



КОНЦЕПЦІЯ індустріального парку **ХОРВАТСЬКИЙ ГОСТИНЕЦЬ**

Львівська область, Миколаївська міська
територіальна громада





Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

ЗМІСТ

1	НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
2	ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
3	МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	4
4	МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	9
5	СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК	23
6	ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	23
7	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО	26
8	ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	34
9	ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	39
10	ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	49
11	ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	54



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатор визначив наступну назву індустріального парку:

Українською мовою: індустріальний парк «Хорватський Гостинець»

Англійською мовою: industrial park «Khorvat-s'kyu hostynets»



2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку є:

Миколаївська міська рада, Стрийського району, Львівської області

Юридична адреса:

81600, Україна, Стрийський р-н, Львівська обл., місто Миколаїв, вулиця Володимира Великого, будинок 6

Код ЄДРПОУ:

21356005

Контакти ініціатора:

+380-3241-51-271

Електронна адреса:

aparat@mykolaivmr.gov.ua

A.Shchebel@mykolaivmr.gov.ua

Голова:

Андрій ЩЕБЕЛЬ



3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Мета створення індустріального парку «Хорватський Гостинець»

Індустріальний парк створюється для стимулювання економічного розвитку території Миколаївської міської територіальної громади, залучення інвестицій, створення нових робочих місць та підвищення конкурентоспроможності Стрийського району, Львівської області.

Основні цілі включають:

1. Економічне зростання та розвиток:

- 🔧 Стимулювання промислового виробництва та бізнес-активності.
- 🔧 Залучення інвестицій у регіон, зокрема іноземних.
- 🔧 Підвищення обсягу експорту та розвитку суміжних галузей.

2. Покращення інфраструктури:

- 🔧 Створення сучасних виробничих та інженерних об'єктів, обладнаних за принципами сталого розвитку.
- 🔧 Оптимізація логістики та підключення до транспортних мереж.

3. Залучення інновацій та технологій:

- 🔧 Впровадження передових технологій у виробничі процеси.
- 🔧 Створення умов для науково-технічного співробітництва між підприємствами.

4. Розвиток трудового потенціалу:

- 🔧 Створення нових робочих місць.
- 🔧 Підвищення кваліфікації місцевого населення через освітні програми та співпрацю з навчальними закладами.

5. Зниження регіональних економічних диспропорцій:

- 🔧 Підтримка економічно менш розвинених регіонів.
- 🔧 Збалансування розвитку різних секторів економіки.

6. Екологічна відповідальність:

- 🔧 Розробка індустріальних парків із врахуванням екологічних стандартів.



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

- ⚙️ Можливість для розвитку «зелених» технологій та енергоефективних проєктів.

Індустріальний парк «Хорватський Гостинець» є інструментом системного підходу до промислової та економічної модернізації, спрямованим на забезпечення сталого розвитку та підвищення якості життя в регіоні.

Гармонійне поєднання визначених завдань сприятиме економічному, соціальному та екологічному розвитку Львівської області.

Основними завданнями створення індустріального парку є:

- ⚙️ створення потужних промислових об'єднань в Львівській області та взагалі Західній Україні;
- ⚙️ розширення індустріального потенціалу Миколаївської міської територіальної громади;
- ⚙️ 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.

Створення індустріального парку «Хорватський Гостинець» - це крок до розвитку сучасної економіки на землях Миколаївської міської територіальної громади.

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

- ⚙️ Стимулювання центрів економічного розвитку;
- ⚙️ Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

- ⚙️ 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.

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. Стратегічні, оперативні цілі та завдання розвитку Львівської області на 2021-2027 роки.

СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ	ОПЕРАТИВНІ ЦІЛІ	ЗАВДАННЯ
КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНА ЕКОНОМІКА НА ЗАСАДАХ СМАРТ-СПЕЦІАЛІЗАЦІЇ	1. Стимулювання інноваційних видів економічної з високою доданою вартістю	1.1. Сприяння розвитку галузей промисловості з високою доданою вартістю 1.2. Розвиток біоекономіки 1.3. Підтримка креативних індустрій
	2. Інвестиційна привабливість	2.1. Розвиток інфраструктури підтримки підприємництва, кластерів, індустріальних парків 2.2. Сприяння розвитку малого та середнього бізнесу 2.3. Підвищення інвестиційної привабливості та міжнародна промоція регіону 2.4. Наближення системи підготовки кадрів відповідно до потреб регіональної економіки
	3. Енергетична самодостатність	3.1. Оптимізація паливно-енергетичного балансу 3.2. Формування енергоефективного суспільства



		3.3. Діджиталізація виробництва, транспортування та споживання паливно-енергетичних ресурсів
	4. Науково-технологічний розвиток	4.1. Розвиток інноваційної інфраструктури, сприяння утворенню інноваційних парків 4.2. Підтримка прикладних досліджень, інноваційних стартапів та обдарованої молоді 4.3. Сприяння трансферу передових технологій у виробничий та науково-освітній процес

Розвиток індустріального парку «Хорватський Гостинець» посприє частковому вирішенню наступних цілей та завдань, які визначені в Стратегії розвитку Миколаївської міської територіальної громади на період до 2027 року. В розділі «СТРАТЕГІЧНІ, ОПЕРАТИВНІ ЦІЛІ ТА ЗАВДАННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ» визначені наступні цілі:

1.1. Зростання інвестиційної привабливості громади

«Стратегічно важливим для громади є підтримати та розвинути пріоритетні види господарювання: переробну промисловість, зокрема виробництво будівельних матеріалів, виробництво текстильних виробів, виробництво харчових продуктів; галузі будівництва, сільського господарства, рибництва (аквакультури), транспорту і логістики, торгівлі та надання послуг, що в свою чергу призведе до зростання рівня зайнятості та рівня доходів населення.

Громада поступово розвиватиме свій логістичний та транзитний потенціал розміщення в зоні розвитку промисловості Львівської агломерації.»

1.2. Розвиток промисловості та сільського господарства

«До 2027 року зусилля Миколаївської громади будуть спрямовані на розвиток її економіки, зокрема диверсифікації виробництв та підвищення конкурентоспроможності діючих підприємств (сприяння оновленню та модернізації матеріально-технічної бази, створенню високоефективних, високотехнологічних та наукомістких промислових виробництв з високою доданою вартістю, нарощування обсягів якісної продукції та підвищення рівня її інноваційності, розширення експорту тощо).

Сприятиме цьому створення індустріального парку, що сприятимуть формуванню єдиної території з облаштованою інфраструктурою для розміщення нових об'єктів промисловості,



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

інноваційної сфери, логістики і супутніх послуг, спрямованих на забезпечення економічного зростання, створення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку громади, підвищення конкурентоспроможності території, збільшення надходжень до бюджетів різних рівнів, активізації інвестиційної діяльності.»







В таблиці 5.1.3. Основні завдання досягнення оперативної цілі 1.2 та напрями їх реалізації зазначено:

1.2.1. Створення сприятливих умов для діяльності суб'єктів господарювання - **створення індустріального парку;**

1.3. Підтримка підприємництва

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Склад індустріального парку «Хорватський Гостинець» буде сформований як універсальний промисловий комплекс, який припускає розміщення підприємств наступних галузей:

-  Виробництво харчових продуктів;
-  Виробництво будівельних матеріалів;
-  Машинобудування;
-  Виробництво олії та тваринних жирів;
-  Виробництво інших харчових продуктів;
-  Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини та корка, крім меблів; виготовлення виробів із соломки та рослинних матеріалів для плетіння;

У якості сервісної складової планується долучити інших учасників індустріального парку, які будуть надавати логістичні та складські послуги основним учасникам індустріального парку.

Інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення, у тому числі, але не виключно, учасниками індустріального парку можуть бути підприємства, відповідно до видів економічної діяльності згідно КВЕД ДК 009:2010, секція С – Переробна промисловість. На території індустріального парку можуть бути розміщені підприємства, які не наносять шкоди для довкілля та екології Миколаївській міській територіальній громаді.



4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ, ОПИС ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальні відомості про земельну ділянку

Загальна площа ділянки індустріального парку: 32,3398 Га

Кадастровий номер - 4623087200:07:000:0092

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Львівська область, Стрийський район, Рудниківський старостинський округ в межах населеного пункту Рудники

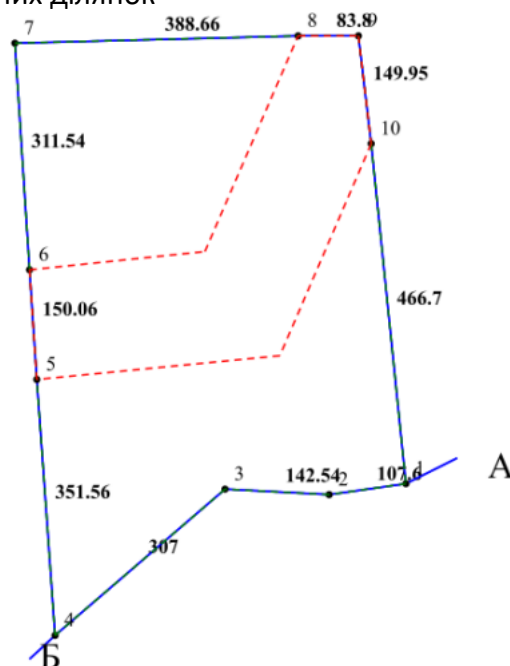
Цільове призначення: Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

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

Форма власності: Комунальна

Власник земельних ділянок: Миколаївська міська рада

Мал. 1 Конфігурація земельних ділянок





ОПИС ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ділянка розташована в Львівській області, Стрийський район, Рудниківський старостинський округ в межах населеного пункту Рудники.

1. Технічний стан ділянки

Земельна ділянка має форму багатокутника. Рельєф території характеризується незначною мінливістю та загальним ухилом у північно-західному напрямку. Перепад висот у межах ділянки становить не більше 2 метрів за Балтійською системою висот.

Характеристика рельєфу визначена на основі геоморфологічних критеріїв, які враховують походження, розвиток та зміни форм земної поверхні під впливом ендогенних і екзогенних процесів у взаємозв'язку з природним середовищем.

За енергетикою рельєфу (ухил, форма, крутизна схилів) територію віднесено до **пласкорівнинної місцевості (I категорія)**.

Польові спостереження засвідчують **високу придатність більшої частини ділянки для містобудівного освоєння**.

2. Геологічна будова

Геологічна структура території має суттєве значення для подальшого будівельного освоєння. Основними є **четвертинні відкладення**, фізико-механічні властивості яких визначаються індивідуально під час проектування кожного об'єкта.

Для отримання достовірних інженерно-геологічних даних необхідно провести **геологічні вишукування** з розрахунку не менше **трьох свердловин на 1 га території**, глибиною **не менше 12 м**.

Результати досліджень дадуть змогу уточнити характеристику ґрунтів, визначити рівень ґрунтових вод та оцінити стабільність підґрунтя.

3. Гідрологічні особливості

Для уточнення гідрологічного режиму необхідно виконати додаткові дослідження з визначення глибини залягання основних водоносних горизонтів.

Відповідно до «Схеми інженерно-геологічного районування України» територія належить до зони незначної складності інженерно-геологічних умов освоєння і вважається умовно сприятливою за ризиком підтоплення.

Згідно з даними інженерно-сейсмічного районування, територія розташована в несейсмічній зоні.

На основі результатів польового обстеження територію забудови віднесено до **другої групи** — **дуже сприятливої** за характеристиками схилів і рельєфу.

4. Інженерно-геологічна та містобудівна оцінка території

Природні умови ділянки та активність фізико-геологічних процесів є визначальними для оцінки ступеня придатності земель під забудову.

Мал. 2 Фото земельної ділянки





Згідно з класифікацією, виділяються такі категорії територій:

Сприятливі — повністю придатні для будівництва, не потребують або потребують мінімальних інженерних заходів;

Несприятливі — частково придатні, освоюються після виконання складних і вартісних інженерних робіт;

Особливо несприятливі — не рекомендуються для забудови.

Проведений комплексний аналіз геоморфологічних характеристик свідчить, що ділянку можна попередньо віднести до **категорії легко освоюваних**.

З точки зору фізико-геологічних процесів територія є **стабільною**, без ознак зсувної або підтопленої небезпеки.

5. Фізико-географічне та містобудівне зонування

За фізико-географічним районуванням територія проектування розташована у підзоні, **сприятливій для всіх видів будівництва**.

За результатами містобудівного аналізу на підставі природно-географічних та інженерно-будівельних характеристик територія належить до **зони зі сприятливими містобудівними умовами**.

6. Висновки

Рельєф території — пласкорівнинний, із незначним ухилом у північно-західному напрямку.

Геологічна будова характеризується четвертинними відкладеннями, придатними для інженерного освоєння.

Територія належить до несейсмічної зони, ризик підтоплення — мінімальний.

За сукупністю геоморфологічних та інженерно-геологічних показників ділянку віднесено до категорії **сприятливих для забудови промислових та комерційних об'єктів**.

Загальний висновок:

З урахуванням проведеного аналізу геоморфологічних, інженерно-геологічних та гідрологічних характеристик земельна ділянка оцінюється як **стабільна та придатна для подальшого містобудівного освоєння**.

Мал. 3 Функціональне оточення земельних ділянок



Із північної, західної та східної сторін до ділянки примикають землі сільхоз-призначення. На півдні земельна ділянка примикає до лісу.

Транспортна доступність

Миколаївська міська територіальна громада розташована у південній частині Львівської області та знаходиться у Стрийському районі Львівської області.

Львівська область є прикордонним регіоном, що знаходиться на заході України і межує з 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.

Завдяки вигідному розташуванню Львівщини на перехресті міжнародних транспортних, економічних, торговельних та культурних шляхів, наявності однієї з найбільш розвинутих в Україні транспортних мереж, область є головним транзитним коридором з країнами Європейського Союзу.

Мал. 4 Карто-схема віддаленості Миколаївської міської територіальної громади від найбільших міст України та Європи



Миколаївська міська територіальна громада має вигідне географічне розташування в центрі Львівської області та хороше транспортне сполучення з великими містами Європейського Союзу. Відстань від Миколаївської міської територіальної громади до столиці України м. Київ - 576 км, що більше, ніж до Будапешта (540 км), Кошице (331 км), Перемишля (108 км), Кракова (354 км), Ряшова (198 км), Варшави (513 км).

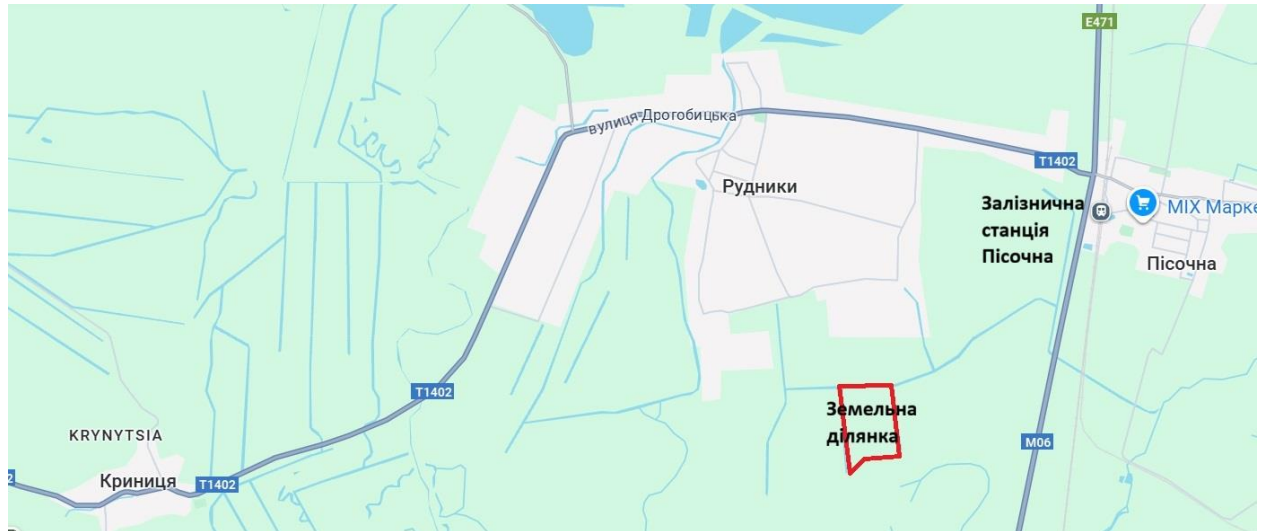
Ділянка індустріального парку знаходиться між двома трасами – Міжнародного значення М06, та територіального значення Т1402.

Траса М06 - Починається в Києві, проходить через Коростишів, Житомир, Рівне, Дубно, Броди, Львів, Стрий, Свалява, Мукачево, Ужгород, та закінчується на пропускному пункті Чоп.








Траса Т1402 - Пісочна-Східниця, автомобільний шлях територіального значення у Львівській області. Проходить територією Дрогобицького, та Стрийського районів через Східницю — Борислав — Трускавець — Стебник — Меденичі — Пісочну.

На відстані 4-х кілометрів знаходиться залізнична станція «Пісочна»

Мал. 5 Карто-схема віддаленості ділянки від ключових локальних трас



Ділянка знаходиться на відстані від:

-  Києва – 595 км.
-  Львова – 51 км.
-  Миколаїв (Львівська область) – 15 км.
-  Львівський аеропорт – 50 км.
-  Залізнична станція «Пісочна» - 4 км.
-  Морський порт Одеса – 817 км.
-  До кордону з Польщею (Шегіні) – 125 км.



ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСТЬ

Загальні відомості

Львівська область розташована на заході України

Площа області – 21 833 кв. км.

Кількість населення – 2 478 133 мешканців на 01.01.2022 рік.

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

Обласний центр – місто Львів

Територіальних громад – 73

Міст - 44

Селища міського типу – 34

Сільських населених пунктів - 1850



Географічна інформаційна довідка

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

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

Економічна інформаційна довідка

Промисловий комплекс Львівщини представлений різноманітними галузями: від видобутку корисних копалин до машинобудування та харчової промисловості. Промислова



спеціалізація економіки Львівської області поглибилась. Однак, це сталося в основному за рахунок збільшення частки добувної промисловості у структурі промислового сектора. Тобто регіон фактично повторює загальноукраїнську тенденцію до посилення сировинної орієнтації промисловості.

Позитивом слід вважати досить високу частку переробної промисловості, яка у загальній структурі промислового виробництва складає 2/3. Найбільш динамічне впродовж розвивались фармація, деревообробка, виробництво гумових та неметалевих виробів, металургія, текстильна та харчова промисловість. В економіці Львівської області промисловість відіграє провідну роль із часткою близько 20% у ВВП області.

Кількість підприємств промисловості - 2942 од. Індекс пром. продукції за останній рік:

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

У Львівській економічній зоні виокремлені три райони:

- ⚙️ Передкарпатський. (Дрогобич-машинобудування, деревообробка, легка промисловість; Стрий машинобудування, харчова і деревообробна промисловість, газотранспортна галузь, величезний транспортний вузол області; Борислав - нафтовидобувна, легка і хімічна промисловість; Новий Розділ і Яворів – виробництво сірки);
- ⚙️ Північний (Червоноград -видобуток вугілля, легка промисловість; Миколаїв -хімічна промисловість, Добротвір -електроенергетика);
- ⚙️ Львівський (машинобудування, харчова, легка промисловість). У структурі промислового виробництва регіону найбільшу питому вагу мають харчова, паливна промисловості, машинобудування і металообробка, електроенергетика. Машинобудування області спеціалізується на виробництві електротехнічного і електронного обладнання, радіо-і телевізійних приладів, засобів зв'язку тощо. Окремі види продукції, зокрема автобуси, трамваї та тролейбуси нового покоління,



користуються попитом як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках. Галузь з виробництва харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів, на яку припадає понад 30% усього обсягу промислової продукції, є багатогранною і об'єднує 20 підгалузей. Високими темпами нарощуються обсяги виробництва в хімічній та нафтохімічній промисловості. Щороку зростають обсяги виробництва в легкій промисловості. Більшість обсягу продукції цієї галузі припадає на підприємства з виробництва одягу, ще третина - на підприємства з ґрунтування та дублення шкіри. Найбільшого розвитку за останні роки набуло виробництво деревини та виробів з неї.

Інвестиційна інформаційна довідка

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

- 🏠 вигідне географічне розташування;
- 🏠 ринок, що динамічно розвивається;
- 🏠 широка мережа науково-дослідних установ;
- 🏠 розвинена мережа шляхів сполучення;
- 🏠 великий потенціал для зовнішньої торгівлі;
- 🏠 впровадження на території регіону інноваційного підприємства та промисловості;
- 🏠 наявність значних лісових ресурсів;
- 🏠 великі запаси водних ресурсів;
- 🏠 велика частка екологічно чистих територій;
- 🏠 історичні зв'язки з країнами Європи.



СТРИЙСЬКИЙ РАЙОН

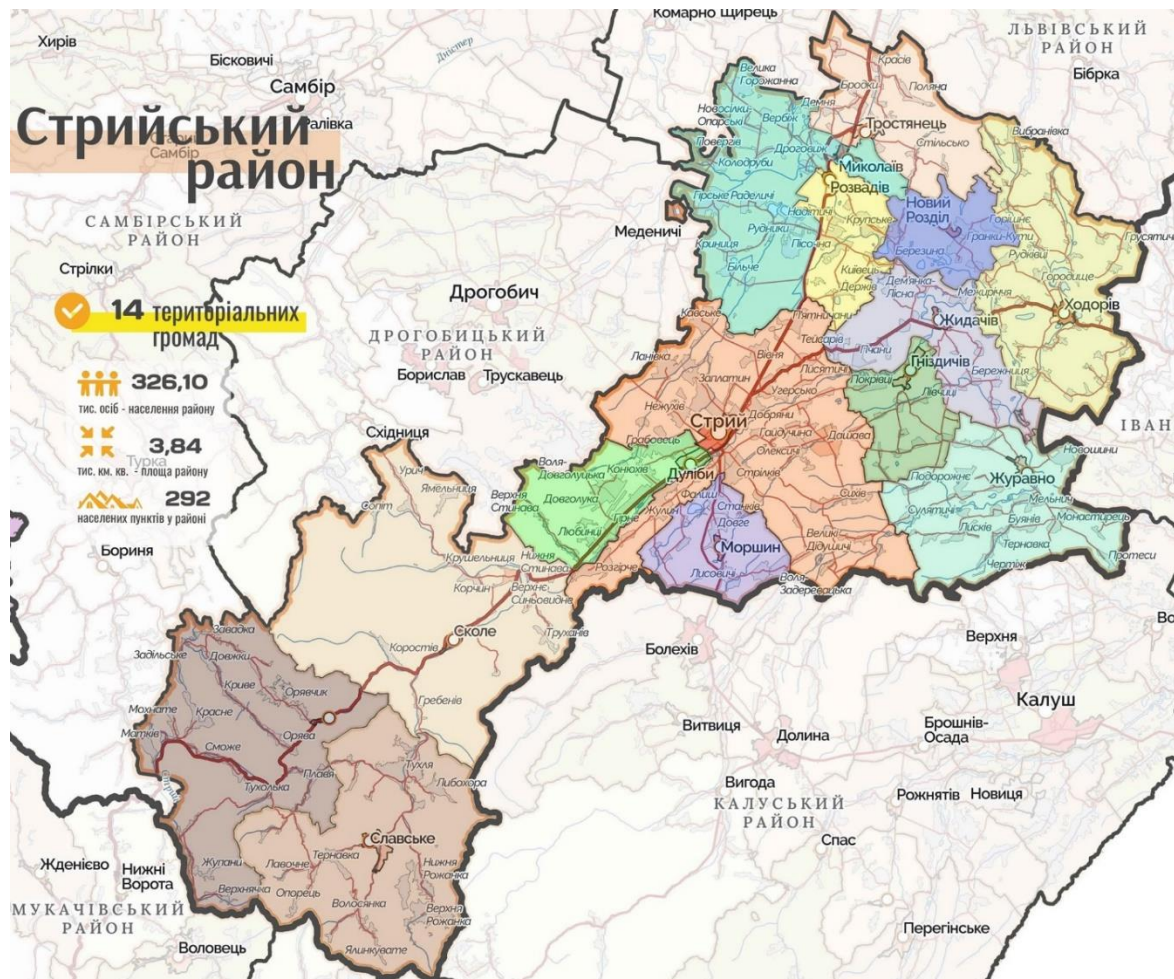
Загальні відомості

Стрийський район розташований у південно-західній частині Львівської області.

Район створено відповідно до постанови Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року.

До його складу увійшли 14 громад: Стрийська, Жидачівська, Миколаївська, Моршинська, Новороздільська, Сколівська, Ходорівська міські, Гніздичівська, Журавненська, Славська селищні, Грабовецько-Дулібівська, Козівська, Розвадівська, Тростянецька сільські територіальні громади.

Мал. 6 Мапа Стрийського району



Чисельність населення району: 325491 (на 01.01.2022 р.)



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

Площа території району: 3880.0 км кв.

Район розташований на важливих шляхах сполучень і сполучений залізничними та шосейними шляхами з багатьма важливими центрами Європи.

Адміністративний центр — місто Стрий. Відстань від Стрия до обласного центру залізничним сполученням становить 75 км, шосейною дорогою - 72 км.

Стрий - один із головних та найбільших транспортних вузлів Західної України, важливий економічний та культурний центр Львівської області. Місто розташоване на лівому березі ріки Стрий. Населення міста – 60 тис. осіб, площа – 16,95 кв. км.

Економічна інформаційна довідка

Стрийський район 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.

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

Частина Стрийського району 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 Стрийського району 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.

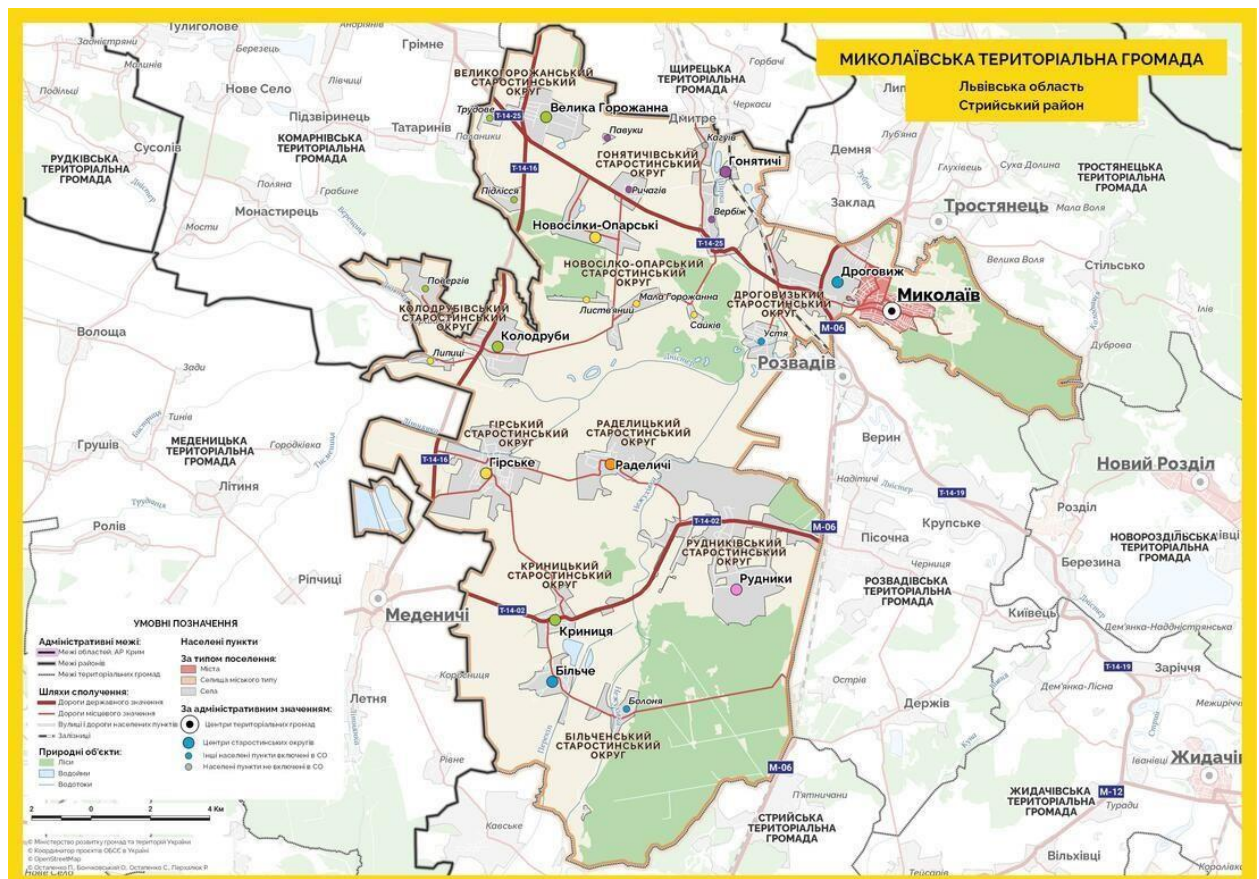
МИКОЛАЇВСЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

Загальні відомості

Миколаївська міська територіальна громада була створена Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 № 718-р, до її території увійшли 1 місто та 23 села, адміністративним центром громади визначено м. Миколаїв.

Громада складається із 24 населених пунктів: м. Миколаїв, с. Більче, Болоня, Велика Горожанна, Вербіж, Гірське, Гонятичі, Дроговиж, Кагуїв, Колодруби, Криниця, Липиці, Листв'яний, Мала Горожанна, Новосілки-Опарські, Павуки, Підлісся, Повергів, Раделичі, Ричагів, Рудники, Сайків, Трудове, Устя. Адміністративним центром громади є м. Миколаїв. Чисельність населення громади становить 32934 осіб (на 01.01.2022 р.), в тому числі міське населення – 14498 осіб (44%), сільське – 18436 осіб (56 %). В структурі населення громади переважає сільське.

Мал. 7 Мапа Миколаївської міської територіальної громади





Економічна інформаційна довідка

Одним з найважливіших факторів, який визначає спеціалізацію Миколаївської міської територіальної громади є наявність величезних запасів літотамнієвих вапняків і кварцових та глауконітових пісків, а також мергелевих глин, що сприяє розвитку в місті промисловості з виробництва будівельних матеріалів.

Виробничий сектор економіки Миколаївської міської територіальної громади представлений підприємствами, які здійснюють економічну діяльність за такими видами діяльності, як виробництво цементу, сухих будівельних сумішей, добування піску, гравію, глин і каоліну, будівництво житлових і нежитлових будівель, виробництво канатів, мотузок, шпагату та сіток, прісноводне рибництво (аквакультура) та інші.

Миколаївська міської територіальної громада за функціональним типом території є територією з особливими умовами для розвитку, а саме монофункціональною економікою, що спеціалізується на виробництві іншої неметалевої мінеральної продукції. На території Миколаївської міської територіальної громади діє підприємство ПРАТ «Миколаївцемент», яке є основним бюджетоутворюючим підприємством та забезпечує 42% надходжень до бюджету громади (за даними 2021 року). Крім того, м. Миколаїв до адміністративно-територіальної реформи було центром Миколаївського району. Одним з найважливіших факторів, який визначає спеціалізацію Миколаївської міської територіальної громади є наявність величезних запасів літотамнієвих вапняків і кварцових та глауконітових пісків, а також мергелевих глин, що сприяє розвитку в місті промисловості, а саме виробництва будівельних матеріалів. Отже, якщо аналізувати фактичний вклад кожної із галузей в економіку громади, то лідером у наповненні місцевого бюджету виступає переробна промисловість, а саме за видом діяльності виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції. Виробничий сектор економіки Миколаївської міської територіальної громади представлений підприємствами, які здійснюють економічну діяльність за такими видами діяльності, як виробництво цементу, сухих будівельних сумішей, добування піску, гравію, глин і каоліну, будівництво житлових і нежитлових будівель, виробництво канатів, мотузок, шпагату та сіток, прісноводне рибництво (аквакультура) та інші.



5. СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний парк створюється терміном на 30 (тридцять) років з дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Учасниками індустріального парку можуть бути підприємства, інвестори чи інші організації, які планують здійснювати діяльність на території парку. Їх участь регламентується законодавством України, а також умовами договору з керуючою компанією.

Ключові вимоги до учасників індустріального парку «Хорватський Гостинець»:

1. Реєстрація та юридичний статус:

🔧 Учасником може бути суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території індустріального парку.

2. Види діяльності:

🔧 Діяльність учасників повинна відповідати концепції індустріального парку та бути спрямованою на розвиток переробної промисловості, науково-технічної діяльності або інформаційно-телекомунікаційної сфери.

3. Договірні відносини:

🔧 Учасники зобов'язані укласти договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку з керуючою компанією, що визначає права та обов'язки сторін.

4. Тривалість діяльності:

🔧 Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності в індустріальному парку становить 10 років.

5. Звітування:

🔧 Учасники повинні щопівроку подавати керуючій компанії звіти про результати своєї діяльності в межах індустріального парку.

6. Дотримання законодавства:

🔧 Учасники зобов'язані дотримуватися чинного законодавства України, включаючи екологічні, будівельні та інші нормативні акти, що регулюють їхню діяльність.






Дотримання цих вимог сприятиме ефективному функціонуванню індустріального парку «Хорватський Гостинець» та забезпечить досягнення поставлених цілей щодо економічного розвитку регіону.

Загалом, вимоги до учасників індустріального парку спрямовані на забезпечення їхньої відповідності стратегічним цілям парку, дотримання законодавства та стимулювання сталого економічного, соціального й екологічного розвитку.



За умовами Закону України «Про індустріальні парки», пункт 8 частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015; в редакції Закону № 1710-IX від 07.09.2021, визначено поняття:

«Учасник індустріального парку» - це 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.

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

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

Перелік об'єктів, які допущені до розміщення на території індустріального парку:

-  Інженерні будівлі та споруди;
-  Об'єкти логістичної інфраструктури;



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

- ⚙️ Виробничі складські будівлі та споруди;
- ⚙️ Наукові парки, акселератори, лабораторії з розвитку інноваційних технологій;
- ⚙️ Офіси, фінансові установи, об'єкти маркетингу та реклами;
- ⚙️ Заклади освіти;
- ⚙️ Багатоцільові зали для проведення конференцій;
- ⚙️ Пожежні частини.

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. 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 «Хорватський Гостинець» припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.

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

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.



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

Для забезпечення індустріального парку необхідною інфраструктурою та мережами, було зроблено попередню оцінку рівня споживання по основним типам, таким як електропостачання, газопостачання, водопостачання, водовідведення та каналізація, опалення. Точні об'єми будуть відомі після того, як ініціатор та керуюча компанія почнуть розробляти проектно-кошторисну документацію.

Нижче представлено попередні показники, які розраховано по аналогії, з урахуванням профілів підприємств, при цьому до уваги брались опрацьовані та проаналізовані параметри підприємств, які запустили свою діяльність у інших парках.

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Розрахований орієнтовний показник споживання газу становить 95 куб.м/год. на територію, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 2,14 млн м3/рік. На цей розмір споживання ініціатором створення індустріального парку буде розміщений запит на Технічні умови в ОблГазі.

Забезпечення промислового майданчика газом можливе від існуючої мережі в залежності від узгоджених технічних умов.

Табл. 2. Розрахунок споживання газу індустріального парку

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	32,34	95	8	250	1,1	6 759 018

Зазначена потужність може задовольнити технологічні потреби та потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належать учасниками індустріального парку за умови повного розвитку парку. У випадку появи учасників із технологічними потребами, що



перевищуватимуть наявні потужності, можливе подальше збільшення потужності газопостачання.

ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Кожен учасник індустріального парку має різні потреби у споживанні електроенергії, а також різні пікові навантаження. Вони можуть коливатись від 200 кВт до декількох мегават на одне виробниче підприємство на рік. Використовуючи метод порівняння, можна розрахувати орієнтовний розмір необхідних потреб, враховуючи стандартне проектне навантаження на 1Га території індустріального парку у розмірі 0,5МВт.

Табл. 3. Розрахунок споживання електропостачання індустріального парку

Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання кВт/га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік
Всього	32,3398	500	8	250	1,6	51 743 680

Враховуючи прогнози галузевої структури підприємств індустріального парку, а також за умови його повного заповнення та розвитку, очікувана потреба потужності електроенергії становитиме приблизно 51 743 680 МВт/рік.

ВОДОПОСТАЧАННЯ

Організація водопостачання для індустріального парку є одним із ключових завдань у створенні інфраструктури, яка забезпечить ефективну роботу учасників. Для цього будуть враховані наступні аспекти:

1. Джерела водопостачання

Підключення до центральної системи:

- 🔧 Використання існуючих водопровідних мереж для постачання води в індустріальний парк.
- 🔧 Узгодження обсягів споживання з місцевими органами водоканалу.

Власні джерела:

- 🔧 Використання поверхневих джерел (річок, озер) з встановленням станції очищення.



Вторинне використання води:

- 🔧 Збір дощової води для технічних потреб (за наявності систем зберігання та фільтрації).

2. Водопостачальна інфраструктура

Проектування мереж:

- 🔧 Планування та будівництво мереж водопостачання із врахуванням потреб усіх потенційних учасників.
- 🔧 Застосування сучасних матеріалів для зниження втрат води (поліетиленові чи поліпропіленові труби).

Очищення води:

- 🔧 Встановлення станцій для попереднього очищення (механічного, хімічного або біологічного).
- 🔧 Забезпечення якості води відповідно до нормативів для промислового чи побутового використання.

3. Управління водними ресурсами

Моніторинг та облік:

- 🔧 Встановлення систем автоматизованого обліку споживання води.
- 🔧 Регулярний контроль якості та обсягу водопостачання.

Раціональне використання:

- 🔧 Впровадження технологій повторного використання води в виробничих циклах.
- 🔧 Використання енергоефективних насосних станцій.

4. Дотримання нормативних вимог

- 🔧 Виконання норм та правил водокористування, встановлених українським законодавством.
- 🔧 Забезпечення екологічної безпеки для запобігання забрудненню довкілля.

5. Інтеграція «зелених» технологій

Використання альтернативних джерел:

- 🔧 Встановлення сонячних чи вітрових насосів для подачі води.



Ефективні системи збору води:

- 🔧 Використання інноваційних систем для утримання та повторного використання дощової води.
- 🔧 Організація водопостачання для індустріального парку повинна бути ретельно спланованою, враховувати потреби учасників, забезпечувати екологічну безпеку та можливість подальшого розширення парку.

Щодо використання підприємством технічної води, варто відзначити її застосування за трьома основними напрямками у виробництві:

70-89% - технічні цілі, включаючи охолоджуючий продукцію холодоагент в теплообмінниках, або захист від перегріву обладнання, установок і машин. Вода в цьому випадку нагрівається.

5-12% - для очищення сировини, продукції від домішок. Вона забруднюється і нагрівається при вступі в контакт з матеріалами.

10-20% випаровується або включається до складу виробленої продукції.

Табл. 4. Розрахунок споживання водопостачання індустріального парку

Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб.м / га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у воді куб.м./рік
Всього	32,3398	1,7	8	250	1,5	593 758,73

Великими об'єктами промисловості вважаються підприємства по виробництву продуктів харчування. У них витрати водоспоживання досягають 90% і вище від загальної кількості водоспоживання. Розрахунок проводиться з урахуванням технології та процесів виробництва, або визначається за аналогічними параметрами подібних об'єктів. Для останнього варіанту користуються параметрами питомих на одиницю норм продукції, яку випускає виробничий цех. Формування показників витрати також залежить від виду продукції, виробничих технологій і аналізу досвіду аналогічного виробництва.

За прогнозним розрахунком та за умови галузевої структури підприємств та спеціалізації індустріального парку, дозволена потужність водопостачання встановлена на рівні 1,9 куб. м./год. на 1Га, цього цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.



ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА КАНАЛІЗАЦІЯ

Потреби побутової каналізації: передбачається, що кожен об'єкт матиме власну систему очищення стоків із подальшим викидом у колектор. На території індустріального парку буде проведено будівництво локальних очисних споруд, які матимуть або септики, або установки глибокого біологічного очищення та фільтруючих колодязів.

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

Табл. 5 Розрахунок водовідведення індустріального парку

Одиниці виміру	га	Середнє очікуване водовідведення л/сек га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у розмірі каналізації куб.м./рік
Всього	32,3398	0,85	8	250	1,5	296 879,36

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

БЛАГОУСТРІЙ

Благоустрій індустріального парку відіграє важливу роль у створенні комфортного, екологічно стійкого і привабливого середовища для роботи та відпочинку.

Ландшафтне зонування території парку в першу чергу буде плануватися із урахуванням санітарно-гігієнічних умов. Важливими є захисні ділянки та зони відпочинку для відновлення сил працюючих. Використовуватимуться породи рослин, які мають підвищені шумо-, пило- та газозахисні властивості, стійкі до шкідливих впливів. Важливу роль грають групи насаджень, які обмежуватимуть різні функціональні зони з метою захисного, розподільчого ефекту.



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

На території індустріального парку буде використовуватися асортимент місцевих місто-формуєчих видів рослин, які є більш стійкими до шкідливих впливів.

Розповсюдженими елементами композицій будуть такі: масиви, смуги, групи, рядові і поодинокі посадки, вертикальне озеленення і квіткові композиції. Масиви будуть формуватися із позицій вільного планування, однородні та змішані групи розташовуватимуться в зонах відпочинку, за умов достатньої відстані до загального сприйняття.

Здійснення ефективного благоустрою індустріального парку є ключовим фактором для приваблення та утримання компаній-учасників, а також забезпечення сталого розвитку та позитивного впливу на територію парку.

Мал. 8 Варіант благоустрою індустріального парку «Хорватський Гостинець»



САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Стратегія поводження із твердими побутовими відходами буде базуватись на «Схемах санітарного очищення населених пунктів».



Санітарне очищення територій населених місць буде планово-регулярним і включатиме раціональне та своєчасне збирання, перевезення та видалення, надійне знешкодження, економічно доцільну утилізацію побутових відходів і екологічно безпечне захоронення побутових відходів. Також заплановано наступні заходи, а саме сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць збиратиметься у сміттєзбірники.

На території проектування передбачається місце встановлення контейнерів для сміття. Проектом пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих банок та харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшою їх переробкою за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

ТЕЛЕФОНІЗАЦІЯ ТА ІНТЕРНЕТ

Телефонізація та інтернет на території індустріального парку є важливими складовими сучасної інфраструктури, які забезпечують ефективну роботу підприємств. Це включає кілька ключових аспектів:

Телефонізація

Для організації якісного телефонного зв'язку на території індустріального парку можуть бути використані наступні рішення:

- 🔧 Прокладання стаціонарних телефонних ліній. Це забезпечує надійний зв'язок для адміністративних і виробничих цілей.
- 🔧 Мобільний зв'язок. Інтеграція мобільних операторів для надання покриття по всій території парку. Можливе встановлення додаткових базових станцій.
- 🔧 IP-телефонія. Використання VoIP-рішень, що дозволяє суттєво знизити витрати на зв'язок та інтегрувати його з іншими IT-системами.

Інтернет

Для забезпечення швидкого та стабільного доступу до інтернету використовуються такі підходи:



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

- ⚙️ Волоконно-оптичні лінії. Вони забезпечують високошвидкісний доступ до мережі (до 1 Гбіт/с і більше).
- ⚙️ Бездротові рішення. Використання технологій Wi-Fi 6, 5G для забезпечення мобільності співробітників та швидкої інтеграції нових користувачів.
- ⚙️ Резервування каналів. Наявність основного та резервного інтернет-каналу для уникнення простоїв у роботі підприємств.

Технічне обслуговування та підтримка

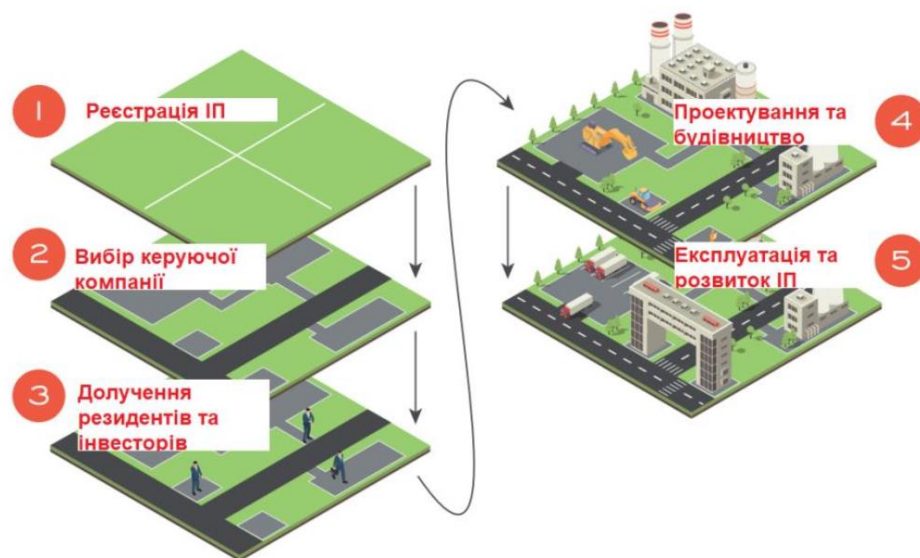
- ⚙️ Централізоване управління інфраструктурою. Це дозволяє швидко вирішувати технічні питання та здійснювати модернізацію.
- ⚙️ Інтеграція з системами безпеки. Інтернет може використовуватись для відеоспостереження, сигналізації та інших функцій.
- ⚙️ Співпраця з провайдерами. Важливо залучити надійних телекомунікаційних операторів для обслуговування території.

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Планується реалізувати наступні дії при реалізації проекту індустріального парку:

1. Зареєструвати індустріальний парк в єдиному реєстрі індустріальних (промислових парків) України, по процедурі згідно ЗУ «Про індустріальні парки»;
2. Вибрати керуючу компанію та заключити з нею договір про створення індустріального парку;
3. Долучити необхідне фінансування з різних джерел;
4. Розробити проектно-кошторисну документацію на мережі та транспортну інфраструктуру індустріального парку;
5. Провести рекламну кампанію та долучити учасників, та інших учасників в індустріальний парк;
6. Прокласти мережі та дорожню інфраструктуру;
7. Побудувати приміщення учасників та інших учасників індустріального парку;
8. Запустити індустріальний парк та займатися його наступним розвитком.

Мал. 9 Етапи розвитку індустріального парку «Хорватський Гостинець»





Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

Головне завдання – це долучення потенційних учасників, їх буде забезпечено усіма необхідними умовами і можливостями для якісного функціонування та повноцінного розвитку.

Планується реалізувати проєкт до кінця 2029 року.

Мал. 10 План реєстрації та запуску індустріального парку «Хорватський Гостинець»



Табл. 6 Попередній графік реалізації індустріального парку «Хорватський Гостинець»

Етапи проєкту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	4 кв. 2025 р.	4 кв. 2029 р.	48
Реєстрація ІП	4 кв. 2025 р.	1 кв. 2026 р.	6
Долучення Керуючої Компанії	4 кв. 2025 р.	1 кв. 2026 р.	6
Долучення учасників та фінансування	1 кв. 2026 р.	1 кв. 2028 р.	36
Проектування мереж	1 кв. 2026 р.	2 кв. 2027 р.	18
Будівництво мереж	3 кв. 2026 р.	1 кв. 2028 р.	18
Проектування нових об'єктів	2 кв. 2026 р.	2 кв. 2028 р.	24
Будівництво об'єктів	1 кв. 2027 р.	1 кв. 2029 р.	30
Запуск перших учасників ІП	1 кв. 2028 р.	1 кв. 2028 р.	3
Завершення та запуск всього ІП	4 кв. 2029 р.	4 кв. 2029 р.	3



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Проектом передбачено будівництво промислових виробничих будівель, складських приміщень, адміністративних будівель, технічних зон.

Табл. 7 Загальні проектні розміри індустріального парку

Ділянка	кв.м.	Га
Розмір ділянки	323 398	32,34
Плями забудови	91 176	9,12
Ділянки учасників	141 690	14,17
Дороги, парковки, загальні зони	181 708	18,17
Будівництво		
Загальна площа проекту, з них:	97 871	кв.м.
Промислові	80 640	кв.м.
Складські	9 216	кв.м.
Адміністративні	5 280	кв.м.
Технічні	2 735	кв.м.

Згідно із генеральним планом індустріального парку, передбачено будівництво інноваційних промислових комплексів, які поєднують в собі виробництво та екологічні стандарти для просування сталого сучасного розвитку. Ділянка розташована за межами населених пунктів. Територія не являється пам'ятником архітектури національного та/або місцевого значення.

Ініціатор створення індустріального парку «Хорватський Гостинець» попередньо спроектував архітектурну концепцію. Враховуючи технічну характеристику ділянки, орієнтовна площа майбутніх будівель становитиме 97 871 кв. м.

Мал. 11 Попередній генеральний план індустріального парку «Хорватський Гостинець»



Ділянка неправильної форми, трохи витягнута. Через ділянку проходить охоронна зона газопровіду, яка займає 9.6947 Га. На території охоронної зони планується розмістити проїзди, парковки, відстійники для вантажного транспорту та сонячні панелі. В північній фасадній частині індустріального парку буде розміщений адміністративна будівля з фасадним паркінгом, промислові будівлі для малого та середнього бізнесу (МСБ) та два складських комплекси. В верхній частині ділянки вздовж охоронної зони планується розмістити чотири промислових корпуси для МСБ. Іншу територію верхньої частини ділянки займуть шість промислових будівель різного розміру. В нижній частині ділянки розмістяться два складських об'єкта, одна адміністративна будівля і десять промислових будівель різного

розміру. До ділянки, практично поряд із кожною будівлею є дороги, які дають можливість вільно в'їжджати та виїжджати різному типу автотранспорту. Це є значною перевагою для учасників парку, так як завантаження та розвантаження буде відбуватись швидко і без перешкод та затримок. Забудова парку є досить продуманою, уся ділянка практично використана, але при цьому є місце для відпочинку персоналу та відвідувачів.

Табл. 8 Планові розміри будівель індустріального парку

	Приміщення	Кв.м. площі забудови	Кі-сть поверхів	Кв. м. будівлі
1.1	Промисловий корпус	2304	1	2304
1.2	Промисловий корпус	2304	1	2304
1.3	Промисловий корпус	5760	1	5760
1.4	Промисловий корпус	5760	1	5760
1.5	Промисловий корпус	6912	1	6912
1.6	Промисловий корпус	5760	1	5760
1.7	Промисловий корпус	5184	1	5184
1.8	Промисловий корпус	7776	1	7776
1.9	Промисловий корпус	4320	1	4320
1.10	Промисловий корпус	6480	1	6480
1.11	Промисловий корпус	3456	1	3456
1.12	Промисловий корпус	5184	1	5184
1.13	Промисловий корпус	2880	1	2880
1.14	Промисловий корпус	6480	1	6480
1.15	Промисловий корпус	3456	1	3456
1.16	Промисловий корпус	1296	1	1296
2.1	Промисловий корпус для МСБ	1728	1	1728
2.2	Промисловий корпус для МСБ	1728	1	1728
2.3	Промисловий корпус для МСБ	1296	1	1296
2.4	Промисловий корпус для МСБ	576	1	576
3.1	Складський корпус	2304	1	2304
3.2	Складський корпус	2304	1	2304
3.3	Складський корпус	2304	1	2304
3.4	Складський корпус	2304	1	2304
12	Адміністративний корпус	660	4	2640
13	Адміністративний корпус	660	4	2640
14	Технічні приміщення	2735	1	2735
15	Сонячна електростанція	27720	1	
	Всього:	121631		97871



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

Загальний розмір капіталовкладень у будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та будівель індустріального парку складатиме орієнтовно – 1 млрд. 266 млн. грн.

Зважаючи на відсутність остаточної проектно-кошторисної документації, більшість цін сформовано методом порівняльного аналізу. Було взято середньостатистичні розцінки на ті чи інші статті, або здійснені попередні розрахунки по аналогічним технічним умовам інших індустріальних парків.

Табл. 9 Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи, вертикальне планування	27 165 432
Проектування	32 912 319
Мережі будівництво (вода, газ, електрика)	123 421 196
Будівництво нових об'єктів	617 105 979
Дороги та благоустрій, інфраструктура	112 322 228
Разом:	912 927 153

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

Фінансування ініціатора

Ініціатор для старту проекту, протягом 2026-2029 років за власний рахунок планує витратити близько 5 млн. грн.

Державне стимулювання

Згідно нового Порядку подання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків, передбачено надання коштів та будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, необхідної для створення та функціонування індустріальних



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

парків, а також компенсацію за приєднання до інженерно-транспортних мереж. Відповідне рішення ухвалено на засіданні Кабінету Міністрів України 4 червня 2024 року¹.

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

За рахунок цього джерела фінансування планується долучити в проєкт близько 117,87 млн. грн.

Долучені учасники та інші джерела фінансування

За рахунок долучених учасників індустріального парку планується долучити інвестиції в будівництво своїх промислових об'єктів на суму в розмірі до 755,49 млн. грн.

За рахунок фінансових коштів учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток планується долучити 14,55 млн. грн.

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

Табл. 10 План розподілу джерел фінансування проєкту, грн.

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	5 000 000
Учасники-інвестори	755 497 042
Державне стимулювання	117 871 712
Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток	14 558 400
Керуюча компанія	20 000 000
Всього	912 927 153

¹ <https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=f1c72e9e-d3dc-44f9-88ff-70afb640a9db&title=DerzhavneStimuliuvanniaStvorenniaTaFunktsionuvanniaIndustrialnikhParkiv-SkhvalenoNoviiPoriadok>



Трудові ресурси

Львівська область

За останніми (на 01.01.2022) статистичними даними у області демографічна ситуація склалась наступним чином:

- 🏠 Кількість наявного населення – 2 478 133 осіб;
- 🏠 Співвідношення кількості населення непрацездатного віку до кількості населення працездатного віку у розрізі районів – 62,6%;
- 🏠 Кількість постійного населення – 2 459 763 осіб;
- 🏠 Кількість міського населення – 1 516 367 осіб;
- 🏠 Кількість сільського населення – 961 776 осіб;
- 🏠 Кількість чоловіків – 1 164 991 осіб;
- 🏠 Кількість жінок – 1 294 772 осіб;
- 🏠 Кількість населення у працездатному віці – 1 513 632 осіб;

Надано послуг Львівською обласною службою зайнятості у січні-вересні 2025 року:

- 🏠 Отримували послуги - 27 544 осіб з них:
- 🏠 Мали статус безробітного - 16 113 осіб
- 🏠 Працевлаштоване - 14 012 осіб

Професійним навчанням охоплено 491 жителя області, з них 284 проходили вишкіл у Львівському центрі професійно-технічної освіти державної служби зайнятості. Ваучер для перепідготовки, спеціалізації, підвищення кваліфікації отримали 146 осіб.

Участь у громадських роботах взяли 93 безробітних. Ще 470 осіб зголосилися виконувати суспільно корисні роботи. База вакансій у перші дні лютого 2024 року складалася із 11,2 тис. пропозицій працевлаштування.

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



У першу чергу, перевагу у працевлаштуванні будуть віддавати жителям громади та району, але за необхідності трудовий потенціал можна буде формувати за рахунок жителів Львівської області.

Представимо перелік ВУЗів міста Львів та Львівської області за напрямками:

- 🏠 Автомобільно-дорожній фаховий коледж Національного університету "Львівська політехніка";
- 🏠 Вишнянський фаховий коледж Львівського національного університету природокористування;
- 🏠 Вище професійне училище № 19 м. Дрогобича;
- 🏠 Вище професійне училище № 20 м. Львова;
- 🏠 Вище професійне училище № 29 м. Львова;
- 🏠 Вище професійне училище № 71 м. Кам'янка-Бузька Львівської області;
- 🏠 Вище професійне училище №34 м. Стрий;
- 🏠 Дрогобицький державний педагогічний університет імені Івана Франка;
- 🏠 Дрогобицький механіко-технологічний фаховий коледж;
- 🏠 Дрогобицький фаховий коледж нафти і газу;
- 🏠 Золочівський фаховий коледж Львівського національного університету природокористування;
- 🏠 Золочівський фаховий коледж Національного університету "Львівська політехніка";
- 🏠 Інститут "Харківська школа архітектури";
- 🏠 Львівське вище професійне училище дизайну та будівництва;
- 🏠 Львівський державний університет безпеки життєдіяльності;
- 🏠 Львівський інститут менеджменту;
- 🏠 Львівський інститут Міжрегіональної Академії управління персоналом;
- 🏠 Львівський кооперативний фаховий коледж економіки і права;
- 🏠 Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С. З. Гжицького;
- 🏠 Львівський національний університет імені Івана Франка;



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

- ⚙️ Львівський національний університет природокористування;
- ⚙️ Львівський поліграфічний фаховий коледж Української академії друкарства;
- ⚙️ Львівський торговельно-економічний університет;
- ⚙️ Львівський університет бізнесу та права;
- ⚙️ Львівський факультет менеджменту і бізнесу Київського університету культури;
- ⚙️ Львівський фаховий коледж будівництва, архітектури та дизайну;
- ⚙️ Львівський фаховий коледж декоративного і ужиткового мистецтва ім. І. Труша;
- ⚙️ Львівський фаховий коледж Львівського національного університету природокористування;
- ⚙️ Львівський фаховий коледж транспортної інфраструктури Національного університету «Львівська політехніка»;
- ⚙️ Львівський фаховий коледж харчових технологій та бізнесу Національного університету харчових технологій;
- ⚙️ Львівський фаховий коледж харчової і переробної промисловості Національного університету харчових технологій;
- ⚙️ Міжрегіональне вище професійне училище автомобільного транспорту та будівництва;
- ⚙️ Навчально-науковий інститут просторового планування та перспективних технологій Національного університету "Львівська політехніка";
- ⚙️ Національний лісотехнічний університет України;
- ⚙️ Національний університет "Львівська політехніка";
- ⚙️ Новороздільський політехнічний фаховий коледж;
- ⚙️ Прикарпатський інститут імені Михайла Грушевського Міжрегіональної Академії управління персоналом;
- ⚙️ Самбірський фаховий коледж економіки та інформаційних технологій;
- ⚙️ Селидівський політехнічний фаховий коледж;
- ⚙️ Стрийський фаховий коледж Львівського національного університету природокористування;



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

- ⚙️ Техніко-економічний фаховий коледж Національного університету «Львівська політехніка»;
- ⚙️ Технічний фаховий коледж Національного університету «Львівська політехніка»;
- ⚙️ Технологічний фаховий коледж Національного лісотехнічного університету України;
- ⚙️ Технологічний фаховий коледж Національного університету 2Львівська політехніка»;
- ⚙️ Фаховий коледж інформаційних технологій Національного університету «Львівська Політехніка»;
- ⚙️ Фаховий коледж Львівського університету бізнесу та права;
- ⚙️ Фаховий коледж при Прикарпатському інституті ім. Михайла Грушевського Міжрегіональної академії управління персоналом;
- ⚙️ Червоненське вище професійне училище.

Стрийський район

Кількість населення, яке проживає у районі 319 464 осіб (на 01.01.2022²). Економічно активне населення становить – 185 289 осіб. Рівень безробіття – 10,8% від економічно активного населення.

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. 11. 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; Фаховий молодший бакалавр: 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

² <https://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/report/bul/2022/BL2201.pdf>



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

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



Миколаївська міська громада

Демографічний чинник є одним із визначальних для забезпечення стабільного розвитку територіальної громади. Від кількості працездатного населення і показників демографічного розвитку залежить розвиток трудового потенціалу і, як результат, надходження до місцевого бюджету у вигляді податку на доходи фізичних осіб, які складають основну частину доходів місцевих бюджетів.

На 1 січня 2022 року у Миколаївській громаді проживало 32 934 особи (у м. Миколаїв – 14498 мешканців). Міське населення громади – 14498 осіб (44%), сільське – 18436 осіб (56%). В структурі населення громади переважає сільське.

Частка осіб працездатного віку становить 55,7 %, кількість безробітних осіб 16,5 % від загальної кількості населення.

Значна чисельність працівників зайняті в переробній промисловості, а саме за такими видами економічної діяльності як: виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції та виробництво текстильних виробів, а також у будівництві, торгівлі, транспорті.

Сучасний стан ринку праці в Україні і громаді зокрема, характеризується переважно негативними тенденціями: скорочується чисельність зайнятих осіб, триває процес закриття підприємств, зокрема через звуження сфери підприємницької діяльності, прогресує міграція найбільш активної частини населення за кордон.

Проте, найбільш негативний вплив спричиняє війна російської федерації проти України, наслідками якої є міграція за кордон працездатного населення з дітьми, сповільнення та припинення роботи підприємств через сировинно-логістичні проблеми, а також мобілізація працівників підприємств для військової служби.

Професійно-технічна освіта.

ДПТНЗ «Миколаївський професійний ліцей», що діє у м. Миколаїв, вул. Устияновича, 39, є державним професійно-технічним навчальним закладом, що забезпечує реалізацію права громадян на здобуття професійно-технічної та повної загальної середньої освіти.



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

В навчальному закладі працює 39 висококваліфікованих педагогічних працівників, які навчають 290 учнів багатoproфільним робітничим професіям, хоча проектна потужність закладу – 720 студентських місць.

В ліцеї функціонує 26 навчальних кабінетів, забезпечених відповідними дидактичними та методичними матеріалами, 14 навчально-виробничих майстерень у яких учні здобувають вміння і навички на сучасному обладнанні.

В установі наявні навчальні 2 корпуси, адміністративно-побутовий корпус, 2 гуртожитки, 2 корпуси майстерень. Також ліцей оснащений актовим залом, спортивним майданчиком, бібліотекою, читальним залом, медичним пунктом, їдальнею.

Миколаївський професійний ліцей будівництва та сфери послуг – це сучасний, стильний, комфортний заклад, який дасть можливість самореалізуватися за профілями: реставратор декоративно-художніх фарбувань; реставратор декоративних штукатурок і ліпних виробів, електрогазозварник; слюсар з ремонту колісних транспортних засобів; кравець; тракторист-машиніст сільськогосподарського (лісогосподарського) виробництва; слюсар з ремонту сільськогосподарських машин та устаткування; водій автотранспортних засобів; тракторист-машиніст сільськогосподарського (лісогосподарського) виробництва.

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «Хорватський Гостинець» створюється з урахуванням законодавчих норм та положень Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні. Ініціатор створення, учасники індустріального парку та керуюча компанія будуть здійснювати господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про індустріальні парки», інших законодавчих актів та правових норм, а також концепції індустріального парку, договору про створення та функціонування індустріального парку, які будуть укладені між ініціатором створення та керуючою компанією, враховуючи умови, які зазначені у договорах про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, та укладених між керуючою компанією та учасниками.

Мал. 12 Взаємодія між юридичними особами в процесі розвитку індустріального парку



Ініціатор

Ініціатором створення та запуску індустріального парку є Миколаївська міська рада, Стрийського району, Львівської області.



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

Права та обов'язки ініціатора:

- ⚙️ Розробити та затвердити Концепцію;
- ⚙️ Здійснити облаштування індустріального парку за рахунок власних та залучених/позичених коштів;
- ⚙️ Самостійно обрати керуючу компанію;
- ⚙️ Передати керуючій компанії в оренду земельну ділянку, яка передається для створення індустріального парку;
- ⚙️ Самостійно визначити порядок взаємодії із керуючою компанією;
- ⚙️ Контролювати утримання переданого майна у належному стані, не допускати його погіршення або вимагати відшкодування нанесених збитків;
- ⚙️ По мірі можливості надавати організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам індустріального парку.
- ⚙️ Кожне півріччя ініціатор буде отримувати звіти від керуючої компанії про проведену роботу щодо 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 Законом України «Про індустріальні парки».



Керуюча компанія Індустріального парку

Керуюча компанія індустріального парку - створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від організаційно- правової форми та вибрана відповідно до цього Закону, з якою ініціатором створення укладений договір про створення та функціонування індустріального парку.

Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку³

Керуюча компанія має право:

- ⚠ Здійснювати господарську діяльність, відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;
- ⚠ З урахуванням вимог земельного законодавства, передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини, у межах індустріального парку з правом забудови;
- ⚠ Передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку, відповідно до законодавства;
- ⚠ Створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- ⚠ Вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
- ⚠ На продовження строку договору у разі виконання його умов;
- ⚠ На отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги), згідно з умовами договору;
- ⚠ Залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;
- ⚠ Кожних півроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
- ⚠ Ініціювати розгляд питання, стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;

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



- ⚙ Самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку

- ⚙ Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статусу учасника індустріального парку.
- ⚙ Об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку та інші об'єкти, розташовані у межах індустріального парку, які надані керуючій компанії у користування (управління), учасникам у власність не передаються.
- ⚙ Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.
- ⚙ Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.
- ⚙ У разі ліквідації керуючої компанії, статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Основними умовами для учасників індустріального парку є наступні:




- ⚙ Суб'єкт господарювання повинен обов'язково бути зареєстрований на території індустріального парку;
- ⚙ Повинен мати укладений в установленому чинним законодавством порядку договір між учасниками та керуючою компанією ІП про набуття права оренди або суборенди, також



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

за умови власності на земельну ділянку (з законним правом забудови) та/або інший об'єкт (частину об'єкту) нерухомого майна на території ІП;

-  Укладений із керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності в межах ІП відповідно до вимог статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»; Виконувати власні інвестиційні зобов'язання як учасник індустріального парку;
-  Дотримуватись усіх вимог законодавства України, а саме податкового, екологічного, земельного, інвестиційного та інших;
-  Перевагу буде надано тим учасникам, у стратегічному напрямку розвитку яких пріоритетним є концентрація на інноваційних технологіях (енергозберігаючих, екологічних тощо) та постійному оновленні асортименту продукції, яка вироблятиметься.



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Створення індустріального парку принесе значні економічні, соціальні та екологічні результати для розвитку Миколаївської міської територіальної громади.

Очікувані результати від створення індустріального парку «Хорватський Гостинець»:

1. Економічний розвиток регіону

Залучення інвестицій: Залучення як внутрішніх, так і іноземних інвестицій у різні галузі промисловості. Збільшення обсягу капіталовкладень у регіональну економіку.

Зростання податкових надходжень: Збільшення доходів до місцевих і державного бюджетів через податки з підприємств і працівників.

Розвиток промисловості: Стимулювання переробної промисловості, виробництва, логістики та інновацій. Підтримка малого та середнього бізнесу через інтеграцію з великими підприємствами.

2. Соціальний ефект

Створення робочих місць: Відкриття нових вакансій для місцевого населення, включаючи кваліфіковані та некваліфіковані професії. Зниження рівня безробіття в регіоні.

Підвищення рівня життя: Забезпечення конкурентного рівня заробітної плати для працівників. Покращення умов для молоді, що сприятиме зменшенню трудової міграції.

Розвиток інфраструктури: Будівництво нових об'єктів соціальної інфраструктури, доріг, житла для працівників.

3. Технологічний розвиток

Впровадження інновацій: Створення умов для розвитку науково-технічної діяльності та впровадження сучасних технологій у виробництво. Залучення науково-дослідних установ і університетів до співпраці.

Модернізація виробництва: Використання енергоефективних технологій, автоматизація виробничих процесів.



4. Покращення інвестиційного клімату

Репутація регіону: Формування позитивного іміджу Миколаївської міської територіальної громади як привабливого регіону для інвестицій. Підвищення довіри з боку інвесторів завдяки прозорій політиці управління парком.

Підтримка бізнесу: Спрощення процесів ведення бізнесу завдяки наявності готової інфраструктури та державної підтримки.

5. Екологічна відповідальність

Зменшення негативного впливу на довкілля: Використання екологічно чистих технологій та відновлюваних джерел енергії. Створення умов для екологічно відповідального виробництва.

Переробка відходів: Впровадження сучасних систем управління відходами.

6. Стимулювання міжнародного співробітництва

Розширення експорту: Зростання виробництва експортної продукції та укріплення позицій на міжнародних ринках.

Залучення міжнародних компаній: Можливість для транснаціональних корпорацій розвивати свої філії в регіоні.

7. Стратегічний вплив на розвиток регіону

Диверсифікація економіки: Зменшення залежності регіону від традиційних галузей економіки.

Зміцнення регіонального потенціалу: Формування промислового хабу, який стане двигуном економічного розвитку Західної України. Створення індустріального парку у Львівській області стане важливим кроком до підвищення конкурентоспроможності регіону, забезпечення сталого розвитку та покращення якості життя населення.

Індустріальний парк «Хорватський Гостинець» створить основу для довготривалого економічного зростання громади, покращить якість життя населення та підвищить привабливість регіону для інвесторів.



Кількість створених робочих місць

Зважаючи на представлену вище цифру можна передбачити, що у запланованому індустріальному парку «Хорватський Гостинець» планується створити орієнтовно 1500 робочих місць. Вони будуть з'являтися поступово, протягом заповнення та розвитку ІП. Орієнтовна динаміка створення робочих місць у ІП представлена у таблиці нижче.

Табл. 12 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку «Хорватський Гостинець»

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	120	600	960	1 200	1 200	1200	1200
Робітники складів	20	100	160	200	200	200	200
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	20	77	80	100	100	100	100
Всього:	160	777	1 200	1 500	1 500	1 500	1 500

Рівень заробітної плати

Враховуючи приклади країн, де успішно функціонують індустріальні парки, можна побачити, що середній рівень заробітних плат працівників підприємств, які є учасниками парку, зазвичай вищі, ніж середній рівень зарплат у регіоні.

Табл. 13 Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати, грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907
Робітники складів	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907
В середньому:	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907

Тому, рівень середньої заробітної плати у індустріальному парку «Хорватський Гостинець» становитиме приблизно 25 тис. грн. на одного працівника. При цьому заплановано щорічне зростання заробітної плати не менше, ніж на 10%.



Концепція
індустріального парку
Хорватський Гостинець

Львівська область
Миколаївська міська
територіальна громада

Обсяг реалізованої продукції

На основі прогнозованих напрямів діяльності індустріального парку, а також можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде впроваджена в індустріальному парку «Хорватський Гостинець», було проведено розрахунок можливого приблизного очікуваного ВВП. Загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 103 млн. грн (2028 р.) до 987 млн. грн. (2034 р.) на рік.

Експорт

Враховуючи те, що у індустріальному парку планується відкриття високотехнологічне еко-виробництво, то цілком ймовірно, що продукцію будуть продавати за кордон. Тому покупцями будуть не лише українські споживачі, а також і іноземні, при цьому очікується, що частка експортної виручки у загальному обсязі продукції буде на рівні не менше, ніж 30% відповідно, це приблизно становитиме від 31 млн. грн до 296 млн. грн. (2034 р.) в рік.

Податок на прибуток

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.

Табл. 14 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ВВП промислових підприємств	80 880	404 400	647 040	808 800	808 800	808 800	808 800
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		80 880	129 408	161 760	161 760	161 760	161 760
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		14 558	23 293	29 117	29 117	29 117	29 117
Залишається в ІП податку на прибуток промислових підприємств		14 558	23 293	29 117	29 117	29 117	29 117
Перерахування в бюджет України податку на прибуток промислових підприємств	0	0	0	0	0	0	0
ВВП інших підприємств	22 380	101 527	142 960	178 700	178 700	178 700	178 700
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			42 888	53 610	53 610	53 610	53 610
Податок на прибуток інших підприємств, 18%		0	7 720	9 650	9 650	9 650	9 650
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	0	7 720	9 650	9 650	9 650	9 650



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.

Згідно попереднього графіку реалізації проекту запуск перших учасників буде на початку 2028 року, а остаточний запуск всіх учасників індустріального парку планується на кінець 2029 року. Тому перший прибуток очікується не раніше 2029 року. Згідно попередніх очікувань преференцією по податку на прибуток скористуються 100% всіх долучених учасників промислової направленості.

Плата за землю та податок на нерухоме майно

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

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

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



Актуальна нормативна грошова оцінка земельних ділянок складає 36 054 246.79 грн.
На сьогодні діє ставка податку на землю в розмірі 3% від НГО, що складає 1 081 627,40 грн. на рік.

Податок з доходів фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень із податку на доходи фізичних осіб, становитиме від 8,6 млн. грн до 171,4 млн. грн.

Табл. 15 Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустріального парку, тис. грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	6 480	35 640	62 726	90 169	103 695	119 249	137 136
Робітники складів	1 080	5 940	10 454	15 028	17 282	19 875	22 856
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	1 080	4 574	5 227	7 514	8 641	9 937	11 428
Всього:	8 640	46 154	78 408	112 712	129 618	149 061	171 420
В місцевий бюджет, 60%	5 184	27 692	47 045	67 627	77 771	89 437	102 852

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 60% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що ця сума податку буде становити від 5,1 млн. грн до 102,8 млн. грн. в рік., що складе 417,6 млн. з 2028 по 2034 роки.

Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та військовий збір

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII для підприємств розмір єдиного соціального внеску становить 22% від загального фонду заробітної плати.

Табл. 16 Розрахунок нарахувань ЄСВ та військового збору, тис. грн.

Показник	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Кількість працівників, осіб	160	777	1 200	1 500	1 500	1 500	1 500
Середня зарплата в місяць, грн.	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907
Загальний фонд заробітної плати в рік, тис. грн.	48 000	256 410	435 600	626 175	720 101	828 116	952 334
Єдиний Соціальний Внесок, тис. грн.	10 560	56 410	95 832	137 759	158 422	182 186	209 513
Військовий збір, тис. грн.	2 400	12 821	21 780	31 309	36 005	41 406	47 617

Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами, за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ, може скласти від 10,5 млн грн. в 2028 році, до 209,5 млн грн. у 2034 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 2,4 млн. грн. у 2028 році до 47,6 млн. грн. в 2034 році.

ПДВ (податок на додану вартість)

Ставки податку на додану вартість:

20% - Загальна ставка згідно до пп. «а» п. 193.1 ПКУ;

14% - Ставка для деяких сільськогосподарських товарів згідно до пп. «г» 193.1 ПКУ;

7% - Ставка для медичних виробів, лікарських засобів, екскурсійних послуг для відвідування музеїв, показу оригінальних творів, адаптованих фільмів, послуг тимчасового розміщення/проживання (пп. «в» п. 193.1 ПКУ, пп. 74 підрозділ 2 Перехідних положень ПКУ);

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

Табл. 17 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн.

Показник	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Вартість реалізованої продукції	103 260	505 927	790 000	987 500	987 500	987 500	987 500
Матеріало-місткість (75%)	77 445	379 445	592 500	740 625	740 625	740 625	740 625
Податковий кредит	15 489	75 889	118 500	148 125	148 125	148 125	148 125
Податкове зобов'язання	20 652	101 185	158 000	197 500	197 500	197 500	197 500
Податок на додану вартість	5 163	25 296	39 500	49 375	49 375	49 375	49 375

Імпорт обладнання

В зв'язку з тим що на сьогодні існують лише первинні домовленості з потенційними учасниками точне розуміння обладнання та його вартість зараз важко спрогнозувати. Однак, якщо спиратися на середній показник вартості обладнання на один кв. м. промислової площі то можна зробити попередній розрахунок ввізного мита.

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

- ⚙️ Є новими (з дати виготовлення до дати ввезення на митну територію України пройшло не більше трьох років);
- ⚙️ Не були у використанні;
- ⚙️ Ввозяться учасниками індустріальних парків виключно для власного використання на території (у межах) індустріального парку без права відчуження, передання в оренду, лізинг чи інше право користування третім особам на будь-яких умовах раніше п'яти років з дати їх ввезення на митну територію України;
- ⚙️ Не мають походження з країни, визнаної державою-окупантом згідно із законом та/або державою-агресором щодо України згідно із законодавством, та/або не ввозяться з території держави-окупанта (агресора) та/або з окупованої території України, визначеної такою згідно із законом.



Табл. 18 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання учасників індустріального парку, грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Розмір витрат на импортне обладнання	440 596 800	528 716 160	530 288 640	35 352 576	53 028 864	88 381 440	88 381 440
Прогнозний розмір мита на обладнання підприємств	44 059 665	52 871 601	53 028 849	3 535 243	5 302 871	8 838 129	8 838 129
Розмір ввізного мита який не платять учасники	44 059 665	52 871 601	53 028 849	3 535 243	5 302 871	8 838 129	8 838 129
Розмір ввізного мита який платять учасники	0	0	0	0	0	0	0
Загальний розмір ввізного ПДВ, грн.	88 381 440	106 057 728	106 057 728	7 070 515	10 605 773	17 676 288	17 676 288
Розмір ввізного ПДВ який не платять учасники	88 381 440	106 057 728	106 057 728	7 070 515	10 605 773	17 676 288	17 676 288
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники	0	0	0	0	0	0	0

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



Підсумовуючи усе зазначене вище, було проведено попередній розрахунок усіх податків, зборів та нарахувань, які буде отримано в період з 2028-2034 роки від діяльності індустріального парку.

Табл. 19 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустріального парку, тис. грн

Податки та надходження	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Всього
ВВП індустріального парку	103 260	505 927	790 000	987 500	987 500	987 500	987 500	5 349 187
ПДВ учасниками індустріального парку	5 163	25 296	39 500	49 375	49 375	49 375	49 375	267 459
Податок на прибуток	0	0	7 720	9 650	9 650	9 650	9 650	46 319
Військовий збір	2 400	12 821	21 780	31 309	36 005	41 406	47 617	193 337
ЄСВ	10 560	56 410	95 832	137 759	158 422	182 186	209 513	850 682
ПДФО	8 640	46 154	78 408	112 712	129 618	149 061	171 420	696 013
Оплата за землю, індексація в рік 3%	1 082	1 136	1 192	1 252	1 315	1 380	1 449	8 807
Розмір ввізного мита який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
ВСЬОГО податків та зборів:	27 845	141 817	244 432	342 056	384 385	433 058	489 025	2 062 616
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	6 266	28 828	48 237	68 879	79 086	90 817	104 302	454 255



Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Розміщення малих та середніх підприємств (МСП) в індустріальних парках створює низку вигідних умов, які сприяють їхньому розвитку, зменшенню витрат та підвищенню конкурентоспроможності.

1. Готова інфраструктура

Виробничі приміщення: Наявність підготовлених виробничих і офісних площ, які відповідають потребам МСП.

Інженерні мережі: Підведені системи електропостачання, водопостачання, каналізації, газу та телекомунікацій.

Транспортна доступність: Зручне розташування, близькість до основних транспортних шляхів, складів і ринків збуту.

2. Зниження витрат на діяльність

Фінансова підтримка: Знижені орендні ставки для МСП на старті; Зменшення витрат завдяки субсидіям, податковим пільгам або відстрочкам.

Спільні ресурси: Доступ до спільних послуг, таких як охорона, логістика, адміністративне управління, що знижує витрати на утримання.

3. Пільги та підтримка від держави

Податкові стимули: Знижені ставки податків або звільнення від окремих податкових зобов'язань на певний період; Можливість амортизації обладнання чи приміщень на вигідних умовах.

Спрощення процедур: Полегшені адміністративні процедури для початку роботи в парку.

4. Доступ до фінансування та інвестицій

Кредитування: Можливість отримання пільгових кредитів для облаштування виробництва.

Гранти: Участь у програмах підтримки підприємництва, які пропонують гранти для розвитку бізнесу.



5. Можливості співпраці та розвитку

Кластери та кооперація: Інтеграція МСП у виробничі кластери для спільного використання ресурсів або технологій; Співпраця з великими підприємствами-учасниками індустріального парку.

Мережа постачальників і клієнтів: Швидкий доступ до партнерів, постачальників і клієнтів у межах індустріального парку.

6. Технологічна та інформаційна підтримка

Доступ до інновацій: Спільний доступ до технологічних центрів, лабораторій або дослідницьких установ.

Навчання персоналу: Організація програм підвищення кваліфікації працівників.

7. Економія часу

Швидкий старт: Мінімізація часу, необхідного для запуску діяльності, завдяки готовій інфраструктурі та підтримці керуючої компанії парку.

8. Екологічні переваги

Екологічно чиста інфраструктура: Використання сучасних екологічних рішень у межах парку, що підвищує конкурентоспроможність МСП.

Система утилізації: Спільні системи збору, утилізації та переробки відходів.

9. Бренд та репутація

Покращення іміджу: Присутність у відомому індустріальному парку підвищує довіру клієнтів та інвесторів.

10. Гнучкість умов для МСП

Індивідуальний підхід: Урахування специфіки малого та середнього бізнесу під час визначення умов оренди, часу запуску або обсягу підтримки.

Розміщення МСП у індустріальних парках створює комфортні умови для їхньої роботи, дає змогу сконцентруватися на основній діяльності та значно підвищує шанси на успіх у конкурентному середовищі.