



A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Melea – The Health Concept

Adatok:

A létesítmény megnevezése és címe: Melea – The Health Concept, 9600 Sárvár, Rákóczi Ferenc utca 28.

1. A nevező adatai:

Unione Sárvár Kft.

Felelős személy: Bencze Zsolt

Telefonszám: +36306123867

Email: bencze.zsolt@unione.hu



2. Beruházó és üzemeltető adatai:

Unione Sárvár Kft.

Felelős személy: Bencze Zsolt

Telefon: +36306123867

Email: bencze.zsolt@unione.hu

3. Kivitelező adatai:

Market Építő Zrt.

Felelős személy: Scheer Sándor

Telefonszám: +3612792727

Email: marketiroda@market.hu

4. Tervező adatai:

Lean Tech Mérnökiroda Kft. (generáltervező)

Felelős személy: Keszthelyi Kristóf és Ilku György

Telefon: +36 30 962 2918 és +36 30 174 1601

Email: keszthelyik@market.hu és ilkugy@leantech.hu



Főbb műszaki adatok:

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	Melea – The Health Concept	
Telek területe / territory of the plot	34.129	m2
Beépített terület / constructed area	3.923	m2
Zöld terület / green area	24.586	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / Total surface	6.804, 24	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	-	m2
Építési költség, melyből / Total construction cost	11.111,5	millió HUF
Saját erő / own resource	25	%
Hitel / loan, állami támogatás	75	%
Értékesítésből / from sales	-	%
Eladás, bérbeadás állása / sold or rented		
Kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	-	%
1 évvel később / 1 year later	-	%

A projekt bemutatása:

1. Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Az épület koncepciója hazánkban egyedi, csupán külföldön, nyugati országokban van példa ilyen jellegű épületre. A napjainkban jelentkező egyre több megbetegedés, munkahelyi kiégés és a pihenés hiányát hivatott az épület orvosolni. Szigorúan véve egy szálloda, de ennél többet nyújt szolgáltatásaival. Cél volt, hogy az idelátogatók hosszabb időintervallumot töltsenek itt – ennek megfelelően készült a szobák és a belső terek kialakítása is, cél volt az otthonos hangulat megteremtése. Fontos továbbá olyan funkciók telepítése, melyek a testi és lelki feltöltődést szolgálják. A vendégek



személyre szabott testi, lelki és spirituális szolgáltatásokat kapnak, melyben ennek megfelelő szakértőgárda segít.

2. Építészeti és városfejlesztési koncepció

A tervezési terület különleges adottságú. A város központjától 2 percre lévő telek inkább zöldterületi mint egy városi telek. A hotel déli oldaláról kitűnő látvány nyílik a csónakázó tóra, de a telek fákkal övezett területe, eldugott, csendes részen található. Északról a Szent László Kórház, nyugatról többszintes lakóépületek és parkoló, míg keletről családi házas telkek határolják. A Beruházó vélhetően ezen adottságok miatt találta megfelelőnek a megálmodott funkció telepítéséhez.

A telek beépítésénél legfontosabb szempontnak kell lennie a terület hangulatának, nyugalmanak védelme. Az épület tervezett funkciója is elősegíti, erősíti ezt a gondolatot. Nemcsak a táj, a környezet nyugaltsága, hangulata, hanem az épület ezt erősítő és hangsúlyozó hatása is szolgálja az épület létrehozásának, funkciójának célját. A Beruházónak fontos volt, hogy az épület úgy legyen elhelyezve a telken, hogy minél nagyobb egybefüggő területű kert maradjon a Vendégek számára.

Az épület két fő részből áll, egy nagyobb alapterületű földszintből, illetve a felette elhelyezkedő szobákból. A szobák felett egy 200 m²-es jógaterasz is helyet kapott – a jógateraszt is a vendégek tudják a meghirdetett programok során használni. A földszinten találhatóak a szolgáltatások: lobby, étterem, valamint ennek a kiszolgáló konyhája, az oktatásra, előadásokra, céges rendezvényekre alkalmas multifunkcionális terem, wellness részleg, illetve a gyógyászati kezelések helyiségei.

Az emeleti szinteken hosszanti folyosóról nyílnak a szobák, lakosztályok, melyek mindegyikéhez terasz csatlakozik.

A földszint, illetve a felette elhelyezkedő szobai szintek, az épület külső megjelenésükben is elkülönülnek. Előbbi Süttői mészkő burkolatot kapott, utóbbi szálcement burkolatot. Az épület tervezésekor fontos szempont volt, hogy egy nyugodt, természetközeli, ne hivalkodó épület szülessen.

A környezettudatosság jegyében az épület LEED Gold minősítést kapott, talajszondák segítségével működnek a hőszivattyúk, illetve fűt kútról történik a kert öntözése.



3. A fejlesztés rövid bemutatása

„Egy innovatív koncepció egy páratlan helyszínen, ahol az orvostudomány, az ősi tradíciókon alapuló gyógyászat, a holisztikus szemlélet, a tudatos gasztronómia és az idilli környezet találkozik.”

A Sárvári Csónakázó-tó mellett 2024-ben nyitotta meg kapuit a Melea – The Health Concept Hotel, amely 83 szobát és lakosztályt kínál, mindegyikhez erkély tartozik. Az épület egyszerre képviseli a modern építészeti szemléletet és a természet iránti tiszteletet: a 3,5 hektáros területnek csupán 12%-a beépített, a fennmaradó rész zöme (72%) zöldfelület, a parkolókat pedig környezetbarát gyeptérfélagos térkő borítja.

A szálloda egyedülálló, egészségközpontú koncepciót követ, amely személyre szabott kezelési tervekkel és programokkal támogatja az élethosszig tartó aktivitást és vitalitást. Az országban elsőként szerezte meg a **LEED BD+C: Hospitality Gold** minősítést, így számos innovatív és fenntartható technológiát alkalmaz.

A belső terek kialakítását a Kroki Stúdió jegyzi, a kertet Andaházy László tájépítész tervezte, a kivitelezést pedig a Market Építő Zrt. valósította meg. Az épület formavilágát és hangulatát japán esztétikai és zen buddhista elvek ihlették, amelyek a nyugalom és a harmónia megélését szolgálják.

Az itt megszálló vendégek komplex egészségügyi támogatást kapnak: orvosi alapvizsgálatok, személyre szabott életmódprogramok, pszichológusok, szakorvosok és edzők közreműködése biztosítja a teljes regenerációt. Ugyanakkor a szálloda a wellness iránt érdeklődő vendégeket is ötcsillagos superior színvonalon várja.

4. Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A Melea – The Health Concept tervezésekor a fenntarthatósági szempontok kiemelt szerepet játszottak. Az épület LEED Gold minősítést kapott, amely a fenntarthatósági és energiahatékonysági kritériumoknak való megfelelést igazolja és egyedülálló elismerés a magyar felsőoktatásban. A MELEA kiemelkedő fenntarthatósági és energiahatékonysági állapota számos változatos műszaki megoldásnak köszönhető. A MELEA Magyarország első, LEED BD+C: Hospitality Gold minősítéssel rendelkező épülete.

Az épület BB energetikai besorolással rendelkezik, amely igazolja energiahatékony működését. A megújuló energiák közül kiemelt szerepet kap a geotermikus energia



hőszivattyús hasznosítása, amely jelentősen csökkenti a fosszilis energiafelhasználást. A légkezelő berendezések hővisszanyeréssel működnek: a távozó levegő hőjét lemezes hőcserélőn keresztül adják át a friss levegőnek, így mérsékelve az energiaigényt. A belső terekben kizárólag szabályozható LED fényforrásokat alkalmaznak, amelyek vezérelt kapcsolással tovább növelik az energiahatékonyságot. A belső levegő minőségét korszerű légtechnikai gépek biztosítják: szabályozott páratartalommal, hulladékhő hasznosítással és szűrőrendszereikkel, amelyek megakadályozzák a szennyeződések bejutását. A fűtési és hűtési rendszereket központi épületfelügyeleti szoftver irányítja, amely a külső hőmérséklet folyamatos figyelésével automatikusan optimalizálja a működést, biztosítva az energiatakarékos üzemelést és a költséghatékonyságot. A fenntarthatóságot erősítik a 6 darab, 11 kW teljesítményű elektromosautó-töltők, valamint az épület egyes részeit borító zöldtetők, amelyek nemcsak esztétikai értéket képviselnek, hanem hozzájárulnak a hőszigeteléshez, a mikroklíma javításához és a környezettudatos üzemeltetéshez is.

5. Kivitelezés kezdete és befejezése

A tartalmi tervezés 2021 elején kezdődött meg, a konkrét építési munkálatokat pedig 2021 őszén indítottuk el. Végül 2024 február 1.-jén nyitotta meg kapuit a Melea – The Health Concept.

6. Finanszírozás és működtetés

A fejlesztést az Unione Sárvár Kft. valósította meg, amely jelenleg az épület tulajdonosa. A beruházás 2,5 milliárd forintos Kisfaludy-támogatás felhasználásával valósult meg. Az ingatlan szállodaként üzemel, amelynek 2025-ben eddig átlagosan 36,9%-os volt a kihasználtsága. Fontos kiemelni, hogy az év előrehaladtával a foglaltság folyamatosan emelkedik: augusztusban már elérte az 55%-ot. Tapasztalataink szerint a vendégek körében rövidül a foglalási időablak, vagyis egyre többen az utolsó pillanatban döntenek az utazásról, ami a későbbi hónapokra további növekedést vetít előre.

7. Társadalmi és környezeti hozzáadott érték

A Melea – The Health Concept társadalmi értéke abban rejlik, hogy a vendégek számára nem csupán szállodai élményt kínál, hanem komplex egészségmegőrző és életmódformáló programot nyújt. A megelőzésre épülő szemlélet révén segíti a testi, lelki és mentális egyensúly kialakítását, hozzájárulva ezzel a közegészség javulásához és a hosszú távú életminőség növeléséhez. A holisztikus megközelítés – amely az orvosi



szűréseket, a mentális egészséget, a tudatos táplálkozást és a személyre szabott életmódbeli tanácsokat egyaránt magában foglalja – lehetőséget teremt a vendégek számára, hogy tartós változásokat vezessenek be mindennapjaikba. Fontos szerepet kap az edukáció is: a szálloda rendszeresen szervez workshopokat és tematikus programokat, például a fermentálásról és más egészségtudatos gasztronómiai megoldásokról, amelyek a mindennapi életben is alkalmazható tudást adnak. A Melea működése emellett közvetlen társadalmi hatással bír: munkahelyeket teremt a térségben, bevonja a helyi termelőket és szolgáltatókat, erősítve ezzel a régió gazdaságát és közösségi hálóját. Közvetlen környezetére is figyelmet fordít: a telekszomszédságban működő sárvári kórház számára új parkolót épített, valamint részt vállalt a prospektúra felújításában is, ezzel is támogatva a város egészségügyi infrastruktúráját. A fenntartható működésre való törekvés, a példamutató szolgáltatási színvonal, az edukációs tevékenység és az egészségközpontú küldetés együtt olyan társadalmi hozzáadott értéket képvisel, amely túlmutat a szállodai tartózkodás élményén, és valódi, hosszú távú hatást gyakorol a vendégek életére, valamint a helyi közösségre.

A Melea – The Health Concept környezeti hozzáadott értéke abban rejlik, hogy működését tudatosan a fenntarthatóság elvei mentén alakítja. Az épület megkapta a LEED Gold minősítést, amely nemzetközi szinten is elismert garancia az energiahatékonyságra, a környezetbarát anyaghasználatra és a felelős víz- és hulladékgazdálkodásra. A szálloda innovatív geotermikus és hőszivattyús rendszerekkel biztosítja a fűtést és a hűtést, így jelentősen csökkenti a fosszilis energiafelhasználást és a szén-dioxid-kibocsátást. A nagy zöldfelületek, a tóparti elhelyezkedés és a gondosan tervezett kert nemcsak a vendégek feltöltődését segítik, hanem hozzájárulnak a helyi mikroklima javításához is.

A fenntartható gasztronómia szintén központi elem: az étterem szezonális, növényi alapú és egészségtudatos fogásokat kínál, amelyekhez elsősorban helyi termelőktől beszerzett alapanyagokat használ. Ez nemcsak a vendégek egészségét támogatja, hanem csökkenti a szállítással járó környezeti terhelést és erősíti a régió agrárgazdaságát is.

A Melea környezeti felelősségvállalása így több szinten is érvényesül: a modern technológiai megoldások, a tudatos ételkínálat és a helyi beszállítói kapcsolatok együttesen olyan fenntartható működést eredményeznek, amely példát mutat a hazai szállodaiparban, és biztosítja, hogy a vendégek élménye összhangban legyen a természeti környezet védelmével.



Sajtómegjelenések:

Hazai:

- <https://epiteszforum.hu/a-ter-gyogyito-ereje-melea--the-health-concept-hotel>
- <https://epiteszforum.hu/a-2024-es-bigsee-awards-belsoepiteszet-kategoriaban-dijat-nyert-projektjei>
- <https://magyarepitok.hu/mi-epul/2022/04/az-egeszsegre-fokuszal-sarvar-legujabb-premium-kategorias-szallodaja>
- <https://longevitymagazin.hu/tavaszi-megujulas-pszichologus-szemmel-interju-eger-csabaval-a-melea-the-health-concept-pszichologusaval/>
- <https://magyarepitok.hu/iparagi-hirek/2025/01/negy-design-dijat-vitt-el-a-market-a-klasszis-topdesign-versenyen>
- <https://www.octogon.hu/epiteszet/megnyilt-magyarorszag-elso-gyogyulaskozpontu-hotelje-a-melea/>
- <https://www.octogon.hu/epiteszet/a-minosegi-ido-fenomenologiaja-x/>

Nemzetközi:

- https://www.harpersbazaar.com/uk/travel/a62825534/health-travel-wellness-travel-destinations-2025/?fbclid=PAZXh0bgNhZW0CMTEAAafx25G0ARrutuWzw1rPXa2jjC07vir8JwajzNUB1ZfmRaDF7bCv6ZcBb0UuSw_aem_XVJEQAaXYvC35IPwjpSr6g
- <https://cpp-luxury.com/melea-the-health-concept-one-of-hungarys-finest-luxury-health-retreats/>
- https://issuu.com/tlc_montenegro/docs/the_collection_vol_9eabb8d865b514 (p.272)
- https://issuu.com/worldluxuryhotelawards16/docs/luxury_landings_-_june_2025?fr=sMDc5Mjg1ODk3NDQ (p.38)

Díjak:

- Klasszis Top Design 2024 - Az év Klasszis TopDesign vidéki 5 csillagos szálláshelye
- Klasszis Top Design 2024 - Az év Klasszis TopDesign hotel lobbija
- BigSEE Award
- World Luxury Spa Awards – 2025.10.25 eredményhirdetés









