

Összefoglaló a Végardó Fürdő bővítésének és téliesítésének koncepciótervéről



Kelt: Sáropatak, 2026. augusztus 17.

Készítette: Koleszárné Horváth Brigitta ügyvezető

Tartalomjegyzék

1. A beruházás célja, gazdasági és piaci indokoltsága.....	3
2. A beruházás tervezett ütemezése	4
3. Kapacitás és tervezett vendégforgalom	5
4. Becsült beruházási költségek	6

A jelen dokumentum a Sárospataki Végardó Fürdő (3950 Sárospatak, Határ út 2/b, 1627 hrsz.) fejlesztési, bővítési és téliesítési koncepciótervének vezetői rövid összefoglalóját tartalmazza.

1. A beruházás célja, gazdasági és piaci indokoltsága

A szolgáltatási paletta bővítése és egyedülálló piaci pozíció megszerzése

A projekt alapelve a meglévő épület értékeinek megőrzése és kibővítése, kiegészítve azt a mai turisztikai elvárásoknak megfelelő új funkciókkal. A fejlesztés fókuszában a szolgáltatások színesítése áll: a cél, hogy a téli üzemidő alatt a fürdő ne csupán két medencével működjön, hanem egy minden generációt kiszolgáló, komplex térré váljon. Ennek részeként kialakításra kerül egy új gyógymedence, valamint egy családok és fiatalok számára egyaránt vonzó, csúszdákkal és élményelemekkel gazdagított élménykomplexum. Kiemelkedő új üzemeltetési egység a fitness- és konditerem, amely önálló bevételi forrásként is megállja a helyét. Ezzel egy a tágabb térségben is teljesen egyedülálló, hiánypótló komplexum jön létre: a vendégeknek lehetőségük nyílik arra, hogy egy intenzív konditermes edzést követően a wellness részlegben lazítsanak, vagy levezetésképpen ússzanak egyet. Párhuzamosan a gyógyászati kezelésekre érkezők a terápiák után azonnal élvezhetik a Szent Erzsébet gyógyvíz páratlan jótékony hatásait.

Kiszolgáltatottság az időjárásnak és a szezonálisnak

Jelenleg a fürdő éves árbevételének mintegy 70%-a a nyári főszezon hónapjaiban keletkezik, ami egyértelműen a létesítmény alapvetően strand jellegéből adódik. Ez az egyoldalú struktúra extrém kockázati tényezőt jelent az árbevétel-hozam és a likviditás szempontjából. Egy esős, hűvös nyári időszak esetén a vendéglétszám minimálisra csökken, ami azonnali bevételkiesést okoz. Ezt a sérülékenységet jelenleg a szezonon kívüli időszakban az úszó- és a tanmedence fölé húzott sátorfedéssel próbálja a fürdő ellensúlyozni. Ennek a sátorfedésnek azonban a kihordási ideje lejárt, műszakilag elavult, gazdaságilag is korszerűtlen.

Drámai versenyhátrány a piacon

A jelenlegi turisztikai környezetben az a létesítmény, amely nem rendelkezik állandó, minőségi fedett fürdőrésszel, leírhatatlan versenyhátrányba kerül azokkal a komplexumokkal szemben, amelyek az év 365 napján képesek teljes körű szolgáltatást nyújtani. Fedett élménytér nélkül a fürdő nem tudja felvenni a versenyt a régió más létesítményeivel az őszi, téli és tavaszi hónapokban.

A kitörési pont a minőségi téli üzem és gyógyászat. A végleges, stabil medencelefedés és az új beltéri élményfürdő megépítése elengedhetetlen. A kibővített, prémium szolgáltatásokkal, a minőségi téli üzemmel és gyógyászattal a Végardó Fürdő szinteket léphet előre. Ez garantálja, hogy a fürdő az időjárástól függetlenül, egész évben stabil, kiszámítható vendégforgalmat és bevételt tudjon generálni, biztosítva ezzel a létesítmény hosszú távú gazdasági fenntarthatóságát.

2. A beruházás tervezett ütemezése

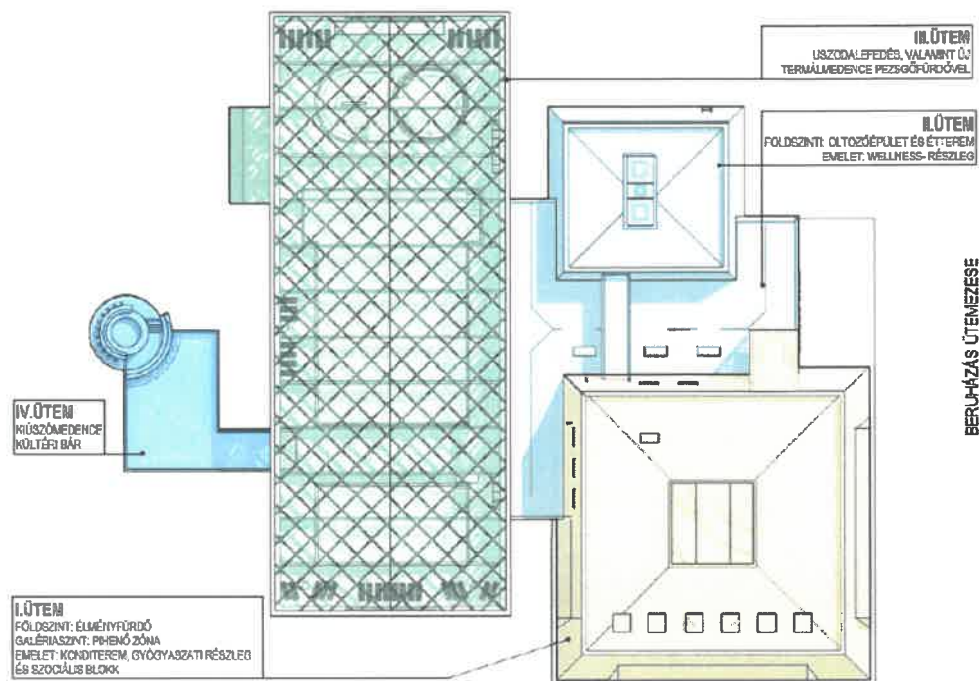
A folyamatos üzemeltetés fenntartása és a finanszírozhatóság érdekében a beruházás négy, funkcionálisan egymásra épülő, de önállóan is működőképes ütemben valósul meg:

I. Ütem (Élményfürdő, nettó 2264 m²): Új, korszerű élményfürdő épület megvalósítása sodrófolyosóval, gyermekpancsolóval és csúszdákkal. A galériaszinten pihenőzóna, míg az emeleten fitness- és mozgásközpont, valamint gyógyászati részleg (iszapkezelők, masszázs) létesül.

II. Ütem (Öltözőépület és étterem, nettó 1104 m²): A meglévő épület funkcionális korszerűsítése. A földszinten új fogadó előtér, 500 fős koedukált öltözőblokk, étterem és konyha kialakítása. Az emeleten komplex wellness-részleg (szaunavilág, gőzfürdő) kap helyet.

III. Ütem (Medencelefedés, nettó 1624 m²): A meglévő medencék (tanmedence, úszómedence) négy évszakos lefedése, valamint egy új gyógymedence és pezsgőfürdő kialakítása.

IV. Ütem (Kiúszómedence, nettó 216 m²): A belső és külső terek vizuális és funkcionális összekötése egy kiúszómedencével, melyhez egy kültéri, vízszinthez süllyesztett bár is kapcsolódik.



A tervezett fürdőfejlesztés ütemezésének szemléltető ábrája (Készítette: Miskolci Mémók Kft. 2026. június)

3. Kapacitás és tervezett vendégforgalom

A létesítmény az egész éves működésre lett tervezve.

A tervezett nettó alapterület vízfelületekkel együtt 4990,81 m².

Maximális egyidejű terhelhetőség: 500 fő (melyből 369 fő a medencékből, 131 fő a pihenőterületekből adódik).

Napi megengedett legnagyobb terhelhetőség: 1400 fő (8 órás nyitvatartási idővel)



4. Becsült beruházási költségek

A koncepciótervhez tartozó előzetes költségbecslés az alábbiak szerint alakul az egyes ütemek bontásában:

Fejlesztési ütem	Nettó becsült költség (Ft)
I. Ütem (Élményszáraz medence épülete)	2 369 869 885 Ft
II. Ütem (Öltözőépület és étterem)	979 859 270 Ft
III. Ütem (Uszodalefedés)	1 506 901 430 Ft
IV. Ütem (Kiúszó medence)	168 761 600 Ft
Nettó mindösszesen:	5 025 392 185 Ft
Bruttó mindösszesen (27% ÁFA-val):	6 382 248 075 Ft

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

**3950 Sárospatak, Határ út 2/b, 1627 hrsz. alatti ingatlanon
Végardó Fürdő bővítésének koncepciótervéhez**



generál tervező:

Miskolci Mérnök Kft.
3530 Miskolc, Arany János u. 6. 2/5

felelős tervező:

Jobbágy Tamás
okl. építészmérnök É 05-0478
+36 20 773-5111

Építtető:

**PATAQUA Sárospatai Termálfürdő- és Campingfejlesztő
Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviselet: **Koleszárné Horváth Brigitta ügyvezető**
Cégjegyzékszám: 05-09-015147
Adószám: 14197211-2-05
3950 Sárospatak, Határ út 2. B épület

2026. június hó

TARTALOMJEGYZÉK

3950 Sárospatak, Határ út 2/b, 1627 hrsz. alatti ingatlanon Végardó Fürdő bővítésének koncepciótervéhez

TERVEZÉSI PROGRAM	3
TERVEZŐI NYILATKOZAT	11
ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS	12
1. Beépítési adatok	12
2. A tárgyi ingatlan védettsége.....	12
3. Szabályozási tervi előírások	13
4. Építményérték számítás	14
5. Előzmények	14
6. Tervezési terület	14
7. A fejlesztés részletes leírása	16
7.1. Tervezési feladat összefoglalása	16
7.2. Tervezési feladat részletezése	16
7.3. Építészeti koncepció és tömegformálás.....	21
7.4. A fejlesztés ütemezési szakaszai.....	22
7.5. Meglévő fürdőépület földszintjének funkcionális átalakítása	26
7.6. Meglévő fürdőépület emeleti szintjének funkcionális átalakítása és korszerűsítése	26
7.7. Főbejárati zóna	27
7.8. Öltöző- és vizesblokkok	28
7.9. Kültéri medence lefedése.....	28
7.10. Élmenyfürdő	30
7.11. Élmenyfürdő galériaszint: Pihenőtér	31
7.12. Élmenyfürdő emeleti szint: Gyógyászati rész, konditerem és szociális blokk	31
8. Közlekedési rendszer.....	34
9. A tervezett épület főbb paraméterei.....	36
10. Fürdővízkezelési és férőhely-számítási követelmények.....	36
11. Meglévő helyiséglista.....	40
12. Tervezett helyiséglista	42

TERVEZÉSI PROGRAM

**3950 Sárospatak, Határ út 2/b, 1627 hrsz. alatti ingatlanon
Végardó Fürdő bővítésének koncepciótervéhez**

Építtetők: **PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő
Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviseli: **Koleszárné Horváth Brigitta**
székhely: **3950 Sárospatak, Határ út 2. B épület**
telefonszám: **0620/562-3456**
e-mail cím: **hbrigitta19@gmail.com**

Tervező: **Miskolci Mérnök Kft.**
székhely: **3530 Miskolc, Arany János u. 6. 2/5**
telefonszám: **+36 20 773 5111**
e-mail cím: **jobbagy.tamas@miskolcimernok.hu**

1. Az építési telek adatai

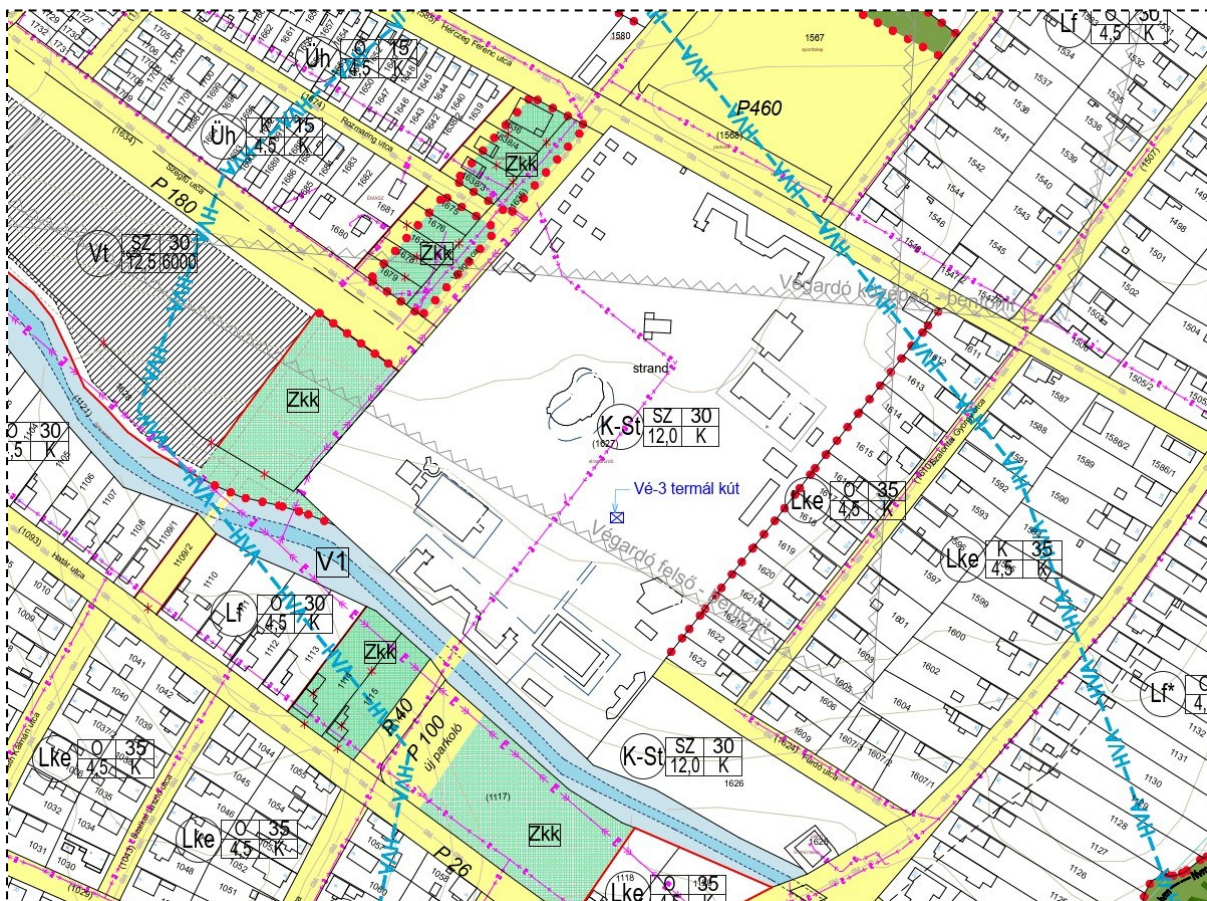
Címe: **3950 Sárospatak, Határ út 2/b.**
Helyrajzi száma: **1627**
Telek területe: **56071 m²**
Építési övezete: **K-St különleges strand terület övezete**
Beépítés módja: **szabadonálló**
Beépíthetőség: **30 %**
Min. zöldfelület: **40 %**
Min. telekterület: **Kialakult**
Max. épületmagasság: **12,00 m**
Előkert: **5,00 m**
Oldalkert: **6,00 m**
Hátsókert: **6,00 m**

2. Elvárt településrendezési követelmények

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének kül- és belterületének Szabályozási Tervéről
és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet értelmében:

Beépítési paraméterek és előírások

Cím: **3950 Sárospatak, Határ út 2/b.**
Helyrajzi szám: **1627**
Telek területe: **56071 m²**
Építési övezete: **K-St különleges strand terület övezete**
Beépítés módja: **szabadonálló**
Beépíthetőség: **30 %**
Min. zöldfelület: **40 %**
Min. telekterület: **Kialakult**
Max. épületmagasság: **12,00 m**
Előkert: **5,00 m**
Oldalkert: **6,00 m**
Hátsókert: **6,00 m**



Forrás: Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet

Az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolása céljából külön tervlapok és alátámasztó munkarészek készülnek, amelyek az építészeti műszaki tervdokumentáció szerves részét képezik. Ilyen dokumentum az építménymagasság-számítás, amely a tervezett beépítés és építészeti kialakítás vonatkozó jogszabályoknak, helyi építési előírásoknak és településrendezési követelményeknek való megfelelését igazolja.

A fürdő funkciójából és várható vendégforgalmából adódóan az építészeti dokumentáció alátámasztó munkarészeként elkészül a medencék és a kapcsolódó pihenőfelületek terhelhetőségi vizsgálata és kapacitásszámítása is. A számítások célja annak igazolása, hogy a tervezett medence- és pihenőterületek méretezése, befogadóképessége és használati rendje megfelel a vonatkozó szakmai előírásoknak, valamint biztosítja a létesítmény biztonságos és rendeltetésszerű használatát. A terhelhetőségi számítások egyben alátámasztják a tervezett funkciók kapacitását, a vendégforgalmi igények kielégítését és a szükséges kiszolgáló területek megfelelő méretezését is.

A tervezett fürdőépületnek meg kell felelnie Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet, valamint Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének a

településkép védelméről szóló 25/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletében foglalt előírásoknak, biztosítva ezzel a helyi építészeti értékek megőrzését, valamint a településképhez illeszkedő, jogszabályoknak megfelelő megvalósítást.

A tervezett fürdőépület kialakításának igazodnia kell a meglévő épített környezethez, mind tömegformálásában, mind arányaiban és anyaghasználatában. A tervezés során figyelembe kell venni a telken/szomszédos telkeken álló épületek tetőformáját és homlokzati karakterét annak érdekében, hogy az új épület tetőformája és arányrendszere illeszkedjen a kialakult beépítési környezethez. Az alkalmazott építészeti megoldásoknak tiszteletben kell tartaniuk a helyi településképet, ugyanakkor biztosítaniuk kell az épület korszerű és esztétikus megjelenését.

3. Műemléki és világörökségi védelem

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja.
Letöltés időpontja: 2025.11.07.

Műemléki védelem (1 db)							
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Borsod-Abaúj-Zemplén	Sárospatak	1627	Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék	műemlék történeti táj	11575	18739	2012

Régészeti védelem (0 db)							
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Világörökségi védelem (1 db)							
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE	
Borsod-Abaúj-Zemplén	Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kültúrtáj védőövezet	1627	Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kültúrtáj védőövezet	világörökség	30481		

4. Építési tevékenység megnevezése

A tervezési feladat tárgya a 3950 Sárospatak, Határ út 2/b, 1627 hrsz. alatti ingatlanon található meglévő fürdőépület bővítése. A tervezett beruházás célja a meglévő fürdő átfogó korszerűsítése és bővítése, amelynek eredményeként egy egész évben üzemelő, többfunkciós rekreációs, wellness- és gyógyászati központ jön létre.

5. Építményekkel szemben támasztott alapvető követelmények

Az építménynek meg kell felelnie az építményekkel szemben támasztott általános követelményeknek a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 181. § értelmében.

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldásoknak meg kell felelniük a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatában (TÉKA) meghatározott követelményeknek.

6. Építtetői elvárások ismertetése

6.1. Helyiségigények és funkcionális kapcsolatok:

A tervezés során olyan helyiségstruktúrát és funkcionális rendszert szükséges kialakítani, amely biztosítja a fürdőkomplexum különböző szolgáltatásainak hatékony, biztonságos és gazdaságos működését. A helyiségigények meghatározásánál figyelembe kell venni a rekreációs, wellness-, gyógyászati, sport- és vendéglátó funkciók egyidejű működéséből adódó követelményeket, valamint a különböző használói csoportok eltérő igényeit.

A létesítmény funkcionális rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a vendégforgalmi útvonalak egyértelműek, jól áttekinthetők és könnyen használhatók legyenek. A fogadóterekből közvetlenül elérhető kapcsolatot kell biztosítani az öltözőkhöz, a szociális helyiségekhez, valamint a fürdő különböző funkcionális egységeihez. A belső közlekedési rendszernek lehetővé kell tennie a vendégek gyors és akadálymentes tájékozódását az épületen belül.

A tervezési program részeként biztosítani kell az élményfürdő, a wellness-részleg, a gyógyászati egység, a fitneszfunkciók, valamint a fedett és kültéri medenceterek megfelelő térkapcsolatait. A wellness- és pihenőfunkciók számára nyugodt, elkülönített környezet kialakítása szükséges, ugyanakkor biztosítani kell azok közvetlen kapcsolatát a fürdő fő használati területeivel.

A gyógyászati részleg elhelyezését úgy kell megtervezni, hogy a kezelési funkciók önállóan is működtethetők legyenek, miközben megfelelő kapcsolatban maradnak a fürdő egyéb szolgáltatásaival. A kezelőhelyiségekhez kapcsolódó váróterek, szociális helyiségek és kiszolgáló funkciók kialakítását a vonatkozó szakmai és üzemeltetési követelmények figyelembevételével kell biztosítani.

A fitnesz- és mozgásközpont számára olyan térkapcsolatokat kell létrehozni, amelyek elősegítik az egészségmegőrző, wellness- és rekreációs szolgáltatások integrált használatát. A kapcsolódó öltözők, vizesblokkok és pihenőterek méretezését a várható vendégforgalom figyelembevételével szükséges meghatározni.

A vendéglátó funkciókat a fő vendégforgalmi útvonalakhoz kapcsolódva kell elhelyezni, biztosítva azok egyszerű megközelíthetőségét a fürdővendégek számára. A kültéri vendéglátó egységnek közvetlen kapcsolatban kell állnia a kültéri medencetérrel és a kapcsolódó pihenőterületekkel.

A tervezés során biztosítani kell az üzemeltetési, technológiai és személyzeti funkciók elkülönített működését. A gépészeti helyiségek, raktárak, személyzeti terek és egyéb kiszolgáló funkciók számára olyan önálló közlekedési és üzemeltetési kapcsolatokat kell kialakítani, amelyek a vendégforgalom zavarása nélkül biztosítják a létesítmény hatékony működését.

A helyiségek és funkcionális kapcsolatok kialakítása során maradéktalanul figyelembe kell venni az akadálymentes használat, a biztonságos közlekedés, a tűzvédelmi előírások, valamint a korszerű fürdőüzemeltetési követelmények teljesítését. A tervezett térstruktúrának lehetővé kell tennie a létesítmény hosszú távon fenntartható, rugalmas és magas színvonalú üzemeltetését.

6.2. Parkolási igények:

Személygépjármű elhelyezése a 280/2024. (IX.30.) kormányrendelet 4.mellékletében foglalt előírásoknak megfelelően történjen.

6.3. Közmű és energia ellátási igények:

A tervezés során biztosítani kell az építészeti, épületgépészeti, épületvillamossági, vízgépészeti és egyéb kapcsolódó szakágak összehangolt együttműködését. Az egyes funkcionális egységek működéséhez szükséges műszaki és technológiai igények végleges meghatározása a szakági tervezők által készített számítások, méretezések és műszaki javaslatok alapján történik a tervezési fázis későbbi szakaszában.

6.4. Technológiai igények:

A tervezés során a fürdőkomplexum valamennyi funkcionális egységéhez kapcsolódó technológiai rendszerek elhelyezését, működését és jövőbeni fejleszthetőségét biztosítani szükséges. A technológiai tervezésnek ki kell szolgálnia az élményfürdő, a wellness-részleg, a gyógyászati egység, a fedett és kültéri medencék, valamint a kapcsolódó vendéglátó és üzemeltetési funkciók zavartalan működését.

A medencetechnológiai rendszereket úgy kell kialakítani, hogy azok megfeleljenek a hatályos közegészségügyi, vízkezelési és üzemeltetési előírásoknak. Biztosítani kell a különböző rendeltetésű medencék – élménymedence, úszómedence, tanmedence, termálmedence, pezsgőfürdő és kiúszó medence – önálló vagy funkcionálisan összehangolt vízgépészeti rendszerének kialakítását. A tervezés során figyelembe kell venni a vízforgató, vízkezelő, fertőtlenítő, pótvízellátó és vízelvezető rendszerek helyigényét, valamint azok karbantarthatóságát és üzemeltetési hozzáférhetőségét.

A gépészeti rendszereket úgy kell méretezni és kialakítani, hogy azok biztosítsák a létesítmény egész éves, gazdaságos működését. Különös figyelmet kell fordítani a nagy páratelhelésű medenceterek klimatizálására, szellőztetésére és páramentesítésére, továbbá a megfelelő belső komfortparaméterek fenntartására. A rendszer kialakításánál törekedni kell az energiahatékony működésre és a megújuló energiaforrások alkalmazásának lehetőségére.

A gyógyászati és wellness-funkciók működéséhez szükséges speciális gépészeti, vízellátási és elektromos infrastruktúrát a vonatkozó szakmai követelményeknek megfelelően kell biztosítani. A kezelőhelyiségek, szaunák, gőzkabinok, élményzuhanyok és egyéb wellness-elemek üzemeltetéséhez szükséges technológiai rendszerek helyigényét és kiszolgáló területeit a tervezés során figyelembe kell venni.

A villamosenergia-ellátó rendszert úgy kell kialakítani, hogy az a fürdő valamennyi technológiai és üzemeltetési funkcióját megfelelő biztonsággal kiszolgálja. Biztosítani kell a nagy energiaigényű medencetechnológiai, gépészeti és wellnessberendezések működéséhez szükséges kapacitásokat, valamint a biztonsági és tartalék rendszerek csatlakoztatásának lehetőségét.

A tervezés során gondoskodni kell az épületfelügyeleti és automatizálási rendszerek fogadásának lehetőségéről. A központi felügyeleti rendszernek alkalmasnak kell lennie a medencetechnológiai, gépészeti, energetikai és biztonságtechnikai rendszerek ellenőrzésére, szabályozására és monitoringjára.

A technológiai helyiségek elhelyezését úgy kell megtervezni, hogy azok a vendégforgalomtól elkülönítetten, ugyanakkor az üzemeltetés számára jól megközelíthető módon működhessenek. A gépházak, vízgépészeti terek, elektromos helyiségek, vegyszertárolók, raktárak és egyéb kiszolgáló funkciók számára biztosítani kell a szükséges alapterületet, belmagasságot, szállítási útvonalakat és karbantartási hozzáféréseket.

A technológiai rendszerek kialakításánál figyelembe kell venni a beruházás ütemezett megvalósítását is. Az egyes fejlesztési ütemek során létesülő rendszereknek alkalmasnak kell lenniük a későbbi bővítések fogadására, valamint biztosítaniuk kell a létesítmény folyamatos vagy részleges üzemeltetésének lehetőségét az építési munkák időtartama alatt.

A tervezett technológiai megoldásoknak összességében biztosítaniuk kell a létesítmény biztonságos, energiahatékony, környezettudatos és hosszú távon fenntartható üzemeltetését, valamint a korszerű fürdő- és wellnesslétesítményekkel szemben támasztott műszaki követelmények teljesítését.

6.5. Akadálymentesítés:

A tervezés során a létesítményt a hatályos jogszabályoknak és építési követelményeknek, valamint az egyetemes tervezés alapelveinek megfelelően akadálymentesen használható módon szükséges kialakítani. A cél olyan befogadó környezet létrehozása, amely a mozgásukban korlátozott személyek számára is önálló, biztonságos és egyenrangú használatot biztosít.

A létesítmény valamennyi közforgalom számára megnyitott funkcióját akadálymentesen elérhetővé kell tenni. Biztosítani szükséges az akadálymentes megközelítést a telekhatártól, a parkolóktól és a főbejáratától kezdődően egészen az épület valamennyi releváns funkcionális egységéig. Az akadálymentes közlekedési útvonalakat egyértelműen kijelölt, megfelelő szélességű és biztonságosan használható módon kell kialakítani.

A szintkülönbségek leküzdését akadálymentes rámpák, felvonók vagy egyéb megfelelő műszaki megoldások alkalmazásával kell biztosítani. A több szintes épületrészek esetében olyan akadálymentes vertikális közlekedési rendszert kell kialakítani, amely valamennyi közönségforgalmú funkció elérését lehetővé teszi.

A tervezési program részeként akadálymentes öltözőket, vizesblokkokat, zuhanyzókat és illemhelyeket kell kialakítani, a várható vendégforgalomhoz igazodó mennyiségben és elhelyezésben. Az akadálymentes helyiségek kialakításának biztosítani kell a kerekesszékekkel történő önálló használat feltételeit, valamint a szükséges forduló- és manőverezési tereket.

A medenceterek tervezése során gondoskodni kell arról, hogy a mozgásukban korlátozott vendégek számára is biztosított legyen a fürdőszolgáltatások igénybevételének lehetősége. Ennek érdekében a medencékhez akadálymentes megközelítést, valamint szükség esetén speciális medenceemelő vagy egyéb segédeszköz fogadásának lehetőségét kell biztosítani.

A gyógyászati, wellness- és fitneszfunkciók kialakítása során biztosítani kell azok akadálymentes használhatóságát. A kezelőhelyiségek, pihenőterek, közlekedők és kapcsolódó kiszolgáló funkciók méretezését és kialakítását ennek megfelelően szükséges meghatározni.

A tájékozódást elősegítő információs és irányítórendszereket az egyetemes tervezés elveinek megfelelően kell kialakítani. Ennek keretében biztosítani kell a megfelelő vizuális jelöléseket, kontrasztos felületképzéseket, jól értelmezhető információs rendszert, valamint szükség szerint taktilis és hallható információk alkalmazásának lehetőségét.

A tervezés során valamennyi akadálymentesítési megoldást a funkcionális kapcsolatokkal, a menekítési útvonalakkal és az üzemeltetési követelményekkel összehangoltan kell kialakítani. A létesítmény

egészének olyan módon kell működnie, hogy a különböző képességű használók számára egyaránt biztosítsa a biztonságos, komfortos és méltányos használat feltételeit.

7. Alkalmazandó épületszerkezetek, tervezési feladatok részletes leírása

A jelenleg meglévő kiszolgáló épület hagyományos falazott tartószerkezettel épült (Porotherm 30 kerámia falazóblokk), kontyolt nyeregvető kialakítással. A tervezett bővítés monolit vasbeton vázszerkezettel, kerámia falazószerkezetekkel, függőfalakkal és lapostető kialakításával tervezett. A kültéri medence lefedés ETFE fóliával, vb. pillérekkel és ragasztott fatartókkal tervezett.

8. Beruházás költségkerete

Fürdőkomplexum nettó alapterülete összesen	4990,81 m ²
Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda rendeltetésre szolgáló és egyéb közhasználatú épület, épületrész	800 eFt/m ²
Építményérték	4990,81 x 800.000 Ft = 3.992.648.000 Ft

Költségkeret csökkentése esetén az építményre vonatkozó elvárások és követelmények módosítása a műszaki tartalom felülvizsgálatával, az érintett szakági tervek és jóváhagyások figyelembevételével történhet. Minden módosításnak meg kell felelnie az építményekkel szemben támasztott általános követelményeknek, a 2023. évi C. törvény 181. §-a szerint!

A tervezési program elkészítése a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló jogszabály előírásainak megfelelően történt. A dokumentum a rendelet 16§-ban meghatározott *Tervezési program* tartalmi és formai követelményeit teljesíti, továbbá megfelel a jogszabály által előírt szakmai színvonalnak. Ezáltal biztosított a tervezési folyamat szakszerű, átlátható és jogszerű megalapozása.

Kelt: Miskolc, 2026. június 09.

Megrendelő

Tervező

TERVEZŐI NYILATKOZAT

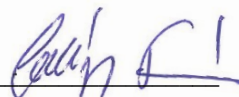
3950 Sárospatak, Határ út 2/b, 1627 hrsz. alatti ingatlanon Végardó Fürdő bővítésének koncepciótervéhez

Építtetők:	PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli:	Koleszárné Horváth Brigitta
székhely:	3950 Sárospatak, Határ út 2. B épület
telefonszám:	0620/562-3456
e-mail cím:	hbrigitta19@gmail.com
Tervező:	Miskolci Mérnök Kft.
székhely:	3530 Miskolc, Arany János u. 6. 2/5
telefonszám:	+36 20 773 5111
e-mail cím:	jobbagy.tamas@miskolcimernok.hu

Alulírott Jobbágy Tamás okleveles építészmérnök a 3950 Sárospatak, Határ út 2/b, 1627 hrsz. alatti ingatlanon Végardó Fürdő bővítésének koncepcióterve kapcsán kijelentem:

- hogy a tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek és hatósági előírásoknak, a tervezési területre érvényes rendezési tervben, a helyi építési szabályzatban, a tervezési és építési munkával kapcsolatos megelőző építésügyi hatósági eljárásokban foglaltaknak
- hogy a tervezett építészeti-műszaki megoldás esetében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés nem releváns, mivel a tervezési terület nem tartozik a kiemelt térségek közé
- hogy az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás a magyar építészetről szóló 2023.évi C. törvény 181.§-ban meghatározott - „Az építményekkel szemben támasztott általános követelményeknek” – megfelel;
- hogy az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) meghatározott követelményeinek megfelel;
- hogy a jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése és a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérés nem szükséges, az építési, illetve az építési és bontási tevékenységben érintett épületek azbesztet nem tartalmaznak;
- hogy a tervezett építési munka megfelel Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet előírásainak
- hogy a tervezett építési munka megfelel Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 25/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet előírásainak
- hogy tervezési jogosultsággal rendelkezem, a tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Kormányrendeletben meghatározott tevékenységi körömben belül végeztem.

Miskolc, 2026. június hó



Jobbágy Tamás
okl. építészmérnök É 05-0478

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

3950 Sárospatak, Határ út 2/b, 1627 hrsz. alatti ingatlanon
Végardó Fürdő bővítésének koncepciótervéhez

1. Beépítési adatok

Beépítési előírások:

Cím:	3950 Sárospatak, Határ út 2/b.
Helyrajzi szám:	1627
Telek területe:	56071 m ²
Építési övezete:	K-St különleges strand terület övezete
Beépítés módja:	szabadonálló
Beépíthetőség:	30 %
Min. zöldfelület:	40 %
Min. telekterület:	Kialakult
Max. épületmagasság:	12,00 m
Előkert:	5,00 m
Oldalkert:	6,00 m
Hátsókert:	6,00 m

Beépítési adatok:

meglévő bruttó alapterület:	2884,91 m ²
meglévő beépítettség:	5,14%
meglévő zöldfelület:	43446,63 m ² (77,49%)
meglévő burkolt felület:	5939,15 m ² (10,59%)
meglévő épületmagasság:	3,89 m
tervezett épület bruttó alapterülete:	3800,31 m ²
tervezett bruttó alapterület:	6685,22 m ²
tervezett beépítettség:	11,92%
tervezett zöldfelület:	37262,68 m ² (66,46%)
tervezett burkolt felület:	5939,15 m ² (10,59%)
tervezett épület épületmagassága:	10,34m (megfelel)

2. A tárgyi ingatlan védettsége

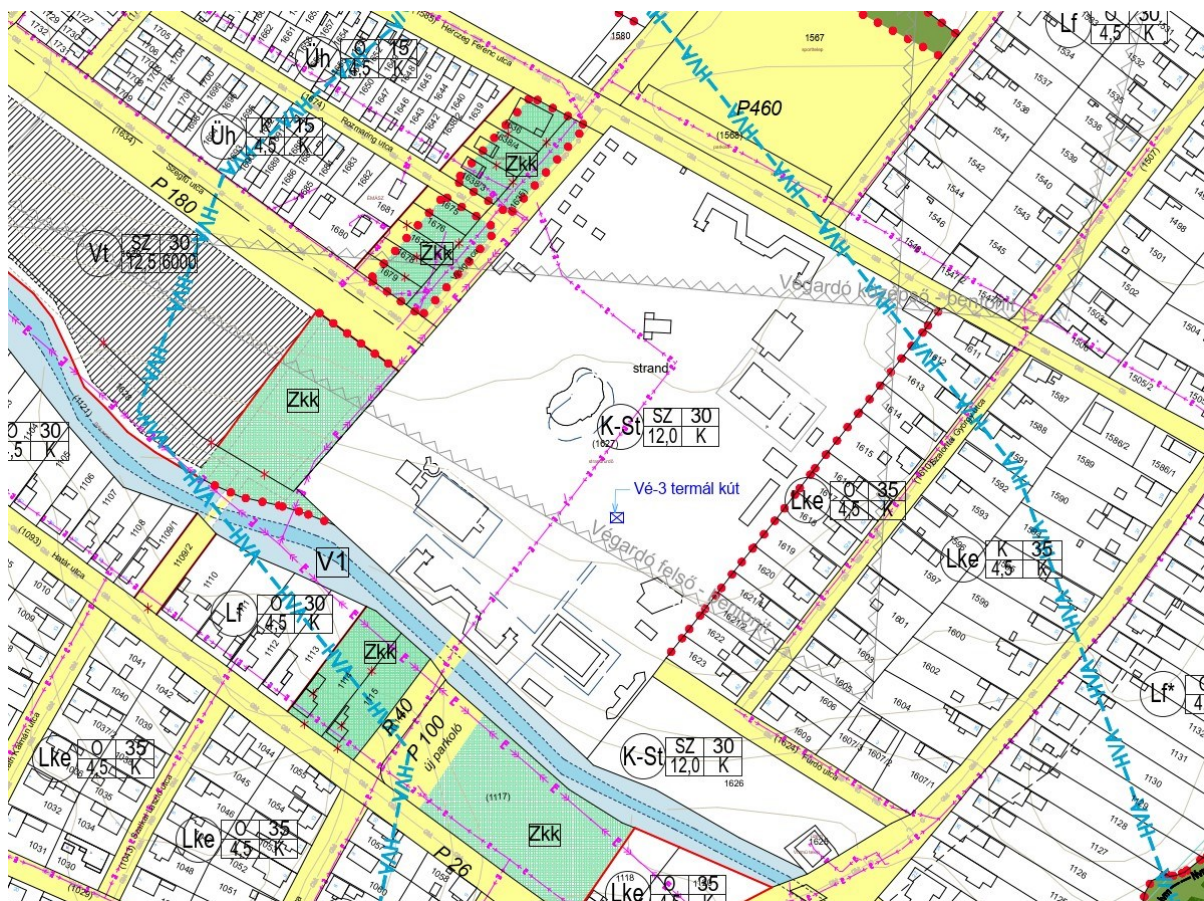
Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. *Letöltés időpontja: 2025.11.07.*

Műemléki védelem (1 db)							
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Borsod-Abaúj-Zemplén	Sárospatak	1627	Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék	műemlék történeti táj	11575	18739	2012

Régészeti védelem (0 db)							
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Világörökségi védelem (1 db)							
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE	
Borsod-Abaúj-Zemplén	Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kültúrtáj védőövezet	1627	Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kültúrtáj védőövezet	világörökség	30481		

3. Szabályozási tervi előírások



Forrás: Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet

Beépítési előírások

Cím:	3950 Sárospatak, Határ út 2/b.
Helyrajzi szám:	1627
Telek területe:	56071 m ²
Építési övezete:	K-St különleges strand terület övezete
Beépítés módja:	szabadonálló
Beépíthetőség:	30 %
Min. zöldfelület:	40 %
Min. telekterület:	Kialakult
Max. épületmagasság:	12,00 m
Előkert:	5,00 m
Oldalkert:	6,00 m
Hátsókert:	6,00 m

4. Építményérték számítás

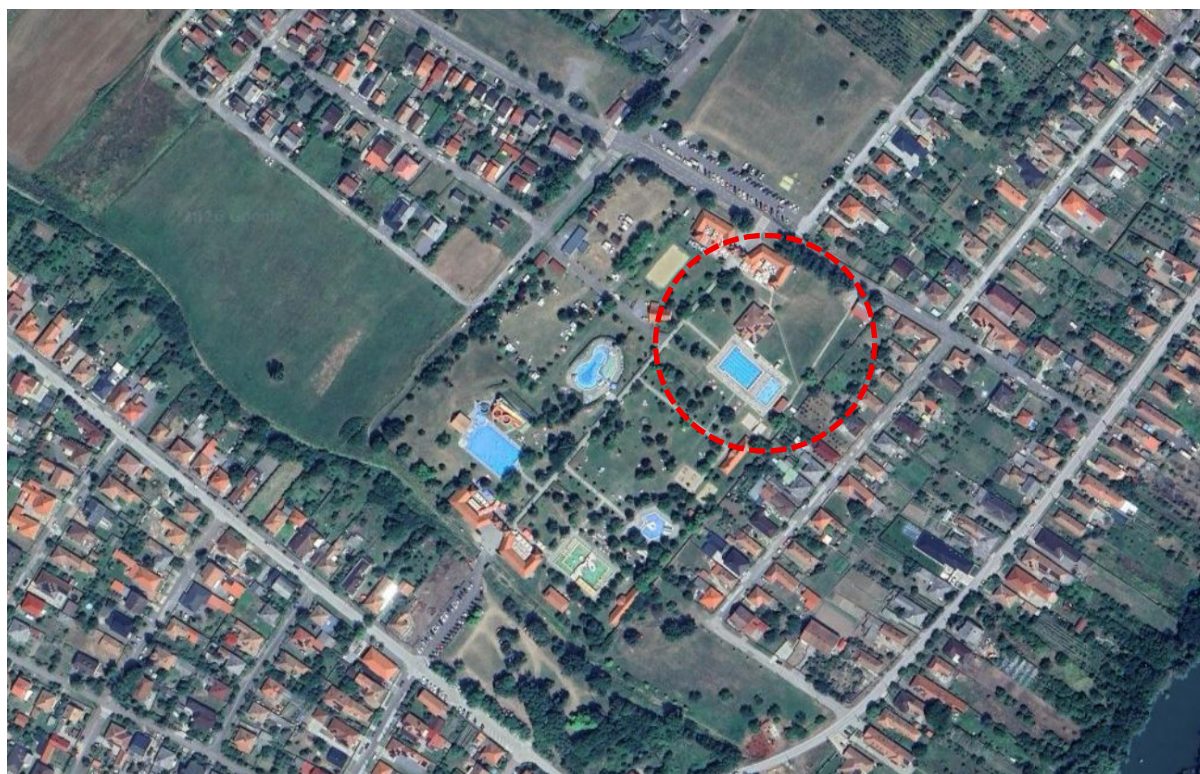
A kiszolgáló épület besorolása a 245/2006. (XII.5.) Kormányrendelet 1. számú melléklet 1. pontja alapján:

Fürdőépület nettó alapterülete	4990,81 m ²
Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda rendeltetésre szolgáló és egyéb közhasználatú épület, épületrész	800 eFt/m ²
Építményérték	4990,81x800.000 Ft = 3.992.648.000 Ft

5. Előzmények

Végardó Fürdő fejlesztésére vonatkozóan a korábbi időszakokban több tervezési koncepció és dokumentáció is készült, különböző fejlesztési ütemek és műszaki tartalmak vizsgálatával.

6. Tervezési terület



A tervezési terület műholdképe (forrás: Google Maps, 2026.április)

A tervezési terület Végardó Fürdő területén, a Sárospatak belterületén elhelyezkedő 1627 helyrajzi számú ingatlanon található. A telek a város északkeleti részén, alapvetően kertvárosias, kisvárosias lakóterületi környezetben fekszik, jellemzően családi házas beépítéssel körülvéve.

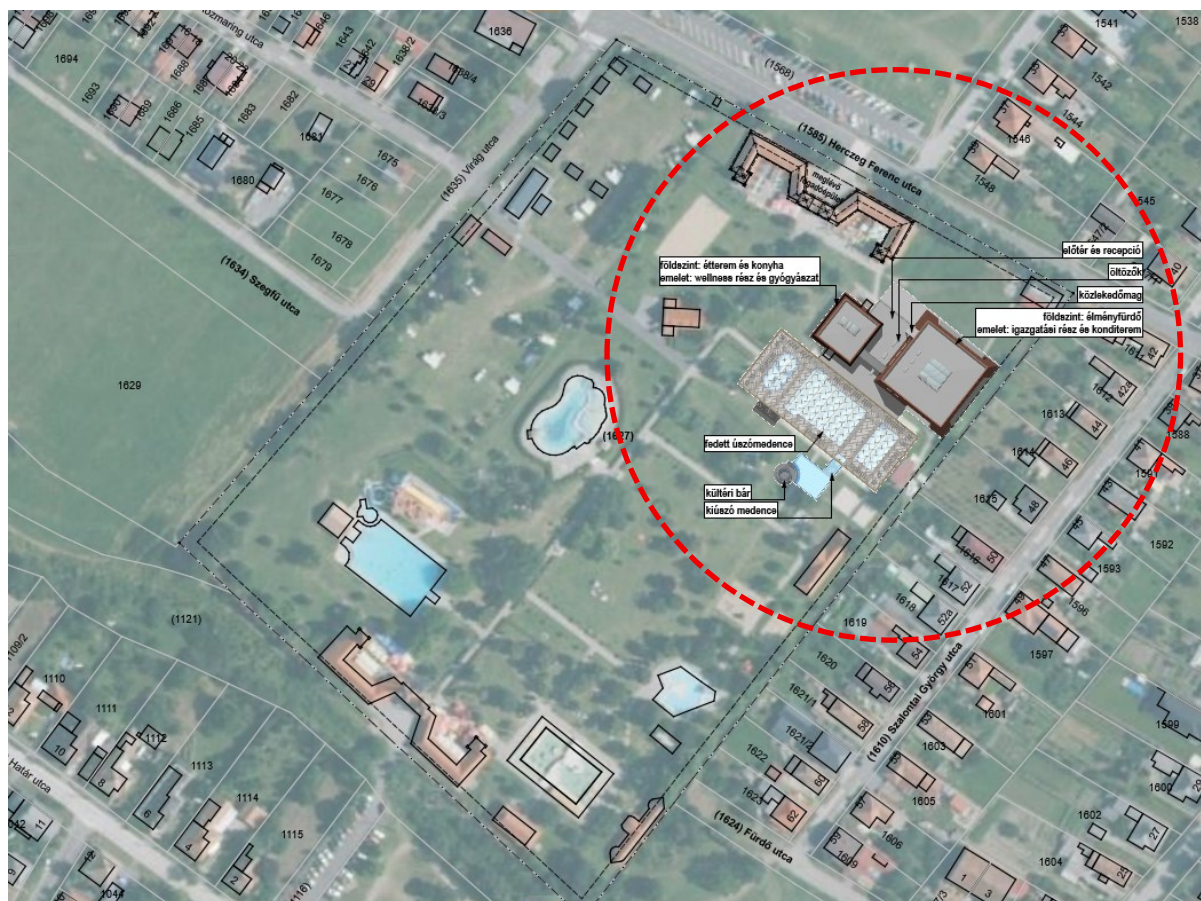
A terület közvetlen környezetében elsősorban alacsony beépítési sűrűségű, szabadon álló beépítési módnak megfelelően elhelyezett lakóépületek, valamint kisebb léptékű szálláshely-szolgáltató egységek

találhatók, amelyek a fürdő turisztikai funkciójához kapcsolódnak. A fürdő környezetében jelentős zöldfelületi arány figyelhető meg, parkosított, részben ligetes kialakítással.

A telek több irányból közúton megközelíthető, meghatározó kapcsolata a környező kiszolgáló utcahálózathoz biztosított (pl. Herceg utca, Határ út, valamint a kapcsolódó lakóutcák). A gépjárműforgalom jellemzően alacsony intenzitású, a környezet alapvetően nyugodt, rekreációs használatra alkalmas.

A telek jelenleg is fürdőfunkciót ellátó, részben beépített és intenzíven használt terület, több medencével, kiszolgáló épületekkel és kiterjedt zöldfelületekkel. A meglévő beépítés laza, (szabadon álló), amely lehetőséget biztosít a további fejlesztések ütemezett, a meglévő struktúrához illeszkedő megvalósítására.

Összességében a telek elhelyezkedése kedvező a rekreációs és turisztikai fejlesztések számára, a jó megközelíthetőség, a zöldfelületi adottságok és a vízpart közelsége egyaránt támogatják a fürdő funkció bővítését és minőségi fejlesztését.



A tervezési terület helyszínrajza a tervezett fürdőbővítés ábrázolásával
(Készítette: Miskolci Mémők Kft., 2026. június)

A tervezett épület a telken szabadonálló beépítési módnak megfelelően kerül elhelyezésre. Az épület pontos elhelyezkedése a tervdokumentáció részét képező helyszínrajzon kerül ábrázolásra. Az előkerti, oldalkerti és hátsókerti méretek kialakítása a vonatkozó hatályos építésügyi előírásoknak megfelelően történik.

7. A fejlesztés részletes leírása

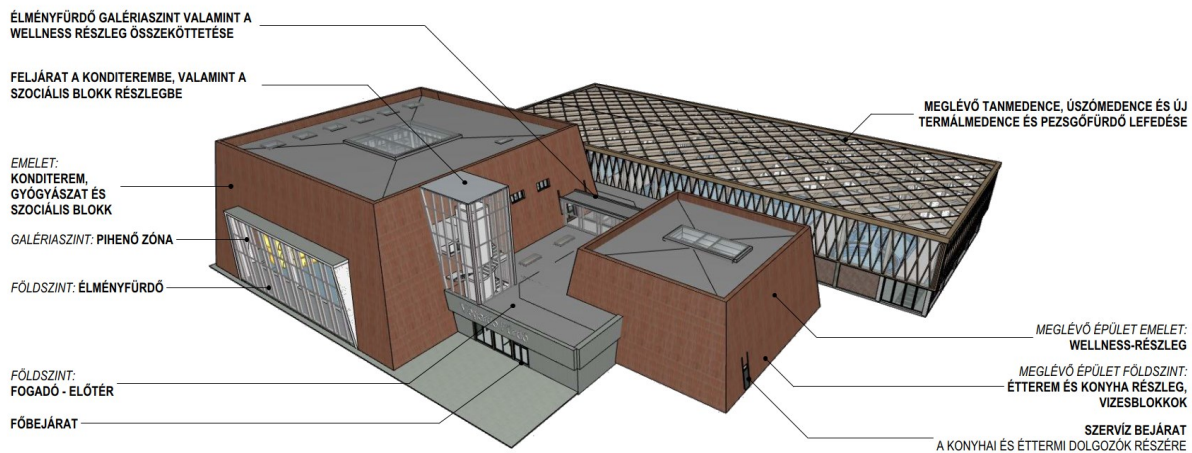
7.1. Tervezési feladat összefoglalása

A tervezett beruházás célja a meglévő fürdő átfogó korszerűsítése és bővítése, amelynek eredményeként egy egész évben üzemelő, többfunkciós rekreációs, wellness- és gyógyászati központ jön létre. A fejlesztés magában foglalja egy új élményfürdő épületrész kialakítását, a meglévő épület funkcionális átszervezését és korszerűsítését, a wellness- és gyógyászati szolgáltatások bővítését, valamint a fedett és kültéri medencekapacitások fejlesztését.

A tervezett funkciók között szerepel élményfürdő, termálmedence, pezsgőfürdő, wellness-részleg, gyógyászati kezelőegység, fitness- és mozgásközpont, kiúszó medence, valamint a kapcsolódó vendéglátó és pihenőterületek kialakítása. A fejlesztés kiemelt célja a meglévő épület értékeinek megőrzése és tovább hasznosítása, miközben korszerű építészeti és műszaki megoldások alkalmazásával egy magas színvonalú, turisztikai és egészségmegőrző funkciókat egyaránt kiszolgáló fürdőkomplexum jön létre.

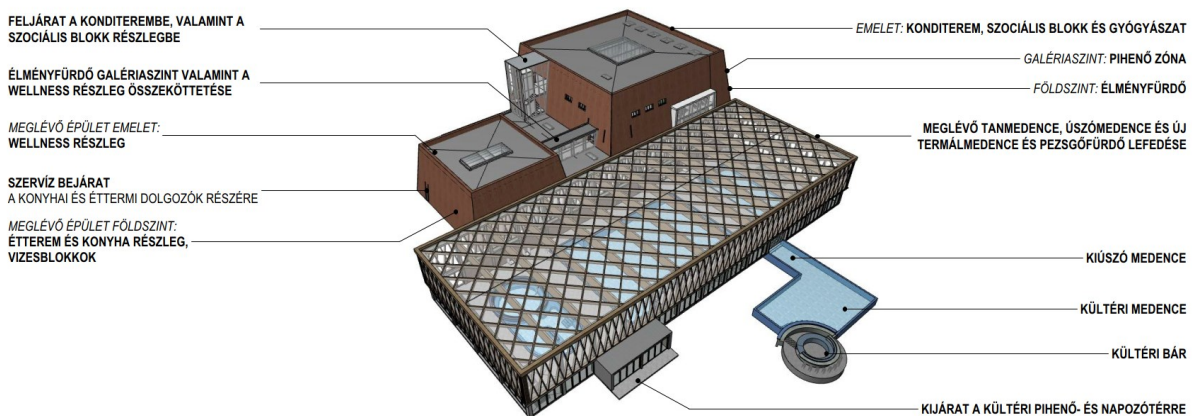
7.2. Tervezési feladat részletezése

A tervezési feladat a meglévő fürdőépület és környezetének komplex fejlesztésére irányul, amelynek célja egy korszerű, többfunkciós, egész éves használatra alkalmas fürdő- és rekreációs központ kialakítása. A beruházás magában foglalja a meglévő épület funkcionális és műszaki korszerűsítését, részleges átalakítását, új épületszárny létesítését, valamint a fürdő szolgáltatási kínálatának jelentős bővítését. A fejlesztés során kiemelt szempont a meglévő épület értékeinek megőrzése és tovább hasznosítása, valamint a mai turisztikai, wellness- és egészségügyi elvárásoknak megfelelő térstruktúra kialakítása.



Az épület tervezett funkcióinak szemléltetése
(Készítette: Miskolci Mérnök Kft., 2026. június)

A tervezési koncepció alapja a meglévő fürdőépület funkcionális újjászervezése. Az épület jelenlegi adottságainak vizsgálata alapján a meglévő szerkezetek és terek jelentős része megtartható, ugyanakkor azok használati rendje és térkapcsolatai átalakításra kerülnek annak érdekében, hogy a létesítmény megfeleljen a korszerű üzemeltetési, energetikai és vendégforgalmi követelményeknek. A fejlesztés során törekvés volt arra, hogy a meglévő épület tartószerkezeti elemei tovább éljenek az új rendszerben, ezáltal csökkentve az építési beavatkozások környezeti terhelését és javítva a beruházás gazdaságosságát.



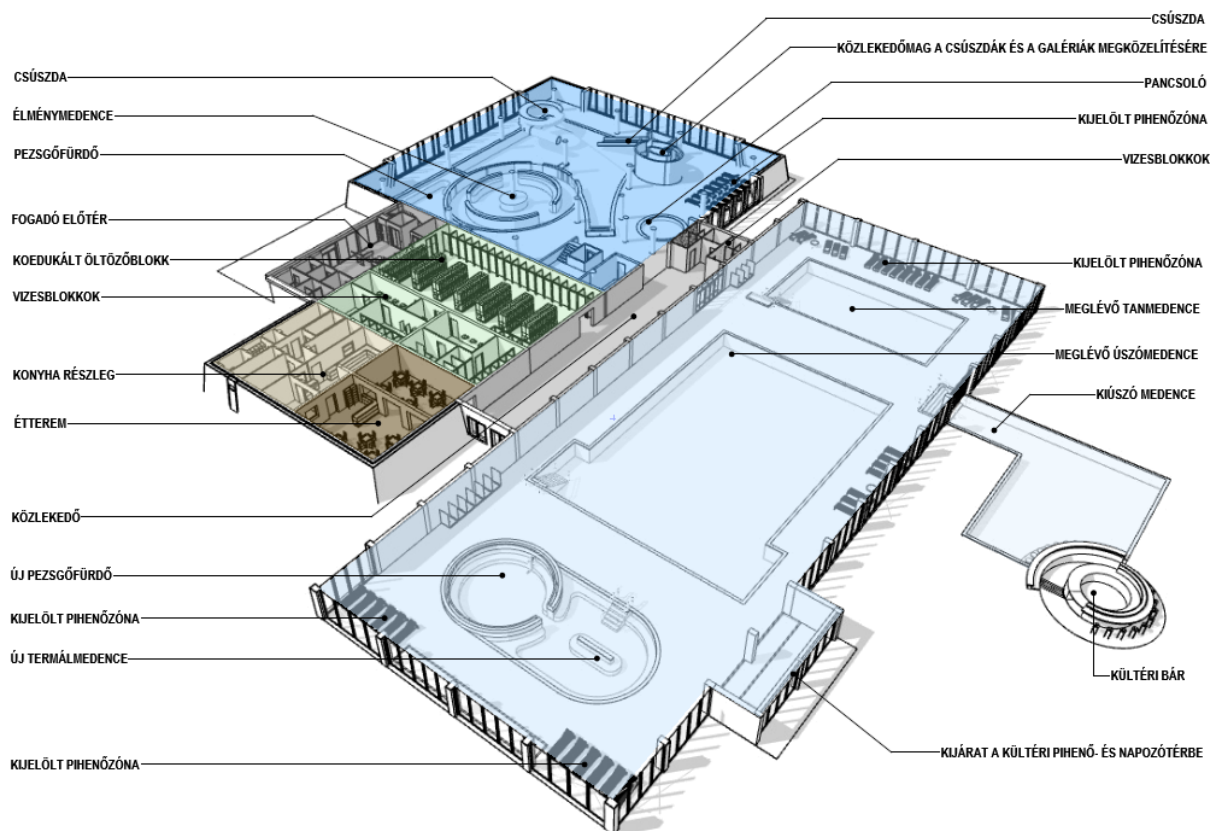
Az épület tervezett funkcióinak szemléltetése
(Készítette: Miskolci Mérnök Kft., 2026. június)

Az építészeti koncepció a meglévő épülethez kapcsolódó új épülettömeg kialakításával teremti meg a szükséges funkcionális bővítést. Az új épületrész karakteres, ugyanakkor a meglévő épülethez léptékében és használatában illeszkedő építészeti megjelenéssel készül. A bővítés elsődleges feladata

a fürdő új központi élményterének létrehozása, amely egy korszerű, fedett élményfürdő és medencecsarnok kialakításával biztosítja a létesítmény egész éves működését.

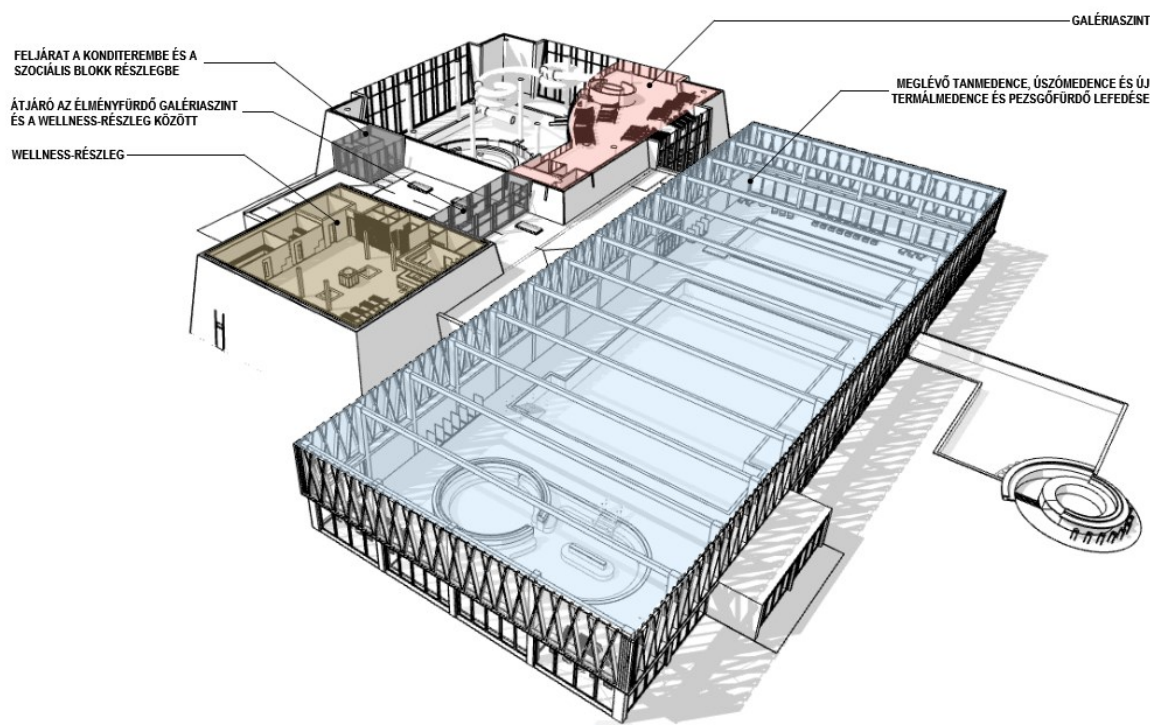
Az új medencetér nagy fesztávú, korszerű szerkezeti rendszerrel készül. A jelentős üvegfelületek és áttetsző szerkezeti elemek biztosítják a természetes megvilágítást, valamint a vizuális kapcsolatot a külső környezettel. A belső tér kialakítása során fontos szempont a tágas, átlátható térélmény megteremtése, amely hozzájárul a fürdő rekreációs értékének növeléséhez.

Az új épületrész földszintjén kap helyet az élményfürdő központi medencetere, amely különböző élményelemekkel, pihenőterekkel és kapcsolódó kiszolgáló funkciókkal egészül ki. A térszervezés célja a különböző korosztályok és felhasználói csoportok egyidejű, zavartalan használatának biztosítása. A medencetér közvetlen kapcsolatban áll a meglévő és a tervezett kültéri medencezónákkal, ezáltal biztosítva a komplexum egységes működését.



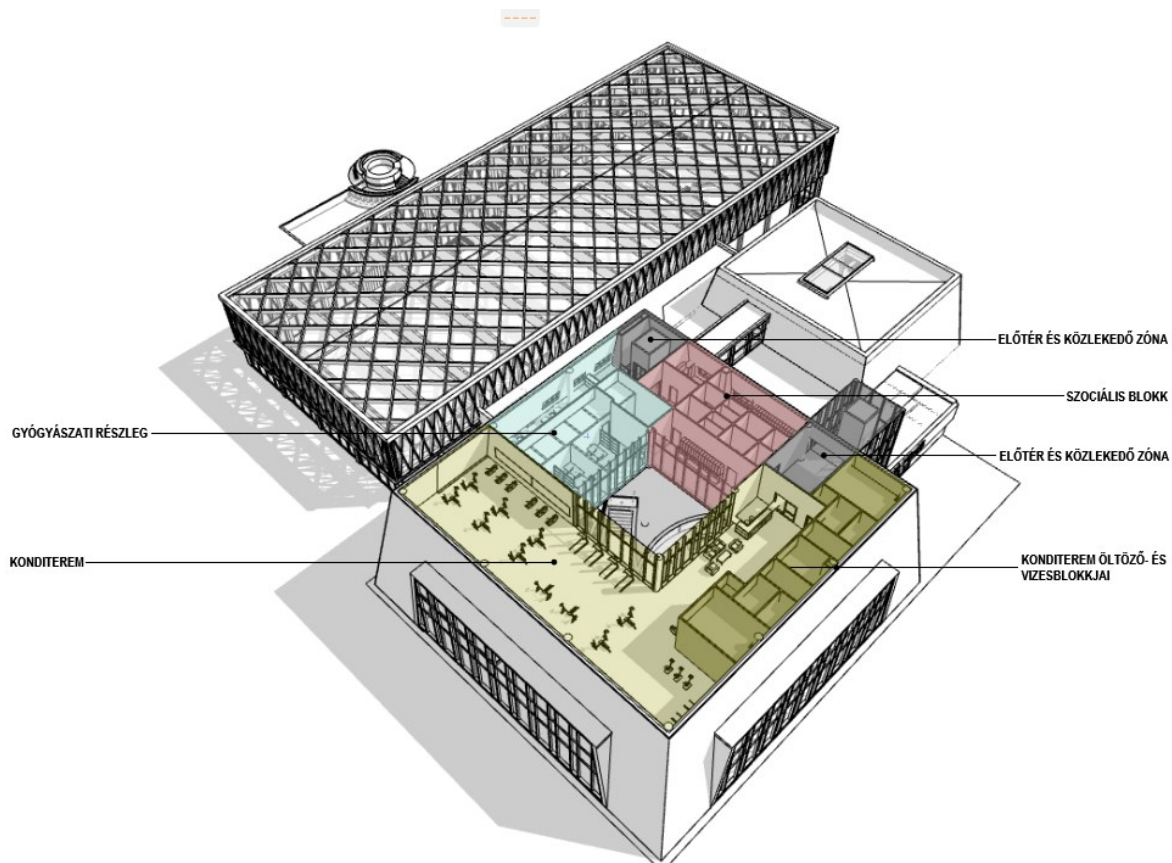
A tervezett épület földszinti funkcióinak szemléltető ábrája
(Készítette: Miskolci Mérnök Kft., 2026. június)

A galériaszinten pihenőterek és rekreációs funkciók kerülnek kialakításra. A galériás térszervezés lehetőséget biztosít a medencetér vizuális kapcsolatának megtartására, miközben nyugodtabb környezetet teremt a pihenést szolgáló funkciók számára. A galériaszint egyben fontos közlekedési és kapcsolati elemként szolgál a wellness-részleg és az új élményszobor épületrésze között.



A tervezett épület galériaszinti és emeleti funkcióinak szemléltető ábrája
(Készítette: Miskolci Mérnök Kft., 2026. június)

Az emeleti szinten kap helyet a fitness- és mozgásközpont, a kapcsolódó szociális blokkok, valamint a gyógyászati részleg. A gyógyászati funkciók kialakítása során cél a kezelőhelyiségek, vizsgálók és kapcsolódó kiszolgáló terek korszerű elhelyezése, biztosítva a megfelelő betegforgalmi és személyzeti útvonalakat. A funkciók elhelyezése lehetővé teszi azok részleges önálló működtetését is. A meglévő épület emelti szintjén található wellness-részleg teljeskörű felújításon esik át. Az átalakítás célja a szolgáltatási színvonal emelése, a térkapcsolatok javítása és a mai wellness-trendeknek megfelelő szolgáltatási környezet kialakítása. A wellness-funkciók és az új fürdőépület között kialakított fedett átjáró biztosítja a vendégforgalom kényelmes, időjárástól független közlekedését az egyes épületrészek között. Az összeköttetés lehetővé teszi a wellness-, gyógyászati, - és fürdőfunkciók egymásra épülő, komplex igénybevitelét, ezáltal javítva a szolgáltatások közötti átjárhatóságot és növelve a létesítmény használati értékét. A kialakított kapcsolatrendszer elősegíti, hogy a vendégek a komplexum különböző szolgáltatási köreit egy egységes rendszer részeként, kényelmesen és zavartalanul vehessék igénybe.



A tervezett épület emeleti funkcióinak szemléltető ábrája
(Készítette: Miskolci Mémők Kft., 2026. június)

A medencekinálat fejlesztése során a meglévő tanmedence és úszómedence korszerűsítése mellett új termálmedence és pezsgőfürdő létesül. A medencék egységes építészeti és üzemeltetési rendszerbe szervezve jelennek meg, lehetővé téve a különböző rekreációs és gyógyászati funkciók összehangolt működését. A lefedett medencetér kialakítása jelentősen növeli a létesítmény időjárástól független használhatóságát, valamint javítja az üzemeltetés gazdaságosságát.

A fejlesztési koncepció részeként kiemelt szerepet kapnak a kültéri fürdőterek is. A tervezett kiúszó medence közvetlen kapcsolatot biztosít a belső és külső medencezónák között, így egész évben különleges használati élményt nyújt a vendégek számára. A kapcsolódó kültéri bár és pihenőterületek tovább erősítik a létesítmény turisztikai vonzerejét, valamint bővítik a vendégek számára elérhető szolgáltatásokat.

Az építészeti megjelenés kialakítása során a funkcionális követelmények és az építészeti karakter egységes szemléletben jelennek meg. A meglévő épület tömegformálása és az új épületrészek kortárs építészeti eszköztára harmonikus együtttest alkot. Az új bővítések tömör, burkolt homlokzati felületei és

a nagy üvegfelületekkel kialakított medencecsarnok tudatos építészeti kontrasztot hoznak létre, amely egyértelműen megkülönbözteti az egyes funkcionális egységeket.

A tervezés során kiemelt szempont az akadálymentes használat biztosítása, az energiahatékony üzemeltetés elősegítése, valamint a korszerű épületgépészeti és vízgépészeti rendszerek integrálása. A kialakított térstruktúra lehetővé teszi a vendégforgalmi, üzemeltetési és személyzeti útvonalak elkülönítését, ezáltal növelve az épület működésének hatékonyságát.

Összességében a fejlesztés eredményeként egy korszerű, regionális jelentőségű fürdő- és wellnessközpont jön létre, amely magas színvonalon integrálja az egészségmegőrző, gyógyászati, sport-, rekreációs és vendéglátó funkciókat. A beruházás a meglévő épületállomány értékeinek megőrzése mellett új építészeti minőséget teremt, és hosszú távon biztosítja a létesítmény versenyképes, fenntartható működését.

7.3. Építészeti koncepció és tömegformálás

Az épület tömegformálása egyértelműen a belső funkcionális rendből levezetett, ugyanakkor tudatosan komponált építészeti rendszerként értelmezhető. Az alaprajzi szervezés és a külső megjelenés szoros összhangban állnak, így a tömeg nem önálló formai gesztus, hanem a használati struktúra térbeli leképezése.

Az épületegyüttes alapvetően több, karakterében eltérő, de egymással szerves kapcsolatban álló tömegből épül fel. A legmeghatározóbb elem a nagy fesztávú medencetérhez kapcsolódó, elnyújtott, horizontális tömeg, amely a telek irányába hosszan kifutva határozza meg az együttes léptékét és fő irányultságát. Ehhez kapcsolódik egy kompaktabb, sűrűbb szerkesztésű tömb, amely az öltözőket, kiszolgáló helyiségeket és a wellness funkciókat foglalja magában. A két fő egységet egy közlekedőmag kapcsolja össze, amely nemcsak funkcionális értelemben, hanem tömegképzés szempontjából is közvetítő szerepet tölt be.

A tömegformálás egyik alapvető eszköze a különböző funkcionális egységek eltérő térigényéből fakadó léptékkülönbségek megjelenítése. A nagy, egybefüggő vízfelületeket befogadó medencetér kívülről is egységes, nyugodt tömegként jelenik meg, míg a kisebb helyiségeket tartalmazó kiszolgáló zóna tagoltabb, zártabb karaktert kap. Ez a differenciáltság nemcsak alaprajzi, hanem térbeli és tömegbeli szinten is következetesen végigvezetett.

Az épület tömegalakításában hangsúlyos szerepet kap a zárt és nyitott elemek tudatos „ütköztetése”. A tömör, téglaburkolatú kubusok stabilitást és időtállóságot sugallnak, míg a nagy üvegfelületek és az áttört, másodlagos homlokzati rétegek könnyedséget és átláthatóságot biztosítanak.

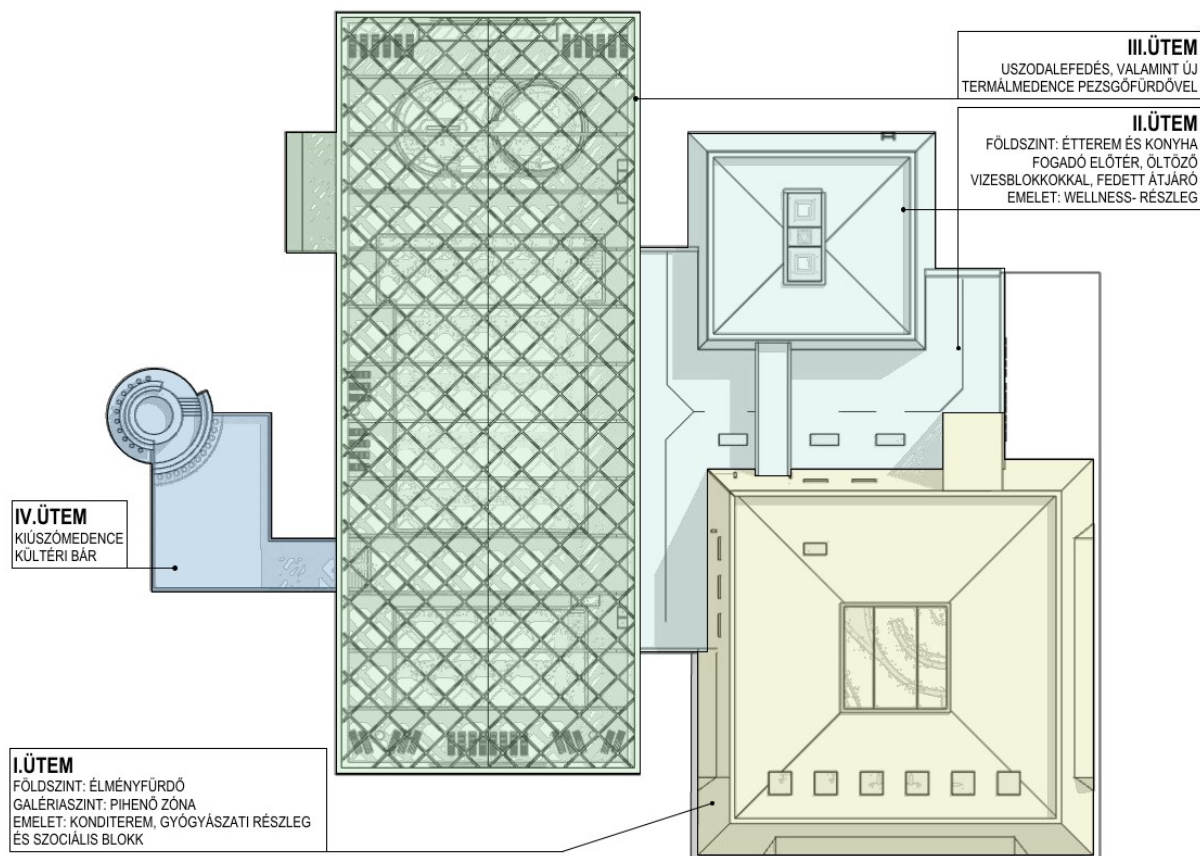
Az épülettömegek kapcsolódása olyan rendszert eredményez, amelyben az egyes funkcionális egységek jól elkülönülnek, ugyanakkor egyértelmű és átlátható közlekedési struktúra mentén egységes egészzé kapcsolódnak. Ez a szerkesztés lehetővé teszi a lépték finom kezelését: az épület egyszerre jelenik meg nagy középületként és emberléptékű, tagolt együttesként.

A tömegformálást tovább gazdagítják a kültéri és beltéri terek közötti átmenetek. A medenceterekhez kapcsolódó külső vízfelületek és visszahúzott homlokzati síkok a tömegbe bevágásokat, áttöréseket hoznak létre, amelyek oldják a zárt kubusok tömörségét, és intenzív kapcsolatot teremtenek a környezettel. Az épület így nem elszigetelt objektumként, hanem a tájjal kölcsönhatásban álló térbeli struktúraként működik.

Összességében a tömegformálás egy világos hierarchiára épül: a fő funkcionális terekhez kapcsolódó domináns tömegek mellett a kiszolgáló egységek visszafogottabb, alárendelt szerepet kapnak, míg a közlekedő elemek összefűző, közvetítő szerepet töltenek be. Az így létrejövő építészeti kompozíció kiegyensúlyozott, arányos, amelyben a formai megjelenés következetesen a belső működés logikájából vezethető le.

7.4. A fejlesztés ütemezési szakaszai

A tervezett fürdőfejlesztés célja egy korszerű, egész éves üzemelésre alkalmas, komplex rekreációs, wellness- és gyógyászati szolgáltatásokat nyújtó fürdőlétesítmény kialakítása. A beruházás több, egymásra épülő fejlesztési ütemben valósulna meg, amely lehetővé teszi a meglévő létesítmény folyamatos vagy részleges üzemeltetését az építési munkák időtartama alatt, minimalizálva a szolgáltatáskiesést és biztosítva a beruházás gazdaságos megvalósíthatóságát. Az egyes ütemek funkcionálisan és műszakilag egymásra épülnek, ugyanakkor önállóan is működőképes fejlesztési egységeket alkotnak.



A tervezett fürdőfejlesztés ütemezésének szemléltető ábrája (Készítette: Miskolci Mérnök Kft. 2026. június)

A fejlesztés **I. ütemében** egy új, korszerű élményfürdő épület megvalósítása történik meg. Az épület kialakítása során elsődleges szempont a magas színvonalú vendégélmény biztosítása, a korszerű épületgépészeti rendszerek integrálása, valamint a későbbi fejlesztési ütemekhez való kapcsolódás biztosítása.

A földszinten kapnak helyet az élménymedencékhez kapcsolódó kiszolgáló funkciók, a közlekedőterek, valamint a szükséges technológiai és üzemeltetési helyiségek. Az épület belső tereinek kialakítása során kiemelt figyelmet kap a természetes megvilágítás, az átlátható térszervezés és az akadálymentes használhatóság.

Az emeleti szinten kerülnek elhelyezésre:

- a dolgozók számára kialakított szociális blokkok,
- a gyógyászati kezelőhelyiségek és kapcsolódó kiszolgáló funkciók,
- valamint a fitness részleg, amely önállóan egyaránt üzemeltethető;

A **II. ütem** keretében a meglévő épület funkcionális és műszaki korszerűsítése valósul meg. Az átalakítás célja az épület jelenlegi adottságainak optimalizálása, valamint a korszerű fürdőüzemeltetési és vendégforgalmi követelményeknek való megfelelés biztosítása.

A munkálatok magukban foglalják:

- a belső térszervezés átalakítását,
- a közlekedési rendszerek korszerűsítését,
- a gépészeti és elektromos rendszerek felújítását,
- az energetikai hatékonyság javítását,
- valamint az akadálymentes használat feltételeinek teljes körű biztosítását.

Az emeleti szinten új wellness részleg kerül kialakításra, amely többek között szaunavilágot, pihenőtereket, gőzfürdőt és egyéb wellness funkciókat foglal magában.

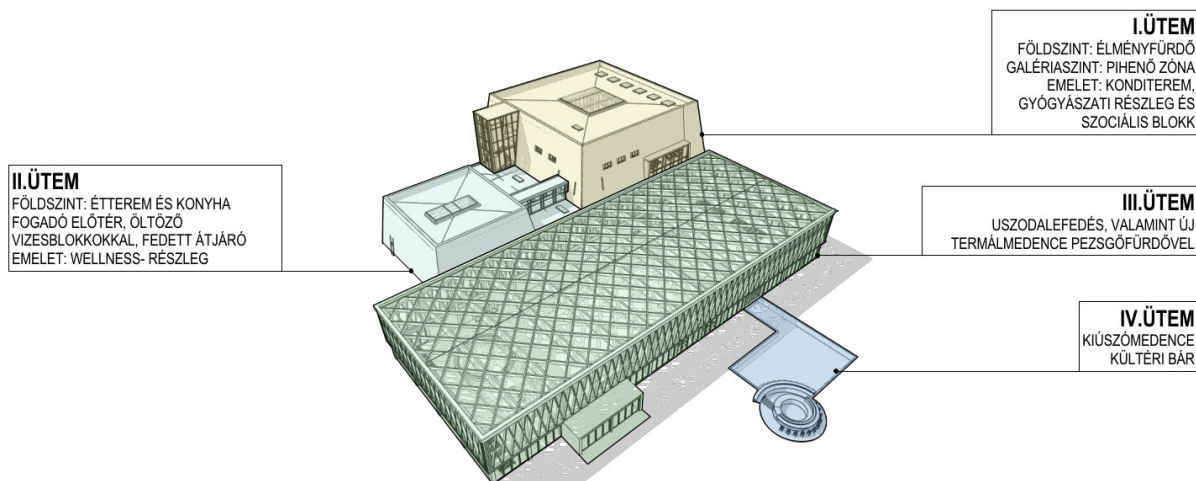
A **III. fejlesztési ütem** célja a meglévő kültéri medencék négy évszakos használhatóságának biztosítása, valamint a fürdő szolgáltatási kínálatának bővítése.

A beruházás keretében megvalósul:

- a meglévő kültéri medencék építészeti és szerkezeti lefedése,
- a medenceterek bővítése,
- új termálmedence kialakítása,
- valamint pezsgőfürdős medenceegység létesítése;

A lefedés kialakítása során kiemelt szempont a természetes fény biztosítása, az energiahatékony üzemeltetés és a meglévő építészeti környezethez való harmonikus illeszkedés. A medencék bővítése lehetővé teszi a megnövekedett vendégforgalom kiszolgálását, továbbá a gyógyászati és rekreációs funkciók elkülönített működését. A kialakítás lehetővé teszi a vendégek számára a folyamatos használatot az év minden időszakában, időjárási körülményektől függetlenül.

A fejlesztés záró, **IV. ütemében** egy kiúszó medence kerül kialakításra, amely közvetlen kapcsolatot teremt a belső és külső medenceterek között. A medence közvetlen környezetében új vendéglátó bár egység létesül, amely a fürdő vendégei számára helyben biztosít étel- és italfogyasztási lehetőséget.



A tervezett fürdőfejlesztés ütemezésének szemléltető ábrája (Készítette: Miskolci Mérnök Kft. 2026. június)

Az ütemezett megvalósítási koncepció egyik legfontosabb előnye, hogy a fejlesztések a létesítmény teljes bezárása nélkül, a meglévő funkciók részleges fenntartása mellett valósíthatók meg. Az egyes beruházási ütemek egymástól elkülöníthetően szervezhetők, így az építési munkák által nem érintett területek továbbra is üzemeltethetők és a vendégek számára használhatók maradnak. Ennek eredményeként a fürdő a fejlesztési időszak alatt is képes szolgáltatásokat nyújtani, fenntartva működési bevételeinek egy részét és megőrizve vendégkörét.

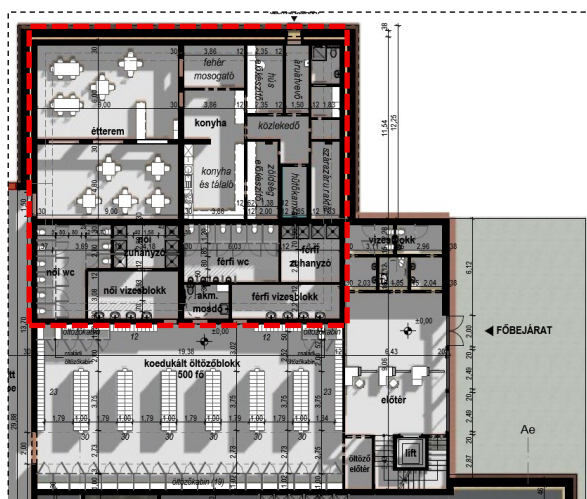
A szakaszos megvalósítás lehetőséget biztosít arra is, hogy a beruházás pénzügyi terhei több időszakra ütemezhetőek, ezáltal javítva a projekt finanszírozhatóságát és csökkentve az egyszerre jelentkező kiadások mértékét. Az ütemezett kivitelezés elősegíti a rendelkezésre álló források hatékony felhasználását, valamint lehetőséget teremt a megvalósult fejlesztési elemek üzemeltetési tapasztalatainak értékelésére és szükség szerinti figyelembevételére a későbbi ütemek során.

Az építési folyamat szervezési szempontból is kedvezőbb, mivel az egyes ütemekhez kapcsolódó kivitelezési, logisztikai és üzemeltetési feladatok jól elkülöníthetők és összehangolhatók. Ez csökkenti az építési munkák és a vendégforgalom közötti konfliktusokat, mérsékli az üzemeltetési kockázatokat, valamint lehetővé teszi a biztonságos munkavégzés és a zavartalan vendégkiszolgálás feltételeinek egyidejű biztosítását. Az ütemezett fejlesztés eredményeként a létesítmény fokozatosan, a működés folytonosságának fenntartása mellett fejlődhet egy korszerű, komplex fürdő- és wellnessközponttá.

7.5. Meglévő fürdőépület földszintjének funkcionális átalakítása

A földszinti alaprajzi kialakítás a fürdő rendeltetéséből adódóan több, funkcionálisan elkülönülő, ugyanakkor egymással szerves kapcsolatban álló egységre tagolódik. Az alaprajzi szervezés során a különböző használati intenzitású zónák – előtér, öltözőblokk, élményszoba, pihenőtér, valamint vendéglátó és kiszolgáló funkciók – jól elkülönítetten, áttekinthető rendszerben kerültek elhelyezésre.

A meglévő épület földszintjén vendéglátó funkciók kerülnek elhelyezésre, ennek keretében étterem és a hozzá kapcsolódó konyha, valamint kiszolgáló helyiségek létesülnek, mint zöldség- és hús-előkészítő, áruátvevő, szárazáru raktár és fehér mosogató. A térszervezés során kiemelt szempont volt a vendégforgalom és az üzemi működés teljes elkülönítése, ennek érdekében a konyhai és kiszolgáló helyiségek külön, üzemi bejáraton keresztül közelíthetők meg, így a vendégforgalom ezeket a területeket nem érinti.



A meglévő fürdőépület földszinti alaprajza az átalakítást követő állapot szerint

A tervezés során alapelv, hogy a meglévő tartószerkezeti elemeket – teherhordó falakat, pilléreket, födémeket – lehetőség szerint nem érintjük, azok megtartásra kerülnek. A funkcionális átszervezés elsősorban a nem teherhordó válaszfalak bontásával és új válaszfalak kialakításával történik, az új rendeltetéshez igazodó térstruktúra biztosítása érdekében.

7.6. Meglévő fürdőépület emeleti szintjének funkcionális átalakítása és korszerűsítése

Az emeleti szinten wellness részleg kerül kialakításra, amely a pihenést és felfrissülést szolgáló funkciókat foglalja magukba. A program részeként egy 10 fős gőzkabin a hozzá tartozó gépészeti helyiséggel, egy 10 fős infrasauna, egy 30 fős finn sauna létesül két merülőmedencével. A wellness egység előterében recepció kerül kialakításra, amely biztosítja a vendégek fogadását, a

szaunahasználathoz szükséges eszközök (pl. lepedők) kiadását, valamint a kezelések időbeosztásának szervezését és felügyeletét.



7.7. Főbejárat zóna

A főbejárat zóna keretében korszerű előtér és recepció kerül kialakításra, amelyhez egy belátásgátló előtéren át kapcsolódik a koedukált öltözőblokk, valamint a szükséges kiszolgálóhelyiségek, mint női és férfi vizesblokkok. Az előtérben forgóvillás beléptetőrendszer kerül telepítésre a vendégforgalom szabályozott és ellenőrzött bevezetése érdekében. Ugyancsak itt helyezkedik el az érkező vendégek számára kialakított vizesblokk.

Az előtér részeként központi közlekedőmag létesül. Ez biztosítja az emeleti szinten elhelyezett szociális blokk, valamint a kondicionáló terem akadálymentes megközelítését. Az elrendezés célja az átlátható, jól szervezett és funkcionálisan hatékony vendégforgalmi rendszer kialakítása, amely egyben biztosítja a vendégforgalom egyértelmű és logikusan vezetett irányítását.



7.8. Öltöző- és vizesblokkok

Az előtérből a forgóvillás beléptetőrendszeren keresztül, egy belátásgátló előtéren át vezet az út a koedukált öltözőblokkba, amely 500 fő egyidejű kiszolgálására került méretezésre. Az öltözőterületen egyéni öltözőkabinok, valamint családi öltözőkabinok kerülnek kialakításra, a különböző használati igények rugalmas kiszolgálása érdekében.

Az öltözőblokkból közvetlenül elérhetők a nemenként elkülönített vizesblokkok (női és férfi mosdók), valamint az akadálymentesített vizesblokk és öltöző, biztosítva az egyenlő hozzáférést és a komplexum teljeskörű akadálymentes használhatóságát.

Az öltözőblokkból a vendégforgalom az „átjáró” térbe vezet, amely közvetlen kapcsolatot biztosít a fedett medencetér, valamint az élménymedencés zóna között. Az átjáró tér a fürdő különböző funkcionális egységei közötti átlátható és logikus közlekedési kapcsolatot teremti meg, egyúttal a vendégáramlás szabályozott elosztását is biztosítja. Az átjáró tér végében vizesblokk kerül kialakításra.



7.9. Kültéri medence lefedése

A fejlesztési koncepció kiemelt része a meglévő kültéri medencék lefedése, amely a fürdő létesítmény egész éves használhatóságát biztosítja. A medencetérben egy meglévő úszómedence és egy meglévő tanmedence található, amelyek funkcionális bővítéseként egy új termálmedence kerül kialakításra integrált pezsgőfürdő funkcióval.

A három medence egységes, fedett fürdőcsarnokban kerül elhelyezésre. A lefedés ragasztott fatartós szerkezeti rendszerrel valósul meg, amely alkalmas a nagy légtérű medencetér hosszú távú, biztonságos

és időtálló fedésére. A lefedés külső „burkolataként” ETFE fólia alkalmazása tervezett, amely nagyfokú fényáteresztést biztosít, ezáltal természetes megvilágítást nyújt a belső medencetér számára, miközben kedvező energetikai és használati komfortot eredményez.

A medencetér lefedése olyan építészeti kialakítással valósul meg, amely a belső és külső terek közötti vizuális és funkcionális kapcsolat erősítését célozza. Ennek érdekében a zöldfelületek irányába nagyméretű, nyitható-tolható üvegfelületek kerülnek kialakításra, amelyek lehetővé teszik a medencetér és a környező zöldfelületek egybenyitását, ezáltal biztosítva a tér közvetlen kapcsolatát a természeti környezettel. A lefedett medencetérből közvetlenül megközelíthető a kültéri pihenő- és napozótér.

Az épületet jellemző nagy arányú üvegezett felületek, valamint a lefedésként alkalmazott ETFE fólia együttesen jelentős mennyiségű természetes fény bejutását biztosítják a medence térbe. A kialakítás célja egy világos, transzparens, a külső környezettel szoros kapcsolatban álló medencetéri atmoszféra megteremtése.



A belső fürdőtérből közvetlen kapcsolat létesül a kültéri medencetér felé egy kiúszómedencén keresztül, amely erősíti a belső és külső funkcionális egységek közötti vizuális és használati kapcsolatot, valamint a fürdőélmény komplexitását. A kültéri medencetérhez kapcsolódóan kültéri bár kerül kialakításra, amely a vendégek kiszolgálását biztosítja. A belső fürdőtérből a kültéri medencetér a kiúszómedencén keresztül közelíthető meg, amely közvetlen kapcsolatot teremt a két tér között.

A kültéri medencetérben a vízszinthez süllyesztett kialakítású bár kerül elhelyezésre, amely közvetlen vízkapcsolattal biztosítja a medencében tartózkodó vendégek kiszolgálását. A bár kialakítása emellett a kültéri napozófelületek irányába is nyitott, így a szabadban tartózkodó vendégek kiszolgálása is

közvetlenül megoldott, hozzájárulva a komplex medence- és pihenőtér magas szintű használati komfortjához.

7.10. Élményfürdő

A bővítés részeként új épületrész létesül, amelynek földszintjén élményfürdő kerül kialakításra, változatos medence- és attrakciós elemekkel. A medencében sodrófolyosó, pezsgőlevegő-befúvásos élményszakaszok, csobogó, nyakzuhany, valamint beépített pezsgőágyak kerülnek elhelyezésre, amelyek eltérő intenzitású vízélményt és masszázshatást biztosítanak. A tér fő szervező eleme a központi elhelyezkedésű élménymedence, amely köré a kapcsolódó vízfelületek és kiegészítő funkciók koncentráltan kerültek telepítésre. Az élménymedencét kiegészíti egy elkülönített pezsgőfürdő egység, valamint egy gyermekhasználatra alkalmas sekély pancsoló medence, amelyek eltérő használati igényeket szolgálnak ki, biztosítva a fürdő differenciált funkcionális működését.



A medencék körül összefüggő járófelületek kerültek kialakításra, amelyek biztosítják a zavartalan körbejárhatóságot és a medencetér jól szervezett megközelítését. A medencetérhez kapcsolódóan pihenőzónák kerültek elhelyezésre, napozóágyakkal berendezett felületekkel. A közlekedési és kiszolgáló rendszer részeként közlekedőmag került kialakításra, amely a vertikális közlekedést biztosító lépcsőházat és felvonót foglalja magában. Innen közelíthető meg a galéria – pihenőszint, valamint ebből a lépcsőházból tudunk átjutni a wellness részbe egy átjárón keresztül s az emeleten található gyógyászati részlegbe. Szintén innen közelíthető meg a pincszinten található gépészeti tér. A lépcsőház mellett került kialakításra a földszinten egy gépészeti helyiség, amely az üzemeltetés műszaki kiszolgálását biztosítja. A medencetérben kiegészítő élményelemként két csúszdarendszer került elhelyezésre, amely az élményfunkciók bővítését szolgálja. A földszinten az élménymedence melletti közlekedőből biztosított

a kis csúszda megközelítése. A közlekedési útvonal tovább vezet a galériaszintre, ahonnan a nagy csúszda induló platformja érhető el.

7.11. Élményfürdő galériaszint: Pihenőtér

A medencetérhez kapcsolódóan galériaszintről kialakított pihenőzóna kerül megvalósításra, amely a fürdőtér feletti szinten helyezkedik el, és vizuális kapcsolatot biztosít az élménymedencével. A galéria elsősorban nyugodt, elvonulásra alkalmas tartózkodó térként funkcionál, napozóágyakkal és pihenőbútorokkal berendezve. A nagyméretű függönyfalak kialakításának köszönhetően a galériaszint is természetes fénnel jól megvilágított.



A galériaszint kialakítása lehetővé teszi a medencetér átlátását, ugyanakkor elkülönült, csendesebb használati zónát biztosít a vendégek számára. A térszervezés célja a különböző intenzitású fürdőhasználati igények kiszolgálása, biztosítva a pihenés és a vizuális élmény egyensúlyát a medencetér felett elhelyezett galérián.

7.12. Élményfürdő emeleti szint: Gyógyászati rész, konditerem és szociális blokk

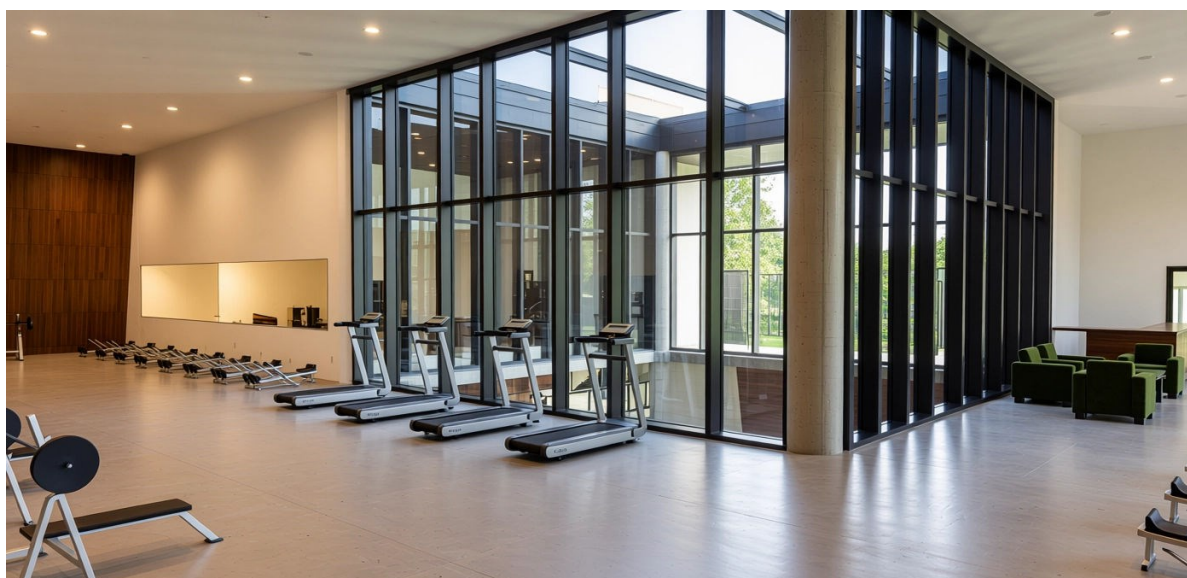
Az élményfürdő emeleti szintjén három fő funkcionális egység kerül kialakításra: a kondicionáló terem és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségek, a gyógyászati részleg, valamint a szociális blokk.

A kondicionáló terem önálló, funkcionálisan elkülönített térként valósul meg, amely az aktív rekreáció és testedzés igényeit szolgálja. A terem előterében recepció kerül kialakításra, amely a vendégek fogadását, tájékoztatását, a beléptetés és az esetleges szolgáltatás-szervezési feladatok ellátását

biztosítja. A recepció tér egyben a kondicionáló terem és a kapcsolódó funkcionális egységek központi fogadótereként is működik, elősegítve a látogatói forgalom áttekinthető és rendezett szervezését.

A kondicionáló terem közvetlen kapcsolatban áll a használók kiszolgálását biztosító öltözőkkel és vizesblokkokkal. A kiszolgáló helyiségek nemenkénti bontásban kerülnek kialakításra, biztosítva a megfelelő higiéniai, komfort- és üzemeltetési feltételeket. Az öltözők és szociális helyiségek kialakítása során kiemelt szempont a vendégforgalom hatékony kezelése, valamint a zavartalan használat biztosítása. Emellett akadálymentes mosdó is létesül, amely a mozgásukban korlátozott és fogyatékkal élő személyek számára is biztosítja az épületrész önálló és biztonságos használatát.

Az emeleti szint funkcionális elrendezése a különböző használati igények összehangolásával, a vendégforgalom logikus vezetésével és a korszerű üzemeltetési követelmények figyelembevételével kerül kialakításra.



Az élményfürdő épületrész emeleti szintjén kerül kialakításra a gyógyászati részleg is, amely a vendégek egészségmegőrzését, rehabilitációs kezeléseit szolgálja. A részleg elhelyezése biztosítja a fürdő egyéb funkcionális egységeitől elkülönített, nyugodt és zavartalan környezetet a kezelések igénybevételéhez.

A gyógyászati egység központi fogadótere az előtérben elhelyezett recepció, amely a vendégek érkeztetését, tájékoztatását és a kezelések szervezését szolgálja. A recepcióhoz kapcsolódó várakozótér megfelelő méretű közlekedőfelületekkel és akadálymentes megközelítési lehetőséggel kerül kialakításra. A részlegen egy önálló masszázs helyiség létesül, amely a különböző terápiás kezelések lebonyolítására alkalmas.

A masszázs helyiség mellett két darab iszapkezelő helyiség kerül elhelyezésre. Az iszapkezelők egymással szimmetrikus elrendezésben, a közéjük telepített gépészeti helyiséget közrefogva

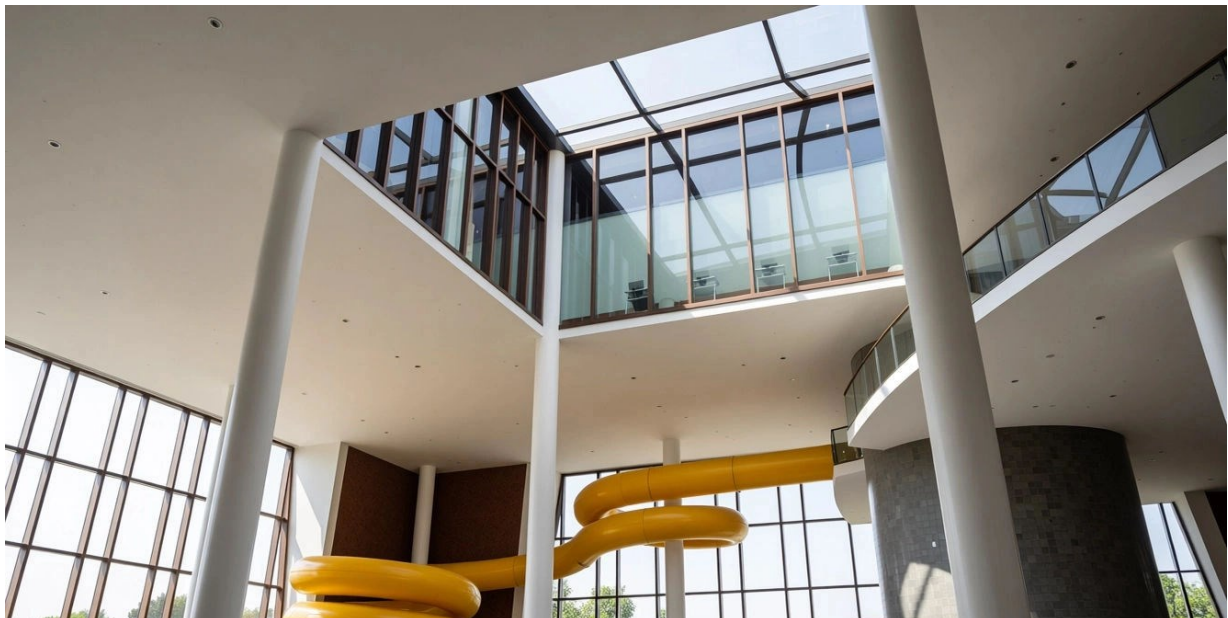
helyezkednek el. A gépészeti helyiség biztosítja az iszapkezelésekhez szükséges technológiai rendszerek, vízellátási és szennyvízelvezetési berendezések, valamint az egyéb üzemeltetési egységek elhelyezését és karbantartási hozzáférhetőségét. Az elrendezés lehetővé teszi a technológiai vezetékek rövid nyomvonalon történő kiépítését, ezáltal gazdaságos és üzembiztos működést eredményez.

A gyógyászati részleg helyiségei a vonatkozó egészségügyi, higiéniai, tűzvédelmi és akadálymentesítési előírások figyelembevételével kerülnek kialakításra. A megfelelő belső komfort érdekében a helyiségek önálló szellőztetési, fűtési és klimatizálási rendszerrel rendelkeznek, biztosítva a kezelésekhez szükséges hőmérsékleti és légtechnikai feltételeket.

A funkcionális elrendezés célja a vendégforgalom átlátható vezetése, a kezelési folyamatok hatékony kiszolgálása, valamint a magas színvonalú gyógyászati szolgáltatások működtetéséhez szükséges infrastruktúra biztosítása.

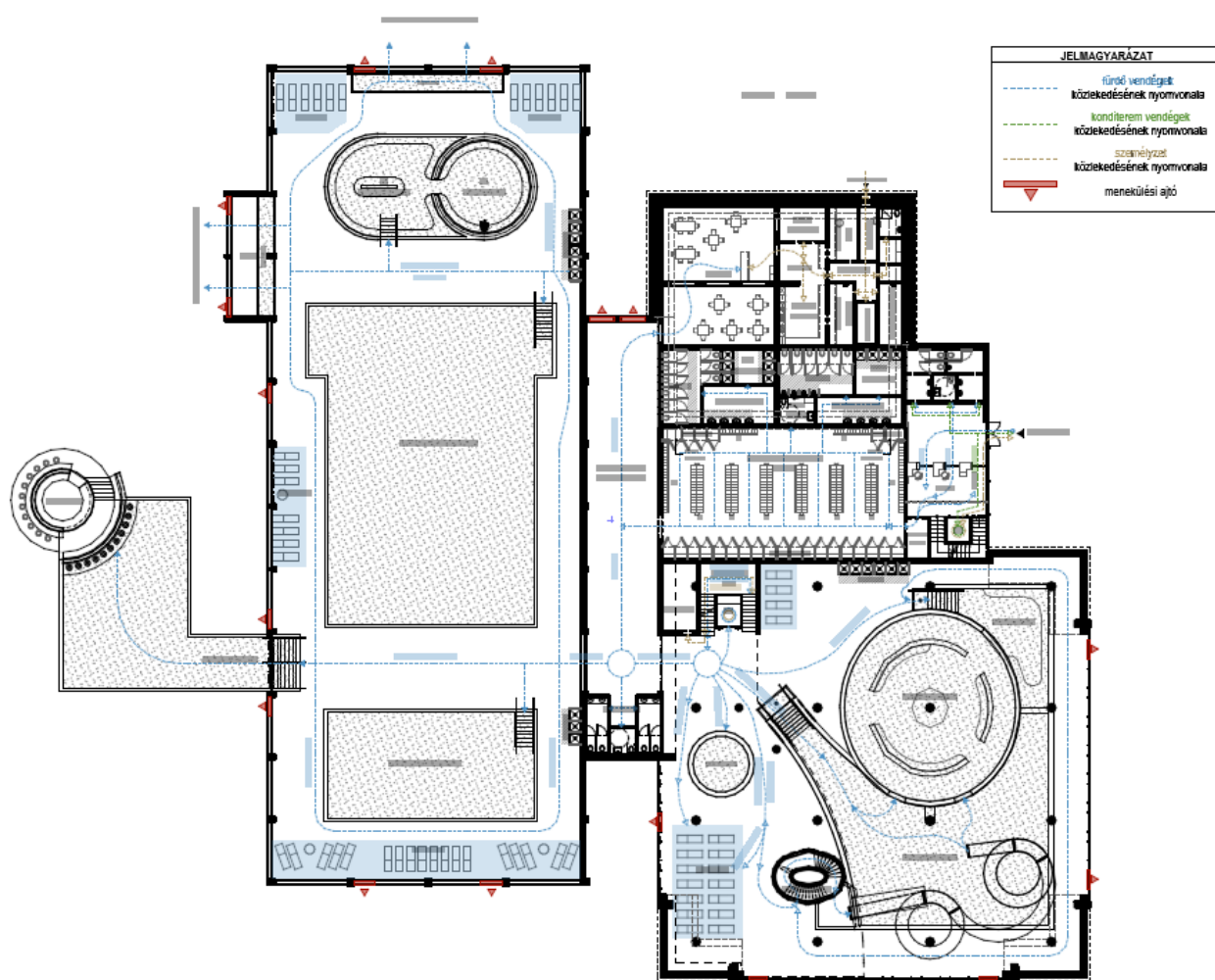
A személyzeti blokk női és férfi öltözőhelyiségeket (15-15 főre méretezve), valamint a hozzájuk tartozó vizesblokkokat foglalja magában. A személyzeti kiszolgáló egység részeként külön teakonyha is kialakításra kerül.

Az épületben felülvilágító kupola kerül kialakításra, amely a belső terek természetes megvilágítását és térbeli hangsúlyát biztosítja. A kondicionáló terem, valamint a tárgyalóhelyiség a kupolás térhez kapcsolódóan, függönyfalas határolással kerül kialakításra, ezáltal mindkét funkció közvetlen vizuális és természetes fénykapcsolatot létesít a felülvilágító szerkezettel.

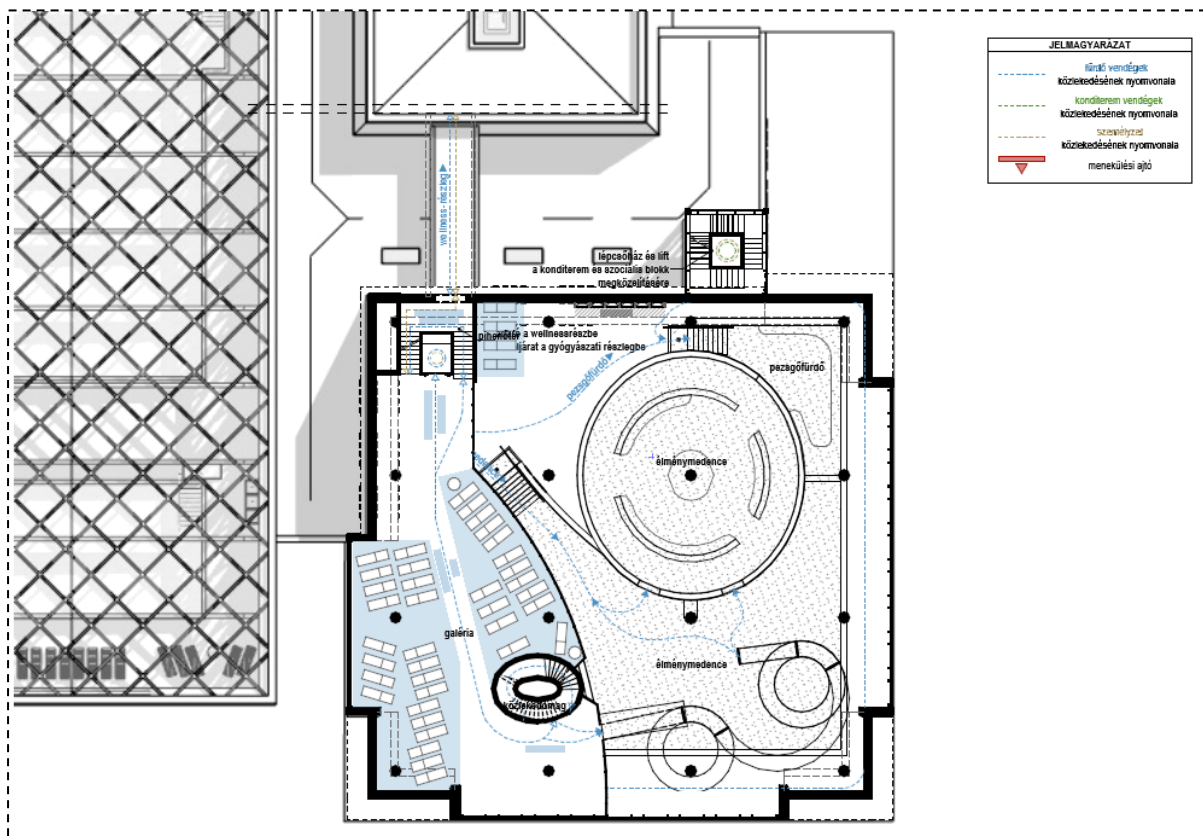


8. Közlekedési rendszer

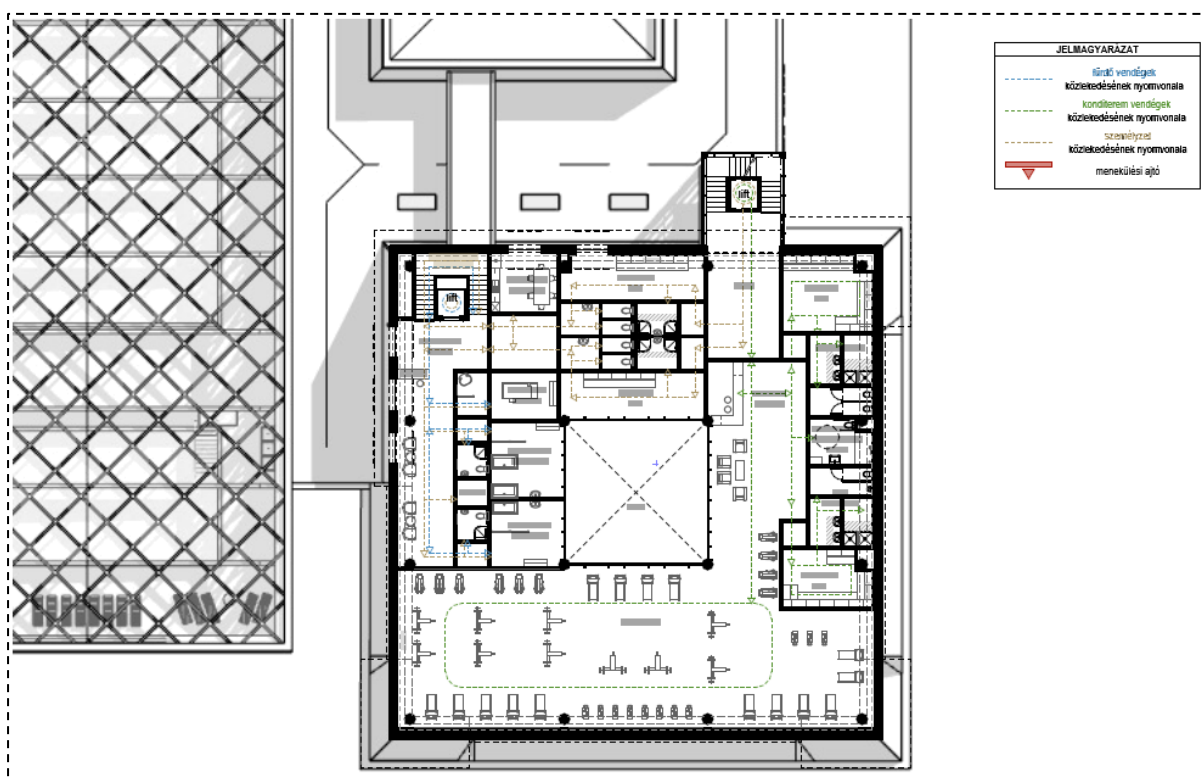
A tervezés során különös hangsúlyt kapott az egyes használói csoportok elkülönített közlekedési nyomvonalainak kialakítása, biztosítva a létesítmény funkcionálisan jól szervezett, biztonságos és zavartalan működését. Ennek megfelelően a fürdővendégek közlekedési útvonalai a létesítmény üzemeltetését ellátó személyzet és munkatársak közlekedési rendszerétől elkülönítetten kerültek kialakításra, lehetővé téve a vendég- és üzemi forgalom egymástól független működését. A kondicionáló terem vendégforgalma szintén önálló, a fürdő egyéb funkcionális egységeitől elkülönített közlekedési rendszeren keresztül biztosított, elősegítve a különböző használói csoportok átlátható és konfliktusmentes közlekedését. A mellékelt tervlap szemlélteti az egyes használói csoportok közlekedésének főbb nyomvonalait és azok egymáshoz viszonyított elkülönítését.



A földszinti alaprajzon jelölt fő közlekedési nyomvonalak bemutatása



A galéliaszinten ábrázolt fő közlekedési nyomvonalak bemutatása



Az élménymedence emeleti szintjén ábrázolt fő közlekedési nyomvonalak bemutatása

9. A tervezett épület főbb paraméterei

Tervezett bruttó földszinti alapterület összesen: 3800,31 m²

Tervezett nettó alapterület összesen: 4990,81m² – vízfelületekkel együtt;

10. Fürdővízkezelési és férőhely-számítási követelmények

A létesítmény közhasználatú fürdőként a közfürdők létesítését és üzemeltetését szabályozó **510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet**, az egészségügyi államigazgatási szerv eljárásairól szóló **509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet**, az egészségügyről szóló **1997. évi CLIV. törvény**, valamint a fürdőmedencék vízkezelésére vonatkozó **MSZ 15234:2012 nemzeti szabvány** előírásai szerint tervezendő. A koncepcióterv az alábbi alapadatokat rögzíti, a részletes uszodatechnológiai tervezést a Magyar Mérnökkamara előtt uszodatechnológiai és vízgépészeti ismeretekből vizsgát tett szaktervező végzi a következő tervezési fázisban (MSZ 15234:2012, 8.1. pont).

10.1. Medencék típusa, vízmélysége és ajánlott vízhőfoka (MSZ 15234:2012, 2.5. pont alapján)

Medence megnevezése	Vízfelület	Vízmélység	Aj. vízhőfok	Besorolás
meglévő úszómedence	433,29 m ²	≥ 1,20 m	23–27 °C	úszómedence
meglévő tanmedence	136,33 m ²	0,7–1,4 m	30–32 °C	tanmedence
új termálmedence	65,24 m ²	0,9–1,2 m	30–36 °C	ülőmedence
új pezsgőfürdő (termálmed. mellett)	43,61m ²	0,8–1,0 m	32–36 °C	masszázs- pezsgő medence
új élménymedence	358,95 m ²	1,0–1,35 m	28–32 °C	élménymedence
új pezsgőfürdő (élménym. mellett)	41,45 m ²	0,8–1,0 m	32–36 °C	masszázs- /pezsgőmedence
új pancsoló	15,90 m ²	0,0–0,6 m	28–32 °C	gyermek- /pancsolómedence
új hidegvizes merülőmedence (2db)	(2*1,44=)2,88 m ²	1,0–1,3 m	≤ 20 °C	merülőmedence
új kiúszómedence	157,83 m ²	≤ 1,35 m	26–30 °C	strandmedence

10.2. Megengedett egyidejű legnagyobb terhelhetőség (510/2023. Korm. rendelet 7. melléklet és MSZ 15234:2012, 6.2. pont alapján)

A medencéből számolt egyidejű névleges terhelés: $N = A \times f$ (vízfelület $\times$ fajlagos terhelés). A masszázs-/pezsgőmedencékre ez nem alkalmazható: ott $N = \ddot{U} = L / 0,8 \text{ m/fő}$ (a beépített ülőpad hossza alapján), MSZ 15234:2012 6.2. pont szerint.

Medence	Vízfelület	Fajlagos f	Egyidejű terhelés N
úszómedence	433,29 m ²	0,20 fő/m ²	87 fő
tanmedence	136,33 m ²	0,35 fő/m ²	48 fő
új termálmedence	65,24 m ²	0,40 fő/m ²	26 fő
új pezsgőfürdő (masszázs-medence) – ülőpad-hossz alapján (termál medence mellett)	43,61 m ²	$N = \ddot{U} = L (19,24) / 0,8$	24 fő
élménymedence	358,95 m ²	0,30 fő/m ²	108 fő

új pezsgőfürdő (masszázs-medence) – ülőpad-hossz alapján (élmény medence mellett)	41,45 m ²	$N = \frac{Ü}{L} = \frac{15,44}{0,8}$	19 fő
új pancsoló (gyermekmedence)	15,90 m ²	0,50 fő/m ²	8 fő
új merülőmedence (2db) - (ülőmedence- jellegű)	2*1,44=2,88 m ²	0,40 fő/m ²	2 fő
új kiúszómedence	157,83 m ²	0,30 fő/m ²	47 fő
ÖSSZESEN (medencékből)	1255,48 m²		369 fő

A létesítményben a medencéből számolt egyidejű névleges terheléshez az 510/2023. Korm. rendelet 7. melléklete alapján a pihenőterületek terhelhetőséget is hozzá kell adni. **Pihenőterületként kizárólag a pihenési célra alkalmas területek vehetők figyelembe**, a közlekedésre kijelölt területek, folyosók nem számíthatók bele a terület értékebe, amennyiben azok szélessége nem éri el a 4 métert.

Kevert típusú közhasználatú fürdő esetén a terhelhetőséget a típusonként rendelkezésre álló területek alapján szükséges kiszámítani. A kevert típusú közhasználatú fürdő teljes terhelhetősége a típusonként számított terhelhetőség összege. (Megjegyzés: A pihenő- és közlekedőterek nettó pihenőterületét a kiviteli tervezésnél a tervezőnek el kell különítenie a közlekedőterektől.)

A pihenőtérből számított egyidejű névleges terhelés

Helyiség megnevezése	Pihenőtér alapterülete	1 fő/ x m ²	Terhelhetőség
Fedett uszoda pihenőtér	153,69 m ²	1fő/4 m ²	38 fő
Élményfürdő pihenőtér	66,71 m ²	1fő/4 m ²	17 fő
Galériaszint pihenőtér	154,00 m ²	1fő/4 m ²	39 fő
Wellness-részleg pihenőtér	55,44 m ²	1fő/1,5 m ²	37 fő
ÖSSZESEN (pihenőterekből)	429,84 m²	-	131 fő

(Az 510/2023. Korm. rendelet 7. mellékletének 6. pontja szerint – a kiszámított megengedett egyidejű legnagyobb terhelhetőség egyedi elbírálás szerint növelhető a fizioterápiás kezelőhelyek és a hozzájuk tartozó pihenőhelyek, valamint a vendéglátóhelyek (és játszóterek) kapacitásával az egészségügyi államigazgatási szerv hozzájárulása esetén.)

A medencékből és a pihenőterületekből összesített terhelhetőség felső korlátja nem haladhatja meg a fürdési célú létesítmények megengedett egyidejű legnagyobb összes terhelhetőségének háromszorosát. A megengedett egyidejű legnagyobb terhelhetőség (369*3=) 1107 főt nem haladhatja meg. Tervünk esetén a **megengedett egyidejű legnagyobb terhelhetőség: 369+131fő=500 fő.**

10.3. Megengedett napi legnagyobb terhelhetőség (510/2023. Korm. rendelet 7. melléklete szerint)

A napi megengedett terhelhetőség: $N_{\text{napi}} = N_{\text{egyidejű}} \times 0,35 \times N_{\text{yl}}$ (N_{yl} = nyitvatartási idő órában).

A napi megengedett terhelhetőség: $N_{\text{napi}} = 500 \times 0,35 \times 8 = 1400$ fő

10.4. Öltözőszekrény-szám (510/2023. Korm. rendelet 1. melléklet 1.4.1. pontja szerint)

Az öltözőszekrények darabszámát úgy kell meghatározni, hogy az biztosítsa a létesítmény megengedett egyidejű befogadóképességének kiszolgálását. A koncepciótervben szereplő, 500 fő befogadására alkalmas koedukált öltözőblokk (007. helyiség, 203,83 m²) kapacitása elegendő a medencék terhelési adatai alapján számított várható egyidejű használat (369 fő), valamint a pihenőterületek alapterületéből meghatározott további terhelés (131 fő) együttes kiszolgálására.

10.5. Vízforgatás, vízminőség és Legionella elleni védekezés (MSZ 15234:2012, 4–7. fejezet)

Minden medencéhez önálló vízforgató berendezést kell biztosítani; csak az azonos hőmérsékletű medencék kapcsolhatók közös vízforgatóra. A vízforgatás óránkénti teljesítménye: $Q = N \times 2 \text{ m}^3/(\text{fő} \cdot \text{h}) + p$ (vízforgatási pótlék: csúszdánként +35 m³/h, élményelemenként 2 m³/h $\times$ férőhely). Pezsgőfürdőre 2-es típusú fürdő esetén $Q = N \times 3 \text{ m}^3/(\text{fő} \cdot \text{h})$. A vízforgató rendszer minden medencénél: durva szűrés $\rightarrow$ szűrés (homok-gyorsszűrő, ≥ 1000 mm rétegmagasság, ≤ 30 m/h szűrési sebesség) $\rightarrow$ pelyhesítés $\rightarrow$ pH-szabályozás $\rightarrow$ fertőtlenítés $\rightarrow$ algásodásgátlás. A 30 °C feletti vízhőfokú medencénél (termál-, pezsgő-, ülőmedence) kiegészítő kezelés (UV, klór-dioxid, ózon vagy aktív szén adszorpció) javasolt a klórozási melléktermékek (THM, klór-aminok) minimalizálására.

Legionella elleni védekezés (MSZ 15234, 7.4.5. pont): a vízpermetet előállító élménymedencénél (csúszda, vízgomba, vízesés, nyakzuhany, pezsgő-fúvókák) és a 30 °C feletti medencénél havi Legionella-monitoring kötelező. A vízforgató és élménypépészeti csőrendszerben pangó szakasz nem alakítható ki; az időszakos élménypépészeti berendezéseket naponta legalább kétszer, alkalmanként minimum 15 percig működtetni kell. Az élményberendezések vezetékei teljesen leüríthetők legyenek.

A medencevíz fizikai, kémiai és bakteriológiai határértékei: MSZ 15234 1. és 2. táblázat (E. coli, Pseudomonas aeruginosa, Legionella, szabad aktív klór, pH 6,5–7,8, kötött klór, THM, ammónium, nitrit, nitrát stb.). Folyamatos automatikus mérő- és szabályozó berendezés szükséges: szabad klór, pH, redoxpotenciál. Kiegyenlítőtartály hasznos térfogata: $2 \times N \times 75 \text{ l/fő}$ (élményelemenként egyedi méretezés). Pótvíz: minimum 30 l/fő/nap, ezen felül a párolgási, kihordási és szűrőöblítési veszteségek pótlása, évente legalább egyszer teljes vízcsere medencénként.

A konkrét számításokat a tervezés következő fázisában szaktervező fogja végezni.

10.6. Hivatkozott jogszabályok és szabványok

- 1997. évi CLIV. törvény az egészségügyről
- 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet az egészségügyi államigazgatási szerv eljárásairól
- 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet a közfürdők létesítéséről és működtetéséről
- MSZ 15234:2012 Fürdőmedencék vízkezelése vízforgatással
- MSZ EN 15288-1:2008+A1 Fürdők. 1. rész: A tervezés és kivitelezés biztonsági követelményei
- MSZ EN 15288-2 Fürdők. 2. rész: Az üzemeltetés biztonsági követelményei
- MSZ EN 13451 szabványsorozat Uszodai berendezések
- MSZ 15235 Fürdők munkavédelmi követelményei
- MSZ 15236 Szűrők

11. Meglévő helyiséglista

HELYISÉGEK				
Szint	Helyiség száma	Helyiség neve	Burkolat típusa	Terület
földszint				
	01	Szélfogó	kerámia	4,32
	02	Előtér	kerámia	14,4
	03	FFI ölt. előtér	kerámia	7,53
	04	Wc	kerámia	0,96
	05	Gépészet	kerámia	9
	06	Férfi öltöző	kerámia	58,58
	07	Zsilip	kerámia	2,63
	08	Zuhanyzó+lábmosó	kerámia	10,25
	09	Mosdó	kerámia	7,02
	10	Zsilip	kerámia	2,13
	11	WC csop.	kerámia	4,41
	12	Pissoire	kerámia	3,99
	13	Infra szauna	kerámia	3,8
	14	Finn szauna	kerámia	3,61
	15	Szauna előtér	kerámia	7,2
	16	Előtér	kerámia	2,57
	17	Zuhanyzó	kerámia	1,22
	18	Wc	kerámia	1,22
	19	Lépcsőtér	kerámia	7
	20	Pihenő	kerámia	24,02
	21	Raktár	kerámia	2,76
	22	Büfé	kerámia	5,28
	23	Melegvíz	kerámia	2,88
	24	Női ölt. előtér	kerámia	7,53
	25	Wc	kerámia	0,96
	26	Raktár	kerámia	9
	27	Női öltöző	kerámia	58,58

28	Zsilip	kerámia	2,63
29	Zuhanyzó+lábmosó	kerámia	10,51
30	Mosdó	kerámia	6,73
31	WC csop.	kerámia	4,41
32	Zsilip	kerámia	2,13
33	Zuhany+wc	kerámia	3,81
34	Váró	kerámia	5,5
35	Masszázs	kerámia	15,2
36	Átjáró a medencetérbe	kerámia	7,92
37	Fedetlen-nyitott térrész	kerámia	25,8
			347,49 m²
tetőszint			
01	finn szauna	csm.kerámia	4,24
02	finn szauna	csm.kerámia	6,27
03	gőzkabin	csm.kerámia	5,81
04	infra szauna	csm.kerámia	4,31
05	pihenőtér	csm.kerámia	78,71
06	személyzeti tér	csm.kerámia	10,54
07	zuhanyzók	csm.kerámia	9,7
08	ffi wc	csm.kerámia	3,78
09	női wc	csm.kerámia	3,51
			126,87 m²
			Meglévő nettó alapterület összesen 474,36 m²

12. Tervezett helyiséglista

Szint	Helyiség száma	Építési állapot	Helyiség neve	Burkolat típusa	Terület
Fürdő gépészet					
	P01	Új	gépészeti tér	kerámia	44,58
	P02	Új	közlekedőmag	kerámia	18,33
					62,91 m²
Földszint					
	001	Új	fogadó előtér	kerámia	58,16
	002	Új	ak. mentes wc	kerámia	3,93
	003	Új	ffi wc et.	kerámia	4,33
	004	Új	ffi wc	kerámia	5,61
	005	Új	női wc et.	kerámia	4,3
	006	Új	női wc	kerámia	5,91
	007	Új	liftház	kerámia	15,93
	008	Új	öltöző előtér	kerámia	5,85
	009	Új	koedukált öltözőblokk	kerámia	203,83
	010	Új	akadálymentes wc	kerámia	6,41
	011	Új	férfi előtér	kerámia	15,15
	012	Új	férfi wc	kerámia	22,16
	013	Új	férfi zuhanyzó	kerámia	13,78
	014	Új	női előtér	kerámia	17,8
	015	Új	női zuhanyzó	kerámia	11,7
	016	Új	női wc	kerámia	23,08
	017	Új	átjáró	kerámia	180,46
	018	Új	ak. mentes wc	kerámia	4,53
	019	Új	női wc	kerámia	8,37
	020	Új	férfi wc	kerámia	8,35
	021	Új	fedett uszoda pihenő és közlekedőtér	kerámia	847,79
	022	Új	fürdő előtér	kerámia	33,66
	023	Új	étterem	kerámia	98,97

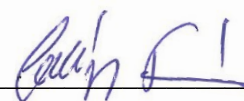
024	Új	fehér mosogató	kerámia	10,65
025	Új	hús előkészítő	kerámia	10,29
026	Új	áruátvevő előtér	kerámia	7,36
027	Új	vizesblokk	kerámia	4,41
028	Új	öltöző	kerámia	6,06
029	Új	közlekedő	kerámia	8,9
030	Új	konyha és tálaló	kerámia	31,27
031	Új	zöldség előkészítő	kerámia	9,89
032	Új	hűtőkamra	kerámia	5,27
033	Új	szárazáru raktár	kerámia	9,02
034	Új	élményfürdő pihenő és közlekedőtér	kerámia	538,02
035	Új	gépészet	kerámia	15,22
036	Új	lépcsőház és lift	kerámia	26,1
037	Új	lépcsőház (csúszdához)	kerámia	13,13
				2 295,65 m²
Öltöző emelet				
101	Új	Átjáró	kerámia	29,65
102	Új	mosoda	kerámia	7,57
103	Új	wc	kerámia	2,92
104	Új	szauna pihenőtér	kerámia	183,17
105	Új	vizesblokkok előtere	kerámia	5,33
106	Új	Női mosdó előtér	kerámia	1,5
107	Új	Női wc	kerámia	2,35
108	Új	vizesblokkok előtere	kerámia	1,27
109	Új	Férfi wc	kerámia	1,99
110	Új	gőzfürdő gépészet	kerámia	9,26
111	Új	gőzfürdő	kerámia	12,19
112	Új	10 fős infrasauna	kerámia	14
113	Új	30 fős finnszauna	kerámia	21
				292,20 m²

Fürdő galéria					
G01	Új	galéria	kerámia	285,41	
G02	Új	lépcsőház	kerámia	15,18	
G03	Új	lépcsőház	kerámia	13,54	
G04	Új	lépcsőház	kerámia	18,55	
				332,68 m²	
Fürdő emelet					
201	Új	lépcsőház	kerámia	12,46	
202	Új	előtér	kerámia	17,09	
203	Új	személyzeti blokk előtér	kerámia	14,3	
204	Új	személyzeti teakonyha	kerámia	15,22	
205	Új	közlekedő- és várótér	kerámia	41,9	
206	Új	előtér	kerámia	5,54	
207	Új	masszázs	kerámia	12,6	
208	Új	előtér	kerámia	3	
209	Új	iszapkezelő helyiség	kerámia	20,82	
210	Új	zuhanyzó	kerámia	3,89	
211	Új	gépészet	kerámia	3,41	
212	Új	előtér	kerámia	3	
213	Új	zuhanyzó	kerámia	3,89	
215	Új	előtér	kerámia	4,95	
216	Új	iszapkezelő helyiség	kerámia	18,14	
217	Új	férfi wc	kerámia	3,8	
218	Új	férfi öltöző	kerámia	24,95	
219	Új	férfi zuhanyzó	kerámia	5,26	
220	Új	előtér	kerámia	3	
221	Új	előtér	kerámia	4,95	
222	Új	női wc	kerámia	3,8	
223	Új	női öltöző	kerámia	25,15	
224	Új	női zuhanyzó	kerámia	5,26	
225	Új	előtér	kerámia	3	

226	Új	előtér	kerámia	41,88
227	Új	előtér és recepció	kerámia	60,15
228	Új	előtér	kerámia	2,25
229	Új	női öltöző	kerámia	25,82
230	Új	női vizesblokk	kerámia	6,3
231	Új	női zuhanyzó	kerámia	5,84
232	Új	női wc	kerámia	7,19
233	Új	mozgássérült vizes blokk és öltöző	kerámia	10,61
234	Új	előtér	kerámia	2,24
235	Új	férfi öltöző	kerámia	19,45
236	Új	férfi vizesblokk	kerámia	6
237	Új	férfi zuhanyzó	kerámia	5,56
238	Új	férfi wc	kerámia	7,21
239	Új	konditerem	kerámia	292,77
240	Új	lépcsőház	kerámia	10,98
				763,63 m²
				3 747,07 m²

Medencék alapterülete:

Szint	Helyiség neve	Terület
Földszint		
	élménymedence	418,84
	kiúszó medence	170,16
	meglévő tanmedence	153,14
	meglévő úszómedence	460
	pancsoló	22,06
	pezsgőfürdő	55,02
	pezsgőfürdő	56,7
	termálmedence	72,2
		1 408,12 m²
Öltöző emelet		
	merülőmedence 1	2,89
	merülőmedence 2	2,89
		5,78 m²
		1 413,90 m²

Épület nettó alapterülete összesen: 4990,81 m²*Miskolc, 2026. június hó*

Jobbágy Tamás
okl. építésmérnök
É 05-0478

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2026. (IX. 02.)

határozati-javaslat

a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság fürdőfejlesztéssel kapcsolatos terveiről

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 3950 Sárospatak, Határ út 2. B. ép.; cégjegyzékszám: Cg.05-09-015147) egyszemélyes társaság taggyűlésének hatáskörét gyakorló tagja a gazdasági társaság fürdőfejlesztéssel kapcsolatos terveit

A. változat:

kizárólag elvi szinten támogatja és mint a további előkészítés alapját hagyja jóvá, és ez nem minősül beruházás megvalósításáról szóló döntésnek, önkormányzati pénzügyi kötelezettségvállalásnak, fedezet biztosításának, hitel- vagy kezességvállalásnak, közbeszerzési eljárás megindításának vagy kivitelezési felhatalmazásnak.

B. változat:

nem támogatja

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal