



# ŠURANY INDUSTRIAL PARK

MÁJ 2024

DOKUMENT:  
ŠTÚDIA  
EKONOMICKEJ  
VÝHODNOSTI

## OBSAH

1. ÚVOD .....	2
MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE .....	2
2. OPIS SÚČASNEJ SITUÁCIE A URČENIE CIEĽOV INVESTÍCIE .....	3
OPIS SÚČASNEJ SITUÁCIE .....	3
CIELE INVESTÍCIE .....	3
OSVEDČENIE O VÝZNAMNEJ INVESTÍCII .....	3
3. ANALÝZA VÝBERU LOKALITY .....	5
POŽIADAVKY INVESTORA.....	5
POPIS ÚZEMÍ.....	6
POROVNANIE ÚZEMÍ.....	9
ZDÔVODNENIE VÝBERU ÚZEMIA.....	11
4. CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA ŠURANY A ÚZEMNÝ PLÁN .....	12
5. ČASOVÝ HARMONOGRAM .....	15
6. ANALÝZA NÁKLADOV A PRÍJMOV .....	16
7. HODNOTENIE RIZÍK SÚVISIACICH S INVESTÍCIOU .....	17
8. ZOZNAM PRÍLOH .....	18

# 1. ÚVOD

## MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE

Podľa prijatej európskej legislatívy by sa od roku 2035 mali v Európskej únii registrovať v segmente osobných a dodávkových vozidiel výhradne bez emisné vozidlá. Zároveň si v roku 2019 Európska únia stanovila cieľ dosiahnuť uhlíkovú neutralitu do roku 2050, pričom táto ambícia je súčasťou Európskej zelenej dohody. To znamená, že do roku 2050 sa bude musieť výrazne znížiť produkcia skleníkových plynov a zvyšné množstvo týchto emisií sa bude musieť vykompenzovať záchyтом uhlíka (prírodným alebo technickým spôsobom).

Nastupujúci trend elektromobility je viditeľný nielen v technologickom pokroku, ale aj v počte predaných vozidiel s batériovým pohonom, alebo plug-in hybridným pohonom. Podľa údajov Európskej asociácie výrobcov automobilov (ACEA) tvoril podiel batériových elektromobilov v Európskej únii v roku 2022 na celkových registráciách vyše 12 % a plug-in hybridných elektromobilov takmer 10%. Počet predaných a registrovaných nových batériových vozidiel v tejto kategórii prvýkrát prekročil počet milión kusov.

Slovenské automobilky mali na konci roka 2023 vo svojom portfóliu výrobu 13 modelov s elektrickým, alebo plug-in hybridným pohonom. Významným míľnikom v oblasti elektromobility na Slovensku bolo v poslednej dobe taktiež ohlásenie investície spoločnosti Volvo v Košiciach, ktorá bude zameraná výlučne na výrobu elektromobilov.

Autobatérie sa stávajú kľúčovým komponentom v automobilovom priemysle, ktorý v prípade Slovenska tvorí 11 % hrubého domáceho produktu. Z uvedených faktov vyplýva, že ak chce slovenský automobilový priemysel ostať aj naďalej v budúcnosti konkurencieschopný, tak súčasťou jeho transformácie na elektromobilitu musí byť aj výroba autobaterií.

Slovenská republika realizuje aktívne kroky smerujúce k príchodu zahraničných investícií, ktorých cieľom je vývoj a výroba tohto kľúčového komponentu. Je dôležité, aby bola výroba batérií situovaná v blízkosti automobiliek.

V spolupráci so Slovenskou agentúrou pre rozvoj investícií a obchodu (SARIO), MH Invest, s. r. o., na základe určených kritérií posudzovalo niekoľko potencionálnych lokalít. Pri hľadaní vhodných lokalít sa ako najzásadnejšia problematika prejavila energetická náročnosť budúcej výroby a zabezpečenie dostatočnej kapacity elektrickej energie, ktorú je možné získať výlučne pripojením z veľmi vysokého elektrického napätia na úrovni 400 kV. Z uvedeného dôvodu bola blízkosť rozvodov veľmi vysokého napätia a možnosť pripojenia sa k nim ako jedna z najdôležitejších podmienok. Súčasne dôležitou požiadavkou je napojenie na železničnú infraštruktúru a cestnú infraštruktúru.

Na základe uvedených vstupných kritérií bolo v prvotnej fáze projektu definovaných niekoľko lokalít v západnej časti Slovenska a to v Šuranoch, v Nových Zámkoch a v Palárikove, z ktorých bola na základe hodnotenia vybraná jedna možnosť a to lokalita Šurany. Táto lokalita bola následne podrobne rozpracovaná. Výsledkom týchto aktivít je **Overovacia štúdia pre projekt POLAR**, z ktorej výrazne čerpá aj táto štúdia uskutočniteľnosti.

Spoločnosť MH Invest, s. r. o., zabezpečuje prípravu a realizáciu územia pre budúci priemyselný park „Šurany Industrial park“. Očakávame, že priemyselný park vytvorí príležitosť pre vytvorenie viac ako 3 500 nových pracovných miest. Záujmové územie má rozlohu 375 ha a bude na ňom situovaná priemyselná výroba s hlavným zameraním na výrobu batérií pre automobilový priemysel. Všetky strategické rozvody

technickej infraštruktúry ako aj dopravnej infraštruktúry sú v priamom dotyku, resp. prechádzajú riešeným územím ako napr. veľmi vysoké napätie 400 kV, železničné trate Šurany – Palárikovo a Šurany – Nové Zámky, cesta I. triedy č. 64, vysokotlaký plynovod DN 300 a DN 150, optické vedenia a diaľkový vodovod DN 800. Ďalším významným faktorom pre výber tejto lokality je blízka dostupnosť vodného zdroja veľkého objemu technologickej vody. Dôležitým pozitívnym faktorom je skutočnosť, že dané územie je rovné, z čoho vyplýva predpoklad na minimálne práce týkajúce sa hrubých terénnych úprav.

## **2. OPIS SÚČASNEJ SITUÁCIE A URČENIE CIEĽOV INVESTÍCIE**

### **OPIS SÚČASNEJ SITUÁCIE**

Ministerstvo hospodárstva SR, prostredníctvom svojich podriadených spoločností, Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu (SARIO) a MH Invest, s. r. o., zabezpečuje výber a prípravu lokality pre zahraničné investície.

V počiatočných fázach rokovaní medzi SARIO-m a potencionálnym zahraničným investorom bolo budúcemu investorovi predstavených niekoľko lokalít v rámci celého územia Slovenska. Zámerom Ministerstva hospodárstva SR je príprava priemyselných parkov v menej rozvinutých častiach Slovenska a to hlavne z dôvodu znižovania regionálnych rozdielov. Po predstavení možných území pre budúci priemyselný park a definovaní základných požiadaviek na veľkosť, vlastnosti lokality a požiadavky na technickú infraštruktúru bolo zistené, že v súčasnosti sa na území Slovenska nenachádza lokalita, ktorá by rozsahom územia, technickou a dopravnou infraštruktúrou bola vhodná pre zahraničného investora s mimoriadne energeticky náročnou výrobou batérií pre automobilový priemysel.

Na základe vyššie uvedeného pokračovalo hľadanie vhodného územia v rámci západného Slovenska s rovinným územím, dostatočnou plochou a možnosťou napojenia na rozvody veľmi vysokého napätia.

### **CIELE INVESTÍCIE**

Cieľom investície je postupná transformácia slovenského automobilového priemyslu na nastupujúci trend elektromobility, zabezpečenie jeho konkurencieschopnosti, prílev zahraničného kapitálu, podpora podnikateľského prostredia, tvorba nových priamych a nepriamych pracovných miest v okrese Nové Zámky a zvýšenie daňových príjmov štátu. Očakáva sa, že výroba batérií bude mať taktiež priamy vplyv na zvýšenie kvalifikácie zamestnanosti, osvojenie si nových zručností a vytvorenie nových vysoko-kvalifikovaných pozícií.

### **OSVEDČENIE O VÝZNAMNEJ INVESTÍCII**

Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 389/2022 z 8. júna 2022 schválila Návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii pre investičný projekt s názvom „Šurany Industrial Park“, na základe ktorého Ministerstvo hospodárstva SR vydalo Osvedčenie o významnej investícii č. 40676/2022-4270-71620. Držiteľom osvedčenia je spoločnosť MH Invest, s.r.o. so sídlom Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava.

Spoločnosť MH Invest, s.r.o., na základe osvedčenia o významnej investícii realizuje kroky smerujúce k získaniu pozemkov, projektových dokumentácií pre jednotlivé stavby, realizácii inžinierskych sietí, dopravného napojenia rôznymi druhmi dopravy a terénne úpravy plôch pre výstavbu priemyselného parku.

Označenie katastrálneho územia, v ktorom bude Priemyselný park uskutočnený:

P.Č.	Kraj	Obec	Katastrálne územie	[ha]	Poznámka
1.	Nitriansky	Šurany	Šurany	cca 375 ha	Plocha priemyselného parku
2.	Nitriansky	Šurany	Šurany	cca 82 ha	Plocha územia prívodnej technickej infraštruktúry
3.	Nitriansky	Nitriansky Hrádok	Nitriansky Hrádok	cca 19 ha	Plocha územia prívodnej technickej infraštruktúry

Tab. č.: 1 označenie územia priemyselného parku

- cca 375 ha plocha územia Priemyselného parku
- cca 101 ha plocha územia, cez ktorú je potrebné viesť inžinierske siete, ktoré sú nevyhnutné pre prevádzku Priemyselného parku.



Obr. č.: 1 – Situácia záberu pozemkov – OSVEDČENIE O VÝZNAMNEJ INVESTÍCII

### 3. ANALÝZA VÝBERU LOKALITY

#### POŽIADAVKY INVESTORA

Možné územia pre budúci priemyselný park boli posudzované podľa základných kritérií definovaných potenciálnymi investormi. Medzi základné kritériá hodnotenia vhodnosti územia patria možnosť jeho členenia podľa požiadaviek investora, blízka dostupnosť požadovaných inžinierskych sietí a možnosť napojenia územia na rôzne druhy dopravy.

#### Základné požiadavky na členenie a rozsah územia:

- Celková plocha územia: 375 ha
- Plocha pre hlavného investora: cca 112 ha
- Plocha pre sklad katódového materiálu: cca 75 ha
- Plocha pre tretie subjekty: cca 45 ha
- Plocha pre technologické zázemie, zeleň a ostatné plochy: cca 143 ha

#### Základné požiadavky na inžinierske siete:

- Elektrická prípojka, resp. elektrický zdroj schopný zabezpečiť 360 až 450 MVA
- Plynová prípojka, resp. zdroj zemného plynu so schopnosťou zásobovať 25 000 m<sup>3</sup>/hod
- Prípojka pitnej vody, schopnosť dodávať 27 - 50 m<sup>3</sup>/hod
- Prípojka vody na technologické účely, schopnosť dodávať 1 000 m<sup>3</sup>/hod
- Dažďová kanalizácia
- Telekomunikačné pripojenie, požiadavka na min. dve optické vlákna (2 x 100 Gbit/s)
- Možnosť realizovať pripojenie všetkých inžinierskych sietí do 42 mesiacov

#### Základné požiadavky na dopravnú infraštruktúru:

- Minimálna vzdialenosť pripojenia na diaľnicu/rýchlostnú cestu (alebo blízka trasa budúcej výstavby diaľnice/rýchlostnej cesty)
- Minimálna vzdialenosť od najbližšej štátnej cesty
- Možnosť napojenia na železničnú sieť (trieda železnice D3, D4)
- V dostupnej vzdialenosti blízkosť riečného prístavu a možnosť využitia lodnej dopravy
- Dostupnosť letiska, resp. medzinárodného letiska

#### Kľúčové požiadavky:

- **Celková plocha územia 375 ha v celistvosti**
- **Vedenie 400 kV prechádzajúce územím s kapacitou umožňujúcou napojenie viac ako 450 MW**
- **Rovinatosť terénu**
- **Priame napojenie na železničnú trať**
- **Priame napojenie na cestu I. triedy**
- **Výhľadové napojenie na rýchlostnú cestu R7**
- **Napojenie na zdroj technologickej vody s odberom 1 000 m<sup>3</sup>/h**

## POPIS ÚZEMÍ

Na základe definovaných požiadaviek boli určené tri územia pre ďalšie posudzovanie:

- Palárikovo
- Nové Zámky
- Šurany



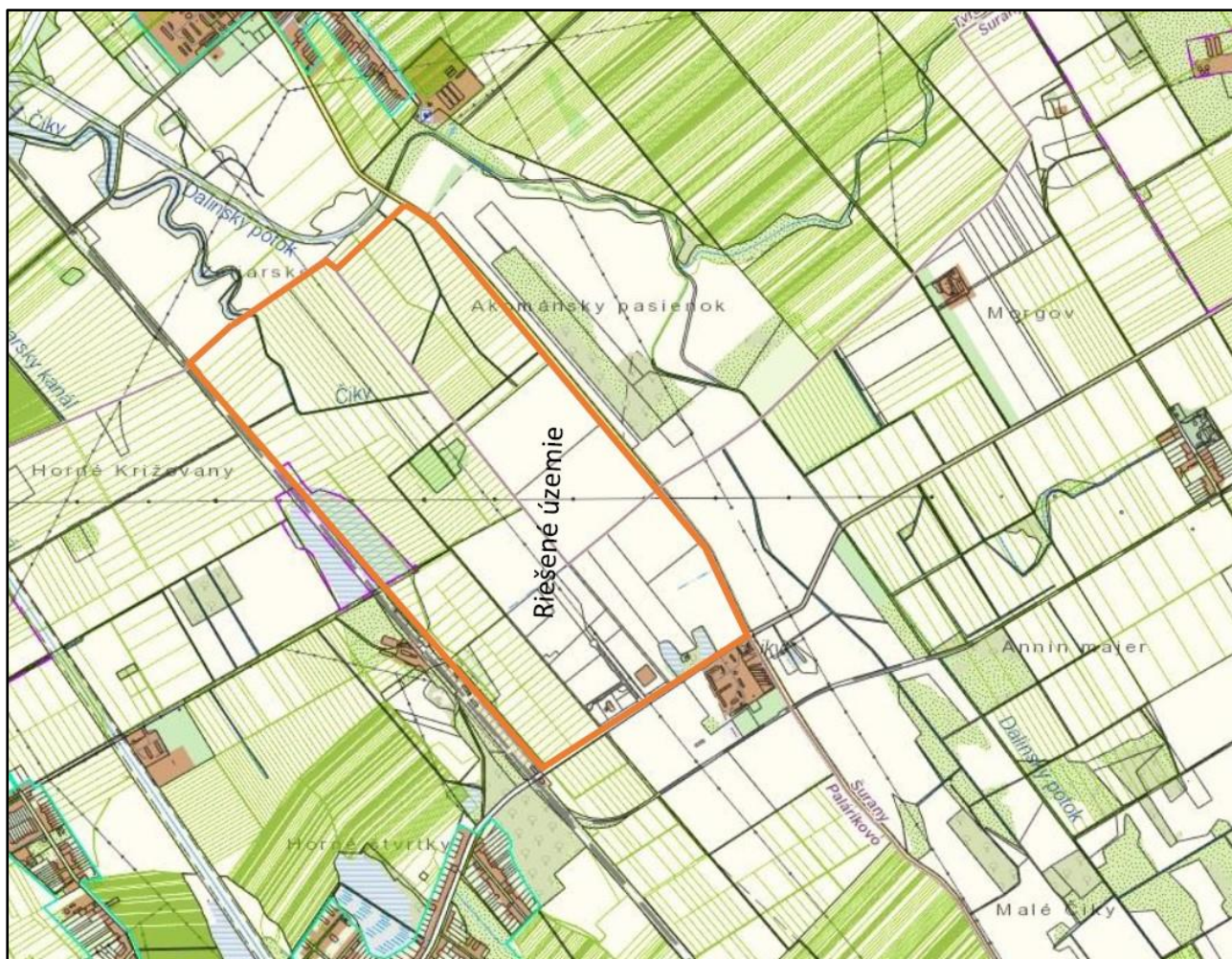
Obr. č.: 2 – MAPA – LOKALIZÁCIA RIEŠENÝCH ÚZEMÍ

### Posudzované územie PALÁRIKOVO

Posudzované územie **Palárikovo** sa nachádza severo-východne od obce Palárikovo a je ohraničené existujúcou cestnou sieťou a železnicou. Územie prechádza aj do susedného katastrálneho územia obce Tvrdošovce. Obe katastrálne územia sú okres Nové Zámky, Nitriansky kraj. Územie je v rámci terénu dobre definované jestvujúcimi stavbami ako cestné komunikácie a železničné trate. Tieto tvoria jeho prirodzené hranice. Graficky je územie definované v obr. č.: 3 Katastrálna mapa – Palárikovo.

Urbanistická ekonómia:

- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| • Celková plocha územia:              | 293ha      |
| • Plocha hlavného investora:          | cca 112ha  |
| • Plocha skladu katódového materiálu: | cca 85ha   |
| • Plocha pre tretie subjekty:         | neurčená   |
| • Plocha pre technologické zázemie:   | cca. 8,0ha |
| • Plocha vzrastlej zelene:            | cca. 25ha  |
| • Vodné plochy:                       | cca. 3,5ha |



Obr. č.: 3 – Riešené územie Palárikovo

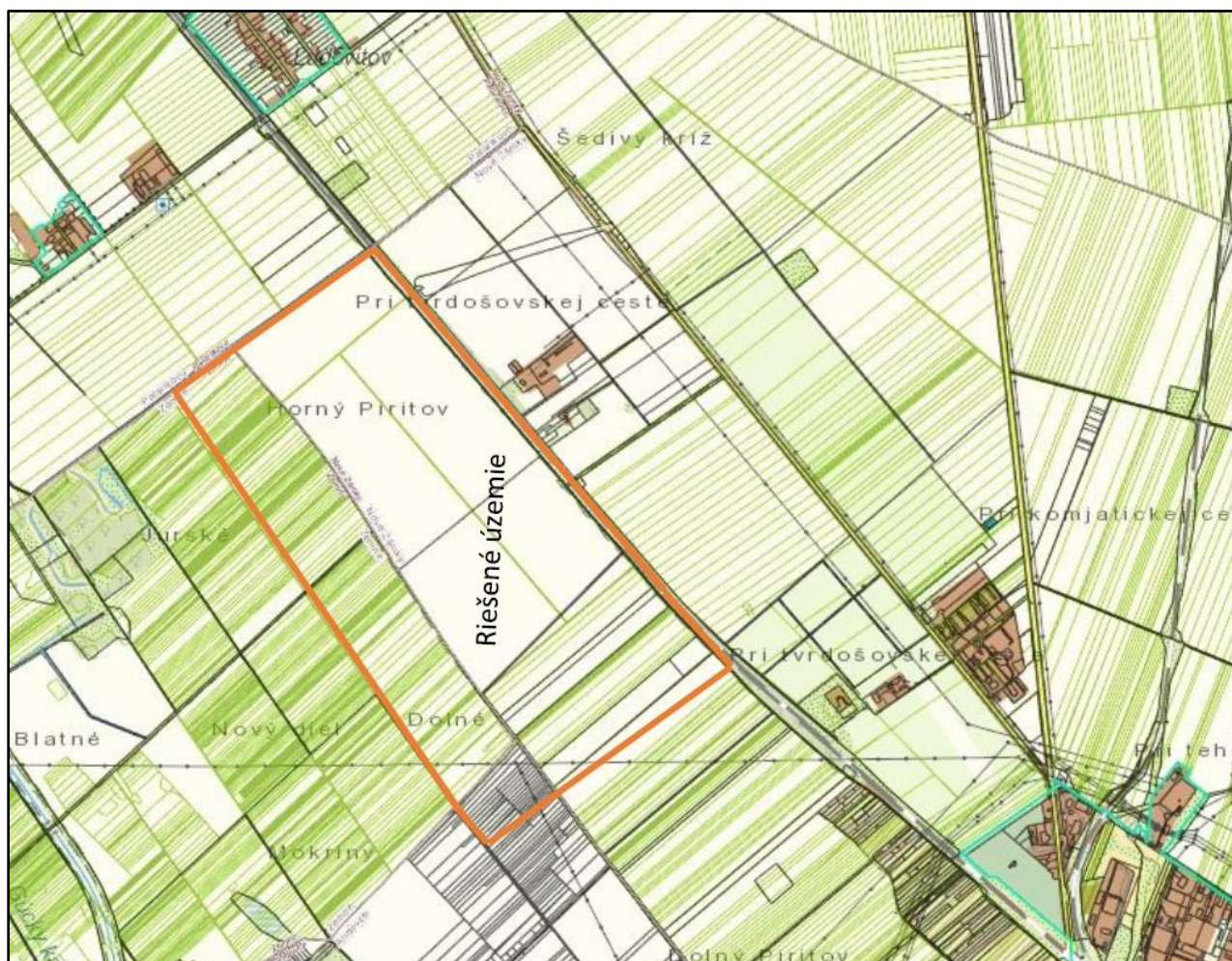
### Posudzované územie NOVÉ ZÁMKY

Posudzované územie **Nové Zámky** sa nachádza severo-západne od mesta Nové Zámky a podobne ako územie v časti obce Palárikovo je ohraničené existujúcou cestnou sieťou a železnicou. Čiastočne územie zasahuje aj do katastrov obce Andovce a obce Zemné. Všetky katastrálne územia sú okres Nová Zámky, Nitriansky kraj. Územie je v rámci terénu dobre definované jestvujúcimi stavbami ako cestné komunikácie a železničné trate. Tieto tvoria jeho prirodzené hranice. Pozostáva z lokalít s miestnymi názvami Horný Piritov, Dolné a Pri Tvrdošovskej ceste.

Urbanistická ekonómia:

- Celková plocha územia: 243ha
- Plocha hlavného investora: cca 112ha
- Plocha skladu katódového materiálu: cca 75ha
- Plocha pre tretie subjekty: nie
- Plocha pre technologické zázemie: cca. 8,0ha
- Plocha vzrastlej zelene: cca. 5,0ha
- Vodné plochy: cca. 3,5ha





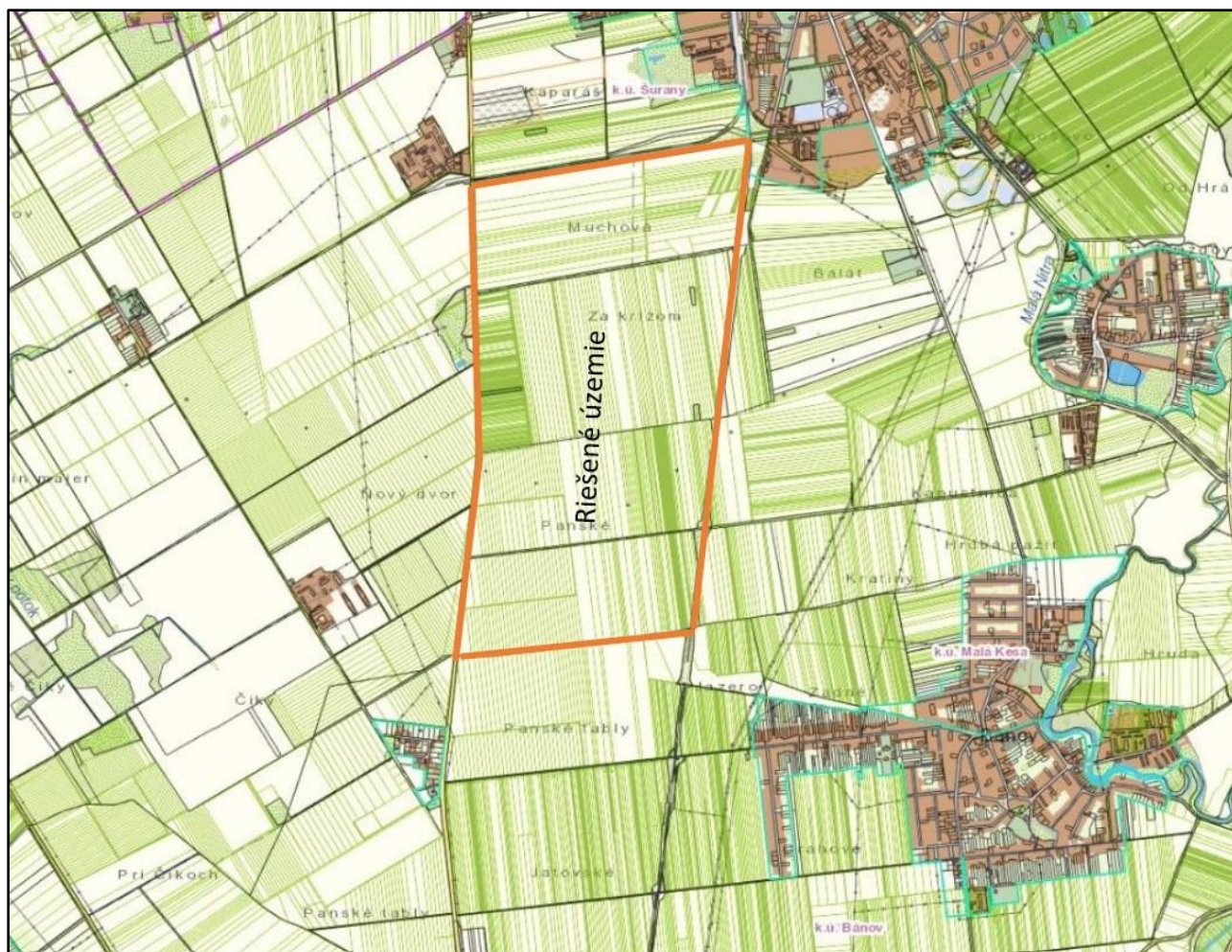
Obr. č.: 4 – Riešené územie Nové Zámky

### **Posudzované územie ŠURANY**

Posudzované územie **Šurany** sa nachádza juho-západne od mesta Šurany v južnej časti katastra obce Šurany, okres Nová Zámky, Nitriansky kraj. Územie je v rámci terénu dobre definované jestvujúcimi stavbami ako cestné komunikácie a železničné trate. Tieto tvoria jeho prirodzené hranice. Pozostáva z lokalít s miestnymi názvami Muchova, Za krížom, Panské, Kapustnica.

Urbanistická ekonómia:

- Celková plocha územia: 375 ha
- Plocha hlavného investora: cca 112 ha
- Plocha skladu katódového materiálu: cca 75 ha
- Plocha pre tretie subjekty: cca 44,6 ha
- Plocha vzrastlej zelene: cca 26,8 ha
- Plocha pre technologické zázemie: cca 39,71 ha
- Ostatné plochy: cca 73,14 ha
- Vodné plochy: cca 3,75 ha



Obr. č.: 5 – Riešené územie Šurany

### POROVNANIE ÚZEMÍ

ZÁKLADNÉ POŽIADAVKY	PALÁRIKOVO	NOVÉ ZÁMKY	ŠURANY
Výmera územia (min. 375 ha)	293	243	375
Výmera hl. investora (min. 112 ha)	✓	✓	✓
Výmera katódového skladu (min. 75 ha)	✓	✓	✓
Výmera pre tretie subjekty	✓*	X	✓
Výmera pre tech. zariadenia, ostatné pl.	✓	✓	✓

\* bližšie neurčená plocha

ELEKTRICKÁ ENERGIA	PALÁRIKOVO	NOVÉ ZÁMKY	ŠURANY
Veľmi vysoké napätie priamo v území	✓	X	✓
Zdroj pre 360 až 450 MVA	✓	✓	✓
Voľná kapacita zdroja	✓	✓	✓
Realizovateľnosť do 42 mesiacov	✓	✓	✓

<b>ZEMNÝ PLYN</b>	<b>PALÁRIKOVO</b>	<b>NOVÉ ZÁMKY</b>	<b>ŠURANY</b>
Požadované 7 000 – 14 000 m <sup>3</sup> /hod	✓	✓	✓
Dostupný bod napojenia na území	✓	X	✓
Realizovateľnosť regulačnej stanice	✓	✓	✓
Realizovateľnosť do 42 mesiacov	✓	✓	✓

<b>PITNÁ VODA</b>	<b>PALÁRIKOVO</b>	<b>NOVÉ ZÁMKY</b>	<b>ŠURANY</b>
Požadované 27 - 50 m <sup>3</sup> /hod	✓	✓	✓
Voľná kapacita požadovaného objemu	✓	✓	✓
Prevádzkový pretlak	✓	✓	✓
Realizovateľnosť do 42 mesiacov	✓	✓	✓

<b>TECHNOLOGICKÁ VODA</b>	<b>PALÁRIKOVO</b>	<b>NOVÉ ZÁMKY</b>	<b>ŠURANY</b>
Požadované 1 000 m <sup>3</sup> /hod	✓	✓	✓
Vzdialenosť od zdroja tech. vody	9 km	6,6 km	3,8 km
Realizovateľnosť do 42 mesiacov	✓	✓	✓

<b>SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA</b>	<b>PALÁRIKOVO</b>	<b>NOVÉ ZÁMKY</b>	<b>ŠURANY</b>
Schopnosť prijať 900 – 4 800 m <sup>3</sup> /hod	X	✓	✓
Splašková kanalizácia bez potreby ČOV	X	✓	X
Realizovateľnosť do 42 mesiacov	✓	✓	✓

<b>DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA</b>	<b>PALÁRIKOVO</b>	<b>NOVÉ ZÁMKY</b>	<b>ŠURANY</b>
Vsakovacie zariadenie na území	✓	✓	✓
Realizovateľnosť vsaku priamo na území	✓	✓	✓
Realizovateľnosť do 42 mesiacov	✓	✓	✓

<b>TELEKOMUNIKAČNÉ PRIPOJENIE</b>	<b>PALÁRIKOVO</b>	<b>NOVÉ ZÁMKY</b>	<b>ŠURANY</b>
Možnosť pripojenia priamo v území	✓	X	✓
Kapacita (2 x 100 Gbit/s)*	✓	✓	✓
Realizovateľnosť do 42 mesiacov	✓	✓	✓

\* Požiadavka bude ešte potvrdená budúcim investorom

<b>DOPRAVNÁ INFRAŠTRUKTÚRA</b>	<b>PALÁRIKOVO</b>	<b>NOVÉ ZÁMKY</b>	<b>ŠURANY</b>
Možnosť napojenia na budúcu R7	✓	✓	✓
Cesta I. triedy priamo na hranici územia	✓	X	✓
Cesta II. triedy priamo na hranici územia	✓	X	X
Realizovateľnosť napojenia na cestu I. tr. do 42 mesiacov	✓	✓	✓
Železnica na hranici územia	✓	✓	✓
Železničná stanica na hranici územia	✓	✓	✓

Cestné pripojenie železničnej stanice	✓	X	✓
Trieda železnice D3, D4	✓	✓	✓
Dostupnosť riečného prístavu	✓	✓	✓
Dostupnosť medzinárodného letiska	✓	✓	✓

## ZDÔVODNENIE VÝBERU ÚZEMIA

Na základe definovaných kritérií a porovnania troch lokalít bolo zistené, že najvhodnejšou lokalitou pre výstavbu budúceho priemyselného parku je lokalita **Šurany**. Táto lokalita ako jediná disponuje územím s rozlohou 375 hektárov, umožňuje vybudovanie požadovaných inžinierskych sietí s dostatočnou kapacitou. Všetky strategické rozvody technickej infraštruktúry ako aj dopravnej infraštruktúry sú v priamom dotyku, resp. prechádzajú územím ako napr. veľmi vysoké napätie 400 kV, železničné trate Šurany – Palárikovo, Šurany – Nové Zámky, cesta I/64, vysokotlaký plynovod DN 300 a DN 150, optické vedenia a diaľkový vodovod DN 800. Ďalším významným faktorom pre výber tejto lokality je blízka dostupnosť zdroja veľkého objemu technologickej vody. Dôležitým pozitívnym faktorom je skutočnosť, že dané územie je rovné, z čoho vyplýva predpoklad na minimálne práce týkajúce sa hrubých terénnych úprav. V lokalite Šurany sa v budúcnosti plánuje výstavba rýchlostnej cesty R7.

Naopak lokalita **Palárikovo** nedisponuje dostatočnou rozlohou územia (293 hektárov miesto požadovaných 375 hektárov). Z porovnávaných lokalít je to lokalita s najdlhšou vzdialenosťou od zdroja technologickej vody a nedostatočnou kapacitou pre splaškovú kanalizáciu. V lokalite Palárikovo boli zistené územia mokradí európskeho významu.

Lokalita **Nové Zámky** podobne nedisponuje dostatočnou rozlohou územia (243 hektárov miesto požadovaných 375 hektárov), čo je limitujúci faktor pre umiestnenie tretích subjektov. Z porovnávaných lokalít lokalitou Nové Zámky neprechádza rozvod veľmi vysokého napätia. Na tomto území nie je možné ani priame napojenie na zdroj zemného plynu, telekomunikačné pripojenie, cestu I. a II. triedy a železničná stanica nemá vybudované cestné pripojenie. Vzdialenosť od zdroja technologickej vody tiež nie je akceptovateľná.

## 4. CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA ŠURANY A ÚZEMNÝ PLÁN

Účelom realizácie stavby „Šurany Industrial Park“ je zabezpečenie prípravy územia vhodného na umiestnenie nových investícií v oblasti priemyselnej výroby, služieb, výskumu a vývoja. Príprava parku predstavuje základný predpoklad pre prilákanie nových investícií v regióne. Svojou rozlohou bude predstavovať jeden z najväčších priemyselných parkov v lokalite západného Slovenska.

Územie má tvar lichobežníka s dĺžkami cca. 1,6 x 2,8 km s dlhšou stranou v smere sever - juh. Zo severnej strany je územie ohraničené jestvujúcou miestnou komunikáciou kategórie C7,5/70, z východnej strany je to jestvujúca železničná trať č. 140, 150 Prievidza – Nitra – Nové Zámky, z južnej strany je to hranica katastrálnych území Šurany – Bánov, ktorá je v teréne tvorená poľnou cestou a zo západnej strany je to cesta I/64, C 11,5/80 trasa Nitra – Nové Zámky. Presné hranice lokality sú definované vo výkresovej časti.

V zmysle § 2 písm. f) zákona o významných investíciách strategické územie významnej investície tvoria pozemky s rozlohou cca 476 ha, a všetky stavby na nich, ktoré bezprostredne súvisia s prípravou strategického územia. Strategické územie sa nachádza v katastrálnom území Šurany a území Nitriansky Hrádok v okrese Nové Zámky. Územie o rozlohe cca 375 ha tvorí priemyselný park a plochu územia o rozlohe cca 101 ha tvorí územie cez ktoré je potrebné trasovať inžinierske siete nevyhnutné pre prevádzku priemyselného parku.

V rámci riešeného územia sa nachádzajú viaceré podzemné vedenia technickej infraštruktúry o.i. diaľkový vodovod z LT DN 800, VTL plynovod oceľ DN 300, VTL plynovod DN 150, telekomunikačné vedenia a nadzemné vedenie VVN 400 kV. Pre požadované využitie územia budú nevyhnutné iba prekládky VTL plynovodov a telekomunikačného vedenia.

Hlavným zámerom je vybudovať nový strategický priemyselný park pre umiestnenie viacerých významných investorov. Územím prechádza jestvujúce nadzemné vedenie VVN 400 kV, ktoré ho rozdeľuje na dve časti v pomere cca. 65 - 35%. Severná (väčšia časť) zaberá cca 255 ha. Na tomto území sa uvažuje s umiestnením strategického investora zo sektoru výroby batériových článkov. Jedná sa o umiestnenie výrobných hál pre výrobu prismatických batériových článkov a s tým súvisiaca výroba a objekty.

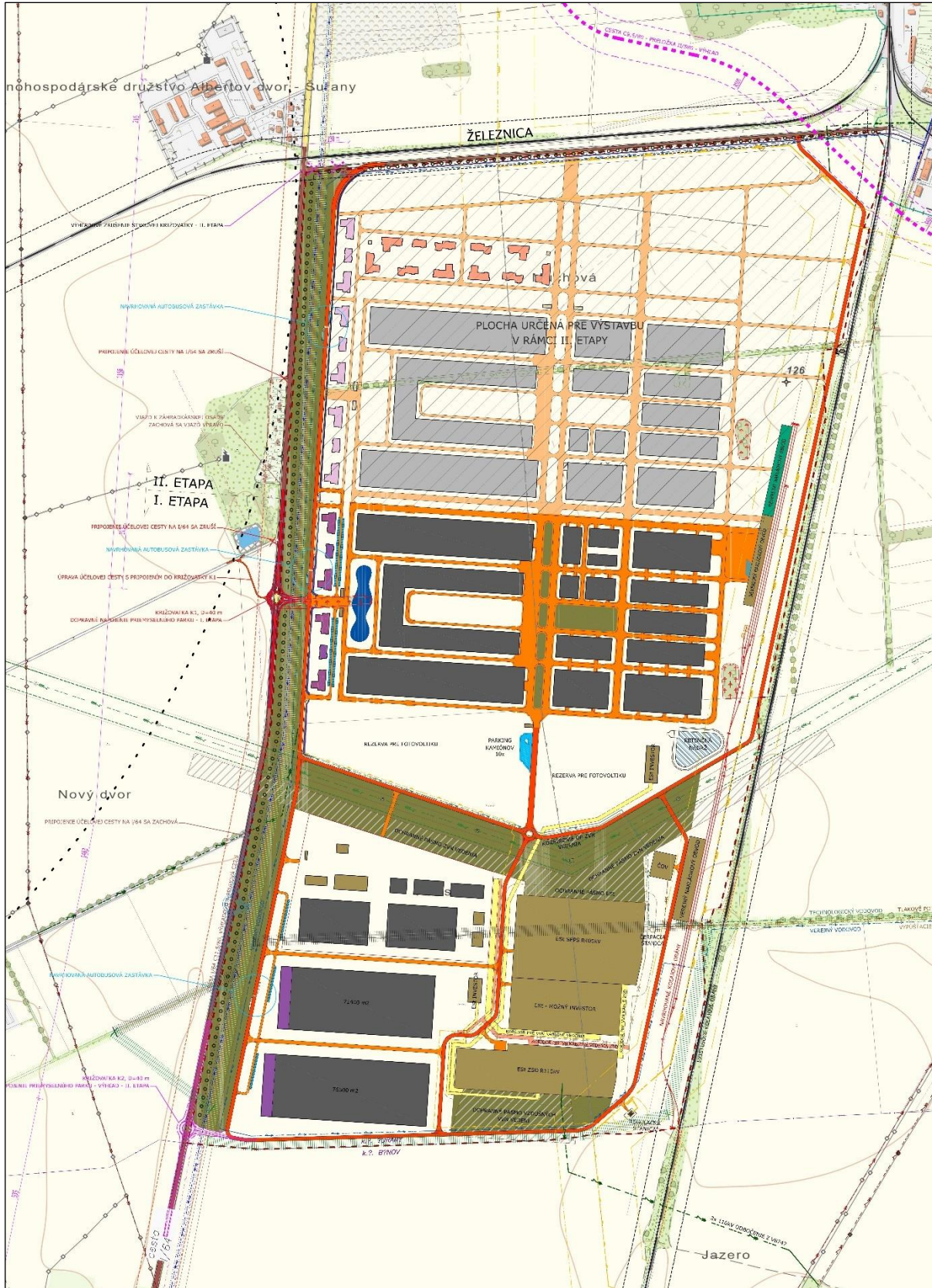
V južnej menšej časti územia s celkovou plochou cca. 120 ha sa uvažuje umiestniť výrobný areál a energocentrum pre celý priemyselný park. V rámci riešeného územia sa uvažuje s umiestnením logistických a montážnych funkcií.

Súčasťou parku sú taktiež nové požiadavky na vybudovanie technickej infraštruktúry, ktorá pozostáva predovšetkým z pripojenia na rozvody pitnej vody, technologickej vody, odkanalizovanie územia vrátane vybudovania čistiarne odpadových vôd, pripojenie na plynovod, elektrickú energiu a telekomunikačné siete. Súčasťou je aj vybudovanie pripojenia na jestvujúcu dopranú infraštruktúru a to vybudovaním nových pripojení na jestvujúcu cestu I. triedy a na jestvujúcu železničnú trať.

### **Predpokladaný rozsah vyvolaných investícií je nasledovný:**

- Dočasná infraštruktúra pre zázemie výstavby - príjazdová komunikácia so štrkovou plochou, cestnými panelmi, osvetlením, s dočasnou prípojkou vody, kanalizácie a zariadenie staveniska (unimobunky, oplatenie).
- Hrubé terénne úpravy územia (odstránenie vrstvy humusu z pozemkov a stabilizácia územia pre výstavbu technickej infraštruktúry).
- Zásobovanie pitnou vodou - vrátane prívodného vodovodu do priemyselného parku.
- Zásobovanie technologickou vodou vrátane prívodného potrubia z vodného toku rieky Nitra do priemyselného parku, vrátane tlakovej stanice.
- Odvádzanie technologickej vody a dažďovej vody z územia do rieky Nitra vrátane prečerpávania a súvisiacich objektov.
- Odkanalizovanie územia - splašková kanalizácia, prečerpávacie stanice a ČOV - čistenie len splaškových vôd. Odvodné potrubie z ČOV vyčistených splaškových vôd s vyústením do rieky Nitra.
- Zásobovanie územia zemným plynom - z VTL distribučného rozvodu, DN 300 s VTL prípojkou s regulačnou stanicou plynu s NN prípojkou z RS a STL distribučným plynovodom.
- Zásobovanie elektrickou energiou v úrovni VN 22 kV - 1. etapa.
- Zásobovanie elektrickou energiou na úrovni VVN 110 kV - Vývod vzdušného vedenia z existujúcej VVN linky s maximálnou kapacitou na úrovni cca. 110 MVA - VVN - 2. etapa.
- Komunikácie priemyselného parku, výstavba križovatiek, prepojovacieho úseku križovatiek + účelových komunikácií pre ČOV, regulačnú stanicu plynu, tlakové stanice a rozvodne el. energie. Prepojenie existujúcej infraštruktúry - ciest, vrátane osvetlenia križovatiek, chodníkov a cyklotrás.
- Výstavba železničnej vlečky s odovzdávkovým koľajiskom.
- Preloženie VTL DN 300 a VTL DN 150 plynovodu v riešenom území.
- Preloženie optickej siete a výstavba pripojenia na optickú sieť.
- Vodozádržné opatrenia (napr. retenčné jazero).
- Sadové úpravy územia.

Územný plán obce Šurany má celé územie vedené vo funkčnej ploche s využitím ako orná pôda. Vzhľadom k požiadavke na zosúladenie pripravovaného investičného zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou je potrebné zabezpečiť, obstarat' a schváliť zmeny územného plánu mesta Šurany. Obstaranie zmeny územnoplánovacej dokumentácie mesta Šurany pod názvom „Zmeny a doplnky č. 3“ bolo oznámené verejnou vyhláškou dňa 28.3.2024.



Obr. č.: 6 – NAVRHOVANÁ SITUÁCIA PRIEMYSELNÉHO PARKU

## 5. ČASOVÝ HARMONOGRAM

Procesy spojené s prípravou a realizáciou územia pre budúci priemyselný park sú rozdelené do šiestich základných skupín.

- Prípravné práce
- Analýzy a prieskumy územia
- Spracovanie projektových dokumentácií
- Inžinierska činnosť s cieľom získať stavebné povolenia
- Realizácia stavebných prác
- Pripojenie priemyselného parku k elektrizačnej prenosovej sústave, resp. distribučnej sústave

SKUPINA	TRVANIE
Prípravné práce	04/2023 – 11/2024
Analýzy a prieskumy územia	04/2023 – 03/2024
Spracovanie projektových dokumentácií	05/2024 – 12/2024
Inžinierska činnosť s cieľom získať stavebné povolenia	05/2024 – 03/2025
Realizácia stavebných prác	08/2024 – 10/2026
Pripojenie priemyselného parku k elektrizačnej prenosovej sústave, resp. distribučnej sústave	05/2024 – 12/2027

Podrobný časový harmonogram procesov tvorí prílohu č. 1 tohto dokumentu.



## 6. ANALÝZA NÁKLADOV A PRÍJMOV

Popis investičných a prevádzkových nákladov a príjmov z realizácie projektu je spracovaný na celý priemyselný park.

Finančný plán tvoria náklady spojené s výkupom pozemkov, prípravnými a prieskumnými prácami, inžinierskou činnosťou, stavebnými prácami, prevádzkou priemyselného parku a režijnými nákladmi. Príjmovú časť tvoria príjmy z predaja pozemkov. Výkup pozemkov bude realizovaný vo výmere 316 ha. Ostatná časť územia bude majetkovoprávne vysporiadaná následne v prípade záujmu ďalších investorov.

Celkové náklady na realizáciu projektu **122 257 539 € bez DPH**. Projekt bude financovaný prostredníctvom kapitálových vkladov Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky do spoločnosti MH Invest, s. r. o. Čerpanie týchto finančných prostriedkov je naplánované na roky 2024 – 2027.

Odhadované príjmy z predaja pozemkov sú **10 000 000 € bez DPH**. Príjmy z predaja pozemkov boli stanovené na základe znaleckého posudku, vypracovaného spoločnosťou CBRE, s. r. o., podľa medzinárodne uznávaných štandardov na stanovovanie trhovej hodnoty.

Podrobný finančný plán tvorí prílohu č. 2 tohto dokumentu.

Šurany Industrial Park (ŠIP) - Finančný plán					
2024 - 2027	ŠURANY INDUSTRIAL PARK		36 mesiacov		
Šurany Industrial Park (ŠIP) - Finančný plán	Výdavky SPOLU (bez diskontovania)	Čerpanie finančných prostriedkov v jednotlivých rokoch			
		2024	2025	2026	2027
Výkup pozemkov záujmového územia 316 ha	36,746,000 €	32,246,000 €	4,500,000 €	0 €	0 €
<b>SPOLU VÝKUP POZEMKOV</b>	<b>36,746,000 €</b>	<b>32,246,000 €</b>	<b>4,500,000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
SPOLU administratívno/technické náklady na obstaranie pozemkov	3,291,000 €	816,200 €	107,000 €	132,650 €	0 €
SPOLU (prípravné práce, prieskumy, projekčná/inžinierska činnosť)	7,327,290 €	5,547,473 €	1,254,053 €	392,882 €	132,882 €
SPOLU STAVEBNÉ PRÁCE	89,623,516 €	14,140,164 €	56,505,640 €	18,977,712 €	0 €
SPOLU (prevádzka realizátora)	3,524,963 €	1,361,320 €	870,564 €	900,000 €	393,080 €
SPOLU (ostatné režijné náklady)	1,479,920 €	420,000 €	480,000 €	385,000 €	194,920 €
PRÍJEM ZA PREDAJ POZEMKOV (60 ha) PP ŠURANY (bez DPH)	-10,000,000 €	0 €	-10,000,000 €	0 €	0 €
Príjem / Preplatenie pripojovacieho poplatku	-7,500,000 €		-7,500,000 €		
<b>NÁKLADY NA VYBUDOVANIE PP ŠURANY (BEZ DPH)</b>	<b>122,257,539 €</b>	<b>54,531,156 €</b>	<b>46,217,257 €</b>	<b>20,788,244 €</b>	<b>720,882 €</b>
sadzba DPH podľa položiek kde sa uplatňuje	16,244,086 €	4,077,631 €	8,211,889 €	4,002,204 €	86,803 €
<b>NÁKLADY NA VYBUDOVANIE PP ŠURANY (S DPH)</b>	<b>138,501,625 €</b>	<b>58,608,787 €</b>	<b>54,429,145 €</b>	<b>24,790,448 €</b>	<b>807,685 €</b>

Projekt bude financovaný prostredníctvom kapitálových vkladov Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky do spoločnosti MH Invest, s. r. o. Čerpanie týchto finančných prostriedkov je naplánované na roky 2024 – 2027.

## 7. HODNOTENIE RIZÍK SÚVISIACICH S INVESTÍCIOU

V rámci spracovania štúdie uskutočniteľnosti boli identifikované tieto riziká:

Riziko	Pravdepodobnosť vzniku rizika	Potenciálny dopad rizika
Neskorá identifikácia anomálií územia	stredná	stredný
Odvolyacie procesy v rámci vydávania rozhodnutí	stredná	stredný
Časový harmonogram	stredný	stredný
Stavby, resp. stavebné objekty	nízka	stredný
Uplatnenie revízných postupov v procese verejného obstarávania	nízka	stredný

### RIZIKO: Neskorá identifikácia anomálií územia

- Popis:  
Počas realizácie stavebných prác môže dôjsť k identifikácii nepredvídateľných skutočností, ako napríklad nevhodné vlastnosti základových zemín, existencia neidentifikovaných inžinierskych sietí, alebo environmentálnych záťaží.
- Opatrenie na elimináciu rizika:  
Realizácia podrobných prieskumov územia, v tomto prípade inžiniersko-geologického prieskumu, hydrogeologického prieskumu, radónového prieskumu, geologického prieskumu životného prostredia, pyrotechnického prieskumu, archeologického prieskumu a geofyzikálneho prieskumu. Uvedené prieskumy zabezpečia dostatočnú znalosť územia a odhalia potencionálne anomálie v území, ktoré môžu spôsobiť predĺženie realizácie projektu, jeho zmenu v priebehu realizácie, alebo zvýšenie predpokladaných nákladov projektu.

### RIZIKO: Odvolacie procesy v rámci vydávania rozhodnutí (EIA, stavebné povolenia)

- Popis:  
Účastníkom konania je umožnené podávať pripomienky a námietky v rámci jednotlivých konaní, alebo sa odvolať voči rozhodnutiam orgánov štátnej moci. Znášanie pripomienok, námietok a odvolávanie sa voči vydaným rozhodnutiam môže predĺžiť predpokladaný čas schvaľovacích procesov.

- Opatrenie na elimináciu rizika:  
Informovanie účastníkov konania v predstihu, zapracovávanie prípadných pripomienok do projektovej dokumentácie, kvalitne a odborne spracovaná projektová dokumentácia, ktorá je vopred odkonzultovaná s dotknutými orgánmi a účastníkmi konania.

#### RIZIKO: **Časový harmonogram**

- Popis:  
Časový harmonogram realizácie projektu je potrebné spracovať podľa skutočnej postupnosti procesov a priradiť im adekvátnu dĺžku trvania. V opačnom prípade môže dôjsť k predĺženiu trvania jednotlivých procesov, hromadeniu omeškania a nesplnenia míľnikov projektu, alebo konečného termínu realizácie projektu.
- Opatrenie na elimináciu rizika:  
Spracovať časový harmonogram v najväčšej možnej podrobnosti, priradenie reálnych dĺžok trvania jednotlivým procesom, stanovenie míľnikov, kontrola dodržiavania časového harmonogramu a v prípade potreby jeho aktualizácia v priebehu realizácie projektu.

#### RIZIKO: **Stavby, resp. stavebné objekty**

- Popis:  
Stavby, resp. objektová skladba v rámci jednotlivých druhov stavieb by mala zodpovedať budúcim potrebám priemyselného parku a zabezpečiť jeho potrebnú funkčnosť.
- Opatrenie na elimináciu rizika:  
Definícia potrebných parametrov jednotlivých stavieb v prípravnej fáze projektu, ich zapracovanie počas realizácie projektovej dokumentácie, pravidelné konzultácie spracovávanej projektovej dokumentácie s jej objednávateľom, ale aj budúcim užívateľom priemyselného parku.

#### RIZIKO: **Uplatnenie revízných postupov v procese verejného obstarávania**

- Popis: V procese verejného obstarávania zákon o verejnom obstarávaní umožňuje uchádzačom uplatnenie revízných postupov, ktoré môžu celý proces obstarávania predĺžiť odhadom o niekoľko mesiacov.
- Opatrenie na elimináciu rizika:  
Kvalitne pripravené podklady – projektová dokumentácia, opis predmetu zákazky a správne nastavené hodnotiace kritériá a podmienky účasti.

## 8. ZOZNAM PRÍLOH

- príloha č. 1 – časový harmonogram
- príloha č. 2 – finančný plán