



UNITED NATIONS
INDUSTRIAL DEVELOPMENT ORGANIZATION



Вибір ділянки для нових ЕІП

Навчання для індустріальних парків та постачальників послуг – липень 2026 року



Вибір місця для нових індустріальних парків: Поширені помилки



- Використання землі та промислові сектори не допускаються в класифікаціях зонування (хибне очікування, що зонування сільськогосподарських угідь буде змінено на промислові землі)
- Місце не відповідає стратегічним та ринковим інтересам цільових інвесторів
- Майданчик не може бути підключений до конкурентоспроможних за ціною та надійних джерел енергії, води та транспорту для задоволення потреб компаній в індустріальному парку.
- Топографічні умови (наприклад, схил місцевості, рельєф, ґрунт) роблять перетворення ділянки на (еко)індустріальний парк занадто дорогим
- Ділянка розташована поза межами розумної щоденної відстані для кваліфікованих та/або місцевих працівників













Вибір місця є критичним кроком у створенні нового індустріального парку

- Неоптимальний вибір місця, ймовірно, призведе до невдалого парку або, щонайменше, менш успішного промислового парку.
- Планування та розвиток нового індустріального парку – це ресурсомісткий та дорогий процес
 - Тому критично важливо зробити правильний початковий вибір з самого початку
- Індустріальні парки зазвичай існують протягом тривалого часу (30+ років)
 - Потрібно думати як короткостроково, так і довгостроково у процесі вибору





ЕІП Інструменти UNIDO



Інструменти планування Рівень парку

Greenfield EIP Site Selection Tool

Керівництво з вибору майданчика та прийняття рішень для нового EIP

Інструмент планування концепції ЕІП

Допомога в екологічному проектуванні індустриального парку

Інструмент перегляду генерального плану ЕІП

Керівництво оглядом стійкості існуючого генерального плану

Інструменти підтримки реалізації Рівень парку

Інструмент оцінки ЕІП

Оцініть парк відповідно до Міжнародної системи ЕІП і визначте можливості ЕІП

Інструмент управління послугами ЕІП

Посилити та розвинути послуги, що надаються адміністрацією парку компаніям-орендарям

Інструмент доступу до фінансів

Визначити, переглянути та отримати доступ до доступних варіантів фінансування для здійснення ініціатив ЕІП

Інструмент ідентифікації промислового симбіозу

Підтримувати ідентифікацію обміну відходами між компаніями

Інструмент гендерної оцінки

Оцініть парк на предмет гендерної чутливості та координуйте дії

Інструменти підтримки впровадження Рівень країни

Інструмент вибору ЕІП

Виберіть парки з високим потенціалом для розвитку ЕІП та успішні проекти ЕІП

Інструмент підтримки політики ЕІП

Підтримуйте процеси розробки та впровадження політики ЕІП

Інструменти моніторингу Рівень парку

Інструмент моніторингу РЕЧВ

Моніторинг і звітність про результати оцінок РЕЧВ в індустриальних парках

Інструмент моніторингу можливостей ЕІП

моніторинг та звіт про вплив можливостей ЕІП в індустриальних парках

Набір інструментів ЕІП UNIDO доступний онлайн:

<https://geipp.org/eip-tools/>

1. Передумови для створення нового індустріального парку з нуля

- Підтвердити, що попередні умови для створення нового індустріального парку в цільовому регіоні виконано

2. Основна інформація про потенційні промислові майданчики

- Перелік доступних ділянок для потенційної забудови у вибраному регіоні

3. Виключити місце(я), що не відповідають мінімальним критеріям вибору сайтів

- Забезпечити відповідність ділянок мінімальним критеріям для розвитку доцільного індустріального парку

4. Багатокритеріальний аналіз місць, що увійшли до короткого списку

- Комбінований кількісний та якісний багатокритеріальний аналіз

5. Контрольний список оцінки доцільності

- Аналіз прогалин у оцінці доцільності нового (еко)індустріального парку з нуля

Прийняття рішень через процеси за участю багатьох зацікавлених сторін

- Приватний сектор
- Усі відповідні державні органи на національному, регіональному та місцевому рівнях
- Місцева громада



Інструмент вибору майданчика ЕІП UNIDO Greenfield

EXAMPLES OF SITE SELECTION TOOL APPLICATION	
1. IDENTIFY POTENTIAL SITES	2. ELIMINATE SITES NOT MEETING MINIMUM CRITERIA
3. MULTI-CRITERIA ANALYSIS	4. FEASIBILITY ASSESSMENT



Підтвердити, що попередні умови для створення нового індустріального парку в цільовому регіоні виконано

- Базове розуміння запропонованого грінфілд парку
- Аналіз ринку та фінансових умов
- Нормативно-правова база
- Інфраструктура та апаратні компоненти
- Умови навколишнього середовища
- Соціальні умови

ASSESS PRE-CONDITIONS FOR ESTABLISHING NEW GREENFIELD INDUSTRIAL PARK
Update: 2 March 2025

Please provide your input into yellow cells

Topic	Information important for IP site selection	Responses
Market analysis and financial conditions		
Land sales	How many square meters of industrial land was sold in the last year in the region?	
Size of growth	How much is the growth of industrial land purchase in the region in the last five years?	
Reasons for growth	What are main reason for the growth of industrial land purchase?	
Industrial land demand	What are economic activities buying industrial land in the region?	
Main products	What are the main products consumed in the region?	
Size industrial spaces	What are the size in m2 of other industrial spaces in the region?	
Economic activities	What are the main economic activities of other industrial spaces in the region?	
Value proposition	What is the value proposition of the other industrial spaces in the region?	
Financing	Are investors been identified and confirmed to provide financial resources for establishing the new industrial park?	
Regulatory framework		
Planning and design permits	What number of permits are required to initiate the planning and design of new industrial park?	
Construction permits	What is average time to obtain construction permit and initiate construction and development of industrial park?	
Operating permits	What number of permits are required to initiate the operation of the new industrial park?	
Incentives	Can the new industrial park benefit from incentive programmes / schemes?	
Government support	Is there government support for the construction of new industrial parks?	
Infrastructure and hard components		
Existing infrastructure	What are existing key infrastructures already established in the region?	
Planned infrastructure	What are key infrastructures planned or under development in the region?	
Existing industrial spaces	How many other industrial spaces are already operating in the region?	
Environmental conditions		
Natural resources	Which natural resources are abundantly available in the region?	
Natural resources	Which natural resources are scarce or are becoming scarce in the region?	
Natural disasters	What are risks for natural disasters in the region?	
Social		
Universities	How many universities are in the region?	
Technical schools	How many technical schools and training institutions are in the region?	

Крок 2: Основна інформація на потенційних промислових майданчиках

Перелік доступних ділянок для потенційної забудови у вибраному регіоні

- Точне місцезнаходження та межі території
- Вартість та наявність землі
- Існуючі та дозволені види землекористування
- Можливі моделі власності на землю
- Відстань від існуючих промислових парків/зон
- Відстань до основних населених пунктів
- Доступ до кваліфікованих працівників
- Підтримка уряду та громади
- Чутливість та ризики
 - Розташування чутливих зон
 - Повені, посухи, пожежі, землетруси, загарбування громад
- Підключення
 - Відстань та зв'язок з мережею доріг
 - Відстань та сполучення із залізничною мережею
 - Відстань та сполучення з портовими спорудами
- Комунальні послуги
 - Електропостачання (наприклад, відстань до найближчої підстанції / електростанції)
 - Водопостачання (наприклад, відстань від джерела води для побутових та промислових потреб)
 - Скидання стічних вод (наприклад, відстань до місця утилізації)
 - Дренаж (наприклад, відстань до великих річок або дренажних систем)

Крок 3: Виключіть місце(я), що не відповідають мінімальним критеріям вибору місця

Приклади мінімальних критеріїв вибору місця:

- Передбачувані види землекористування та цільові промислові сектори дозволені в класифікаціях зонування
- Чіткі докази того, що ділянка відповідає стратегічним та ринковим інтересам цільових інвесторів
- Ділянка мала хороший потенціал для підключення до конкурентоспроможних за ціною та стійких джерел енергії та води для задоволення майбутніх потреб компаній в індустріальному парку.
- Ділянка мала хороший потенціал для економічно ефективного підключення до необхідних транспортних вузлів (наприклад, доріг, залізниці, порту) для задоволення всіх майбутніх потреб компаній в індустріальному парку.
- Топографічні умови (наприклад, схил місцевості, рельєф, ґрунт) є сприятливими для економічно ефективного перетворення ділянки на запланований (еко)індустріальний парк.
- Ділянка не схильна до значних економічних, технічних, екологічних та соціальних ризиків
- Ділянка розташована в межах розумної щоденної відстані для місцевих працівників

Один критерій не виконано = Необхідно обговорити придатність місця розташування ділянки.

Крок 4: Багатокритеріальний аналіз об'єктів, що увійшли до короткого списку

Типові критерії, включені до МСА, для розрізнення варіантів промислових майданчиків

Категорія	Критерії
Витрати	Витрати на придбання території
	Вартість підготовки місця до проекту для нових компаній
Розташування	Стратегічне розташування для залучення цільових секторів та інвесторів
Земля	Розмір, форма та нахил промислової землі
Переговори	Складність переговорів щодо отримання ділянки
Підключення	З'єднання ділянки з автомобільною дорогою, залізницею, портом
Інфраструктура	Використання існуючої інфраструктури, комунальних послуг, послуг
Енергія	Ціна та безпека енергопостачання
Вода	Ціна та безпека водопостачання
Зацікавлені сторони	Рівень підтримки зацікавлених сторін (наприклад, уряду, місцевих громад)
Праця	Наявність кваліфікованих працівників на місці
Ризики	Екологічні ризики, з якими стикається об'єкт (наприклад, зміна клімату, посухи, повені)
	Економічні та політичні ризики, з якими стикається об'єкт (наприклад, урядові дозволи, інфляція)
	Соціальні ризики, з якими стикається об'єкт (наприклад, порушення громадських інтересів, страйки, трудові проблеми, злочинність)
Інше	Додайте інші критерії за потреби

Крок 4: Багатокритеріальний аналіз об'єктів, що увійшли до короткого списку

Практичний приклад

Category	Criteria	Unit	Cost or benefit?	Weight (0.5-2)	Basis, assumptions, sources for assessment
Cost	Costs to purchase site	Million US\$	Cost	2	Estimate includes CAPEX only
Cost	Cost to make the site project-ready for new companies	Million US\$	Cost	2	Estimate includes CAPEX only
Location	Strategic location to attract targeted sectors and investors	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = Limited strategic location Unit value 5 = Highly strategic location
Land	Size, shape and slope of industrial land	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = Unfavourable size, shape, and slope of industrial land Unit value 5 = Favourable size, shape, and slope of industrial land
Negotiations	Complexity of negotiations to obtain site	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = Low complexity Unit value 5 = High complexity
Connectivity	Connectivity of site to road, rail, port	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = Unfavourable connectivity Unit value 5 = Favourable connectivity
Existing services	Utilization of existing infrastructures, utilities, services	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = Unfavourable utilization Unit value 5 = Favourable utilization
Energy	Price and security of energy supplies	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = Low price and high supply security Unit value 5 = High high and low supply security
Water	Price and security of water supplies	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = Low price and high supply security Unit value 5 = High high and low supply security
Stakeholders	Level of stakeholder support (e.g. government, local communities)	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = Low level of stakeholder support Unit value 5 = High level of stakeholder support
Labour	Local availability of skilled workers	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = Limited availability Unit value 5 = High availability
Risks	Environmental risks facing site (e.g. climate change, droughts, flooding)	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = High environmental risks Unit value 5 = Low environmental risks
Risks	Economic and political risks facing site (e.g. governmental approvals, inflation)	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = High economic and political risks Unit value 5 = Low economic and political risks
Risks	Social risks facing site (e.g. community encroachment, strikes, labour issues, crime)	Scale	Benefit	1	Unit value 1 = High social risks Unit value 5 = Low social risks
Other	Add other criteria as required	Insert unit	Please select	1	Add basis, assumptions, sources as required
Other	Add other criteria as required	Insert unit	Please select	1	Add basis, assumptions, sources as required
Other	Add other criteria as required	Insert unit	Please select	1	Add basis, assumptions, sources as required

Name of short-listed IP site - Example 1	Name of short-listed IP site - Example 2	Name of short-listed IP site - Example 3	Name of short-listed IP site - Example 4	Name of short-listed IP site - Example 5
Unit value	Unit value	Unit value	Unit value	Unit value
3	5	4	2	3.5
2.5	1	2	1	4
5	2	4	3	2
4	3	5	4	1
3	4	4	3	3
3	3	4	4	3
4	2	3	5	2
4	4	5	4	1
3	5	3	4	3
3	3	3	5	2
4	3	5	4	2
3	3	4	5	3
2	2	3	3	2
2	3	4	4	1

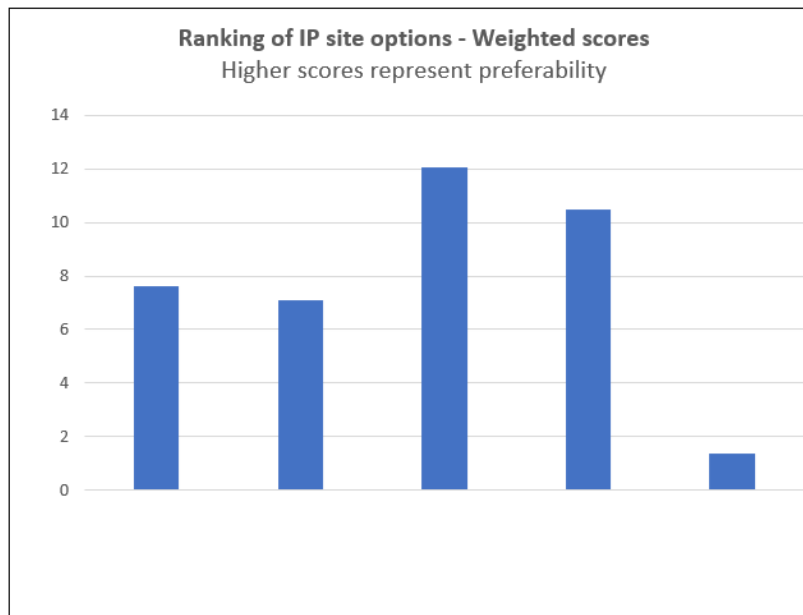
Name of short-listed IP site - Example 1	Name of short-listed IP site - Example 2	Name of short-listed IP site - Example 3	Name of short-listed IP site - Example 4	Name of short-listed IP site - Example 5
Weighted standardized score	Weighted standardized score	Weighted standardized score	Weighted standardized score	Weighted standardized score
1.3	0.0	0.7	2.0	1.0
1.0	2.0	1.3	2.0	0.0
1.0	0.0	0.7	0.3	0.0
0.8	0.5	1.0	0.8	0.0
0.0	1.0	1.0	0.0	0.0
0.0	0.0	1.0	1.0	0.0
0.7	0.0	0.3	1.0	0.0
0.8	0.8	1.0	0.8	0.0
0.0	1.0	0.0	0.5	0.0
0.3	0.3	0.3	1.0	0.0
0.7	0.3	1.0	0.7	0.0
0.0	0.0	0.5	1.0	0.0
0.0	0.0	1.0	1.0	0.0
0.3	0.7	1.0	1.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Accumulative score				
6.8	6.6	10.8	13.0	1.0
3	4	2	1	5
Comparative option ranking (from high to lowest)				
Most favourable option = High accumulative MCA score Least favourable option = Lowest accumulative score				
			Most favourable option based on weighted MCA	

Крок 4: Багатокритеріальний аналіз об'єктів, що увійшли до короткого списку

Практичний приклад

Accumulative score	7.6	7.1	12.1	10.5	1.4
Comparative option ranking (from high to lowest)	3	4	1	2	5
Most favourable option = High accumulative MCA score Least favourable option = Lowest accumulative score			Most favourable option based on weighted MCA		



Крок 5: Контрольний список оцінки доцільності

Мета: Аналіз прогагин у оцінці доцільності нового (еко)індустріального парку з нуля

Common topics of (pre)-feasibility assessments		CHECKLIST			
Topic	Brief description	Checklist questions	Response @ pre-feasibility	Response @ detailed feasibility	Comments
Location/site selection	Comparing alternative sites that are potentially suitable for establishing an industrial park, in the contexts of their relative market suitability, connectivity or linkages for transport, power, water, etc. and cost feasibility.	Have the options for the industrial park been identified?	Please select	Please select	
		Have site locations which do not meet minimum criteria for developing a new industrial park been eliminated?	Please select	Please select	
		Have a comparative multi-criteria analysis been undertaken on the identified industrial park site options?	Please select	Please select	
Vision and objective for industrial park	Develop overall vision and objectives of the industrial park with regards to types of industries to attract, the type of industrial park, expectations from economic, environmental, and social perspectives.	Has overall vision for the industrial park been developed?	Please select	Please select	
		Have specific objectives for the industrial park been developed?	Please select	Please select	
Unique Value Proposition (UVP) of an industrial		Has the unique value proposition of the industrial park clearly been defined?	Please select	Please select	
		Does the defined UVP offer clearly articulated benefits to investors, offering them something that competitive products can't or don't offer?	Please select	Please select	
		Is the stage of site development analyzed? (e.g. already settled park or starting; end of lifecycle, depending on new tenants; big or small = many or view tenants; park investments coming from	Please select	Please select	



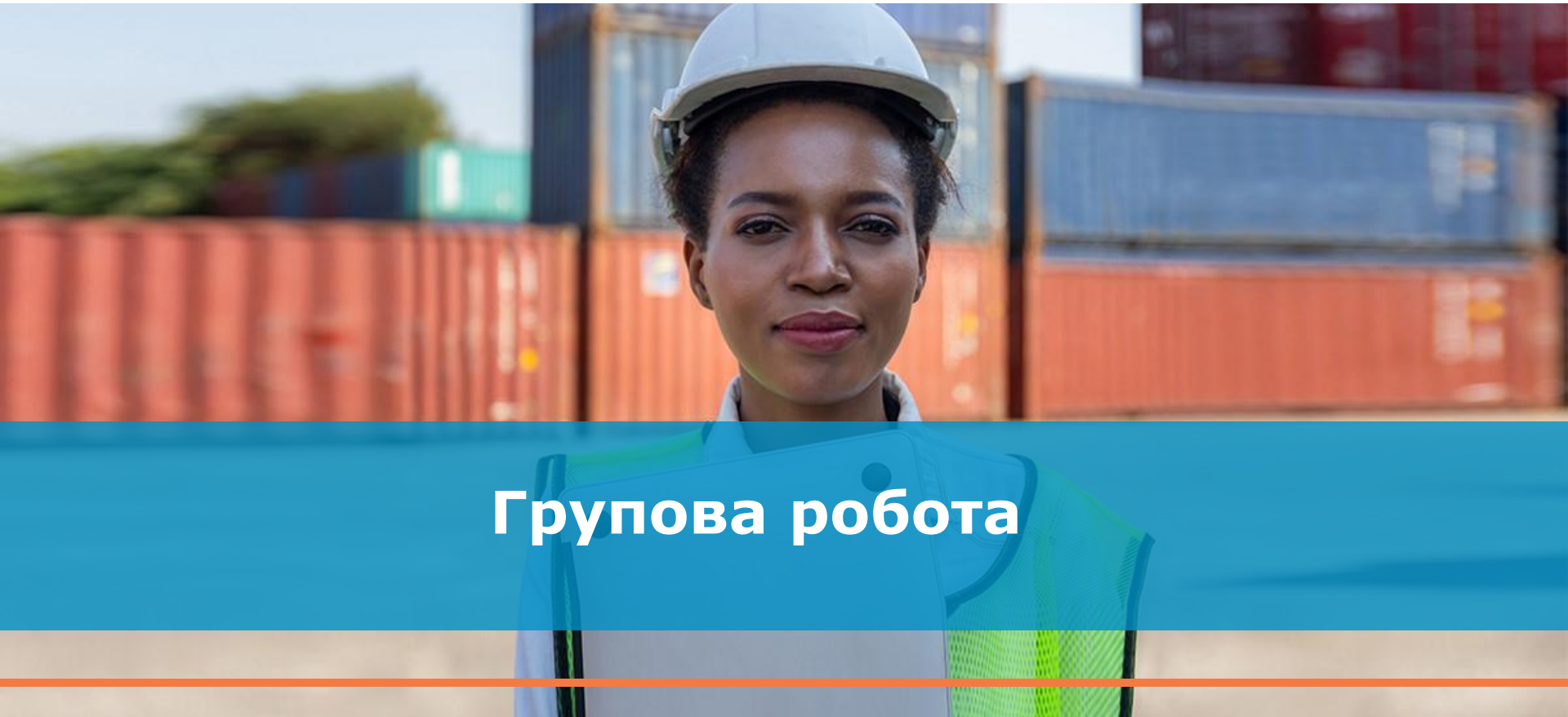
Демонстрація інструменту

- Демонстрація інструменту вибору ділянки для ЕІП з нуля
- Учасники зможуть поставити запитання та прокоментувати методологію та її застосовність до України





UNITED NATIONS
INDUSTRIAL DEVELOPMENT ORGANIZATION

A woman with dark skin and hair, wearing a white hard hat and a high-visibility yellow safety vest over a blue shirt, stands in front of a background of stacked orange and blue shipping containers. A semi-transparent blue banner is overlaid across the middle of the image, containing the text "Групова робота".

Групова робота

Групова робота: Вибір місця та огляд місця промислові парки за мінімальними критеріями

Крок 2 у інструменті вибору ділянки ЕІП

- Яку основну інформацію ви маєте на своєму(-їх) сайті(-ах)?
- Якої основної інформації бракує?

Крок 3 у інструменті вибору ділянки ЕІП

- Яким критерієм відповідає ваше місце?
- Яким критерієм не відповідає ваше місце?
- Які наслідки для подальшого розвитку вашого місця має кожен критерій, який не виконується?

BASIC INFORMATION ABOUT IDENTIFIED POTENTIAL SITES FOR NEW INDUSTRIAL PARK
Update: 30 July 2024

Please provide your input into yellow cells

Key considerations for: • Identify potential sites (so-called "candidate sites") for industrial park development. • Land acquired shall be sufficiently large to provide space for regional industrial park. • Investigate environmental sensitivity of the search area and its suit

Information important for IP site selection	Insert name of potential IP site	Insert name of potential IP site	Insert name of potential IP site
Basic information			
Precise location and area boundaries			
Existing and allowed land uses			
Land ownership - government or private land lease in acquisition			
Land availability - extent of land to suit to the industrialization demand			
Distance from existing industrial parks / zones			
Distance to the major settlements			
Sensitivity and risks			
Environmental sensitivity of the site to suit to the needed industrial development			
Distance from sensitive areas			
Environmental risks (e.g. flooding, droughts, fires, earth quakes)			
Connectivity			
Distance and connectivity to roads network			
Distance and connectivity to rail network			
Distance and connectivity to port facilities			
Utilities			
Electricity supply (e.g. distance of network (see final sites from nearest existing sub-station / power plant)			

SHORT-LIST POTENTIAL SITES FOR NEW INDUSTRIAL PARK
Update: 30 July 2024

Please provide your input into yellow cells

Objectives: • Rapid assessment of sites or their suitability based on social, economic and environmental criteria. • Shortlist most suitable site meeting with the targeted industrial development. • Eliminate locations which do not meet minimum criteria for developing.

Topic	Short-listing criteria (criteria can be adjusted according to project context)	Insert name of potential IP site		Insert name of potential IP site	
		Rating	Comments	Rating	Comments
Land availability and costs	Site is available for acquisition at a competitive price within the timeframe of the envisaged (eco-) industrial park development	Please select		Please select	
Zoning	Envisaged land uses and targeted industry (sub-)sectors for industrial park are permitted in the zoning classifications	Please select		Please select	
Compliance	Site is compliant and aligned with national / provincial / local master plans, urban plans, land use plans	Please select		Please select	
Market driven	There is clear evidence that site meets the strategic and market-driven interests of targeted investors and industry (sub-)sectors	Please select		Please select	
Energy supply	Site had good potential to be connected to cost-competitive and sustainable energy supplies (e.g. electricity, gas, renewables) to meet all future demands of companies in industrial park	Please select		Please select	

- Кожний парк має підготувати коротку презентацію щодо обраної ділянки для потенційної компанії-резидента.

Усна презентація без слайдів

- Кожний парк по черзі виступає з відповідною презентацією для інвестора
 - Тривалість презентації – 2 хвилини. Коротко та сфокусовано
 - Команда GEIPP-II Україна буде виступати в ролі цільової аудиторії

Питання, які доцільно відобразити в презентації обраної ділянки:

- Які типи компаній ви хочете залучити до індустріального парку? І чому?
- Чому вони повинні інвестувати саме у ваш індустріальний парк, а не деінде?
- Як ваш майданчик відповідає мінімальним критеріям відбору для успішного парку?
- Як ваш майданчик допомагає компаніям мінімізувати свої ризики?