



Közlekedési és Beruházási Minisztérium
Építészeti és Magasépítési Beruházásokért Felelős Államtitkárság



HÉVÍZ GYÓGYFÜRDŐ- TÓFÜRDŐ ÉS A HÉVÍZI SZENT ANDRÁS REUMAKÓRHÁZ ÉS GYÓGYFÜRDŐ FEJLESZTÉSE

ZÁRÓJELENTÉS
ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZAT

2026

TARTALOMJEGYZÉK

HÉVÍZ GYÓGYFÜRDŐ-TÓFÜRDŐ ÉS A HÉVÍZI SZENT ANDRÁS REUMAKÓRHÁZ ÉS GYÓGYFÜRDŐ FEJLESZTÉSE NYÍLT ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZAT	3
1. A TERVPÁLYÁZAT CÍME, CÉLJA, TÁRGYA ÉS JELLEGE	4
1.1. A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA.....	4
1.2. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA.....	4
1.3. A TERVPÁLYÁZAT JOGI SZAKÉRTŐJE	4
1.4. A TERVPÁLYÁZAT CÍME	4
1.5. A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA ÉS HELYSZÍNE	4
1.6. A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA	4
1.7. A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA.....	5
2. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK ÜTEMEZÉSE	5
2.1. PÁLYÁZATOK BENYÚJTÁSA ÉS FELBONTÁSA	5
2.2. PÁLYÁZATOK ÉRTÉKELÉSE	5
3. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK RÖVID ISMERTETÉSE.....	6
3.1. PÁLYÁZATOK ÉRTÉKELÉSE	6
4. A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE.....	11
5. A PÁLYAMUNKÁK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE.....	12
01 – 8NFZ8U	12
02 – U33IOF	12
03 – ZHTF8B.....	13
04 – FGZH9K	14
05 – L0OATF.....	14
06 – ZIK0Q7.....	15
07 – PM4UNK.....	16
08 – TTZYLD	16
09 – 2HSM23	17
10 – N7GYN0.....	17
11 – YU6D7S	18
12 – NHN0NB.....	19
13 – L2U9R4.....	19
14 – 2YTIN6.....	20
6. A DÍJAZOTT PÁLYAMŰVEK RANGSOROLÁSA	21
7. A DÍJAK ELOSZTÁSA.....	21
8. A PROJEKT TOVÁBBI FEJLESZTÉSÉHEZ TETT JAVASLATOK.....	23
A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG TAGJAI	24
MELLÉKLETEK.....	26

HÉVÍZ GYÓGYFÜRDŐ-TÓFÜRDŐ ÉS A HÉVÍZI SZENT ANDRÁS REUMAKÓRHÁZ ÉS GYÓGYFÜRDŐ FEJLESZTÉSE | NYÍLT ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZAT

Jelen zárójelentés (a továbbiakban: **Zárójelentés**) a Közlekedési és Beruházási Minisztérium (a továbbiakban: **Kiíró**) által kiírt, a *tervpályázati eljárásokról* szóló 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Tervpályázati rendelet**) 30. §-a szerinti, „Hévíz Gyógyfürdő-Tófürdő és a Hévízi Szent András Reumakórház és Gyógyfürdő fejlesztése” nyílt építészeti tervpályázat (a továbbiakban: **Tervpályázat**) bírálóbizottsága (a továbbiakban: **Bírálóbizottság**) által, a Tervpályázati rendelet 25. § (3) bekezdése alapján készített Zárójelentés, amely a Bírálóbizottság Tervpályázattal kapcsolatos írásbeli összegzését tartalmazza a Kiíró számára az alábbiak szerint.

1. A TERVPÁLYÁZAT CÍME, CÉLJA, TÁRGYA ÉS JELLEGE

1.1. A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA

Közlekedési és Beruházási Minisztérium

1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.

1.2. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA

Közlekedési és Beruházási Minisztérium

1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.

1.3. A TERVPÁLYÁZAT JOGI SZAKÉRTŐJE

dr. Theodoreán Dóra

Közlekedési és Beruházási Minisztérium | Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkári Titkárság

1.4. A TERVPÁLYÁZAT CÍME

„Hévíz Gyógyfürdő-Tófürdő és a Hévízi Szent András Reumakórház és Gyógyfürdő fejlesztése” nyílt építészeti tervpályázat

1.5. A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA ÉS HELYSZÍNE

A Közlekedési és Beruházási Minisztérium, mint Kiíró, nyílt építészeti tervpályázatot hirdetett a Hévíz Gyógyfürdő-Tófürdő és a Hévízi Szent András Reumakórház és Gyógyfürdő fejlesztésének tervezésére vonatkozóan.

A Hévízi-tó és közvetlen környezete Magyarország egyik legértékesebb természeti és gyógyászati adottsága, amely egyszerre tölt be nemzeti jelentőségű természetvédelmi, egészségügyi és turisztikai szerepet. A tó, a Tófürdő, a Szent András Reumakórház, a kapcsolódó szállodai funkciók, valamint a véderdők és közterületek nem önálló elemek, hanem egyetlen, történetileg kialakult gyógyhelyi ökoszisztéma részei.

A cél egy olyan hosszútávon fenntartható modell kialakítása, amely:

- tehermentesíti a gyógytavat,
- megszünteti a funkcionális párhuzamosságokat,
- világos, átlátható szereposztást hoz létre a turisztikai, medical wellness és közfinanszírozott egészségügyi ellátás között,
- és nemzetközi összevetésben is egyértelmű, jól kommunikálható identitást ad Hévíznek.

1.6. A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA

A tervpályázat célja egy olyan átfogó, koherens fejlesztési terv bemutatása volt, amely világosan kijelöli a hévízi gyógyhely jövőjét: egy tehermentesített, integrált, nemzetközi szinten értelmezhető, egész

évben működő, egészségturisztikai központként. A feladat nem egy önálló építészeti objektum megtervezése volt, hanem egy működő, hosszútávon fenntartható gyógyhelyi ökoszisztéma építészeti megfogalmazása, amely egyszerre képes:

- nemzetközi szinten értelmezhető turisztikai attrakcióként működni,
- magas színvonalú egészségügyi és egészségturisztikai ellátást biztosítani,
- megőrizni és erősíteni a Hévízi-tó és környezete természeti és épített értékeit.

A fejlesztés három fő ütemben valósul meg, melyek az alábbiak:

- ütem (kiemelten): Hévízi-tó és Tófürdő turisztikai magterület (tavi főépület, fogadótér/öltözők, új Turisztikai és kulturális központ, Festetics Fürdőház, közvetlen „strand” környezet, a tavat és a kifolyókat övező partvédőmű-rendszer).
- ütem: Szent András Reumakórház és az épülettömegben működő fedett gyógyfürdő és gyógyászati terek korszerűsítése.
- ütem: további turisztikai/közösségi elemek (Hotel Spa Hévíz, Schulhof-sétány kapcsolatai, zöld- és természetvédelmi területek, lefolyócsatorna és környezete stb.), a műszaki-üzemeltetési háttér kialakítása új helyszínen.

1.7. A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA

A tervpályázati eljárás formája: uniós értékhatárt meghaladó értékű, egyfordulós nyílt, titkos tervpályázat.

2. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK ÜTEMEZÉSE

A Tervpályázatot a Kiíró az alábbiak szerinti ütemezésben bonyolította le:

2.1. PÁLYÁZATOK BENYÚJTÁSA ÉS FELBONTÁSA

A pályamunkák benyújtásának határideje	2026. július 29. szerda 12:00
A pályamunkák bontása	2026. július 30. csütörtök 10:00

2.2. PÁLYÁZATOK ÉRTÉKELÉSE

A Bírálóbizottság plenáris ülése	2026. szeptember 2. szerda 10:00
A pályaművek szerzőinek felfedése	2026. szeptember 21. hétfő 12:00
Eredményhirdetés	2026. szeptember 24. csütörtök 11:00

3. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK RÖVID ISMERTETÉSE

A Tervpályázat lebonyolítására különösen az alábbi jogszabályok, illetve feltételek alapján került sor:

- Magyarország vonatkozó hatályos jogszabályai,
- a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény,
- az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény,
- Tervpályázati Rendelet,
- az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017. (XII. 19.) Korm. rendelet, valamint,
- a Tervpályázat meghirdetésre került az Európai Unió Hivatalos Lapjában TED 120779-2026 számon megjelent hirdetménnyel.

3.1. PÁLYÁZATOK ÉRTÉKELÉSE

A pályaművek benyújtási határideje: 2026. július 29. napján 12:00 óra volt. A benyújtási időpontig a pályaműveket teljes terjedelemben elektronikus úton, az e-TervPÁLYA weboldalra kellett feltölteni, a papír alapon benyújtandó pályázati anyagoknak ezen időpontig be kellett érkezniük. A tervpályázati honlap a benyújtási határidőig feltöltött pályázatokat automatikusan lezárta és befogadta. A papíralapon benyújtott pályaművek benyújtásának időpontjaként a pályamű a tervpályázati kiírásban meghatározott helyre történő beérkezésének időpontját kellett tekinteni. A pályaműveket az egyedi azonosítóval ellátott címlap felhasználásával, kizárólag ajánlott postai- vagy hivatalosan regisztrált futárszolgálati küldeményként kellett benyújtani, a címlapon megadott címre.

A benyújtási határidőig 12 db pályamű érkezett be elektronikus úton és papír alapon, 1 db pályamű kizárólag elektronikus, valamint 1 db pályamű kizárólag papír alapon. A Kiíró a papír alapon beérkezett pályaműveket, a Tervpályázati rendelet 22. § (3) bekezdésének megfelelően, átvételi elismervénnyel átvette. Az elektronikus és papír alapon beérkezett pályaművek felbontására 2026. július 30. napján 10:00 órai kezdettel került sor. A Bírálóbizottság minden pályaművet határidőn belül benyújtottnak fogadott el.

A pályaműveket az egyedi – az e-TervPÁLYA rendszer automatikusan generált – hat (6) karakterből álló azonosítókód mellett, a Kiíró bírálati sorszámmal látta el a könnyebb beazonosítás végett (01-, 02-, 03-, stb.).

A bontás során az ellenőrző listán, az ott jelzett tartalommal, a **01 - 8NFZ8U**, a **05 - L00ATF**, a **09 - 2HSM23**, a **10 - N7GYNO**, a **12 - NHN0NB**, valamint a **13 - L2U9R4** azonosító számú pályaművek esetében a bontáson jelenlévők kisebb megjegyzéseket fogalmaztak meg, amelyekről a bírálóbizottságnak, a benyújtott pályázatok érvényességét tekintve döntenie kellett.

A Bírálóbizottság a bontás során megállapított hiányosságokkal kapcsolatban úgy döntött, hogy a **01 - 8NFZ8U**, a **05 - L00ATF**, a **09 - 2HSM23**, a **10 - N7GYNO**, a **12 - NHN0NB**, valamint a **13 - L2U9R4** azonosító

számú pályaművek nem kerülnek kizárásra, hiszen azok hiányosságai nem akadályozzák a tervek megértését és elbírálását.

A **14 - ZYTIN6** azonosító számú pályaművet a pályázó kizárólag nyomtatott formában nyújtotta be, ezáltal csak részben tett eleget a felhívásnak. A Tervpályázati rendelet szerint a bírálóbizottság a Tervpályázatból kizárja azt a pályaművet, amely a dokumentációban meghatározott tartalmi követelményeket nem teljesíti. Továbbá a titkosság veszélyeztetése is megtörtént azáltal, hogy a pályázó nem rakta borítékba a „Névvel ellátott nyilatkozatokat”.

A Bírálóbizottság egyhangú szavazattal úgy döntött, hogy kizárja ezen pályaművet a Tervpályázatból.

A **08 - TTZYLD** azonosító számú pályamű esetében a beadási határidő leteltével megállapításra került, hogy kizárólag elektronikusan nyújtották be, az nyomtatott formában nem került leadásra. Pár nappal később azonban bebizonyosodott, hogy a futárszolgálat még a beadási határidőn belül, július 27. napján átvette a pályázótól a csomagot, tehát a csomag a pályázó önhibáján kívül nem érkezett be határidőre. A pályázat egyébiránt a tartalmi és formai követelményeknek megfelelt.

Fentiek mérlegelése során a Bírálóbizottság egyhangú szavazatával úgy döntött, hogy bent tartja a pályaművet értékelésre a Tervpályázatban.

A pályázatok értékelésére és bírálatára a Bírálóbizottság plenáris ülésén, 2026. szeptember 2. napján került sor.

A pályaművek értékelésének szempontjai:

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

A Bírálóbizottság pozitívan értékeli, ha a tervezett terület:

- a meglévő zöldfelületi elemek hasznosításával, újak létrehozásával rendszerszinten összekapcsolt zöldinfrastruktúra-hálózatot tartalmaz, amely városökológiai és rekreációs szolgáltatások változatos kínálatát nyújtja a használók széles köre számára;
- illeszkedik a meglévő épített és táji környezethez;
- egyedi megjelenésű, önálló identitással rendelkezik;
- megközelítése egyszerű, áttekinthető úgy gyalogosan, mint kerékpárral vagy gépkocsival;
- beépítési paraméterei megfelelnek a környezet jellemző mutatóinak és karakterének;
- közlekedési kapcsolatai átgondoltak, racionális módon kialakított;
- belső közlekedési rendszere, a gyalogos és kerékpáros útvonalak, valamint a parkolók megközelítése egyszerű és áttekinthető;
- az épületek és annak környezete minden ember számára a lehető legnagyobb mértékben hozzáférhető, az esélyegyenlőség biztosított a teljes fejlesztési területen;
- a tó látványa, rálátása feltárható, az épületek tájba és településképpbe illesztése erősíti a világörökség várományos helyszín célkitűzéseit.

ÉPÍTÉSZET ÉS TÖMEGALKOTÁS

A Bírálóbizottság pozitívan értékeli, ha az épületegyüttes:

- építészeti összhatása, tömegeinek aránya megfelel a fürdő múltjának és a környezet minőségének;
- impozáns, innovatív és egyedi karakterrel rendelkezik, ugyanakkor hangulatában illeszkedik a már kialakult „pavilonos”, fürdőház jellegű építészeti nyelvezethez;
- tervezett építészeti értékei megfelelnek a mai kor esztétikai és funkcionális elvárásainak;
- a kortárs és a hagyományos építészeti nyelvezetet érzékenyen összefésüli;
- a múlt építészeti értékeit érzi és érti, annak szellemiségét átemeli az új létesítményekbe;
- nyugodt, határozott, múló divatoktól mentes formálásával példát ad a takarékos, környezetével hosszú távon önmagával és környezetével harmóniában létezni képes építészetre;
- építészeti minősége magas színvonalú, a funkcionalitáson felül pozitív és gazdagító élményt teremt a használói számára;
- térkapcsolatai sokrétűek, használati lehetőségeik rendeltetésüknek, szerepüknek megfelelően differenciáltak.

TÁJÉPÍTÉSZET, TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

A Bírálóbizottság pozitívan értékeli:

- a tájépítészeti összhatást, magas tájépítészeti színvonalat;
- a zöldfelület értékvédő kezelését, megújítását;
- a színvonalas rekreációs funkciók, közösségi terek létrehozását;
- sokrétű, ugyanakkor tisztán és könnyen értelmezhető, a belső terekhez jól viszonyuló, azokkal összhangban lévő külső térkapcsolatok kialakítását;
- a tervezett épületen az ökoszisztéma szolgáltatás, biodiverzitás növelését, élőhelyteremtés eszközeinek alkalmazását;
- a természetvédelmi ismeretterjesztést, bemutatást;
- a biológiai sokszínűség gyarapítását, a megfelelő zöldfelületi ellátottság biztosítását a meglévő növényállomány figyelembevételével;
- ökológiai szempontokat érvényesítő, a klímaváltozáshoz való alkalmazkodást és a táji regenerációt elősegítő természetalapú tájépítészeti megoldásokat;
- a Hévízi-tó vízminőségének és hidrogeológiai egyensúlyának megőrzését, a forrásbarlang védelmét;
- a véderdő és zöldfelületi rendszer védelmét;
- a környezeti terhelés térbeni és időbeni elosztását;
- a tó látványának és rálátásának erősítését;
- a víz közvetlen, publikus megközelítésének lehetőségét.

TERVEZÉSI PROGRAM ÉS FUNKCIÓ

A Bírálóbizottság pozitívan értékeli:

- a tervezési program követelményeinek betartását;
- a javaslatok szemléletes, közérthető prezentálását;

- a funkcionális kapcsolatok színvonalas megoldását;
- a közlekedési rendszerek egyszerű, áttekinthető kialakítását;
- a fenntarthatóság követelményeinek érvényesülését;
- ha a javaslatok konzisztensek, a feladat komplexitásához mértén átgondoltak és együttesen alkalmazhatók;
- a terv egészének, építészeti és műszaki magas színvonalát, ami igazolja a megvalósíthatóságot is.

GYÓGYTURISZTIKAI SZEMPONTOK

A Bírálóbizottság pozitívan értékeli:

- a helyszín ikonikusságának építészeti eszközökkel való hangsúlyozását: Hévíz, mint kiemelt gyógyturisztikai célpont;
- különböző funkciók megfelelő csoportosítását, zónázását, különös tekintettel a beléptetésre;
- „papucsos” és „cipős” közlekedés megfelelő elkülönítését;
- vendégutak, „user journey-k” átgondoltságát;
- turisztikai központ és tófürdő vizuális és funkcionális összekapcsolását;
- a turisztikai/medical wellnes valamint a közfinanszírozott egészségügyi ellátás megfelelő elkülönítését;
- négyévszakos működés ötletes megoldásait.

GAZDASÁGI SZEMPONTOK

A Bírálóbizottság pozitívan értékeli, ha az épületegyüttes:

- kivitelezésének várható költsége kedvező;
- az innovatív, ötletgazdag megfogalmazás mellett takarékos költségű szerkezeti megoldásokat és anyagokat tartalmaz;
- vendég- illetve betegközpontú működtetést tesz lehetővé az eredményesség érdekében;
- gazdaságos területhasználatot biztosít;
- műszaki üzemeltetése összehangolt, többirányú közmű- és energiahálózati csatlakozást biztosít a kieső lehetőségek helyettesíthetőségével;
- és környezetének alacsony üzemeltetési költségei várhatók, nagymértékben számol a rendelkezésre álló megújuló energiaforrások kiaknázásával;
- fenntartásának várható költsége kedvező;
- üzemeltetése és karbantartása energia- és erőforrás-hatékony.

FENNTARTHATÓSÁGI SZEMPONTOK

A Bírálóbizottság pozitívan értékeli, ha az épületegyüttes:

- épületszerkezetei, anyaghasználata korszerű és hosszú élettartamú, különös tekintettel a magas páratartalmú környezetre;
- alacsony környezetterheléssel és energiafelhasználással előállított építőanyagokat alkalmaz;
- megvalósítása innovatív építési technológiát, technológiákat alkalmaz;

- épületszerkezeteinek kialakításában igazolható a karbantarthatóság, javíthatóság, az életciklus végén a szétszerelhetőség, újrahasznosíthatóság.

4. A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

A Bírálóbizottság a Tervpályázat során közreműködő szakértők véleményét kikérve a pályaműveket felbontásuk után részletesen áttanulmányozta és az értékelhető megoldások alapján a Tervpályázatot eredményesnek tartja. A különböző építészeti megoldások alapján változatos pályaművek születtek, azonban a komplex feladatkiírásban foglalt követelményekre, valamint a beérkezett pályaművek viszonylag alacsony számára tekintettel a Bírálóbizottság az értékelés során arra a döntésre jutott, hogy a benyújtott pályaműveket továbbtervezésre nem javasolja. A Bírálóbizottság célja az volt, hogy kiválassza azon pályaműveket, amelyekben fellelhető ötletek, felvetések a későbbiekben segíthetik a Kiíró munkáját – e pályamunkákat a Bírálóbizottság **Megvétellel**, illetve **Kiemelt Megvétellel** honorálta.

A Bírálóbizottság a bírálati munkáját a Szakértői Testület értékeléseinek figyelembevételével végezte. A Szakértői Testület az értékelési szempontok szerint értékelte a pályaműveket.

A Bírálóbizottság a Szakértői Testület értékelését figyelembe véve a pályázatokat közel fele-fele arányban osztotta erősebb, illetve gyengébb minőségű pályaművekre. Az élvonalba került pályaműveket a Bírálóbizottság részletesebben, mélyrehatóbban megvitatta az értékelési szempontrendszer szerint, mielőtt meghatározta volna a díjazás mértékét.

A Bírálóbizottság a pályaművek részletes megvitatása során az alábbi összegző megállapításokat tette.

Az értékelés során a zsűri elsősorban azokat az építészeti megoldásokat értékelte pozitívan, melyek a feladathoz méltó, ikonikus megjelenéssel és tartalommal bírtak, és amelyek hozzásegítik Hévízt ahhoz, hogy újra nemzetközileg ismert, kimagasló színvonalú gyógyfürdőhellyé váljon. A távlati cél egy olyan, demokratikusan működő és használható fürdőkomplexum létesítése, amely mindenkit megszólít és mindenki számára elérhető – Hévíz mindannyiunké.

A bizottsági ülésen elhangzott továbbá a környezetvédelem kiemelt jelentősége, a gyógytó és a partszakasz védelmének fontossága is. A tóra való megfelelő rálátás, a „tóélmény”, az ember és a tó kapcsolata is lényeges bírálati szempont volt, valamint a megfelelő négyévszakos működést, a betegutak rendezettségét is szem előtt tartotta a Bírálóbizottság.

A Bírálóbizottság az összes érvényes pályaműről szöveges összefoglalást készített, melyben kiemelte azok előnyeit, illetve hátrányaikra is kitért.

5. A PÁLYAMUNKÁK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE

01 – 8NFZ8U

A pályaművet szemlélve az első gondolat, ami felmerül bennünk, az a *gondosság*. Gondosan elkészített pályázati anyag, igényes előadásmód, következetesen végigvitt koncepció – ez az a hozzáállás, amit Hévíz igazán megérdemel. A pályázók kellő komolysággal kezelték a feladatot; megértették a Tófürdő karakterét, átérezték a környezet hangulatát. A munkát átfogó kutatómunka előzte meg: a műleírás részletesen kifejti a tó körüli fejlesztések történetét, a helyszíni adottságokat. Végül tanulságként levonták: a fejlesztések középpontjában a tó kell, hogy álljon, a környező épületek pedig annak mindenkorai méltó kiszolgálói. A terv mélyrehatóan foglalkozik a környezetvédelemmel, a tó biológiai egyensúlyával, véderdők kérdésével, a partvonal helyreállításával – minden olyan megkerülhetetlen kérdéssel, ami alapvetően befolyásolja a fejlesztések jövőbeli irányát. A tó és az ember kapcsolatát erősíti a déli kifolyó környezetének bátor kezelése, ahogy a leírásban is olvasható: „a déli oldalon a város ismét közvetlen kapcsolatba kerül a tóval, miközben az épületektől megszabaduló vízfelület újra egységében válik láthatóvá, megélhetővé”. Kiemelendő továbbá a terület áttekinthető gyalogos és kerékpáros közlekedési rendszere, és a célcsoportoknak megfelelő, logikusan vezetett betegutak is és a megalapozott egészségturisztikai koncepció is.

A pályamunka eleget tett a feladatnak: Hévíz új identitást kapott. Az építészeti koncepció világos és következetes, a tervezett karakter határozott és bátor – ugyanakkor kétséges, hogy az új formavilág megfelelően azonosul-e a tradicionális helyszínnel. A jelenleg még itt „álló” tavi épületek több évtized óta meghatározzák a tó hangulatát, ikonikusságuk időtlen, a *genius loci* ezek az építmények közvetítik. A műben megmutatott új tömegformálás inkább divatos és kortárs hangulatú, mint időtálló, emiatt a helyszíntől igencsak idegennek érezzük – még úgy is, hogy a tetőforma kialakítása a meglévő tornyospavilonos világot hivatott megidézni. Az új központi fürdőház tömege uralkodónak tűnik a tó mellett; a többi kisebb épület is a kérdéses tetőformálást kapta, ami kissé didaktikusnak és túlzónak hat. További (kisebb) problémák is felmerültek a telepítés kapcsán: hidrogeológiai szempontból nem megfelelő a parkolóházak helye, hiszen a nyugati véderdő domboldalában találjuk meg őket.

Összességében elmondható, hogy a terv egy koherens, összeszedett, bátor munka, ami azonban elhibázta az évszázados tradíció nyugvó helyszín esszenciáját.

A pályamunkát a Bírálóbizottság következetes építészeti koncepciója, igényes előadásmódja és a tóhoz való gondos hozzáállása miatt **Kiemelt megvételben** részesíti.

02 – U33IOF

A pályamű legfőbb erénye a rendszerszintű megközelítés, a jól átgondolt, komplex megoldások felvonultatása a rajzokon. Minden tervezett elem okkal került oda, ahova és okkal olyan, amilyen. Új, egységes arculatot ad a területnek, mely átveszi a környezet determinálását, de mégsem tarolja le a meglévő értékeket. Külön kiemelendő az identitáskeresés, a jelképek használata, a szimbólumokban való gondolkodás – pont erre a hozzáállásra van szükség Hévízen; ez az, amit ez a páratlan terület igazán megérdemel.

A pályázók a „vízgőz” szimbólumát választották munkájuk vezérfonalaként: a vízgőz keletkezése, fizikai tulajdonságai, felhasználása hangsúlyos az építészeti koncepcióban. A terven úgynevezett „gőzkúpok” jelennek meg, melyek egy összefüggő, tótól elválasztott rendszerű, de annak termálvizére épülő beltéri medencekomplexumot rejtenek magukban. A terület új építéssel érintett részeit egy-egy gőzkúp jelöli, ezzel egységesítve az amúgy igencsak heterogén helyszínt. A jelszerű építmények izgalmas belső téri világot rejtenek, a nyersbeton felületek kissé Peter Zumthor vals-i fürdőjére emlékeztetnek. Kiemelendő továbbá a terv magas szintű kidolgozottsága és közérthetősége, a tervlapok tetszetős megkomponálása – apróságnak tűnik, de mégis: az avatott szemnek jóleső az ízléses előadásmód.

Ugyanakkor a hűtőtoronyra emlékeztető gőzkúpforma túlzásnak tűnik – ipari hangulatot kölcsönöz Hévíznek. A butalista építészet ezen a természetközeli, barátságos, nyugalmat-sugározni-akaró helyszínen erősen disszonáns hatású. A természetvédelmi szempontok nem kellően hangsúlyosak a munkában: aggályos, hogy a központi tófelület fölé nyúló építészeti elemek, valamint a forráskráter közvetlen környezetébe tervezett napozóterasz és egyéb létesítmények a Hévízi-forrásbarlang és a kapcsolódó barlangrendszer közvetlen környezetét érintik. Gyógyturisztikai szempontból is felmerültek kétségek a terv értékelése során: a hosszú alagsori vendég- és betegutak, a cipős-papucsos váltások részleges kidolgozása, valamint a zárt pihenőkapacitás bizonytalansága gyengíti a teljes guest journey megbízhatóságát.

Összességében egy figyelemfelkeltő, izgalmas, összeszedett munkával állunk szemben, amely apróbb hibái mellett kissé elhibázta a hévízi hangulatot.

A pályamunkát a Bírálóbizottság komplex, átgondolt, következetesen végigvezetett koncepciója miatt **Megvételben** részesíti.

03 – ZHTF8B

A terv pozitívumai közé sorolható a részletes és alapvetően jól működő funkcionális rend. A fedett pihenőhelyek, a rehabilitációs program, a beléptetés és a cipős-papucsos zónák tervileg megfelelően követhetők – ez kedvező. A kórházi rendszerhez alagsori folyosó, a T–G irányába felszíni híd, a Hotel Spa és a Festetics Fürdőház között pedig részben földszinti, részben alagsori kapcsolat készül; a hálózat működőképes, bár műszakilag összetett. A pályamű részletesen elemzi a tavi pavilonok szerkezetét mind statikai, mind épületszerkezet-tani szempontból – ez a terv átgondoltságára utal.

Építészeti összhatása, tömegeinek aránya azonban nem felel meg a fürdő múltjának és a környezet minőségének. Hangulatában illeszkedni próbál a már kialakult „pavilonos”, fürdőház jellegű építészeti nyelvezethez, de e törekvés kevésbé sikerül; a tervezett építészeti értékei nem felelnek meg a mai kor esztétikai és funkcionális elvárásainak – a kortás és a hagyományos építészeti nyelvezetet sikertelenül próbálja meg összefésülni. A tervezett fürdőkomplexum a funkcionalitáson felül nem teremt pozitív és gazdagító élményt a használói számára. Határozottan zaklatott, túlzó formálásával negatív példát ad a takarékos, önmagával és környezetével hosszú távon harmóniában létezni képes építészetre. A tófürdő épületének tetőszerkezeti kialakítása egyedi formavilágot takar, ugyanakkor annak kezelhetősége, illetve karbantarthatósága megkérdőjelezhető.

04 – FGZH9K

Az értékelés alapján a pályamű legfontosabb erénye, hogy határozott építészeti karakterrel, a történeti fürdőépítészeti kortárs módon újraértelmezve keresi Hévíz sajátos építészeti identitását. A pavilonos, fa dominanciájú épületek érzékenyen kapcsolják össze a hagyományos és a kortárs építészeti nyelvet, miközben az egységes arculatot a nagyvonalú tetőformák is erősítik. Kedvező a tó és a fő sétány közötti kapcsolat, valamint a Schulhof–Festetics tengely hangsúlyozása. A tó középső részének felszabadítása, a platánsor megtartása és a déli véderdősáv helyreállítása tájépítészeti szempontból jelentős érték. Pozitívumként értékelhető, hogy a pályamű a tóparton olyan fedett, oldalról nyitott fürdőfelületeket alakít ki, amelyek a tóval való közvetlen kapcsolat megőrzése mellett kedvezőtlen időjárási körülmények között is biztosíthatják a fürdőzés lehetőségét. Ez a megoldás új használati minőséget jelenthet, és a továbbtervezés során megfontolásra érdemes elem.

Ugyanakkor az építészeti és tájépítészeti beavatkozások léptéke több ponton túlzott. A tó fölé és partjára telepített jelentős épülettömegek, a kiterjedt stégrendszerek és a teraszfedések a természetközeli partszakaszok nagy részét művi felületekkel váltják fel, ezáltal számottevően növelik a tó táji terhelését. Különösen problematikus a víz feletti építmények és az új cölöpözés természetvédelmi, hidrogeológiai és barlangvédelmi kérdése. A véderdők és a természetvédelmi rendszer kezelése is inkább általános megfogalmazásokra épül, nem jelenik meg kellően részletes, területre szabott ökológiai koncepció.

Építészeti szempontból kérdéses a túlméretezett rehabilitációs tömeg is, a mély és részben komor belső terek, valamint a nagy tetőfelületek és a páraterhelt faszerkezetek hosszú távú működése. A funkcionális és közlekedési rendszer több ponton nem kellően átgondolt, miközben a tervezési program sem mindenütt igazolt.

Összességében a beépítés léptéke és a tóparti területek túlzott terhelése ellenére a pályamű karakteres, értékes építészeti gondolatot képvisel.

A pályaművet a Bírálóbizottság a tófürdő hangulatának kortárs újfogalmazása és a táji identitás erősítése miatt **Megvételben** részesíti.

05 – LOOATF

A tervező nem tarja fontosnak az Ady Endre út áthelyezését a tópartról, miközben az átmetszi a körkörös természetvédelmi területet. Ez annál is furcsább, mert megtervezi az elkerülő utat is. Az Ady Endre útról nyitja a kifolyócsatorna mindkét oldalára javasolt parkolókat. Ezzel nemcsak a tó és csatorna funkcionális és vizuális, hanem a történeti kapcsolata is sérül. Az út miatt a turisztikai központ csak a parkolók használói számára jelenik meg, a város felől teljesen takart helyzetben van. A Schulhoff sétány továbbra is – szerencsétlen módon – csak az Ady Endre útig vezethetne, amit egy, a mai Festetics pavilonnál is hosszabb épülettel blokkol le részlegesen, ami – helyesen – annak megtartott vasbeton szerkezetre épül. A sétány vége felett átvezetett íves híd jelzi igazából a sétány végét (sétautakká szétválását). A sétány így továbbra is zárvány marad, mivel a település felőli kedvezőtlen sétánykapcsolat rendezése ebben a tervben sem jelenik meg.

A meglévő fák nagyon támogatható megmentése következtében a tó sétány felőli oldalán egy rendkívül hosszú épület jön létre, ami a tóra való rálátást nagyon erősen korlátozza.

A terv fa használatra épülő építészeti karatere csendes, ugyanakkor barátságos architektúrát eredményez – a terv építészeti magasszínvonalú, csakúgy, mint az előadásmódja. A rendszerszemléletű tervezés áthatja az épületeket és a jelentősen túlépített, építményekkel felszabdalt tópartot. A terv teljesíti a tervezési programot – ez a túlépítettség egyik oka. A Medve-terasz környezetének átépítés erősen túlzó, pl. lombkorona-sétány, pont itt, a természetvédelmi terület egyik legértékesebb belső erdőállományában. A természetes partszakaszok megőrzése a pályamű egyik legjelentősebb hiányossága.

A történeti villasor építészeti kezelése előremutató. A tervezett kortárs épületek/átalakítások építészeti hangvétele ideillő.

A pályaművet a Bírálóbizottság építészeti értékei, rendszerelvű alaprajzi rendszere, négyévszakos, ütemezhető rendszere miatt **Megvételben** részesíti.

06 – ZIKOQ7

A pályamű legfőbb erénye az alaposan átgondolt, koherens, és a megvalósíthatóság szempontjából is kellően kidolgozott koncepcióterv, amely a tó egységes vízfelületét helyreállítja, a nyugati partot a fürdőzés, a keleti partot a turisztikai bemutatás és a természeti értékek védelme, a déli zónát pedig az új tófürdő, rehabilitációs és diagnosztikai központ és kórház komplex funkcióinak ellátására szervezi.

Az egyedi megjelenésű, lényegre törően absztrahált építészeti nagyforma önálló identitással rendelkezik. Nagyvonalú, egy nagy íves természeti formába komponált zöldtetős épület, rávezető sétaútjával – rámpáival és az ahhoz földalatti kapcsolattal összekötött új kórház- és rehabilitációs épületével, amely a tó körül minimumra törekvő beépítést eredményez, és a part nagy részének természetes formában történő megőrzését is biztosítja. A panorámasétányról feltároló természeti környezetben a régi tófürdő öltözőépülete kap hangsúlyt, mint „ikon”.

Eredeti gondolat a terület déli részére telepített új kórház és diagnosztikai- rehabilitációs központ, amely lehetővé teszi a régi rehabilitációs épület kulturális és konferenciaközpontként történő hasznosítását, valamint a Dr. Schulhof Vilmos sétány történeti épületsora műemléki értékeinek visszaállítását, a régi kórházfunkcióból adódó kényszerű összekötő tagok eltávolításával. Ezekkel a minőségi turizmus igényeire is eredeti építészeti választ ad.

A nagy kiterjedésű új épületet sikerül alacsony, íves, részben zöldtetős formaként kezelni, miközben a tó látványa erősödik, ugyanakkor a koncepció lényegi – továbbgondolandó – kérdéseket is felvet. A vasbeton mellvédfalas sétány a sétatér és a strandfürdő területét szintben is elválasztja, így a park eredeti szintjéről a part és a tó látványa kevésbé érvényesül. A nagy forma új értéket teremt, de építészeti összhatása, tömegaránya nem felel meg a fürdő történeti építészeti karakterét jellemző tagolt, arányosan komponált „pavilonos”, fürdőház jellegű építészeti hagyománynak, nyelvezetnek. A nyugati-déli part mentén kialakuló hosszú, összefüggő struktúra a világörökségi várományos gyógyhely térbeli karakterét erősen átírja.

Közlekedési rendszere világos, áttekinthető, jól átgondolt. Gyógyturisztikai funkciók tekintetében is árnyalt megoldást javasol, amely rendkívül alapos elemzés alapján készült, de bizonyos elemeiben továbbgondolást igényel.

A pályamű egyik legfontosabb természetvédelmi értéke, hogy a Hévízi-tó vízfelületét, mint a terület legjelentősebb természeti értékét tudatosan tehermentesíti. Erőssége a táj és az építészet szoros integrációja, a tájképi és ökológiai sajátosságok messzemenő figyelembevétele.

A pályaművet a Bírálóbizottság alaposan átgondolt, koherens koncepciója és nagyvonalú vonalvezetése miatt **Kiemelt megvételben** részesíti.

07 – PM4UNK

A pályamű kiemelkedően a „genius loci”-ra koncentrál, mely elsősorban a fürdőpavilonok kortárs, egyedi megjelenésében, a gyógyulást, egészség megőrzést támogató hangulatban, lelki környezet minőségi kialakításában tetten érhető. A tó vizuális és ökológiai rendszerét helyezi szemlélete középpontjába, így a közép-európai fürdőhelykultúra, a balneológiai kultúrtáj kialakítását, éltetését tartja fontosnak, s ezt elsősorban az építészeti, környezetalakítási és tájépítészeti – természetvédelmi – elemekkel, annak rendszerbe foglalásával magas színvonalon mutatja be. A környezetalakításban kiemelkedő a keleti partszakasz rehabilitációja, a tó és a védőerdő tehermentesítése – bár ugyanakkor hiányosság, hogy az Ady Endre út forgalmát nem szünteti meg. A mezőny egyik legerősebb tájrehabilitációs javaslata, rendszere: a véderdő újraélesztése, az új erdősávok létesítése, a vizes élőhelyek védelme, a lápi vegetáció helyreállítása, a mederszélesítés komplex rendszert alkot, egyben a tó elsődlegessége erősödik.

A meglévő zöldfelületi elemek hasznosításával és a tervezett elemek integrálásával magas szintű hálózatot hoz létre, mely a városi és vendég használók széles körének nyújt magas szintű komplex szolgáltatást és ikonikus élményt. Az átgondolt telepítés, a fürdőpavilonos egyedi téralakítás, a helyhez illő anyaghasználat, a sajátos építészeti világ – mely egyfajta kortárs tradicionalizmusként értelmezhető – szenzitív és megalapozott döntéseken alapulnak. Ugyanakkor a terv szinte kizárólag a Tófürdő épületének megújítására koncentrál, a meglévő épületek közül a Kórházra és Rehabilitációs Központra ad javaslatot, a többi létesítmény, a városi kapcsolat fejlesztési lehetőségek kidolgozásával adós marad.

Miközben a pályamű az építészet, mint építőművészet és a környezetalakítás területén erős gondolatokat tartalmaz, nem koncentrál kellően a tervezési program, a gyógyturizmus, a gazdaságossági és fenntartási szempontok teljesítésére, kidolgozására. A funkcionális kapcsolatok hiányosságai (pl. papucsos-cipős útvonalak kialakítása, négyévszakos használati követelmények biztosítása, a turisztikai és közfinanszírozott ellátásmegfelelő elkülönítése) és a tervezési program követelményeinek működő rendszerbe szervezése több ponton kritizálható, nem kellően kidolgozott, például a Festetics fürdőház átalakítására nem ad javaslatot.

A pályaművet a Bírálóbizottság erős építészeti, tájépítészeti javaslataiért, a hely szellemiségére kortárs módon reagáló, a Közép Európai fürdőhely egyedi identitást ikonikusan megjelenítő tartalmáért a **Kiemelt megvételben** részesíti.

08 – TTZYLD

A pályamű előnyei közt feltétlenül megemlítenéd, hogy a tájépítészeti és környezetvédelemmel foglalkozó munkarészek magas színvonalon kidolgozottak: részletesen bemutatja az élőhely-rehabilitációt, part- és vízfolyás-revitalizációt, vizes élőhelyeket, és a véderdő-védelmet. Biodiverz

növényzet és madárbarát építészeti megoldások kapcsolódnak referenciaértékű természetvédelmi bemutatáshoz és publikus tókapcsolathoz. A pályamű egyik pozitív eleme a déli kifolyó rekreációs célú újragondolása. A két parton kialakított pihenő- és közösségi terek lehetőséget teremtenek arra, hogy a vízgazdálkodási funkciók megtartása mellett magas színvonalú rekreációs tér jöjjön létre.

A terv ugyanakkor túlzottan sokféle; zavaróan kaotikus a felvonultatott tömegek összhatása. Egyedi karakterrel ugyan rendelkezik, de annak építészeti értéke erősen kérdéses. Bár nagy volumenűek a tervezett építmények, azonban nem impozánsak, az innovációt is nélkülözik. A kifolyónál nagy parkolót hoz létre, de íves sétány, hidak, pihenőstégek, és lábon álló üvegfolysók is megjelennek, emiatt a terv erősen túlépített érzést kelt. Építészeti összhatása, tömegeinek aránya nem felel meg a fürdő múltjának és a környezet minőségének. Az esélyegyenlőség, a hozzáférhetőség nem biztosított teljes mértékben: kirekeszti a nem fürdővendégeket, zárt kerítéssel határolja a fürdő területét. A tó látványa, rálátása kevésbé feltárható, az épületek tájba és településképbbe illesztése nem erősíti a világörökség várományos helyszín célkitűzéseit, ami nem kedvező.

09 – 2HSM23

A tervezett konstrukció szerencsésen tehermentesíti a tavat, csökkentve a központi vízfelület beépítettségét, ez környezetvédelmi szempontból kedvező. A pályamű rendezi a déli kifolyóterületet és a műszaki telepet, nem elfeledve ezeket a leeső, mellékesnek tűnő részeket.

A hatalmas üvegkupola egyértelműen elhibázott koncepcióként értelmezhető. Túlzó, kontextus nélküli gesztus, melynek megalapozottságát a terven belül sem szöveges, sem rajzi szinten nem látjuk igazolni. Az egyes épületek különböző identitással rendelkeznek, nem alkotnak egységes rendszert sem formai, sem funkcionális értelemben. A tervezett komplexum nem vesz tudomást az épített örökségről, arra nem reagál, nemzetközi mércével mérve építészeti nem állja meg a helyét. Túldimensionált kupolaszerkezete alatt vitatható fókuszú, a tótól elkülönülő fürdő alakul ki. Az egészségturisztikai fejezet releváns hívószavakat sorol fel – prevenció, longevity, mindfulness, prémium wellness, digitális egészségprofil és okos sorban állás –, de ezeket nem fordítja le szolgáltatási, térbeli és működési modellre. Nem derül ki, mely célcsoport milyen konkrét gyógyászati, rehabilitációs vagy medical wellness szolgáltatást, milyen kapacitással, melyik épületben és milyen üzemeltetési felelősség mellett vesz igénybe. Végül a terv olvashatósága meglehetősen nehézkes volt, kidolgozottsága elmarad a mezőny további terveitől.

10 – N7GYNO

A terv előnyei között mindenképp megemlíthető az erős alapgondolat megléte. A gyógyító táj, a gyógyulás hálózatának ötlete következetesen végigvonul a terv egészen, melyről érdemes beszélni és vitatkozni. A pályamű imponálóan kiegyensúlyozott: egységes zöldinfrastruktúra, következetesen szétválasztott közlekedés, teljes körű akadálymentesség, valamint visszafogott, tájba simuló építészet jellemzi. Kiemelkedően integrált a tájépítészeti–ökológiai koncepció: őshonos növényzet, vizes élőhely-fejlesztés, esőkertek, vízáteresztő felületek, zöldtetők, madárütkezés-megelőzés és kíméletes véderdő-kezelés együtt alkot erős természetalapú rendszert. A forrásbarlang, a vízminőség és a hidrogeológiai egyensúly védelme a mezőny egyik legrészletesebben kidolgozott eleme.

A kör alakú pavilonok azonban inkább a vernakuláris építészet formavilága, mintsem a Hévízi tóé. A Kárpát-medencére nem jellemző tömegalakítás bár ikonikus, mégsem találja el a hévízi hangulatot. Kissé ezoterikus megközelítésű formai és elrendezési indoklása nehezen fordítható le a gyakorlati kérdések megválaszolására. A fő intézményi funkciók többsége lényegében jelenlegi helyén marad, és a terv ezeket hosszú pinceszinti, illetve magasvezetésű folyosókkal kapcsolja össze – ahelyett, hogy a működési rendszert érdemben sűrítene és racionalizálná. A körökből és körívekből felépített Tófürdő, valamint a Festetics-bővítés karakteres, de a geometria több helyen a funkciót irányítja: széttagolt fogadó-, öltöző-, vendéglátó-, pihenő- és kiszolgálóegységeket, hosszabb vendégutakat, nagyobb homlokzati felületet és több üzemeltetési csomópontot eredményez.

11 – YU6D7S

A pályamű funkcionálisan végiggondolt, egyértelmű; előadásmódja kiemelkedő. A tavirózsákra, forráskürtőre asszociáló formák visszahozzák a településképet meghatározó „tavi épület” hangulatát. A telepítési koncepció szerint a partról a tóra érzékletesen felkúszó fürdő/pihenő „szigetek, félszigetek” továbbgondolva kiszolgálják a négyévszakos üzemeltetés kritériumait, mind a gyógyászat mind a turizmus terén, maximálisan tiszteletben tartva a környezetvédelmi értékeket.

A térszervezés, tömegalakítás, anyaghasználat magas színvonalú építészetet tükröz. Az épülettömegek többszintes, osztott tömbjei már-már pavilonjellegű formáknak, az egybevont egységek jól kezelik a nagy alaprajzi kiterjedést. A tavi telepítés magassági méretei a harmadik emeleti pihenőterek gyalogos megközelítése nehézkes, mozgásszervi betegeknél kétséges; elegendő lenne maximum két szint a „tó felett” elhúzva a forrásbarlang védőzónájáig.

A homlokzatalakítás hangulatában Gyulyás Zoltán '60-as évekbeli hévízi Rózsakert étterem-bisztrójával vonhat párhuzamot, keresve a helyi sajátos kötődést. Az épületek egységes megjelenésűek, bár a terek változatossága miatt felfedezésre hívó alaprajzi formák egyszerűsíthetők a testi gyógyulás mellett a lelki gyógyulás érdekében is.

Közlekedési szempontból nagy pozitívum az Ady utca kiváltása, a természeti értékek megóvása és a parkolók térszervezésének peremre helyezése. A belső sétányokat ötletesen óvja meg az épületek alatt húzódó összekötő-alagutakkal, azonban ennek kivitelezhetőségét vizsgálni kell a lápos terület miatt. Összességében megállapítható, hogy a közlekedési kapcsolatai sokrétűek, tudatos döntésekkel megalapozottak.

A tóparti sétány, a keleti parti kilátópont ötletes és jól beleillik a partvonalba, a kifolyócsatorna környékének értékét is jól felismeri, felértékeli.

A látványsétány pozitívum, figyelemre méltó ötlet, valamint jól megőrzi a tó látványát a partról, ez a pályázat elbírálásában fontos szempont volt.

Turisztikai szempontból értékes javaslatot fogalmaz meg a hotelszobák elhelyezése kapcsán, ebben a tekintetben is előremutató megoldás, a későbbiekre nézve tanulságként szolgálhat.

A terv alapvetéseiben racionális, funkcionalitása kiemelkedően átgondolt, logikus, jól indokolt – főként a meglévő épületállomány bontását érintően. Az épületegyüttes közti tópart „hullámos” kialakítása felesleges, ehelyett inkább megőrzendő a meglévő partvonal.

Ötletes és tiszteletre méltó a meglévő gépészeti épület balneológiai múzeummá alakítása.

Összességében tehát megállapítható, hogy az építészeti formálás szépen fonódik össze a környezetrendezéssel, a beépítés léptéke pedig megfelelő: nem terheli túl a tóparti területeket. A fő közlekedési útvonal áthelyezése jó ötlet, megfontolandó lépés a későbbiek során. Az új köntösbe bújtatott kórházépület finoman idézi a múltat – karaktere értékes gondolatokat közvetít. A véderdő mind tájépítészeti, mind és környezetvédelmi kibővítésével jól szemlélteti, hogy egy tónak nincsenek nagyon határai, csak maga a természet!

A pályaművet a Bírálóbizottság ötletes megoldásai és jövőbemutató ötletei miatt **Kiemelt megvételben** részesíti.

12 – NHNONB

A terv erőssége a tó környezetének komplex kezelése. A jól szervezett sétautak, a kör alakú lombkoronakilátó a domboldalon figyelemre méltó megoldás. A pályamű erősségei között megemlíthető, hogy a meglévő zöldfelületi elemek hasznosításával, újak létrehozásával rendszerszinten összekapcsolt zöldinfrastruktúra-hálózatot tartalmaz, mely kedvező hatással bír. Megközelítése egyszerű, áttekinthető úgy gyalogosan, mint kerékpárral vagy gépkocsival; belső közlekedési rendszere, a gyalogos és kerékpáros útvonalak, valamint a parkolók megközelítése egyértelmű.

A terv építészeti megjelenése azonban kérdéseket vet fel. A Hévíztől idegen formák – mint vitorláshajó vagy a halcsontvázra emlékeztető test – megalapozottsága nem kellően igazolt; a meglévő épített örökség nem köszön vissza a tervlapokon, azokat a terv nem tiszteli. Bár a megjelenített épületek ikonikusak, új identitást képviselnek – ám ezek a Hévízi hangulattól távol állnak, a tófürdő karakterét elhibázzák. Továbbá a különböző funkciók csoportosítására nem tett javaslatot, a „papucsos” és „cipős” közlekedés elkülönítése nem kellően tükröződik, valamint a vendégutak („user journey-k”) sem megfelelően átgondoltak.

13 – L2U9R4

A pályamű erőssége a visszafogott, táj-központú telepítés: a tavi építmények visszahúzása, a történeti tornyos elemek megőrzése, a tó látványának felszabadítása és a kedvező fejlesztési / beépítési paraméterek erősen támogatják a világörökségi várományos táj integritását. A terv nyugodt, határozott, garantáltan divatmentes formálásával példát ad a takarékos, környezetével és önmagával hosszú távon harmóniában létezni képes építészetre. A kialakult térkapcsolatok kimagaslóan sokrétűek, használati lehetőségeik rendeltetésüknek, szerepüknek megfelelően differenciáltak; további pozitívumként említhető, hogy a közlekedési és akadálymentesítési rendszer kialakítása is meggyőző.

A tervezett komplexum igen nagy hátránya az lehet, hogy az elvárt ikonikusságot nem találja el megfelelően, Hévíz hangulatát nem közvetíti felénk. A nehéz, zárt épülettömegek, a túl nagy beépítettség, a túl sok burkolt felület kevésbé hívogatóak a közönség számára. Műszakilag kérdéseket vet fel a vízfelületen úszó fedett fürdőépületek gyámolítása/rögzítése, a tervek és műleírás alapján ez nincsen megnyugtatóan kidolgozva. A sétány megemlése, a hosszú földalatti folyosó, több új közlekedőmag, két parkolóház, két nagy felszíni parkoló, a domboldalba rejtett rehabilitációs tömeg, a

hosszú parti épületsorok, valamint a széles körű bontás és újjáépítés együtt drága, szerkezetileg összetett és nehezen szakaszolható rendszert alkot.

14 – 2YTIN6

A pályázati dokumentáció nem érkezett be elektronikus formában a Kiíróhoz, az értékelés nem volt lehetséges a papíralapon benyújtott anyag alapján – ezért a pályaművet a Bírálóbizottság kizárta a versenyből.

6. A DÍJAZOTT PÁLYAMŰVEK RANGSOROLÁSA

Az 5. fejezetben ismertetett értékelések alapján a Bírálóbizottság az alábbi pályaműveket a Tervpályázati rendelet 7. §-a szerint kiemelt megvételben és megvételben részesíti:

Kiemelt megvételben részesül	a 01 - 8NFZ8U azonosítókódú pályamű.
Kiemelt megvételben részesül	a 06 - ZIK0Q7 azonosítókódú pályamű.
Kiemelt megvételben részesül	a 07 - PM4UNK azonosítókódú pályamű.
Kiemelt megvételben részesül	a 11 - YU6D7S azonosítókódú pályamű.
Megvételben részesül	a 02 - U33IOF azonosítókódú pályamű.
Megvételben részesül	a 04 - FGZH9K azonosítókódú pályamű.
Megvételben részesül	a 05 - L0OATF azonosítókódú pályamű.

7. A DÍJAK ELOSZTÁSA

A Bírálóbizottság a kiemelt megvételben és megvételben részesített pályaművek részére fizetendő megvételi összegeket az alábbiak szerint állapította meg:

Kiemelt megvétel	01 - 8NFZ8U	bruttó 9.000.000,- Ft
Kiemelt megvétel	06 - ZIK0Q7	bruttó 9.000.000,- Ft
Kiemelt megvétel	07 - PM4UNK	bruttó 9.000.000,- Ft
Kiemelt megvétel	11 - YU6D7S	bruttó 9.000.000,- Ft
Megvétel	02 - U33IOF	bruttó 5.000.000,- Ft
Megvétel	04 - FGZH9K	bruttó 5.000.000,- Ft
Megvétel	05 - L0OATF	bruttó 5.000.000,- Ft

A Bírálóbizottság úgy döntött, hogy a díjazásra nem osztja ki a rendelkezésre álló teljes keretet, tekintettel arra, hogy az aránylag csekély számú beérkezett pályamű között nem született olyan megoldás, amely a komplex feladatkiírásban foglalt követelményeket maradéktalanul teljesítette volna.

8. A PROJEKT TOVÁBBI FEJLESZTÉSÉHEZ TETT JAVASLATOK

A Bírálóbizottság úgy ítélte meg, hogy a pályázatra benyújtott pályaművek egy része tartalmaz olyan koncepcionális, építészeti vagy tájépítészeti részletmegoldásokat, melyek miatt megvételre érdemesek.

A Bírálóbizottság a Tervpályázatot a fentiek alapján eredményesnek nyilvánítja, azonban – a komplex feladatra beérkezett csekély számú pályamű okán – nem javasolja Kírónak egyik pályázóval sem a hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás lefolytatását.

Az értékelés során a Bírálóbizottság további ajánlásokat fogalmazott meg, melyek segítik a projekt továbbvitelét a későbbiekben.

Ezek alapján megfontolásra javasolja:

- a városépítészeti összefüggések tágabb értelemben vett vizsgálatát,
- a hidrogeológiai adottságok részletesebb bemutatását,
- az egészségügyi, gyógyturisztikai működés átfogóbb leírását.

A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG TAGJAI

SSZ	SZEREPKÖR	NÉV	BEOSZTÁS	SZERVEZET
1	Elnök	Szemerey Samu	építészeti és magasépítési beruházásokért felelős államtitkár	Közlekedési és Beruházási Minisztérium
2	Társelnök	Dr. Szentirmai Tamás	építészeti stratégiáért felelős helyettes államtitkár	Közlekedési és Beruházási Minisztérium
3	Tag	Dr. Buga László	járó és fekvőbeteg ellátásért felelős államtitkár	Egészségügyi Minisztérium
4	Tag	Naszádos Péter	polgármester	Hévíz Város Önkormányzata
5	Tag	Vasas Ottó Balázs	főépítész	Hévíz Város Önkormányzata
6	Tag	Lengl Zoltán	balatoni főépítész	Közlekedési és Beruházási Minisztérium
7	Tag	Bertók Sándor	elnök	Zala Vármegyei Építész Kamara
8	Tag	Turi Attila	Ybl-, Kossuth-díjas építész	Magyar Építész Kamara
9	Tag	Krizsán András DLA	Ybl-díjas építész, alelnök	Magyar Építőművészek Szövetsége
10	Tag	dr. Krähling János	tanszékvezető	Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, Építészettörténeti és Műemléki Tanszék
11	Tag	Dévényi Tamás	Ybl-, Prima Primissima díjas építész, belsőépítész, tanár	Budapesti Építőművészeti Műhely Kft.
12	Tag	Steffler István	Pro Architectura díjas tájépítész	Garten Studio Kft.
13	Póttag	Cservenyák Eszter Ilka	építész	Közlekedési és Beruházási Minisztérium, Építészeti Főosztály
14	Póttag	Szij Zoltán	főosztályvezető	Közlekedési és Beruházási Minisztérium, Építészeti Főosztály

Mellékletek:

1. számú melléklet: A Tervpályázat során a pályaművek azonosítására használt egyedi azonosítókódok listája
2. számú melléklet: Országkép- és településképvédelmi szempontú előzetes vélemény

A Bírálóbizottság tagjai a jelen Zárójelentéshez hozzájárulásukat elektronikus levél útján adták meg.

Szemerey Samu
a Bírálóbizottság elnöke

dr. Szentirmai Tamás
a Bírálóbizottság társelnöke

dr. Buga László
a Bírálóbizottság tagja

Naszádos Péter
a Bírálóbizottság tagja

Vasas Ottó Balázs
a Bírálóbizottság tagja

Lengl Zoltán
a Bírálóbizottság tagja

Bertók Sándor
a Bírálóbizottság tagja

Turi Attila
a Bírálóbizottság tagja

Krizsán András DLA
a Bírálóbizottság tagja

Dr. Krähling János
a Bírálóbizottság tagja

Dévényi Tamás
a Bírálóbizottság tagja

Steffler István
a Bírálóbizottság tagja

Cservenyák Eszter Ilka
a Bírálóbizottság póttagja

Szj Zoltán
a Bírálóbizottság póttagja

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet – A Tervpályázat során a pályaművek azonosítására használt egyedi azonosítókódok listája

AZONOSÍTÓKÓD	HELYEZÉS VAGY MEGVÉTEL	PÁLYÁZÓ
01- 8NFZ8U	KIEMELT MEGVÉTEL	KÖZTI Zrt.
02 - U33IOF	MEGVÉTEL	Építészkozó Kft.
03 - ZHTF8B	-	-
04 - FGZH9K	MEGVÉTEL	VÁNCZA MŰVEK Bt.
05 - L0OATF	MEGVÉTEL	M Á S Design Kft.
06 - ZIK0Q7	KIEMELT MEGVÉTEL	CPM Kft.
07 - PM4UNK	KIEMELT MEGVÉTEL	BIVAK studio Kft.
08 - TTZYLD	-	-
09 - 2HSM23	-	-
10 - N7GYN0	-	-
11 - YU6D7S	KIEMELT MEGVÉTEL	UNITEF'83 Zrt.
12 - NHN0NB	-	-
13 - L2U9R4	-	-
14 - 2YTIN6	-	-

2. számú melléklet: Országkép- és településképvédelmi szempontú előzetes vélemény



KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTERIUM
MINISZTER

Közlekedési és Beruházási Minisztérium
részére

Budapest
Október huszonharmadika utca 18.
1117

EPAT/7176/2026/ÉPFO

Országkép- és településképvédelmi szempontú előzetes vélemény

A „Hévíz Gyógyfürdő-Tófürdő és a Hévízi Szent András Reumakórház és Gyógyfürdő fejlesztése” tárgyban kiírt tervpályázat kiemelt megvételre és megvételre szánt pályaműveinek köréről

A kiíró elnevezése:

Közlekedési és Beruházási Minisztérium
(korábbi elnevezés: Építési és Közlekedési
Minisztérium)

A kiíró székhelye:

1117 Budapest, Október huszonharmadika
utca 18.

A tervpályázat által érintett ingatlan címe,
helyrajzi száma:

8380 Hévíz, hrsz.: 934/1, 934/3, 934/5, 934/6,
964/3, 964/6, 964/7, 964/8

A településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter országkép- és településképvédelmi szempontú előzetes véleménye:

**A kiemelt megvételre és megvételre szánt pályaművek körével kapcsolatban
az előzetes településképi hozzájárulást megadom.**

Indokolás

A Közlekedési és Beruházási Minisztérium tervpályázatot folytatott le a „Hévíz Gyógyfürdő-Tófürdő és a Hévízi Szent András Reumakórház és Gyógyfürdő fejlesztése” tárgyában. A tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015. (X.28.) Korm. rend. 25. § (3a) bekezdése értelmében a Kiíró kérelmezte a kiemelt megvételre és megvételre javasolt pályaművek körét bemutató dokumentáció országkép- és településképvédelmi szempontú előzetes véleményezését.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 41. § (2)-ben meghatározottak alapján a pályaművekről megállapítható, hogy az ismertetett építészeti koncepciók nem sértik az ország és a beruházással érintett település képének védelmét, ezért az előzetes településképi hozzájárulást megadom.

Budapest, 2026. 09. 18.

Tisztelettel:


Vitézy Dávid
