



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

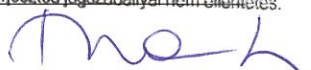
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

Szám: 20/291-1/2026


jegyző

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület 2026. szeptember 24-i ülésére

Tárgy: A vörösberényi alközpont és a Séd-patak környezetének fejlesztésére irányuló építészeti ötletpályázat kiírásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata a vörösberényi alközpont és a Séd-patak környezetének hosszú távú városépítészeti, építészeti és tájépítészeti fejlesztésére építészeti ötletpályázat kiírását és lebonyolítását tervezi a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tervpályázati rendelet) szabályai szerint.

A pályázat célja olyan városépítészeti és tájépítészeti fejlesztési koncepciók feltárása, amelyek a vörösberényi történeti településrész értékeire, az intézményi és szolgáltatási funkciókra, a közösségi élet feltételeire, a Séd-patak ökológiai és vízgazdálkodási szerepére, valamint a terület közlekedési kapcsolataira egyaránt tekintettel vannak.

Az ötletpályázat lehetőséget biztosít arra, hogy az Önkormányzat egy konkrét fejlesztési program véglegesítése vagy egy későbbi tervezési feladat meghatározása előtt több, egymástól eltérő szakmai megközelítést ismerjen meg, és ezek alapján megalapozottabb döntést hozzon a terület jövőbeli fejlesztésének irányáról.

1. A pályázat tárgya és főbb keretei

A pályázat tárgya:

„A vörösberényi alközpont és a Séd-patak környezetének városépítészeti, építészeti és tájépítészeti fejlesztése.”

A tervezési feladat a Thököly utca – Magtár utca – 71. számú főút – Séd-patak által határolt, megközelítőleg 92 800 m² nagyságú terület integrált fejlesztési koncepciójának kidolgozása.

A pályázat tervezett jellege:

- titkos;
- meghívásos;
- egyfordulós;
- ötletpályázat

A pályázat tervezett meghívotti köre 8 tervezőiroda.

A pályázat fő szakmai céljai különösen:

- a vörösberényi alközpont kialakítására vonatkozó városépítészeti koncepció kidolgozása;
- a Magtár - Kolostor - Szent Ignác-templom – Vörösberényi Általános Iskola örökségi és intézményi együttesének megerősítése;
- oktatási, kutatás-fejlesztési és tudásalapú funkciók elhelyezésének vizsgálata;
- helyi szolgáltatások és kisvállalkozások számára megfelelő környezet kialakítása;
- lakó- és közösségi funkciók integrálása;
- a Séd-patak kék-zöld infrastruktúráként történő kezelése;
- a gyalogos, kerékpáros és közúti kapcsolatok fejlesztése;
- valamint egy ütemezhető és gazdaságilag reális fejlesztési modell felvázolása.

A szakmai programot a jelen előterjesztés mellékletét képező munkakiírás tartalmazza.

2. A pályázati dokumentáció előkészítése és véglegesítése

A mellékelt dokumentáció jelenleg munkaváltozat. A végleges pályázati dokumentáció elkészítése során az Önkormányzatnak a Magyar Építész Kamara (a továbbiakban: MÉK) aktuális tervpályázati útmutatóját és ötletpályázati mintadokumentációját kell alapul vennie.

A végleges dokumentáció kialakítása során különösen az alábbi kérdéseket kell rendezni:

1. a pályázati feladat és program véglegesítése;
2. a benyújtandó munkarészek és azok formai követelményeinek véglegesítése;
3. a pályázók jogosultsági és összeférhetetlenségi feltételeinek meghatározása;
4. a bírálati szempontok és azok súlyozásának véglegesítése;
5. a bírálóbizottság végleges összetételének meghatározása;
6. a titkos pályázati és regisztrációs rendszer kialakítása;
7. a kérdések és válaszok kezelésének rendje;
8. a pályaművek benyújtásának és formai ellenőrzésének rendje;
9. a díjazás és esetleges költségtérítés pontos szabályainak meghatározása;
10. a szerzői jogi és felhasználási feltételek meghatározása;
11. annak rögzítése, hogy a pályázat eredménye jelent-e vagy nem jelent továbbtervezési megbízásra vonatkozó kötelezettséget;
12. a térképi, közmű-, geodéziai, közlekedési és egyéb adatszolgáltatások biztosítása.

A végleges pályázati dokumentációt a területileg illetékes Magyar Építészek Veszprém Vármegyei Kamarájával (a továbbiakban: MÉVVK), valamint a MÉK-kel egyeztetni szükséges.

A pályázati kiírás végleges tartalmáról a Képviselő-testület az indító döntés keretében nem tud döntést hozni, tekintettel arra, hogy a pályázati program és a kiírás véglegesítése a bírálóbizottság, illetve a MÉK által delegált bírálóbizottsági tag bevonásával történik. A bírálóbizottságnak a megalakulását követően szükséges áttekintenie, pontosítania, illetve szükség szerint módosítania a pályázati programot és a kiírás dokumentációját.

A MÉK a pályázati dokumentáció egyes elemeinek tartalmát formailag nem vizsgálja; a kiírás szakmai és tartalmi megfelelőségét a bírálóbizottság valamennyi tagjának aláírása tanúsítja.

3. A meghívandó pályázók

A pályázatra meghívni kívánt tervezőirodák:

1. **A+ ÉPÍTÉSZ Stúdió Mérnöki Iroda Kft.** (7621 Pécs, Mária utca 16. Fsz. 2. ajtó;) képviseli: dr. Kovács-Andor Krisztián ügyvezető

2. **AU.ROOM építész műhely Kft.** (7624 Pécs, Buday Dezső u. 34.) képviseli: dr. Borsos Ágnes ügyvezető
3. **DANU Mérnök és Tervező Kft.** (1061 Budapest, Andrássy út 45. 3. em. 6. ajtó) képviseli: Dávida Eszter ügyvezető
4. **Delta Bt.** (8220 Balatonalmádi, Kövesalja utca 14/b) képviseli: Bors Bálint ügyvezető
5. **FINTA Stúdió Kft.** (1055 Budapest, Szent István körút 11. 4. em.) képviseli: Mezei Gábor ügyvezető
6. **Sporaarchitects Kft.** (1114 Budapest, Bartók Béla út 37. II. em. 9.) képviseli: Hatvani Ádám ügyvezető
7. **M-TEAMPANNON Kft.** (1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. 4. em. 1.) képviseli: Madzin Attila ügyvezető
8. **Terebinth Studio Kft.** (1023 Budapest, Frankel Leó út 68/B 1. em. 8.) képviseli: Smiló Dávid ügyvezető

A meghívott pályázók körének véglegesítése előtt ellenőrizni szükséges a pályázók szakmai jogosultságát, valamint a jogszabályban és a végleges pályázati dokumentációban meghatározott összeférhetetlenségi és kizárási feltételeket.

4. A bírálóbizottság

A pályázat bírálóbizottságának összetételét a végleges pályázati dokumentációban kell rögzíteni.

Javasolt személyi összetétel:

Adorján Anna PhD	MATE (tájépítész)
Bercsényi László	Balatonalmádi Város Önkormányzatának Polgármestere, elnök
Berki Bálint	Balatonalmádi Város Főépítésze (építész), társelnök
László Zsolt DLA	Balatonalmádi Város Önkormányzata Városfejlesztési Bizottságának elnöke (építész, településm.)
Lengl Zoltán	Balatoni Főépítész (építész)
Péti Márton PhD	Pannon Egyetem (urbanista)
Toldy Gábor PhD	Toldy Consult (építész, közgazdász)
MÉK delegált	Magyar Építész Kamara

Jegyzőkönyvvezető:

Törös Rozália Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal, főépítési referens

A bírálóbizottság személyi összetételének kialakítása során biztosítani kell a szakmai szempontok megfelelő képviselését, továbbá az összeférhetlenségi feltételek teljesülését.

Amennyiben a képviselő testület ötletpályázat lebonyolítása mellett dönt, úgy fel kell kérni kamarai tag delegálására a MÉK elnökét. A kamarai delegált személyét a végleges pályázati dokumentációban kell rögzíteni. Javaslom, hogy a Képviselő-testület Varga Balázs okl. építész-mérnököt fogadja el a Magyar Építész Kamara (MÉK) által delegálandó bírálóbizottsági tag személyére vonatkozó javaslatként, és kérjen fel, hogy jóváhagyó döntés esetén Varga Balázs delegálását kezdeményezzem a MÉK elnökénél.

5. A pályázat pénzügyi fedezete

A pályázat lebonyolítására az Önkormányzat legfeljebb **11 000 000 Ft összegű pénzügyi keretet** biztosít az alábbiak szerint:

- Minden, a pályázati dokumentációt szabályszerűen benyújtó résztvevő részére költségtérítés: 500 000 Ft.
- 1. díj: 3 000 000 Ft.
- 2. díj: 2 000 000 Ft.
- 3. díj: 1 000 000 Ft.

A keret magában foglalja különösen:

- a pályázati díjak és esetleges költségtérítések fedezetét;
- a pályázat előkészítésének költségeit;
- a bírálat és eredményhirdetés költségeit;
- a pályázati dokumentáció előállításával és közzétételével kapcsolatos költségeket;
- szükség szerint a pályázati munkák bemutatásának, kiállításának költségeit;
- valamint az eljárás során felmerülő egyéb, közvetlenül kapcsolódó költségeket.

A pályázati díjak és az esetleges költségtérítés konkrét összegeit és elosztását a végleges pályázati dokumentációban kell meghatározni, oly módon, hogy az Önkormányzat által vállalt pénzügyi kötelezettség a jelen határozatban meghatározott keretet ne haladja meg.

6. Az Önkormányzatra a döntést követően váró feladatok

A Képviselő-testület döntését követően elsőként az ötletpályázati dokumentáció véglegesítése szükséges a bírálóbizottság, a meghívott pályázók és a pályázati eljárás részletes feltételeinek meghatározásával. Ennek keretében le kell folytatni a szükséges jogi, közbeszerzési és kamarai egyeztetéseket, ellenőrizni kell a meghívott pályázók jogosultsági és összeférhetetlenségi feltételeit, valamint véglegesíteni kell a bírálóbizottság személyi összetételét. A véglegesítés során szükség szerint pontosítani kell a pályázati programot, a beadás technikai feltételeit, a pályázati dokumentációhoz biztosítandó adatokat, továbbá a díjazás és költségtérítés részletes szabályait. A végleges kiírást ezt követően meg kell küldeni a MÉVVK, illetve a MÉK részére, és gondoskodni kell a MÉK által delegált bírálóbizottsági tag felkéréséről.

A kamarai és egyéb szükséges egyeztetések lezárását, valamint a kiírás véglegesítését követően gondoskodni kell a pályázat szabályszerű közzétételéről a MÉK erre szolgáló felületén és az Önkormányzat honlapján, továbbá szükség szerint további szakmai felületeken. Ezzel párhuzamosan a meghívott pályázók részére azonos tartalmú, hivatalos meghívókat kell megküldeni. A pályázati eljárás során biztosítani kell a titkos, jelíges és anonim pályamű-benyújtás feltételeit, az azonos információkhoz való hozzáférést, valamint azt, hogy a bírálóbizottság a bírálat során a pályázók személyét ne ismerhesse meg.

A pályázati szakaszban az Önkormányzat feladata a helyszíni bejárás megszervezése, a pályázók kérdéseinek fogadása és a válaszok valamennyi résztvevő számára történő egységes hozzáférhetővé tétele, valamint a pályaművek határidőben és a kiírásban meghatározott módon történő átvétele. A beérkezett pályaműveket a bírálat megkezdése előtt formai szempontból ellenőrizni kell, az esetleges hiányosságokat és kizárási okokat a kiírásban és a vonatkozó szabályokban foglaltak szerint dokumentálni szükséges, majd a szabályosan benyújtott, anonim pályaműveket a bírálóbizottság rendelkezésére kell bocsátani.

A bírálat lezárását követően gondoskodni kell a bírálati és záró dokumentáció elkészítéséről, a pályázók személyének a bírálatot követő feltárásáról, valamint az eredmény hivatalos kihirdetéséről és közzétételéről. Ezt követően kerülhet sor a megítélt díjak és költségtérítések kifizetésére, a pályázati dokumentáció megfelelő archiválására, továbbá – a kiírásban meghatározott feltételek szerint – a pályaművek bemutatására, közzétételére és esetleges további hasznosítására.

7. Ütemezés

A jelenlegi munkakiírás alapján a tervezett főbb időpontok:

- pályázat közzététele: **2026. szeptember 25.**
- helyszíni bejárás: **2026. október 5.**
- kérdések benyújtásának határideje: **2026. október 12.**
- kérdésekre adott válaszok: **2026. október 19.**
- pályaművek beadásának határideje: **2026. november 30., a végleges kiírásban meghatározott időpont szerint.**

A fenti időpontok a végleges pályázati dokumentáció elfogadását, a kamarai egyeztetést és a közzététel tényleges időpontját követően szükség szerint módosítandók.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt munkakiírás szakmai tartalmának figyelembevételével a sürgősségi indítványt vitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Balatonalmádi, 2026. szeptember 21.


Bercsényi László
polgármester



A döntések meghozatala **minősített** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati határozata

**a vörösberényi alközpont és a Séd-patak környezetének fejlesztésére irányuló
építészeti ötletpályázat kiírásáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A vörösberényi alközpont és a Séd-patak környezetének fejlesztésére irányuló építészeti ötletpályázat kiírásáról” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „a vörösberényi alközpont és a Séd-patak környezetének városépítészeti, építészeti és tájépítészeti fejlesztése” tárgyában építészeti titkos, meghívásos, egyfordulós ötletpályázat kiírását és lebonyolítását határozza el.
2. A Képviselő-testület az ötletpályázatra meghívni kívánt pályázók körét az alábbiak szerint állapítja meg és hagyja jóvá:
 - A+ ÉPÍTÉSZ Stúdió Mérnöki Iroda Kft. (7621 Pécs, Mária utca 16. Fsz. 2. ajtó;) képviseli: dr. Kovács-Andor Krisztián ügyvezető
 - AU.ROOM építész műhely Kft. (7624 Pécs, Buday Dezső u. 34.) képviseli: dr. Borsos Ágnes ügyvezető
 - DANU Mérnök és Tervező Kft. (1061 Budapest, Andrássy út 45. 3. em. 6. ajtó) képviseli: Dávida Eszter ügyvezető
 - Delta Bt. (8220 Balatonalmádi, Kövesalja utca 14/b.) képviseli: Bors Bálint ügyvezető
 - FINTA Stúdió Kft. (1055 Budapest, Szent István körút 11. 4. em.) képviseli: Mezei Gábor ügyvezető
 - Sporaarchitects Kft. (1114 Budapest, Bartók Béla út 37. II. em. 9.) képviseli: Hatvani Ádám ügyvezető
 - M-TEAMPANNON Kft. (1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. 4. em. 1.) képviseli: Madzin Attila ügyvezető
 - Terebinth Studio Kft. (1023 Budapest, Frankel Leó út 68/B 1. em. 8.) képviseli: Smiló Dávid ügyvezető
3. A Képviselő-testület a bírálóbizottság tervezett összetételét az alábbiak szerint állapítja meg és hagyja jóvá:

• Adorján Anna PhD	MATE (tájépítész)
• Bercsényi László	Balatonalmádi Város Önkormányzatának Polgármestere, elnök
• Berki Bálint	Balatonalmádi Város Főépítésze (építész), társelnök
• László Zsolt DLA	Balatonalmádi Város Önkormányzata Városfejlesztési Bizottságának elnöke (építész, településm.)
• Lengl Zoltán	Balatoni Főépítész (építész)
• Péti Márton PhD	Pannon Egyetem (urbanista)
• Toldy Gábor PhD	Toldy Consult (építész, közgazdász)
• MÉK delegált	Magyar Építész Kamara

Jegyzőkönyvvezető:

 - Törös Rozália Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal, főépítési referens

4. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a Magyar Építész Kamara által delegált személy kijelölése a Magyar Építész Kamara elnökének hatáskörébe tartozik, ezért a Képviselő-testület által megjelölt személy kizárólag javaslatként továbbítható a Magyar Építész Kamara elnöke részére.
5. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a meghívott pályázók felkérésére kizárólag a végleges pályázati dokumentáció jóváhagyását és a szükséges kamarai, jogi és közbeszerzési egyeztetések lezárását követően kerülhet sor.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az ötletpályázati eljárás előkészítésével, véglegesítésével és lebonyolításával kapcsolatos valamennyi szükséges intézkedés megtételére, jognyilatkozat megtételére és beszerzésére, megállapodás, felkérés, meghívó és egyéb dokumentum aláírására, valamint a szükséges kamarai, jogi és közbeszerzési egyeztetések lefolytatására, azzal, hogy a pályázati kiírás véglegesítése a bírálóbizottság és a MÉK által delegált tag bevonásával történik.
7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, az ötletpályázat lebonyolításához szükséges, a pályázati eljárás eredményéhez kapcsolódó további intézkedések, így különösen az eredmény kihirdetésével, a díjak és költségtérítések kifizetésével, valamint a pályaművek közzétételével és további hasznosításával kapcsolatos feladatok végrehajtására.
8. A Képviselő-testület az ötletpályázat lebonyolítása érdekében bruttó 11.000.000 Ft keretösszeget biztosít a 2026. évi költségvetés „pályázati önrész” keret terhére és a felkéri a felkéri a polgármestert, hogy a szükséges fedezet átcsoportosításról a 2026. évi költségvetés december havi módosításakor gondoskodjon.

Felelős:

Hivatali felelős:

Határidő:

Bercsényi László polgármester

6. és 7. pontban: Berki Bálint főépítész

8. pontban: Regenyéné Király Andrea osztályvezető

6. és 7. pontban: értelem szerint

8. pontban: A 2026. évi költségvetés december havi módosítása

Balatonalmádi, 2026. szeptember 24.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

ÖTLETPÁLYÁZATI KIÍRÁS

A vörösberényi alközpont és a Séd-patak környezetének városépítészeti, építészeti és tájépítészeti fejlesztése

Meghívásos, titkos, egyfordulós ötletpályázat
8 meghívott tervezőiroda részvételével

Kiíró	Balatonalmádi Város Önkormányzata
Pályázat tárgya	Vörösberényi alközpont és a Séd-patak környezetének integrált fejlesztési koncepciója
Tervezési terület	Thököly utca – Magtár utca – 71. sz. főút – Séd-patak által határolt, kb. 92 800 m ² -es terület
Eljárás	Titkos, meghívásos ötletpályázat
Tervezett közzététel	2026. szeptember 25.
Pályamű beadása	2026. november 30. – a Kiíró által közölt beadási időpont szerint

Munkadokumentum – a végleges kiírás a területileg illetékes építész kamarával,
MÉK kamarai biztossal és a kiírás jogi-közbeszerzési kontrolljával véglegesítendő.

1. A pályázat háttere és célja

Balatonalmádi Településfejlesztési Terve a várost az egészség- és szépségturizmus, a tudomány, a sport és a művészetek észak-balatoni központjaként, egyben élhető és közvetítő középvárosként határozza meg. A stratégiai célrendszer társadalmi, gazdasági és környezeti pillérei a kulturális alapok és a közösségi kohézió erősítését, a helyi gazdaság fenntartható élénkítését, valamint a természeti és épített környezet értékőrző, zöld városként történő fejlesztését hangsúlyozzák.

A vörösberényi terület ennek a célrendszernek egyik konkrét városépítészeti teszterülete. A korábbi Integrált Településfejlesztési Stratégia Vörösberény számára városi alközpont kialakítását, az intézményi és szolgáltató ellátás javítását, a közösségi élet tereinek fejlesztését, az örökségi értékek erősítését és a közlekedés biztonságosabbá tételét fogalmazta meg. Jelen ötletpályázat e célok továbbfejlesztését kéri, mai ökológiai, gazdasági és társadalmi feltételek között.

1.1. A pályázat stratégiai kérdése

Hogyan válhat a Vörösberényi alközpont olyan többgenerációs, tudás- és közösségalapú városrészé, amely egyszerre erősíti Vörösberény helyi identitását, Balatonalmádi térségi szerepét és a Séd-patak ökológiai rendszerét, miközben mérsékli a klímaváltozásból eredő hő- és vízhiányos kockázatokat?

1.2. A pályázat fő céljai

- városépítészeti szempontból jól működő, emberléptékű vörösberényi alközpont létrehozása;
- a Magtár-Kolostor-Szent Ignác-templom-Vörösberényi Általános Iskola örökségi és intézményi együttesének megerősítése és kortárs kiegészítése;
- oktatási, kutatás-fejlesztési és tudásalapú gazdasági funkciók térségi szerepének megalapozása;
- helyi szolgáltatások, kisvállalkozások és mindennapi kereskedelem számára életképes környezet kialakítása;
- a fiatalok helyben maradását segítő, megfizethető szolgálati/bérlakás-kínálat és közösségi infrastruktúra integrálása;
- a Séd-patak kék-zöld infrastruktúraként való kezelése: vízviasszatartás, árnyékolás, biodiverzitás, rekreáció és ökológiai kapcsolat együttes rendszerében;
- a 71-es főút és a helyi úthálózat konfliktusainak csökkentése, biztonságos gyalogos- és kerékpáros kapcsolatok kialakítása;
- ütemezhető, gazdaságilag reális, hosszú távon fenntartható fejlesztési modell felvázolása.

1.3. Kapcsolódás a Balaton jövőjéről szóló 2026. évi szakmai párbeszédhez

A pályázat szemléleti keretét erősíti a 2026. szeptember 12-én Balatonalmádiban megrendezett A Balaton Jövője Konferencia, amely a Balaton 2040 helyzetképét, az önkormányzati és térségi jövőképet, a klímaváltozás és fenntarthatóság kérdéseit, valamint a Balaton ökológiai állapotát állította középpontba. A kiírás ezeket a kérdéseket helyi léptékben, a mindennapi városi élet és a fejlesztési döntések szintjén kívánja megjeleníteni.

2. A helyszín és a tervezési feladat

2.1. Területi lehatárolás

A szűk tervezési terület a Thököly utca, a Magtár utca, a 71. számú főút és a Séd-patak által határolt terület. A megadott helyrajzi számok: 670/1, 670/2, 671/1, 671/2, 671/3, 716/6, 716/9, 716/11, 716/15, 716/18, 716/20, 716/21, 716/24, 716/25, 716/26, 716/27, 718, 739, 751. Továbbá a magántulajdonban lévő 642/2, 643, 644 és 645. A terület nagysága megközelítőleg 92 800 m².

2.2. Városi és örökségi kontextus

Vörösberény Balatonalmádi történeti településrésze, amelynek identitását a több évszázados településtörténet, a templom, a jezsuita kolostoregyüttes, a Kerényi Imre Kult-Magtár, az iskola és a kapcsolódó közterek együttese adja. A Szent Ignác-templom és a kolostor a város kiemelkedő késő barokk

műemléki értékei. A pályaműveknek nem izolált épületek sorát, hanem összefüggő, olvasható városi és táji rendszert kell létrehozniuk.

2.3. A Séd-patak mint kék-zöld gerinc

A Vörösberényi-Séd a Malomvölgy és a Balaton közötti térszerkezetben ökológiai és vízháztartási kapcsolatot teremtő elem. A pályázatban a patak környezetét nem pusztán rendezendő zöldfelületként, hanem természetközeli kék-zöld infrastruktúraként kell értelmezni. Elvárt a víz természetes helyben tartását és lassítását segítő megoldások keresése, az árnyékolt és hőkomfortos közterek, a biodiverz növényzet, az élőhelykapcsolatok, a rekreáció és az ökológiai folyosó együttes kezelése.

2.4. A Balaton 2040 helyi léptékű értelmezése

- klímaadaptív városszerkezet: árnyék, átszellőzés, hősziget-hatás mérséklése;
- vízérezékeny tervezés: csapadékvíz-visszatartás, beszívárogtatás, záportározás és túlfolyási útvonalak;
- a biológiai sokféleség és a zöldfelületi hálózat folytonosságának megtartása;
- helyi és környékbeli erőforrásokra és tudásra épülő gazdaság, oktatás és innováció;
- a térségi közlekedési kapcsolatok mellett a rövid, biztonságos helyi utak elsőbbsége.

2.5. Térségi szerep

Az alközpontnak nem kizárólag Vörösberény helyi ellátóhelyeként, hanem Balatonalmádi és a keleti Balaton térségének tudás-, innovációs és közösségi hálózatába kapcsolódó helyszínként kell működnie. A háttértelepülésekkel való kapcsolat, a Pannon Egyetem és más tudásintézmények lehetséges együttműködése, valamint a helyi vállalkozások számára biztosított inkubációs és szolgáltatási környezet egyaránt kidolgozandó.

3. Kötelező program

A pályázóknak az alábbi funkcionális programot kötelezően kezelniük kell. A megadott alapterületek programszintű célértékek; az ötletpályázat nem engedélyezési terv. A pályázó a funkciók kapcsolata, ütemezhetősége és gazdasági működőképessége érdekében indokolt esetben $\pm 5\%$ -os eltérést alkalmazhat, amelyet a műszaki leírásban röviden indokolni szükséges.

Programcsoport	Irányadó terület	Kötelező elemek	Megjegyzés
Oktatás, K+F, tudásalapú funkciók	13 000 m ²	Vörösberényi Általános Iskola szükséges bővítése; kutatás-fejlesztési inkubátorház; Pannon Egyetem minikampusza vagy azzal egyenértékű felsőoktatási/tudásfunkció	A három elem együtt kezelendő, megosztott terek és ütemezés megengedett.
Kereskedelem és szolgáltatás	3 000 m ²	COOP áruház kiváltása; pékség/kávézó; szolgáltatóház	A mindennapi használat és a helyi vállalkozások életképessége elsődleges.
Lakófunkció	3 000 m ²	Szolgálati/bérlakások	Elsősorban fiatal szakemberek, oktatási/kutatási és helyi intézményi munkatársak számára.

3.1. Kötelező városépítészeti és tájépítészeti elemek

- a Magtár–Kolostor–Szent Ignác-templom–iskola együttesének városképi és funkcionális összekapcsolása;
- értelmezhető, közhasználatú központi tér vagy térsor;
- biztonságos gyalogos és kerékpáros kapcsolat a környező utcák, az iskola, a történeti központ és a Séd között;
- a 71-es főút, valamint a hozzá kapcsolódó mellékutak gyalogos, és kerékpáros és autós konfliktusának kezelése;

- a Séd-patak természetközeli karakterének megőrzése és fejlesztése;
- csapadékvíz helyben tartása és a burkolt felületek vízterhelésének megoldása;
- árnyékolt, ülő- és találkozóhelyek, akadálymentes közhasználat;
- legalább egy reális fejlesztési ütemezés bemutatása.

3.2. Kötelezően vizsgálandó megközelítések

- az intézményi, szolgáltató és lakófunkciók nappali és esti használati konfliktusainak kezelése;
- az iskola biztonságos működésének elősegítése;
- szerviz-, áruszállítási, hulladékkezelési és tűzoltási hozzáférés koncepcionális megoldása;
- a parkolási igények kezelése úgy, hogy a közterületi és zöldfelületi minőség legkevésbé sérüljön;
- a fejlesztés első üteme önmagában is működőképes legyen, és ne kizárólag a teljes beépítés után váljon értelmezhetővé.

Fontos: a kötelező program teljesítése nem jelent kötelező építészeti formát, tömegképzést vagy beépítési mintát. A pályázat célja a legjobb térbeli rendszer megtalálása.

4. Ajánlott fejlesztési irányok

Az alábbi irányok nem kötelező programként, hanem a Kiíró által kívánatosnak tartott szakmai hipotézisekként értelmezendők. A pályázó ezektől eltérhet, ha eltérését meggyőző városépítészeti, közlekedési, ökológiai, társadalmi vagy gazdasági érveléssel támasztja alá.

A telkekre vonatkozó övezeti előírások a mellékletben megadott módon értelmezendők. Telkek méretének kis mértékű változtatása – főleg a közlekedési megoldások értelmében – megengedett. Zöldfelületi rendszer kis mértékben átstrukturálható, mérete viszont jelentősen nem csökkenthető.

4.1. Tudásalapú térségfejlesztés

- az iskola, felsőoktatás, K+F és helyi vállalkozások közös használatú tereinek kialakítása;
- rugalmas oktató-, műhely-, labor-, coworking- és rendezvényterek lehetősége;
- vállalkozásindítást és helyi innovációt támogató inkubáció;
- a Pannon Egyetemhez és a térségi tudásintézményekhez kapcsolható, de nem kizárólagos működési modell.
- a Kiíró nem kíván alapterületi belső megkötéseket tenni, de egy 200 fő befogadására alkalmas előadóterem azonos szinten kiszolgáló funkciókkal szükséges;

4.2. Helyi gazdaság és egész éves városi élet

- kis léptékű, helyi szolgáltatások előnyben részesítése a nagy forgalmú kereskedelmi egységekkel szemben;
- a meglévő COOP áruház kiváltása közel azonos alapterülettel elvárás;
- helyi termékek, vendéglátás, közösségi és kulturális események számára rugalmas tér;
- a közterület és az intézményi terek összehangolt használata.

4.3. Fiatalok megtartása és közösségépítés

- megfizethető szolgálati/bérlakások (2- 3- és 4 szobával, összesen 40 db) és közös használatú terek;
- fiatal családok, pályakezdők és helyi szakemberek számára vonzó, biztonságos környezet;
- generációk közötti találkozásra alkalmas terek;
- iskolai és szabadidős használatot összekapcsoló közösségi infrastruktúra.

4.4. Kék-zöld infrastruktúra és klímaadaptáció

- a Séd mentén természetközeli, változó vízállásra és szélsőséges csapadéokra reagáló táj;
- esőkertek, mélyfekvésű vízgyűjtő felületek, nyílt vízelvezetési elemek vagy más természetalapú megoldások;
- őshonos vagy tájji karakterhez illeszkedő, biodiverz növényállomány;
- árnyékot adó fásítás és megfelelő hőkomfortú közterületek;
- folyamatos zöld kapcsolat a Malomvölgy–Séd–Balaton irányú ökológiai rendszerben;
- a rekreáció úgy kapcsolódjon a patakhoz, hogy az élőhelyi értékeket ne terhelje túl.

4.5. Mobilitás és közlekedésbiztonság

- gyalogos elsőbbségű alközponti térszerkezet;
- biztonságos iskola–lakó–szolgáltató útvonalak;
- kerékpáros kapcsolatok és kerékpártárolás;
- a 71-es út és a belső utcák kapcsolatának racionalizálása;
- parkolás lehetőleg a térfalakhoz és a fő funkciókhoz illesztve, a központi zöld- és közösségi terek rovására történő túlzott burkolás nélkül.

5. Tervezési szabadság és benyújtandó munkarészek

A pályázó szabadon határozhatja meg a beépítés szerkezetét, az építészeti karaktert, az épületek – helyi építési szabályzatnak megfelelő – magassági és tömegképzési rendjét, a közterületek hierarchiáját, a funkciók térbeli kapcsolatait, valamint a fejlesztés ütemezését. A Kiíró nem vár egyetlen előre meghatározott építészeti stílust.

5.1. Kiemelt tervezési szabadság

- a beépítés lehet tömbös, pavilonos, vegyes vagy más, a hely adottságaira épülő rendszer;
- a funkciók telkenként egy épületben vagy több, egymással térben és működésben összekapcsolt épületben helyezhetők el;
- a központi tér lehet hagyományos tér, zöld tér, térsor, park vagy ezek kombinációja;
- a Séd menti rekreáció és ökológiai infrastruktúra szabadon alakítható, de a természetközeli karakter nem sérülhet;
- a szerkezeti terv közlekedési elemei figyelembe veendők, de az ötletpályázatban alternatív, szakmailag indokolt közlekedési megoldás is bemutatható.

5.2. Kötelezően benyújtandó munkarészek

1. Városszerkezeti analízis, amely bemutatja a vörösberényi alközpont és Balatonalmádi kapcsolatát több szempont szerint.
2. M=1:1000 léptékű átfogó helyszínrajz, a teljes tervezési terület és közvetlen kapcsolatai feltüntetésével.
3. M=1:500 léptékű részletesebb városépítészeti helyszínrajz, amely a közterületek, zöldfelületek, épületek, gyalogos- és kerékpáros kapcsolatok, gépjármű- és szervizkapcsolatok rendszerét mutatja.
4. Legalább két É-D irányú és egy K-NY irányú, a helyszín karakterét és a Séd-környezetet érzékeltető metszet.
5. Legalább három, a kiküldött légifotókba integrált perspektíva.
6. Funkcionális programtábla és területkimutatás.
7. Rövid klímaadaptációs és vízgazdálkodási koncepció.
8. Közlekedési és parkolási koncepció.

9. M=1:1000 fehér makett.

10. Legfeljebb 10 000 leütéses műszaki leírás, amely külön fejezetben ismerteti a városépítészeti, építészeti, tájépítészeti, közlekedési és gazdasági koncepciót.

5.3. A beadás formája

A pályázat titkos. A pályaművek formai követelményeit, az azonosító jeleket, a digitális és nyomtatott beadás módját a végleges dokumentáció külön adminisztratív melléklete rögzíti. A pályamű nem tartalmazhat olyan nevet, logót vagy egyéb jelzést, amely a szerző kilétének a bírálathoz történő beérkezése előtti azonosítására alkalmas.

Azonosító jel tablók jobb felső sarkában elhelyezett 6 karakteres kód.

A beadás x db 60 x 100 cm-es (álló formátumú) habkartonra kasírozott tábló formájában történik.

A makett 1:1000 léptékű, fehér 40 x 60 cm méretű.

Postai beküldés esetén:

Címzett: Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal, 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Feladó: Pannónia Művelődési Központ és Könyvtár, 8220 Balatonalmádi, Városház tér 4.

Személyesen nyitvatartási időben a Polgármesteri Hivatal portáján.

+ digitális formában

6. Bírálati szempontok

A bírálathoz első lépésként a kötelező tartalmi és formai követelmények ellenőrzése. A nem megfelelő, illetve a titkosság követelményeit sértő pályamű a vonatkozó jogszabály és a végleges kiírás szerint kizárható. A megfelelő pályaművek szakmai értékelése az alábbi súlyozott szempontok alapján történik.

Szempont	Súly	Értelmezés
Városépítészeti koncepció és alközponti szerep	25%	A városszerkezeti kapcsolat, a központ térbeli ereje, az emberlépték, a közterületi rendszer és az egész éves működés.
Építészeti minőség és örökségi illeszkedés	20%	A Magtár-Kolostor-Szent Ignác-templom-iskola együttesének értelmezése, kortárs építészeti minőség, karakter és arányok.
Kék-zöld infrastruktúra és ökológiai teljesítmény	20%	Séd-patak, vízviszatarítás, biodiverzitás, árnyékolás, hőkomfort, ökológiai folyosó és rekreáció egyensúlya.
Funkcionális és közösségi működés	15%	Oktatás, K+F, szolgáltatás, lakhatás, közösségi élet és a funkciók egymást erősítő kapcsolata.
Mobilitás és közlekedésbiztonság	10%	Gyalogos/kerékpáros kapcsolatok, iskola biztonsága, 71-es út kezelése, parkolás és kiszolgálás.
Megvalósíthatóság és gazdasági racionalitás	10%	Ütemezhetőség, fejlesztési rugalmasság, beruházási kockázatok, üzemeltethetőség és hosszú távú fenntarthatóság.

6.1. Bírálati alapelvek

- A bírálathoz a pályázati célokhoz való szakmai megfelelést és nem a látvány önmagában vett erejét értékeli.
- Előnyt élvez az a pályamű, amely kevés, de erős városépítészeti gesztussal összefüggő rendszert hoz létre.
- Az ökológiai teljesítmény nem dekorációs zöldítésként, hanem a víz-, hő- és élőhelyi rendszer részeként értékelendő.
- A javaslatnak akkor is működőképesnek kell lennie, ha a teljes program csak több ütemben valósul meg.

6.2. A bírálóbizottság

Zsűri:

Adorján Anna PhD	MATE (tájépítész)
Bercsényi László	Balatonalmádi Város Önkormányzatának Polgármestere, elnök
Berki Bálint	Balatonalmádi Város Főépítésze (építész) társelnök
László Zsolt DLA	Balatonalmádi Város Önkormányzata Városfejlesztési Bizottságának elnöke (építész, településm.)
Lengl Zoltán	Balatoni Főépítész (építész)
Péti Márton PhD	Pannon Egyetem (urbanista)
Toldy Gábor PhD	Toldy Consult (építész, közgazdász)
MÉK delegált	Magyar Építész Kamara
Jegyzőkönyvvezető:	
Törös Rozália	Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal

A tagok összeférhetetlenségi nyilatkozatot tesznek.

A végleges eljárás során a Kiíró köteles a bírálóbizottság összetételét és a kamarai közreműködés rendjét a hatályos tervpályázati szabályozással és a MÉK aktuális útmutatóival összhangban rögzíteni.

7. Lebonyolítás, díjazás és jogi-szakmai keretek

7.1. Eljárási adatok

Adat	Kiírás szerinti rendelkezés
Pályázat közzététele	2026. szeptember 25. (péntek)
Helyszíni bejárás	2026. október 5. (hétfő)
Kérdések benyújtásának határideje	2026. október 12. (hétfő)
Kérdésekre adott válaszok	2026. október 19. (hétfő)
Pályaművek beadása	2026. november 30. (hétfő), a végleges kiírásban meghatározott időpont szerint

7.2. Díjazás és költségviselés

- Minden, a pályázati dokumentációt szabályszerűen benyújtó résztvevő részére költségtérítés: 500 000 Ft.
- I. díj: 3 000 000 Ft.
- II. díj: 2 000 000 Ft.
- III. díj: 1 000 000 Ft.
- A fenti összegek az esetlegesen felmerülő ÁFA-t tartalmazzák.
- A Kiíró által megadott teljes pályázati keret: 11 000 000 Ft, amely az előkészítés és tervbemutatók költségeit is tartalmazza. A tényleges költségkeretet a meghívott irodák számának véglegesítésekor ellenőrizni kell.

7.3. Résztétel, titkosság, szerzői jog

- A pályázat meghívásos, 8 iroda részvételével, titkos és egyfordulós.
- A meghívott pályázók és a pályamű szerzőinek jogosultsági, összeférhetetlenségi és kizáró okaira vonatkozó feltételeket a hatályos jogszabályok és a MÉK mintadokumentációja szerint kell rögzíteni.
- **A pályaművek szerzői joga a szerzőknél marad;** a Kiíró a pályázat céljához kapcsolódó, a végleges kiírásban meghatározott bemutatási, archiválási és kommunikációs felhasználási jogokat szerezheti meg.
- A pályázat eredménye önmagában nem jelent automatikus megbízást a továbbtervezésre. Amennyiben a Kiíró továbbtervezési megbízást kíván kapcsolni a pályázathoz, annak jogi és közbeszerzési feltételeit már a végleges kiírásban egyértelműen rögzíteni kell.

7.4. Irányadó jogszabályi és kamarai keret

A kiírás előkészítésénél irányadó a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet hatályos szövege, a közbeszerzési szabályok vonatkozó rendelkezései, az építésügyi és településrendezési jogszabályok, továbbá a Magyar Építész Kamara aktuális tervpályázati útmutatója és mintadokumentációi. A MÉK 2026-ban is közzétesz tervpályázati kiírásmintákat, köztük külön ötletpályázati dokumentációt. A végleges kiírás kamarai szempontú megfelelőségét a területileg illetékes kamarával/kamarai biztossal előzetesen célszerű írásban egyeztetni.

8. Résztevő irodák

1. A+ Stúdió Mérnöki Iroda Kft. (7621 Pécs, Mária utca 16. Fsz. 2. ajtó;) képviseli: dr. Kovács-Andor Krisztián ügyvezető. Kapcsolattartó: dr. Kovács-Andor Krisztián.
2. AU.ROOM építész műhely Kft. (7624 Pécs, Buday Dezső u. 34.) képviseli: dr. Borsos Ágnes ügyvezető. Kapcsolattartó: Gyergyák János.
3. DANU Mérnök és Tervező Kft. (1061 Budapest, Andrássy út 45. 3. em. 6. ajtó) képviseli: Dávida Eszter ügyvezető. Kapcsolattartó: Kádár Bálint.
4. Delta Bt. (8220 Balatonalmádi, Kövesalja utca 14/b) képviseli: Bors Bálint ügyvezető. Kapcsolattartó: Bors Bálint.
5. FINTA Stúdió Kft. (1055 Budapest, Szent István körút 11. 4. em.) képviseli: Mezei Gábor ügyvezető. Kapcsolattartó: Mezei Gábor.
6. Sporaarchitects Kft. (1114 Budapest, Bartók Béla út 37. II. em. 9.) képviseli: Hatvani Ádám ügyvezető. Kapcsolattartó: Hatvani Ádám.
7. M-TEAMPANNON Kft. (1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. 4. em. 1.) képviseli: Madzin Attila ügyvezető. Kapcsolattartó: Madzin Attila.
8. Terebinth Studio Kft. (1023 Budapest, Frankel Leó út 68/B 1. em. 8.) képviseli: Smiló Dávid ügyvezető. Kapcsolattartó: Smiló Dávid.

9. Források és előkészítési alapidokumentumok

- Balatonalmádi Város Önkormányzata: Balatonalmádi Településfejlesztési Terv véleményezési anyaga – jövőkép, átfogó célok és akcióterületek.
- Balatonalmádi Város Önkormányzata: 2026. évi tájékoztató a Településtervezési Terv véleményezési szakaszának megindításáról.
- Balatonalmádi Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája – Vörösberényi akcióterület és akcióterületi célok.
- Balatonalmádi Város Önkormányzata / A Balaton Jövője Konferencia, 2026. szeptember 12. – Balaton 2040, klímaváltozás, fenntarthatóság, ökológiai állapot.
- Magyar Építész Kamara: Tervpályázati útmutató és tervpályázati kiírásminták, 2026.
- 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárásokról, a 2026. szeptember 1-jétől hatályos módosításokkal.

Szerkesztési megjegyzés a véglegesítéshez: a jelen dokumentum tartalmilag és szerkezetileg kamarai mintákhoz igazított munkaváltozat. A hivatalos közzététel előtt a Kiírónak meg kell adnia a pontos kapcsolattartót, a beadás technikai módját és időpontját, a bírálóbizottság személyeit, a meghívott irodák listáját, az esetleges továbbtervezési szándékot, valamint a tervezési dokumentációhoz biztosított térképi, közmű-, geodéziai, közlekedési és tulajdoni adatokat.