

IGPark Debrecen - Fenntartható ipari logisztika felsőfokon

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Létesítmény

elnevezése / Name of the facility:
címe / Address of the facility :

IGPark Debrecen Logisztikai központ
H-4002 Debrecen, Röck István u. 1. sz.

Nevező / Entrant:

székhely:
felelős személy / Responsible Person:
telefon:
e-mail cím:

IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.
H-1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.
Kovács Máté, ügyvezető
+ 36 1 481 4530
titkarsag@innovinia.com

Beruházó / Developer:

székhely:
felelős személy / Responsible Person:
telefon:
e-mail cím:

IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.
H-1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.
Kovács Máté, ügyvezető
+ 36 1 481 4530
titkarsag@innovinia.com

Üzemeltető / Facility Management:

székhely:
felelős személy / Responsible Person:
telefon:
e-mail cím:

Innovinia Property Services Kft.
H-1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.
Czifra Balázs, ügyvezető
+ 36 1 481 4530
titkarsag@innovinia.com

Tervező (engedélyezési terv) /

Designer (Permit Application Design):
székhely:

Planbau Mérnöki Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság
2800 Tatabánya, Réti út 172. 1. em. 4.

Tervező (kiviteli terv) / Designer (Detailed Design):

székhely:

Pallér Csarnok Kft.
1007 Budapest, Margitsziget, Danubius Grand Hotel
Margit sziget IV. em.

Kivitelező / General Contractor:

székhely:

Pallér Csarnok Kft.
1007 Budapest, Margitsziget, Danubius Grand Hotel
Margit sziget IV. em.

Kivitelezés kezdete / Commencement of Construction: 2024.07.26.

Használatba vételi engedély / Occupancy Permit: 2025.06.30.

Minősítés / Certification:

**BREEAM International New Construction
Excellent 79.7%**
Building type: Industrial, Shell and core
Certificate number: BREEAM-0126-5701/ 01
Date of issue: 26 March 2026

BREEAM Assessor organisation:

székhely:

EY denkstatt Ltd.
1132 Budapest, Váci út 20.

Rövid ismertető:

Az IGPark Debrecen A-kategóriás logisztikai központ a hazai ipari ingatlanszektor jövőálló, fenntartható megújulásának mintapéldája. A projekt Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetében, a BMW gyár közvetlen szomszédságában jött létre zöldmezős beruházásként. A 4,6 hektáros területen felépített, 21 035 m²-es logisztikai csarnok a 2025. júliusi átadása óta folyamatosan 100%-os bérbeadottság mellett működik. A komplexum tervezése és üzemeltetése során az ESG-szemlélet áll a középpontban: a szigorú BREEAM New Construction Excellent minősítést kiemelkedő, 79,7%-os pontszámmal teljesítette. Az INNOVINIA transzparens működését az éves ESG-jelentés fémjelzi. Az épület a csúcstechnológiás logisztikai funkciót egyedülálló módon ötvözi a tudományos alapú biodiverzitás-fejlesztéssel és a munkavállalói jóléttel. A Debreceni Egyetem kutatóival közösen megvalósított ökológiai program révén a park a helyi ökoszisztéma aktív részévé válik, miközben az esztétikus, motiváló terek hosszú távú elkötelezettséget mutatnak a helyi közösség és a humán well-being iránt.



I. A projekt ismertetése

Az IGPark Debrecen Logisztikai központ megvalósítása a hazai ipari-logisztikai szektor jövőbemutató, fenntartható megújulását testesíti meg, ahol a tartósság és használhatóság elve a modern, környezettudatos és társadalmilag felelős ingatlanfejlesztéssel fonódik össze.

A projekt az ország egyik leggyorsabban növekvő ipari régiójában, Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetében, a BMW gyár közvetlen szomszédságában jött létre. A **4,6 hektáros területen** felépített, **21035 m²-es, A-kategóriás logisztikai csarnok** a 2025. júliusi átadása óta folyamatosan **100%-ban bérbeadottság** mellett működik, igazolva a piaci igények pontos kiszolgálását és a koncepció sikerét.

A létesítmény tervezése, kivitelezése és üzemeltetése során a klímavédelem és az **ESG-szemlélet** áll a középpontban. Az épület a szigorú **BREEAM New Construction Excellent** fenntarthatósági minősítés követelményrendszerét **79,7%-os kiemelkedő pontszámmal** teljesítette, amellyel az ipari szektorban egyedülálló módon ötvözi a csúcstechnológiás logisztikai funkciót a biodiverzitás-fejlesztéssel és a munkavállalói jóléttel.

II. Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Az INNOVINIA cégcsoport tagja, az IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft. Debrecen külterületén, a dinamikus fejlődő északi ipari zónában található, korábban beépítetlen ingatlanán, hosszú távú bérbeadási és saját üzemeltetési céllal valósította meg új logisztikai központját.

Az IGPark Debrecen a jövőálló ipari-logisztikai fejlesztések mintapéldája: egy **4,6 hektáron elterülő, 21 035 m²-es, A-kategóriás, a 2025-ös átadása óta 100%-ban bérbeadott prémium csarnok**, amely a BMW gyár közvetlen szomszédságában jött létre. A zöldmezős beruházként megvalósult, **új építésű létesítmény** funkcióját tekintve modern logisztikai, raktározási és könnyűipari feladatok ellátására szolgál. A lokáció stratégiai fontosságát a közvetlen M35–M3 autópálya-kapcsolat és a nemzetközi repülőtér közelsége adja, amely akadálymentes integrációt biztosít a régió gazdasági ökoszisztémájába.

A projekt a tartósság és funkcionalitás elveit ötvözi a 21. századi környezettudatos elvárásokkal. A környezeti terhelés minimalizálását a szigorú **BREEAM New Construction Excellent** fenntarthatósági minősítés garantálja, miközben a saját tulajdonú struktúra és a házon belüli, dedikált üzemeltetés szilárd alapot biztosít a hosszú távú minőség megőrzéséhez. Az Innovinia transzparens működését az éves ESG-jelentés fémjelzi, az irodai és szociális terek révén pedig a munkavállalói jólét és a társadalmi felelősségvállalás terén is új mércét állít fel a létesítmény az ipari szektorban.

III. Építészeti, belsőépítészeti és városfejlesztési koncepció

Az IGPark Debrecen építészeti megformálása Louis Sullivan „a forma követi a funkciót” elvét ötvözi a 21. századi környezettudatossággal. A zöldmezős beruházként megvalósult, új építésű, prémium kategóriás létesítmény egyetlen, racionálisan szervezett épülettömbből áll.

Az előregyártott vasbeton szerkezetű csarnok alapvetően földszintes kialakítású, de a jövőállóság és a maximális rugalmasság jegyében a bele integrált irodai és szociális blokkok emeleti bővítési lehetőséggel (tartószerkezeti, lépcsőházi és homlokzati előkészítéssel) valósultak meg. A csarnoképület alapterületének döntő részét a logisztikai és tárolási zóna alkotja, amely négy önállóan is üzemeltethető bérleményi részre oszlik. A kiszolgáló blokkok elrendezése által három bérlemény egymástól független irodai, szociális és műszaki kiszolgálást kapott, miközben a szerkezet lehetővé teszi a későbbi bérlo

igények szerinti gyors és zökkenőmentes belső téralakítást, valamint két irodarész vertikális bővítését. A főépület mellett a komplexum szerves részét képezik a kapcsolódó infrastrukturális építmények és egy modern portaépület.

Területi adatok és környezeti kapcsolatok:

- **A telek teljes területe:** 4,6 hektár (46 000 m²), amely sík, korábban beépítetlen, debreceni külterületi ingatlanon helyezkedik el.
- **Fő funkciót szolgáló nettó terület:** 21 035 m² prémium logisztikai csarnoktér.
- **Közlekedési infrastruktúra:** Az ingatlan Debrecen Észak-Nyugati Gazdasági Övezetének új feltáró útja mellett fekszik. A jövőbeni bérlői igényeket megelőzve, az előírt kötelező mennyiségnél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló került kialakításra a telekhatáron belül.
- **Akadálymentesítés:** Bár az épület nem közhasználatú, a társadalmi felelősségvállalás jegyében az egyik irodarész akadálymentesített WC-vel, a parkoló zóna pedig 2 darab dedikált akadálymentes parkolóhellyel valósult meg.

IV. A kivitelezés kezdete és befejezése

A logisztikai csarnok kivitelezése 2024 júliusában vette kezdetét a Pallér Csarnok Kft. generálkivitelezésében, majd a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárást követően, 2025. július 1-jén hivatalosan is megkezdődött az épület üzemeltetése. A teljes megvalósítási időszakot folyamatos szakmai felügyelet, mérnöki szintű projektmenedzsment és rendszerszintű minőségellenőrzés kísérte, amely záloga volt a feszített határidők pontos betartásának és a szigorú műszaki követelmények maradéktalan teljesülésének.



V. A fejlesztés finanszírozása, értékesítése és bérbeadása

Az IGPark Debrecen fejlesztése mögött az INNOVINIA cégcsoport stabil pénzügyi háttere és egyedülálló projektmenedzsment-tapasztalata áll. A beruházás hosszú távú értékmegőrzésre és saját tulajdonú portfólió-bővítésre irányul: a létesítmény **saját tulajdonban és saját, dedikált üzemeltetésben** működik, ami a prémium minőség és a fenntarthatóság legfőbb garanciája.

Az ingatlanpiaci és lokációs koncepció sikerét bizonyítja az értékesítési és bérbeadási mutató: a **2025-ben átadott, 21 035 m²-es logisztikai csarnok már a használatbavétel pillanatától 100%-ban bérbeadottként működik**. A négy önálló bérleményi egység azonnali és teljes körű piaci hasznosítása egyértelműen igazolja, hogy a rugalmasan alakítható, modularításra felkészített terek és a BMW gyár melletti stratégiai elhelyezkedés tökéletes választásnak bizonyultak.

VI. Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A projekt legfőbb mérföldköve és elismerése a fenntarthatósági mutatók kiemelkedő teljesítése. A fejlesztés során a jogszabályokban és iparági szabványokban előírt alapszinteknél lényegesen magasabb minőségi követelményeket határoztunk meg, amelynek eredményeként az épület elnyerte a rendkívül szigorú BREEAM New Construction Excellent minősítést. A projekt dokumentált pontszáma elérte a 79,7%-ot, amellyel a kategória 70%-os bemeneti alapkövetelményét magasan túlteljesítve a hazai és nemzetközi élvonalba emelte a létesítményt.

A dokumentált, kimagasló zöld eredmények, valamint a projekt komplex ökológiai és energetikai eredményei alapján a pályázat benyújtásával egyidejűleg tisztelettel kérjük a tisztelt Bírálóbizottságtól a létesítmény Környezettudatos kategória szerinti külön elbírálását is.

Az Innovinia elkötelezettségét igazoló megoldásokat az alábbi, szigorú ESG-szempontrú struktúra szerint mutatjuk be:

1. KÖRNYEZETI PILLÉR (E – ENVIRONMENTAL)

A) Karbonsemlegesség, energiahatékonyság és klíma-reziliencia

- **Gázmentes, tisztán elektromos koncepció:** Stratégiai fenntarthatósági szempontok alapján a földgáz bevezetését teljes mértékben elvetettük; a telek közművesítése gázhálózat nélkül valósult meg. Az épület fosszilis energiahordozóktól mentes, kizárólag elektromos energiát használ.
- **Magas energiahatékonyság és prémium besorolás:** A létesítmény a kötelezően elvárt szintet messze túlteljesítve „A+” energiahatékonysági és „A+” CO₂-kibocsátáshatékonysági tanúsítvánnyal rendelkezik. Az ipari csarnokok többsége a fűtési és hűtési veszteségek, valamint a nagy belmagasság miatt általában kedvezőtlenebb besorolást kap. Ezen kettős „A+” elit kategória eléréséhez elengedhetetlen volt a kiemelkedő hőszigetelés, a korszerű, magas hatásfokú gépészeti rendszerek alkalmazása, valamint a **27,42 kWh/m²év** értékű, kifejezetten magas fajlagos megújulóenergia-hasznosítás.
- **Passzív design megoldások és hőszigetelés:** Az épület korszerű homlokzati és tető-hőszigetelésével, valamint prémium nyílászárókkal csökkentettük a transzmissziós veszteségeket, minimalizálva a fűtési és hűtési rendszerek induló energiaigényét.
- **Innovatív gépészeti rendszerek:** A csarnokterek gazdaságos és hatékony fűtéséről korszerű ipari split rendszerek gondoskodnak, amelyeket a rétegződés megszüntetésére dedikált leszorító (destratifikációs) ventilátorokkal egészítettünk ki. A huzamosabb tartózkodásra szolgáló iroda/szociális blokkok esetében a fűtést és hűtést beltéri VRF hőszivattyús rendszer biztosítja. Az épület fűtési és hűtési, valamint a

használati melegvíz (HMV) rendszereinek teljes energiaigénye tisztán elektromos alapú, így az üzemeltetés nem jár helyszíni NOx és egyéb égéstermék kibocsátással.

- **Napelemes és elektromobilitási infrastruktúra-felkészítés:** A tetőszerkezet 50 %-ának statikai teherhordó képességét célzottan a jövőbeni napelemes rendszer fogadására méreteztük és erősítettük meg. A létesítmény fenntartható közlekedésének elősegítésére 4 darab parkolóhelyet autómegosztó (*car-sharing*) szolgáltatásra dedikáltunk, további 3 parkolót pedig későbbi bérlői igények esetére elektromosautó-töltők telepítéséhez készítettünk elő.
- **Tudományos energiamodellezés (BREEAM Ene 01):** A koncepciótervezési szakaszban dinamikus energetikai tervezési modellt készítettünk az optimális műszaki változat kiválasztására. A kivitelezést követően újabb szakértői energiamodellezéssel (GN32 irányelvek mentén) határoztuk meg a ténylegesen várható üzemeltetési energiafogyasztást.
- **Éghajlati kockázateértékelés és alkalmazkodás (BREEAM Wst 05):** Átfogó klímakockázati elemzés készült a releváns éghajlattal kapcsolatos fizikai kockázatok azonosítására. A klímaváltozás hatásait (szélsőséges hőség, heves esőzések) korszerű energetikai/hőszigetelési megoldással és átfogó csapadékvíz-gazdálkodási (szabályozási és-megtartási) technológiával kezeltük, így biztosítva a műszaki biztonságot a maiaknál szélsőségesebb jövőbeli éghajlati viszonyok között is.

B) Körkörös gazdaság, anyaghatékonyság és életciklus-elemzés

- **Életciklus-elemzés (LCA) és beépített karbonlábnyom-csökkentés:** „Bölcsőtől a sírig” tartó, részletes szoftveres életciklus-értékelést (LCA) végeztünk a beépített szerkezeti elemek teljes környezeti hatásának számszerűsítésére. A modellezés segítségével optimalizáltuk az épület beépített szén-dioxid-kibocsátását (Embodied Carbon), igazolva, hogy a tudatos anyagválasztás révén a létesítmény környezeti terhelése jelentősen elmarad az iparági bázisértékektől.
- **Anyaghatékonyság és újrahasznosítás:** A földmunka minimalizálására precíz alapszínti síkkoordinációt végeztünk. A modularitás elvét érvényesítettük a vasbeton- és acélszerkezeteknél, valamint a homlokzatburkolatnál is. Az előregyártott szerkezetekben beépített betonacél 82%-os újrahasznosított aránnyal bír (EPD által dokumentált). Újrahasznosított darált betont alkalmaztunk az épület és az utak alatti ágyazatban.
- **Fenntartható beszerzési és hulladékminimalizálási politika:** A beépítésre kerülő anyagok beszerzése elismert környezetvédelmi tanúsítványok mentén történt. A kivitelezési fázisban a keletkező hulladékmennyiség csökkentése érdekében előtérbe kerültek a nagytételes, ömlesztett vagy silós kiszerezések, valamint az újrahasznosítható csomagolási rendszerek. Emellett a gyártásközi és helyszíni szabási veszteségek minimalizálására törekedtünk a belsőépítészeti és épületszerkezeti elemek (burkolatok, raszterek) optimális, moduláris kiosztásával és precíz tervezésével.
- **Funkcionális adaptációs stratégia:** Az épület integrált, moduláris kialakítása és az irodák előkészített bővíthetősége biztosítja, hogy a létesítmény a jövőben a bérlői igények változása szerint, minimális bontási hulladék termelésével legyen átalakítható és szeparálható. A beépített modern anyagok a távoli jövőben esedékes életciklus végén magas arányban hasznosíthatók újra, jelentősen meghosszabbítva az ingatlan gazdasági élettartamát.

C) Vízgazdálkodás és a vízkészletek védelme

- **Fenntartható és hatékony vízfelhasználás:** Az épületben beépített szaniterek és vizes berendezések átfolyási értékei megfelelnek a BREEAM minősítési rendszer által előírt szigorú, alacsony vízfogyasztási követelményeknek. A hálózatba integrált mérőrendszer közvetlenül kapcsolódik az épületfelügyelethez (BMS), biztosítva az adatok folyamatos gyűjtését és a fogyasztási trendek átláthatóságát, amely megalapozza a hosszú távú, takarékos üzemeltetési stratégiát.

- **Fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás:** A klímaváltozás miatti heves esőzések és villámárvizek kockázatának kezelésére egy megfelelően méretezett, nyitott és burkolatlan csapadékvíz-tározó került kialakításra. A nyitott és burkolatlan műszaki megoldás Prof. Dr. Török Péter (a Debreceni Egyetem Természettudományi és Technológiai Kar, Biológiai és Ökológiai Intézet, Ökológiai Tanszékének egyetemi tanára) szakmai és ökológiai javaslataival összhangban valósult meg. A tározó hatékonyan biztosítja a villámvizek helyben tartását, tehermentesítve a környező közműinfrastruktúrát.

D) Tudományos alapú ökológiai és biodiverzitás-menedzsment

A beruházást megelőzően, 2023 szeptemberében elvégzett ökológiai szakértői vizsgálatok megállapították, hogy a projektterület florisztikai és faunisztikai szempontból kifejezetten szegényes, intenzív mezőgazdasági (búza) és gyomos terület volt, fák és füves élőhelyek nélkül.

A biodiverzitás radikális növelése érdekében az **Innovinia** egyedülálló Ökológiai Kezelési Tervet valósít meg. A program a **Debreceni Egyetem Természettudományi és Technológiai Kar, Biológiai és Ökológiai Intézet Ökológiai Tanszékének** kutatóival – **Prof. Dr. Török Péter** egyetemi tanárral (növényökológia, restaurációs ökológia), **Prof. Dr. Tóthmérés Béla** egyetemi tanárral, tanszékvezetővel és **András Máté** természetvédelmi biológussal –, valamint **Zalai Tamás** ökológiai szakértővel szoros szakmai együttműködésben, a teljes növényállomány tudományos alapú megtervezésével, beszerzésével, az optimális ültetési időszak megválasztásával, fenntartásával és szakértői nyomon követésével valósult meg.

A zöldstratégia a következő fő pillérekre épül:

- **Löszsziepp szigetek (kb. 4000 m²):** A területen egyedi, a Debreceni Egyetem által ellenőrzött és igazolt magkeverékek hozták létre zöldfelületeket. A keverék kizárólag **őshonos** (Magyarországon természetes úton legalább 2000 éve jelenlévő), **tájhonos** (a célterület 30 km-es körzetében honos), valamint **termőhelyazonos** (csernozjom és rokon talajféleségeken előforduló) fajokból áll.
 - **Klíma-reziliencia:** A kialakuló, főként szárazságtűrő növényzet ellenáll majd az abiotikus stresszhatásoknak. Az életközösség a változó klímához is képes adaptálódni, így a legnagyobb aszályok idején sem hullik szét és nem gyomosodik, emellett zártsága révén aktívan kizárja az inváziós fajok megtelepedését.
 - **Biodiverzitási ugrás:** A vetett felület önmagában is magas biodiverzitás-indexet mutat, a sokszorosán kutatott és igazolt magkeverék hatására azonban a spontán betelepülő, viráglátogató rovarok és beporzók (méhek, poszméhek, pillangók) száma a várakozások szerint minimum a 30-szorosára növekszik. A létesítmény így egyfajta „biodiverzitás-szigetként” pozitív hatást gyakorol a környező, fajokban szegényes ipari táj élővilágára is.
 - **Strukturális és mezőgazdasági előnyök:** A telepített növényzet a szakértői előrejelzések szerint a 3-4. évre éri el a teljes, kétszintes lágyszárú (10–30 cm és 50–60 cm közötti), virágokban gazdag vegetációs struktúrát. A pillangós virágúak magas faj- és magaránya talajjavító hatású, a természetes gyepekkel vetekedő mennyiségű CO₂-megkötést biztosít, és a korábbi mezőgazdasági zöldtömeg többszörösét garantálja.

A növényzet várható jellege a 3-4. évtől
május közepén



június közepén



- **Fenntartható zöldterület-kezelés:** A telepített vegetáció extenzív és folyamatosan csökkenő – a hagyományos pázsitokkal összevetve a 3–4. évtől kezdődően csupán töredéknyi – beavatkozási és fenntartási igényű, ami hosszú távon minimalizálja az üzemeltetési karbonlábnyomot. A vadvirágos felületek kezelése az első három évben felfutó rendszerben valósul meg. A füves területek egy részén a vegetációt tartósan megnövelt magasságon hagyjuk, emellett a teljes zöldfelület 20%-át kitevő, évente kijelölt két foltot (téli is) teljesen kaszálatlanul, „lábon hagyott” területként őrizzük meg a helyi fauna biztonságos telelése és védelme érdekében.
- **Ökológiai cserjesávok (2300 m²):** A telekhatárok mentén sűrű ágszerkezetű, jellemzően öntözést nem igénylő cserjesávokat alakítottunk ki. A biodiverzitási terveknek megfelelően az itt lehulló lombot helyben hagyjuk lebomlani, ezzel értékes és természetes mikro-élőhelyet teremtve a talajlakó gerinctelenek számára.
- **Lombos fák és mikroklimatikus hatások:** A lombos fák tudatos növényfajta-választásán túlmenően kiemelt figyelmet fordítottunk arra, hogy a példányokat facsoportokba rendezve telepítsük. Ez a strukturált elrendezés elősegíti az egymásra gyakorolt pozitív mikroklimatikus hatások érvényesülését, támogatja a fák egészséges fejlődését.
- **Fauna-támogatás és mikrokertek:** Az irodarészek közvetlen környezetében esztétikus mikrodíszkerteket alakítottunk ki, amelyek tudatos növényválasztása úgy valósult meg, hogy az ne befolyásolja a domináns sztyepp-koncepciót.

2. TÁRSADALMI ÉS EMBERI JÓLÉTI PILLÉR (S – SOCIAL)

Humán komfort, egészség és well-being

- **Dinamikus hőérzeti és komfortszimuláció (BREEAM Hea 04):** A fűtési és hűtési rendszerek tervezését részletes, évszakokon átívelő dinamikus hőkomfort-modellezés támogatta. A szimulációs vizsgálatok igazolták, hogy az épület összes rendszeresen használt helyisége maradéktalanul teljesíti az ISO 7730 szerinti „B” komfortfokozati kategória követelményeit. Ez a nemzetközi szinten is elismert besorolás a modern, prémium kategóriás irodák és középületek reális csúcscsintjét jelenti, garantálva a belső terekben tartózkodók kiemelkedő hőérzetét és elégedettségét.
- **Természetes megvilágítási stratégia:** Az irodarészek pozicionálása az üvegezett homlokzatokkal tudatosan jellemzően az északi oldalra történt, így biztosítva a vakításmentes természetes fényt. Az irodák mélységét már a koncepciófázistól kezdve a benapozottsághoz optimalizáltuk, a nyílászárókat pedig esztétikus, külső árnyékolókkal láttuk el a belső hőterhelés ellen.

- **Akusztikai védelem és zajcsökkentés:** Részletes akusztikai szakvélemény alapján optimalizáltuk a zajcsökkentő megoldásokat. Kiemelt figyelmet fordítottunk az irodai és a csarnoki zónák közötti akusztikai gát kialakítására. Ezt a magas fokú védelmet egyrészt tudatos, passzív építészeti tételrendezéssel, másrészt megfelelő hanggátlású szerkezeti elemek és nyílászárók beépítésével értünk el, hatékonyan védve a dolgozók egészségét és a munkakörnyezet nyugalalmát.



3. IRÁNYÍTÁSI ÉS JÖVŐÁLLÓSÁGI PILLÉR (G – GOVERNANCE)

Integrált épületfelügyelet, mérés és élettartam-költség tervezés

- **Integrált, intelligens BMS épületfelügyelet:** A létesítményben kiépített épületfelügyeleti rendszer (BMS) Modbus RTU és M-busz kommunikációs hálózatokon keresztül felügyeli az irodai VRF- és a redundáns szerverhelyiségi split rendszereket, a csarnokterek ipari klímaberendezéseit, valamint fogadja a csapadék- és szennyvíz-átemelők hibajelzéseit. Az adatalapú transzparenciát és a szigorú BREEAM-követelményeket egy kiterjedt, villamos- és vízmérőkből álló fő- és almerési hálózat kiszolgálása garantálja. Az automatikus energetikai kimutatások készítése mellett a rendszerrel folyamatosan megfigyelhetők és detektálhatók a fogyasztási anomáliák: az al- és főmérők adatainak valós idejű összehasonlításával és kiértékelésével gyorsan feltárhatók a hirtelen kiugró fogyasztási csúcsok (csőtörések) vagy a hosszan tartó, rendellenes vízfolyások.
- **Kültéri világításvezérlés:** A létesítmény kültéri világítása intelligens idő- és alkonykapcsolókkal szabályozott, amely az optimális fényssűrűség biztosítása mellett minimálisra csökkenti az energiafogyasztást és a fényszennyezést.
- **Élettartam-költség és életciklus-tervezés (BREEAM Man 02):** A tervezési szakaszban elvégzett *Life Cycle Cost Analysis (LCCA)* kimutatta, hogy bár a beruházási költség jelentős, az üzemeltetési energia és a tervezett karbantartás szerepe egyre meghatározóbbá válik. Ezen adatok birtokában a tervezőcsapat célzott intézkedéseket (természetes fény-stratégia, műszaki specifikációk felülvizsgálata) vezetett be a

beruházási és az üzemeltetési költségek egyidejű radikális csökkentése érdekében. A szerkezeti-komponens szintű értékelés megerősítette, hogy a tervfejlesztési döntések mérhető, hosszú távú költségmegtakarítást és folyamatosan kontrollálható menedzsmentet eredményeznek.

VII. Társadalmi felelősségvállalás és a környezet szolgálata

Az Innovinia név és a vállalat szlogenje – „We can” – azt az innovatív gondolkodásmódot tükrözi, amely mindennapi működésünket jellemzi: a felmerülő problémákat és a gyorsan változó környezeti tényezőket megoldandó kihívásokként kezeljük, ami a megszokottól eltérő, újszerű utak kijelölésére ösztönöz bennünket.

A cégcsoport alapértékei – az „Ingatlanfejlesztés felsőfokon” elvét követve – a korrekt együttműködést és a hosszú távú felelősségvállalást szimbolizálják. Ennek megfelelően az IGPark Debrecen projekt nem csupán egy funkcionális ipari-logisztikai létesítmény, hanem a helyi közösség és a munkavállalói jólét aktív támogatója is egyben.

A szociális érzékenység és a „well-being” szempontok közvetlenül megjelennek az épület belső tereiben. Az esztétikus irodai részek és a gondosan tervezett környezet olyan kényelmes, biztonságos, rugalmasan bővíthető, kiváló funkcionális és motiváló munkakörnyezetet biztosítanak, amely közvetlenül hozzájárul a munkavállalói elégedettséghez, valamint a helyi munkaerő megtartásához.

A projekt tágabb környezetére gyakorolt hatása az aktív és transzparens párbeszédre alapul. Az Innovinia elkötelezett amellett, hogy a gazdasági növekedést a környezeti értékek megővésével hozza egyensúlyba, amelyet a transzparens, átfogó ESG jelentése is hitelesít a befektetők, a hatóságok és a társadalom felé.

A Debreceni Egyetem kutatóival közösen megvalósított ökológiai program a várakozásaink szerint hosszú távon hozzájárul a régió környezeti állapotának gazdagításához, példát mutatva arra, hogy egy modern logisztikai központ is képes a helyi ökoszisztéma aktív részévé válni.



PROJEKT ADATOK:

Projekt megnevezése: / / Name of the facility:	IGPark Debrecen Logisztikai központ
Telek területe: / Territory of the plot:	4,6 ha
Beépített terület (csarnok) / Built-up area (warehouse) :	21165 m2
Zöld terület / Green area:	9263 m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / Total surface:	23477 m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület / Part for rent or sale:	21035 m2
Kivitelezés, beleértve az előkészítő munkákat, anyagokat, berendezéseket és munkadíjat / Construction, including preparatory works, materials, equipment and labour:	726 EUR /m2
Építésfinanszírozás / Construction financing:	0 %
Értékesítésből / From sales:	0 %
Bérbeadás állása Kivitelezés befejezésekor / Rented at the end of the construction:	100 %
1 évvel később / 1 year later:	100 %