

КОНЦЕПЦІЯ індустріального парку ЛЮБЛИНЕЦЬ

Селище Люблинець, Ковельський район,
Волинська область



ЗМІСТ

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	4
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	8
5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК	17
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	17
7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО	19
8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	25
9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	29
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	33
11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	36
12. ДОДАТОК 1 – АРХІТЕКТУРНА КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	46

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатор визначив наступну назву індустріального парку:

Українською мовою: індустріальний парк «ЛЮБЛИНЕЦЬ»

Англійською мовою: industrial park «LIUBLYNETS»



2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку є:

Люблинецька селищна рада

Юридична адреса:

вул. Незалежності, буд. 51, смт Люблинець, Ковельський район, Волинська область, 45034

Код ЄДРПОУ:

05477646

Контакти ініціатора:

+380682250766

+380335256562

Електронна адреса:

liublynec@gmail.com

Голова:

Сіховська Наталія Миколаївна

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк — це стратегічний інструмент економічного зростання, який сприяє залученню інвестицій, створенню робочих місць і забезпеченню сталого розвитку регіону.

Мета створення індустріального парку полягає у стимулюванні економічного розвитку регіону, залученні інвестицій, створенні робочих місць, підвищенні конкурентоспроможності бізнесу та сприянні розвитку інноваційних галузей.

Завдання, які поставлені при створенні індустріального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ»:

1. Економічні: залучення українських та іноземних інвестицій у місцеву економіку; зростання рівня доходів місцевого населення, через створення нових робочих місць, що сприятиме підвищенню добробуту у населення; надати підтримку малому та середньому бізнесу регіону.
2. Інфраструктурні: створення сучасних інженерних мереж, транспортну та комунальну інфраструктуру, які зможуть забезпечити потреби бізнесу; формування зручного бізнес-середовища для інвесторів.
3. Інноваційні та індустріалізаційні: розвиток кластерів у ключових економічних секторах; створення умов для інноваційної діяльності та трансферу технологій; всебічне сприяння розвитку технологічних та промислових галузей.
4. Залучення інвесторів: надання податкових пільг, доступу до грантових програм, отриманні податкових пільг; забезпеченні прозорих умов для інвесторів.
5. Екологічна сталість шляхом використання енергоефективних та екологічно чистих технологій у роботі підприємств; здійсненні контролю за впливом промисловості на довкілля.
6. Соціальний напрям розвитку регіону буде досягнуто через зменшення безробіття; підвищення рівня добробуту населення; підвищення кваліфікаційного рівня робітників через навчання та професійну підготовку.
7. Нарощення конкурентоспроможності у регіоні шляхом формування сприятливого бізнес-середовища для експортоорієнтованих підприємств; зниженні витрат бізнесу завдяки доступу до сучасної інфраструктури та послуг.
8. Розвиток партнерств через створення коопераційних зв'язків між підприємствами, дослідницькими центрами та навчальними закладами; формуванні умов для співпраці між різними галузями промисловості.

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


Створення індустриального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ» - це крок до розвитку сучасної економіки на землях Люблинецької громади.

Індустриальний парк «ЛЮБЛИНЕЦЬ», дасть можливість досягнути завдань, які поставлені у Стратегії розвитку Волинської області на 2021-2027 роки, ¹:

Табл. 1 Стратегічні та оперативні цілі розвитку Волинської області на 2021-2027 роки


Стратегічні цілі	Підвищення конкурентоспроможності регіональної економіки
	Розвиток людського капіталу та підвищення якості життя населення
	Розвиток інноваційної економіки (на засадах смарт-спеціалізації)
	Розвиток транскордонного співробітництва
	Раціональне використання природних ресурсів та екологічна безпека
Оперативні цілі	Підвищення інвестиційної привабливості; розвиток малого та середнього бізнесу; ефективна регіональна енергетика; підвищення продуктивності агропромислового комплексу; підтримка перспективних видів аграрного виробництва
	Збереження та розвиток людського капіталу; створення умов для комфортного та безпечного проживання мешканців; підвищення спроможності органів державної влади та місцевого самоврядування на новій територіальній основі
	Розвиток інноваційно-інвестиційного дорожньо-транспортної логістичної інфраструктури регіону
	Інфраструктурне забезпечення транскордонного співробітництва; стимулювання транскордонного співробітництва регіону
	Збільшення доданої вартості промислової продукції в секторах смарт-спеціалізації; розвиток інноваційної інфраструктури; розвиток людських ресурсів в галузях смарт-спеціалізації; цифрова трансформація


Завдання та можливі сфери реалізації:

 Формування інвестиційного портфеля; просування інвестиційних пропозицій на зовнішні ринки; механізми фінансової підтримки розвитку малого та середнього бізнесу; розвиток інфраструктури підтримки бізнесу; активізація діалогу між представниками бізнесу, органів влади, громадськості; підвищення частки відновлюваних та альтернативних джерел енергії; підвищення ефективності

¹ <https://voladm.gov.ua/article/strategiya-rozvitku-volinskoyi-oblasti-na-period-do-2027-roku//>

комунальної енергетики; сприяння розвитку та спроможності виробників сільськогосподарської продукції та їх об'єднань.

 Розвиток центрів професійної освіти; розвиток мережі закладів вищої освіти з урахуванням потреб ринку праці; покращення стану здоров'я населення шляхом підвищення доступності та ефективності медичного обслуговування; розбудова інженерної інфраструктури та благоустрій територій; зміцнення громадської безпеки; створення доступної інфраструктури та інших послуг для людей з обмеженими можливостями покращення системи надання адміністративних послуг, в т.ч. розвитку відповідної інфраструктури; створення сприятливих умов для розвитку житлового будівництва шляхом вдосконалення існуючих та створення нових механізмів придбання житла, забезпечення подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування; посилення системи підвищення кваліфікації державних службовців та посадових осіб місцевого значення; удосконалення системи збору та аналізу даних для забезпечення ефективної регіональної політики.

 Стимулювання розвитку інноваційних досліджень та технологій; створення та впровадження інноваційного продукту; організаційна та фінансова підтримка інноваційних підприємств; створення та підтримка інформаційної бази інноваційних проектів; розбудова інноваційної інфраструктури, у тому числі наукових парків, технологічних ІТ-кластерів; формування системи електронних інформаційних ресурсів на території області; запровадження новітніх цифрових технологій та швидкісного інтернету; забезпечення цифровізації системи надання послуг у соціальній сфері.

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Склад індустріального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ» буде сформований як універсальний промисловий комплекс, який припускає розміщення підприємств наступних галузей²:

1. Виробництво харчових продуктів: Перероблення та консервування фруктів та овочів: виробництво фруктових і овочевих соків; інші види перероблення та консервування фруктів та овочів;
2. Виробництво олії та тваринних жирів;
3. Виробництво продуктів борошномельно-круп'яної промисловості, крохмалів і крохмальних продуктів
4. Виробництво хліба, хлібобулочних і борошняних виробів;
5. Виробництво інших харчових продуктів.

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

² КВЕД ДК 009:2010, секція С

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

Загальні відомості про земельну ділянку

Загальна площа ділянки індустріального парку: 49,7251 Га

Кадастрові номери:

- 0722184600:03:006:0449 – 38,1476 Га
- 0722184600:02:001:0196 – 11,5775 Га

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Волинська область, Ковельський район, село Черкаси

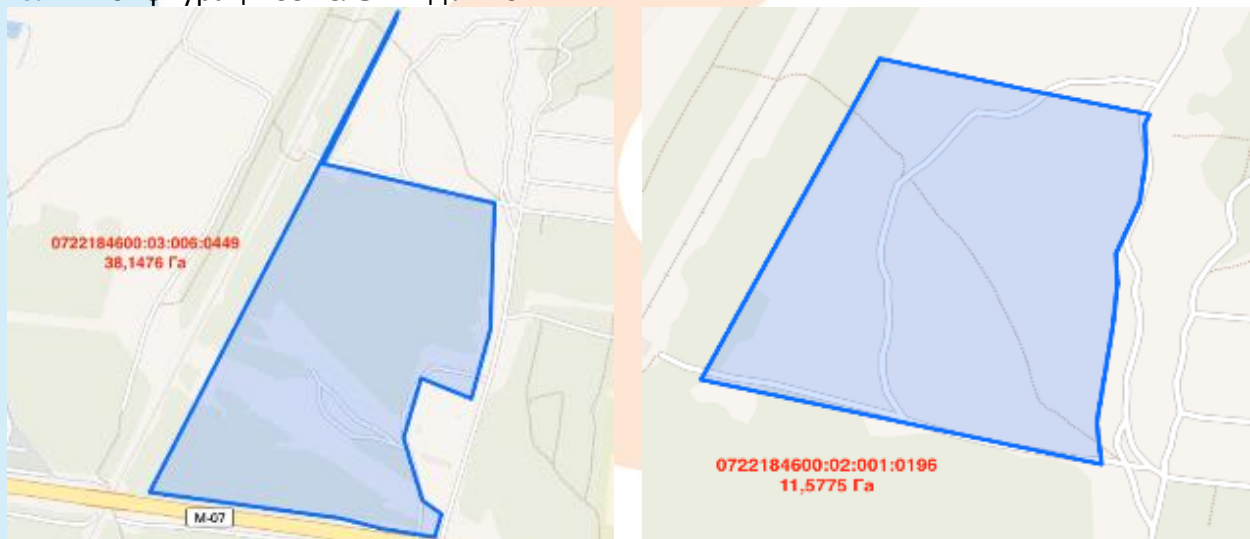
Цільове призначення: Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

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

Форма власності: Комунальна

Власник земельних ділянок: Люблинецька селищна рада

Мал. 1 Конфігурація земельних ділянок



ОПИС ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ділянки розташовані в Волинській області, Ковельському районі, за межами населених пунктів, поряд із містом Ковель, це землі Люблинецької селищної громади.

Мал. 2 Функціональне оточення земельних ділянок



Із заходу та півдня земельні ділянки межують з іншими вільними від забудови земельними ділянками. Також на заході знаходиться міське кладовище. Зі сходу поряд із ділянкою розміщено АЗС, підприємство «Граніт Люкс» та підприємство «Ковельсьільмаш».

Транспортна доступність

Земельні ділянки знаходяться на заході від міста Ковель на відстані 5 км, а також на відстані 7 км від села Черкаси. Селище Люблинець розташоване на відстані 3 км від земельних ділянок.

Ділянки неправильної форми, вільні від забудови, поросли травою, хвойними і листовими деревами та самосівом. Поряд із ділянками проходить траса Е373.

Європейський маршрут Е373 проходить по території Польщі, України, від Києва через Коростень, Сарни, Ковель, міжнародний пункт пропуску Ягодин-Дорогуск, Хелм, Пяски до Любліна. На території України співпадає з дорогою М07, це автомобільна дорога з твердим (асфальтовим та

бетонним) покриттям, має дві смуги у кожному напрямі. Побутова назва – «Варшавка». По території Польщі траса E373 є частиною траси S12.

Мал. 3 Транспортна доступність до земельних ділянок



Практично на межі із земельною ділянкою №2 розміщений залізничний зупинний пункт Фасти. Фасти — пасажирський залізничний зупинний пункт Рівненської дирекції Львівської залізниці. Розташований у Ковельському районі, поблизу південно-західної околиці Ковеля, Ковельський район, Волинської області на лінії Ковель — Сапіжанка між станціями Люблинець-Волинський та Ковель.

Мал. 4 Відстань до ключових міст України та Європи



Мал. 5 Фотофіксація земельних ділянок



Мал. 6 Фотофіксація найближчих доріг



ВОЛИНСЬКА ОБЛАСТЬ

Загальні відомості

Волинська область – адміністративно-територіальна одиниця, розташована на заході України.

Територія: 20143 км² (3,3% території України).

Кількість адміністративно-територіальних одиниць: - 4

Кількість міст: 11

(із них обласного підпорядкування – 4)

Кількість селищ: 22

Кількість сільських населених пунктів: 1052.

Чисельність населення: 1 021 356 осіб (2,2% від населення України; міське населення - 533,9 тис. осіб (52,2%), сільське – 488,2 тис. осіб (47,8%).

Густота населення 51,4 осіб/км².



Географічна інформаційна довідка

Протяжність області з півночі на південь 185 км, а зі сходу на захід — на 155 км. Межує на заході з Люблінським воєводством Республіки Польща, на півночі — з Брестською областю Республіки Білорусь, на сході — з Рівненською, на півдні — з Львівською областями України. Всього в межах області пролягає 395 кілометрів державного кордону. До складу Волинської області входить 4 райони: Луцький, Володимирський, Камінь-Каширський і Ковельський райони. На кордоні розташовано 9 пунктів переходу: Устилуг, Ягодин, Ізов, Доманове, Дольськ, Піща, Пулемець, Римачі, Заболоття.

Економічна інформаційна довідка

Економіка Волинської області носить індустріально-аграрний характер. Провідні галузі економіки Волинської області – це промисловий та аграрний сектори, які формують більше половини її сукупного продукту. Сільське господарство спеціалізується найбільше на тваринництві м'ясо-молочного напрямку, на виробництві зернових культур, буряків, овочів, картоплі.

Близько 15% валової доданої продукції, становить промисловість, яка є перспективною та пріоритетною галуззю. Економічний потенціал області формують підприємства таких галузей промисловості: харчової, машинобудівної, деревообробної та виробництва паперу,

виробництва гумових та пластмасових виробів, виробництва меблів, металургійного виробництва, текстильного виробництва та виробництва одягу, добувної і хімічної галузей. Частка іноземних інвестицій, залучених у промислове виробництво області, становить більше 70% їх загального обсягу. На Волині діє більше 800 промислових підприємств, з яких 119 – великі та середні підприємства, де зосереджено понад 85% зайнятих працівників галузі та якими реалізовується більше 90% промислової продукції області. На підприємствах області виробляються автомобілі, автобуси, прилади контролю, підшипники, водолічильники, торговельне обладнання для ритейлу, машини для тваринництва і кормовиробництва, вироби із пластмас, тканини, лінолеум, руберойд, цегла будівельна, меблі, кондитерські, макаронні, ковбасні та горілчані вироби, консерви брикети та інше. Мінерально-сировинна база області представлена такими корисними копалинами, як кам'яне вугілля, природний газ, фосфор, мідь, камінь будівельний, крейда будівельна, гелій, сапропель. Крім того, проводиться видобуток торфу, цегельно-черепичної сировини, піску будівельного та скляного, цементної сировини. Найбільшу частку в переліку виробів, реалізованих за кордоном, займають мінеральне паливо, машини й устаткування, нафта та продукти її переробки, казеїн, продукція тваринництва. У структурі імпорту провідне місце належить паливно-мастильним матеріалам, пластмасам і каучуку, транспортним засобам, машинам, устаткуванню та електротехнічному обладнанню.

Інвестиційна інформаційна довідка

Інвестиційна політика регіону базується на чітко визначеному партнерстві державного та приватного сектору. Особлива увага приділена міжрегіональному та міжнародному співробітництву. Ділові зв'язки побудовані із бізнес-партнерами багатьох країн світу, що дає змогу зростати обсягу інвестицій у найбільш перспективні сфери економіки Волині. Інвестиційну привабливість регіону обумовлюють вигідне географічне розташування, потужна ресурсна база, кадровий потенціал та бажання динамічно розвиватись.

КОВЕЛЬСЬКИЙ РАЙОН

Загальні відомості

Утворений 17 липня 2020 року
Населення району - 269 595 осіб
Площа району - 7 658,7 км²
Густота населення - 34,97 осіб/км²
Районний центр: Ковель
Кількість громад: 23
Міста: Ковель, Любомль
Селища: Ратне, Шацьк, Стара Виживка,
Головне, Луків, Турійськ, Голоби,
Люблинець



Економічна інформаційна довідка

Виробничий потенціал Ковельського району представлений різними типами підприємств, які виробляють наступні види продукції: хлібобулочні вироби; їжа та готові страви з м'яса, м'ясні субпродукти, макарони; швейні вироби; виробництво панчішно-шкарпеткових та інших трикотажних виробів; виробництво меблів; оптова торгівля, торгівля будматеріалами; виробництво металопластикових вікон, дверей; виробництво котлів; виробництво асфальтобетону; переробка лісопродукції; виробництво та реалізація хлібобулочних виробів; лісопильне та стругальне виробництво, виробництво дерев'яної тари; виготовлення туалетного паперу; виробництво бетонних розчинів, готових для використання, виробництво іншої хімічної продукції.

Інвестиційна інформаційна довідка

Головною метою інвестиційної діяльності є створення сприятливих умов, у період воєнного стану та після його припинення або скасування, для залучення потенційних інвесторів, здійснення релокації підприємств. Всебічне сприяння у підготовці та реалізації інвестиційних проєктів, а також збільшення обсягів надходження інвестицій. До основних завдань у сфері інвестування належать: ініціювання, реалізація та супровід інвестиційних програм та проєктів регіонального розвитку, що можуть фінансуватися з державного бюджету, зокрема, з Державного фонду регіонального розвитку, Українського культурного фонду, інших урядових програм в рамках відповідних конкурсів; участь у конкурсах на отримання фінансування за рахунок коштів міжнародної технічної допомоги; залучення приватних інвестицій у

будівництво та реконструкцію об'єктів комунальної власності, транспортної та інженерної інфраструктури, використовуючи механізми державно-приватного партнерства, концесії, енерго-сервісних контрактів тощо; допомога місцевому бізнесу у залученні інвесторів на об'єкти приватної власності (не діючі промислові підприємства, земельні ділянки, що не використовуються), формування та поширення відповідних інвестиційних пропозицій.



ЛЮБЛИНЕЦЬКА СЕЛИЩНА ГРОМАДА

Загальні відомості

Утворена 17 квітня 2016 року шляхом об'єднання Люблинецької селищної ради та Мощенської, Старокошарівської сільських рад Ковельського району.

Площа громади — 115,4 км²
Населення — 6 416 мешканців

До складу громади входять:
села - Довгоноси; Старі Кошари;
Калинівка; Нові Кошари; Кругель;
Краснодуб'я; Мощена, Черкаси



Економічна інформаційна довідка

На території громади діє 17 промислових підприємств: 16 – товариства з обмеженою відповідальністю, і одне мале підприємство. Також успішно здійснюють діяльність чотири фермерські господарства. Малий та середній бізнес, який діє на території громади, перетворився на важливий сектор економіки, який суттєво впливає на зайнятість населення, забезпечення населення різними товарами та послугами, а також формування дохідної частини бюджету громади.

Інвестиційні завдання громади

Інвестиційна політика громади формується з урахуванням можливостей громади, наявних ресурсів та економічних викликів. У планах соціально-економічного розвитку громади поставлено наступні завдання: створити сприятливе середовище для впровадження інвестиційних програм та проєктів; визначити можливі джерела фінансування інвестиційних програм та проєктів; сформувати базу даних інноваційно-інвестиційних програм та проєктів; надати підтримку суб'єктами господарювання у впровадженні нових технологій та розробці інноваційних ідей; стимулювати діяльність підприємництва направлену на збільшення кількості робочих місць; здійснювати облік інвестиційно привабливих земельних ділянок; розробити пріоритетні напрямки співробітництва з закордонними партнерами, розширювати економічну та культурну співпрацю; розробити програму розвитку міжнародного співробітництва громади.

5. СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

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

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Учасниками індустриального парку можуть бути підприємства, інвестори чи інші організації, які планують здійснювати діяльність на території парку. Їх участь регламентується законодавством України, а також умовами договору з керуючою компанією. Ключові вимоги до учасників наведені у таблиці.

Табл. 2 Ключові вимоги до учасників індустриального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ»

Галузева спеціалізація	<ul style="list-style-type: none"> - Учасники повинні здійснювати діяльність, яка відповідає профілю індустриального парку (наприклад, виробнича, логістична, науково-дослідна) - Забороняється діяльність, яка суперечить меті створення парку або може завдати шкоди екології чи репутації території
Дотримання екологічних стандартів	<ul style="list-style-type: none"> - Учасники повинні виконувати вимоги щодо охорони навколишнього середовища, включаючи контроль викидів, переробку відходів та енергоефективність - Забезпечення відповідності проєктів екологічному законодавству країни
Інвестиційні зобов'язання	<ul style="list-style-type: none"> - Надання гарантій щодо обсягів і термінів інвестицій у розвиток проєкту на території парку - Реалізація проєкту в межах визначеного часу після укладення угоди
Технологічні вимоги	<ul style="list-style-type: none"> - Використання сучасних технологій та обладнання, які сприяють інноваційному розвитку - залучення технологій, які відповідають міжнародним стандартам якості та безпеки
Економічні критерії	<ul style="list-style-type: none"> - Сплата орендної плати, податків або інших внесків, визначених угодою з керуючою компанією - Забезпечення фінансової стійкості проєкту
Соціальні зобов'язання	<ul style="list-style-type: none"> - Створення робочих місць для місцевого населення - Забезпечення безпечних умов праці для співробітників - Взаємодія з місцевою громадою для вирішення соціальних та інфраструктурних питань
Дотримання договірних зобов'язань	<ul style="list-style-type: none"> - Виконання умов договору з керуючою компанією індустриального парку - Своєчасне надання звітності про виконання проєкту та дотримання умов угоди
Правовий статус	<ul style="list-style-type: none"> - Реєстрація в установленому законодавством порядку - Відсутність заборгованостей перед державними органами
Інноваційний потенціал	<ul style="list-style-type: none"> - Участь у розробці інноваційних продуктів, технологій або рішень




	- Взаємодія з науково-дослідними установами та університетами для проведення спільних проєктів
Заборона на несумісну діяльність	- В учасників має бути заборонено здійснювати діяльність, яка може загрожувати здоров'ю людей, безпеці, екології або репутації парку (наприклад, незаконна діяльність, виробництво токсичних речовин)
Додаткові вимоги	- Використання місцевих ресурсів у певній частці (наприклад, сировина, робоча сила) - Взаємодія з іншими учасниками парку для формування кластерів - Внесення авансових платежів або надання фінансових гарантій

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

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

«Учасник індустриального парку» - це суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустриального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустриального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку відповідно до концепції індустриального 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) індустриального парку.

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

-  Укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустриального 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 індустриального парку.
-  Бути зареєстрованим на території (в межах) індустриального парку.

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

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

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

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Розрахований орієнтовний показник споживання газу становить 220 куб.м /год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 2,14 млн м3/рік. На цей розмір споживання ініціатором створення індустріального парку буде розміщений запит на Технічні умови в ОблГазі.

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

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

ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

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

Враховуючи прогнози галузевої структури підприємств індустріального парку, а також за умови його повного заповнення та розвитку, очікувана потреба потужності електроенергії становитиме приблизно 80 000 МВт/рік.

ВОДОПОСТАЧАННЯ

Слід зазначити, що підприємства промисловості відносяться до великих споживачів води, яку використовують на виробничі, протипожежні та господарсько-питні потреби.

Проектом передбачається влаштування змішаної системи господарчо-питного та протипожежного водопостачання.

Для технологічних потреб можливе використання очищеної води з локальних очисних споруд. Питна вода - привозна на час до прокладання централізованої мережі.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається здійснювати від запроєктованих пожежних гідрантів на кільцевій проектній водопровідній мережі.

Протипожежний запас намічається зберігати в резервуарах чистої води на ділянці водопровідних споруд та в протипожежних резервуарах на території пожежне депо (пожежні резервуари).

Розрахункову витрату води на зовнішнє пожежогасіння підприємств необхідно визначати в залежності від категорії будівель за вибухо-пожежною небезпекою, об'ємом будівель чи споруд і їх вогнестійкістю.

Остаточний вибір схеми водопостачання, уточнення трасування водопровідних мереж, уточнення розрахунків господарсько-побутових витрат води, гідравлічні розрахунки мереж і споруд водопроводу пропонується виконати на подальших стадіях проектування.

Для поливу зелених насаджень, буде використано джерела з технічною водою.

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

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

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

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

Великими об'єктами промисловості вважаються підприємства по виробництву продуктів харчування. У них витрати водоспоживання досягають 90% і вище від загальної кількості водоспоживання. Формування показників витрати також залежить від виду продукції, виробничих технологій і аналізу досвіду аналогічного виробництва.

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

ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА КАНАЛІЗАЦІЯ

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

Буде застосовано наступну схему каналізації: господарсько-побутові стоки від господарських споруд будуть за допомогою самотливних мереж надходити до очисних споруд, які буде спроектовано за окремим проектом. Для самотливних мереж розрахунок буде виконано на наступних стадіях проектування. Водовідведення дощової води на території індустриального парку передбачається через дощові лотки та фільтруючі модулі, із подальшим викиданням їх до власних очисних споруд дощової каналізації.

Табл. 3 Розрахунок споживання газу, електрики, водозабезпечення та водовідведення індустриального парку

Потреба в газі						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Загальна орієнтовна потреба у газі тис. куб. м/рік
Всього	50	95	8	250	1,1	10 450 000
Потреба в електроенергії						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання МВт на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік
Всього	50	500	8	250	1,6	80 000 000
Потреба в воді						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у воді куб. м./рік
Всього	50	1,7	8	250	1,5	918 000,00
Потреба у водовідведенні						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у розмірі каналізації куб. м./рік
Всього	50	0,85	8	250	1,5	459 000,00

БЛАГОУСТРІЙ

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

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

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

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

Мал. 7 Варіант благоустрою індустріального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ»



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

САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Стратегія поводження із твердими побутовими відходами буде базуватись на «Схемах санітарного очищення населених пунктів», склад та зміст яких будуть відповідати ДБН Б.2.2-6:2013.

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




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

ТЕЛЕФОНІЗАЦІЯ ТА ІНТЕРНЕТ

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

Телефонізація

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

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

Інтернет

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

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

Технічне обслуговування та підтримка

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

Можливості для резидентів

- 📶 - Гнучкість у виборі постачальника послуг.
- 📶 - Інтеграція корпоративних мереж підприємств із загальною інфраструктурою парку.
- 📶 - Доступ до сучасних технологій, таких як «хмарні сервіси» та VPN.

Ці рішення створюють умови для цифрової трансформації бізнесу, що є критично важливим для індустріальних парків, орієнтованих на сучасні стандарти роботи.

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Планується реалізувати наступні дії при реалізації проекту індустріального парку:

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

Мал. 8 Етапи розвитку індустріального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ»



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

Планується реалізувати проєкт до середини 2028 року.

Табл. 4 Попередній графік реалізації індустриального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ»

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

ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

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

Табл. 5 Загальні проєктні розміри індустриального парку

Ділянка	кв. м.	Га
Розмір ділянки	497 251	49,73
Плями забудови	202 650	20,27
Ділянки учасників	253 313	25,33
Дороги, парковки, загальні зони	243 939	24,39
Будівництво		
Загальна площа проєкту, з них:	136 718	кв. м.
Промислові	83 231	кв. м.
Складські	34 560	кв. м.
Адміністративні	17 424	кв. м.
Технічні	1 503	кв. м.

Згідно із генеральним планом індустріального парку, передбачено будівництво інноваційних промислових комплексів, які поєднують в собі виробництво та екологічні стандарти для просування сталого сучасного розвитку. Ділянка розташована за межами населених пунктів. Територія не являється пам'ятником архітектури національного та/або місцевого значення. Ініціатор створення індустріального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ» попередньо спроектував архітектурну концепцію. Враховуючи технічну характеристику ділянки, орієнтовна площа майбутніх будівель становитиме 136 718 кв. м.

Мал. 9 Попередній генеральний план індустріального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ»



Земельна ділянка майбутнього парку складається із двох поряд розташованих ділянок. Форма загальної земельної ділянки неправильної форми. У фасадній частині ділянки з півночі проходить асфальтобетонна автомобільна дорога. До парку є можливість побудувати сім заїздів із трьох сторін, це є значною перевагою для доставки сировини та вивозу готової продукції. У фасадній частині розміщено чотири промислових корпуси різного розміру. Ще чотири промислових корпуси розміщені поряд з ними, два з них розміщені на заході. У середині земельної ділянки розміщено п'ять складських корпусів різного розміру одноповерхові. Два чотири поверхові

адміністративні корпуси розміщені також по фасаду поряд із СТО та паркінгом вантажних автомобілів. Так як до ділянки підходить залізнична гілка, то з південної сторони заплановано будівництво локомотивної дільниці. У східно-південній частині ділянки розміщено енергетичну станцію, поряд ще один паркінг для вантажних машин.

Табл. 6 Планові розміри будівель індустріального парку

	Приміщення	Кв.м. площі забудови	Кі-сть поверхів	Кв. м. будівлі
1.1	Промисловий корпус	5615	1	5615
1.2	Промисловий корпус	14976	1	14976
1.3	Промисловий корпус	9072	1	9072
1.4	Промисловий корпус	4320	1	4320
1.5	Промисловий корпус	18720	1	18720
1.6	Промисловий корпус	6336	1	6336
1.7	Промисловий корпус	11232	1	11232
1.8	Промисловий корпус	12960	1	12960
2.1	Складські приміщення	5760	1	5760
2.2	Складські приміщення	4320	1	4320
2.3	Складські приміщення	8640	1	8640
2.4	Складські приміщення	8640	1	8640
2.5	Складські приміщення	7200	1	7200
3.1	Адміністративний корпус	2178	4	8712
3.2	Адміністративний корпус	2178	4	8712
4	СТО	315	1	315
5	Споруда для обслуговування стоянки	324	1	324
6	Локомотивна дільниця	864	1	864
7	Паркінг вантажних авто	33000		
8	Енергетична станція СП	46000		
	Всього	202650		136718

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

Загальний розмір капіталовкладень у будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури індустриального парку складатиме орієнтовно – 296 млн. грн.

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

Табл. 7 Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи	40 675 132
Проектування території та мереж	11 183 532
Мережі будівництво (вода, газ, електрика)	111 835 324
Залізнична гілки	32 720 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	99 770 847
Разом:	296 184 835

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

Фінансування ініціатора

Ініціатор для старту проекту, протягом 2025-2027 років за власний рахунок планує витратити близько 10 млн. грн.

Державна підтримка

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

парків, а також компенсацію за приєднання до інженерно-транспортних мереж. Відповідне рішення ухвалено на засіданні Кабінету Міністрів України 4 червня 2024 року³.

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

За рахунок цього джерела фінансування планується долучити в проєкт близько 122 млн. грн.

Інші джерела фінансування

За рахунок фінансових коштів учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток планується долучити 12.132 тис. грн.

Згідно попереднім домовленостям з майбутньою керуючою компанією, а також іншими інвесторами індустріального парку протягом чотирьох років вони планують вкласти в розвиток проєкту орієнтовно 151 млн. грн.

Табл. 8 План розподілу джерел фінансування проєкту, грн.

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	10 000 000
Державна підтримка	122 163 085
Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток	12 132 000
Керуюча компанія та інше фінансування	151 889 749
Всього	296 184 835

Наведений вище розподіл фінансування проєкту є попереднім та буде поступово корегуватися по мірі розвитку проєкту.

³ <https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=f1c72e9e-d3dc-44f9-88ff-70afb640a9db&title=DerzhavneStimulivanniaStvorenniaTaFunktsionuvanniaIndustrialnikhParkiv-SkhvalenoNoviiPoriadok>

Трудові ресурси













Волинська область




Статеві-віковий склад населення Волинської області. Кожний п'ятий житель області — дитина віком до 15 років, 27 % волинян — молоді люди у віці 15–34 роки, 13 % — громадяни похилого віку (65 років і старші). Середній вік населення Волині становив 38 років, жінок — 40,3 року, чоловіків — 35,5 року. Наймолодшими в області за середнім віком населення були жителі Камінь-Каширського (34,9 року) та Любешівського (35,8 року) районів, а найстаршими — м. Нововолинська (40,7 року) та Іваничівського району (40,5 року).

Економічне активне населення. В кількісному значенні кількість працездатного населення становила 414,4 тис. осіб. Працездатне населення становить 98% економічно активного населення, іншими словами робочої сили на ринку праці. Безробітних громадян нараховувалось 42,1 тис. осіб. Найбільша кількість безробітних зареєстровано в містах Луцьку, Ковелі та районі, Володимир-Волинському та районі, Нововолинську.

Професійна освіта області, району та міської громади у сфері промисловості, представлена найбільше ВУЗами міста Луцьк та Волинської області, які мають різні напрями навчання у сфері промисловості. Тому браку кваліфікованих кадрів не буде. Як наголошувалось раніше, перевага у працевлаштуванні буде віддана жителям громади та району, але при цьому за необхідності трудовий потенціал буде формуватись за рахунок жителів Волинської області.

Наведемо перелік за напрямками ВУЗів міста Луцьк та Волинської області:

-  Володимир-Волинський фаховий коледж;
-  Володимир-Волинський центр професійної освіти;
-  Горохівський коледж ЛНАУ;
-  Камінь-Каширське вище професійне училище;
-  Ковельський промислово-економічний фаховий коледж;
-  Костянтинівський індустріальний фаховий коледж;
-  Луцьке вище професійне училище будівництва та архітектури;
-  Любешівський технічний фаховий коледж;
-  Нововолинський електромеханічний фаховий коледж;
-  Рожищенський фаховий коледж ЛНУВМ та БТ;
-  Технічний фаховий коледж ЛНТУ;
-  Фаховий коледж технологій, бізнесу та права;

-  Шацький лісовий фаховий коледж ім. В. В. Сулька;
-  Професійно-технічне училище №5 місто Ковель;
-  Ковельський центр професійно-технічної освіти.

Люблинецька селищна громада

До Люблинецької селищної громади входить 9 населених пунктів із загальною чисельністю населення станом на кінець 2024 року – 6349 чоловік. Працездатного населення – 3692 чоловіка, у тому числі: кількість працюючих на підприємствах, установах, організаціях, усіх форм власності та господарювання – 1820 чоловік. Громадян пенсійного віку – 1460 чоловік. Враховуючи представлену інформацію можна зазначити, що дефіциту працівників для роботи в індустріальному парку не буде.








10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

Ініціатор

Ініціатором створення та запуску індустріального парку є Люблинецька селищна рада, Ковельського району, Волинської області.

Права та обов'язки ініціатора проекту:

-  Розробити та затвердити Концепцію;
-  Здійснити облаштування індустріального парку за рахунок власних та залучених/позичених коштів;
-  Самостійно обрати керуючу компанію;
-  Передати керуючій компанії в оренду земельну ділянку, яка передається для створення індустріального парку;
-  Самостійно визначити порядок взаємодії із керуючою компанією;
-  Контролювати утримання переданого майна у належному стані, не допускати його погіршення або вимагати відшкодування нанесених збитків;
-  По мірі можливості надавати організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам індустріального парку.

Кожне півріччя ініціатор буде отримувати звіти від керуючої компанії про проведену роботу щодо індустріального парку.

Вибір керуючої компанії індустріального парку










Вибір керуючої компанії індустріального парку, створеного на землях державної чи комунальної власності, здійснює ініціатор створення такого парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу в порядку, визначеному Законом України «Про індустріальні парки».

Керуюча компанія Індустріального парку

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

Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку⁴

Керуюча компанія має право:

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

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

- IS Ініціювати розгляд питання, стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;
- IS Самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку

- IS Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статусу учасника індустріального парку.
- IS 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.
- IS Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.
- IS Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.
- IS 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.

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Створення індустріального парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ» принесе значні економічні, соціальні та екологічні результати для розвитку Люблинецької селищної громади. Основні очікувані результати:

1. Економічні результати

- Залучення інвестицій.** Індустріальні парки приваблюють внутрішніх та іноземних інвесторів завдяки готовій інфраструктурі та сприятливим умовам.
- Збільшення доходів бюджету.** Нові підприємства генерують податкові надходження, зокрема ПДФО, податок на прибуток та інші.
- Розвиток місцевого бізнесу.** Підвищення попиту на послуги й продукцію місцевих компаній.
- Диверсифікація економіки.** Зменшення залежності регіону від одного сектору завдяки появі нових галузей.

2. Соціальні результати

- Створення робочих місць.** Індустріальні парки створюють нові робочі місця на підприємствах-резидентах та в суміжних галузях.
- Підвищення кваліфікації населення.** Підприємства часто пропонують програми навчання для працівників, що підвищує рівень освіти і кваліфікації.
- Зменшення міграції.** Наявність робочих місць у регіоні сприяє скороченню відтоку населення.




3. Інфраструктурні результати

- Розвиток транспортної мережі.** Нові дороги, логістичні центри та транспортні розв'язки.
- Покращення комунікацій.** Сучасна телекомунікаційна інфраструктура (інтернет, зв'язок).
- Створення енергетичної інфраструктури.** Забезпечення доступу до електроенергії, газу, водопостачання та інших ресурсів.

4. Екологічні результати

- Розвиток екологічно чистих технологій.** Індустріальні парки можуть впроваджувати технології зеленої енергетики та енергоефективності.
- Оптимізація утилізації відходів.** Централізовані системи управління відходами зменшують вплив на довкілля.
- Створення зелених зон.** Часто такі проекти передбачають благоустрій територій та створення рекреаційних зон.

5. Регіональний розвиток

-  **Підвищення конкурентоспроможності регіону.** Завдяки сучасній інфраструктурі та економічним можливостям.
-  **Залучення нових технологій.** Високотехнологічні підприємства сприяють модернізації регіону.
-  **Посилення міжнародного співробітництва.** Поява можливостей для експорту та співпраці з іноземними компаніями.

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

Кількість створених робочих місць

Зважаючи на представлену вище цифру можна передбачити, що у запланованому індустриальному парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ» планується створити орієнтовно 2500 робочих місць. Вони будуть з'являтися поступово, протягом заповнення та розвитку ІП. Орієнтовна динаміка створення робочих місць у ІП представлена у таблиці нижче.

Табл. 9 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустриальному парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ»

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	200	1000	1600	2000	2000	2000	2000
Робітники складів	25	125	200	250	250	250	250
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	50	77	200	250	250	250	250
Всього:	275	775	2000	2500	2500	2500	2500

Рівень заробітної плати

Враховуючи приклади країн, де успішно функціонують індустриальні парки, можна побачити, що середній рівень заробітних плат працівників підприємств, які є учасниками парку, зазвичай вищі, ніж середній рівень зарплат у регіоні. Для прикладу, у сусідній країні, різниця між зарплатою на підприємствах індустриального парку у 2 рази більша, ніж середня зарплата по регіону.

Тому, рівень середньої заробітної плати у індустриальному парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ» становитиме приблизно 20 тис. грн. на одного працівника. При цьому заплановано щорічне зростання заробітної плати не менше, ніж на 10-15%.

Табл. 10 Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати, грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	20000	22000	24200	27830	32005	36805	42326
Робітники складів	20000	22000	24200	27830	32005	36805	42326
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	20000	22000	24200	27830	32005	36805	42326
В середньому:	20000	22000	24200	27830	32005	36805	42326

Обсяг реалізованої продукції

На основі прогнозованих напрямів діяльності індустріального парку, а також можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде впроваджена в індустріальному парку «ЛЮБЛИНЕЦЬ», було проведено розрахунок можливого приблизного очікуваного ВВП. Загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 174 млн. грн (2027 р.) до 1 627 млн. грн. (2033 р.) на рік.

Експорт

Враховуючи те, що у індустріальному парку планується відкриття високотехнологічне еко-виробництво, то цілком ймовірно, що продукцію будуть продавати за кордон. Тому покупцями будуть не лише українські споживачі, а також і іноземні, при цьому очікується, що частка експортної виручки у загальному обсязі продукції буде на рівні не менше, ніж 30% відповідно, це приблизно становитиме від 52,2 млн. грн до 488,1 млн. грн. (2033 р.) в рік.

Податок на прибуток

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



- у частині податку на прибуток звільнено від оподаткування прибуток учасника індустріального парку, включеного до Реєстру, від здійснення господарської діяльності у сферах переробної промисловості (розділ 10, клас 11.07 розділу 11, розділи 13-17, 20-33 КВЕД 009:2010, крім класу 24.10 розділу 24 КВЕД 009:2010 та крім виробництва підакцизних товарів, за виключенням виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів,

транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів); у сфері збирання, оброблення й видалення відходів; відновлення матеріалів (розділ 38 КВЕД 009:2010), крім захоронення відходів, або науково-дослідної діяльності (розділ 72 КВЕД 009:2010) виключно на території (в межах) індустріального парку, протягом 10 послідовних років, починаючи з першого числа першого місяця календарного кварталу, що визначений платником податку – учасником індустріального парку у поданій ним до контролюючого органу за місцем реєстрації такого платника податку складеній у довільній формі заяві про використання права на застосування передбаченого цим пунктом звільнення, але не раніше дня подання такої заяви.

Табл. 11 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ВВП промислових підприємств	134 800	674 000	1 078 400	1 348 000	1 348 000	1 348 000	1 348 000
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		134 800	215 680	269 600	269 600	269 600	269 600
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		24 264	38 822	48 528	48 528	48 528	48 528
Залишається в ІП податку на прибуток промислових підприємств		12 132	19 411	24 264	24 264	24 264	24 264
Перерахування в бюджет України податку на прибуток промислових підприємств (50%)	0	0	0	0	0	0	0
ВВП інших підприємств	39 250	118 227	223 800	279 750	279 750	279 750	279 750
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			67 140	83 925	83 925	83 925	83 925
Податок на прибуток інших підприємств, 18%		0	12 085	15 107	15 107	15 107	15 107
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	0	12 085	15 107	15 107	15 107	15 107

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

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

Згідно попереднього графіку реалізації проекту запуск перших учасників буде на початку 2027 року, а остаточний запуск всіх учасників індустріального парку планується на кінець 2027 року. Тому перший прибуток очікується не раніше 2027 року. Згідно попередніх очікувань преференцією по податку на прибуток скористуються 100% всіх долучених учасників промислової направленості.

Плата за землю та податок на нерухоме майно

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

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

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

Актуальна нормативна грошова оцінка земельних ділянок складає 42 056 355,69 грн. На сьогодні діє ставка податку на землю в розмірі 3% від НГО, що складає 1 261 690,67 грн. на рік.

Податок з доходів фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустриального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень із податку на доходи фізичних осіб, становитиме від 11,88 млн. грн до 229,0 млн. грн.

Табл. 12 Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустриального парку, тис. грн.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Робітники промислових підприємств	8 640	47520	83635	120226	138259	158998	182848
Робітники складів	1 080	5 940	10454	15 028	17282	19875	22 856
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	2 160	3 659	10454	15028	17282	19875	22 856
Всього:	11880	57119	104544	150282	172824	198748	228 560
В місцевий бюджет, 60%	7 128	36556	62726	90169	103695	119249	137 136

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 60% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що ця сума податку буде становити від 7,12 млн. грн до 137,1 млн. грн. в рік., що складе 557,0 млн. з 2027 по 2033 роки.

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

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

Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами, за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ, може скласти від 14,0 млн грн. в 2027 році, до 279,0 млн грн. у 2033 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки 20 000 грн. на одного працівника індустриального парку військовий збір може скласти від 3,3 тис. грн. у 2027 році до 63,5 тис. грн. в 2033 році.

Табл. 13 Розрахунок нарахувань ЄСВ та військового збору, тис. грн.

Показник	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Кількість працівників, осіб	275	775	2000	2500	2500	2500	2500
Середня зарплата в місяць, грн.	20000	22000	24200	27830	32005	36805	42326
Загальний фонд заробітної плати в рік, тис. грн.	66000	317328	580800	834900	960135	110415	1269779
Єдиний Соціальний Внесок, тис. грн.	14520	69812	127776	183678	211230	24294	279351
Військовий збір, тис. грн.	3300	15866	29040	41745	48007	55208	63489

ПДВ (податок на додану вартість)

Ставки податку на додану вартість:

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

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

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

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

Табл. 13. Розрахунок ПДВ учасників індустриального парку, тис. грн.

Показник	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Вартість реалізованої продукції	174 050	792 227	1 302 200	1 627 750	1 627 750	1 627 750	1 627 750
Матеріаломісткість (75%)	130 538	594 170	976 650	1 220 813	1 220 813	1 220 813	1 220 813
Податковий кредит	26 108	118 834	195 330	244 163	244 163	244 163	244 163
Податкове зобов'язання	34 810	158 445	260 440	325 550	325 550	325 550	325 550
Податок на додану вартість	8 703	39 611	65 110	81 388	81 388	81 388	81 388




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 500 євро на один кв. м. промислової площі то можна зробити попередній розрахунок ввізного мита.


Табл. 15 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання учасників індустриального парку, Євро/грн.

	2027	2028	2029	ВСЬОГО
Відсоток заповнення промислових підприємств	30%	40%	30%	100%
Розмір витрат на імпорте обладнання (€500 на 1 кв. м.) в Євро	€ 6 807 000	€ 9 076 000	€ 6 807 000	€ 22 690 000
Розмір витрат на імпорте обладнання в гривнях (€1=43,84 грн.)	298 418 880	397 891 840	298 418 880	994 729 600
Розмір ввізного мита, грн.	54 732 691	72 976 926	54 732 691	182 442 307
Розмір ввізного мита який не платять учасники, грн.	54 732 691	72 976 926	54 732 691	182 442 307
Розмір ввізного мита який платять учасники	0	0	0	0
Загальний розмір ввізного ПДВ, грн.	109 465 411	145 953 882	109 465 411	364 884 704
Розмір ввізного ПДВ який не платять учасники, грн.	109 465 411	145 953 882	109 465 411	364 884 704
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники, грн	0	0	0	0

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

-  Є новими (з дати виготовлення до дати ввезення на митну територію України пройшло не більше трьох років);
-  Не були у використанні;
-  Ввозяться учасниками індустриальних парків виключно для власного використання на території (у межах) індустриального 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.

Підсумовуючи усе зазначене вище, було проведено попередній розрахунок усіх податків, зборів та нарахувань, які буде отримано в період з 2027-2033 роки від діяльності індустріального парку.

Табл. 16 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустріального парку, тис. грн

Податки та надходження	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Всього
ВВП індустріального парку	174 050	792 227	1 302 200	1 627 750	1 627 750	1 627 750	1 627 750	8 779 477
ПДВ учасниками індустріального парку	8 703	39 611	65 110	81 388	81 388	81 388	81 388	438 974
Податок на прибуток	0	0	12 085	15 107	15 107	15 107	15 107	72 511
Військовий збір	3 300	15 866	29 040	41 745	48 007	55 208	63 489	256 655
ЄСВ	14 520	69 812	127 776	183 678	211 230	242 914	279 351	1 129 281
ПДФО	11 880	57 119	104 544	150 282	172 824	198 748	228 560	923 957
Оплата за землю, індексація в рік 3%	1 262	1 325	1 391	1 461	1 534	1 610	1 691	10 273
Розмір ввізного мита який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
ВСЬОГО податків та зборів:	39 664	183 734	339 946	473 660	530 088	594 974	669 585	2 831 651
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	8 390	35 596	64 117	91 630	105 228	120 859	138 827	601 605

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва (МСП) до індустріального парку є важливим кроком для забезпечення сталого розвитку парку та підтримки економіки регіону. Це сприяє створенню нових робочих місць, розвитку інновацій та забезпеченню економічного зростання. Усі учасники індустріального парку мають значні переваги для ведення бізнесу. Це доступ до інфраструктури, а саме використання готових виробничих, офісних та складських приміщень. Користування сучасними інженерними мережами. Близьке розташування до транспортних вузлів. За рахунок спільного використання інфраструктури виникає можливість зниження витрат на оренду, енергію та обслуговування. Отримання значних пільг в оподаткуванні. Вигідний доступ до послуг консалтингу, маркетингу, бухгалтерії. Інноваційна підтримка завдяки використанню дослідницьких центрів та лабораторій. Можливість навчання персоналу та підвищенню його кваліфікації. Вигідні умови для кооперації з великим підприємствами-резидентами. Можливість залучити іноземних інвесторів та партнерів.

Для залучення МСП буде спрямовано інформаційну кампанію, проведення різноманітних семінарів, форумів, презентацій. Широка реклама на радіо, телебаченні, у соціальних мережах та різних бізнес-асоціаціях. Спрощені, швидкі та прозорі механізми укладання договорів на оренду приміщень. Надання грантів, субсидій та пільгових кредитів для облаштування бізнесу в парку. Пільгові ставки на оренду для новостворених підприємств. Можливість об'єднання МСП у тематичні кластери, а також залучення торгово-промислових палат, бізнес-інкубаторів та асоціацій МСП до співпраці. Надання у парку спільних просторів для інновацій (fab labs, coworking spaces). МСП отримують доступ до технологій і знань, які сприяють їхньому зростанню. Також є змога формувати партнерські зв'язки, через співпрацю між МСП та великими підприємствами-резидентами. Ефективне залучення МСП робить індустріальний парк динамічним та багатофункціональним осередком розвитку.



Загальний вид 1

Tel. +38 099 364 09 00
indparks.in.ua
E-mail indparks.in.ua@gmail.com



ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

UAT
ARCHITECTS

Architecture
Design
Masterplan



Загальний вид 2

Tel. +38 099 364 09 00
indparks.in.ua
E-mail indparks.in.ua@gmail.com



ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

UAT
ARCHITECTS

Architecture
Design
Masterplan



Загальний вид 3

Tel. +38 099 354 09 00
indparks.in.ua
E-mail indparks.in.ua@gmail.com



ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

UAT
ARCHITECTS

Architecture
Design
Masterplan



Загальний вид 4

Tel. +38 099 354 09 00
indparks.in.ua
E-mail indparks.in.ua@gmail.com



ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

UAT
ARCHITECTS

Architecture
Design
Masterplan



Адміністративний будинок

Tel. +38 099 354 09 00
indparks.in.ua
E-mail indparks.in.ua@gmail.com

ІПУ ІНДУСТРІАЛЬНІ ПАРКИ УКРАЇНИ

UAT ARCHITECTS
Architecture Design Masterplan



Промислові корпуси

Tel. +38 099 354 09 00
indparks.in.ua
E-mail indparks.in.ua@gmail.com

ІПУ ІНДУСТРІАЛЬНІ ПАРКИ УКРАЇНИ

UAT ARCHITECTS
Architecture Design Masterplan

