REHAU ÚJHARTYÁN

# Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A Rehau cég automotiv üzletága (REHAU-Automotive Kft.) Közép-Keleteurópai gyártási bázisokkal kötött eredményes beszállítói szerződéseket, ezért szükségessé vált a régióban egy új komplex produkciós helyszín megvalósítása. Mivel a technológia összetett és nem kompromisszumképes, ezért a célkitűzés zöldmezős beruházásra irányult. A cég telephelye Győrben található. Az Újhartyánba tervezett épületegyüttes funkciója fröccsöntő és lakkozó üzem, az ezt kiszolgáló összeszerelő és logisztikai funkciókkal, továbbá irodaépülettel és portákkal.

A megfelelő lokáció az Óbuda-Újlak Zrt. által elvégzett alapos helyszíni vizsgálatai alapján a befektető választása a rendkívül jó közlekedési adottságokat felmutató Újhartyán ipari park területén levő nagy területű ipari telekre esett.

## Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése | REHAU Újhartyán, új gyárkomplexum | | |
| telek területe | 439.571 | m2 |
| beépített terület | 65.901 | m2 |
| zöld terület | 333.925 | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 76.920 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület | nem releváns (gyárépület) | m2 |
| építési költség, melyből | **13.895.437.200**  számított építményérték  a 9/2008(I.26) Korm. rendelet  2. sz melléklete és a 245/2006 (XII.5) Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint | **Ft** |
| saját erő | adat nem nyilvános | % |
| hitel | adat nem nyilvános | % |
| értékesítésből | adat nem nyilvános | % |
| eladás, bérbeadás állása | | | | |
| kivitelezés befejezésekor | nem releváns | % |
| 1 évvel később | nem releváns | % |

# A kivitelezés kezdete és befejezése

2018 -2019 években

# Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A gyártási technológia sajátosságaiból adódó mértékű villamosenergia fogyasztás mellett megújuló energiaforrás alkalmazása nem lehetséges, illetve soha meg nem térülő beruházás lenne. Az irodaépület megvalósításánál a gyártási folyamatok során keletkezett hő visszanyerésével az energiafelhasználást optimalizáltuk. A technológiából származó hulladékhővel az épület fűtési energia felvételét csökkentettük.

# A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

A megvalósítást a Fejlesztő saját erőből, banki hitelből és – kiemelt berugházás révén – magyar állami támogatásból finanszírozta, melynek részleteibe a tervezőnek nem volt betekintése. A gyár létesítésének szükségszerűségét a termelés bővítésének igénye indukálta. Az ingatlant az ipari tevékenység végzésére maga a beruházó működteti, emiatt az értékesítés, bérbeadás ezen projekt esetében nem releváns.

# Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.

A beruházás helyszíne az 5-ös autópálya mentén a Budapesttől 45 km távolságra levő Újhartyán Ipari Park.

A német fejlesztésű projektet a nagyrészt sváb nemzetiségű lakosságot képviselő önkormányzat messzemenőleg támogatta, ezáltal biztosítva helyi munkalehetőséget a lakosság számára. Ez hosszú távon az elvándorlás megakadályozását, a város fejlődését fogja elősegíteni.

A demográfiai és várospolitikai célokon túl a gyenge aranykorona értékű földterületek ipari funkciók telepítésére való felhasználása a város jövőbeni gazdasági fejlődését is elősegíti, a város anyagi lehetőségeinek bővülésével annak infrastruktúrális minőségi javulását is lehetővé teszi.

Nem utolsó sorban szempont az, hogy az elsősorban mezőgazdasági hagyományokkal rendelkező városból érkező munkaerő a korszerű ipari üzemben elsajátíthatja a robotikával támogatott termelés szigorú és kötött, precizitáson alapuló munkafolyamatait, a technológiai fegyelem által megkövetelt, Nyugat Európában általánosan jelen levő munkamorált, ezáltal egy új generációs munkavállalói réteget nevel ki a társadalom részére.

A gyár építésének hírére a város hatalmas sváb ünnepet rendezett, melyre hivatalosak voltak a projekt vezetői, építői. Ennek mind óriási közösségépítő szerepe van.

# Építészeti és városfejlesztési koncepció

## Általános leírás

Az Óbuda-Újlak zRt egy eredményes pályázatot követően kapta a megbízást a REHAU új újhartyáni gyártócsarnokának tervezésére.

A tervezéskor alkalmazott műszaki megoldásoknál a kapcsolódó magyar előírások, jogszabályok, szabályzatok és szabványok, valamint az Építtető által rendelkezésre bocsájtott belső előírások – a tervezési fázisnak megfelelő részletezettséggel – kerültek figyelembevételre.

A beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a 442/2017 (12.27.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította. A tervezéskor alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az OTÉK 50.§ (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek. Az OTÉK 50.§ (2) bekezdésében meg- határozott, a környezethez kapcsolódás módjára vonatkozó követelmények teljesülnek. A parkolóhelyek számának biztosításakor a 253/1997. (XII. 20.) Korm. r. (OTÉK) 4. számú mellékletét vettük figyelembe.

## Koncepció

A koncepció lényege a Magyarország úthálózatának egyik legforgalmasabb erére rátelepülő, jelentős ipari termelést folyató üzem telepítése oly módon, hogy az azt kiszolgáló forgalom a nyugodt, csendes város vérkeringésében ne okozzon zavarokat. A másik fontos szempont egy egy épülettömegben, külső logisztikai útvonalak kiküszöbölésével történő, akadályoktól mentes termelési lánc kialakítása volt. Ennek megfelelően a teljes ipari funkció – beleértve a logisztikai, öltöző, energia- és gépészeti központ funkciókat – egy épülettömegben tervezett, ezekhez híddal kapcsolva az irodai és kantin funkciókat, ehhez tartozik a főporta funkció is.

## Épülettömeg

Az épületegyüttes az 5-ös autópályáról jól látszik. Ezért elsődleges célunk volt olyan tömegformálást adni az épületnek, amely a 3. évezred kezdetének új ipartelepítési szemléletét tükrözi: átláthatóság, rendezettség, a funkcionalitás tisztasága és egyértelműsége jellemzi a tömeget.

A funkció és a gazdaságosság elsődlegessége korlátozott teret hagy az építészeti formai megoldásoknak, sokkal inkább egy rendezett, nyugodt és kompakt kubatúra elérése a cél. Az olyan célirányosan alkalmazott elemek kapnak szerepet, mint az egységes ablak- szemöldökmagaságok, vagy a nem túlzó homlokzati anyaghasználat. Törekedünk egy, az egész üzemet, beleértve a melléképületeket is jellemző egységes, közös építészeti megjelenés kialakítására. Mindazonáltal az épület megjelenésében tükröződnek a mögöttes funkciók.

Az anyaghasználat is a funkcionalitást és értékteremtő erőt sugározza: letisztult, arányiban helyesen megfogalmazott fémhomlokzatok az ipari használatot jelzik.

Az irodaépület tömege az első emeleten híddal kapcsolódik a gyártócsarnok, azon belül is, a lakkozó mértékadó magasságú tömegéhez.

*A csarnok határoló falait tekintve fém-szendvicspanel, lábazatnál beton szendvicspanel. A homlokzati paneltartó oszlopok tengely-kiosztásánál figyelembe vesszük a szükséges bejáratok, behajtók nyílásait.*

## Technológiai leírás

A technológiai egységek részletes leírását az építési engedélyezési dokumentáció mellékletében csatoltuk. Ez a leírás nem nyilvános, ezért nem része jelen anyagnak.

A technológiai alaprajzokon az elrendezés a termelési folyamatot tükrözi, mely nyugat-kelet irányultságú. Az üzem funkcionális egységei a következő területekből állnak:

* Üzemi területek, gyártócsarnokok, ahol az az alapvető – technológiával érintett – épületrészek a következők: Lakkozó üzem, fröccsöntő üzem, raktárcsarnok és összeszerelő üzem.
* Az irodaépület kétszintes, a földszint a csatlakozó terephez képest kiemelt. A földszinten integrált főportával és kantinnal, illetve üzemi konyhával, az első emeleten átközlekedővel a csarnok, illetve öltözők felé és irodafunkcióval kerül kialakításra. A főporta a meghatározott jogosultágokkal rendelkező személyzet és a látogatók beléptetését hivatott ellátni.
* Az irodaépületből folyamatos közlekedősávon keresztül érjük el a gyártócsarnok galériaszintjén elhelyezkedő gyártásközeli irodákat, öltözőket és pihenőhelyiségeket. Az egyes csarnokrészekben a folyamatos közlekedősávtól függetlenül is készülnek beépített „dobozok”, boxok.
* A teherporta egyrészt a beérkező és távozó teherforgalom ellenőrzésére, másrészt a biztonsági személyzet tartózkodására szolgál, beleértve szociális helyiségeket (öltöző, WC, pihenő), és egy pihenőblokkot a külsős teherautósofőrök részére.

## Közegészségügyi leírás

Az Építtető adatszolgáltatása alapján az üzemben az összes tervezett dolgozói létszám 715 fő. A dolgozói számokak megfelelően kerültek kialakításra a pihenőhelyiségek, teakonyhák, öltözők és vizesblokkok. Az épületben 200 adagos főzőkonyha létesül, melyhez egy 70 fő befogadóképességű étkezőtér kapcsolódik. Az épületben az OTÉK 50.§ (1) pontja értelmében akadálymentes zóna nem került meghatározásra. A létesítmény a magyar jogszabályoknak megfelelően nemdohányzó-épületegyüttes. Az üzemben használt veszélyes anyagokról az építési engedélyezési dokumentációhoz külön csatolt SEVESO dokumentum ad információkat. Ezen adatok nem nyilvánosak.

## A gyárkomplexum jellemző adatai,

|  |  |
| --- | --- |
| Jellemző méretei (szerkezeti raszter) | A főépület teljes befoglaló mérete kb. 174,00 x 430,00 m. Jellemzően 12x30 m-es tengelytávolsággal kiosztott, előregyártott vasbeton szerkezettel, a vasbeton tetőgerendák alsó síkja által meghatározott szabad belmagasság 10,00 m, 13,00 m attikamagassággal (egyes épületrészek ettől eltérnek). |
| Szerkezet | Általában előregyártott vasbeton váz, szükséges helyeken acél- ill. monolit vasbeton szerkezettel. Az épületek pillérváza alatti kehelyalapok mélyalapozásra ülnek. A cölöpözés technológiája a későbbi ütemekben pontosodik. |
| Dolgozói létszámadatok | Összesen 715 munkahely létesül. 435 fő három műszakban (3x145), 156 fő két műszakban (2x78) + 97 fő irodai dolgozó. |
| Helyiségigények és funkcionális kapcsolatok | A három fő funkció - a fröccsöntő, lakkozó és összeszerelő - három oldalról fogják közre a csarnokot. A be- és kiszállítás és a raktározás helyiségigényei és funkcionális kapcsolatai a elsősorban a technológiai igényekből fakadnak. Ehhez kapcsolódnak még kiegészítő funkcióként a gépészeti, irodai és szociális helyiségcsoportok. |
| Az építményben üzemelő technológiák | A Megrendelő által megadott a gyártáshoz szükséges technológiák tervezése történik, pl. sűrített levegő, technológiai leírás szerint. |
| Akadálymentesség | Az üzem veszélyessége miatt akadálymentes munkahelyek a gyárban és a termelésközeli irodákban nem kerülnek kialakításra. Komplex akadálymentesítés nem létesül. |
| Közútkapcsolati és parkolási igények | A tervezési terület az északkeleti oldalon meglévő, illetve kiegészítésre kerülő aszfalt burkolatú Japán fasorról nyíló a közforgalom számára megnyitott magánúttal feltárt dolgozói parkolón keresztül, illetve a teherportán keresztül 2 db új kapubehajtóval közelíthető meg. A személyporta a telek észak-keleti oldalán az irodaépületbe integrálva kerül kialakításra, a teherporta pedig a telek dél-keleti oldalán. Az OTÉK előírásai szerint a parkolóhelyigény 270 db. Az Építtető igényeihez alakítva 291 parkolóhely létesül. |
| Vagyonbiztonsági elvárások | Az alábbi rendszerek kerülnek telepítésre:  tűzjelző rendszer – a teljes épületre, gázzal oltó rendszer – egyes területeken, sprinkler  – az iroda kivételével a teljes területen, CCTV rendszer – teljes területen, IP kamerarendszer – teljes területen, beléptető rendszer – a teljes területen |
| A tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének feltételei | A tervek az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges kialakításra vonatkozó megoldásokat tartalmaznak. |
| Az elvárt követelmények, beleértve az élettartalmi igényeket | Az OTÉK, a magyar jogszabályok és általában a magyar szabványok előírásainak megfelelőek, az ettől való eltérés a tervben külön jelezve van. |
| Az elvárt követelményeknek való megfelelőség igazolásának módja | A részletes szabványhivatkozásokat és az azoknak való megfelelés módját az egyes szakági fejezetek tartalmazzák. |
| A tervezési és az építési tevékenység ütemezése | A tervezés és az építés egy ütemben tervezett. A távlati fejlesztések nem képezik jelen tervezés tárgyát |
| A helyszínen fennálló régészeti érintettség vagy védelem ténye | A helyszín a Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft. nyilatkozata alapján régészetileg nem érintett vagy védett. |