



**INGATLANFEJLESZTŐI**  
**KERÉKASZTAL EGYESÜLET**  
**PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!**

## **HALLGATÓI ÖTLETBÖRZE**

**Ingatlanfejlesztési tanulmány készítése a kiíró által  
megajánlott témakörökből – pályázat szakmai  
mentorokkal**

## **PÁLYÁZATI KIÍRÁS**

2017. május 10.



**INGATLANFEJLESZTŐI**  
**KERÉKASZTAL EGYESÜLET**  
**PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!**

## **1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK**

### **1.1. A PÁLYÁZAT KIÍRÓJA, LEBONYOLÍTÓJA**

Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület  
1013 Budapest, Döbrentei tér 1.

### **1.2 A PÁLYÁZAT TÁRGYA**

A jelen pályázati kiírásban foglaltak szerint az alábbi hat témakör egyikét kell kidolgozni a továbbiakban részletezett formában és tartalommal. Bármely pályázó szabadon választhat az alábbi témák közül, amit a pályázatra történő regisztrációnál kell megjelölni:

1. Váci út – iroda boulevard. Javaslat a közterület átalakítására, a jelenlegi „autópálya” jellegű közlekedés mellett/helyett közösségi terek és zöldfelületek kialakításával.
2. BME „Z” épületének újrahasznosítása, megújítása. A Duna part budai látképének javítása, a városképből kilógó, idegen elem megváltoztatásával.
3. Nyugati tér, Eiffel Csarnok hasznosítási lehetőségei. Vonatforgalom áthelyezés utáni állapot víziója, városi térként való hasznosítása.
4. Károly körút – Városháza Park. Javaslat a terület beépítésére, új felépítmények elhelyezésével alapvetően a Városháza kiegészítésére. Kereskedelmi és lakó funkció nem javasolt.
5. Városliget – közösségi terek. A Városliget projekt új fejlesztéseihez kapcsolódva közösségi terek kialakítása, ezek kölcsönhatásainak vizsgálata. Miként legyen egész napos program a Liget meglátogatása.
6. Balatonkenese – Kenese Golfközpontként említett területéből 48 hektár hasznosítására javaslat – rekreáció, szállás, well-being.

### **1.3. A PÁLYÁZAT CÉLJA**

Az Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal („IFK”) Magyarország vezető ingatlanfejlesztő társaságait képviselő szervezete. Jelenleg 20 társaság a tagja, a tagok összesen több mint 6 milliárd EURO értékben fejlesztettek mintegy 3 millió m<sup>2</sup> ingatlant, és ezen épületekben több mint 100 ezer ember dolgozik.

Az IFK munkájával arra törekszik, hogy a magyarországi ingatlanfejlesztéseket világos szabályrendszer alapján, a funkcionalitás szempontjainak szem előtt tartásával, esztétikusan és gazdaságosan lehessen megvalósítani a tulajdonosok, a felhasználók és az épített környezet használói érdekében.

Az IFK jelen pályázati felhívásával arra szeretné felhívni a figyelmet, hogy mennyire összetett feladat az ingatlanfejlesztés, milyen sok különböző szempont és szakterület összehangolására van szükség akár csak egy megfelelő koncepció összeállításához is. Az ideai kiírásban ezért olyan szakterületek kerültek kiválasztásra, ahol jelentős mértékű fejlődésre van lehetőség, gazdasági és közérdek találkozhat, emellett a megszokott és új eszközökkel teljesen friss kihívásokra kell a megfelelő választ megtalálni. Az ingatlanfejlesztők azon kihívásokat is szeretnék megmutatni az érdeklődőknek, pályázóknak, melyek egy-egy ingatlan megépítésével párhuzamosan rendszeresen felmerülnek. Ide sorolható a közterületek rendezésének kérdése, ugyanúgy, mint új külsőt vagy funkciót találni bizonyos területek és épületek számára.

Az egyes pályázati témákkal kapcsolatosan a következő kérdésekre keresi a válaszokat és ötleteket a kiírás:

Váci út – boulevard kialakítás:

- Az elmúlt 27 év alatt az addigi főleg ipari beépítésű út teljesen átalakult, a modern irodapiac önálló lokációjává fejlődött, ahol folyamatosan zajlanak az építkezések, további irodaterületekkel bővítve a piacot.
- Mindeközben a Váci út közlekedése a területet kettéosztja, kevés helyen teremtve kapcsolódási lehetőséget az úttest két oldala között.
- Hiányoznak az egybefüggő közösségi terek, az esti órákban kihalt házak sem vonzóak.
- A pályázó dönt arról, hogy a Váci út mely szakaszára, vagy akár az egészére vonatkozóan kíván pályázati anyagot összeállítani.

BME Z épület átalakítás:

- Ebben az esetben a jelenlegi oktatási célú hasznosítás továbbvitele a cél. Ezen belül azonban a pályázó döntése, hogy milyen típusú funkciókkal kívánja megtölteni a tereket.
- A pályázat nyomatékos eleme a homlokzat megújítása, korszerűsítése, azonban ennek az épületen belüli terekre is hatása van.
- Vizsgálni szükséges a modern, környezetbarát technológiák alkalmazásainak lehetőséget, különös tekintettel az épület energiahatékonyságára.
- A külső környezet – elsősorban az egyetemen belüli kapcsolódó területek – újragondolása is a pályázat részét képezi.

Nyugati tér, Eiffel Csarnok:

- Számptalan alkalommal napirenden volt a vasúti forgalom megújítása ezen a területen, a jelenlegi pályázat a forgalom teljes megszüntetésével számol, és így a megmaradó épületek újraháznosítása a cél.
- Jelen esetben a műemlékvédelmi előírások figyelembevételével kell újragondolni a terek átalakítását városias, közösségi funkciókra.
- Városi terek kialakításánál is cél az öfenntarthatóság, a különböző felhasználási lehetőségek harmonikus egymás mellé illesztése.
- Az épület külső közterületi kapcsolatait is szükséges vizsgálni, a környezeti diszfunkcionalitás elkerülésére.

Károly körút, Városháza Park:

- A terület fejlesztésére korábban számtalan elképzelés született. Jelen pályázati témánál egyiket sem lehet felhasználni.
- A kiíró javaslatot vár a telek beépítési paramétereinek meghatározására, övezeti besorolására.
- A pályázónak szükséges meghatározni, számításokkal alátámasztani a területre tervezett felépítmények hasznosítását, a finanszírozás összetételét.
- Mindenképpen elvárás a meglévő Városházához való kapcsolódás kialakítása, annak az épületnek a városképileg is meghatározó, méltó lezárása.

Városliget – közösségi terek:

- A Városligetben megvalósuló múzeumi fejlesztések mellett mindenképpen fontos megőrizni a terület közösségi térként való működését, ahol az új funkciók harmonikusan kapcsolódnak egymáshoz.
- Legyen lehetőség a legapróbbaktól kezdve minden korosztálynak egy egész nap tartalmas eltöltésére, a látogatók anyagi háttérétől függetlenül.
- Olyan elemek alkalmazása a terek kialakításakor, mely lehetővé teszi az eddigi népszerű rendezvények lebonyolítását is (pl. tűzoltó nap), ugyanakkor ösztönöz további események meglátogatására.
- A jelenlegi tervekben szereplő tájépítészeti tervektől feltétlenül szükséges eltérni.

Balatonkenese, rekreációs terület:

- Pályázó feladata a turisztikailag attraktív funkció-együttes összeállítása. Ehhez szükséges megtérülési számításokkal alátámasztani a terület hasznosítását.
- A szükséges infrastruktúra kialakítása is fontos ennél a témánál, közlekedési kapcsolatok kialakítása és a közműkapacitások biztosításának vizsgálata is a pályázat része.
- Balatoni turisztikai szezon meghosszabbítására is vár javaslatot a kiíró, cél a terület egy részének egész éves használhatóságát biztosítani.
- Mivel a terület nem vízparti, így fontos kidolgozni a tóhoz való kapcsolódási lehetőségeket is.

Minden pályázati témával szemben elvárás a következő munkarészek kidolgozása:

- Gazdasági megvalósíthatóság, pénzügyi feltételek;
- Az adott téma urbanisztikai szerepe a felhasználók igényeinek figyelembe vételével;
- Adott tervezési munkarészek részletes kidolgozása;
- A célcsoportokhoz szükséges funkciók és szolgáltatások köre;
- A területek rendezése, közlekedési kapcsolatai;
- Környezettudatosság;

**A pályázati témák pontosításában, a területek bejárásában és a pályázati anyagok elkészítésében az ingatlanszakma jeles szakemberei segítik majd a pályázókat**

**mentorként, ezzel kapcsolatos igényüket a pályázóknak regisztrációkor kell jelezni.**

#### **1.4 A PÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA**

- a) A pályázat jellege: NYÍLT (regisztrációhoz kötött)
- b) A pályázat: TITKOS
- c) A pályázat lebonyolítása: a jelen kiírásnak megfelelően, elektronikus formában történik

#### **1.5. A PÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI**

- 1.5.1. A pályázat résztvevője – a pályázó – bármely egyetemi vagy főiskolai hallgató, illetve pályakezdő 30 éves korig, aki a további pályázati feltételeknek megfelel.
- 1.5.2. Pályázó min. 3 fős csapat lehet. Mivel az ingatlanfejlesztés egy komplex ”műfaj”, ezért a pályázatok elbírálásakor előnyben részesítjük azt a pályázót, aki maga köré más, a jelen pályázatban meghatározott ingatlanfejlesztések szempontjából ugyancsak fontos szakmák (építész, közgazdász, szociológus, jogász, tájépítész, stb.) hallgatóiból szervez csapatot. A csapat tagja lehet bárki, aki ötleteivel, szakmai segítségével emeli a pályázat színvonalát.
- 1.5.3. A pályázó azzal, hogy a pályázatát benyújtotta, a pályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezően elfogadta.
- 1.5.4. A pályázó a pályázatot anonim formában, jellege (vízió név) megadásával nevezi, továbbá a pályázat szerzőit (a csapat tagjait) név szerint egy külön dokumentumban megnevezi.
- 1.5.5. A pályázaton pályázó csapat csak egy pályaművel vehet részt.

#### **1.6. A PÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS**

- 1.6.1. A Bíráló Bizottság a pályázatból a pályázatot
  - a) kizárja, ha a beadási határidő után érkezett a pályázat,
  - b) kizárja, ha titkosságot sértő a pályázat,
  - c) kizárhatja, ha a formai követelményeket nem teljesíti, illetve hiányos a pályamű,
  - d) kizárja, ha az 1.5. pontban meghatározott „résztvételi feltételek”-et nem teljesíti a pályázó.
- 1.6.2. Amennyiben a kizárás okai (1.6.1.d.) a pályamunkák elbírálása után bizonyosodnak be, a Bíráló Bizottság a pályázatok megállapított sorrendjében

nevezi meg a díjazott pályázatokat, és a szabálytalanság miatt kizárt pályázó pályázati díját nem adja ki.

## **1.7. A PÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA**

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| a) Pályázat meghirdetése:  | 2017.05.10.                         |
| b) Területbejárások (igény esetén több is lehetséges- regisztrációhoz kötött): | 2017. június és szeptember folyamán |
| c) Pályázási regisztrációs határidő:   | 2017.09.30. 12.00 óra               |
| d) Pályaművek leadásának határideje:   | 2017.10.31. 12.00 óra               |
| e) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása:                         | 2017.11.20.                         |

Mentorokkal való konzultációs időpontok az igényeknek megfelelően lesznek meghatározva.

A kiíró fenntartja jogát a fenti időpontok módosítására.

## **1.8. A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ**

A pályázaton való részvétel regisztrációhoz kötött. A pályázati dokumentáció – a regisztrációt követően - ingyenesen letölthető a [www.ifk-egyesulet.hu/otletborze](http://www.ifk-egyesulet.hu/otletborze) weboldalról.

A regisztráció alkalmával minden pályázó egyedi belépési kódot kap e-mailben.

A kiíró legfeljebb a pályázati regisztrációs határidőig a dokumentációt a bírálati szempontok és az alkalmassági követelmények kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a pályázat lebonyolításától visszaléphet.

A pályázó által választott témához kapcsolódó tájékoztató anyagokat az adott feladat mentora juttatja el a pályázónak.

## **1.10. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA**

A pályaművek kizárólag elektronikus formában, a regisztráció során kapott belépési kód segítségével nyújthatók be, azaz tölthetők fel.

A pályázatokat két módon kell benyújtani:

- 1) eredeti, szerkesztett formában (teljes tartalommal)
- 2) prezentáció formájában (kivonatolt tartalommal)

A pályázatok feltöltését - azok komplexitása miatt – több részletben javasoljuk. 5 fájl feltöltésére lesz lehetősége minden pályázónak (akár külön tanulmány, építészeti tervek

stb.). Az alábbi formátumú fájlok feltöltésére lesz lehetőség: word dokumentum, excel, jpg, pdf, ppt.

### **A pályaművek feltöltési határideje: 2017. október 31. 12.00 óra**

Kiíró a beérkezett pályaműveket kizárólag elektronikus formában, regisztrációt követően, az interneten keresztül fogadja.

A beadási határidő után feltöltött pályaműveket a Bíráló Bizottság a pályázatból kizárja.

A pályázati kiírás bármely részének változtatási jogát a kiíró fenntartja.

### **1.11. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE**

Tag: Magyar Építész Kamara – dr. Hajnóczi Péter

Tag: Magyar Urbanisztikai Társaság – Ongjerth Richárd

Tag: Várostervezési közgazdász - Varga-Ötvös Béla

Tag: Tájépítész (felkérés alatt)

Tag: IFK delegáltak – 2 fő

### **1.12. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG MUNKÁJA, DÖNTÉSE**

A Bíráló Bizottság döntéseit többségi szavazással hozza meg.

A Bíráló Bizottság munkája nem nyilvános.

A Bíráló Bizottság az értékelhető pályaművekből kiválaszt 3 pályázatot, amelyet előterjeszt az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlésének.

A Bíráló Bizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

A Bíráló Bizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra alkalmasnak.

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlése a Bíráló Bizottság által előterjesztett 3 db pályaműből választja ki a győztes pályázatot.

### **1.13. A GYŐZTES PÁLYAMŰ DÍJAZÁSA**

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület az ötletpályázat győztesét az alábbiak szerint díjazza:

- 1) A győztes pályázó csapat (legfeljebb 6 fő) a legrangosabb nemzetközi szakmai kiállításra, a **müncheni Expo Realra utazik 3 napra 2018-ban**. Itt lehetősége lesz az ingatlanszakma jelentős szereplőit megismerni.
- 2) Emellett a győztes pályázó (és csapata) **800.000 Ft pénzjutalomban** részesül. A második helyezett **500.000 Ft**, a harmadik helyezett csapat **300.000 Ft** pénzjutalomban részesül.

- 3) Az első három helyezett csapat minden tagja legalább **1 hónapos szakmai gyakorlaton** vehet részt az IFK valamely tagvállalatánál.
- 4) A győztes pályázó jogosulttá válik az IFK által adományozott „**IFK Talentum 2017**” cím viselésére, amelyről az IFK oklevelet bocsájt ki.
- 5) A győztes pályázó lehetőséget kap, hogy az ingatlanfejlesztéssel és építészettel kapcsolatos mértékadó médiumokon keresztül bemutathassa pályaművét a szakmai nyilvánosságnak.

#### **1.14. A PÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE**

A Bíráló Bizottság előterjesztése és az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület döntése alapján a kiíró: 2017. 11. 20-án, az „Ingatlanfejlesztés Napján” hirdeti ki a győztest. A döntőbe került pályamunkák szerzőit a közölt elérhetőségeken a kiíró az eredményhirdetés idejéről és helyéről e-mailben értesíti.

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

A pályázat eredményét a kiíró a [www.ifk-egyesulet.hu](http://www.ifk-egyesulet.hu) honlapon is közzé teszi.

#### **1.15. A PÁLYAMŰVEK ÉS A PÁLYÁZATI EREDMÉNYEK FELHASZNÁLÁSA**

A beadott pályamunkák tulajdonjoga a pályázót illeti, ennél fogva őt illeti az a feletti rendelkezési jog is. A kiíró a pályázatok felhasználási jogát nem kívánja megváltani, de a közlés jogát minden pályamű esetében – a szerző feltüntetése mellett – korlátozás és ellenszolgáltatás nélkül fenntartja.

## **2. IRÁNYMUTATÁS A PÁLYAMŰVEK LEHETSÉGES TARTALMÁVAL ÉS FORMÁJÁVAL KAPCSOLATBAN**

**2.1. A kiíró nem kívánja megkötni a pályázók kezét a pályaművek kötelező tartalmi elemeinek előírásával, ugyanakkor a pályázóknak mindenképpen javasolt meghatározni:**

- a) A terület rendeltetését, funkcióját;
- b) A terület terjedelmét, a fejlesztés helyigényét, határait;
- c) A terület és környezetének kapcsolatait;
- d) A meglévő infrastruktúra és felépítmények hasznosítását;



- e) Olyan pl. megvalósíthatósági tanulmányt, ami gazdasági alapon igazolja a fejlesztés megindítását és annak működtetését, fenntarthatóságát,
- f) Dolgozza ki építészeti, gazdasági, mikrokörnyezeti követelményeket:
- i. A komplex fejlesztés megvalósításának költségbecslése,
  - ii. Beépítési tervek,
  - iii. Építész látvány tervek,
  - iv. Funkciók megtervezése és optimális, komplex kihasználása,
  - v. Gazdasági megvalósíthatóság,
  - vi. Célcsoport, tervezett szolgáltatási szint, a szükséges funkciók és szolgáltatások köre,
  - vii. A terület rendezése, tájépítészet,
  - viii. Helyi vezetéssel, önkormányzattal, régióval való együttműködés
- g) Vegye figyelembe az energia-hatékony, környezettudatos épületek működtetéséhez alkalmazandó megújuló energiaforrásokat a létesítmények biztonságos működtetésének fenntartása mellett.

## **2.2. Benyújtandó pályázat formai követelményei:**

- A pályaművet magyar nyelven kell elkészíteni.
- A pályázat valójában egy „Vízió” bemutatása képekkel, rajzokkal, tervekkel gazdagon illusztrálva és szöveges indoklással (adott esetben szakmai érvekkel) alátámasztva.

## **2.3. Egyéb felhasználható anyagok, információk:**

A pályázat készítése során bármilyen legálisan elérhető, releváns, tény, adat, terv, koncepció (forrás) felhasználható, ezek pontos megjelölését azonban a pályázatban fel kell tüntetni.

## **2.4. BÍRÁLATI SZEMPONTOK**

A Bíráló Bizottság és a kiíró, a pályázati anyagban meghatározott vízió összhangjára helyezi a hangsúlyt, kiemelten figyelve többek között az alábbi szempontokra:

- Életszerűség
- Komplex megközelítés
- Konzekvencia

- Vízió alátámasztottsága, indokoltsága
- 2.1 pont szerinti javasolt tartalmi elemek figyelembe vétele, kidolgozottsága
- Szakmai kidolgozottság
- Pályázó csapat szakmai összetétele, sokszínűsége
- Pályázat kidolgozásának minősége, vizualitása

Sok sikert és jó munkát kívánunk!

Budapest, 2017. május 10.

dr. Takács Ernő  
Elnök  
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület