



Кам'янець-Подільська міська рада

VIII скликання

Р І Ш Е Н Н Я

66

сесії

18.06.2026

№ 15/66

Про створення індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» та затвердження Концепції індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ»

Керуючись статтею 25, пунктом 22 частини першої статті 26 та частиною першою статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про індустріальні парки», постановою Кабінету Міністрів України від 19.01.2022 № 25 «Про затвердження Порядку розгляду документів про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків», з метою забезпечення сприятливих умов для ведення бізнесу, активізації економічного розвитку, підвищення інвестиційної привабливості, створення нових робочих місць та розвитку сучасної виробничої інфраструктури в Кам'янець-Подільській міській територіальній громаді, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Створити на території Кам'янець-Подільської міської територіальної громади індустріальний парк «КАМ'ЯНЕЦЬ» строком на 30 (тридцять) років на трьох земельних ділянках загальною площею 15,7300 га, а саме:

- земельна ділянка площею 6,0593 га з кадастровим номером 6810400000:20:003:0020;
- земельна ділянка площею 6,4247 га з кадастровим номером 6810400000:20:002:0015;
- земельна ділянка площею 3,2460 га з кадастровим номером 6810400000:20:002:0016.

2. Затвердити Концепцію індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» (додається).

3. Відділу інвестиційної політики, проєктів та міжнародного співробітництва апарату виконавчого комітету Кам'янець-Подільської міської ради забезпечити подання у встановленому законодавством порядку центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері індустріальних парків, необхідних документів для включення індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» до Реєстру індустріальних парків України.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови Вадима Мендограла та постійну комісію міської ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку територій, інвестиційної діяльності, промисловості, підприємництва, сфери послуг.

Міський голова



Михайло ПОСІТКО

Додаток

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення 66 сесії міської ради

18.06.2016 № 15/66



КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «КАМ'ЯНЕЦЬ»

місто Кам'янець-Подільський, Хмельницька область



ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ.....	4
ВСТУП.....	5
1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	6
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ ТА ЙОГО КОРОТКА ХАРАКТЕРИСТИКА.....	6
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО (ПРОМИСЛОВОГО) ПАРКУ	17
3.1. Мета, завдання створення індустриального (промислового) парку.	17
3.2. Функціональне призначення індустриального парку, цільові галузі економіки та основні стейкхолдери.	18
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ, РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ОБ'ЄКТИ, РОЗМІЩЕНІ НА НІЙ, У ТОМУ ЧИСЛІ ОБ'ЄКТИ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (ЗА НАЯВНОСТІ)	20
5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК	23
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	23
7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО, А ТАКОЖ ПРО НЕОБХІДНУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	26
7.1. Орієнтовні обсяги споживання ресурсів.....	26
7.2. Детальний аналіз обсягів споживання ресурсів електроенергії, газу, водопостачання та водовідведення.	27
8.ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	30
8.1. Забезпеченість інженерними мережами	30
8.2. Детальний план забезпечення відповідними ресурсами індустриального парку.	31
8.3. План заходів щодо створення та успішного функціонування індустриального парку в короткостроковій перспективі та рекомендації на довгострокову перспективу.	36
9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ.....	46
9.1. Фінансові та матеріальні ресурси.....	46
9.2. Трудові ресурси	49
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ (СХЕМА ВЗАЄМОДІЇ СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ В МЕЖАХ ПАРКУ, РОЛЬ ОМС, ЮРИДИЧНА СТРУКТУРА).	53
11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	57
11.1. Залучення інвестицій.....	57
11.2. Створення робочих місць та підвищення рівня заробітної плати.	58



11.3. Рівень заробітної плати	58
11.4. Обсяг реалізованої продукції	59
11.5. Експорт.....	59
11.6. Податок на прибуток.....	59
11.7. Плата за землю та податок на нерухоме майно	61
11.8. Податок з доходів фізичних осіб.....	61
11.9. Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та військовий збір	62
11.10. ПДВ (податок на додану вартість)	63
11.11. Імпорт обладнання	64
11.12. Підсумкові нарахування податків та надходжень	66
11.13. Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва.....	67
12. ІНШІ ВІДОМОСТІ НА РОЗСУД ІНІЦІАТОРА СТВОРЕННЯ	68
ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ	70

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

АПК – Адміністративно-побутові приміщення
 АТО/ООС – антитерористична операція/ операція Об'єднаних Сил
 ЗВО – заклад вищої освіти
 ВПО – внутрішньо переміщені особи
 ГУС - Головне управління статистики
 ДФРР – державний фонд регіонального розвитку
 ЄБРР – Європейський банк реконструкції та розвитку
 ІП – індустріальний(і) парк(и)
 ІКМ – Індекс конкурентоспроможності міст
 КВЕД – код економічної діяльності
 КП – комунальне підприємство
 МЕР – місцевий економічний розвиток
 МСП – Малі й середні підприємства
 МТГ - міська територіальна громада
 МТД – міжнародна технічна допомога
 МФО – міжнародні фінансові організації
 НСЗУ - Національна служба здоров'я України
 ОВА – Обласна військова адміністрація
 ОМС – орган місцевого самоврядування
 ПДФО – податок на доходи фізичних осіб
 ПМД – первинна медична допомога
 ПКД – проектно-кошторисна документація
 ПП – приватне підприємство
 СПД – суб'єкт підприємницької діяльності
 СЕС – сонячна електростанція
 ФГ – фермерське господарство



ВСТУП

Цей документ містить розділи, необхідні для концепції створення муніципального індустріального парку в Кам'янець-Подільській міській територіальній громаді відповідно до вимог Закону України «Про індустріальні парки». Концепція враховує потреби місцевої економіки, соціально-економічний контекст та глобальні тенденції у сфері розвитку промисловості. Запропонована концепція спрямована на створення стійкого промислового середовища та розбудову конкурентоспроможного індустріального парку, який буде здатен зацікавити інвестора, створити нові робочі місця та сприятиме сталому розвитку міста. Концепція містить індикативні техніко-економічні показники та розрахунок соціально-економічних ефектів для розуміння потенціалу індустріального парку в місті Кам'янці-Подільському і його ролі у повоєнному відновленні місцевої економіки.

Створення індустріального парку передбачено Стратегією розвитку Кам'янець-Подільської міської територіальної громади на період до 2030 року, затвердженою рішенням 61 сесії міської ради 04.12.2025 № 17/6137 та Стратегією розвитку Хмельницької області на 2021-2027 роки, затвердженою рішенням Хмельницької обласної ради від 20 грудня 2019 року №49-29/2019.

З огляду на обмеженість вхідних даних, ризики тривалого військового вторгнення РФ та повоєнного відновлення місцевої економіки, розрахунки, наведені в концепції, будуть уточнюватися, в міру реалізації етапів створення та розвитку ІП в Кам'янець-Подільській МТГ.

Концепція індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» розроблена відповідно до статті 5 Закону України «Про індустріальні парки», постанови Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. №25 «Порядок розгляду документів для включення індустріальних парків до реєстру» та з урахуванням Стратегії розвитку індустріальних парків на 2023-2030 роки, затвердженої постановою КМУ від 24.02.2023 №176-р.



1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк пропонується назвати:
українською мовою – «КАМ'ЯНЕЦЬ»
англійською мовою – «KAMIANETS»

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ ТА ЙОГО КОРОТКА ХАРАКТЕРИСТИКА

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустріальні парки», а також статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» ініціатором створення індустріального (промислового) парку є Кам'янець-Подільська міська рада.

Назва	Кам'янець-Подільська міська рада
Код ЄДРПОУ	26571846
	
Місцезнаходження	Майдан Відродження, 1, місто Кам'янець-Подільський, Кам'янець-Подільський район, Хмельницька область
E-mail	vikonkom@kam-pod.gov.ua
Телефон	+380979470691 , +380384951650
Міський голова	Посітко Михайло Володимирович

Згідно з переліком пріоритетних інвестиційних проєктів по Кам'янець-Подільській міській територіальній громаді до 2030 року створення індустріального парку є першочерговим пріоритетом міської влади задля забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності громади, активізації інвестиційної діяльності, підвищення рівня зайнятості населення, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури. Отже, створення індустріального парку є актуальним і пріоритетним для громади. Наявність економічних передумов створення індустріального парку як інструменту досягнення цілей/завдань стратегії економічного розвитку громади ґрунтується на таких факторах.



Центром громади є місто Кам'янець-Подільський. Місто Кам'янець-Подільський утворене в II ст. н. е. Через місто протікає річка Смотрич, утворюючи каньйон свого русла у вигляді петлі на території західної частини міста. Півострів територією 121 га, утворений петлею, є старовинним історико-культурним комплексом – Старим містом. На його території розташовані унікальні архітектурні об'єкти, які відображають культуру народів, що проживали у Кам'янці-Подільському.

Стан розвитку місцевої економіки, її структура та частка переробної промисловості

На момент утворення громади на її території працювало 7089 підприємств (юридичних осіб та фізичних осіб), з яких 2754 – це юридичні особи, 4965 – це фізичні особи-підприємці. На початок 2021 року кількість малих і середніх підприємств на 10 тис. населення склала 64 одиниці, що було вище ніж середній показник по області (62). Кількість осіб працюючих на цих підприємствах дорівнювала 23200 осіб. За 2021 рік кількість працюючих підприємств збільшилась на 778 одиниць насамперед за рахунок фізичних осіб-підприємців (див.Таблицю 1).

Станом на 01.01.2026, за даними Економічного профайлу громад платформи [Vkursi Pro](#), в громаді зареєстровано 9791 юридична особа та фізична особа-підприємець, що на 605 осіб більше в порівнянні з відповідним періодом 2024 року, зокрема:

- юридичні особи - 2790 осіб, що на 59 осіб більше, ніж у 2024 році;
- фізичні особи-підприємці - 7001 особа, що на 546 осіб більше ніж у 2024 році.

Можна зробити висновок, що незважаючи на воєнний стан в громаді йде стаке зростання кількості зареєстрованих МСП за рахунок місцевих ресурсів, економічно-активних ВПО та релокованих підприємств.

Ключовими сферами та напрямками діяльності малого та середнього підприємництва громади є гуртова і роздрібна торгівля, ремонт автотранспортних засобів - 48,1 %, інша професійна, наукова та технічна діяльність - 17,9 %, надання інших видів послуг - 8,1 %, транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність -7,8 %, промисловість - 7,0 %, тимчасове розміщення й організація харчування - 4,0 %, операції з нерухомим майном - 2,1 %, будівництво - 2,1 %, сільське господарство - 1,8 %, інше - 0,2%.

За офіційними даними ГУС у Хмельницькій області середньооблікова кількість штатних працівників за 2025 рік на підприємствах, які залучені до обстеження з питань статистики з праці, склала 11251 особа (на 2,3 % менше за 2024 рік) із середньомісячною заробітною платою 17,6 тис. грн, що на 11,4 % більше в порівнянні з 2024 роком.



Таблиця 1. Зареєстровані суб'єкти господарської діяльності

Показники	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Усі суб'єкти ЄДРПОУ	7797	8583	8677	9248	9472	9791
з них працюючі СПД	7098	7876	8019	8583	8798	
Юридичні особи	2754	2898	2914	2966	3017	2790
з них працюючі СПД – юридичні особи (за даними ГУ ДПС)	2133	2263	2330	2372	2422	
Фізичні особи-підприємці	5043	5685	5763	6282	6455	7001
з них працюючі СПД – фізичні особи-підприємці (за даними ГУ ДПС)	4965	5613	5689	6211	6376	

Промисловий потенціал Кам'янець-Подільської МТГ у 2025 році формують 236 суб'єктів господарювання.

До основного кола у 2025 році входить 37 промислових підприємств, в тому числі добувної промисловості і розроблення кар'єрів - 1 од., переробної промисловості - 29 од., підприємства постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря, водопостачання, каналізація, поводження з відходами - 7 од.

Найбільшу частку в переробній промисловості займають підприємства з виробництва готових металевих виробів, електричного устаткування, машин, автотранспортних засобів, причепів і напівпричепів (17 підприємств).

За 2025 рік обсяг реалізованої промислової продукції за основними видами діяльності по громаді склав 9263873,4 тис. грн та збільшився порівняно з 2024 роком на 64,6 %.

Найбільшу питому вагу в обсязі реалізованої продукції складає переробна промисловість - 90,7 %, постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря - 7,5 %, водопостачання, каналізація, поводження з відходами - 1,7 %, добувна промисловість і розроблення кар'єрів - 0,1 %.

Найбільшу частку в структурі обсягу реалізації промислової продукції переробної промисловості традиційно у 2025 році займає металургійне виробництво, виробництво готових металевих виробів, крім машин і устаткування машинобудування - 65,0 %.

Від промислових підприємств основного кола за 2025 рік в бюджет громади надійшло 217630,3 тис. грн.

Попри виклики війни промислові підприємства продовжують працювати, впроваджувати нові технології та нові види продукції, здійснювати реконструкцію виробничих площ.

На територію Кам'янець-Подільської міської територіальної громади було релоковано 25 підприємств з виробництва харчових продуктів, обробки металевих виробів, з ремонту і технічного обслуговування машин і промислового устаткування, виробництво вузлів, деталей і приладдя для автотранспортних засобів та інше.

До нашої громади перемістили свій бізнес підприємства з Києва та Київської області, Харкова, Рубіжного та Сіверськодонецька Луганської області,



Запоріжжя, Миколаєва, Дніпра, Херсона та Херсонської області, Кіровоградської області, Маріуполя та Краматорська Донецької області.

Після звільнення територій від окупації деякі підприємства з Києва повернулись додому, але продовжили бізнес у місті, відкривши на території нашої громади свої філії.

На сьогодні більша частина релокованих підприємств перереєструвалась в громаду, усі вони функціонують, сплачують податки в бюджет громади та створили понад 320 нових робочих місць.

Підприємства, які знайшли прихисток на території громади, у 2025 році сплатили в бюджет громади - 21,8 млн грн.

Релокація бізнесу для громади - це створення нових робочих місць та збільшення податкових надходжень до бюджету громади, забезпечення громади новим людським та бізнес-ресурсом, сприяння у відновленні та масштабуванні бізнесу в громаді, що веде до загального зростання її потенціалу та стійкості.

Промислові підприємства постійно працюють над запровадженням нових технологічних процесів, здійснюють модернізацію обладнання та технології для підвищення якості продукції, зниження затрат, збільшення обсягів виробництва та вдосконалення ефективності процесів.

Найбільше до міського бюджету сплатили податків промислові підприємства основного кола, а саме ТОВ «Модуль-Україна», ТОВ «ФІТ ВОЛЬТАЙРА УКРАЇНА», КП «Міськтепловоденергія», ТОВ «БОСАЛ МАНУФАКТУРИНГ УКРАЇНА», Кам'янець-Подільське АТ «Гіпсовик», ТОВ «Кам'янець-Подільський» комбінат будівельних матеріалів», ПП «ДЖИВАЛЬДІС», КП «Спецкомунтранс», Кам'янець-Подільське колективне швейне підприємство, ТОВ «Кабельний завод», Філія «Кам'янець-Подільська» ПРАТ «Агрохолдинг Авангард» та інші.

Сприятливі природно-кліматичні умови, наявність земельних і трудових ресурсів створюють передумови для розвитку в громаді аграрного сектору. На території громади господарську діяльність здійснюють 28 сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та виробничий підрозділ Подільського Державного Університету, в обробітку яких знаходиться 6479,09 га ріллі в межах громади та 679,35 га - за межами громади. Із загальної кількості сільгосппідприємств - 17 зареєстровані та працюють (4 товариства з обмеженою відповідальністю, 3 приватних підприємства, 6 фермерських господарств, 1 приватний підприємець, 2 одноосібники, 1 виробничий підрозділ Подільського Державного Університету), здійснюють обробіток 2509,61 га в межах громади та 712,61 га - за межами громади.

В обробітку 9-х сільгосппідприємств (7 товариств з обмеженою відповідальністю, 1 приватне підприємство, 1 виробничий кооператив) та 3-х фермерів, що зареєстровані за межами громади, знаходиться 3969,48 га. Загальна площа сільгоспугідь в обробітку - 7158,44 га.

Сільське господарство громади спеціалізується в рослинництві на вирощуванні зерна та технічних культур. Значна частка у виробництві продукції рослинництва належить таким сільгоспвиробникам, як ПП «Аграрна компанія



2004», ТОВ ВКФ «Агро-Еко ХХІ», ТОВ «Енселко Агро», ТОВ СП «Нібулон», ПП «Авант Агро», ТОВ «Агро Слава 2017» та інші.

За даними погосподарського обліку, станом на 01.01.2026 року у сільських населених пунктах громади зареєстровано 5338 домогосподарств, яким надано земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства (1209,81 га) та для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (634,83 га).

Переважна частина домогосподарств здійснює сільськогосподарську діяльність з метою самозабезпечення продуктами харчування, виробництва і реалізації товарної сільськогосподарської продукції без створення юридичної особи.

Обсяг реалізованої сільськогосподарської продукції у 2025 році становить 176162 тис. грн, що на 0,7 % менше 2024 року.

Найбільші сільськогосподарські підприємства громади у 2025 р.:

- ПП «Авант Агро»
- ПП «Аграрна компанія 2004»
- ТОВ «Агро Слава»
- ТОВ «Енселко Агро»
- ТОВ ВКФ «Агро - Еко ХХІ»
- ТОВ СП «Нібулон»
- ПП «Леон-Агро-2011»
- ПП «Глорія-Дей»
- ТОВ «Промінь Галиччина»
- ТОВ «Агропродукт Плюс»
- ВК «Іскра 2007»
- ТОВ Агрофірма «Надія»

Кожне із зазначених підприємств вносить свою частку у наповнення місцевого бюджету Кам'янець-Подільської громади.

У 2025 році сільгоспвиробниками громади усіх форм власності сплачено податків 21837,9 тис. грн, з них до бюджету громади зараховано 16157,8 тис. грн.

За січень-вересень 2025 року експорт товарів з Кам'янця-Подільського становив 58 350,4 тис. дол. США, або 115,7% порівняно з відповідним періодом 2024 року, імпорту склав 68 054,8 тис. дол. США, що на 56,1% більше, ніж за аналогічний період минулого року. Негативне сальдо склало 9704,4 тис. дол. США (за 9 місяців 2024р. позитивне – 6851,9 тис. дол. США). Негативне сальдо зовнішньої торгівлі свідчить про те, що економіка більше споживає та інвестує, ніж продає назовні, що може бути як ознакою зростання внутрішнього попиту й розвитку, так і сигналом про потребу посилення експортного потенціалу.

У січні-вересні 2025 року експортні операції здійснювали 42 підприємства громади, імпорту – 108.

Серед підприємств, що здійснюють товарно-експортні операції, провідними експортерами є ТОВ «Модуль Україна»; ПАТ «Гіпсовик»; Група компаній «Інтекс плюс»; ТОВ «Босал мануфактуринг Україна»; ПП «Авант-Агро», ТЗОВ НВО «Каммед», ТОВ «ФІТ Вольтайра Україна».



Експорт товарів здійснювався до 35 країн світу. У континентальному розрізі та за об'єднаннями окремих держав найбільша питома вага в експортних операціях міста товарами належить країнам Європи – 89,9%. Німеччина, Чехія і Польща займають перші три позиції серед експортерів-імпортерів продукції, яка виробляється підприємствами громади. Об'єм поставок до цих країн склав 75,6% від загального експорту.

Основними групами товарів експорту громади за підсумками 9 місяців 2025 року були машини, обладнання та механізми (43,0% питома вага в загальному обсязі), засоби наземного транспорту (17,1%), недорогоцінні метали та вироби з них (17,1%), живі тварини, продукти тваринного походження (14,1%).

До громади імпортувалася переважно продукція машинобудування, яка складала 49,7% від усієї групи товарів, недорогоцінні метали та вироби з них – 24,5 %, полімерні матеріали, пластмаси та вироби з них – 5,4 %, продукція хімічної галузі промисловості – 10,6%, текстильні матеріали та текстильні вироби – 2,0 %.

Соціальний та культурний розвиток громади

В Кам'янець-Подільській міській територіальній громаді працюють 22 заклади загальної середньої освіти комунальної форми власності, 3 приватні заклади (Перша приватна гімназія Кам'янця-Подільського Хмельницької області, приватний навчально-виховний комплекс «Антей», Кам'янець-Подільська приватна християнська гімназія «Елея» Хмельницької області) та 4 заклади обласного підпорядкування (Кам'янець-Подільський ліцей «Славутичка» Хмельницької обласної ради, Кам'янець-Подільський ліцей з посиленою військово-фізичною підготовкою Хмельницької області, Кам'янець-Подільський навчально-реабілітаційний центр Хмельницької обласної ради, Кам'янець-Подільська спеціальна школа Хмельницької обласної ради).

У 2025 році галузь охорони здоров'я Кам'янець-Подільської міської територіальної громади була представлена чотирма медичними закладами: КНП «Лікувальний діагностично-консультативний центр», КНП «Дитячий медичний центр», КНП «Кам'янець-Подільська міська лікарня» та КНП «Центр первинної медико-санітарної допомоги» Кам'янець-Подільської міської ради.

На території громади знаходиться Державний історичний музей-заповідник, який налічує 9 об'єктів, до складу якого входять: Старий та Новий замок, Ратуша, Галерея мистецтв, Музей Старожитностей, Виставкова зала, Туристично-інформаційний центр, Вірменська криниця, Музеєфікована бруківка 1760-х рр., фонди музею.

Житловий фонд Кам'янець-Подільської МТГ налічує 790 багатоквартирних житлових будинків, в тому числі гуртожитків (без врахування будинків садибного типу приватного сектору), а саме:

- житловий фонд, який знаходиться в управлінні Управляючих компаній – 396 буд.;
- житловий фонд ОСББ – 221 буд.;
- житловий фонд ЖБК – 4 буд.;
- відомчий житловий фонд – 4 буд.;



- інші управителі – 5 буд.;
- житловий фонд, який співвласники утримують самостійно – 160 буд.;
- житловий фонд приєднаних сіл – 5 986 буд.

Послуги з централізованого тепловодопостачання та водовідведення надаються одним комунальним підприємством КП «Міськтепловоденергія». Обслуговування внутрішньо будинкових мереж здійснюється як комунальним підприємством ДП «Тепловода», так і приватними організаціями.

Кам'янець-Подільська міська територіальна громада має достатньо розвинену соціально-культурну інфраструктуру, включно з навчальними закладами, медичними установами та житловим фондом, що забезпечує комфортні умови для життя людей і є сприятливим фактором при виборі ними місця розміщення виробничих потужностей індустріального парку.

Враховуючи рівень трудової еміграції, незначну кількість зареєстрованих безробітних, переміщення ВПО разом з підприємствами, наявність на території громади підприємств з інтенсивним використанням ручної праці (виробництво автомобільних джгутів та швейне виробництво), при створенні індустріального парку може виникнути дефіцит робочої сили та акцент пропонується робити на випускників вищих навчальних закладів, популяризації вищої технічної освіти, повернення мешканців громади додому, у т.ч. за рахунок достойного рівня заробітних плат та умов праці, що пропонуватимуть учасники індустріального парку.

Наявність сировинної бази

В межах міста знаходяться поклади корисних копалин (природних будівельних матеріалів), серед них гіпс, придатний для меліорації ґрунтів, будівельних, медичних та інших потреб. Відповідно, в місті виробляється вапно та гіпсові суміші, сухі будівельні матеріали.

Стан інженерно-транспортної інфраструктури громади

Кам'янець-Подільська МТГ має вигідне транспортне розташування та розвинену інфраструктуру: залізнична станція надає можливість сполучення практично з усіма обласними центрами України; міжнародний аеропорт «Чернівці» має зручну транспортну розв'язку для перевезення пасажирів та вантажів як по країні, так і за кордон; через автомобільні шляхи міжнародного значення є можливість транспортування вантажів до вантажних терміналів інших країн Європейського Союзу.

Кам'янець-Подільська МТГ розташована на автошляху національного значення Н-03, який поєднує дві столиці – Київ і Бухарест, є прямим шляхом із Західної України на Балкани.

Громада пов'язана автодорогою Н-03 з такими Європейськими шляхами:

- в районі м. Житомир – траса Е-40 – найбільша автомобільна дорога в Європі протяжністю 8 500 км., яка проходить по території України, Польщі, Німеччини, Бельгії, а також Росії та інших країн;



- в районі м. Хмельницький – траса Е-50 – автомобільна дорога, що проходить через всю Україну із заходу на схід і є транспортним коридором між Європою та Росією;

- в районі м. Чернівці – траса Е-85 – автомобільна дорога сполученням Клайпеда-Каунас-Вільнюс-Ліда-Слонім-Луцьк-Тернопіль-Чернівці-Бухарест.

Відстань автомобільними шляхами від Кам'янця-Подільського становить:

- до м. Київ – 420 км;
- до м. Одеса (морський порт) – 640 км;
- до митного посту «Рава-Руська» – кордон із Польщею – 340 км;
- до митного посту «Чоп» – кордон із Угорщиною – 480 км;
- до митного посту «Порубне» – кордон із Румунією – 120 км;
- до митних постів «Мамалига» – 60 км, «Ларга» – 70 км – кордон з Молдовою.

Найближчий аеропорт знаходиться у м. Чернівці – 90 км (Міжнародний аеропорт).

Оскільки в країні військовий стан, аеропорти не працюють, найближчі міжнародні аеропорти: Румунія (Сучава) - 166,1 км, (Яси) - 252,8 км, Молдова (Кишинів) - 335,5 км.

Залізничне сполучення представлено станцією Кам'янець-Подільський (2-й клас, Жмеринська дирекція Південно-Західної залізниці) на неелектрифікованій лінії Гречани — Ларга. Приміське сполучення здійснюється в напрямках Ларга — Кам'янець-Подільський — Гречани/Хмельницький. Залізничне пасажирське сполучення далекого сполучення обмежене — щоденно курсує лише нічний швидкий поїзд № 140/139 Кам'янець-Подільський — Київ з вагонами безпересадного сполучення до Ужгорода.

Міжміські пасажирські перевезення забезпечуються Кам'янець-Подільським автовокзалом ТОВ «Хмельницьктранс». Протягом доби з Кам'янець-Подільського автовокзалу здійснюється 340-360 відправлень, у т.ч близько 200 – приміські. Маршрути забезпечують приміське (в межах 50 км), міжміське (в межах Хмельницької області), міжобласне (в межах України) та міжнародне сполучення. У Кам'янці-Подільському існує розвинена мережа залізничного та автомобільного транспорту. Через місто проходить:

- автомобільна дорога національного значення Н-03 (Житомир — Чернівці), що сполучає місто з обласним центром та Чернівцями;
- автомобільний шлях регіонального значення Р 24, що проходить у Івано-Франківській, Тернопільській і Хмельницькій областях, долає два перевали (Кривопільський та Буковецький) та перетинає річку Дністер;
- автомобільні дороги місцевого значення.





Малюнок 2. Транспортне сполучення Кам'янець-Подільської МТГ

Мережа інженерних мереж міста забезпечена централізованими мережами електропостачання, водопостачання та водовідведення господарсько-побутової каналізації, газопостачання та оптоволоконних мереж інтернету.

Кам'янець-Подільський був промисловим містом з підприємствами союзного значення. Загальна площа промислових об'єктів, побудованих на території міста у середині минулого сторіччя, становить понад 200 тис. кв. м. Відповідно, зазначені підприємства були забезпечені інженерними комунікаціями в достатніх потужностях та зараз не використовуються через банкрутство або зменшення обсягів діяльності частини заводів. Також у місті за рахунок позики Світового банку у 2018 році реалізовано проєкт «Підвищення енергоефективності у сфері теплопостачання» та відкрито нову теплоелектростанцію загальною потужністю майже 45 МВт, яка для виробництва як електроенергії, так і тепла використовуватиме, крім газу, біомасу (солому, відходи кукурудзи і соняшника, тріску). Також в місті працюють підприємства, які виробляють електроенергію з альтернативних джерел (мала гідроенергетика та ТПВ). За рахунок використання альтернативних джерел теплопостачання споживання газу зменшується при незмінних потужностях.

Централізоване водопостачання здійснюється за комбінованою схемою (з артезіанських свердловин та р. Дністра).

Отже, можна зробити висновок, що Кам'янець-Подільська МТГ не знаходиться на перетині міжнародних транспортних шляхів та не може розглядатись як місце для логістичного хабу, але має достатньо розвинену транспортну інфраструктуру для організацій серійних виробництв, інтегрованих в національні та європейські ланцюги постачання та збуту. Також місто забезпечено потужностями інженерних мереж електропостачання, водопостачання та водовідведення господарсько-побутової каналізації, газопостачання для забезпечення роботи індустріального парку.



Інвестиційні можливості МТГ, наявність програм залучення інвестицій та інвестиційних паспортів, презентацій, реєстру інвестиційних пропозицій тощо. Досвід залучення компаній з іноземним та національним капіталом

Міська рада має наступні документи, що сприяють залученню інвестицій:

- Програму розвитку міжнародних відносин та сприяння залученню інвестицій у Кам'янець-Подільську міську територіальну громаду на 2024-2026 роки (затверджено рішенням 37 сесії міської ради 21.12.2023 №20/37) та звіту щодо її виконання (останній звіт за 2025 рік).
- Стратегію розвитку Кам'янець-Подільської міської територіальної громади на період до 2030 року (затверджено рішенням 61 сесії міської ради 04.12.2025 № 17/6137).
- Інвестиційний паспорт, який оновлено 05.06.2025 року.
- Реєстр вільних земельних ділянок та нерухомості, як комунальної, так і приватної власності;
- Перелік пріоритетних інвестиційних проєктів;
- Програму розвитку малого та середнього підприємництва Кам'янець-Подільської міської територіальної громади на 2026-2028 роки (затверджено рішенням 61 сесії міської ради 04.12.2025 № 18/61)
- Програму соціально-економічного та культурного розвитку Кам'янець-Подільської міської територіальної громади на 2026-2028 роки (затверджено рішенням 62 (позачергової) сесії міської ради 23.12.2025 № 26/62).

З метою формування позитивного інвестиційного іміджу Кам'янець-Подільською міською територіальною громадою пройдено аудит рейтингового агентства IBI-Rating та був отриманий рейтинг інвестиційної привабливості у 2016 році на рівні invBBB, який було підвищено до рівня invBBB+ в 2018 році та підтверджено у 2025 році.

Станом на 01.01.2020 рік на території Кам'янець-Подільської міської територіальної громади було розміщено 25 підприємств з іноземними інвестиціями. Основні обсяги іноземних інвестицій зосереджено на підприємствах промисловості – 6781,9 тис. дол. США (85,9% загального обсягу прямих інвестицій в місто), у т.ч. переробної – 6749,7 тис. дол. США. Серед галузей переробної промисловості в машинобудування вкладено 55%. Переважна більшість інвестицій (98,7% загального обсягу акціонерного капіталу) надійшла з країн ЄС – 7802,2 тис. дол. США, з країн СНД – 94,0 тис. дол. США (1,2%), з інших країн світу – 2,9 тис.дол. США (0,1%). Інвесторами виступили 13 країн світу, основні із них: Німеччина - 3701,6 тис. дол. США (46,9%), Велика Британія – 3073,8 тис.дол.США (38,9%).

Влада міста приділяє значну увагу залученню інвестицій та формуванню позитивного інвестиційного клімату в громаді. Місто має достатньо розвинений промисловий комплекс та потенціал для підготовки привабливих пропозицій для інвесторів.



3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО (ПРОМИСЛОВОГО) ПАРКУ

3.1. Мета, завдання створення індустріального (промислового) парку

Метою створення індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» є формування сучасної промислової платформи для залучення інвестицій, розвитку високотехнологічного виробництва, створення нових робочих місць та підвищення конкурентоспроможності економіки Кам'янець-Подільської міської територіальної громади та регіону в цілому.

Створення індустріального парку спрямоване на реалізацію державної та регіональної політики у сфері індустріалізації економіки, модернізації промисловості та стимулювання інвестиційної діяльності. Функціонування парку сприятиме розвитку сучасних виробництв із високою доданою вартістю, впровадженню інноваційних технологій, підвищенню рівня зайнятості населення та покращенню соціально-економічного стану громади.

Створення та функціонування індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» матиме позитивний вплив на досягнення цілей та задач, затверджених Кабінетом Міністрів України в Державній стратегії регіонального розвитку, а саме:

- підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
- запровадження механізму популяризації інвестиційної привабливості регіонів;
- сприяння створенню регіональних, міжрегіональних та національних кластерів світового рівня, а також інтернаціоналізації кластерних ініціатив;
- створення та зростання експортно орієнтованого виробництва з високою доданою вартістю;
- прискорення економічного зростання регіонів та територій з низьким рівнем соціально-економічного розвитку із забезпеченням покращення стану навколишнього природного середовища та невиснажливого використання природних ресурсів;
- створення та розвиток інвестиційних зон, використання наявних промислових майданчиків, ефективне планування перспективних інвестиційних проєктів;
- впровадження енергоефективних заходів та технологій у секторах транспорту, промисловості, будівництва тощо;
- послідовна зміна структури економіки, її диверсифікація з урахуванням можливостей розвитку діяльності з високою доданою вартістю та фокусування на унікальних можливостях, компетенціях, ресурсах регіонів і формування альтернативної економічної бази розвитку територій на інноваційній основі;
- залучення інвестицій для розвитку інноваційного виробництва;
- розміщення в Україні виробничих потужностей, у тому числі іноземних компаній, зокрема у галузі впровадження енергоефективних технологій;
- забезпечення можливості зайнятості всіх категорій внутрішньо переміщених осіб (ВПО), у тому числі жінок;



- врахування гендерних аспектів та потреб вразливих груп населення при прийомі на роботу.

Відповідно до затвердженої Кабінетом Міністрів України «Стратегії розвитку індустріальних парків на 2023-2030 роки» від 24 лютого 2023 р. № 176-р індустріальні парки визнано перспективним механізмом впровадження державної промислової, інвестиційної та регіональної політики, спрямованої на індустріалізацію економіки, модернізацію промисловості шляхом впровадження підходів ресурсоефективності та моделі «циркулярної економіки», залучення інвестицій, підвищення рівня зайнятості населення та інше.

Індустріальний парк є механізмом залучення інвестицій і державних коштів для облаштування інфраструктури, а також дає можливість місцевим органам самоврядування застосовувати пільги для інвесторів відповідно до Закону України «Про індустріальні парки». Також індустріальний парк стимулюватиме залучення новітніх технологій у виробництво.

Створення індустріального парку є одним із шляхів досягнення вищенаведених завдань та цілей міста та Державної стратегії регіонального розвитку, а отже, пріоритетним питанням для місцевого економічного розвитку Кам'янець-Подільської МТГ.

Також індустріальний парк має стати інструментом вирішення таких проблем/викликів соціально-економічного розвитку Кам'янець-Подільської МТГ, як:

- припинення відтоку місцевих мешканців закордон та повернення ВПО додому, натомість наявність гідних умов праці сприятиме поверненню місцевих мешканців додому та інтеграції ВПО в економічну активність регіону відповідно;
- підвищення рейтингу та конкурентоспроможності громади та відповідно, привернення уваги національних та іноземних інвесторів;
- покращення умов праці на промислових об'єктах, промоція робітничих професій та ПТО, згладжування «демографічної ями»;
- збільшення обсягів валового регіонального продукту, інвестицій та експорту.

3.2. Функціональне призначення індустріального парку, цільові галузі економіки та основні стейкхолдери.

Враховуючи географічне розташування, поточну структуру економіки, розвиток певних галузей, пріоритети місцевого економічного розвитку, мету та завдання створення індустріального парку, а також специфіку розташування земельних ділянок, обраних для розміщення індустріального парку, пропонується визначити функціональне призначення індустріального парку з акцентом на переробну промисловість (секція С), згідно національного класифікатора видів економічної діяльності (КВЕД) ДК 009:2010, що діє з 01.01.2012 на підставі наказу Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 11.10.2010 № 45, серед яких перевага надаватиметься наступним галузям переробної промисловості:

- ☀ виробництво харчових продуктів;



- ☀ виробництво напоїв;
- ☀ виробництво машин і устаткування;
- ☀ виробництво готових металевих виробів;
- ☀ інші виробництва, сумісні із вищезазначеними.

Як сервісна складова індустріального парку - складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність. Пріоритетними напрямками діяльності для визначення функціонального призначення індустріального парку вважається розміщення промислових потужностей, що належать до екологічно нешкідливих видів діяльності, що можуть включати також енергогенеруючі об'єкти, що функціонують на відновлюваних джерелах енергії.

У разі якщо на одну земельну ділянку у межах індустріального парку претендуватимуть два і більше потенційних учасників, пріоритет в розміщенні на території індустріального парку матимуть підприємства переробної промисловості, які мають вищу продуктивність праці. На території індустріального парку не можуть бути розміщені підприємства шкідливі для довкілля, які забруднюють екосистему міста та не відповідають пріоритетам економічного розвитку, визначеним в Програмі соціально-економічного та культурного розвитку Кам'янець-Подільської міської територіальної громади.

При розміщенні підприємств різного функціонального призначення враховуватимуться санітарно-захисні та охоронні зони наявних підприємств в індустріальному парку та поруч з ним, а також вимоги зонування території розташування індустріального парку відповідно до містобудівної документації міста Кам'янець-Подільський. Згідно з планом зонування міста територія земельних ділянок, на яких планується створення ІП, належить до виробничої зони, включаючи частково зону В-2, де дозволяється розміщення об'єктів ІV класу санітарної класифікації, що мають 100 метрів санітарно-захисної зони, а також здебільшого зону ПВ-1, де дозволяється розміщення перспективних екологічно-безпечних промислово-виробничих об'єктів малого та середнього бізнесу, складів та баз, об'єктів комунального господарства.

Стейкхолдерами індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» є:

- Кам'янець-Подільська міська рада — Ініціатор створення індустріального парку;
- Керуюча компанія індустріального парку;
- Компанії, що розміщують об'єкти на території ІП;
- Донори та грантові організації;
- Бізнеси Кам'янець-Подільської МТГ, зокрема МСП;
- Мешканці громади та сусідніх регіонів;
- Національні та міжнародні підприємства агропереробного комплексу та переробної промисловості.



4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ, РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ОБ'ЄКТИ, РОЗМІЩЕНІ НА НІЙ, У ТОМУ ЧИСЛІ ОБ'ЄКТИ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (ЗА НАЯВНОСТІ)

Кам'янець-Подільською міською радою розпочата організаційна робота щодо створення комунального індустріального парку. Так, сесія міської ради, яка відбулася 20.07.2023 року, надала дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення трьох земельних ділянок орієнтовною загальною площею 15,73 га за адресою: місто Кам'янець-Подільський, вулиця Руслана Коношенка (згідно з графічними матеріалами) за рахунок земель Кам'янець-Подільської міської ради з земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код 11.02).

При розміщенні підприємств різного функціонального призначення враховуватимуться санітарно-захисні та охоронні зони наявних підприємств в індустріальному парку та поруч з ним, а також вимоги зонування території розташування індустріального парку відповідно до містобудівної документації міста Кам'янець-Подільський. Згідно Генерального плану, історико-архітектурного опорного плану, меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів міста Кам'янця-Подільського із змінами, затвердженого рішенням 63 сесії VIII скликання Кам'янець-Подільської міської ради 26.02.2026 № 17/63 території земельних ділянок, на яких планується створення ІІ, належить до виробничої зони де дозволяється розміщення перспективних промислово-виробничих об'єктів малого та середнього бізнесу, об'єктів комунального господарства.

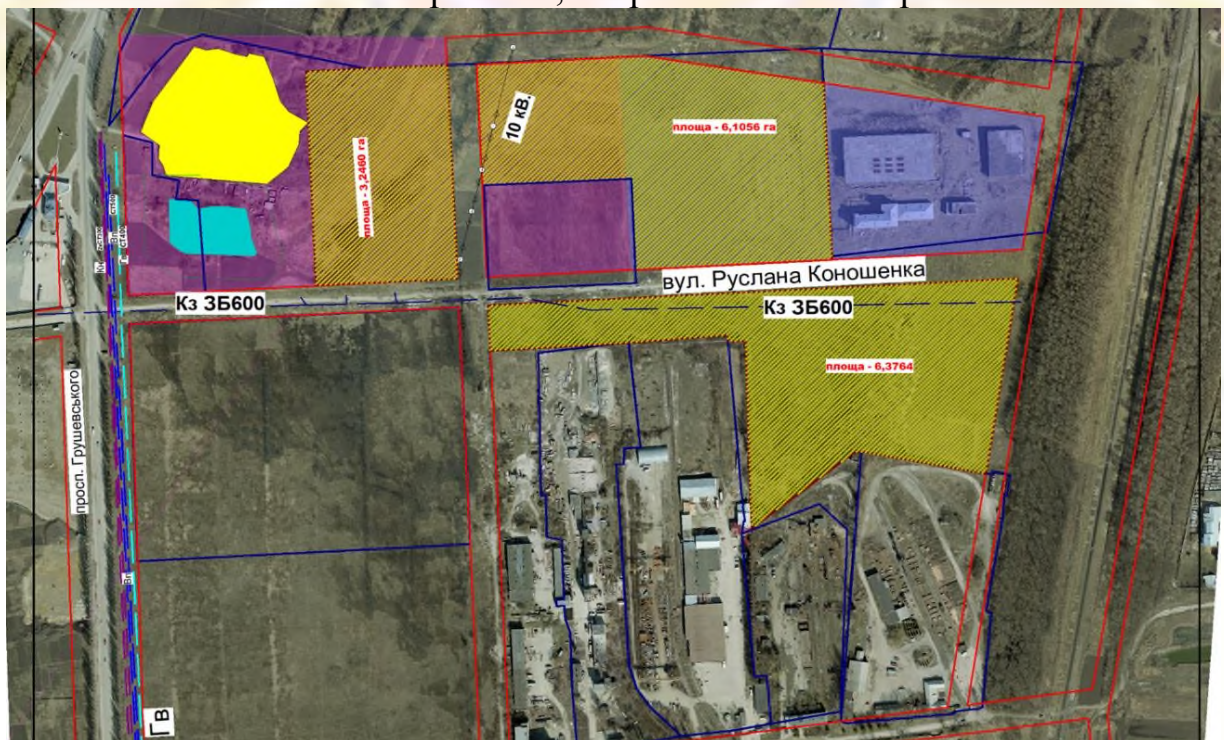
Рішенням 42-ї сесії міської ради від 04 липня 2024 року № 40/42 «Про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок за адресою: місто Кам'янець-Подільський, вулиця Руслана Коношенка, кадастрові номери земельних ділянок 6810400000:20:003:0020, 6810400000:20:002:0015, 6810400000:20:002:0016» затверджено проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок площею 15,7300 га для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код 11.02) для створення індустріального парку за адресою: місто Кам'янець-Подільський, вулиця Руслана Коношенка.

На зазначеній території відсутні будь-які закінчені будівництвом об'єкти та/або залишки виробничої діяльності. Територія індустріального парку в минулому не використовувалась для будь-якої виробничої діяльності.



Відомості про земельні ділянки

Місцезнаходження	Україна, Хмельницька область, Кам'янець-Подільський район, місто Кам'янець-Подільський, вулиця Руслана Коношенка
Кадастровий номер	6810400000:20:003:0020; 6810400000:20:002:0015; 6810400000:20:002:0016.
Площа земельної ділянки	Загальна площа 15,7300 га, у тому числі: • земельна ділянка площею 6,0593 га з кадастровим номером 6810400000:20:003:0020; • земельна ділянка площею 6,4247 га з кадастровим номером 6810400000:20:002:0015; • земельна ділянка площею 3,2460 га з кадастровим номером 6810400000:20:002:0016.
Тип земельної ділянки	«greenfield» (вільна від забудови земельна ділянка без об'єктів нерухомого майна)
Цільове призначення	11.02 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергозберігаючим блоком за рахунок земель віднесених до категорії – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення



Малюнок 3. Розташування ділянок, обраних для створення індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» та суміжна дорожньо-транспортна інфраструктура.



КАМ'ЯНЕЦЬ
індустріальний парк

Концепція індустріального парку **КАМ'ЯНЕЦЬ**
місто Кам'янець-Подільський, Хмельницька область

Зазначена територія розташована в межах м. Кам'янець-Подільський та має вигідне розташування поруч з дорожньо-транспортною інфраструктурою, а саме на відстані:

- орієнтовно 0,250 км від проспекту Грушевського, що є частиною автомобільної дороги національного значення Н-03 (Житомир — Чернівці), що сполучає місто з обласним центром та Чернівцями;
- орієнтовно 0,120 км від залізничних колій АТ «Укрзалізниця»;
- орієнтовно 2,15 км від залізничної станції Кам'янець-Подільський;
- орієнтовно 5,6 км автомобільними дорогами та 1,5 км по прямій від аеродрому Кам'янець-Подільський;
- орієнтовно 0,250 км від точок забезпечення потужностей інженерних мереж водопостачання та газопостачання;
- орієнтовно 0,9 км від точки забезпечення потужностей електропостачання;
- орієнтовно 1,25 км від точки (К1 ДУ 500) забезпечення потужностей водовідведення, достатньої для забезпечення потреб ІІ у повному обсязі, та орієнтовно 0,250 км від точки (Кн ДУ2х300) забезпечення потужностей водовідведення меншої потужності, яка може розглядатись для забезпечення потреб першої черги будівництва об'єктів ІІ;
- поруч із зливовою каналізацією Кз600, що проходить по вул. Руслана Коношенка;
- неподалік знаходяться інші промислові об'єкти (ливарний завод «Модуль», насінневий завод «КВС-Україна» та інші виробничі підприємства), гіпермаркет ДІУ мережі «Епіцентр», обслуговуючі та сервісні компанії (АЗС, СТО, заклади громадського харчування), зупинки громадського транспорту, пасажирська з/д станція Кам'янець-Подільський тощо.

До земель ІІ в подальшому може бути додана земельна ділянка промислового призначення площею 8,4442 га, що знаходиться в комунальній власності та розташована за адресою: вул. Руслана Коношенка, 72, через дорогу від ділянок, обраних громадою для створення ІІ, що відповідає вимогам ЗУ «Про індустриальні парки». Перевагою зазначеної ділянки є її розташування на фасадній частині проспекту Грушевського та правильна форма.



5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Відповідно до вимог Закону України «Про індустриальні парки», індустриальний парк «КАМ'ЯНЕЦЬ» створюється строком на 30 років з моменту прийняття рішення про створення індустриального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Суб'єкти господарювання, незалежно від форми власності, які мають намір набути статус учасника індустриального парку, повинні відповідати наступним вимогам:

1. Здійснити державну реєстрацію суб'єкта господарювання на території (в межах) індустриального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ»;
2. Мають здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустриального парку;
3. Не можуть бути створені фізичними особами - громадянами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або юридичними чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права, є юридичними особами - власниками 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом;
4. Набути право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустриального парку;
5. Укласти з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності в межах індустриального парку у відповідності до вимог ст. 30 Закону України «Про індустриальні парки»;
6. Мати програму свого розвитку та ведення господарської діяльності на території індустриального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» щонайменше на 10 років.
7. Відповідати іншим вимогам Закону України «Про індустриальні парки» та виконувати вимоги чинного податкового, трудового, природоохоронного та іншого законодавства.

Суб'єкт господарювання, проти якого порушено справу про банкрутство або який визнаний банкрутом, або перебуває у стадії припинення не може бути учасником індустриального парку.

За умови виконання вищезазначених вимог, суб'єкт господарювання набуває статусу учасника з моменту:

1. укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку;
2. набуття права власності/користування 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.



Керуюча компанія, яка буде обрана ініціатором створення індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» відповідно до порядку, визначеного статтею 19 Закону України «Про індустріальні парки», протягом трьох робочих днів письмово повідомляє уповноважений державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та робить 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.

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

1. виключний перелік видів діяльності, роботи, послуги, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку;
2. умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;
3. зобов'язання учасника щодо використання земельних ділянок у межах індустріальних парків у відповідності до санітарно-епідеміологічних та екологічних вимог.
4. строк дії договору;
5. інвестиційні зобов'язання учасника;
6. фінансові відносини сторін;
7. відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;
8. порядок продовження і припинення договору;
9. права та обов'язки сторін;
10. порядок вирішення спорів між сторонами;
11. інші положення на розсуд сторін договору, що відповідають вимогам законодавства України, зокрема про захист економічної конкуренції.

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

Учасники не мають права володіти об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку та іншими об'єктами, розташованими у межах індустріального парку, які надані керуючій компанії у користування (управління).

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 припинений достроково у разі:

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

У разі ліквідації керуючої компанії статус учасників залишається незмінним



до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Суб'єкт господарювання втрачає статус учасника з дня припинення договору, укладеного з керуючою компанією, про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та/або припинення прав на земельну ділянку та/або на всі інші об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустріального парку, а також у разі порушення учасником вимог, встановлених Законом України «Про індустріальні парки».

Статус учасника зберігається у разі, якщо новий договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається цим учасником у зв'язку з припиненням договору про створення та функціонування індустріального парку, а також у разі ліквідації керуючої компанії.

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

Втрата суб'єктом господарювання статусу учасника не обмежує його права на набуття такого статусу в майбутньому, але не раніш як через шість місяців, за умови дотримання вимог Закону України «Про індустріальні парки».



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

7.1. Орієнтовні обсяги споживання ресурсів

Загальні параметри інженерного забезпечення індустриального парку розраховувались за аналоговим принципом на основі аналізу та обробки параметрів ряду індустриальних парків, а також виходячи із функціонального призначення парку. Необхідні обсяги постачання ресурсів в подальшому, за потреби, можуть бути скориговані.

Планується, що індустриальний парк матиме такі техніко-економічні показники, зокрема потребу в орієнтовних сумарних обсягах споживання ресурсів, що відображено в Таблиці 2.

Таблиця 2. Основні техніко-економічні показники індустриального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ»

Назва показників		Одиниця виміру	Існуючий стан	Повний розвиток
1	Площа території індустриального парку			
1.1	Загальна територія ІП, у тому числі:	га	15,7300	15,7300
1.2	Площа твердого покриття	м²	-	78 769
1.3	Площа забудови, включаючи:	м²	-	58 011
1.3.1.	Виробничі будівлі	м ²	-	34 551
1.3.2.	Складські будівлі	м ²	-	20 080
1.3.3.	Нежитлові будівлі	м ²	-	3 380
1.4	Загальна площа будівель	м²	-	61 391
1.4.1.	Виробничі будівлі	м ²	-	34 551
1.4.2.	Складські будівлі	м ²	-	20 080
1.4.3.	Нежитлові будівлі	м ²	-	6 760
1.5	Площа озеленення	м²	-	17 589
1.6	Площа інженерних зон	м²	-	2 910
2	Чисельність працюючих	осіб	-	1 052
3	Інженерні мережі, включаючи:			
3.1	Електропостачання:			
3.1.1	Розрахункова потужність	МВт	-	4,0
3.1.2	річне споживання	тис. МВт/рік	-	10,9
3.2	Газопостачання:			
3.2.1	розрахункова потужність	м3/година	-	2 000
3.2.2	річне споживання	м ³ /рік	-	4 615,4
3.3	Водоспоживання:			
3.3.1	розрахункова потужність	м3/доба	-	900
3.3.2	річне споживання	м ³ /рік	-	225
3.4	Господарсько-побутова каналізація:			
3.4.1	розрахункова потужність	м3/доба	-	900
3.4.2	річне споживання	м ³ /рік	-	150
4.	Інженерно-транспортна інфраструктура			
4.1	Довжина автомобільних доріг загального користування, які необхідно побудувати/реконструювати поза межами парку	м	-	1 543,4
4.2	Довжина залізничної колії, яку необхідно побудувати	м	-	975



4.3	Довжина автомобільних доріг загального користування, які необхідно побудувати в межах парку	м	-	564
-----	---	---	---	-----

7.2. Детальний аналіз обсягів споживання ресурсів електроенергії, газу, водопостачання та водовідведення.

Електроенергія

Виходячи із функціонального призначення індустріального парку, передбачаються потужності та споживання електроенергії в обсягах, наведених у Таблиці 3.

Таблиця 3. Розрахунок потреби в електроенергії індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ»

Потреба у електроенергії								
	Площа освоєння га	Максимальне очікуване споживання, МВт/год/га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, МВт	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Очікуване споживання електроенергії, тис. МВт/год, рік	Середнє очікуване споживання тис. МВт/год, рік/ га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-	-
Повний розвиток	15,7300	0,254	1,1	4,0	12	250	10,9	0,694

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становитиме 4 МВт, робоча потужність становитиме орієнтовно 3,64 МВт, що з врахуванням роботи учасників парку в середньому 12 годин протягом 250 днів на рік буде еквівалентно 10,9 тис. МВт/год річного споживання.

Зазначені потужності можуть коригуватися на різних етапах розвитку індустріального парку залежно від розміщених на його території об'єктів та їх потреб в електроенергії.

Газопостачання

Виходячи із функціонального призначення індустріального парку, передбачається, що всі його учасники будуть використовувати газ для опалення, а також певна частина учасників для забезпечення технологічних потреб, на підприємствах з переробки агросировини і виробництві продуктів харчування.

Орієнтовні розрахункові обсяги споживання наведені у Таблиці 4.



**Таблиця 4. Розрахунок потреби в газопостачанні індустриального парку
«КАМ'ЯНЕЦЬ»**

Потреба у газі								
	Площа освоєння, га	Максимальне очікуване споживання, м³/година, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, м³/ година	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Очікуване споживання газу, тис. м³/рік	Середнє очікуване споживання тис. м³/рік, га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-	
Повний розвиток	15,7300	127	1,3	2 000,0	12	250	4 615,4	293,5

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустриального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності газопостачання становитиме 2000 м³/ година, робоча потужність становитиме орієнтовно 1 538,5 м³/ година, що з врахуванням роботи учасників парку в середньому 12 годин протягом 250 днів на рік буде еквівалентно 4 615,4 тис. м³ річного споживання. Зазначеної потужності буде достатньо для обігріву всіх об'єктів парку.

При цьому прогнозується, що для опалення буде достатньо потужності в розмірі 1000 м³/ година, а решта потужності буде використана для технологічних потреб учасників парку.

Зазначені потужності можуть коригуватися на різних етапах розвитку індустриального парку в залежності від розміщених на його території об'єктів та їх потреб в електроенергії.

Водопостачання

Виходячи галузевої спеціалізації індустриального парку, передбачаються потужності та споживання води в обсягах, наведених у таблиці нижче.

**Таблиця 5. Розрахунок потреби у воді індустриального парку
«КАМ'ЯНЕЦЬ»**

Потреба у воді							
	Площа освоєння, га	Максимальне очікуване споживання, м³/доба, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, м³/доба	Кількість робочих днів	Очікуване споживання води, тис. м³/рік	Середнє очікуване споживання тис. м³/рік, га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	
Повний розвиток	15,7300	57,22	1,0	900,0	250	225	14,31

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустриального парку за умови його повного розвитку, очікувана максимальна потреба в потужності водопостачання, становитиме 900 м³ на добу та 225 тис. м³/рік відповідно.

Зазначені потужності можуть коригуватися на різних етапах розвитку індустриального парку в залежності від розміщених на його території об'єктів та їх потреб в газопостачанні.



Каналізація

Виходячи із функціонального призначення індустріального парку планується, що потужності та обсяги господарсько-побутових стоків будуть дорівнювати потужності споживання води, оскільки використання води в технологічних цілях учасників не передбачається. Прогнозовані потужності та обсяги господарсько-побутових стоків, наведені у таблиці нижче.

Таблиця 6. Розрахунок обсягів господарсько-побутових стоків індустріального парку

Розрахунок господарсько-побутових стоків							
	Площа освоєння, га	Максимальна очікувана потреба стоку, м ³ /доба, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, м ³ /доба	Кількість робочих днів	Очікувана потреба стоку, тис. м ³ /рік	Середня очікувана потреба стоку, тис. м ³ /рік, га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-
Повний розвиток	15,7300	38,15	1,5	900,0	250	150	9,54

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності водовідведення господарсько-побутових стоків із врахуванням того, що третина води буде використана учасниками для технологічних потреб та не попаде в каналізацію, становитиме 600 м³/доба, що буде еквівалентно 150 тис м³ стоків на рік.

Враховуючи специфіку технологічного процесу підприємств з переробки агросировини і виробництві продуктів харчування, їм може знадобитись доочищення господарських стоків перед їх скиданням в міську каналізаційну мережу. Відповідно, рішення щодо доцільності будівництва локальних очисних споруд буде прийматись кожним учасником окремо. Будівництво централізованих очисних споруд в межах індустріального парку не планується.

Враховуючи наявність міської зливової каналізації, будівництво локальних ємностей (ставків) для зберігання стічних вод не передбачається.

Зазначені потужності та припущення можуть коригуватися на різних етапах розвитку індустріального парку в залежності від розміщених на його території об'єктів та їх потреб.



8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

8.1. Забезпеченість інженерними мережами

Автомобільна дорога, залізниця, інженерні мережі водопостачання, зливової каналізації проходять на відстані не більше 0,25 км від території, визначеної Кам'янець-Подільською МТГ, для створення індустріального парку. Перспективне джерело електропостачання - на відстані орієнтовно 0,9 км, а водовідведення господарсько-побутових стоків на відстані орієнтовно 1,25 км від зазначеної території.

На даний момент на території земельної ділянки ІП відсутні будь-які інженерно-транспортні комунікації.

Індустріальний парк забезпечуватиметься наступними мережами:

- електропостачання, включаючи відновлювальні джерела енергії (дахіві СЕС);
- газопостачання;
- водопостачання;
- водовідведення господарсько-побутових та зливових стоків.

Схеми інженерних мереж будуть визначатися на етапі проектування.

Перспективна схема інженерних мереж наведена на наступному малюнку:



Малюнок 4. Перспективна схема інженерних мереж індустріального парку

Загальні вузлові об'єкти обслуговування та інженерного забезпечення розміщуються на територіях, які є найбільш доцільними, виходячи з принципів мінімізації витрат на їх будівництво, наближення до джерел постачання, споживання чи обслуговування, санітарно-гігієнічних факторів, умов рельєфу і т.п.

В межах ІП планується розміщення двох інженерних зон відповідно до наступних передпроектних розрахунків:

1. Інженерна зона першої черги девелопменту індустріального парку на північному заході індустріального парку, найбільш наближена до існуючих автомобільних доріг та точок приєднання (підключення) до проєктних інженерних мереж, яка включатиме:



- опорну розподільчу підстанцію (ОРПС) 10/10 кВ, яка забезпечуватиме потреби електропостачання всього індустріального парку, а також трансформаторну підстанцію (ТП) 10/0,4 кВ для електропостачання об'єктів, що будуть розташовані поруч;
 - пожежний резервуар та насосну станцію потужністю, яка визначиться проєктом та задовольнятиме потреби пожежогашіння одночасно одного будь-якого об'єкта в межах першої черги девелопменту ІІІ;
 - каналізаційну насосну станцію (КНС) уздовж вул. Руслана Коношенка (в найнижчій точці);
 - модульну газову котельню потужністю, що визначатиметься проєктом;
 - інші інженерні об'єкти (за потреби).
2. Інженерна зона другої черги девелопменту індустріального парку, яка включатиме:
- окремо розташовану РП 10/0,4 кВ, яка забезпечуватиме потреби електропостачання об'єктів, розташованих поруч;
 - пожежний резервуар та насосну станцію потужністю, яка визначиться проєктом та задовольнятиме потреби пожежогашіння одночасно одного будь-якого об'єкта в межах східної частини ІІІ;
 - інші інженерні об'єкти (за необхідності).
3. Інженерні споруди та комунікації об'єктів, що будуть побудовані на території індустріального парку, включаючи трансформаторні підстанції (ТП) 10/0,4 кВ, ШГРП/ГРП з ВОГ, очисні споруди господарсько-побутових стоків тощо для окремих об'єктів, розташованих в межах парку, а також очисні споруди для стоків тощо.

8.2. Детальний план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку.

Електропостачання

Існуючий стан

Інженерні мережі електропостачання на території, на якій планується створення індустріального парку, відсутні. Найближчим джерелом електропостачання в потужності, достатній для забезпечення потреб ІІІ в електроенергії, є ПС 110/10 кВ Аграрного університету, що знаходиться на відстані орієнтовно 0,9 км від основної інженерної зони ІІІ (№4 на плановій схемі інженерних мереж індустріального парку).

Проектні пропозиції

Виходячи з розрахунків у потребі електропостачання та враховуючи місцеві умови, планується виконати наступні роботи:

- побудувати опорну розподільчу підстанцію (ОРПС) 10/10 кВ в основній інженерній зоні індустріального парку, яка буде розташована на північному заході ІІІ, та заживити її від кабельної лінії електропередач напругою 10 кВ від точки забезпечення потужності ПС 110/10 кВ Аграрного університету, за умови наявності вільної потужності. За умови відсутності необхідної вільної потужності на зазначеній ПС, передбачити альтернативну точку забезпечення потужності;
- побудувати РП 10/10 кВ на другій інженерній зоні ІІІ (№9 на плановій



Концептуальна схема електропостачання об'єктів наведена на малюнку 5.



Існуючий стан

Інженерні мережі газопостачання на території, на якій планується створення індустриального парку, відсутні. Найближчою точкою забезпечення потужності, достатній для забезпечення потреб ІП в газопостачання, є газопровід високого тиску ДУ400, який проходить повз проспект Грушевського, що знаходиться на відстані орієнтовно 0,25 км від території, визначеної для створення ІП.

Проектні пропозиції

Газопостачання індустріального парку планується за рахунок наступних заходів:

- врізки до газопроводу високого тиску ДУ400, який проходить повз проспект Грушевського, в точці, найбільш наближеній до території ІП;
- встановлення ШГРП 1,2/0,3 МПа з пониженням тиску до середнього;
- прокладання підземного газопроводу середнього тиску (тип та діаметр труб визначити проєктом) до обох інженерних зон індустріального парку;
- будівництво в кожній інженерній зоні ГРП/ШГРП з ВОГ та модульної газової котельні для опалення об'єктів ІП, розташованих поруч з відповідною інженерною зоною (тиск та потужність котелень визначається проєктом в залежності від кількості об'єктів, що потребуватимуть опалення);
- Будівництво газопроводу від інженерних зон до окремих об'єктів ІП, що потребуватимуть газ для технологічних потреб, встановлення ГРП/ШГРП з ВОГ на таких об'єктах.

Концептуальна схема газопостачання наведена на малюнку 6.



Малюнок 6. Концептуальна схема газопостачання індустріального парку

Водопостачання

Існуючий стан

Мережі водопостачання на території індустріального парку відсутні. Найближча точка приєднання – міський водопровід ДУ500, який проходить по проспекту Грушевського на розі з вул. Руслана Коношенка та знаходиться на відстані орієнтовно 250 м. від західної межі території, на якій планується створення ІП.



Проектні пропозиції

Водопостачання індустріального парку планується за рахунок влаштування системи централізованого водопроводу в межах території індустріального парку з його підключенням до міської мережі водопроводу. Місце розташування вводів водопроводу планується розмістити в інженерних зонах ІП.

Схема підключення та кількість вводів водопроводу підлягають визначенню при проєктуванні після отримання технічних умов КП «Міськтепловоденергія».

Передбачається введення систем водопостачання в експлуатацію одночасно з системою водовідведення господарсько-побутової каналізації.

Господарсько-побутова каналізація

Існуючий стан

Мережі каналізації на території індустріального парку відсутні. Найближчою точкою приєднання до міської мережі ГПК в необхідній потужності є колектор ДУ500, яка проходить по вул. Героїв Маріуполя на розі з проспекту Грушевського, на відстані орієнтовно 1,25 км від західної межі індустріального парку.

Проектні пропозиції

Систему господарсько-побутової каналізації індустриального парку планується організувати шляхом будівництва мереж самопливної господарсько-побутової каналізації від об'єктів, що будуть розміщені в межах ІП до інженерних зон ІП, з подальшим скидом в існуючу мережу господарсько-побутової каналізації міста через каналізаційну насосну станцію (КНС), яка буде розташована в найнижчій точці повз вул. Руслана Коношенка, яку планується приєднати до міського колектора двома лініями напірного трубопроводу (робочим та резервним).

Схема та інші умови підключення підлягають визначенню при проектуванні після отримання технічних умов від КП «Міськтепловоденергія».

Концептуальна схема мереж водовідведення наведена на малюнку 7.



Малюнок 7. Концептуальна схема мереж водопостачання та водовідведення індустриального парку

Відведення дощових та талих вод

Існуючий стан

На території індустріального парку по периметру проходить мережа закритої зливової каналізації діаметром 1500 мм із скидом у р. Мукша.

Проектні пропозиції

Проектна пропозиція передбачає створення дворівневої системи водовідведення:

-Локальна мережа об'єктів: Кожен учасник індустріального парку в межах своєї ділянки проектує та будує власну мережу дощової каналізації. Трасування цих мереж визначається на стадії розробки робочої документації конкретного об'єкта.

-Магістральне підключення: Скид очищених дощових стоків з території парку планується організувати у існуючу міську мережу зливової каналізації ДУ600, яка прокладена вздовж автомобільної дороги по вул. Руслана Коношенка.

Протипожежні заходи

Існуючий стан

Протипожежні заходи на території ІП відсутні у зв'язку із відсутністю забудови.

Проектні пропозиції

Протипожежні заходи передбачають розміщення пункту пожежогасіння (насосна станція) та пожежного резервуару на території індустріального парку. Детальний розрахунок ємності пожежного (их) резервуару(ів) вирішуватиметься на стадії проектування згідно діючого ДБН.

Вертикальне планування

Існуючий стан

Територія індустріального парку має абсолютні відмітки поверхні землі від 208 м (на заході в центральній частині) до 215 м (на сході) над рівнем моря. Максимальний перепад висот складає 7 м. Більша частина парку знаходиться в відмітках між 209 та 212 м.

Проектні пропозиції

Здійснити вертикальне планування до умовної точки нуль більшої частини території індустріального парку з використанням знятого ґрунту для підсипки в межах території парку. Орієнтовний обсяг зняття/підсипки ґрунту становить 393,2 тис.м³. Слід врахувати можливість поетапного вирівнювання ділянок, на яких планується будівництво, по горизонтальній площині до позначки умовного нуля по мірі освоєння стадій девелопменту ІП, а також можливість використання перепаду висот на території ІП для організації ухилу самопливної господарсько-побутової та зливової каналізації, а також для організації рамп на виробничо-складських об'єктах для вивантаження/завантаження вантажного транспорту (необхідна висота для єврофури становить 1,2 м).

Транспортна інфраструктура індустріального парку

Існуючий стан

Наявний доступ до території ІП по вул. Руслана Коношенка, яка потребує



реконструкції та нового будівництва.

Проектні пропозиції

Забезпечення транспортної доступності індустріального парку з доріг загального користування передбачає проведення наступних робіт:

- реконструкція / будівництво автомобільних доріг (вул. Руслана Коношенка) загального користування поза межами парку загальною довжиною орієнтовно 1543 метрів;
- будівництво автомобільних доріг загального користування в межах парку загальною довжиною орієнтовно 564 метрів;
- будівництво залізничної колії (основної та маневрової) з приєднанням до залізниці АТ «Укрзалізниця» загальною довжиною орієнтовно 975 метрів або альтернативно до з/д колії сусідніх підприємств. Проектні рішення будуть визначатись, виходячи з вартості та умов приєднання на момент приєднання;
- створення пішохідної та транспортної інфраструктури для розміщення окремих підприємств на території індустріального парку, включаючи будівництво стоянок для автомобільного та вантажного транспорту на території окремих об'єктів індустріального парку, виходячи із їх цільового призначення та, відповідно, їх потреб.

8.3. План заходів щодо створення та успішного функціонування індустріального парку в короткостроковій перспективі та рекомендації на довгострокову перспективу.

Процес створення і розвитку індустріального парку має включати в себе наступні етапи:

- I. Підготовчий етап (2024-2025 рр.).
- II. Реєстраційний етап (2026 р.).
- III. Конкурсний етап (2026 р.).
- IV. Етап будівництва інфраструктури (2027-2030 рр.).
- V. Етап просування індустріального парку та залучення учасників (2027-2032 рр.).
- VI. Етап наповнення індустріального парку (2028-2033 рр.).
- VII. Етап функціонування індустріального парку (2029-2056 рр.).

Детальний аналіз етапів створення і розвитку індустріального парку

I. Підготовчий етап (2024-2025 рр.):

- визначення необхідності створення індустріального парку відповідного напрямку згідно затверджені Програми залучення інвестицій в економіку Кам'янець-Подільської міської територіальної громади;
- проведення відбору та аналізу земельних ділянок міста на предмет їх придатності для розташування індустріального парку, а саме транспортної доступності, можливості підключення до інженерних мереж, відсутності обмежень щодо санітарних зон, зараження території тощо;



- формування земельних ділянок для створення ІП, що відповідають критеріям, визначеним в статті 8 Закону України «Про індустриальні парки», присвоєння їм кадастрових номерів;
- підготовка Концепції індустриального парку, з врахуванням пріоритетних галузей діяльності підприємств на території індустриального парку.

II. Реєстраційний етап (2026 р.):

1. Підготовка пакету документів для реєстрації ІП в Реєстрі індустриальних (промислових) парків, який включає в себе:

- 1.1. заяву про включення індустриального парку;
- 1.2. рішення ініціатора про створення індустриального парку;
- 1.3. концепцію індустриального парку;
- 1.4. витяг з Державного земельного кадастру щодо земельної(их) ділянки(ок) та правовстановлюючі документи на земельну(і) ділянку(и) та розташовані на ній(них) об'єкти нерухомого майна;
- 1.5. найменування керуючої компанії та учасників (за наявності);
- 1.6. детальний план території з рішеннями про його розробку та затвердження або викопіювання із генерального плану міста із зазначенням категорії земель, цільового та функціонального призначення земельної(их) ділянки(ок);
- 1.7. документ, що підтверджує підтримку індустриального парку з боку органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади (лист, рішення, меморандум тощо);
- 1.8. документ, що підтверджує відсутність забудови на земельній(их) ділянці(ках) або документ, що підтверджує, що на території (в межах) індустриального парку відсутні прийняті в експлуатацію протягом 10 останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустриального парку закінчені будівництвом об'єкти виробничого призначення та/або відсутні об'єкти виробничого призначення, що експлуатувалися протягом п'яти останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустриального парку (крім об'єктів виробничого призначення вугледобувного підприємства та/або його окремого (суміжного) відокремленого підрозділу, який не має статусу юридичної особи, що було ліквідовано, перебуває в стадії ліквідації (припинення) або планується до ліквідації, на які не поширюються зазначені обмеження).

Довідково:

а) інформацію згідно п. 1.5 можна замінити на меморандуми про наміри керуючої компанії та учасників (за наявності). Наразі немає прямої вимоги щодо їх надання при реєстрації.

б) викопіювання із чинного генерального плану населеного пункту надається у випадку, якщо земельна ділянка знаходиться в межах міста та її цільове призначення відповідає зонінгу території її розташування.

2. Подання вищезазначеного пакету документів (копій) до уповноваженого державного органу (Міністерства економіки) шляхом направлення на електронну адресу: meconomy@me.gov.ua



3. Розгляд уповноваженим державним органом пакету документів протягом 21 робочого дня з дня надходження документів від ініціатора створення. У випадку відсутності зауважень підготовка проєкту розпорядження Кабінету Міністрів України про включення індустриального парку до Реєстру індустриальних парків та прийняття відповідного рішення протягом 45 робочих днів з моменту надходження до уповноваженого державного органу заяви від ініціатора створення.

4. Повернення документів у випадку наявності підстав для відмови у включенні індустриального парку до Реєстру індустриальних парків відповідно до частини третьої статті 16 Закону України «Про індустриальні парки» або припинення розгляду відповідно до пункту п'ятого Порядку розгляду документів про включення індустриального (промислового) парку до Реєстру індустриальних (промислових) парків, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 25.

5. У випадку повернення документів ініціатор має право на повторну подачу пакету документів після їх доопрацювання (усунення зауважень).

6. У випадку наявності зауважень у ЦОВВ до поданих документів, які не є підставою для повернення документів, як зазначено в п.4. вище, уповноважений державний орган готує проєкт розпорядження КМУ про включення індустриального парку до реєстру та розсилає його на погодження ЦОВВ

7. У випадку наявності зауважень у ЦОВВ в процесі погодження проєкту розпорядження КМУ про включення індустриального парку до реєстру уповноважений державний орган запрошує ЦОВВ та ініціатора створення на погоджувальну нараду.

8. У випадку наявності зауважень у ЦОВВ після погоджувальної наради питання винесення проєкту розпорядження КМУ про включення індустриального парку до реєстру вирішується на засіданні уповноваженого урядового комітету.

9. Після прийняття розпорядження КМУ про включення індустриального парку до реєстру, уповноважений державний орган протягом трьох робочих днів з дня прийняття Кабінетом Міністрів України рішення про включення індустриального парку до Реєстру індустриальних парків включає індустриальний парк до Реєстру індустриальних парків, письмово повідомляє ініціатора створення, керуючу компанію (у разі наявності), відповідні місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування, а також розміщує відповідну інформацію на своєму офіційному вебсайті.

III. Конкурсний етап (2026 р.):

- підготовка документації для проведення конкурсу на вибір керуючої компанії індустриальних парків;
- проведення конкурсу на вибір керуючої компанії індустриального парку ініціатором створення індустриального парку. Затвердження результатів конкурсу міською радою;
- підготовка та підписання договору між ініціатором створення та обраною на конкурсі керуючою компанією про створення та функціонування індустриального парку.



IV. Етап будівництва інфраструктури (2027-2030 рр.):

- визначення джерел фінансування виконання робіт з підведення інженерних мереж, будівництва об'єктів інфраструктури, підведення доріг до земельних ділянок. Виготовлення проєктно-кошторисної документації;
- проведення процедур щодо відбору підрядників для виготовлення проєктно-кошторисної документації. Підготовка і підписання договорів;
- проведення робіт з виготовлення проєктно-кошторисної документації;
- на основі виготовленої проєктно-кошторисної документації формування бюджету проєкту. Розрахунок вартості підключення до інженерних мереж. Визначення шляхів фінансування робіт. Розділення проєкту на етапи (за потреби);
- підготовка проєктних пропозицій на виконання робіт з будівництва інфраструктури ІІ для ДФРР, секторальної допомоги, державної підтримки індустриальних парків, інших джерел фінансування;
- проведення відповідних процедур щодо вибору підрядників для проведення робіт з будівництва інженерної та транспортної інфраструктури індустриального парку. Підготовка договорів;
- будівництво інженерної та транспортної інфраструктури індустриального парку згідно етапності проєкту. Підключення індустриального парку до інженерних мереж, введення об'єктів інфраструктури в експлуатацію.

V. Етап просування індустриального парку та залучення учасників (2027-2032 рр.):

- створення інструментів просування інвестиційного продукту (індустриального парку): багатомовний вебсайт; паперові та електронні презентаційні матеріали; презентаційні відеоматеріали; виготовлення обладнання для проведення заходів;
- проведення досліджень тенденцій залучення прямих іноземних інвестицій (ПІІ) в Україні в цілому і, зокрема, на заході України. Урахування глобальних та регіональних тенденцій залучення ПІІ, проведення аналізу «хто», «де» і «чому» інвестує та визначення найбільш перспективних сфер та галузей. Проведення промоції індустриального парку серед представників відповідних сфер і галузей;
- визначення цільових країн-інвесторів, в яких наявні пріоритетні для регіону розташування індустриального парку (потенційні інвестори). Фокусування промоції на відповідних країнах;
- формування та виконання плану просування індустриального парку та інвестиційних переваг Кам'янець-Подільського, у т.ч. : участь у інвестиційних форумах та конференціях; зустрічі з представниками посольств іноземних країн; зустрічі з представниками іноземного і українського бізнесу; просування інвестиційних продуктів через соціальні мережі та ЗМІ; просування мережі індустриальних парків в закордонних ЗМІ та бізнес-асоціаціях; підготовка та проведення у Кам'янець-Подільському інвестиційних форумів, стаді-турів представників бізнесу і громад та інших заходів з метою рекламування



індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» та інвестиційних можливостей Кам'янець-Подільської МТГ.

- підготовка дорожньої карти інвестора, з врахуванням всіх етапів входження інвестора на індустріальний парк та інші ділянки, у т.ч. особливості законодавства України, питання реєстрації підприємств, оподаткування, пільг для учасників індустріального парку, проживання, працевлаштування та натуралізації іноземних спеціалістів, особливостей дозвільних процедур та інше;
- проведення опитувань серед українських та іноземних інвесторів, які працюють на території Хмельницької області та Кам'янець-Подільської МТГ щодо наявних проблем ведення бізнесу та відносин з місцевою владою;
- розробка заходів з поліпшення інвестиційного клімату на території Кам'янець-Подільської МТГ та усунення перешкод для інвестування;
- розробка заходів і надання послуг інвесторам з підбору, навчання та перенавчання кваліфікованих співробітників. Розробка заходів щодо поліпшення транспортної доступності працівникам індустріального парку.

VI. Етап наповнення індустріального парку (2028-2033 рр.):

- проектування, будівництво та введення в експлуатацію об'єктів складського, виробничого та іншого призначення на території індустріального парку керуючою компанією, учасниками та іншими суб'єктами ІП;
- укладання керуючою компанією договорів суборенди земельних ділянок, оренди будівель або окремих приміщень в об'єктах, побудованих КК, з учасниками та іншими суб'єктами ІП;
- укладання договорів оренди/купівлі-продажу будівель або окремих приміщень в об'єктах, побудованих іншими суб'єктами ІП, з учасниками;
- укладання Кам'янець-Подільською МТГ з учасниками та іншими суб'єктами ІП договорів оренди землі або договорів купівлі-продажу земельних ділянок за заявою Учасників ІП та відповідно до вимог законодавства України на яких такими учасниками / іншими суб'єктами ІП побудовані будівлі, відповідно до вимог законодавства України.

Схема плану забудови індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» наведена на малюнку 8.





Малюнок 8. Схема плану перспективної забудови індустріального парку

У схемі попереднього плану забудови індустріального парку передбаченні такі рішення:

- функціонального зонування території;
- послідовне та ефективне освоєння території при розміщенні та забудові підприємств, не порушуючи принципову планувальну структуру схеми забудови індустріального парку;
- дотримання необхідних санітарно-захисних та протипожежних розривів;
- відповідність до Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Законів України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про благоустрій населених пунктів», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону навколишнього середовища», «Про індустріальні парки», нормативно-правових актів та нормативно-методичних положень Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України.

Розміщення підприємств на території індустріального парку має передбачати їх санітарно-функціональну сумісність між собою та оточуючою забудовою.

За функціональним використанням територія індустріального парку розділяється на зони:

- зони виробничо-складського, складського та адміністративного призначення, паркувальні майданчики для легкового та вантажного транспорту;
- зони інженерного забезпечення;
- автомобільні дороги.



В рамках другої черги девелоппменту планується будівництво керуючою компанією нежитлової (адміністративної) будівлі, яка використовуватиметься для розміщення офісів, event холу, виставкового та R&D центрів, а також об'єктів виробничого призначення учасниками ІП. В рамках другої черги девелоппменту планується підведення залізниці та будівництво складської та виробничої будівель.



Орієнтовний розподіл площ забудови в розрізі черг девелопменту зазначений в наступній таблиці.

Таблиця 7. Орієнтовний розподіл площі забудови індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» по етапах девелопменту

Показник	1-а черга	2-а черга	3-я черга	Разом
Площа, м2	51 967	53 638	51 675	157 280
Забудова, м2	20 700	19 631	17 680	58 011
Виробничі будівлі	10 500	16 251	7 800	34 551
Складські будівлі	10 200	0	9 880	20 080
Нежитлові (адміністративні) будівлі	0	3 380	0	3 380
% забудови	40%	37%	34%	37%
Інженерні зони, м ²	1 500	1 410	0	2 910
% інженерних зон	3%	3%	0%	2%
Озеленення, м ²	2 448	7 509	7 632	17 589
% озеленення	5%	14%	15%	11%
Мощення та дороги, м ²	27 319	25 087	26 364	78 769
% мощення	53%	47%	51%	50%

VI. Етап функціонування індустріального парку (2027-2054 рр.):

- здійснення керуючою компанією, учасниками та іншими суб'єктами ІП господарської діяльності в межах ІП;
- надання керуючою компанією комплексної адміністративної підтримки та експлуатаційних сервісів (охорона, прибирання, обслуговування інженерно-транспортної інфраструктури, вивіз сміття тощо) учасникам та іншим суб'єктами ІП.

Таблиця 8. Орієнтовний графік реалізації індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ»

Етапи проєкту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	2 кв. 2026 р.	4 кв. 2029 р.	45
Реєстрація ІП	2 кв. 2026 р.	3 кв. 2026 р.	5
Долучення Керуючої Компанії	3 кв. 2026 р.	4 кв. 2026 р.	6
Долучення учасників та фінансування	2 кв. 2026 р.	4 кв. 2027 р.	21
Проектування мереж	2 кв. 2026 р.	2 кв. 2027 р.	12
Будівництво мереж	3 кв. 2026 р.	4 кв. 2027 р.	18
Проектування нових об'єктів	2 кв. 2026 р.	2 кв. 2028 р.	24
Будівництво об'єктів	1 кв. 2027 р.	2 кв. 2029 р.	30
Запуск перших учасників ІП	1 кв. 2028 р.	1 кв. 2028 р.	3
Завершення та запуск всього ІП	4 кв. 2029 р.	4 кв. 2029 р.	3



Виконання санітарно-епідеміологічних та екологічних вимог

Законом України «Про індустріальні парки» встановлені вимоги до земельної ділянки у межах індустріального парку (стаття 8), умови використання земельної ділянки у межах індустріального парку (стаття 9). Зокрема, пунктом 2 частини першої статті 9 Закону визначено, що використання земельних ділянок у межах індустріальних парків повинно відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам.

Враховуючи зазначене, з метою передбачення та уникнення негативних наслідків для всіх складових довкілля, у тому числі для здоров'я населення при реалізації концепції індустріального парку, будуть враховані вимоги законів України «Про систему громадського здоров'я», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про питну воду та питне водопостачання», «Про охорону атмосферного повітря», «Про управління відходами», Водного Кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 № 173, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996 р. за № 379/1404 та інших нормативних актів у сфері захисту довкілля та санітарно-епідемічного благополуччя населення, в тому числі:

- ☀ під час проведення будівельно-проектних робіт на території індустріального парку буде забезпечено виконання вимог щодо розробки, встановлення і дотримання санітарно-захисних та охоронних зон від об'єктів централізованого питного водопостачання, промислових підприємств, об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури, від інженерних мереж та споруд згідно з діючими державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;
- ☀ буде забезпечено дотримання вимог санітарного законодавства щодо гранично-допустимих концентрацій забруднюючих речовин у повітрі робочої зони та атмосферному повітрі, допустимого рівня шуму, вібрації, електромагнітного випромінювання тощо;
- ☀ за потреби, з метою організації забезпечення території індустріального парку господарсько-питним водопостачанням буде проведена оцінка ступеня природної захищеності джерел водопостачання і можливість їх мікробного або хімічного забруднення, буде зроблено обґрунтування встановлення розмірів зон санітарної охорони відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» та ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» та провести оцінку класу якості води за показниками і нормативами ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною»;
- ☀ буде розроблений план управління відходами, здійснюватися облік небезпечних відходів (якщо такі будуть), будуть укладені



- відповідні договори з ліцензованими суб'єктами господарювання;
- ☀ у разі провадження видів діяльності, визначених законодавством, буде забезпечено проведення процедури оцінки впливу на довкілля відповідно до Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» з урахуванням впливу на здоров'я населення;
- ☀ будуть передбачені заходи щодо впровадження моніторингу за станом об'єктів довкілля у відповідності до вимог Порядку здійснення моніторингу наслідків виконання документу державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2020 № 1272, за показниками та параметрами, за якими можливо об'єктивно та достовірно оцінити стан навколишнього середовища та його вплив на здоров'я населення;
- ☀ ініціатор та учасники індустріального парку будуть сприяти створенню безпечних умов праці відповідно до Закону України «Про охорону праці», організації попередніх та періодичних медичних оглядів працівників у випадках, передбачених законодавством, будуть забезпечений доступ до медичної допомоги тощо.



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

9.1. Фінансові та матеріальні ресурси

Джерела залучення необхідних фінансових ресурсів для облаштування індустріального парку визначає ст. 12 Закону України «Про індустріальні парки»

- кошти державного та місцевих бюджетів;
- кошти приватних інвесторів;
- кредитні кошти;
- інші джерела, які не заборонені чинним законодавством України.

Фінансові та матеріальні ресурси на етапі розбудови індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» в першу чергу направляються на:

- облаштування інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку та суміжної інфраструктури;
- будівництво об'єктів в межах індустріального парку, необхідних для ведення господарської діяльності учасників та інших суб'єктів ПП.

Таблиця 9. Орієнтовні капіталовкладення у інженерно-транспортну інфраструктуру індустріального парку

№ п.п.	Вартість інженерної інфраструктури	Одиниця виміру	Потужність / вимір	Потужність / вимір на га площі ПП	Загальна вартість, грн. з ПДВ	Вартість одиниці потужності /виміру, грн. з ПДВ
1	Електропостачання	кВт/год.	4 000	254	30 978 520	7 745
2	Газопостачання	м3/доба	2 000	127	28 584 000	14 292
3	Водопостачання	м3/доба	900	57	20 200 000	22 444
4	Господарсько-побудова каналізація					
5	Відведення дощових та талих вод	га	15,7300		5 504 800	350 000
6	Реконструкція / будівництво автомобільних доріг (вул. Руслана Коношенка) загального користування поза межами парку	м	1 543		41 054 440	26 600
7	Будівництво автомобільних доріг загального користування в межах парку	м	564		11 845 050	21 000
8	Будівництво залізничної колії	м	975		11 700 000	12 000
9	Вертикальне планування в межах ПП	м3	393 200	25 000	9 436 795	24
10	Будівництво промислових та інших об'єктів	м	61 391		675 301 000	
Разом					834 604 605	-



Вартість облаштування інженерних мереж та інфраструктури розрахована в гривні, виходячи із поточної вартості виконання відповідних робіт та матеріалів (включаючи податок на додану вартість) на внутрішньому ринку.

Передбачається, що ПДВ сплачується в повному обсязі від всієї вартості облаштування інженерних мереж індустріального парку та суміжної інфраструктури незалежно від суб'єкта господарювання, який здійснюватиме закупівлю.

Враховуючи волатильність цін, обмежену пропозицію на певну продукцію тощо, фактична вартість може відрізнятись від розрахункової.

Загальний обсяг інвестицій в індустріальний парк з орієнтовним розподілом джерел фінансування наведено в Таблиці 10.

Таблиця 10. Загальний обсяг інвестицій та джерела фінансування індустріального парку

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	5 000 000
Учасники-інвестори	722 067 003
Державна підтримка	79 651 803
Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток	7 885 800
Керуюча компанія	20 000 000
Всього	834 604 605

Фінансування створення та функціонування індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» здійснюватиметься за рахунок коштів ініціатора створення парку, керуючої компанії, яка буде обрана ініціатором, інших джерел, у т.ч. компенсації/фінансування за рахунок бюджетних, грантових та кредитних коштів.

Ініціатор створення фінансуватиме свою частку облаштування інфраструктури парку за рахунок коштів міського бюджету Кам'янець-Подільської міської територіальної громади.

Виходячи із світового та вітчизняного досвіду розбудови індустріальних парків та функціонального призначення індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ», він здатен залучити у вигляді інвестицій у повний розвиток парку 834 604 605 грн.

Передбачається, що ініціатор створення індустріального парку інвестує та знайде більшу частку інших джерел для облаштування інфраструктури парку. При цьому, будівництво та облаштування об'єктів, що будуть розташовані на території парку, в основному, планується за рахунок учасників та інших суб'єктів індустріального парку, які кумулятивно мають інвестувати орієнтовно більше 86,52% всіх коштів в розбудову індустріального парку. Очікується, що керуюча компанія вкладе кошти в облаштування парку (20 000 000 грн.).

Важливим елементом фінансової моделі реалізації індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» є державне стимулювання, яке розглядається як додаткове джерело покриття витрат на інфраструктурному етапі та як інструмент підвищення інвестиційної привабливості парку для потенційних учасників.



Державна підтримка індустріальних парків надається відповідно до вимог законодавства України, зокрема Закону України «Про індустріальні парки» та Постанови Кабінет Міністрів України від 04 червня 2024 року №644 «Деякі питання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків». Зазначений нормативно-правовий акт визначає порядок, умови та обмеження надання державної фінансової допомоги для створення і розвитку індустріальних парків.

У межах реалізації Концепції індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» передбачається можливість залучення державного співфінансування будівництва інженерно-транспортної інфраструктури. Держава може компенсувати до 50% вартості будівництва об'єктів інфраструктури, зокрема мереж електропостачання, водопостачання, газопостачання, автомобільних доріг та інших інженерних споруд, необхідних для функціонування парку. Максимальний розмір такого державного стимулювання для одного індустріального парку обмежується сумою до 150 млн грн.

З урахуванням орієнтовної вартості облаштування інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» у розмірі 159 303 605 грн, державне стимулювання може стати ключовим джерелом покриття частки витрат, віднесених до категорії «інші джерела», у тому числі бюджетного, грантового та кредитного фінансування, загальним обсягом до 79 651 803 грн. Це дозволить суттєво знизити фінансове навантаження на міський бюджет Кам'янець-Подільської міської територіальної громади та інших учасників процесу розбудови інфраструктури.

Окрім прямого інфраструктурного співфінансування, держава забезпечує фінансові стимули для учасників індустріального парку, які мають довгостроковий ефект для залучення приватних інвестицій. До таких стимулів належать звільнення від сплати імпортного мита та податку на додану вартість при ввезенні нового технологічного обладнання для власного використання в межах індустріального парку, а також звільнення від податку на прибуток підприємств строком до 10 років за умови реінвестування прибутку у розвиток виробничої діяльності.

Додатковим чинником стимулювання є можливість застосування рішень органів місцевого самоврядування щодо пільгового оподаткування землі та нерухомості, що в поєднанні з державною підтримкою створює комплексну систему заохочення інвесторів до розміщення виробництв на території індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ».

Таким чином, державне стимулювання розглядається як невід'ємна складова фінансово-економічної моделі розвитку індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» та як інструмент мультиплікації приватних інвестицій. Його використання дозволить забезпечити своєчасне створення інженерно-транспортної інфраструктури, прискорити залучення учасників та досягти прогнозованого обсягу інвестицій у повний розвиток парку до 2029 року.



9.2. Трудові ресурси

Хмельницька область

Чисельність населення Хмельницької області (станом на 01.01.2022) складає 1 253 990 осіб, з них 57% складає міське населення, 46% - сільське населення.

Професійна освіта області у сфері промисловості, представлена найбільше закладами вищої освіти міста Хмельницького та 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 формуватися за рахунок жителів Хмельницької області та міста Хмельницького.

Кам'янець-Подільський район

Кам'янець-Подільський район має значний трудовий потенціал, який формується завдяки чисельному населенню та наявності працездатних трудових ресурсів. Населення району становить близько 290 тисяч осіб, значну частину з яких складають люди працездатного віку. Основними сферами зайнятості населення є промисловість, сільське господарство, торгівля, транспорт, освіта та сфера послуг. Важливу роль у розвитку трудового потенціалу відіграють заклади освіти та професійної підготовки, які забезпечують підготовку кваліфікованих кадрів для потреб району. Наявність трудових ресурсів створює сприятливі умови для економічного розвитку та залучення інвестицій.

Кам'янець-Подільська міська територіальна громада

У Кам'янець-Подільській МТГ кількість населення за 2021 рік складає 107 879 осіб. Понад десятиріччя чисельність населення міста Кам'янця-Подільського зменшувалась незначними темпами, що було зумовлено погіршенням демографічної ситуації. Починаючи з 2020 року, після утворення Кам'янець-Подільській МТГ та приєднання до міста сільських населених пунктів, чисельність населення збільшилась.

Населення міста Кам'янець-Подільський у 2021 році становило 96 896 осіб.

Таблиця 11. Розподіл населення громади за віком та статтю

№	Вікова група (повних років)	Жінки	Чоловіки	Загалом
1	0-5	1 389	926	2 315
2	6-14	5 600	3 734	9 334
3	15-18	1 420	946	2 366
4	19-35	23 147	14 054	37 201
5	36-59	22 320	14 881	39 870
6	60+	10 076	6 717	16 793

Таблиця 12. Зайнятість населення громади

Загальна кількість працівників (ж/ч)	Загальна кількість безробітних (ж/ч)
2022 рік – 20 192 осіб жінки – 12 115 чоловіки – 8 077	2022 рік – 2 640 осіб жінки – 1 706 чоловіки – 934
2023 рік – 21 310 осіб жінки – 12 786 чоловіки – 8 524	2023 – 2 084 осіб жінки – 1 427 чоловіки – 657



З початку повномасштабного вторгнення рф на територію України, Кам'янець-Подільська міська територіальна громада стала прихистком для тисяч людей, які рятуються від війни. Станом на 1 січня 2026 року у громаді було зареєстровано 16095 осіб ВПО, яких прийняла Кам'янець-Подільська громада з початку повномасштабної війни.

За даними НСЗУ (13.01.2026), у громаді 112 279 осіб мають підписані медичні декларації (за якими можна орієнтовно судити про наявне населення). Це свідчить про наявний працездатний контингент у громаді.

За офіційними даними ГУС у Хмельницькій області в Кам'янець-Подільській МТГ за 2024 рік середньооблікова кількість штатних працівників основного кола звітуючих підприємств становить 11515 осіб. У динаміці за останні роки в громаді спостерігається суттєве скорочення кількості зайнятих. Темпи зменшення кількості зайнятих більш ніж у двічі перевищують темпи скорочення чисельності населення в працездатному віці.

Одним із пріоритетних завдань влади громади є підвищення рівня заробітної плати, що сприятиме збільшенню надходжень до міського бюджету.

За офіційними даними Головного управління статистики у Хмельницькій області, середня заробітна плата одного штатного працівника в Кам'янець-Подільській міській територіальній громаді у грудні 2025 року становила 23 233,34 грн, що значно перевищує показники попередніх років:

- грудень 2021 року – 13 485,52 грн
- грудень 2022 року – 15 852,02 грн
- грудень 2023 року – 17 062,92 грн
- грудень 2024 року – 20 010,77 грн

Водночас рівень середньомісячної заробітної плати у громаді залишається нижчим за середньообласний показник у Хмельницькій області.

За даними Головного управління статистики, середньооблікова кількість штатних працівників на підприємствах, що брали участь у статистичному обстеженні з питань праці, у 2025 році становила 11 251 особу, що на 2,3 % менше, ніж у 2024 році (11 515 осіб).

Найбільша кількість зайнятих у таких сферах як: переробна промисловість; державне управління; освіта; охорона здоров'я та надання соціальної допомоги.

Протягом 12 місяців 2025 року послугами Кам'янець-Подільської філії Хмельницького обласного центру зайнятості скористалося 3002 безробітних громадян, що на 77 осіб менше, ніж за попередній період 2024 року. Зокрема, з початку 2025 року, статус безробітного отримали 2263 особи, що на 130 осіб менше попереднього року.

Станом на 1 січня 2026 року перебувало на обліку 642 безробітних осіб, з них допомогу по безробіттю отримували 442 особи. Середній розмір допомоги по безробіттю у грудні 2025 року становить 6139,8 грн.

Із загальної кількості безробітних 80,0 % становлять жінки, 25,8 % - молодь віком до 35 років, кожен четвертий - особа, яка має додаткові гарантії у сприянні працевлаштуванню, 16,4% - особи з числа внутрішньо переміщених осіб, 5,8% - учасники бойових дій.



При цьому кількість вакансій у 2025 році збільшилась до 3796 вакансій, що на 344 вакансій більше, ніж було за 12 місяців попереднього року. Інформацію про вільні робочі місця надали 1146 роботодавців, що на 129 більше, ніж у 2024 році. Рівень укомплектування вакансій становить 77,7%, середня тривалість укомплектування вакансій - 15 днів. Середня заробітна плата у вакансіях станом на 01 січня 2026 року становить 11676,2 грн.

За 12 місяців 2025 року працевлаштовані за сприянням служби зайнятості 3608 осіб, у тому числі 851 особа зареєстрованих безробітних, що на 104 особи більше, ніж за цей період торік.

Особлива увага приділяється безробітним, що мають додаткові гарантії у сприянні працевлаштуванню. За направленням служби зайнятості працевлаштовано 312 безробітних цієї категорії, що на 53 особи більше, ніж за відповідний період минулого року, у тому числі працевлаштовано 127 безробітних осіб з інвалідністю.

За результатами оцінки бізнес-плану та проведених співбесід, протягом 12 місяців 2025 року дії грантової програми «Робота» ухвалено рішення щодо надання мікро грантів та грантів 104 особам на розвиток власного бізнесу, в тому числі для 23 осіб з числа учасників бойових дій.

Протягом січня-грудня 2025 року в службі зайнятості перебувало 493 безробітних з числа внутрішньо-переміщених осіб, які звернулися за допомогою у працевлаштуванні.

Кам'янець-Подільський вважають «молодим» містом, в якому значна кількість вищих і професійно технічних навчальних закладів та студентства.

У динаміці за останні роки збільшилась кількість здобувачів освіти у вищих і професійно-технічних закладах освіти громади, у 2023 році їх кількість склала 14380 осіб.

В Кам'янець-Подільській МТГ ведуть діяльність 14 вищих навчальних закладів (включаючи 2 релокованих) та 1 ДНЗ «Подільський центр професійно-технічної освіти», Фаховий коледж ПДУ. Найбільшими є Кам'янець-Подільський національний університет імені Івана Огієнка та Подільський Державний Університет, в яких навчаються 60% всіх студентів міста. Також у місті представлені профільні заклади вищої освіти, що готують медиків, спеціалістів з харчових технологій, будівельників, податківців тощо. Таким чином, МТГ має значний кадровий потенціал.

Наведемо перелік за напрямками закладів вищої освіти міста Кам'янець-Подільський:

- ☀ Кам'янець-Подільський національний університет імені Івана Огієнка (К-ПНУ);
- ☀ Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»;
- ☀ Кам'янець-Подільський фаховий коледж харчової промисловості НУХТ;
- ☀ Кам'янець-Подільська філія Національного університету харчових технологій;
- ☀ Кам'янець-Подільський фаховий коледж будівництва, архітектури та дизайну;



- ☀ Фаховий коледж економіки, права та інформаційних технологій Кам'янець-Подільського податкового інституту;
- ☀ Приватний заклад вищої освіти «Кам'янець-Подільський податковий інститут»;
- ☀ Кам'янець-Подільський фаховий коледж індустрії, бізнесу та інформаційних технологій;
- ☀ Кам'янець-Подільський фаховий коледж культури і мистецтв;
- ☀ Кам'янець-Подільський фаховий коледж НРЗВО «Кам'янець-Подільський державний інститут»;
- ☀ НРЗВО «Кам'янець-Подільський державний інститут»;
- ☀ Кам'янець-Подільський медичний фаховий коледж;
- ☀ ДНЗ «Подільський центр професійно-технічної освіти»;
- ☀ ВСП «Кам'янець-Подільський фаховий коледж ЗВО»;
- ☀ Бахмутський фаховий коледж культури і мистецтв імені Івана Карабиця.



10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ (СХЕМА ВЗАЄМОДІЇ СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ В МЕЖАХ ПАРКУ, РОЛЬ ОМС, ЮРИДИЧНА СТРУКТУРА)

Комунальний індустріальний парк в Кам'янець-Подільській МТГ 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.

Ініціатором створення індустріального парку в Кам'янець-Подільській МТГ є Кам'янець-Подільська міська рада.

Ініціатор створення, керуюча компанія, учасники та інші суб'єкти 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, що буде укладений між ініціатором створення та керуючою компанією, договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, що будуть укладені між керуючою компанією та учасниками / іншими суб'єктами індустріального парку. Відповідно до вимог Закону України «Про індустріальні парки» керуюча компанія індустріального парку має бути обрана ініціатором на конкурентних засадах.

Між ініціатором створення та обраною ним керуючою компанією укладається договір про створення та функціонування індустріального парку. Юридична особа набуває статусу керуючої компанії після підписання договору про створення та функціонування індустріального парку. Строк договору про створення та функціонування індустріального парку планується встановити на термін створення індустріального парку.

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.

Земельні ділянки передаються ініціатором створення індустріального парку в оренду керуючій компанії. Керуюча компанія має право передавати, отримані в оренду від ініціатора ділянки (окрім ділянок, відведених під інженерно-транспортну інфраструктуру загального користування) у суборенду з правом забудови учасникам та іншим суб'єктам ІП відповідно до законодавства України.

Також керуюча компанія може здійснювати будівництво на орендованих у ініціатора земельних ділянках, в тому числі об'єктів для учасників та/або інших суб'єктів ІП з послідувочою передачею таких об'єктів (окрім інженерно-транспортної інфраструктури загального користування) в оренду або їх продаж учасникам та/або іншим суб'єктам ІП.

Після реєстрації права власності на завершений будівництвом об'єкт нерухомості або його придбання учасником та/або іншим суб'єктам ІП у керуючої компанії такий учасник та/або інший суб'єкт ІП набуває право на



придбання земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт, у ініціатора створення індустріального парку.

Земельні ділянки надаються учасникам з правом будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості, необхідних їм для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку.

Схема організаційної моделі індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» виглядає наступним чином:



Малюнок 10. Організаційної моделі індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ»

Договори, що укладатимуться між суб'єктами господарювання в межах індустріального парку мають відповідати вимогам, встановленим Конституцією України, Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, законами України "Про індустріальні парки", «Про захист економічної конкуренції» тощо.

РОЛІ СУБ'ЄКТІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Кам'янець-Подільська міська рада — ініціатор створення:

- здійснює заходи, необхідні для включення індустріального парку в Реєстр індустріальних (промислових) парків;
- розробляє та затверджує концепцію індустріального парку;
- передає в користування на умовах оренди в межах строку функціонування індустріального парку керуючій компанії земельну ділянку комунальної власності для забезпечення дотримання прав учасників/інших суб'єктів індустріального парку на подальше користування такими землями на умовах суборенди з метою здійснення господарської діяльності;



КАМ'ЯНЕЦЬ
індустріальний парк

Концепція індустріального парку КАМ'ЯНЕЦЬ
місто Кам'янець-Подільський, Хмельницька область

- надає керуючій компанії права на облаштування індустріального парку, в тому числі за рахунок коштів, залучених від учасників/інших суб'єктів індустріального парку, шляхом забезпечення видачі уповноваженим органом архітектури та містобудування містобудівних умов та обмежень – вихідних даних на проєктування будівництва об'єктів, в тому числі, комунікацій та транспортної інфраструктури, в межах індустріального парку;
- забезпечує видачу уповноваженим органом учасникам/інших суб'єктів індустріального парку містобудівних умов та обмежень – вихідних даних на проєктування будівництва об'єктів виробничого призначення та інших об'єктів, необхідних для здійснення останніми господарської діяльності в межах індустріального парку;
- здійснює вибір керуючої компанії індустріального парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу;
- укладає з керуючою компанією договір про створення та функціонування індустріального парку;
- контролює утримання переданого майна в належному стані, не допускає його погіршення, або вимагає відшкодування нанесених збитків;
- надає організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам/іншим суб'єктам індустріального парку;
- права та обов'язки ініціатора створення індустріального парку визначаються статтею 25 Закону України «Про індустріальні парки», договором про створення та функціонування індустріального парку, а також іншими нормативно-правовими актами, що регулюють відповідні правовідносини, і є обов'язковими для виконання всіма учасниками індустріального парку.

Керуюча компанія індустріального парку:

- здійснює облаштування індустріального парку за рахунок власних та/або залучених, в тому числі, від учасників/інших суб'єктів індустріального парку коштів;
- оформлює право землекористування в межах індустріального парку;
- забезпечує розробку та виконання бізнес-плану індустріального парку;
- утримує парк в належному стані;
- щопівроку подає Ініціатору створення та уповноваженому державному органу (Міністерство економіки України) звіти про функціонування індустріального парку;
- залучає нових учасників індустріального парку;
- створює умови для підключення учасників до комунікацій;
- у порядку, передбаченому чинним законодавством, представляє інтереси учасників у відносинах з третіми особами;
- права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку регулюються статтею 26 Закону України «Про індустріальні парки» та договором про створення та функціонування індустріального парку, а також іншими нормами чинного законодавства, які є обов'язковими для виконання та дотримання всіма учасниками відносин в індустріальному парку.



Учасники індустріального парку:

- укладають з керуючою компанією індустріального парку договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»;
- укладають з керуючою компанією договори щодо користування земельними ділянками та/або іншими об'єктами (частинами об'єктів) нерухомого майна в межах індустріального парку відповідно до чинного законодавства;
- мають право на придбання земельних ділянок в межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та чинного законодавства;
- проводять господарську діяльність на території індустріального парку на умовах, визначених договорами з керуючою компанією;
- отримують містобудівні умови та обмеження – вихідні дані на проєктування будівництва об'єктів виробничого призначення та інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку;
- забезпечують належне утримання переданих їм ініціатором створення/керуючою компанією індустріального парку в користування на умовах оренди або суборенди земельних ділянок та інших об'єктів;
- запроваджують сучасні технології та інновації у виробничих процесах, виробляють високоякісні товари тощо.

Інші суб'єкти індустріального парку:

- укладають з керуючою компанією індустріального парку договір (про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку);
- укладають з керуючою компанією договори щодо користування земельними ділянками та/або іншими об'єктами (частинами об'єктів) нерухомого майна в межах індустріального парку відповідно до чинного законодавства;
- проводять господарську діяльність на території індустріального парку на умовах, визначених договорами з керуючою компанією та законодавством;
- отримують містобудівні умови та обмеження – вихідні дані на проєктування будівництва об'єктів виробничого призначення та інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку;
- забезпечують належне утримання переданих їм ініціаторами створення індустріального парку в користування на умовах оренди або суборенди земельних ділянок та інших об'єктів;
- запроваджують сучасні технології та інновації;
- не мають права на отримання державного стимулювання відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».



11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Створення та функціонування індустриального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» дозволить оптимізувати фінансові активи потенційних інвесторів шляхом зменшення витрат коштів та часу на облаштування майданчика для розміщення потенційного підприємства, у той же час – отримати переваги від розвитку міста, обсягів його споживчого ринку, й трудового потенціалу

Загальні ефекти від створення та функціонування індустриального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ»

Створення та функціонування індустриального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» сприятиме:

- підвищенню інвестиційного, ділового та економічного іміджу Кам'янець-Подільської міської територіальної громади;
- забезпеченню реалізації державних та місцевих програм щодо залучення інвестицій;
- збільшенню можливостей для малого та середнього підприємництва за рахунок появи нових виробничих потреб і зв'язків;
- впровадженню екологічно чистого виробництва, яке матиме нейтральний вплив на навколишнє середовище;
- підвищенню соціальних стандартів життя мешканців міста та регіону;
- покращенню конкурентоспроможності та купівельної спроможності населення міста;
- розміщенню релокованого бізнесу, який переміщений до Кам'янець-Подільської міської територіальної громади із територій, які постраждали внаслідок воєнних дій;
- створенню нових робочих місць для мешканців Кам'янець-Подільської міської територіальної громади та внутрішньо переміщених осіб;
- покращенню транспортно-логістичної мережі та транскордонного співробітництва у поєднанні із креативним підходом у веденні бізнесу;
- збільшенню надходжень до бюджету;
- залученню новітніх технологій виробництва товарів та послуг.

11.1. Залучення інвестицій

Виходячи з проведеного аналізу, можна вважати, що індустриальний парк «КАМ'ЯНЕЦЬ» здатен залучити у вигляді інвестицій 834 604 605 грн.. Прогнозується, що при здійсненні облаштування інфраструктури та будівництві об'єктів індустриального парку вся їх вартість включатиме податок на додану вартість, який буде сплачений в державний бюджет при імпорті матеріалів, устаткування обладнання або безпосередньо постачальникам / надавачам послуг / виконавцям робіт при закупівлі на внутрішньому ринку.



11.2. Створення робочих місць та підвищення рівня заробітної плати.

Враховуючи плановану галузеву структуру індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ», ініціатор створення розраховує, що реалізація проєкту індустріальний парк «КАМ'ЯНЕЦЬ» дозволить створити додатково близько 750 нових робочих місць в громаді, що становить 50 особи на 1 га площі індустріального парку. Залучення працівників до індустріального парку планується за рахунок гідних умов праці, високого рівня заробітних плат, що стимулюватиме мешканців громади повертатись додому. Передбачається, що найбільша кількість персоналу буде задіяно учасниками та іншими суб'єктами ІІ та керуюча компанія для забезпечення надання сервісів учасникам ІІ

Створення робочих місць відбуватиметься поетапно відповідно до темпів розвитку інфраструктури та введення в експлуатацію виробничих об'єктів.

Таблиця 13 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку «КАМ'ЯНЕЦЬ»

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	65	325	520	650	650	650	650
Робітники складів	5	25	40	50	50	50	50
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	10	77	40	50	50	50	50
Всього:	80	427	600	750	750	750	750

11.3. Рівень заробітної плати

Передбачається, що рівень заробітної плати працівників підприємств, розміщених на території індустріального парку, перевищуватиме середній рівень оплати праці в регіоні. Базовий рівень середньомісячної заробітної плати у 2027 році прогнозується на рівні 20 697 грн. З урахуванням очікуваного економічного розвитку, підвищення продуктивності праці та інфляційних процесів прогнозується щорічне зростання середньомісячної заробітної плати на 10 %.

Рівень середньої заробітної плати у індустріальному парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» планується на рівні 25 тис. грн. на одного працівника у 2028 році. При цьому заплановано щорічне зростання заробітної плати не менше, ніж на 10%.



Таблиця 14 Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати, грн.

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

11.4. Обсяг реалізованої продукції

На основі прогнозованих напрямів діяльності індустріального парку можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде впроваджена в індустріальному парку «КАМ'ЯНЕЦЬ», враховуючи це було проведено розрахунок можливого приблизного очікуваного ВВП. Загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 51,66 млн. грн (2028 р.) до 494 млн. грн. (2034 р.) на рік.

11.5. Експорт

Враховуючи те, що у індустріальному парку планується відкриття високотехнологічного виробництва, 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 15,5 млн. грн до 148,2 млн. грн. з 2028 по 2034 роки.

11.6. Податок на прибуток

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

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



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

Таблиця 15 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ВВП промислових підприємств	43 810	219 050	350 480	438 100	438 100	438 100	438100
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		43 810	70 096	87 620	87 620	87 620	87 620
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		7 886	12 617	15 772	15 772	15 772	15 772
Залишається в ПП у вигляді внутрішніх інвестицій		7 886	12 617	15 772	15 772	15 772	15 772
Перерахування в бюджет України податку на прибуток пром. підприємств	0	0	0	0	0	0	0
ВВП інших підприємств	7 850	51 427	44 760	55 950	55 950	55 950	55 950
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			13 428	16 785	16 785	16 785	16 785
Податок на прибуток інших підприємств, 18%	0	0	2 417	3 021	3 021	3 021	3 021
Перерахування в бюджет України	0	0	2 417	3 021	3 021	3 021	3 021

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

11.7. Плата за землю та податок на нерухоме майно

Поточний розмір місцевих податків встановлений рішенням Кам'янець-Подільської міської ради від 31.05.2023 року № 114/29 зі змінами та доповненнями. Для розрахунку базової вартості оренди (без урахування пільг) використовувалась ставка в розмірі 3% від нормативної грошової оцінки (НГО), встановлена для земельних ділянок з цільовим призначенням «11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості».

З метою стимулювання інвестицій та прискорення розвитку ІП, ініціатор створення може встановити ставку орендної плати за земельні ділянки індустріального парку в розмірі, меншому за розмір земельного податку для даної категорії земель, що сплачується на відповідній території, або звільнити від сплати земельного податку згідно із ст. 284.6 Податкового кодексу.

Також прогнозується, що земельні ділянки протягом періоду, що розглядається, не будуть продані. При цьому це не виключає їх продаж відповідно до норм законодавства України в майбутньому або протягом періоду, що розглядається, у випадку необхідності.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, для будівель промислових не розраховувався, з огляду на те, що планується їх використання виключно власниками для власних потреб та, відповідно, звільнення від його оплати згідно діючих норм Податкового Кодексу України.

Згідно з вказаним рішенням, ставка податку для будівель невиробничого призначення становить 0,6% у зв'язку з їх розташуванням у третій зоні міста.

Очікувані річні надходження до місцевого бюджету від податку на землю в 2028 році складе 87 026 грн. на рік.

11.8. Податок з доходів фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень із податку на доходи фізичних осіб, становитиме від 4,32 млн. грн до 85,71 млн. грн.



**Таблиця 16 Розрахунок податку на доходи фізичних осіб
індустріального парку, тис. грн.**

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	3 510	19 305	33 977	48 842	56 168	64 593	74 282
Робітники складів	270	1 485	2 614	3 757	4 321	4 969	5 714
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	540	4 574	2 614	3 757	4 321	4 969	5 714
Всього:	4 320	25 364	39 204	56 356	64 809	74 530	85 710
В місцевий бюджет, 64%	2 765	16 233	25 091	36 068	41 478	47 700	54 854

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 64% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що ця сума податку буде становити від 2,8 млн. грн до 54,85 млн. грн. в рік, що складе 224 млн. з 2028 по 2034 роки.

11.9. 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 5,2 млн грн. в 2028 році, до 104,7 млн грн. у 2034 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки 25 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 1,2 млн. грн. у 2028 році до 23,8 млн грн. в 2034 році.



Таблиця 17 Розрахунок нарахувань ЄСВ та військового збору, тис. грн.

Показник	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Кількість працівників, осіб	80	427	600	750	750	750	750
Середня зарплата в місяць, грн.	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907
Загальний фонд заробітної плати в рік, тис. грн.	24 000	140 910	217 800	313 088	360 051	414 058	476 167
Єдиний Соціальний Внесок, тис. грн.	5 280	31 000	47 916	68 879	79 211	91 093	104 757
Військовий збір, тис. грн.	1 200	7 046	10 890	15 654	18 003	20 703	23 08

11.10.ПДВ (податок на додану вартість)

Таблиця 18 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн.

Показник	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Вартість реалізованої продукції	51 660	270 477	395 240	494 050	494 050	494 050	494 050
Матеріаломісткість (75%)	38 745	202 858	296 430	370 538	370 538	370 538	370 538
Податковий кредит	7 749	40 572	59 286	74 108	74 108	74 108	74 108
Податкове зобов'язання	10 332	54 095	79 048	98 810	98 810	98 810	98 810
ПДВ	2 583	13 524	19 762	24 703	24 703	24 703	24 703

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).



11.11. Імпорт обладнання

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

Таблиця 19 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання учасників індустріального парку, грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Розмір витрат на імпортерне обладнання	207 867 454	291 014 435	207 867 454	16 629 396	24 944 094	41 573 491	41 573 491
Розмір ввізного мита	20 786 730	29 101 429	20 786 730	1 662 925	2 494 394	4 157 334	4 157 334
Розмір ввізного мита який не платять учасники	20 786 730	29 101 429	20 786 730	1 662 925	2 494 394	4 157 334	4 157 334
Розмір ввізного мита, який платять учасники	0	0	0	0	0	0	0
Загальний розмір ввізного ПДВ	41 573 491	58 202 887	41 573 491	3 325 879	4 988 819	8 314 698	8 314 698
Розмір ввізного ПДВ, який не платять учасники	41 573 491	58 202 887	41 573 491	3 325 879	4 988 819	8 314 698	8 314 698
Розмір ввізного ПДВ, який платять учасники	0	0	0	0	0	0	0

Звільнення від ввізного мита надається за умови, що зазначене устаткування (обладнання) та комплектуючі вироби до нього:



Є новими (з дати виготовлення до дати ввезення на митну



КАМ'ЯНЕЦЬ
індустріальний парк

Концепція індустріального парку **КАМ'ЯНЕЦЬ**
місто Кам'янець-Подільський, Хмельницька область

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.



11.12. Підсумкові нарахування податків та надходжень

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

Таблиця 20 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустріального парку, тис. грн

Податки та надходження	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Всього
ВВП індустріального парку	51 660	270 477	395 240	494 050	494 050	494 050	494 050	2 693 577
ПДВ учасниками індустріального парку	2 583	13 524	19 762	24 703	24 703	24 703	24 703	134 679
Податок на прибуток	0	0	2 417	3 021	3 021	3 021	3 021	14 502
Військовий збір	1 200	7 046	10 890	15 654	18 003	20 703	23 808	97 304
ЄСВ	5 280	31 000	47 916	68 879	79 211	91 093	104 757	428 136
ПДФО	4 320	25 364	39 204	56 356	64 809	74 530	85 710	350 293
Оплата за землю, індексація в рік 3%	87	90	92	95	98	101	104	667
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:	13 470	77 023	120 281	168 708	189 845	214 151	242 103	1 025 581
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	2 852	16 323	25 183	36 163	41 576	47 800	54 958	224 854



11.13.Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Функціональне призначення індустріального парку та розмір планових будівель передбачає розміщення на його території середнього бізнесу як учасників та інших суб'єктів індустріального парку.

Вигоди від залучення суб'єктів МСП до індустріального парку

1. Економічне пожвавлення регіону

- ☀ МСП забезпечують швидкий обіг капіталу, стимулюючи місцеву економіку.
- ☀ Зростання податкових надходжень до місцевого бюджету за рахунок підприємницької діяльності.

2. Гнучкість та інноваційність

- ☀ Малі підприємства швидше адаптуються до ринкових змін та активно впроваджують нові технології.
- ☀ Розвиток інноваційних нішевих продуктів, які доповнюють діяльність великих виробників.

3. Підвищення зайнятості населення

- ☀ Створення нових робочих місць, особливо для місцевого населення. Сприяння самозайнятості та зменшення рівня трудової міграції.

4. Формування виробничих кластерів

- ☀ МСП можуть стати постачальниками комплектуючих чи сервісних послуг для великих компаній-учасників.
- ☀ Взаємодія підприємств сприяє розвитку внутрішнього ринку індустріального парку.

5. Раціональне використання інфраструктури

- ☀ Завдяки МСП заповнюється більша частина доступних площ та підключень до мереж, що підвищує ефективність інвестицій у парк.
- ☀ Забезпечується сталий потік коштів на обслуговування та розвиток об'єктів інфраструктури.

6. Залучення грантів та пільгового фінансування

- ☀ Багато програм ЄС, державних і регіональних фондів підтримують саме МСП у рамках розвитку індустріальних парків. Додаткові можливості для співфінансування проєктів.

7. Соціальна стабільність і розвиток підприємницької культури

- ☀ Підвищення рівня ділової активності в регіоні.
- ☀ Зміцнення локальної бізнес-спільноти, що сприяє стабільності та взаємній підтримці.

Очікується, що сервіси з технічного обслуговування інженерних систем, вузлів та транспортних засобів, території індустріального парку, харчування співробітників тощо будуть надаватися суб'єктами мікро, малого та середнього бізнесу, зареєстрованого в регіоні.

Таким чином, можна зробити висновок, що діяльність індустріального парку сприятиме розвитку малого та середнього бізнесу, а також збільшить доходи місцевих підприємців та сприятиме зростанню їх частки в місцевій економіці.



12. ІНШІ ВІДОМОСТІ НА РОЗСУД ІНІЦІАТОРА СТВОРЕННЯ

Можливі ризики та рішення в короткостроковій (2 роки) та довгостроковій перспективі (5-10 років).

Повністю виключити вплив форс-мажорних обставин, зумовлених гарячою фазою війни і в повоєнний час, в межах індустріального парку і кластерів не можливо. Більш раціональним є вирішення поточних проблем в роботі бізнесу на майданчику індустріального парку.

Потенційні ризики/проблеми	Шляхи їх вирішення
Короткострокова перспектива 2 роки	
Відсутність готових виробничо-складських корпусів або їх незадовільний стан	Реконструкція або капітальний ремонт промислових об'єктів виробничого призначення, в яких протягом останніх 5 років не велася господарська діяльність. Або знесення аварійних споруд, розчищення майданчика та будівництво нових енергоефективних виробничо-складських будівель.
Брак коштів на розробку проєктної та кошторисної документації	Участь у державних програмах підтримки індустріальних парків та виробничого бізнесу; залучення проєктного грантового фінансування від донорських організацій таких як USAID, GIZ та ін.
Брак потужності для розподілу промисловим споживачам. Моральний знос енергетичної та іншої інфраструктури міста.	Розвиток малої розподіленої генерації з альтернативних джерел енергії, зокрема виділення і облаштування ділянок під сонячні електростанції, встановлення сонячних панелей на дахах і фасадах промислових та офісних будівель, використання теплових насосів, котелень на біомасі, когенераційних установок тощо, використання артезіанських свердловин, локальних очисних споруд та септиків.
Ворожі обстріли критичної інфраструктури та інших об'єктів	Захист критичної інфраструктури від обстрілів, будівництво об'єктів з укриттями/бомбосховищами, підвальними приміщеннями подвійного призначення для забезпечення безпеки співробітників індустріального парку під час повітряних тривог.



Зношеність дорожньо-транспортної інфраструктури. Слабкий розвиток залізничного сполучення.	Реконструкція або капітальний ремонт дорожньо-транспортної інфраструктури міста, у т.ч. за рахунок коштів МФО, електрифікація залізниці, відкриття залізничних нових маршрутів, у т.ч. транскордонних.
Виїзд населення працездатного віку, трудова міграція, відсутність робочої сили потрібної кваліфікації	Запровадження соціальних програм заохочення повернення трудових емігрантів і вимушених переселенців, створення гідних умов, переорієнтації та оплати праці на території індустріального парку та його учасника.
Відсутність зацікавленості з боку інвесторів у розміщенні складів та виробництв.	Кампанія з промоції промислового потенціалу регіону та податкове стимулювання інвестиційної діяльності. Створення сприятливого бізнес-клімату на території громади, збільшення просторових можливостей для залучення інвестицій.

Довгострокова перспектива 5-10 років

Погіршення стану комунальної інфраструктури	Пошук та залучення інвестицій для фінансування проєктів з реконструкції та розвитку інфраструктури. Покращення системи управління та нагляду за роботою комунальної інфраструктури.
Збільшення числа працівників з обмеженими можливостями; зміна гендерного співвідношення працездатного населення	Збільшення інклюзивності вакансій. Забезпечення рівних можливостей для людей з особливими потребами у сфері праці, включаючи доступ до навчання та професійної підготовки. Інтеграція адаптивних технологій та обладнання на робочих місцях.
Складнощі із експортуванням продукції компаніями-резидентами до країн ЄС	Участь у Європейській платформі співпраці кластерів (European cluster collaboration platform) та платформі Європейської мережі підтримки підприємництва (Enterprise Europe Network). Запровадження принципів зеленого переходу та циркулярної економіки, отримання відповідної сертифікації.



ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

Стан розвитку місцевої економіки, стан розвитку закладів підготовки кадрів громади, наявна соціально-культурна інфраструктура громади, стан житлового фонду, наявність покладів природних будівельних матеріалів, наявна інженерно-транспортна інфраструктура – все це, разом з наявними документами, що сприяють роботі з інвесторами та досвідом громади у цьому напрямку, формують гарне підґрунтя для створення комунального індустріального парку, як одного з елементів досягнення цілей зазначених у стратегічних документах Кам'янець-Подільської МТГ. Однак у громаді може виникнути дефіцит робочої сили враховуючи рівень трудової міграції, незначну кількість зареєстрованих безробітних, переміщення ВПО разом з релокованими підприємствами та наявність на території громади підприємств з інтенсивним використанням ручної праці.

Для успішності соціально-економічного розвитку Кам'янець-Подільської МТГ в період війни, повоєнного розвитку місцевої економіки критично важливо створити конкурентні переваги в порівнянні з іншими регіонами країни та сусідніх держав з метою залучення інвестицій. Передумови для цього можливо сформувати за рахунок створення сприятливого бізнес-клімату на території громади та збільшення просторових можливостей, зокрема облаштування промислових ділянок в індустріальні парки зі сприятливим режимом інвестування та стимулювання, розробленими дорожніми картами залучення інвесторів. Саме тому фокусування уваги місцевої влади на розробці проєкту Концепції розвитку індустріального парку у Кам'янець-Подільській МТГ є виправданим і логічним. Адже індустріальний парк може стати магнітом для залучення на територію громади компаній, що релокуються з інших регіонів країни та міжнародні компанії, які шукають можливості локалізувати виробництво в Україні. У свою чергу, це створить «точки зростання» та конкурентні переваги, які працюватимуть на створення робочих місць та повернення мешканців із закордону, збільшення валового регіонального продукту, купівельної спроможності тощо.

Виходячи з проведеного аналізу, можна вважати, що індустріальний парк «КАМ'ЯНЕЦЬ» здатен залучити у вигляді інвестицій 834 604 605 грн (з ПДВ), а також створити 750 нових робочих місць, за умови повного розвитку, що планується досягти у 2031 році.

Наведені в цій концепції розрахунки відповідають світовому та національному досвіду функціонування індустріальних парків, але потребують верифікації по мірі реалізації етапів створення та розвитку ІП «КАМ'ЯНЕЦЬ».

Відповідно, індустріальний парк «КАМ'ЯНЕЦЬ» має стати ефективним інструментом покращення рівня соціально-економічного розвитку Кам'янець-Подільської МТГ, в тому числі за рахунок високого рівня заробітної плати та позитивного сальдо міграції населення.

Передбачається, що рівень заробітних плат в межах індустріального парку перевищуватиме середній рівень заробітних плат в регіоні і пропонуватиме гідні умови праці, що разом створить умови для залучення кваліфікованої робочої сили.



Функціонування індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ» стимулюватиме надходження коштів у вигляді податків та зборів до державного та місцевих бюджетів, а також спеціальних фондів у формі:

- податку на прибуток;
- податку на доходи фізичних осіб;
- єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;
- податку на додану вартість;
- податку на землю та нерухомість;
- військового збору;
- інших податків та зборів.

З наведених даних вбачається, що розмір сплати податків та зборів в межах індустріального парку перевищуватиме розмір прогнозованих податкових пільг, якими можуть скористатися учасники індустріального парку, що свідчить про бюджетну ефективність концепції індустріального парку «КАМ'ЯНЕЦЬ».

Завідувач відділу інвестиційної політики,
проєктів та міжнародного співробітництва
апарату виконавчого комітету

Ірина МИХАЙЛОВА

