



КОНЦЕПЦІЯ індустріального парку «ГАЛІЦІЯ»

Івано-Франківська область, місто Калуш
2023

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, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення	9
Івано-Франківська область	9
Калузька міська територіальна громада	13
Земельна ділянка	16
5. Строк, на який створюється індустріальний парк	24
6. Вимоги до учасників індустріального парку	24
7. Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку	27
Електроенергія	27
Газопостачання	28
Водопостачання	28
Водовідведення та каналізування	28
Санітарне очищення	29
Благоустрій	29
8. План розвитку індустріального парку	30
9. Орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, трудові, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення	35
Вартість будівництва	35
Джерела фінансування	35
Трудові ресурси	37
10. Організаційна модель функціонування індустріального парку	39
11. Очікуванні результати функціонування індустріального парку	43
Фінансові результати діяльності індустріального парку	44
Додаток 1 – Архітектурна концепція проекту	51





1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

- 1.1. Українською мовою: «ГАЛІЦІЯ»
- 1.2. Англійською мовою: «GALICIA»



Для створення індустріального парку запропонована земельна ділянка, яка розташована в місті Калуші Калуського району Івано-Франківської області.

Індустріальний парк пропонується розмістити на двох земельних ділянках наступних розмірів та з наступними кадастровими номерами:

2610400000:02:001:0152 – 9,0404 Га

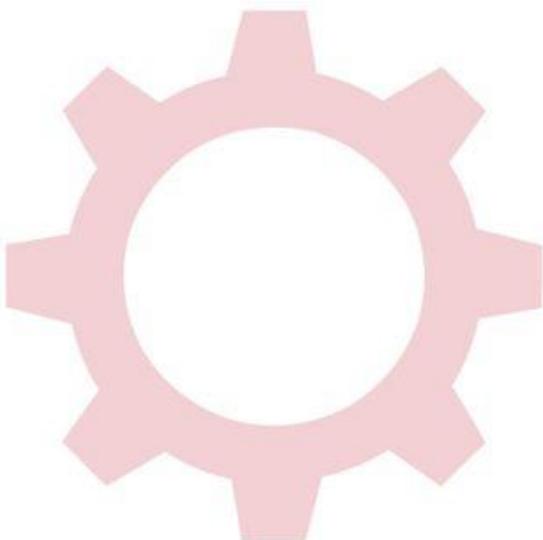
2610400000:46:001:0080 – 10,7631 Га

Загальний розмір ділянки індустріального парку 19,8035 Га.

Земельна ділянка в комунальній власності Калуської міської ради, Івано-Франківська область.

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку «ГАЛІЦІЯ» є КАЛУСЬКА МІСЬКА РАДА





Адреса: Україна, 77300, Івано-Франківська обл., місто Калуш, ВУЛИЦЯ ІВАНА ФРАНКА, будинок

1

Код ЄДРПОУ: 33578261

Міський голова: Найда Андрій Михайлович

Приймальня міського голови

+38(03472) 79640

+38(067) 4589330

Електронна пошта: kmrkontrol@gmail.com

Сайт: <https://kalushcity.gov.ua/>



3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

МЕТА

Метою створення індустріального парку «ГАЛІЦІЯ» є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності міста Калуша Калуського району Івано-Франківської області та України в цілому, активізація інвестиційної діяльності, підвищення рівня зайнятості населення, розвиток сучасної виробничої та ринкової інфраструктури, відновлення економіки України, яка постраждала внаслідок воєнної агресії росії.

Ідея створення індустріального парку народилася виходячи з актуальних проблем Калуської громади. Для сталого соціально-економічного розвитку Калуського району необхідно залучити достатній обсяг коштів як із внутрішніх, так і з зовнішніх джерел. Залучені інвестиції дають змогу створювати нові робочі місця, збільшити обсяг податкових відрахувань, що сприятливо вплине на формування додаткових джерел фінансування соціально-економічного розвитку, а також підвищити якість інфраструктури, стимулювати розвиток підприємницької діяльності на певній території та диверсифікувати її галузеву структуру, скоротити ризики, пов'язані із циклічністю галузевого розвитку.

Оскільки залучення інвестиційних ресурсів до району може суттєвою мірою позитивно вплинути на зміну його економічного становища, модифікувати його виробничу структуру, викликати зміни на ринках робочої сили та капіталу, тому йому потрібно приділяти особливу увагу. Одним із найрезультативніших підходів у досягненні вищезазначеної мети є створення та розвиток індустріальних парків – визначення земельних ділянок, привабливих для започаткування на них промислового виробництва, облаштування їх необхідною інженерно-технічною інфраструктурою.

У промисловому районі міста Калуша була визначена земельна ділянка загальним розміром 19,8035 Га, яка має промислове призначення, та знаходиться в оточенні вже працюючих промислових підприємств. На базі цієї території і пропонується створити індустріальний парк. Це дасть змогу

вирішити соціально-економічні проблеми шляхом створення нових робочих місць та забезпечення зростання рівня зайнятості населення міста Калуш.

Калуська міська територіальна громада є інвестиційно-привабливою територією для залучення вітчизняного та іноземного капіталу. Вона пропонує достатній потенціал і можливості для вкладення коштів й отримання прибутку. Серед переваг – вигідне географічне положення, розвинена інфраструктура інженерно-технічних мереж та комунікацій, транспортне сполучення, трудові й природні ресурси.

Калуська міська територіальна громада має потужний промисловий комплекс з сучасними виробництвами, з широким спектром малого і середнього бізнесу, закладами спорту, освіти, культури, медицини, а головне з привітними та доброзичливими мешканцями. Високі соціально- економічні здобутки досягнуто завдяки щоденній наполегливій праці громадян, їхньому прагненню постійно розвиватися.

Калуська міська територіальна громада націлена на економічне зростання, розвиток інфраструктури та соціальної сфери, покращення благоустрою території, міжнародну співпрацю.

Калуська міська територіальна громада – відкрита для інвестицій. Місцева влада готова всебічно сприяти впровадженню інвестиційних проектів та бізнес-ідей.

ЗАВДАННЯ

Основними завданнями створення індустріального парку є:

- ⚙️ розширення індустріального потенціалу регіону;
- ⚙️ активізація виробництва інноваційного продукту;
- ⚙️ підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції;
- ⚙️ нарощення потенціалу імпортозаміщення;
- ⚙️ 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;
- ⚙️ створення робочих місць для вимушено переміщених осіб, які оселилися в Калуській міській територіальній громаді;
- ⚙️ створення промислової ділянки для релокованих підприємств, з регіонів України, які постраждали внаслідок бойових дій;
- ⚙️ підвищення рівня доходів у регіоні;
- ⚙️ зниження диспропорцій в розвитку регіону.

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

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

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

Створення індустріального парку «ГАЛІЦІЯ» дозволить сконцентрувати промислове виробництво на обмежених площах за межами житлових, історико-культурних та рекреаційних територій.

Результати основних тенденцій розвитку промислової нерухомості України, а також світового досвіду розвитку індустріальних парків, дозволяють виділити ряд параметрів індустріального парку «ГАЛІЦІЯ», які забезпечуватимуть його привабливість для потенційних користувачів:

- ⚙️ з огляду на те, що важливим критерієм попиту на індустріальні парки є зручне місце розташування об'єкта, було обрано локацію неподалік від основних транспортних коридорів Івано-Франківської області;
- ⚙️ індустріальний парк має зручне транспортне сполучення і розташований в промисловій зоні в досить великому районному місті Калуш, для організації транспортування персоналу на роботу й з роботи, а також для зручності клієнтів компаній-виробників;
- ⚙️ враховуючи специфіку потреби виробничих компаній, на території індустріального парку, окрім промислових площ, планується розвивати галузеві кластери. Це дозволить досягти ефекту синергії та максимізувати фінансові вигоди як компаній-резидентів, так і власників й інвесторів;
- ⚙️ оскільки промислові об'єкти, як правило, потребують потужного інженерного забезпечення, на ділянках, на яких розвиватиметься парк, вже існують промислові комунікації та крім цього планується підведення комунікацій з достатнім запасом потужності (електроенергії, води, газу тощо).

В зв'язку з цим, галузева структура індустріального парку була визначена з урахуванням існуючих пріоритетів розвитку промислового комплексу регіону, Стратегії розвитку Івано-Франківської області на 2021-2027 роки, яка затверджена рішенням Івано-Франківської обласної ради від 21.02.2020 № 1381-34/2020 «Про затвердження Стратегії розвитку Івано-Франківської області на 2021-2027 роки» та Стратегії розвитку Калузької міської територіальної громади на 2022 -2030 роки, яка затверджена рішенням міської ради від 24.06.2021 №585

Табл. 1 Уривки з «Стратегії розвитку Івано-Франківської області на 2021-2027 роки»

Операційна ціль ¹	Завдання
1.1. Стимулювання розвитку інноваційних видів економічної діяльності, залучення інвестицій	1.1.1. Розвиток інноваційної складової видів економічної діяльності зі значним потенціалом (у сфері деревообробки, хімічної промисловості, агропромислового комплексу та креативних індустрій, тощо)
	1.1.2. Підготовка та супровід інвестиційних проєктів (створення індустріальних, технологічних парків)
	1.1.3. Підвищення інвестиційної привабливості та міжнародна промоція регіону
	1.1.4. Розвиток малого і середнього підприємництва в т.ч. ініціатив людей з інвалідністю та молоді (кластери, науково-технологічні парки, мережі, хаби та інші)
1.2. Енергетична самодостатність	1.2.1. Розвиток альтернативної енергетики
	1.2.2. Формування енергоефективного суспільства
1.1.2. Підготовка та супровід інвестиційних проєктів (створення індустріальних, технологічних парків) ²	підготовка нових інвестиційних проєктів; підвищення інституційної спроможності органів виконавчої влади і місцевого самоврядування у питаннях інвестиційного супроводу; концепція та ТЕО розміщення індустріальних парків; розвиток інженерної інфраструктури для індустріальних парків; консалтингова підтримка та супровід (методичний, організаційний) потенційних інвесторів; розробка проєктів, які зможуть взяти участь у конкурсі проєктів регіонального розвитку на отримання коштів секторальної підтримки з боку ЄС

Цілі і завдання програми соціально-економічного та культурного розвитку області на 2023 рік спрямовані на реалізацію визначених Стратегією розвитку Івано-Франківської області на 2021-2027 роки пріоритетних стратегічних напрямків та створення умов для забезпечення відновлення економіки. А саме через реалізацію політики створення конкурентоспроможної економіки на засадах смарт-спеціалізації:

☞ супровід та підтримка релокованого бізнесу на території області;

☞ залучення інвестицій з метою стабілізації обсягів промислового виробництва на існуючих та запуск нових виробництв, зокрема, товариство з обмеженою відповідальністю «Карпатнафтохім», товариство з обмеженою відповідальністю «Виробниче підприємство «Моторімпекс», товариство з обмеженою відповідальністю «Галвапно», товариство з обмеженою відповідальністю «ПАС Україна», державне підприємство «ВО «Карпати», товариство з обмеженою відповідальністю «Ч.А.С.», товариство з обмеженою відповідальністю «Калуська фабрика «Родина», приватне підприємство «Станіслав Хліб», товариство з обмеженою відповідальністю «Гудвеллі Україна» тощо;

☞ розвиток інженерно-транспортної інфраструктури та запровадження фінансово-інвестиційних стимулів на територіях індустріальних парків, які зареєстровані, зокрема, «Kalush

¹ Сторінка 52

² Сторінка 56

Industrial HUB», індустріальний парк «Долина», індустріальний парк «Бурштин», індустріальний парк «Аркан», індустріальний парк «Боднарів», індустріальний парк «Рожнятів», підготовка проєктної документації;

• розбудова екосистеми інновацій Івано-Франківська шляхом запуску її компонентів на базі центру «Промприлад. Реновація», а саме організація роботи відкритої майстерні найбільшого інноваційного центру Західної України «Промприлад. Реновація», реалізація проєкту «Нова економіка Івано-Франківська (НЕФ) – підтримка нових кластерів інноваційної економічної діяльності в Івано-Франківську»;

• організація роботи Центру підтримки бізнесу та коворкінгу в сучасному інноваційному центрі «Промприлад. Реновація»;

• розробка нових інвестиційних проєктів, які зможуть взяти участь у конкурсі проєктів регіонального розвитку на отримання коштів секторальної бюджетної підтримки з боку ЄС, реалізація проєкту ПРООН «Посилення стійкості громад в регіонах України»;

• впровадження механізмів реалізації інноваційних галузевих та міжгалузевих пріоритетів, у тому числі через систему промоції, зокрема, на платформі 3S, та створення відповідних стимулів;

• дослідження та активна промоція інвестиційних можливостей регіону (інформаційне наповнення і підтримка інвестиційного сайту, промо-матеріали) як в Україні, так і за кордоном;

• реалізація заходів Концепції енергетичної ефективності Івано-Франківської області на 2023-2027 роки;

• розроблення Регіональної програми забезпечення енергетичної ефективності на 2023-2027 роки;

• створення центрів підтримки бізнесу, мережі інформаційно-консультаційних пунктів на базі центрів надання адміністративних послуг та інших об'єктів інфраструктури, налагодження діяльності Агенції регіонального розвитку;

• надання мікрокредитів суб'єктам малого підприємництва для ведення власної справи, зокрема, реалізація державних проєктів «єРобота», Доступні кредити 5-7-9%;

• поглиблення співпраці з вищими навчальними закладами, науковими організаціями, науково-дослідними інститутами тощо з питань впровадження перспективних науково-технічних розробок у виробництві;

Також були враховані місцеві умови та фактори, які впливають на формування його спеціалізації (містобудівне положення, розвиненість відповідної інфраструктури, наявність сировинних і трудових ресурсів та ін.).

Індустріальний парк «ГАЛІЦІЯ» буде представляти собою промисловий будівельний кластер, який буде складатися з декількох підприємств по виробництву будівельних матеріалів.

Проектування та будівництво окремих підприємств індустріального парку планується здійснювати у відповідності до вимог їх інвесторів - учасників індустріального парку.

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

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

- ⚙️ Виробництво будівельних матеріалів із глини (цегли)
- ⚙️ Виробництво цементу, вапна та гіпсових сумішей
- ⚙️ Виготовлення виробів із бетону, гіпсу та цементу
- ⚙️ Виробництво машин і устаткування, н.в.і.у.
- ⚙️ Науково-технічна діяльність
- ⚙️ Переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів)
- ⚙️ Альтернативна енергетика, зберігання енергії
- ⚙️ Інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення (залежно від актуальності розміщення конкретного виробництва на території громади).

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

4. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Як було сказано раніше, земельна ділянка знаходиться в Івано-Франківській області, Калуському району, в місті Калуш.

ІВАНО-ФРАКІВСЬКА ОБЛАСТЬ

Івано-Франківська область розташована в географічному центрі Європи, на південному заході України, на стику двох великих природно-географічних підрозділів – Східноєвропейської рівнини та Східних Карпат.

Область межує на заході і півночі з Львівською, на північному сході з Тернопільською, на південному сході з Чернівецькою, на південному заході з Закарпатською областями, на півдні з повітом Марамуреш у Румунії. Відстань до кордону з найближчими Європейськими країнами складає від 250 до 300 км, що створює надзвичайно сприятливі умови для розвитку транспортно -логістичних зв'язків з країнами Європи.

Територія області складає 13,9 тис.км² або 2,3% території України та посідає 22 місце серед регіонів держави.

За адміністративним поділом область включає: 14 районів, 6 міст обласного значення. На Івано-Франківщині налічується 804 населені пункти, з них 240 надано статус гірських. Із загальної кількості населених пунктів: 15 міст, 24 селища міського типу, 765 сіл та селищ.

Мал.4.1. Мапа та герб Івано-Франківській області



Транспортна інфраструктура.

На сьогодні транспортний комплекс Івано-Франківського регіону достатньо розвинений, має розгалужену мережу залізниць, автомобільних доріг, аеропорт, що визначає його місце і надає певної ваги серед інших регіонів країни.

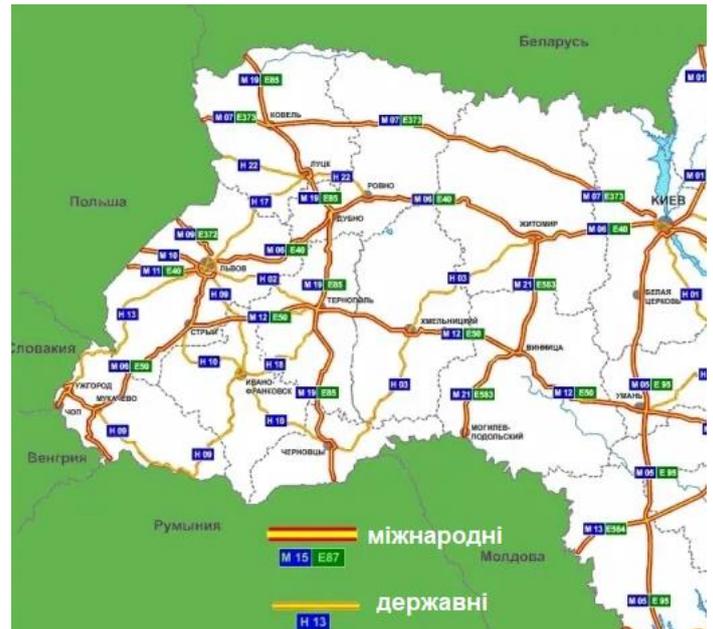
Протяжність автомобільних доріг загального користування державного значення, що проходять територією області, складає 1 004,1 км, з них:

міжнародні – 33,8 км

Мал.4.2. Мапа доріг Західної України



- ✿ М-12 Стрий – Знам'янка;
національні – 407,8 км, а саме:
- ✿ Н-09 Мукачеве – Львів – 187,0 км;
- ✿ Н-10 Стрий – Мамалига – 187,0 км;
- ✿ Н-18 Івано-Франківськ – Тернопіль – 33,8 км.
- регіональні – 384,7 км, а саме:
- ✿ Р-20 Снятин – Тязів – 111,4 км;
- ✿ Р-21 Долина – Хуст – 45,0 км;
- ✿ Р-24 Татарів – Кам'янець-Подільський – 168,9 км;
- ✿ Р-38 Богородчани – Гута – 37,5 км;
- ✿ Р-62 Криворівня – Чернівці – 21,9 км.
- територіальні – 177,8 км, а саме:
- ✿ Т-09-03 Галич – Підгайці – Сатанів – 12,7 км;
- ✿ Т-09-05 Делятин – Раківчик – 28,1 км;
- ✿ Т-09-06 Івано-Франківськ – Надвірна – 26,7 км;
- ✿ Т-09-09 Снятин – Косів – Старі Кути – 48,7 км;
- ✿ Т-09-10 Бурштин – Калуш – 32,9 км;
- ✿ Т-14-17 Куровичі – Рогатин – 13,2 км;
- ✿ Т-14-19 Миколаїв – Жидачів – Калуш – 15,5 км.



Аналіз та динаміка соціально-економічного та культурного розвитку Івано-Франківської області.

Вторгнення росії в Україну призвело до великих людських жертв, масового переміщення населення та значного пошкодження інфраструктури. Величезним був також вплив на економічну активність.

Починаючи з 24.02.2022, економіка області функціонує в умовах безпрецедентних викликів. Багатьма підприємствами було тимчасово призупинено свою роботу або через безпосередню військову загрозу, або через заблокований доступ до ринків збуту чи сировини. На цьому фоні відбувалася кардинальна зміна не лише системи міжгалузевих зв'язків, а й структури економіки в цілому. Більшість галузей економіки в області прямо або опосередковано зазнали втрат.

Додатковим викликом для аналізу та прогнозування економічного розвитку є складність оцінки поточної ситуації, оскільки практично відсутня статистична інформація. В умовах обмеженої офіційної статистики, джерелами альтернативної інформації, які використовуються в даних складних умовах, є попередні адміністративні дані за окремими секторами економіки та результати опитування підприємств, що проводяться різними організаціями.

За даними Державної служби статистики України, відбувається скорочення реального валового

регіонального продукту. Поряд з тим, що активні бойові дії перемістилися до східних та південних регіонів, активність у не бойових зонах стабілізується – економіка пристосовується до умов війни.

Тим не менш, приватне споживання та інвестиції залишаються слабкими через зниження купівельної спроможності, втрату роботи, високу міграцію за кордон та велику кількість внутрішньо переміщених осіб.

Значні виклики спостерігаються і у промисловому комплексі – проблеми з логістикою, ланцюгами постачання сировини через масштабні руйнування виробничих комплексів на сході країни, які відчуються і в нашому регіоні.

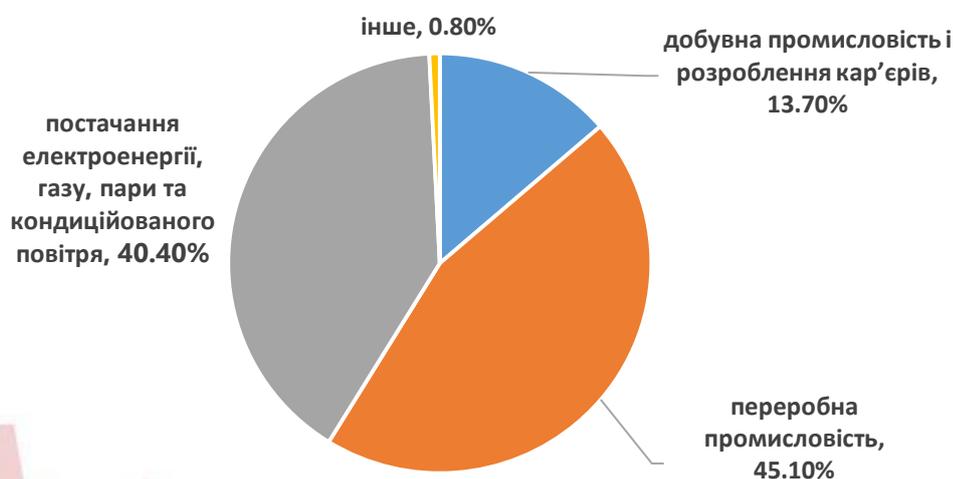
Логістичні проблеми, перебої з енергопостачанням, пов'язані з війною, продовжують створювати навантаження на економіку.

Розвиток реального сектору економіки

Промисловий комплекс. В сучасних умовах регіональна промислова політика спрямована на збереження і ефективну реалізацію виробничого потенціалу підприємств області, переорієнтацію структури виробництва відповідно до вимог військового часу, проведення ефективних заходів з метою забезпечення відновлення діяльності релокованих суб'єктів господарювання, розширення мережі індустріальних парків як основних майданчиків для залучення інвестиційних ресурсів та створення нових робочих місць.

За даними підприємств, обсяг реалізованої промислової продукції (товарів, послуг) склав 62,5 млрд. грн..

Мал. 4.3. Структура промислового виробництва за видами діяльності і показником обсягу реалізованої промислової продукції Івано-Франківської області



З початку року зросло виробництво брусків, планок та фриз для паркетного або дерев'яного покриття підлоги; плит деревоволокнистих, шпону, листів для фанери клеєної, деревини іншої, уздовж розпиленої, розділеної на шари чи лущеної, гранул та брикетів з пресованої або агломерованої деревини, схем інтегральних електронних, речовин поверхнево-активних органічних та засобів для миття шкіри.

З початку року зросло виробництво виробів ковбасних та подібних продуктів з м'яса, тощо; сиру свіжого неферментованого, кормів готових (крім преміксів) для годівлі сільськогосподарських

тварин – для свиней; деревини хвойних порід уздовж розпиляної чи розколотої розділеної на шари чи лущеної, завтовшки більше 6 мм; брусків, планок та фриз для паркетного або дерев'яного покриття підлоги; плит деревоволокнистих; шпону, листів для фанери клеєної, деревини іншої, уздовж розпиляної, розділеної на шари чи лущеної; гранул та брикетів з пресованої або агломерованої деревини; схем інтегральних електронних; речовин поверхнево-активних органічних та засобів для миття шкіри.

Суттєвий спад виробництва допущено у галузі хімічних речовин і хімічної продукції, де випуск продукції за окремими видами знизився на 40,0-90,0 відсотків через запровадження режиму простою на основних підприємствах галузі.

У галузі металургії та машинобудування зменшено виробництво листів профільованих (ребристих) холоднодеформованих, зі сталі нелегованої; комплектів ізольованих проводів для свічок запалювання для двигунів та комплектів проводів для транспортних засобів; конструкцій, виготовлених переважно з листового матеріалу, з металів чорних.

У легкій промисловості зменшено випуск білизни постільної бавовняної, панчішно-шкарпеткових виробів, шкіри з цілих шкур великої рогатої худоби.

На результатах роботи підприємств промислового комплексу позначилося зростання цін на сировину та матеріали, порушення логістичних ланцюгів постачання у зв'язку з військовими діями, планові і аварійні вимкнення електроенергії.

В процесі релокації бізнесу в область перемістилося 66 суб'єктів господарювання різних форм власності, з яких 47 відновили роботу на нових площах. Цей перелік постійно доповнюється, частина підприємств визначаються із способом транспортування та підбором локацій для продовження діяльності.

Одночасно залишається відкритим питання щодо сплати податків підприємствами, які переїхали на територію області. Для цього проводиться роз'яснювальна робота щодо зміни їх державної реєстрації або сплати платником окремих податків і зборів, які будуть надходити до місцевих бюджетів громад, на територію яких здійснено релокацію.

Енергоефективність та енергозбереження. В Івано-Франківській області функціонує 107 промислових сонячних електростанцій (СЕС) загальною потужністю 240 МВт, котрі отримали ліцензію на виробництво та відпуск електроенергії по «зеленому» тарифу, з початку 2022 року в експлуатацію введено 7 СЕС загальною потужністю 6 МВт. Окрім того, на теренах області налічується ще 16 діючих промислових СЕС загальною потужністю 72 МВт, котрі виробляють електричну енергію для потреб окремих об'єктів бюджетної сфери.

Також функціонує біогазовий завод, потужність якого складає 1,2 МВт, біогазова станція з переробки сміття потужністю 0,66 МВт, перша черга вітрової електростанції (ВЕС) потужністю 0,6 МВт та 5 міні ГЕС загальною потужністю 3,9 МВт.

На даний час, сумарна потужність альтернативних джерел енергії в області складає понад 423,0 МВт (14,2 відс від загальних потужностей електроенергії області).

Агропромисловий комплекс. Прикарпаття обминули активні бойові дії, однак далася ознаки загальна напруженість в умовах воєнного стану, жнива виявилися непростими. Це й дефіцит і значне подорожчання пального, й порушення логістики щодо поставок насіння, міңдобрив та засобів захисту рослин.

Агропромисловий комплекс має вагомий вплив на розвиток та стабільне функціонування економіки регіону. Його частка у валовій доданій вартості регіону складає майже 13,0 відсотків і за обсягами посідає друге місце після промисловості.

Калуська територіальна громада та місто Калуш

Калуська громада розташована у передгір'ї Карпат, на берегах однієї з найчистіших річок Європи – Лімниці. На відстані 150-300 км від громади пролягають кордони чотирьох держав: Польщі, Словаччини, Угорщини та Румунії, що дає легкий доступ до залізничних, автомобільних та повітряних шляхів Європи. Калуська громада є привабливим логістичним центром південно-західного регіону України, беручи до уваги його розгалужену автомобільну, залізничну інфраструктуру.

Мал. 4.4. Місцезнаходження міста Калуш відносно Європи та інших областей України



Калуська міська територіальна громада - найбільша промислова громада Прикарпаття, яка при частці населення 6,6% дає 11,0 % обласного показника обсягу реалізації промислової продукції, товарів та послуг.

Адміністративний центр громади – місто Калуш, також в процесі децентралізації в громаді утворено 11 старостинських округів, що включають 16 сіл. Громада на 73,4% складається із міських жителів.

Калуська міська територіальна громада розташована на Заході України в Івано-Франківській області. Адміністративний центр – місто Калуш. Склад громади: місто Калуш, села Боднарів, Вістова, Бабин-Зарічний, Голинь, Копанки, Кропивник, Мостище, Пійло, Довга-Калуська, Ріп'янка, Мислів, Яворівка, Студінка, Середній Бабин, Сівка-Калуська, Тужилів.

Площа територіальної громади: 26349,6 га

Населення громади – 87,2 тис. осіб (в т. ч. міське – 65,1 тис. осіб, сільське – 22,1 тис. осіб)

Сучасний залізничний вокзал міста забезпечує залізничні пасажирські та вантажні перевезення з прямим сполученням за Івано-Франківським та Львівським напрямком.

Для задоволення потреб населення Калуської міської територіальної громади в пасажирських перевезеннях створена мережа автобусних маршрутів загального користування, що складається з 20 міських автобусних маршрутів та приміських автобусних маршрутів.

Через місто Калуш та ряд сіл Калуської міської територіальної громади проходить національна автомобільна дорога Н-10: Стрий – Івано-Франківськ – Чернівці – Мамалига (на Кишинів).

Мал. 4.5. Мапа міста Калуш та відстані до інших міст України



Потенційні конкурентні переваги громади і партнери

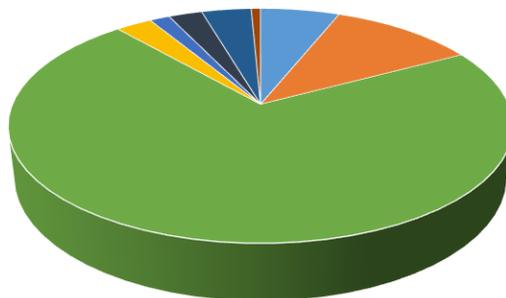
Калуська міська територіальна громада має дві унікальні переваги:

- 1) землі промисловості розташовані не розрізнено, а одним суцільним масивом, що складає більше 1000 га та дає можливість створення великих промислових комплексів, кластерів чи індустріальних парків, також дає можливість залучення міжнародних інвестицій з конкурентною заробітною платою.

Мал. 4.6. Розподіл розміру продукції переробної промисловості в Калуській територіальній громаді



Обсяг реалізованої продукції за основними видами діяльності до загального обсягу реалізованої продукції по громаді за 2022 рік, в %



- Харчові продукти, напої (5,9%)
- Вироби з деревини, виробництво паперу (10,8 %)
- Хімічна продукція (69,6%)
- Гумові і пластмасові вироби (2,7%)
- Виробництво готових металевих виробів (1,5%)
- Виробництво меблів, іншої продукції (2,5%)
- Постачання електроенергії, газу, пари (3,7%)
- Водопостачання, каналізація, відходи (0,7%)

2) розвідані поклади калійно-магнієвих руд складають близько 300 млн т.

Конкурентні переваги та потенціал створення великої кількості виробничих потужностей Калуської громади дає можливість говорити про взаємовигідне тісне партнерство з залученням трудового потенціалу з сусідніми більшою (м. Івано-Франківськ, яке має також потужну освітньо-наукову базу), середніми (м. Галич, Долина, Журавно, смт Рожнятів, Болехів) та малими громадами у радіусі 35 км задля спільного процвітання. Адже Калуська громада, маючи менше 2% усіх земель Івано-Франківської області, зосередила на своїй території 18% земель промисловості.

В цьому році промисловими підприємствами Калуської міської ТГ реалізовано продукції (товарів, послуг) на 9276,4 млн. грн. Обсяг реалізованої продукції підприємствами територіальної громади до всієї реалізованої продукції по області склав 11,0 %, а до продукції Калуського району - 47,1%.

Інвестиційна привабливість

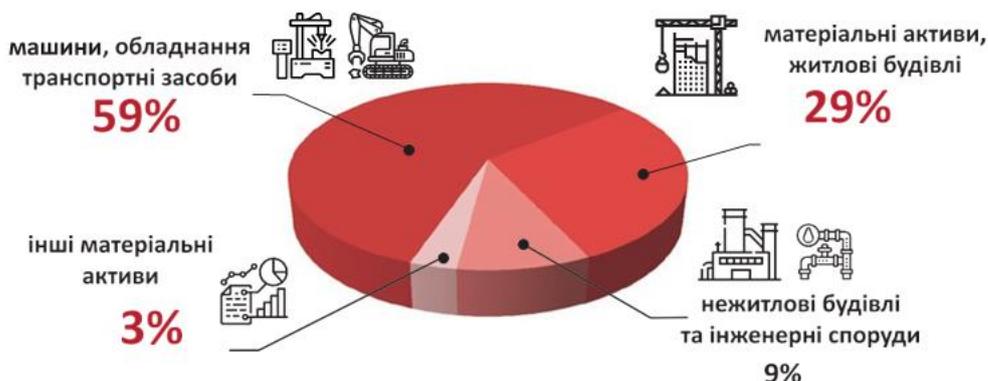
Калуська міська територіальна громада є інвестиційно-привабливою територією для залучення вітчизняного та іноземного капіталу. Ми пропонуємо достатній потенціал і можливості для вкладення коштів й отримання прибутку. Серед переваг – вигідне географічне положення, розвинена інфраструктура інженерно-технічних мереж та комунікацій, транспортне сполучення, трудові й природні ресурси.

Калуська міська територіальна громада є потужним промисловим комплексом із сучасними виробництвами, з широким спектром малого й середнього бізнесу, закладами спорту, освіти, культури, медицини, а головне -з привітними та доброзичливими мешканцями. Високі соціально - економічні здобутки досягнуто завдяки щоденній наполегливій праці громадян, їхньому прагненню постійно розвиватися.

Результатом інвестиційної активності підприємств є модернізація, технічне переоснащення та розширення виробництва конкурентоспроможної продукції, а також створення нових робочих місць. Плідна співпраця з іноземними інвесторами надає доступ до нових ринків, інновацій та технологій,

створює нові можливості для бізнесу місцевих підприємств.

Мал. 4.8. Розподіл капітальних інвестицій в Калушській територіальній громаді



Важливу роль у забезпеченні стабільного розвитку громади відіграє позитивна динаміка росту капітальних інвестицій, які є витратами на придбання або створення матеріальних і нематеріальних необоротних активів. Інвестиції мають велике значення не тільки для майбутнього стану підприємств, але й для економіки в цілому.

Земельна ділянка

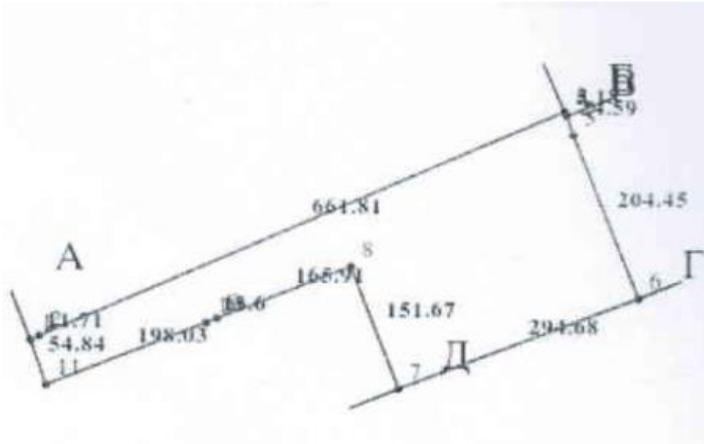
Земельна ділянка розміром 19,8035 Га складається з двох суміжних земельних ділянок, які знаходяться в сформованій ще за радянських часів промисловій зоні міста Калуш. Оточують земельну ділянку різноманітні працюючі та не працюючі заводи та інші підприємства. Відносно центру міста промислова зона знаходиться на околиці Калуша. На земельних ділянках відсутні об'єкти нерухомості, у тому числі виробничі об'єкти.

Мал. 4.9 Розміщення земельної ділянки відносно міста Калуш

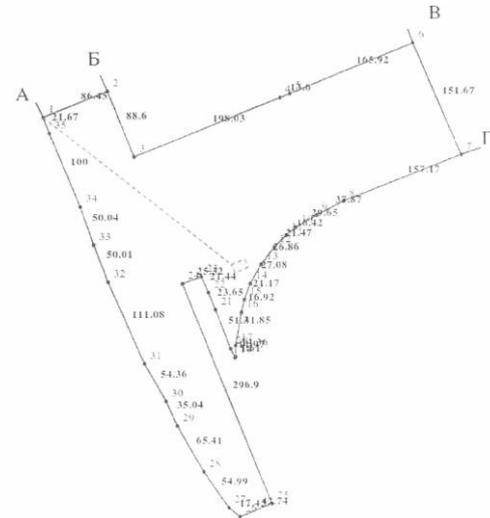


Земельна ділянка має неправильну форму, з одного боку якої примикає промислова асфальтова дорога, з другого працююча залізна колія. Стан ділянки – повністю покинута, ділянка заросла самосівом, кущами та деревами, також багато пагорбів з залишків будівельного сміття та каміння.

Мал. 4.10. Кадастрові плани земельних ділянок

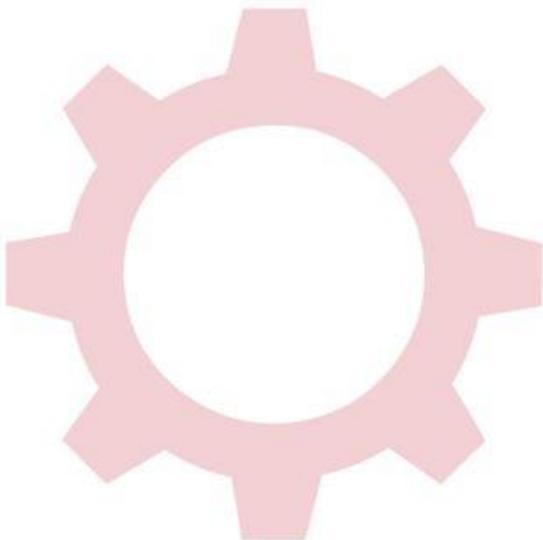


2610400000:02:001:0152 – 9,0404 Га



2610400000:46:001:0080 – 10,7631 Га

Мал. 4.11 Фотофіксація існуючого стану земельної ділянки

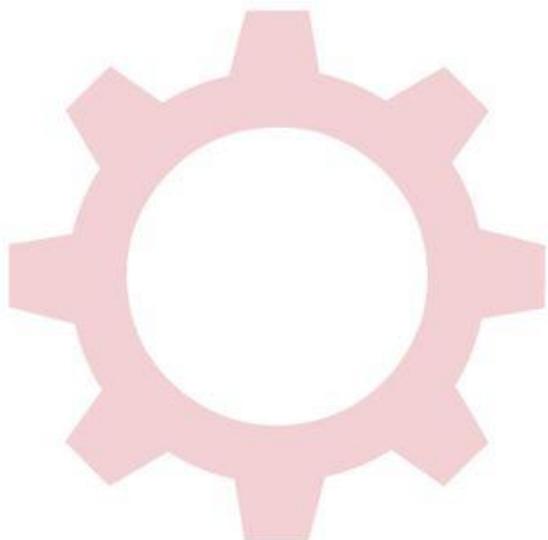


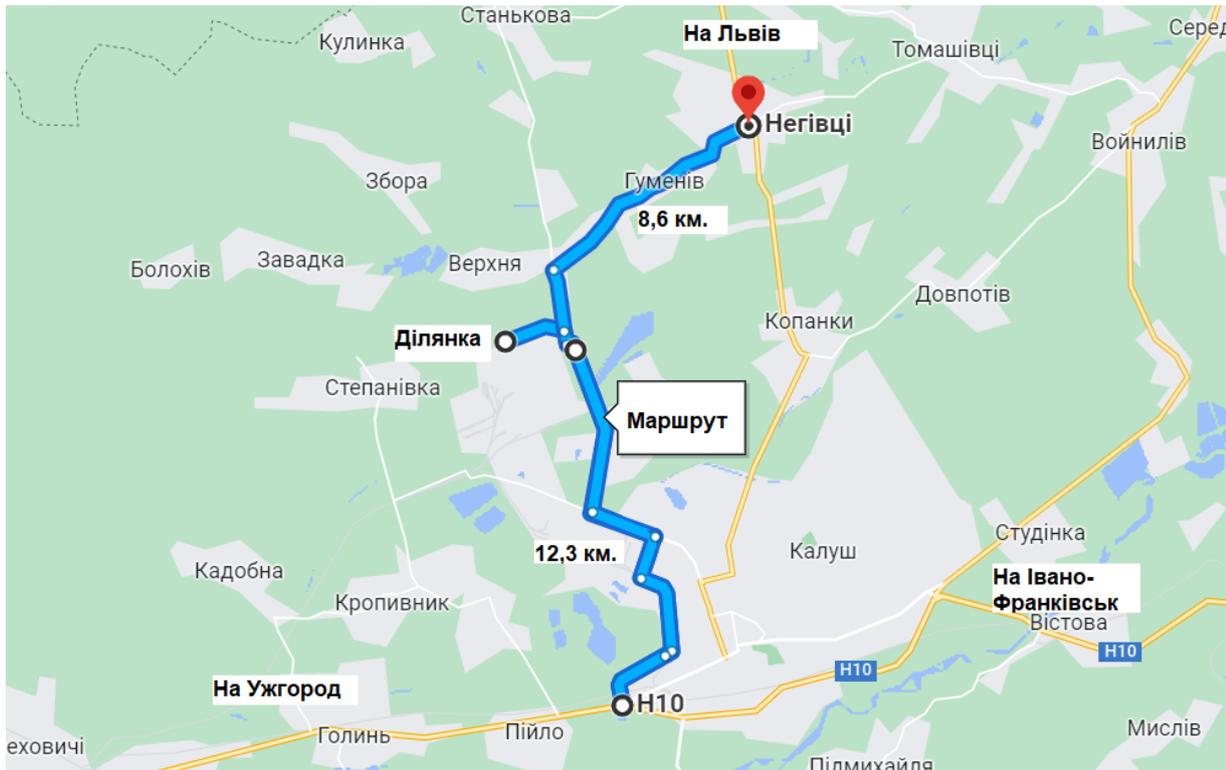


Транспортна доступність

Земельна ділянка розміщена дуже вдало з точки зору транспортної доступності. До найближчій траси національного значення Т1419 яка йде з Калуша до Львова відстань 8,6 км., до міжнародної траси Н-10 яка йде на Івано-Франківськ відстань 12,3 км.

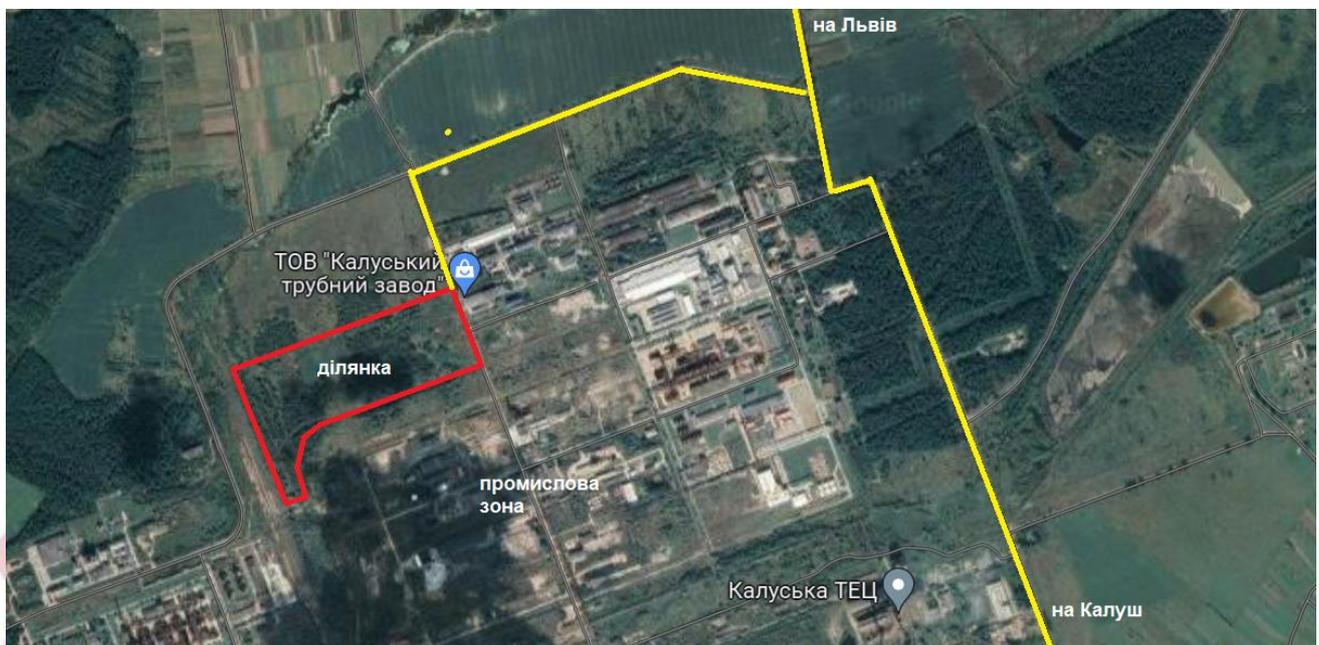
Мал.4.12. Доступність від ділянки до основних трас





Сама ділянка примикає до промислової дороги, яка виходить до траси, що веде до іншої траси, один напрямок якої йде до траси на Львів, а інша на в місто Калуш.

Мал.4.13. Доступність від ділянки до локальних доріг



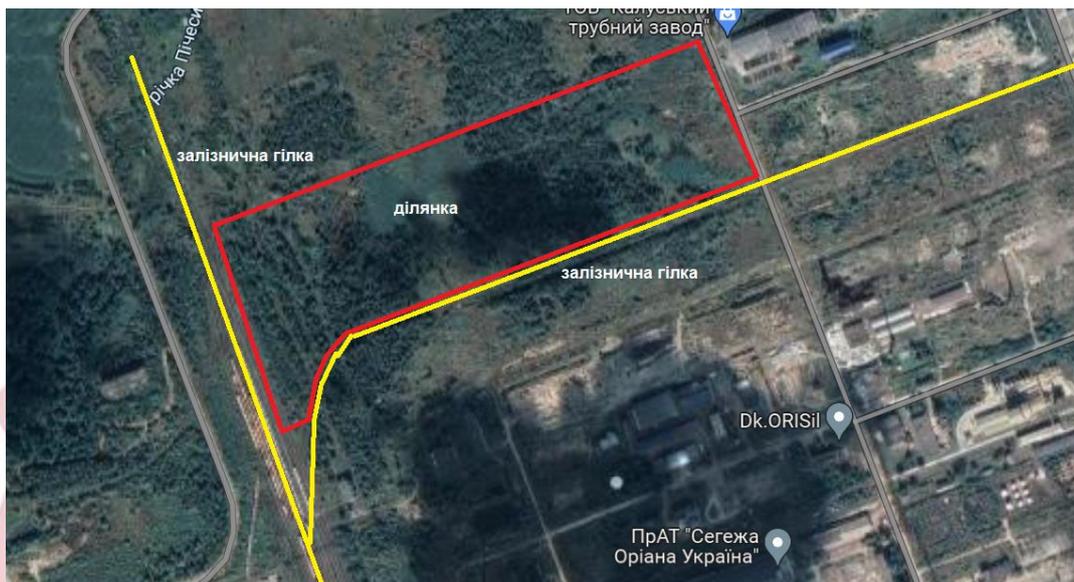
Локальні дорога до ділянки в досить гарному стані. Дорога що примикає до самої ділянки потребує ремонту.

Мал. 4.14. Стан найближчих до ділянки доріг



З двох сторін ділянки проходять дві працюючі залізничні гілки. Одна з них активно експлуатується сусіднім заводом.

Мал. 4.15. Місцезнаходження існуючих залізничних гілок поряд з ділянкою



Мал. 4.16. Стан існуючих залізничних гілок поряд з ділянкою



З точки зору доступу громадського транспорту то на центральному в'їзді до промислової зони організований кінцева зупинка маршруток та службових автобусів, які привозять працівників працюючих заводів. На основній трасі також знаходиться зупинка громадського транспорту, де зупиняються автобуси та маршрутні мікроавтобуси маршрутів, які проходять поряд.

Мал. 4.17. Фото сусідніх зупинок громадського транспорту



Найближче оточення

Як було сказано раніше, ділянка знаходиться всередині давно сформованої промислової зони. Через дорогу від ділянки знаходиться ТОВ «Калуський трубний завод», за ним знаходиться один з найбільших заводів регіону ТОВ «Карпатнафтохім». З двох інших боків промислової забудови поки немає, з четвертої сторони залізна гілка інших сусідніх промислових об'єктів. Промислова зона насичена заводами, складськими об'єктами, як працюючими так не працюючими, та прибуваючими в занедбаному стані.



Мал. 4.18. Оточення ділянки

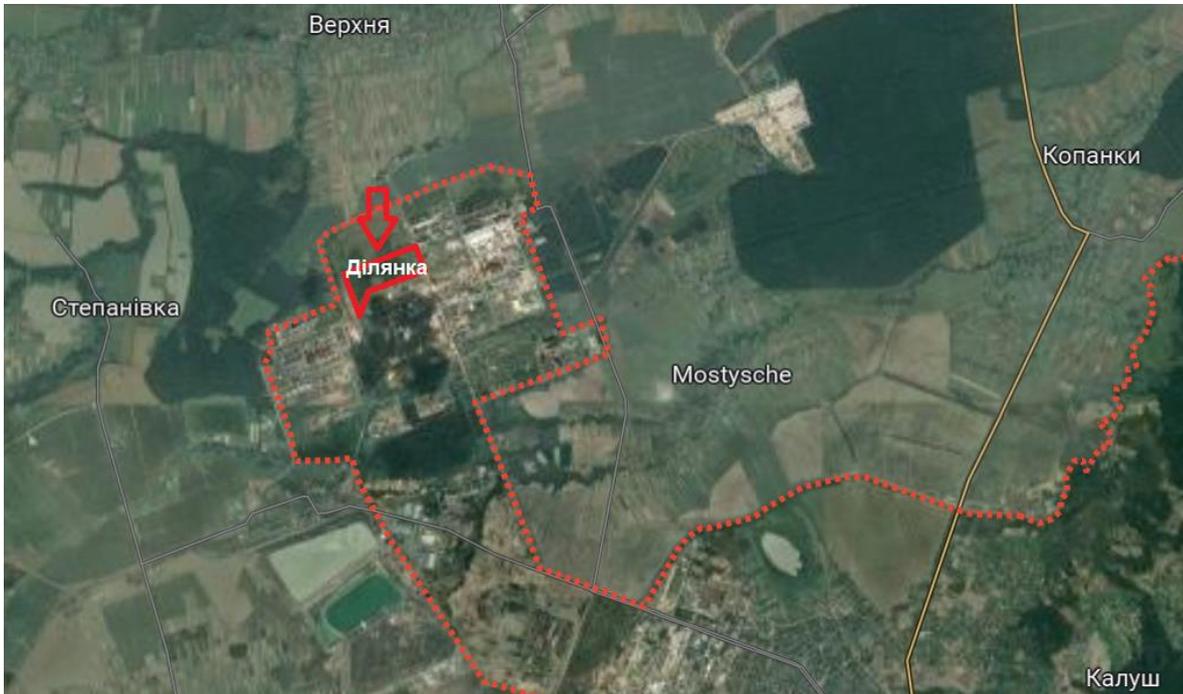


Мал. 4.19. Фото оточення ділянки



Що стосується найближчих населених пунктів, то окрім Калуша, в кордонах якого знаходиться ділянка, найближчі населенні пункти є Верхня, Степанівка та Мостище.

Мал. 4.20. Найближчі до ділянки населенні пункти



Мал. 4.21. Населений пункт Верхня



Придатність ділянки для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією.

Місцерозташування Індустріального Парку історично належить до промислової зони, згідно діючого на сьогодні Генерального плану міста. Генеральний план був затверджений Рішенням виконавчого комітету Івано-Франківської обласної ради народних депутатів №184 від 06.06.1979 року «Про затвердження генплану м. Калуша». Згідно діючого Генерального плану функціональне призначення земельної ділянки – територія промислових підприємств.

Переважні види використання території зазначені у витязі:

- Територія промислових підприємств;
- Територія зелених насаджень захисних та спецпризначень.

Мал. 4.22. Витязи з Генерального плану міста Калуша по обох ділянках

Витяз з містобудівної документації	Містобудівна документація затверджена:
	<p>Рішенням виконавчого комітету Івано-Франківської обласної ради народних депутатів №184 від 06.06.1979 року "Про затвердження генплану м. Калуша"</p> <p>Територія на яку розроблена містобудівна документація:</p> <ul style="list-style-type: none"> - територія міста Калуша <p>Посилання на містобудівну документацію https://drive.google.com/drive/folders/1eOIMhhTRBJ9iukvAhFZl2evYD2TzOUcC</p> <p>Переважні види використання території зазначені у витязі:</p> <ul style="list-style-type: none"> - територія промислових підприємств; - територія зелених насаджень захисних та спецпризначень. <p>Функціональне призначення земельної ділянки (кадастровий номер 2610400000:02:001:0152) - територія промислових підприємств</p> <p>Обмеження які поширюються на земельну ділянку:</p> <ul style="list-style-type: none"> - відсутні <p>ка управління архітектури та ської міської ради</p> <p>Людмила СЕМЕНЯК</p>
<p>УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ</p> <p>Заступн містобуду:</p>	<p>Містобудівна документація затверджена:</p> <p>Рішенням виконавчого комітету Івано-Франківської обласної ради народних депутатів №184 від 06.06.1979 року "Про затвердження генплану м. Калуша"</p> <p>Територія на яку розроблена містобудівна документація:</p> <ul style="list-style-type: none"> - територія міста Калуша <p>Посилання на містобудівну документацію https://drive.google.com/drive/folders/1eOIMhhTRBJ9iukvAhFZl2evYD2TzOUcC</p> <p>Переважні види використання території зазначені у витязі:</p> <ul style="list-style-type: none"> - територія промислових підприємств; - територія зелених насаджень захисних та спецпризначень. <p>Функціональне призначення земельної ділянки (кадастровий номер 2610400000:46:001:0080) - територія промислових підприємств</p> <p>Обмеження які поширюються на земельну ділянку:</p> <ul style="list-style-type: none"> - відсутні <p>ика управління архітектури та путьської міської ради</p> <p>Людмила СЕМЕНЯК</p>

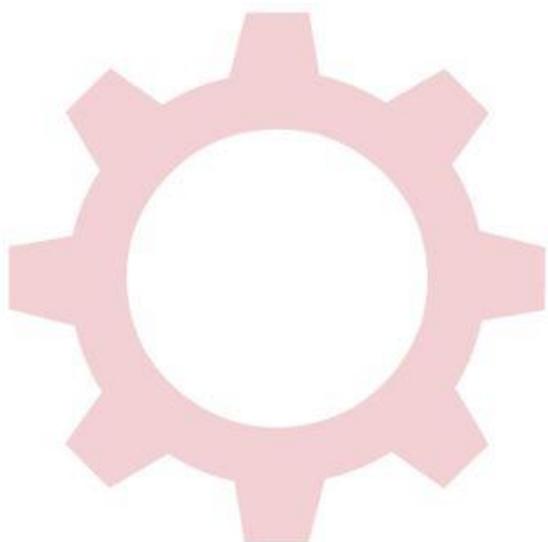
5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

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

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Учасник індустріального парку (далі - учасник) - суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку;

Мал. 6.1. Перелік об'єктів для розміщення та можливі сфери діяльності в індустріальному парку





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

Умови розміщення для резидентів індустріального парку

Як було визначено раніше, основною спеціалізацією індустріального парку «ГАЛІЦІЯ» попередньо будуть виробництво будівельних матеріалів та виробництво та/або переробка скла. Можливі і інші види підприємств, яких може бути долучено в процесі просування індустріального парку. Ініціатор та керуюча компанія буде впроваджувати програму долучення резидентів різного профілю. Долученні резиденти, окрім основної промислової спеціалізації, повинні будуть відповідати наступним вимогам:

- ⚙️ Підприємство повинно здійснювати виробництво класів шкідливості з санітарно-захисними зонами від 50 м та 300 м відповідно
- ⚙️ Наявність плану розвитку підприємства мінімум на 10 років
- ⚙️ Переважне використання праці працівників-громадян України, жителів Калуської

територіальної громади та Івано-Франківської області

- ⚙️ Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником індустріального парку
- ⚙️ Дотримання вимог діючого податкового, трудового, екологічного та іншого законодавства України
- ⚙️ Перевага буде надаватися тим резидентам які дотримуються принципів екологічності виробництва та підходів безпеки організації праці
- ⚙️ Перевага буде надаватися резидентам, в стратегії яких визначено пріоритетними фокус на інноваційні технології та постійне оновлення асортименту продукції.

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

- ⚙️ виключний перелік видів діяльності, робіт, послуг, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку;
- ⚙️ переважне використання праці працівників – громадян України, жителі Калузької міської територіальної громади та Івано – Франківської області загалом;
- ⚙️ умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів приміщень учасника (за письмовою згодою керуючої компанії);
- ⚙️ строк дії договору;
- ⚙️ інвестиційні зобов'язання учасника;
- ⚙️ фінансові відносини сторін;
- ⚙️ відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;
- ⚙️ порядок продовження і припинення договору;
- ⚙️ права та обов'язки сторін;
- ⚙️ порядок вирішення спорів між сторонами;
- ⚙️ інші положення на розсуд сторін договору.

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

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

Договір може бути припинено достроково у разі:

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

У разі ліквідації керуючої компанії статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою

керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника, за умови виконання таких трьох 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 зареєстрований на території (в межах) індустріального парку.

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

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

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

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 треба зробити попередню оцінку рівня споживання по основним типам, таким як електропостачання, газопостачання, водопостачання, водовідведення та каналізація. Після того як ці об'єми будуть відомі керуюча компанія або ініціатор будуть відпрацьовувати точки підключення та буде сформована проектно-кошторисна документація і потім будуть виконані роботи по фізичному будівництву мереж

та технічної інфраструктури індустріального парку.

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

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

ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

У кожного учасника та резидента індустріального парку різні розміри потреб в споживанні електрики, та різні пікові навантаження. Вони можуть бути від 200 кВт до декількох мегават на одне підприємство в рік. Використовуючи порівняльний метод можна зробити орієнтовний розмір необхідної потреби виходячи з стандартного проектного навантаження на 1 Га території індустріального парку в розмірі 0,5 МВт. Виходячи с такого базового показника був виконаний попередній розрахунок прогнозного споживання електроенергії. Наступний розрахунок робиться по формулі:

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

Табл. 7.1. Розрахунок споживання електроенергії

Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання кВт/га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік
Всього	19,8035	500	8	250	1,6	31 685 600

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становить приблизно 10 МВт, що еквівалентно 31,6 тис. МВт/год. річного споживання.

На відстані 1,5 кілометрів від ділянки знаходиться велика електрична розподільча станція, яка працює на всю промислову зону цього району. Планується забезпечити необхідне підключення за рахунок під'єднання до цієї підстанції.

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Виходячи із орієнтовного споживання 95 м³/год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 4,1 млн м³/рік. На цей розмір споживання ініціатором створення індустріального парку буде розміщений запит на Технічні умови в АТ «Прикарпаттрансгаз». Розрахунок потреби в газі зроблений за формулою:

$$Q_{\text{max}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в м}^3/\text{год}$$

Табл.7.2. Розрахунок споживання газу

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	19,8035	95	8	250	1,1	4 138 932

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

Найближча точка підключення у вигляді Газорегуляторний пункту знаходиться на відстані 1 км. від ділянки.

ВОДОПОСТАЧАННЯ

Забезпечення водою діяльності індустріального парку буде зроблено по комбінованій схемі, частково буде відновлено центральне водопостачання промислового району та планується зробити декілька свердловин з будівництвом водо-насосної станції.

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств (підприємства по виробництву скла та виробів з нього, будівельних матеріалів із глини (цегли), цементу, вапна та гіпсових сумішей, інших галузей, сумісних із вищезазначеними та іншого призначення (залежно від актуальності розміщення конкретного виробництва на території громади), дозволеної потужності водопостачання в розмірі 1,7 літрів/секунду на 1 Га цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку. Розрахунок потреби в водопостачанні зроблений по формулі:

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

Табл. 7.3. Розрахунок споживання води

Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання л/сек га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у воді куб.м./рік
Всього	19,8035	1,7	8	250	1,5	363 592,26

У випадку необхідності, можливе подальше збільшення потужності водопостачання.

ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА КАНАЛІЗУВАННЯ

Очікувана потреба у водовідведенні для території індустріального парку становить приблизно 190 куб.м./доба. Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств, цього розміру дозволеної потужності водовідведенні цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.

Табл. 7.4. Розрахунок розміру водовідведення

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	19,8035	0,85	8	250	1,5	181 796,13
---------------	----------------	-------------	----------	------------	------------	-------------------

Побутова каналізація: на території промислової зони міста Калуша розташовані та функціонують промислові очисні споруди, що дасть змогу суб'єктам господарювання індустріального парку вирішити питання очистки стоків.

Дощова каналізація: викид дощових вод з дахів будівель передбачено напряму через масло-піскоуловлювачі в центральний бетонний колектор або сухе русло річки, яке йде вздовж західної сторони ділянки.

На території індустріального парку передбачається відведення дощових вод через дощові лотки та фільтруючі модулі з подальшим скиданням до власних очисних споруд дощової каналізації.

САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць збирається 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.

БЛАГОУСТРІЙ

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

На території індустріального парку будуть використовуватися асортимент місцевих містоформуєчих видів рослин, які є більш стійкими до шкідливих впливів.

Розповсюдженими елементами композицій будуть: масиви, смуги, групи, рядові і поодинокі посадки, вертикальне озеленення і квіткові композиції. Масиви будуть формуються з позицій вільного планування, однородні та змішані групи розташовуються у зонах відпочинку за умов достатньої відстані до загального сприйняття.

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

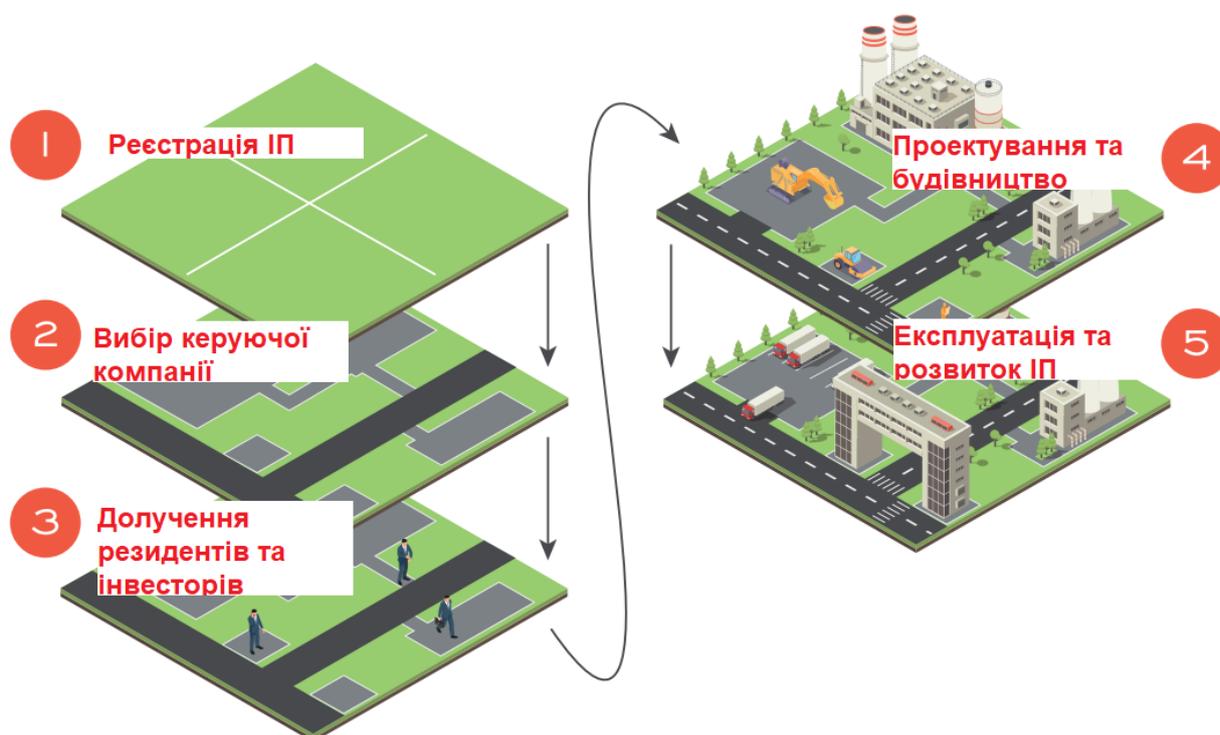
Розвиток індустріального парку планується виконати в декілька етапів. Головна задача на початковому етапі – долучити потенційних резидентів, та забезпечити їх необхідними умовами

розвитку та функціонування. Для цього необхідно підготувати земельну ділянку, підвести комунікації та підготуватися до будівництва. Долучена керуюча компанія повинна буде гнучко підійти до проектування розвитку індустріального парку. Будуть підготовлені пропозиції для резидентів які:

- ✎ Самостійно проінвестують кошти в будівництво свого підприємства;
- ✎ Керуюча компанія та ініціатор побудує готові приміщення під оренду або продаж майбутнім резидентам.

В будь якому випадку потрібно буде пройти необхідні етапи розвитку індустріального парку.

Мал. 8.1.. Етапи розвитку індустріального парку



ПОПЕРЕДНІЙ МАЙСТЕР-ПЛАН

Ініціатором створення індустріального парку була зроблена розробка попередньої архітектурної концепції індустріального парку. Враховуючі існуючі технічні характеристики ділянки та сервітути орієнтовний розмір майбутніх промислових та інших об'єктів може скласти 78 560 кв.м.

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

Табл. 8.1. Функціональний розподіл земельної ділянки індустріального парку

Функціональне призначення	Кв.м.	Га	%
Промислові	82 080	8,2080	41%
Складські	25 920	2,5920	13%
Адміністративні та громадські	1 728	0,1728	1%
Технічні	1 200	0,1200	1%
Дороги та благоустрій	87 107	8,7107	44%
ВСЬОГО:	198 035	19,8035	

Проектом передбачається розвиток наступних будівель і споруд:

- ⚙️ промислові будівлі;
- ⚙️ офісно-побутові будівлі та споруди;
- ⚙️ складські будівлі;
- ⚙️ технічні водопровідні свердловини;
- ⚙️ пожежні резервуари;
- ⚙️ насосні станції пожежогасіння;
- ⚙️ очисні споруди побутових стоків;
- ⚙️ резервуари накопичувачі;
- ⚙️ очисні споруди дощової каналізації;
- ⚙️ резервуар-накопичувач дощових стоків;
- ⚙️ трансформаторні підстанції;
- ⚙️ майданчик розвантаження та майданчик для стоянки вантажних автомобілів;
- ⚙️ місце тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- ⚙️ вантажно-розвантажувальний майданчик біля залізної гілки, з місцем зберігання контейнерів;
- ⚙️ бомбосховища.

Мал. 8.2. Візуалізація індустріального парку «ГАЛІЦІЯ»

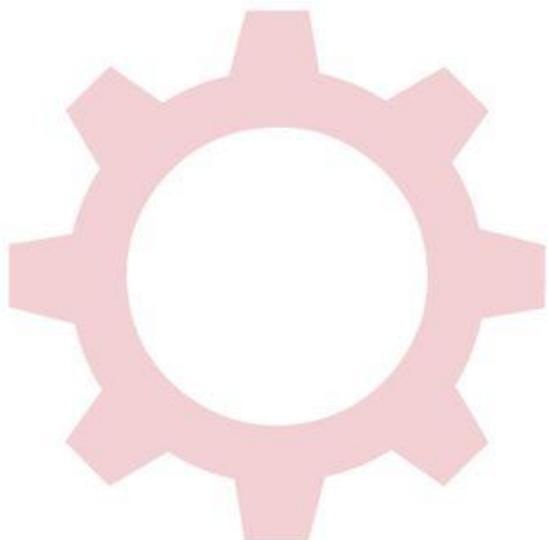




Табл. 8.2. Планові розміри будівель індустріального парку

	Приміщення	Абревіатура	Кв.м. площі забудови	Кі-сть поверхів	Кв. м. будівлі
1	Промисловий цех	П 1.1	5 760	1	5 760
2	Промисловий цех	П 1.2	5 760	1	5 760
3	Промисловий цех	П 1.3	10 080	1	10 080
4	Промисловий цех	П 1.4	20 160	1	20 160
5	Промисловий цех	П 1.5	7 200	1	7 200
6	Промисловий цех	П 1.6	5 760	1	5 760
7	Складський комплекс	СК 2.1	2 304	1	2 304
8	Складський комплекс	СК 2.2	2 304	1	2 304
9	Складський комплекс	СК 2.3	2 304	1	2 304
10	Складський комплекс	СК 2.4	2 304	1	2 304
11	Складський комплекс	СК 2.5	2 304	1	2 304
12	Складський комплекс	СК 2.6	3 456	1	3 456
13	Складський комплекс	СК 2.7	2 304	1	2 304
14	Адміністративні та громадські	А 3.1	648	5	3 240
15	Адміністративні та громадські	А 3.2	504	5	2 520
16	Технічні споруди		800	1	800
	Всього площа будівель		73 952		78 560

Згідно попередньо розробленого майстер плану планується побудувати:

- ⚙️ Промислових об'єктів – 6 шт., загальною площею 54 720 кв.м.;
- ⚙️ Складських об'єктів – 7 шт., загальною площею 17 280 кв.м.;
- ⚙️ Адміністративні та сервісні об'єкти – 2 шт., загальною площею 5 760 кв.м.;
- ⚙️ Технічні споруди та приміщення загальною площею до 800 кв.м.

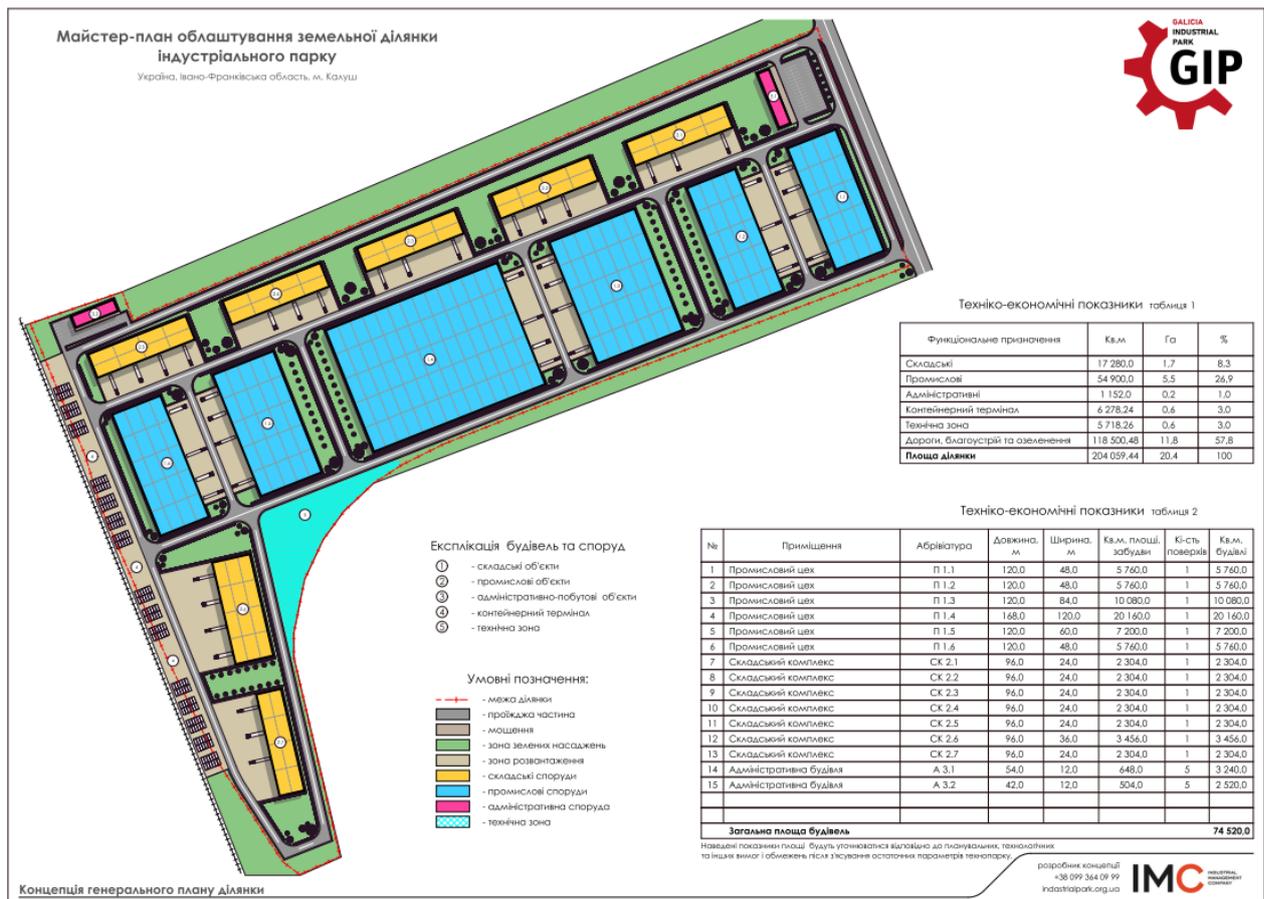
Слід зазначити що функціональний розподіл між промисловими та складськими об'єктами має

умовний характер. Планується будувати універсальні промислові бокси, які можуть бути використані як під промислові підприємства так і під склади. Промислові цехи будуть з гнучким внутрішнім зонуванням. Це означає, що всередині кожного корпусу можна зробити будь-яке планування для будь-якої кількості користувачів у межах обсягу кожного корпусу. Кожен корпус із підведеною дорогою може розвиватися окремо від інших частин парку. Це дає можливість дуже гнучко підходити до планування будівництва корпусів парку.

Ближче до основних в'їздів будуть розміщені адміністративні та сервісні будівлі. Дві адміністративні будівлі будуть носити універсальний характер. В них будуть розміщатися такі функції як офісні приміщення, коворкінг, конференц-зали, хостели, їдальня, маркет, шоу-руми резидентів.

Біля сервісної будівлі буде організований відстійник для фур та паркінг для особистого транспорту. В самій будівлі планується розмістити СТО, мийку, кафе, мотель, душові, санвузол, мед-пункт та інше.

Мал. 8.3. Майстер-план індустріального парку



Планується біля залізної гілки розмістити платформу для відвантаження-завантаження сировини та готової продукції. Поряд з залізною гілкою заплановано розміщення логістично-сортувальних об'єктів та складів.

На окремій технічній зоні будуть розміщатися електрична підстанція, насосна станція,

пожежний резервуар та інші технічні споруди. Також там будуть розміщуватися диспетчерський пункт, сортувальний пункт сміття та відходів виробництва, гаражі для технологічного транспорту керуючої компанії.

Мал. 8.4. Візуалізація вантажно-розвантажувальний майданчика



СТРОКИ РЕАЛІЗАЦІЇ

Планується реалізувати проект до кінця 2027 року. За цей час планується долучити резидентів та фінансування, зробити проектування та будівництво об'єктів парку. Орієнтовний графік реалізації проекту представлений в таблиці.

Табл. 8.3. Попередній графік реалізації індустріального парку

Етапи проекту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	1 кв. 2024 р.	1 кв. 2028 р.	48
Реєстрація ІП	1 кв. 2024 р.	1 кв. 2024 р.	3
Долучення Керуючої Компанії	2 кв. 2024 р.	3 кв. 2024 р.	6
Долучення резидентів та фінансування	1 кв. 2024 р.	4 кв. 2026 р.	36
Проектування мереж	2 кв. 2024 р.	3 кв. 2024 р.	18
Будівництво мереж	1 кв. 2025 р.	2 кв. 2026 р.	18
Будівництво об'єктів	2 кв. 2025 р.	4 кв. 2026 р.	36
Налаштування обладнання учасниками	3 кв. 2026 р.	4 кв. 2027 р.	21
Запуск роботи перших учасників ІП	1 кв. 2027 р.	1 кв. 2027 р.	3
Завершення та запуск ІП	1 кв. 2028 р.	1 кв. 2028 р.	3

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

Загальний розмір капіталовкладення в будівництво об'єктів індустріального парку складатимуть орієнтовно – 1 млрд. 494 млн. грн. Затратна частина проекту складається з основних витрат типового девелоперського проекту нерухомості.

До них входять витрати на:

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

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

Табл. 9.1. Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту³

Витрати проекту	Всього, \$	Всього, грн
Земельні роботи, вертикальне планування	\$198 035	7 327 295
Проектування	\$777 600	28 771 200
Підготовчі роботи на ділянці	\$155 520	5 754 240

³ Курс 1\$=37 грн.

Мережі (вода, газ, електрика, стоки)	\$2 332 800	86 313 600
Будівництво об'єктів	\$34 992 000	1 294 704 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	\$883 070	32 673 590
Непередбачені витрати, 3% від СМР будівель	\$1 049 760	38 841 120
Разом:	\$40 388 785	1 494 385 045

Всі ці розрахунки мають попередній характер та будуть корегуватися по мірі розвитку проекту та отримання проектно-кошторисної документації.

Схема фінансування

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

- ✎ Власні інвестиції ініціатора;
- ✎ Інвестиції долученої керуючої компанії;
- ✎ Інвестиції від Мінекономіки по програмі «60» (60 млн. грн на один ІП)⁴;
- ✎ Долучене приватне фінансування;
- ✎ Фінансові кошти учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток;
- ✎ Інвестиції резидентів парку в будівництво власного виробництва;
- ✎ Рефінансування за рахунок реалізації (продаж, оренда) об'єктів та ділянок індустріального парку.

На початковому етапі, створення проектно-кошторисної документації мереж, доріг, вертикального планування території першої черги проекту буде фінансуватися за рахунок ініціатора. За попередніми розрахунками ця стаття витрат може скласти до **30 мільйонів гривень**. Надалі ця документація буде використана для долучення державного фінансування за рахунок, грантових програм та Мінекономіки.

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

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

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

Ініціатор самостійно, або за допомогою керуючої компанії планує долучити по вищезгаданій

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

програмі до **60 мільйонів гривень** на реалізацію проекту, а саме на будівництво мереж, доріг та благоустрою.

Табл. 9.2. Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	30 000 000
Керуюча компанія	10 000 000
Долучене фінансування, донори	50 000 000
Державне фінансування	60 000 000
Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток	97 565 580
Резиденти-інвестори	1 234 704 000
Рефінансування за рахунок продажу/оренди	12 115 465
Разом	1 494 385 045

За рахунок долучених резидентів індустріального парку планується долучити інвестиції в будівництво своїх промислових об'єктів на суму в розмірі до **1 млрд. 294 млн. грн.**

Планується, що долучена керуюча компанія проінвестує від себе в проект до **10 млн. грн.** за чотири роки, та долучить в проект додаткове фінансування від кредитних організацій та фінансових донорів близько **50 млн. грн.**

За рахунок фінансових коштів учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток планується залучити в розвиток індустріального парку **97,56 млн. грн.** Інше дофінансування буде організовано за рахунок отриманих від долучених резидентів та інших учасників, яким будуть здані в оренду або продані земельні ділянки та будівлі. Ця стаття доходу оцінюється на рівні **12 млн. грн.**

Трудові ресурси

Івано-Франківська область

Кількість населення Івано-Франківської області складає 1 млн. 351 тис. осіб.⁵

З них працездатного населення 819,1 тис. осіб.

Військова агресія російської федерації негативно вплинула на економіку області, а відповідно на ринок праці та трудові відносини. Частина підприємств області під час війни призупинила свою діяльність, зокрема підприємства хімічної промисловості, ряд підприємств під час війни зменшили обсяги виробництва, попит на працівників і кількість вакансій зменшились.

Що стосується зареєстрованого безробіття, то станом на 01.11.2023 статус безробітного мали 6,1 тис. осіб.

Рівень працевлаштування безробітних становив 37% і за цим показником служба зайнятості є лідером серед областей України.

Важливим напрямком роботи служби зайнятості є співпраця з підприємствами та фізичними особами-підприємцями, які у зв'язку зі збройною агресією російської федерації перемістили свій бізнес в Івано-Франківську область. Станом на 01.11.2023 налагоджено співпрацю з 80 релокованими

⁵ <https://ifstat.gov.ua/>

роботодавцями. За сприяння служби зайнятості на підприємства, які перемістили свою діяльність на Прикарпаття, працевлаштовано 118 осіб, в тому числі 23 – внутрішньо переміщені особи.

Продовжувалась робота щодо організації та проведення професійного навчання для безробітних відповідно до потреб ринку праці. Впродовж січня-жовтня цього року за направленням служби зайнятості професійне навчання проходили 3,4 тис. осіб, які мали статус безробітного.

Оплата праці

Середня заробітна плата штатних працівників, зайнятих в економіці області (за останніми статистичними даними), складала 11827,0 грн.

Калуська міська територіальна громада

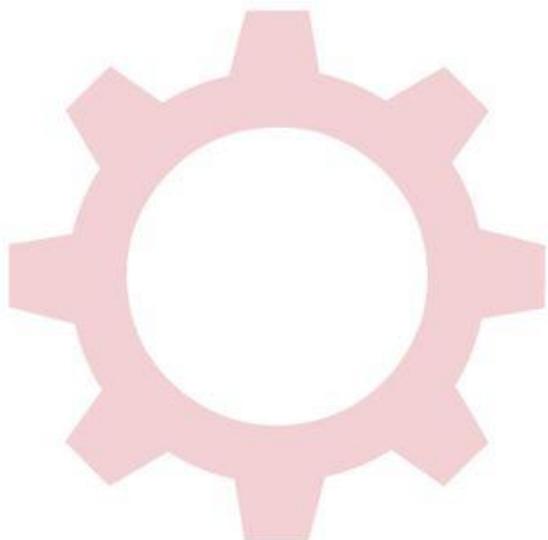
Калуська міська територіальна громада характеризується наявністю достатньої кількості кваліфікованої робочої сили та високим освітнім рівнем населення.

З метою задоволення освітніх потреб населення в Калуській територіальній громаді функціонує ряд вищих навчальних закладів та їх філій, науково-дослідний інститут, професійно-технічне училище, ліцеї та гімназії (23 заклади), один з кращих в Україні ліцей імені Дмитра Бахматюка. Всього у вищих навчальних закладах міста I-II рівнів акредитації навчається 1750 студентів. Тому Калуська міська територіальна громада характеризується високим рівнем технічної освіти з цілими сімейними династіями хіміко-технічних спеціальностей.

НАВЧАЛЬНІ ЗАКЛАДИ:

- ⚙️ Державний вищий навчальний заклад «Калуський політехнічний коледж»
- ⚙️ Калуський коледж економіки, права та інформаційних технологій Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу
- ⚙️ Вище професійне училище № 7.
- ⚙️ Фаховий коледж культури та мистецтв.

Мал. 9.1. Дані щодо працездатного населення Калуської громади





НАЯВНЕ НАСЕЛЕННЯ
в радіусі 35 км

600 000 осіб



ПРАЦЕЗДАТНЕ НАСЕЛЕННЯ
в радіусі 35 км

250 000 осіб



**СЕРЕДНЬОМІСЯЧНА
ЗАРОБІТНА ПЛАТА**

11099 грн



РІВЕНЬ БЕЗРОБІТТЯ
за методологією Міжнародної
організації праці **9%**

ПРОВІДНІ ВУЗИ РЕГІОНУ:

Івано-Франківськ (30 км)

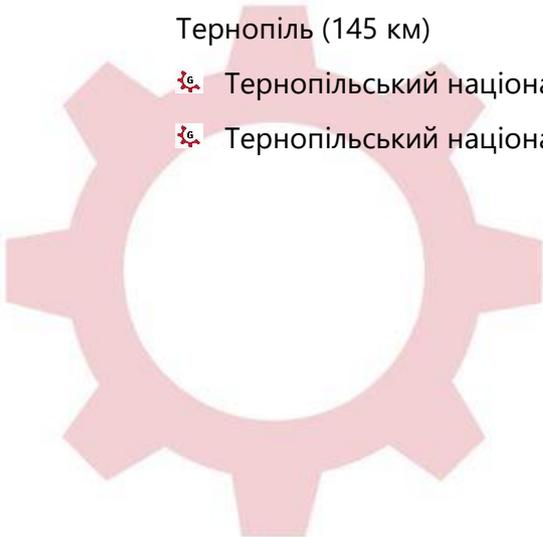
- 📍 Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу
- 📍 Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника
- 📍 Університет Короля Данила

Львів (120 км)

- 📍 Національний університет «Львівська політехніка»
- 📍 Львівський національний університет імені Івана Франка
- 📍 Український Католицький Університет

Тернопіль (145 км)

- 📍 Тернопільський національний економічний університет
- 📍 Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя

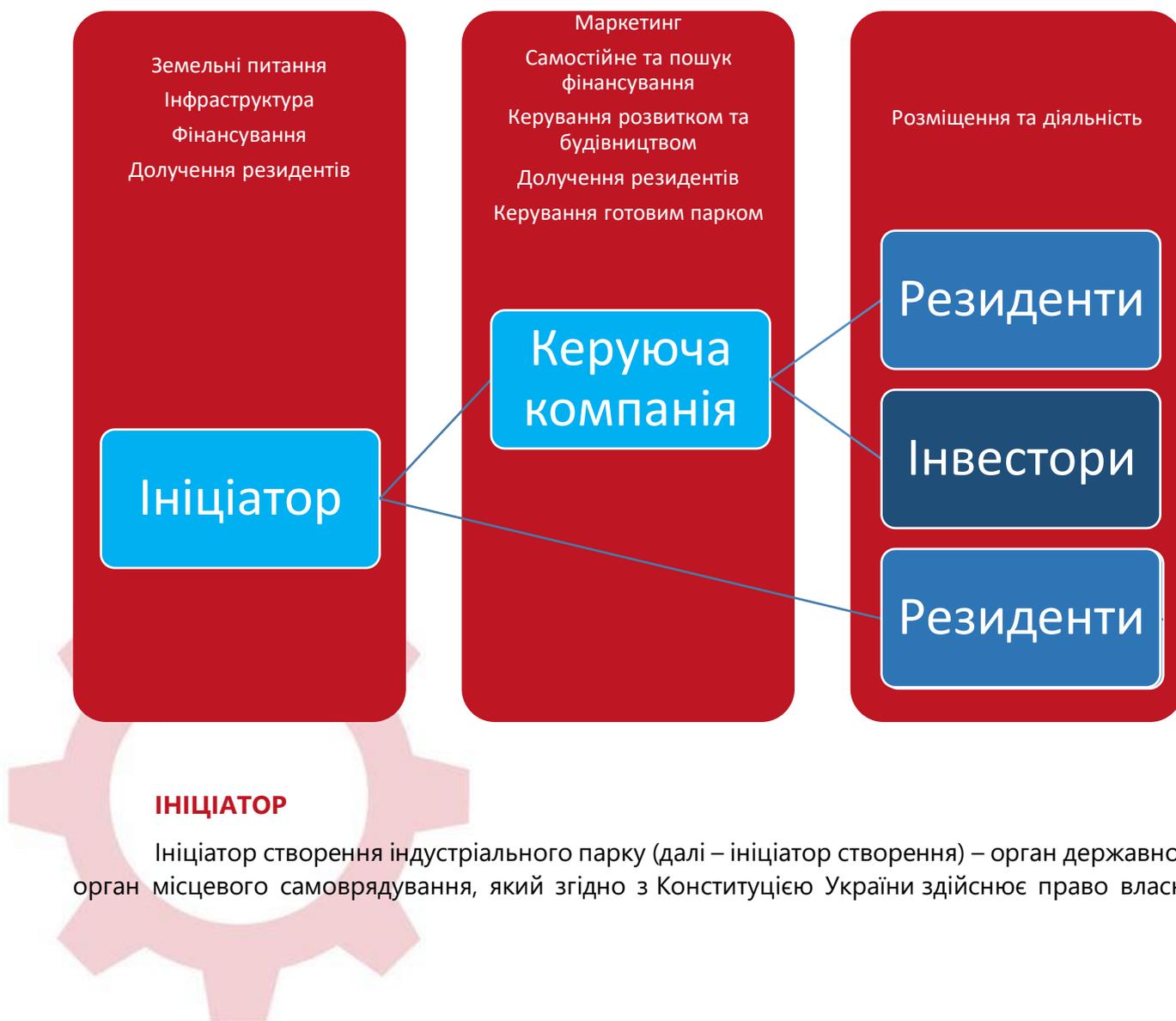


10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «ГАЛІЦІЯ» створюється відповідно до норм та положень Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні.

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

Мал. 10.1. Функціональна схема взаємодії ініціатора, керуючої компанії та резидентів парку



землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа – власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустріального парку.

Відповідальність ініціатора:

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

КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ

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

Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку⁶

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

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

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;
- ⌘ щопівроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
- ⌘ ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;
- ⌘ самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

Керуюча компанія зобов'язана:

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

- ❖ щопівроку подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти
- ❖ зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

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

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку⁷.

- ❖ Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку.
- ❖ 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 резидентів індустріального парку є наступні:

- ❖ Суб'єкт господарювання повинен бути зареєстрований на території індустріального парку
- ❖ Укладення в установленому чинним законодавством порядку між учасниками та керуючою компанією індустріального парку договору про набуття права оренди (суборенду) або власності на земельну ділянку (з правом її забудови) та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку
- ❖ Укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку у відповідності із вимогами статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»
- ❖ Переважне використання праці працівників–громадян України, жителів Калузької міської територіальної громади Івано – Франківської області
- ❖ Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником індустріального парку
- ❖ Дотримання вимог діючого податкового, трудового, екологічного та іншого законодавства України

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

- ⚙️ Перевага буде надаватися резидентам, в стратегії яких визначено пріоритетними фокус на інноваційні технології та постійне оновлення асортименту продукції.

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальні ефекти від створення індустріального парку «ГАЛІЦІЯ»:

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

Кількість створених робочих місць

Світова практика, та рекомендації всесвітньої організації UNIDO показують, що в індустріальному парку створюється в середньому 50 робочих місць на 1 Га території. В цю цифру включені робочі місця промислових спеціальностей, робітників які працюють в офісі, спеціалісти логістичної та складської інфраструктури, робітники керуючої компанії, яка обслуговує резидентів парку та займається розвитком ІП. Таким чином в індустріальному парку «ГАЛІЦІЯ» планується створити до 1000 робочих місць.

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

Табл. 11.1. Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку «ГАЛІЦІЯ»

	Всього	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.
Робітники промислових підприємств	750	75	375	600	750
Робітники складів	200	20	100	160	200
Адміністрація та співробітники КК	50	10	25	40	50

Всього:	1 000	105	500	800	1 000
----------------	--------------	------------	------------	------------	--------------

Рівень заробітної плати

Приклади країн, в яких функціонують індустріальні парки свідчать про те, що рівень заробітних плат працівників підприємств-резидентів парків є вищим за середній рівень в регіоні. Припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку «ГАЛІЦІЯ» складатиме близько 15 000 – 16 000,00 гривень на одного працівника. При цьому враховується щорічне зростання заробітної плати в обсязі не менше 5%.

Табл. 11.2. Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати в індустріальному парку «ГАЛІЦІЯ», грн.

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Робітники промислових підприємств	16 000	16 800	17 640	18 522	19 448	20 421	21 442
Робітники складів	15 000	15 750	16 538	17 364	18 233	19 144	20 101
Адміністрація та співробітники КК	15 000	15 750	16 538	17 364	18 233	19 144	20 101
В середньому:	15 333	16 100	16 905	17 750	18 638	19 570	20 548

ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Обсяг реалізованої продукції

Враховуючи прогнозовані напрямки діяльності індустріального парку, та можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде представлена в індустріальному парку, був зроблений приблизний розмір можливого ВВП індустріального парку «ГАЛІЦІЯ».

Таким чином загальний обсяг валовий внутрішній продукт на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 89 млн. грн. у 2027 році до 866 млн. грн. в 2033 році.

Експорт

Беручи до уваги той факт, що індустріальний парк буде мати елементи логістики, відповідно у ініціатора є підстави вважати, що учасниками парку будуть українські та іноземні компанії з частково експорт-орієнтованим продуктом, тому і частка експортної виручки в загальному обсязі реалізованої продукції планується на рівні 30%, відповідно це може скласти від 26 млн. у 2027 році до 260 грн. у 2033 році.

Податки та збори

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

- ☞ податок на прибуток;

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

Податок на прибуток

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

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

Планується що цією преференцією скористаються 70% промислових підприємств, які будуть працювати в індустріальному парку.

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

Табл.11.3. Розрахунок податку на прибуток резидентів індустріального парку, тис. грн.

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
ВВП промислових підприємств	73 050	365 250	584 400	730 500	730 500	730 500	730 500
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		73 050	116 880	146 100	146 100	146 100	146 100
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		13 149	21 038	26 298	26 298	26 298	26 298

Залищається в ІП у вигляді внутрішніх інвестицій		9 204	14 727	18 409	18 409	18 409	18 409
Перерахування в бюджет України податку на прибуток промислових підприємств (30%)	0	3 945	14 727	18 409	18 409	18 409	18 409
ВВП інших підприємств	15 870	68 075	108 920	136 150	136 150	136 150	136 150
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП		20 423	32 676	40 845	40 845	40 845	40 845
Податок на прибуток інших підприємств, 18%		3 676	5 882	7 352	7 352	7 352	7 352
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	7 621	20 609	25 761	25 761	25 761	25 761

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.

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.

Ставка земельного податку становить 3,5 % від нормативно – грошової оцінки землі.

Діюча нормативно-грошова оцінка земельних ділянок складає 126 693 992 грн., відповідно

виплати земельного податку очікується в розмірі 4 434 290 грн. в рік.

Податок на доходи фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень з податку на доходи фізичних осіб становитиме від 3,5 млн. грн до 45 млн. грн.

Табл.11.4. Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустріального парку, тис. грн.

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Робітники промислових підприємств	2 592	13 608	22 861	30 006	31 506	33 081	34 735
Робітники складів	648	3 402	5 715	7 501	7 876	8 270	8 684
Адміністрація та співробітники КК	324	851	1 429	1 875	1 969	2 068	2 171
Всього:	3 564	17 861	30 006	39 382	41 352	43 419	45 590
В місцевий бюджет, 60%	2 138	10 716	18 003	23 629	24 811	26 051	27 354

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 60% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що сума податку буде становити від 2,1 млн. грн до 27 млн. грн. І за період з 2027 по 2033 роки може скласти 132 млн. грн.

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

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII для підприємств розмір єдиного соціального внеску становить 22% від загального фонду заробітної плати. 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 становитиме може скласти від 4,3 млн. грн. в 2027 році, до 55 млн. грн. в 2033 році.

Табл.11.5. Розрахунок ЄСВ підприємств індустріального парку, тис. грн.

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Робітники промислових підприємств	3 168	16 632	27 942	36 674	38 507	40 433	42 454
Робітники складів	792	4 158	6 985	9 168	9 627	10 108	10 614
Адміністрація та співробітники КК	396	1 040	1 746	2 292	2 407	2 527	2 653
Всього:	4 356	21 830	36 674	48 134	50 541	53 068	55 721

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір в розмірі 1,5%. Виходячи з ставки 15 000 – 16 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір

може скласти від 0,29 млн. у 2027 році до 3,8 млн. грн. в 2033 році.

Табл.11.6. Розрахунок нарахувань військового збору підприємств індустріального парку, тис. грн.

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
Робітники промислових підприємств	216	1 134	1 905	2 500	2 625	2 757	2 895
Робітники складів	54	284	476	625	656	689	724
Адміністрація та співробітники КК	27	71	119	156	164	172	181
Всього:	297	1 488	2 500	3 282	3 446	3 618	3 799

Податок на додану вартість

Ставки податку на додану вартість у 2023:

- ⚙️ Загальна ставка – 20% згідно до пп. «а» п. 193.1 ПКУ;
- ⚙️ Ставка для деяких сільськогосподарських товарів – 14% згідно до пп. «г» 193.1 ПКУ;
- ⚙️ 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);
- ⚙️ Експортна ставка – 0% (пп. «б» п. 193.1 ПКУ, перелік у ст. 195 ПКУ).

Табл.11.7. Розрахунок нарахувань ПДВ підприємств індустріального парку, тис. грн.

	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.
ВВП індустріального парку	88 920	433 325	693 320	866 650	866 650	866 650	866 650
ПДВ учасниками індустріального парку	10 670	51 999	83 198	103 998	103 998	103 998	103 998

Імпорт обладнання

В зв'язку з тим що на сьогодні існують лише первинні домовленості з потенційними резидентами точне розуміння обладнання та його вартість зараз важко спрогнозувати. Однак, якщо спиратися на середній показник вартості обладнання в розмірі 1 500 євро на один кв.м. промислової площі то можна зробити попередній розрахунок ввізного мита.

Нарахування митних платежів при імпорті в Україну:

- ⚙️ Митні платежі не нараховуються на відправлення вартістю (без вартості доставки) до 150 євро.
- ⚙️ Якщо вартість товарів у відправленні перевищує суму 150 євро, буде нараховано ввізне

мито в розмірі 10% від перевищення 150 євро і ПДВ в розмірі 20% від вартості відправлення понад 150 євро. Також додатково нараховується оплата за митно-брокерські послуги.

Відповідно до частини шостої статті 287 Митного кодексу України при ввезенні нового устаткування (обладнання) та комплектуючих виробів для нього за визначеними кодами УКТ ЗЕД учасники індустріальних парків звільняються від сплати 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.

Порядок ввезення та цільового використання зазначених товарів визначається Кабінетом Міністрів України.

Як і в випадку з податком на прибуток прогнозується що цими преференціями скористуються 70% промислових підприємств індустріального парку.

Табл. 11.7 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання учасників індустріального парку, Євро/грн.

МИТО	2027 р.	2028 р.	2029 р.	ВСЬОГО
Відсоток заповнення промислових підприємств	30%	50%	20%	100%
Розмір витрат на импортне обладнання (€1500 на 1 кв.м.) в Євро	€ 24 624 000	€ 41 040 000	€ 16 416 000	€ 82 080 000
Розмір витрат на импортне обладнання в гривнях (€1=38,6 грн.)	950 486 400	1 584 144 000	633 657 600	3 168 288 000
Розмір ввізного мита, грн.	95 048 640	158 414 400	63 365 760	316 828 800

Розмір ввізного мита який не платять учасники, грн. (70%)	66 534 048	110 890 080	44 356 032	221 780 160
Розмір ввізного мита який платять учасники	28 514 592	47 524 320	19 009 728	95 048 640
Загальний розмір ввізного ПДВ, грн.	190 097 280	316 828 800	126 731 520	633 657 600
Розмір ввізного ПДВ який не платять учасники, (70%) грн.	133 068 096	221 780 160	88 712 064	443 560 320
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники, грн	57 029 184	95 048 640	38 019 456	190 097 280

Табл. 11.8. Попередні розрахунки нарахувань індустріального парку

Податки та надходження	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2031 р.	2032 р.	2033 р.	Всього
ВВП індустріального парку	88 920	433 325	693 320	866 650	866 650	866 650	4 682 165
ПДВ учасниками індустріального парку	10 670	51 999	83 198	103 998	103 998	103 998	561 860
Податок на прибуток	0	7 621	20 609	25 761	25 761	25 761	131 272
Військовий збор	297	1 488	2 500	3 446	3 618	3 799	18 431
ЄСФ	4 356	21 830	36 674	50 541	53 068	55 721	270 323

ПДФО	3 564	17 861	30 006	41 352	43 419	45 590	221 173
Оплата за землю, індексація в рік 3%	4 434	4 656	4 889	5 390	5 659	5 942	36 104
Розмір ввізного мита який платять учасники ІП	28 515	47 524	19 010	0	0	0	95 049
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП	57 029	95 049	38 019	0	0	0	190 097
ВСЬОГО податків та зборів:	108 865	248 027	234 905	230 487	235 523	240 811	1 524 309
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	6 573	15 372	22 892	30 201	31 711	33 296	177 655

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

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

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

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

Створення робочих місць на підприємствах, розміщених в індустріальному парку, сприятиме збільшенню купівельної спроможності населення міста, а отже сприятиме збільшенню продажів товарів повсякденного побуту, HoReCa та H&B, що пропонуються, як правило, фізичними особами підприємцями. Таким чином, можна стверджувати, що діяльність індустріального парку буде активно сприяти розвитку місцевого малого та середнього бізнесу.

ДОДАТОК 1 – МАЙСТЕР-ПЛАН та АРХІТЕКТУРНА КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

