



ДОЛИНА СТРИЙ
індустріальний парк

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Рішенням XXVI сесії Стрийської міської ради
VIII Демократичного скликання
№ 1259 від 29 вересня 2022 року
та Рішенням XXX сесії Стрийської міської ради
VIII Демократичного скликання
№ 1442 від 15 грудня 2022 року

Канівець О.Л.
Міський голова м. Стрий

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



Стрий, 2023 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.....	22
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	22
7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО.....	25
8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	27
9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ.....	31
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	38
11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	42





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 4611200000:01:004:0033, розміром 13,9500 Га.

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

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

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 2021-2027 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 2021-2027 роки» (сторінка 95)

ЗАВДАННЯ	ПОТЕНЦІЙНО МОЖЛИВІ СФЕРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ
2.1. Розвиток інфраструктури підтримки підприємництва, кластерів, індустріальних парків	● 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	• 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 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:

КВЕД-2010: Секція С	Назва діяльності
10	Виробництво харчових продуктів
27	Виробництво електричного устаткування
28	Виробництво машин і устаткування, н.в.і.у.
16	Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини та корка, крім меблів; виготовлення виробів із соломки та рослинних матеріалів для плетіння
25	Виробництво готових металевих виробів, крім машин і устаткування
33	Ремонт і монтаж машин і устаткування

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

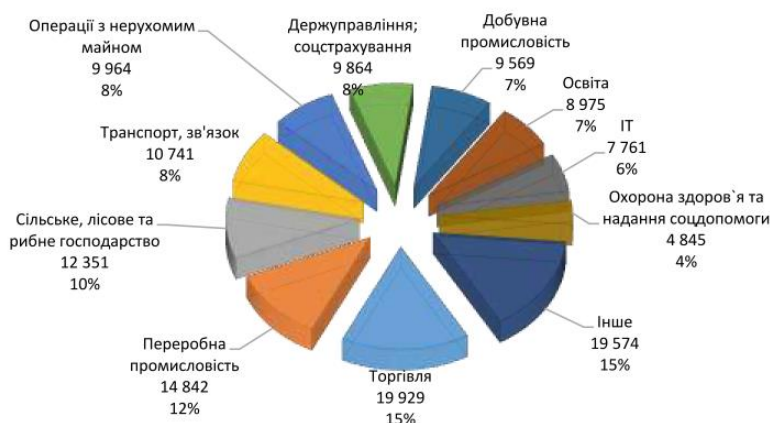
використанню транзитного потенціалу, розвитку міжнародного співробітництва та активізації економічних, соціальних, науково-технічних, культурних, екологічних та інших зв'язків між прикордонними регіонами сусідніх країн.

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

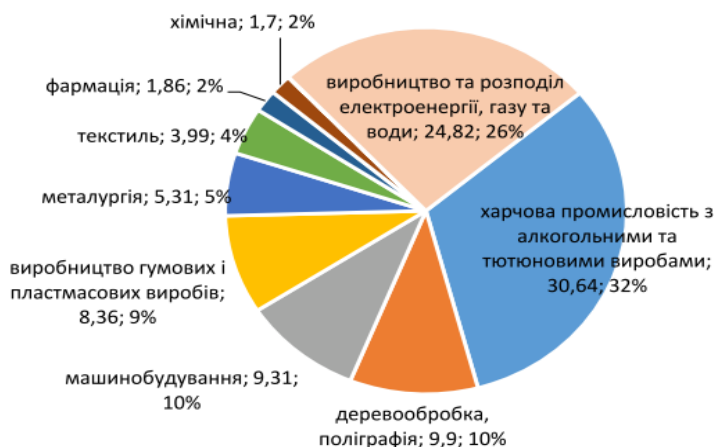




регіон фактично повторює загальноукраїнську тенденцію до посилення сировинної орієнтації промисловості.

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

Мал. 3. Структура промислового виробництва області



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

В структурі промислового виробництва області більше половини складали 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





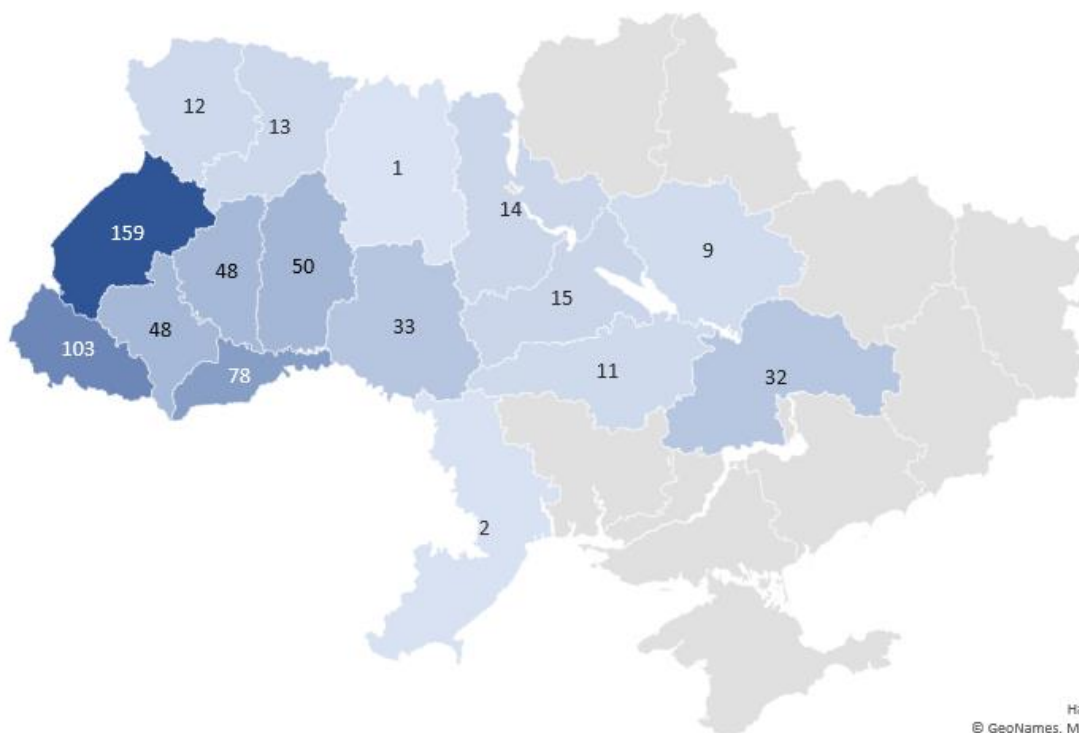
та інші стають даністю таких підприємств. Витрати на таку інфраструктуру «майбутнього» будуть значними.

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 впливання 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



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.

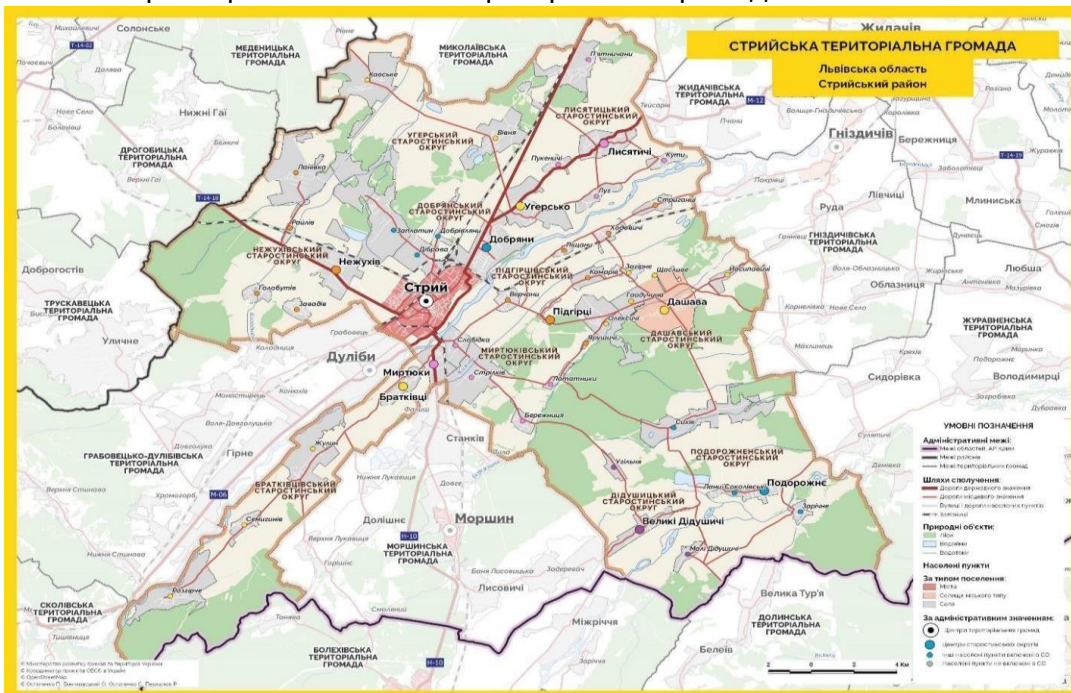
Мал. 5. Герб м. Стрий



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, Гніздицькою





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.

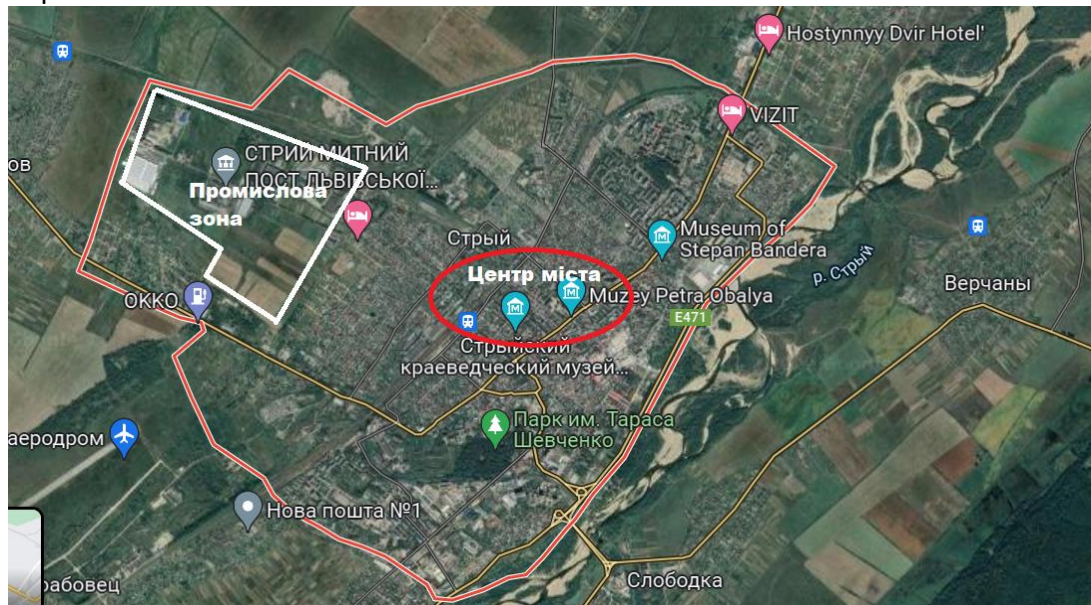




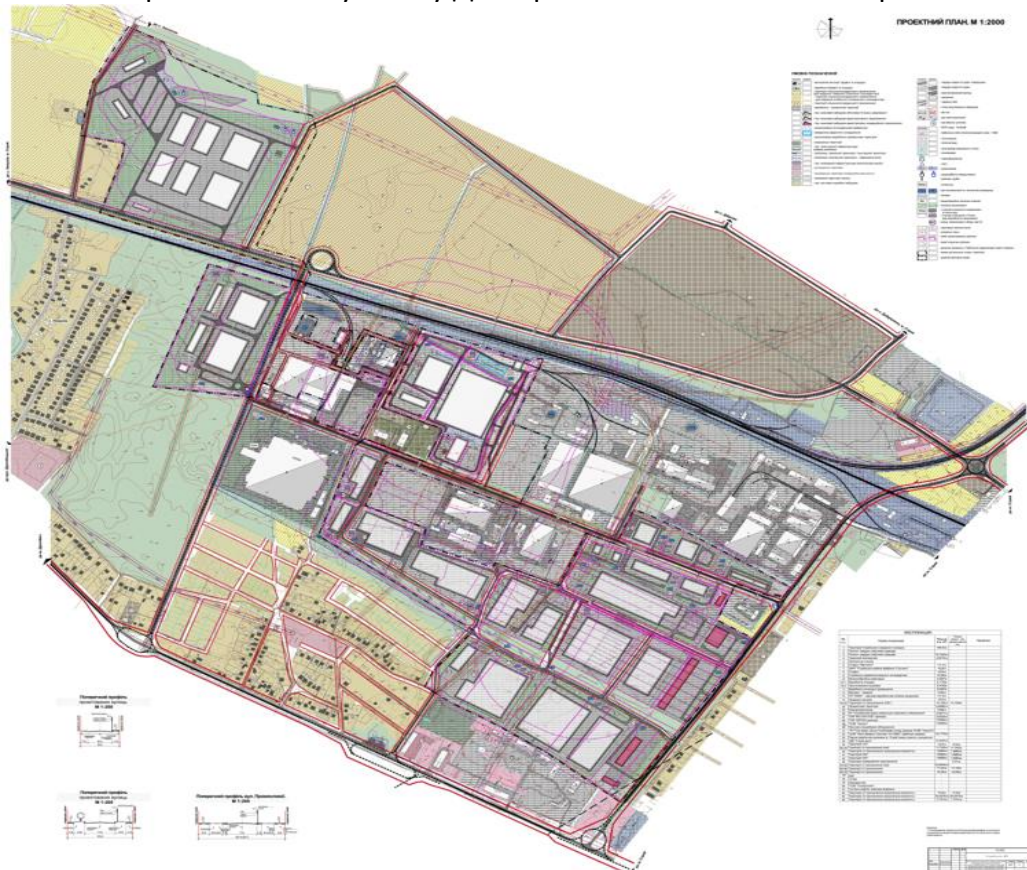
ОПИС ДІЛЯНКИ. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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



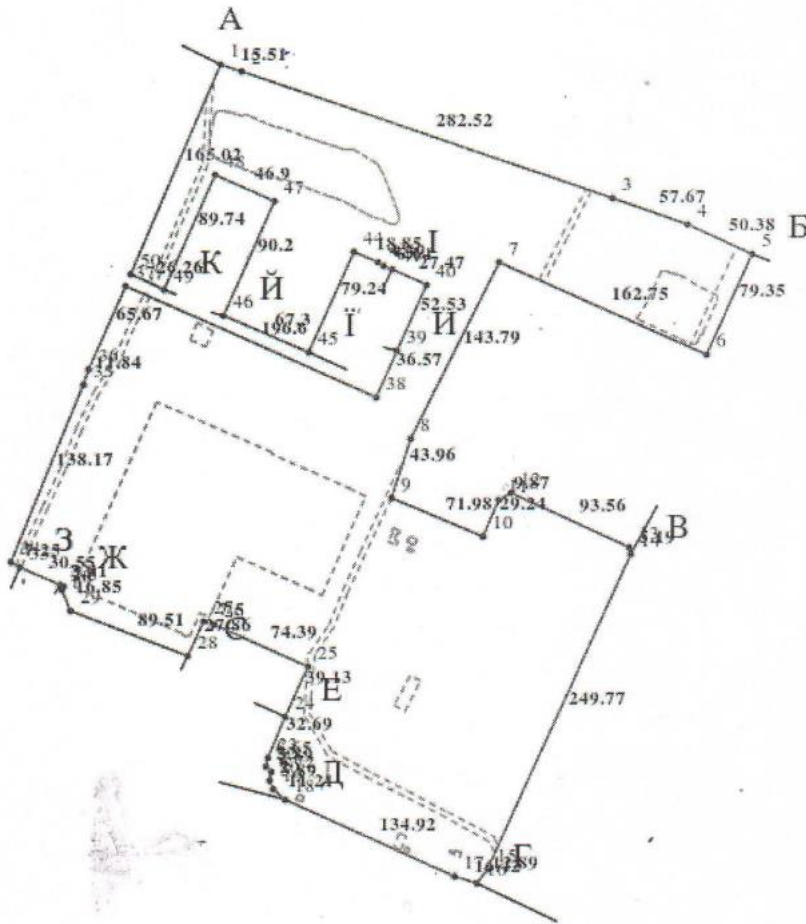
Мал. 9. Окреслення в існуючому ДПТ промислової зони міста Стрий





Індустріальний парк «ДОЛИНА СТРИЙ» буде розташований на земельній ділянці, загальним розміром 13,9500 Га.

Мал. 10. Конфігурація ділянки згідно витягу з ДЗК



Ділянка, є частиною існуючої промислової зони (brownfield), на території якої колись був «Стрийський м'ясокомбінат», який перестав існувати на початку 2000-х років. Після банкрутства єдиний промисловий об'єкт що залишився був проданий декілька разів на аукціоні. Існуючий на сьогодні власник будівлі - ТОВ «ЛАРТБУР». Після банкрутства підприємства на його території профільна промислова діяльність не велася. Існуючі будівлі перебувають в аварійному стані² та не можуть використовуватися під будь-яку діяльність.

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

Кадастровий номер – 4611200000:01:004:0033 .

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

² Копія «Технічного звіту з дослідження промислової будівлі» додається



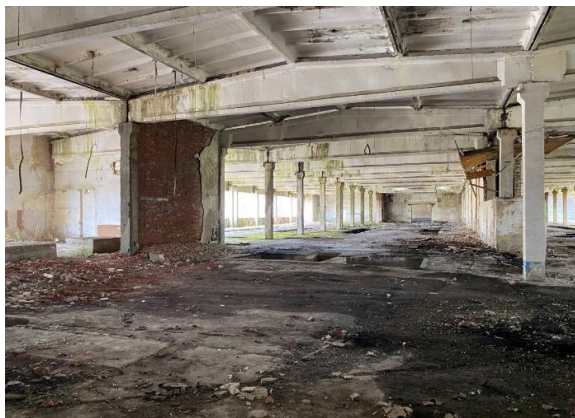
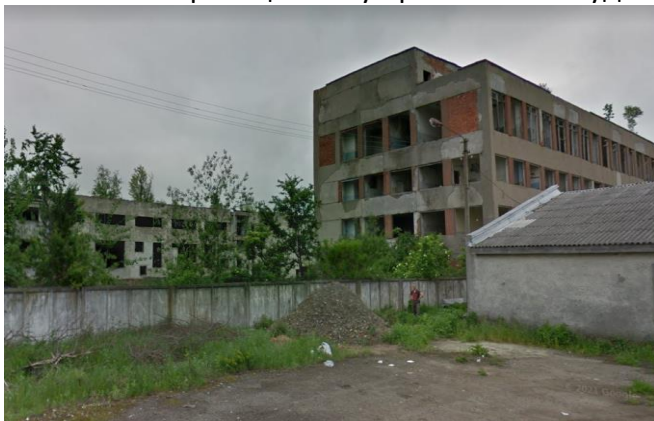


Мал. 11. Існуючий вигляд ділянка індустріального парку (супутникова мапа)



Будівлі що знаходяться на території першої ділянки не придатні до використання. Це підтверджено відповідними висновками «Технічного звіту про стан конструктивних елементів та інженерних приміщень колишнього мясокомбінату по вул. Промислова, 10. Прав на земельну ділянку у власника промислового об'єкту (ТОВ «ЛАРТБУР») немає. Земельна ділянка знаходиться в комунальній власності міста Стрий.

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

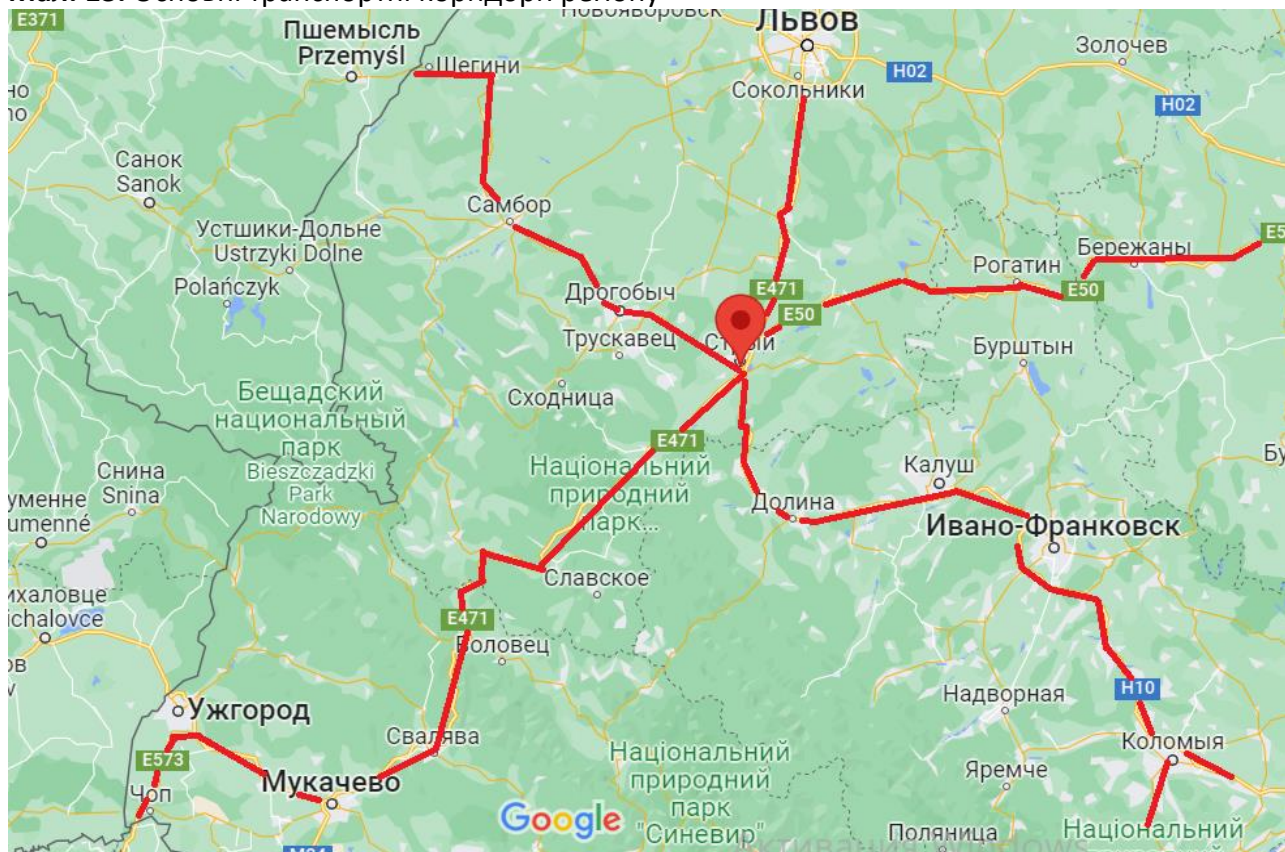




Транспортна доступність

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. 13. 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.

E471

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

M06

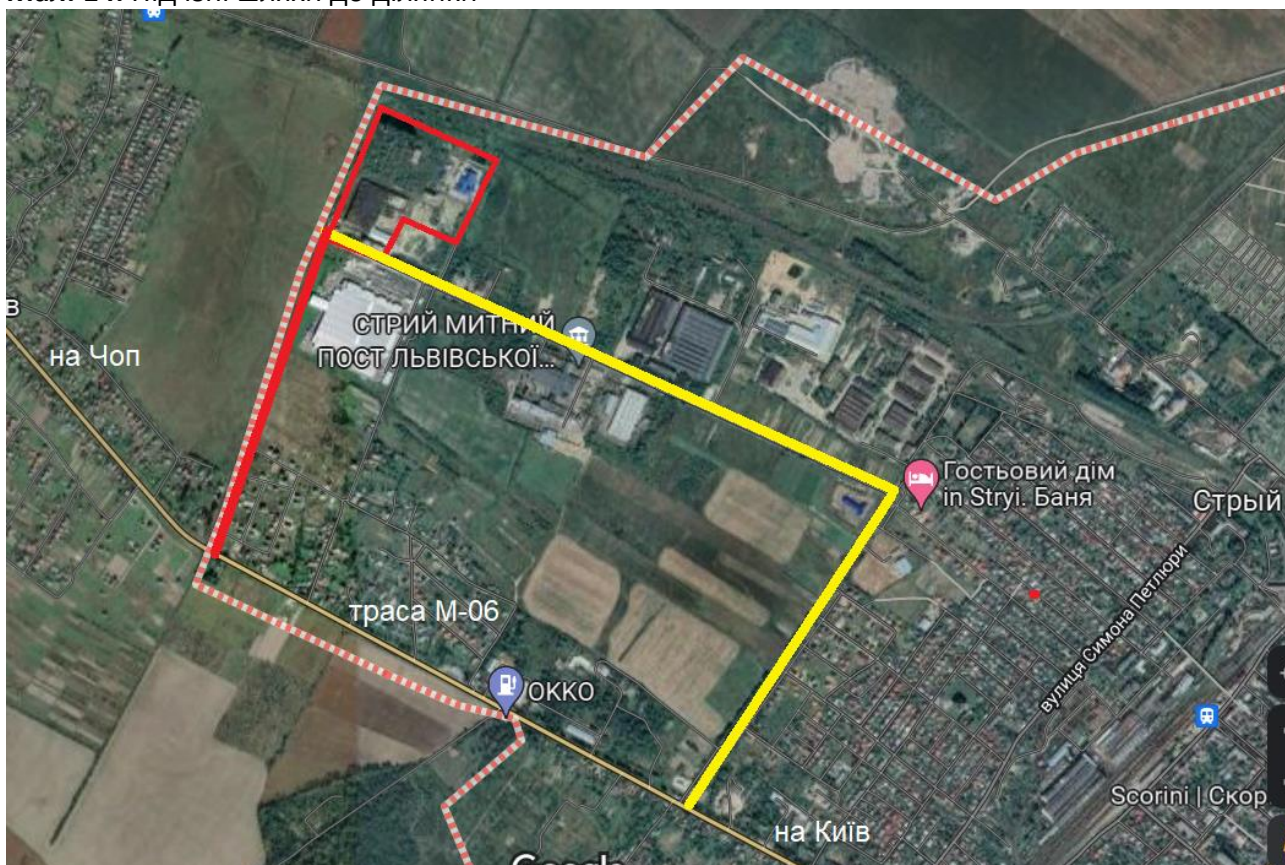
Починається в Києві, проходить через Коростишів, Житомир, Новоград-Волинський, Рівне, Броди, Львів, Стрий, Свалява, Мукачево, Ужгород та закінчується на пропускному пункті Чоп.

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. 14. Під'їзні шляхи до ділянки



Також зручне розташування ділянок підтверджено тим що ділянка практично примикає 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.

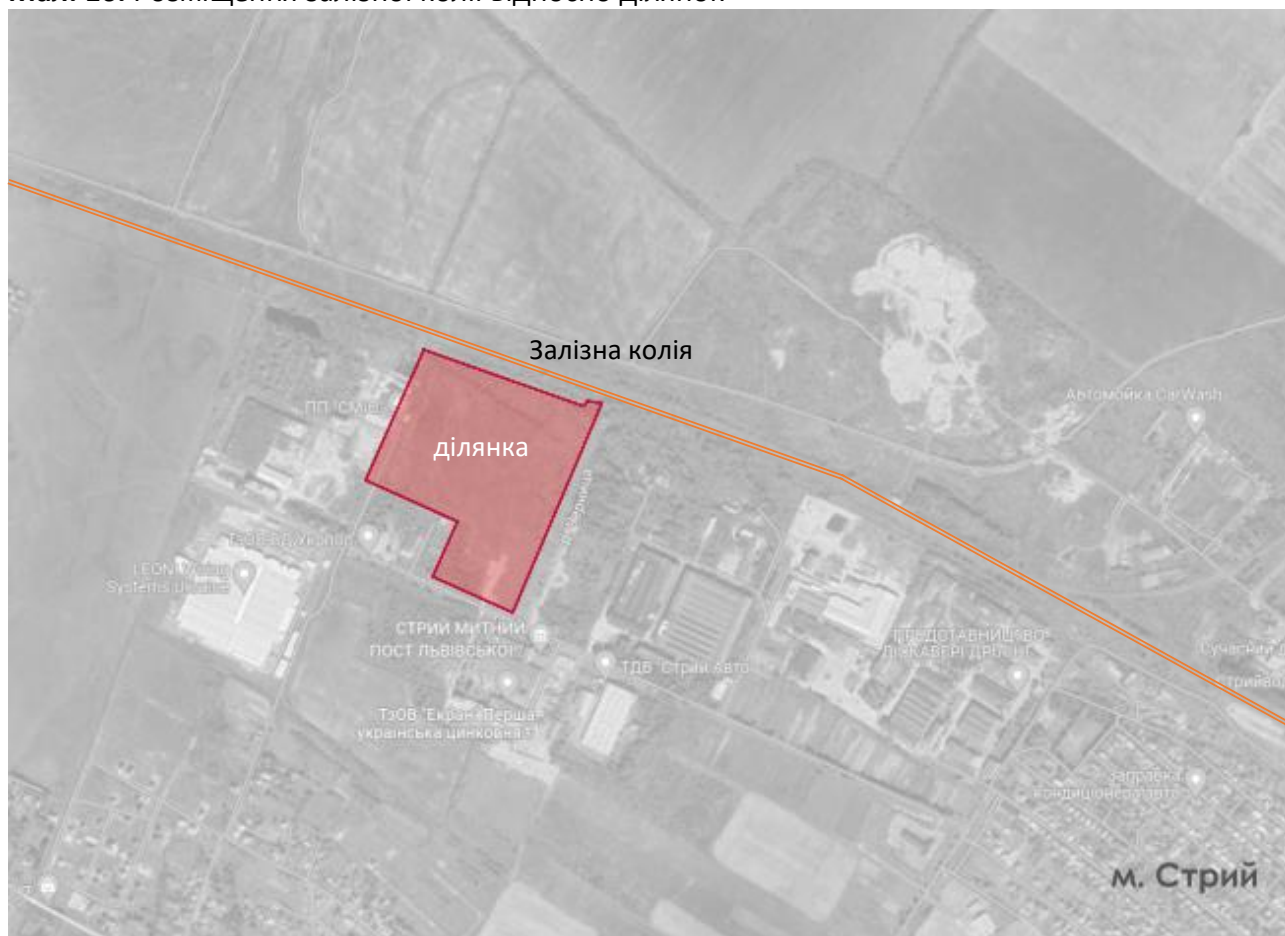
Залізні колії відносяться до Львівської залізниці.

Мал. 15. Фото залізної колії вздовж ділянки





Мал. 16. Розміщення залізної колії відносно ділянок



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

Мал. 17. Фотофіксація стану доріг та зупинка громадського транспорту поряд з ділянкою



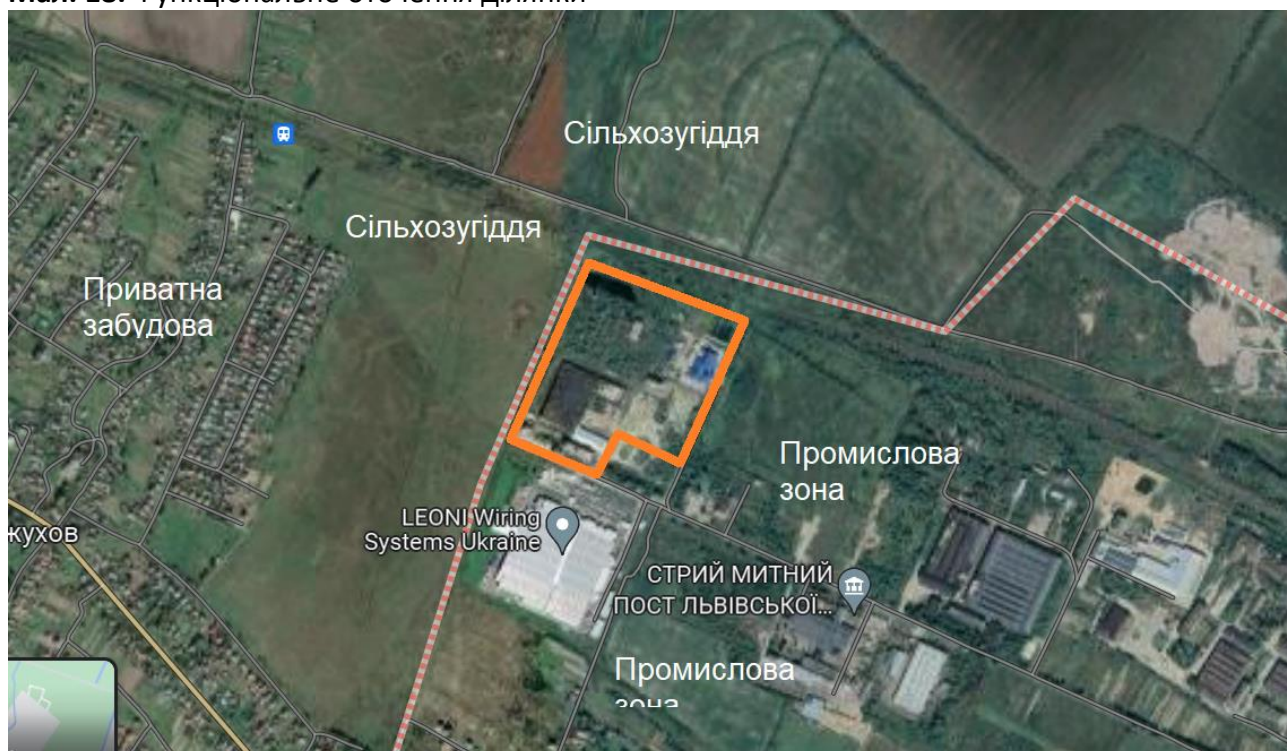
Оточення ділянки

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. 18. Функціональне оточення ділянки



Мал. 19. Фотофіксація сусіднього оточення ділянки



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 з санітарно-захисними зонами 50 м та 100 м відповідно, та охоплювати такі види діяльності як:

- Виробництво харчової продукції;
- Виробництво електричного устаткування
- Виробництво машин і устаткування, н.в.і.у.
- Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини та корка;
- Виробництво готових металевих виробів;
- Ремонт і монтаж машин і устаткування;
- Виробництво іншої продукції.

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 такі документи:

- копії статутних документів, а також виписки/витяги із відповідних державних реєстрів, які підтверджують належну реєстрацію суб'єкта господарювання відповідно до норм чинного законодавства України;
- копії усіх ліцензій, дозволів, квот й інших документів, необхідних для здійснення статутної діяльності суб'єкта господарювання в межах індустріального парку;
- виписку із Державного реєстру обтяжень рухомого майна, що підтверджує відсутність арешту рухомого майна у суб'єкта господарювання, який має намір набути статусу учасника індустріального парку;





- відповідні документи (протоколи, довіреності, розпорядження тощо), якими надано повноваження особам на укладення (підписання, затвердження) договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, якщо цього вимагає чинне законодавство України та/чи статутні документи суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку. Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника, за умови виконання таких 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:

1. виключний перелік видів діяльності, робіт, послуг, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку;
2. переважне використання праці працівників – громадян України, жителі Стрийської громади та Львівської області;
3. умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів приміщенні учасника (за письмовою згодою керуючої компанії);
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;
9. права та обов'язки сторін;
10. порядок вирішення спорів між сторонами;
11. інші положення на розсуд сторін договору.

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

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

Договір може бути припинено достроково у разі:

- істотного порушення однією зі сторін взятих на себе зобов'язань за договором; ліквідації учасника;
- ліквідації керуючої компанії;
- настання інших подій, зазначених у договорі про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

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





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

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

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





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 2,92 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	$Q_{\text{тах}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в м}^3/\text{год}$					
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	13,95	1 325	8	250	1,1	2 915 550

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

Запитувані 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	$Q_{\text{тах}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в кВт/га}$					
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання кВт/га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік
Всього	13,95	500	8	250	1,6	22 320 000

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становить приблизно 7 МВт, що еквівалентно 22 392 тис. МВт/рік. 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 1 027 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	$Q_{\text{тах}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в л/сек}$					
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	13,95	1,7	8	250	1,5	256 122,00

Водовідведення

Очікувана потреба у водовідведенні для території індустріального парку становить приблизно 513 м³/доба. (із урахуванням 250 робочих днів в рік), що за рік складатиме об'єм у розмірі 128 тис м³.

Табл. 7. Розрахунок розміру водовідведення

Потреба у водовідведенні						
Формула	$Q_{\text{тах}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в л/сек}$					
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	13,95	0,85	8	250	1,5	128 061,00

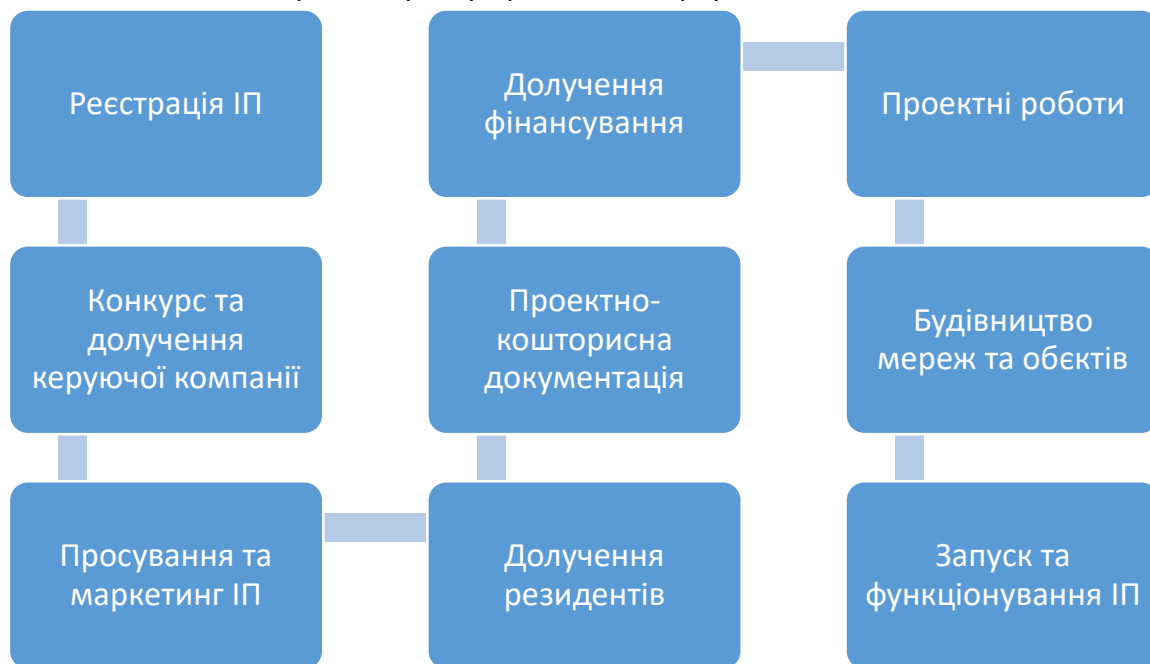




8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

Мал. 20. План розвитку індустріального парку



Таким чином, Концепція Індустріального парку передбачає організувати повний девелоперський цикл проекту, від просування та долучення резидентів до будівництва та запуску готового індустріального парку. По строкам весь проект планується реалізувати до кінця 2025 року.

При загальній площі ділянки – 13,9500 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, Усі санітарно-захисні відстані до суміжних територій витримані. Проектом визначено систему проїздів, запропоновано їх трасування з урахуванням існуючих умов і нормативних вимог.

Проектом передбачається будівництво наступних будівель і споруд:

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



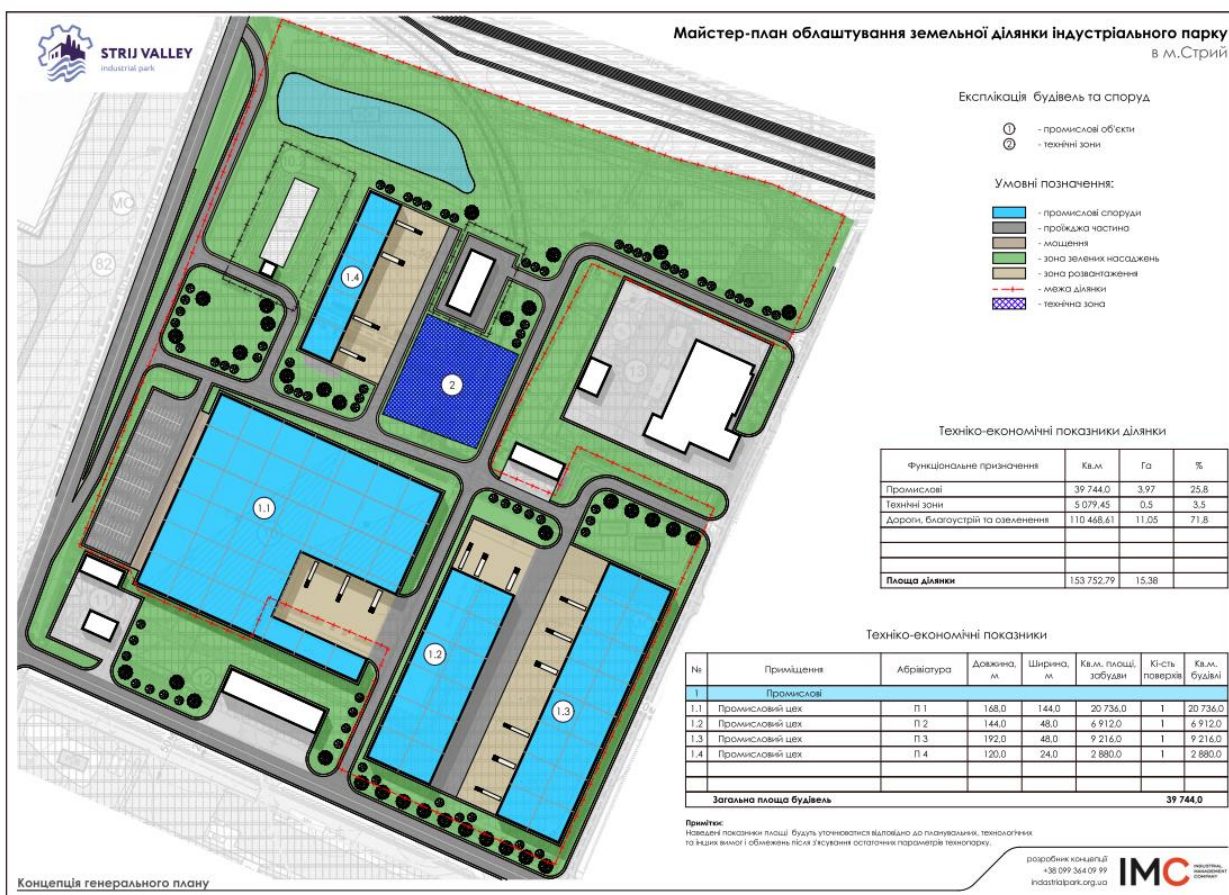


Об'єми проекту

Загальна площа землевідведення становить 13,9500 Га, що дає можливість перспективного освоєння до 42,3 тис. м² відповідно до геометричних і технологічних можливостей майданчика. У площині територія освоєння являє собою ділянку землі витягнутої неправильної форми. Геометрична форма ділянки дає можливості освоєння ділянки та оптимізувати розташування комплексу за складом основних корпусів будівель і споруд із суміщенням основних осей будівель.

Парк, що проектується, буде складатися з чотирьох корпусів промислово-виробничого призначення та декількох технічних споруд, таких як електрична підстанція, насосна станція, очисні споруди, тощо.

Мал. 21. Майстер-план першої черги майбутнього індустріального парку.



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



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

Строки проекту по чергам	Початок	Завершення	Місяців	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік
В ЦІЛОМУ	4 кв. 2022 р.	4 кв. 2025 р.	36				
Реєстрація ІП	4 кв. 2022 р.	1 кв. 2023 р.	4				
Долучення Керуючої Компанії	1 кв. 2023 р.	1 кв. 2023 р.	3				
Долучення резидентів та фінансування	1 кв. 2023 р.	4 кв. 2023 р.	9				
Проектування	3 кв. 2023 р.	3 кв. 2024 р.	15				
Будівництво мереж	1 кв. 2024 р.	4 кв. 2024 р.	12				
Будівництво об'єктів	2 кв. 2024 р.	3 кв. 2025 р.	15				
Завершення та запуск ІП	4 кв. 2025 р.	4 кв. 2025 р.	3				



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

Мал. 22. Візуалізація можливого зовнішнього вигляду індустріального парку

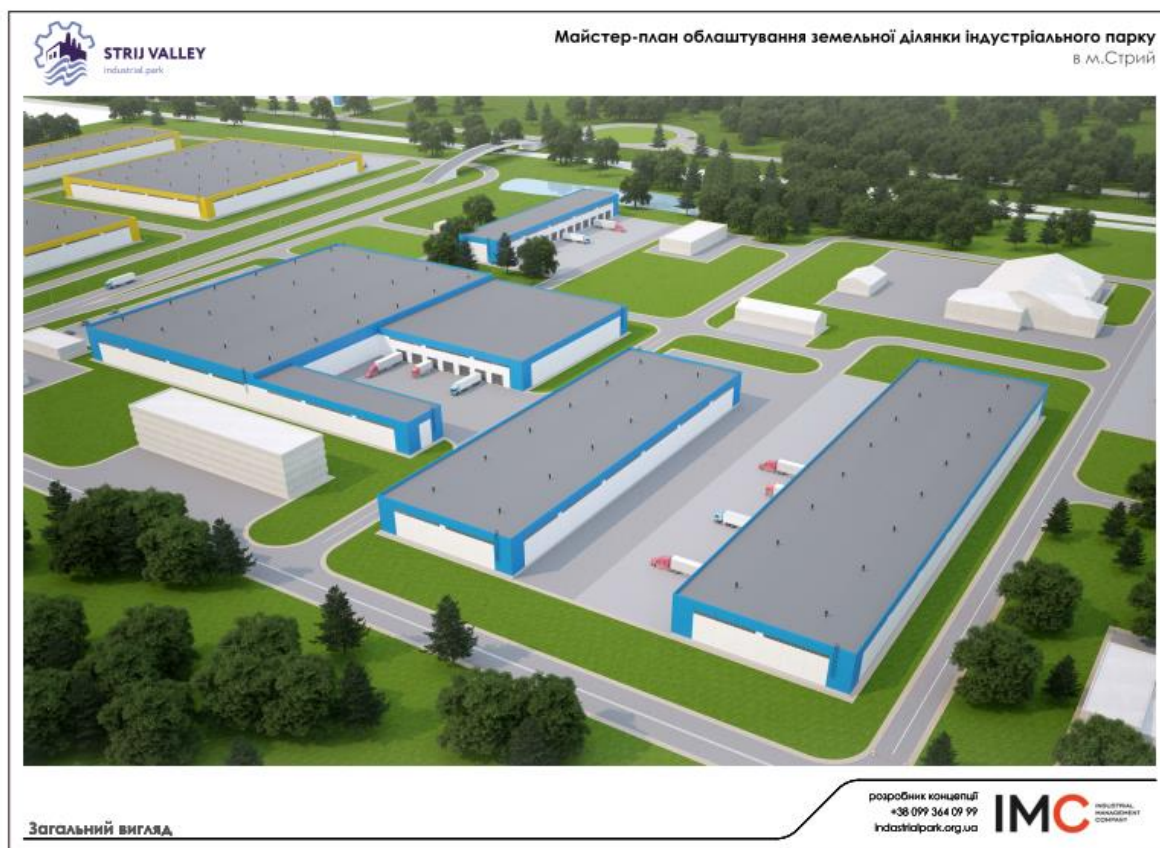


Табл. 9. Розмір функціональних плям забудови

Обсяги проекту		
Ділянка	кв.м.	Га
Розмір ділянки	139 500	14,0
Під забудову	40 608	4,06
Технічні ділянки	3 888	0,39
Дороги, парковки, загальні зони	95 004	9,50
Будівництво		
Загальна площа проекту, з них:	42 336	кв.м.
Виробничі	39 744	кв.м.
Технічні	2 592	кв.м.

Табл. 10. Розмір майбутньої нерухомості ІП

	Приміщення	Кв.м. площі забудови	Кі-сть поверхів	Кв. м. будівлі
1	Промисловий цех	2 880	1	2 880
2	Промисловий цех	6 912	1	6 912
3	Промисловий цех	9 216	1	9 216
4	Промисловий цех	20 736	1	20 736
5	Технічні споруди	864	3	2 592
	Всього площа будівель	40 608		42 336

Беручи до уваги невеликий розмір ділянки та те що частина буде реконструйовуватися реалізувати проект планується в одну чергу.





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 – 750 млн. грн. Затратна частина проекту складається з основних витрат типового девелоперського проекту нерухомості. До них входять витрати на:

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

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

Табл. 11. Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту³

Витрати проекту	Всього, \$	Всього, грн
Проектування	\$423 360	16 934 400
Підготовчі роботи на ділянці	\$169 344	6 773 760
Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	\$1 058 400	42 336 000
Будівництво та реконструкція об'єктів	\$14 688 000	587 520 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	\$1 909 080	76 363 200
Введення об'єкта в експлуатацію, узгодження	\$42 336	1 693 440
Непередбачені витрати, 3% від	\$440 640	17 625 600
Разом:	\$18 731 160	749 246 400

Деякі припущення під час розрахунку

1. Проектування – 10\$ на 1 кв.м. проектної площі;
2. Узгодження та введення в експлуатацію – 1 \$ на 1 кв.м. проектної площі будівель;
3. Підготовчі роботи – 4\$ на 1 кв.м. загальної площі будівель, в себе включають:
 - 3.1. Мобілізацію будівельного майданчика;
 - 3.2. Проведення та підключення тимчасових комунікацій;
 - 3.3. Організація охорони та встановлення огорожі;
 - 3.4. Очищення ділянки від зелених насаджень;
 - 3.5. Земельні роботи (вертикальне планування території), створення дренажної системи, тимчасові дороги та інше.
4. Реконструкція існуючих будівель розраховується в середньому по \$250 за 1 кв.м. реконструйованих об'єктів;
5. Нове будівництво розраховується в середньому по \$500 за 1 кв.м. побудованих об'єктів;
6. 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.

³ Курс 1\$=40 грн.





Схема фінансування

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

- Власні інвестиції ініціатора;
- Інвестиції долученої керуючої компанії;
- Інвестиції від Мінекономіки по програмі «60» (60 млн. грн на один ІП)⁴;
- 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 мільйонів гривень. Надалі ця документація буде використана для долучення державного фінансування за рахунок ДФРР, грантових програм та Мінекономіки.

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. 12. Можливі джерела фінансування капітальних витрат індустріального парку

Витрати проекту	Всього	Джерело фінансування
Проектування	16 934 400	Ініціатор
Підготовчі роботи на ділянці	6 773 760	Ініціатор
Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	42 336 000	КК, Державне
Будівництво та реконструкція об'єктів	587 520 000	Зовнішні інвестиції, резиденти
Дороги та благоустрій, інфраструктура	76 363 200	ДФРР, КК, резиденти
Введення об'єкта в експлуатацію, узгодження	1 693 440	Ініціатор, КК, резиденти
Непередбачені витрати, 3% від	17 625 600	Ініціатор, КК, резиденти
Разом:	749 246 400	

Ініціатором, а саме Стрийською міською радою планується виділити 30 млн. грн. на протязі 2023-2025 років на розвиток індустріального парку. Ці кошти планується витратити на проектні роботи, підготовчі роботи на ділянці, на мережі та дорожню інфраструктуру парку.

Згідно Постанові Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2022 р. № 1207 «Про затвердження Порядку надання коштів на безповоротній основі для облаштування індустріальних (промислових) парків та/або забезпечення будівництва об'єктів суміжної інфраструктури, необхідних для створення та функціонування індустріальних (промислових) парків»:

4 | <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-poryadku-nadannya-koshtiv-na-bezpovorotnij-osnovi-dlya-oblashtuvannya-industrialnih-promislovih-parkiv-taabo-zabezpechennya-i281022-1207>





«Загальна сума коштів для проектів, що надається будь-якому заявнику одного індустріального парку за рахунок коштів державного бюджету, не може перевищувати 60 млн гривень і 80 % їх кошторисної вартості»

Ініціатор самостійно, або за допомогою керуючій компанії планує долучити по вищезгаданій програмі до 60 млн. грн. на реалізацію проекту, а саме на будівництво мереж, доріг та благоустрою.

Також за рахунок субвенцій, отриманих від Державного Фонду Розвитку Регіонів планується отримати до 60 млн. грн. на будівництво доріг та інфраструктури індустріального парку.

Відповідно до статті 24 Бюджетного кодексу України Мінрегіону щороку передбачаються кошти державного бюджету України за бюджетною програмою «Державний фонд регіонального розвитку». Проекти, які затверджуються до фінансування за кошти державного фонду регіонального розвитку, відбираються на конкурсних засадах. Відбір проектів здійснюється з урахуванням вимог Порядку підготовки, оцінки та відбору інвестиційних програм і проектів регіонального розвитку, що можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного фонду регіонального розвитку, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 18.03.2015 № 196, а також наказу Мінрегіону від 15.06.2021 № 150 «Питання підготовки, оцінки та відбору інвестиційних програм і проектів регіонального розвитку, що можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного фонду регіонального розвитку».

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

За рахунок долучених резидентів індустріального парку планується долучити інвестиції в будівництво своїх промислових об'єктів на суму в розмірі до 280 млн. грн.

Планується, що долучена керуюча компанія проінвестує від себе в проект до 4 млн. грн. за чотири роки, та долучить в проект додаткове фінансування від кредитних організацій та фінансових донорів біля 90 млн. грн.

Інше дофінансування буде організовано за рахунок отриманих від долучених резидентів та інших учасників, яким будуть здані в оренду або продані окремі приміщення. Ця стаття доходу оцінюється на рівні 225 млн. грн.

Табл. 13. План розподілу джерел фінансування проекту, грн.

Ініціатор (Стрийська громада)	30 000 000
Мінекономіки (програма 60 млн. на ІП)	60 000 000
ДФРР	60 000 000
Резиденти-інвестори	280 000 000
Зовнішнє фінансування (кредити та гранти)	90 246 400
Рефінансування за рахунок продажу/оренди	225 000 000
Керуюча компанія	4 000 000
Всього	749 246 400





Табл. 14 Орієнтовний розподіл джерел фінансування проекту по рокам та статтям

Строки проекту по чергам	Початок	Завершення	Місяців	2022 рік	2023 рік				2024 рік				2025 рік			
В ЦІЛОМУ	4 кв. 2022 р.	4 кв. 2025 р.	36													
Реєстрація ІП	4 кв. 2022 р.	1 кв. 2023 р.	4													
Долучення Керуючої Компанії	1 кв. 2023 р.	1 кв. 2023 р.	3													
Долучення резидентів та фінансування	1 кв. 2023 р.	4 кв. 2023 р.	9													
Проектування	3 кв. 2023 р.	3 кв. 2024 р.	15													
Будівництво мереж	1 кв. 2024 р.	4 кв. 2024 р.	12													
Будівництво об'єктів	2 кв. 2024 р.	3 кв. 2025 р.	15													
Завершення та запуск ІП	4 кв. 2025 р.	4 кв. 2025 р.	3													

	Фінансування ініціатора
	Фінансування керуючої компанії
	Державне фінансування
	Фінансування від резидентів та інші джерела



Трудові ресурси

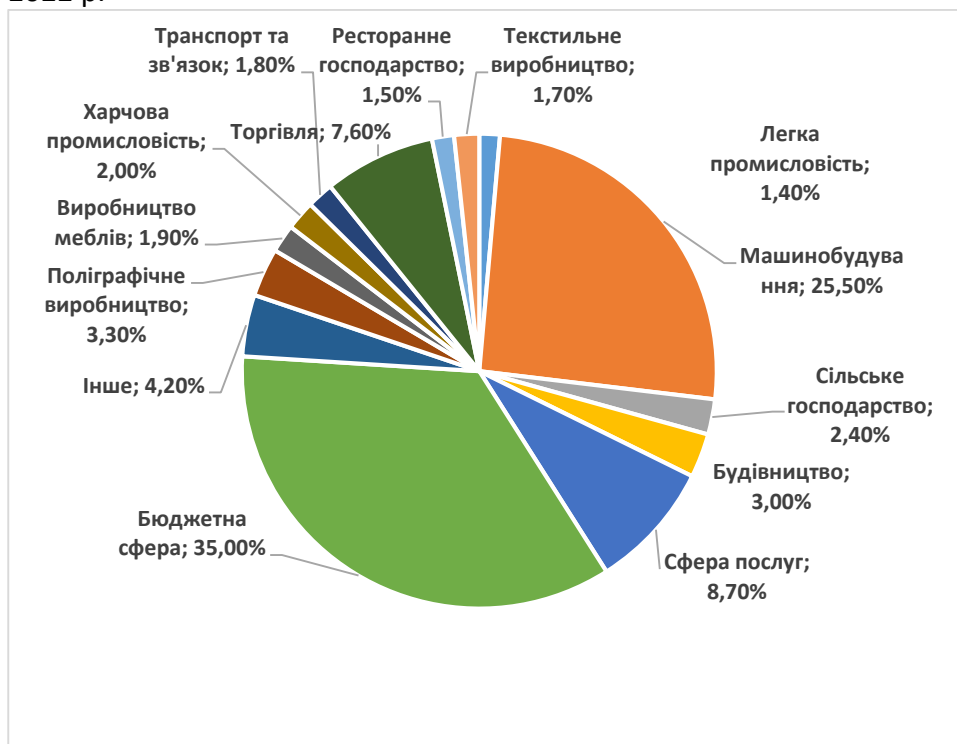
Важливим ресурсом реалізації проекту зі створення індустріального парку «ДОЛИНА СТРИЙ» є людські ресурси. Трудові ресурси є одним із найважливіших ресурсів для реалізації проекту створення та подальшого успішного функціонування Індустріального парку.

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 ледь частина зайнятих працювала у секторі охорони здоров'я, а у машинобудуванні найбільше зайнятих було на підприємствах із виробництва електричного устаткування.

Мал. 24. Структура зайнятості у Стрийській міській територіальній громаді, станом на початок 2022 р.

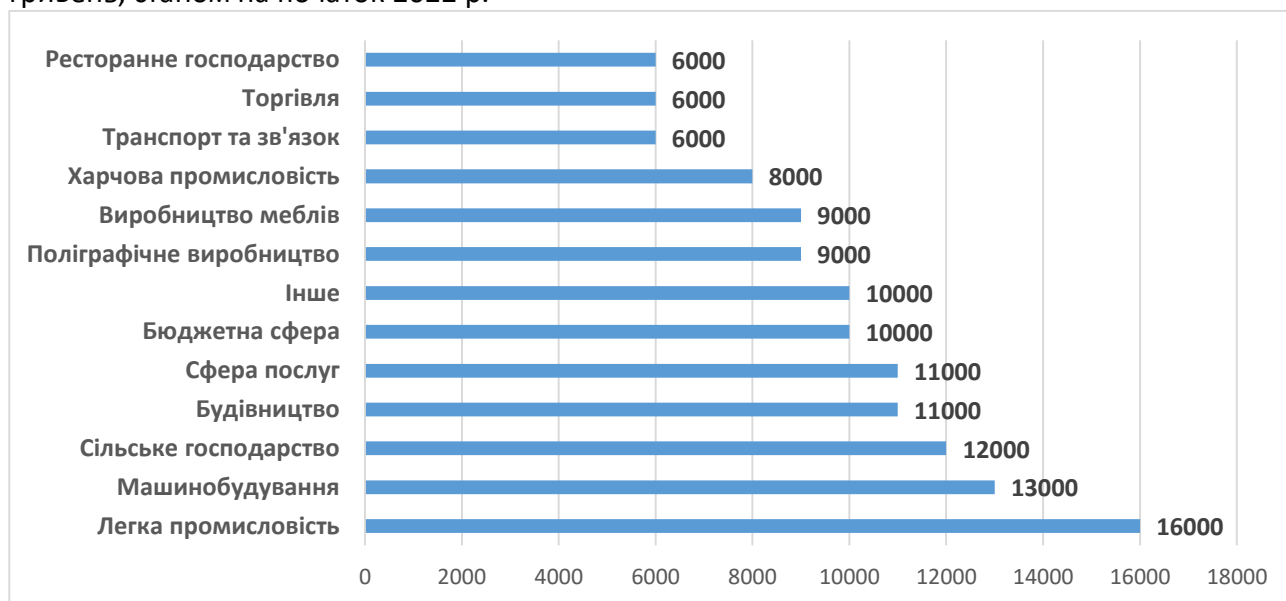


Розмір середньомісячної заробітної плати (у середньому на одного штатного працівника) у громаді станом на початку 2022 р. становив 11 050 грн (мал. 23). При цьому, відповідний показник по Стрийському районі – 11 853 грн, а по Львівській області на січень 2022 року – 12 936 грн.





Мал. 26. Середньомісячна заробітна плата у середньому на одного штатного працівника, гривень, станом на початок 2022 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.

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

Табл. 15. Навчальні заклади міста Стрий

Навчальний заклад	Спеціалізація	Кількість студентів
«Вище професійне училище №34 м. Стрия»	- Монтажник санітарно-технічних систем і устаткування; - Електрозварювальник; - Електромонтажник силових мереж та електроустаткування; - Слюсар з контрольно-вимірювальних приладів та автоматики (електромеханіка); - Машиніст крана автомобільного; - Слюсар з ремонту колісних транспортних засобів; - Кухар, офіціант, бармен, адміністратор, агент з туризму; <u>Фаховий молодший бакалавр:</u> - Харчові технології; - Технології легкої промисловості; - Галузеве машинобудування; - Будівництво та цивільна інженерія.	1200 осіб





Вище професійне училище № 35	• Слюсар з ремонту транспортних засобів; • Оператор з обробки інформації та програмного забезпечення; • Помічник бурильника, моторист бурової установки, машиніст бурової установки; • Оператор комп'ютерної верстки.	700 осіб
ДНЗ «Вище професійне училище №8	• Коваль ручного кування; • Електрозварник; • Слюсар з ремонту колісних транспортних засобів; • Верстатник широкого профілю; • Агент з організації туризму; • Адміністратор.	600 осіб
Державне професійно-технічний навчальний заклад «Стрийське вище художнє професійне училище»	• Коваль ручного кування; • Електрозварник; • Верстатник деревообробних верстатів; • Виробник художніх виробів з дерева; • Слюсар з ремонту колісних транспортних засобів; • Перукар, візажист, манікюрник.	510 осіб





10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

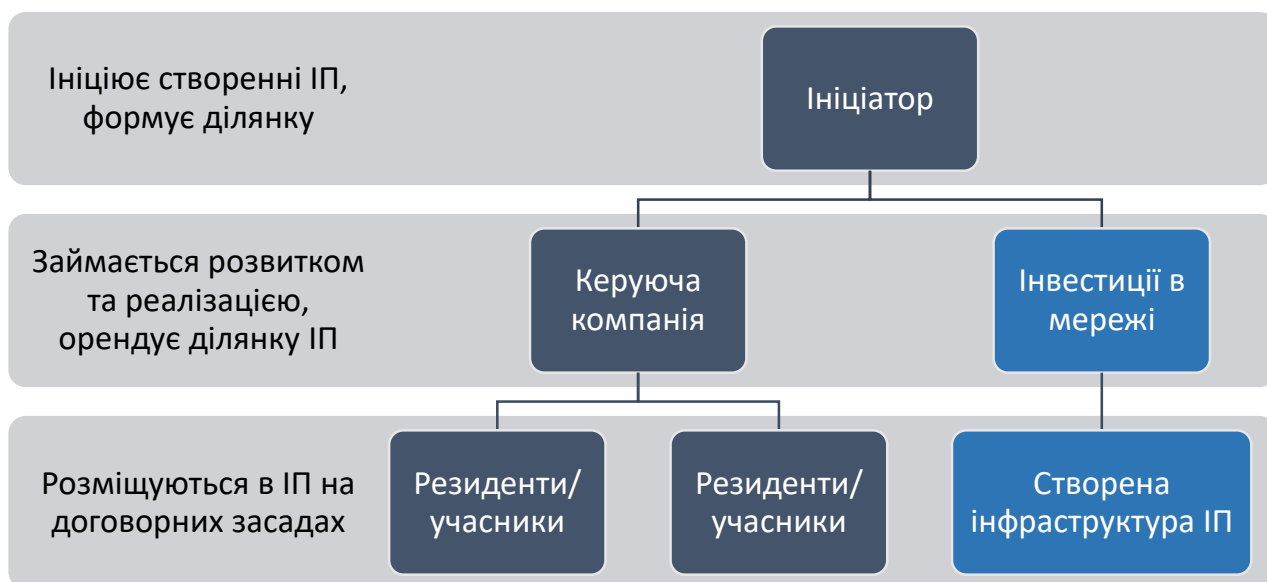
Керуюча компанія Індустріального парку

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.

Рис. 27. Принципова схема взаємодії ініціатора та керуючої компанії 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;

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





- створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
- на продовження строку договору у разі виконання його умов;
- на отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору;
- залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;
- щопівроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
- ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;
- самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

Керуюча компанія зобов'язана:

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

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





Набуття статусу учасника індустріального парку⁶

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

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

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

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

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

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку⁷.

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

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

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

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

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





- порядок продовження і припинення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- права та обов'язки сторін;
- 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:

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

Рис.28. Основні прогнозні результати діяльності індустріального парку



Розмір інвестицій в проект

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 на створення індустріального парку до 750 млн. грн. (18 млн. дол. США). Орієнтовні капіталовкладення в реалізацію облаштування інфраструктури (мережі, дороги, благоустрій) індустріального парку складатимуть – 42 млн. грн.





Кількість створених робочих місць

Планується створити до 50 робочих місць на 1 га території. Таким чином, загальна кількість створених робочих місць – 700.

Приріст робочих місць буде поступовим, по мірі розвитку та забудови індустріального парку.

Табл. 16 Динаміка приросту робочих місць

	Всього	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
Робочі промислових об'єктів	650	300	400	650	650	650	650	650
Адміністрація та співробітники КК	50	30	40	50	50	50	50	50
Всього:	700	330	440	700	700	700	700	700

Рівень заробітних плат робітників ІП

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 платнею підприємств індустріальних парків сусідньої країни більш ніж в 2 рази перевищує середній рівень по регіону.

Таким чином, припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку «ДОЛИНА СТРИЙ» складатиме близько 16 000,00 гривень на одного працівника. При цьому враховується щорічне зростання заробітної плати в обсязі не менше 5%.

Табл.17 Динаміка приросту заробітної плати працівників індустріального парку

	Серед. ЗП	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
Робочі промислових об'єктів	17 000	17 000	17 850	18 743	19 680	20 664	21 697	22 782
Адміністрація та співробітники КК	15 000	15 000	15 750	16 538	17 364	18 233	19 144	20 101
Середня		16 000	16 800	17 640	18 522	19 448	20 421	21 442

Обсяг реалізованої продукції

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 42 млн. дол. США на рік.

Експортна складова проекту

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%, що в грошовому еквіваленті складає біля 500 млн. грн. на рік.





Податки та збори

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

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

Податок на прибуток

Беручи до уваги прогнозний розмір ВВП індустріального парку та середню доходність запланованих видів на рівні 20%, був прорахований можливий розмір податку на прибуток, який можуть платити резиденти парку (ставка 18%).

Табл.18 Розрахунок податку на прибуток резидентів індустріального парку, тис. грн.

	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	Всього
ВВП резидентів	837 000	1 339 200	1 674 000	1 757 700	1 845 585	1 937 864	2 034 757	11 426 107
Середній розмір прибутку, 20%	16 740	26 784	33 480	35 154	36 912	38 757	40 695	228 522
Податок на прибуток, 18%	3 013	4 821	6 026	6 328	6 644	6 976	7 325	41 134

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

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

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





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

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%). Прогнозний обсяг надходжень з податку на доходи фізичних осіб визначений в наступній таблиці.

Табл. 19. Попередній розрахунок ПДФО індустріального парку, грн.

Показник	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
Кількість працівників	330	440	700	700	700	700	700
Розмір ЗП загальний	66 600 000	93 240 000	156 114 000	163 919 700	172 115 685	180 721 469	189 757 543
ПДФО в рік	11 988 000	16 783 200	28 100 520	29 505 546	30 980 823	32 529 864	34 156 358
ПДФО в місяць	999 000	1 398 600	2 341 710	2 458 796	2 581 735	2 710 822	2 846 363

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 більше 30 млн. грн. на рік.

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 якою саме діяльністю будуть займатися учасники та який рівень доданої вартості матиме їх діяльність. **Але попередній розрахунок по аналогічним сферам показує що цей показник може досягти 244 млн. грн. в рік.**

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, що на кінець 2022 року орієнтовно складає 3 млн. 286 тис. грн. в рік.

Табл. 20. Попередні розрахунки деяких нарахувань індустріального парку, тис. грн.

Податки та надходження	2024 р.	2025 р.	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	Всього
ВВП індустріального парку	837 000	1 339 200	1 674 000	1 757 700	1 845 585	1 937 864	2 034 757	11 426 107
ПДВ учасниками індустріального парку	100 440	160 704	200 880	210 924	221 470	232 544	244 171	1 371 133
Військовий збор	999	1 399	2 342	2 459	2 582	2 711	2 846	15 337
ЄСФ	14 652	20 513	34 345	36 062	37 865	39 759	41 747	224 943
ПДФО	11 988	16 783	28 101	29 506	30 981	32 530	34 156	184 044
Оплата за землю, індексація в рік 5%	3 286	3 450	3 623	3 804	3 994	4 194	4 404	26 755
ВСЬОГО податків та зборів:	131 365	182 615	237 567	249 445	261 917	275 013	288 764	1 626 687

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

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

Планується зробити сайт або ж платформу, за допомогою яких можна буде ознайомлюватися із діяльністю індустріального парку, а також робити запити як від бізнесу, так і від резидентів; важливо, щоб ця система працювала сучасно, була технологічно розвинутою.

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

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 буде активно сприяти розвитку місцевого малого та середнього бізнесу.

