



**INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET**
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

HALLGATÓI ÖTLETBÖRZE

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

**PÁLYÁZATI KIÍRÁS
ÉPÍTMÉNY ÁTALAKÍTÁS
BARNAMEZŐS REHABILITÁCIÓ**

2024. szeptember 8.



**INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET**
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1.1. A PÁLYÁZAT KIÍRÓJA, LEBONYOLÍTÓJA

Ingtatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület
1013 Budapest, Döbrentei tér 1.

1.2 A PÁLYÁZAT TÁRGYA

A jelen pályázati kiírásban foglaltak szerint az alább megadott 2 téma 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. Rákosrendező, avagy egy barnamezős terület megújítása, hasznosítása a város szívében** – A területen hosszú ideje használaton kívüli iparvágányok találhatók, mellettük jelentős méretű műveletlen, gazonos területekkel. Rákosrendező fejlesztésére már több elképzelés született az elmúlt évek folyamán, azonban még nem készült olyan kialakítási terv, mely minden érdekelt félnek elfogadható lenne. Felhasználási, kialakítási javaslatok elkészítése a feladat, egy új városrész megtervezésével.
- 2. Állatkert, Varázshegy – újragondolt funkciók, élőhely kialakítási javaslat egy pandának, belső és külső terek megújítása** – Az Állatkert közepén, mégis részben eldugva található betontömb belseje értékes területet rejt, melyek kihasználtsága, használhatósága hosszabb ideje kérdéses. Szinte teljes belső átalakítás lehet szükséges, melyet az épületgépésztől kezdve az építészetig kell átgondolni, különös tekintettel a hatalmas előadóteremre. Emellett ez ideális elhelyezést tudna biztosítani egy pandának, melyet Kínától kaphatna kölcsön az Állatkert. Külső területek tájépítészeti újratervezése is a feladat része.

1.3. A PÁLYÁZAT CÉLJA

Az Ingtatlanfejlesztői Kerekasztal („IFK”) Magyarország vezető ingatlanfejlesztő társaságait képviselő szervezet. Jelenleg 28 társaság a tagja, a tagok összesen több mint 8,5 milliárd EURO értékben fejlesztettek mintegy 4,1 millió m² ingatlant, és ezen épületekben többszázezer ember dolgozik vagy lakik.

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 idei 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 különleges helyzeteket 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:

Rákosrendező, avagy egy barnamezős terület megújítása, hasznosítása a város szívében

- Pontos helyszín: Szegedi út, Szent László út, Rákospatak utca és Tengerszem utca által határolt terület
- A teljes területen belül a kiíróval is egyeztetetten kisebb részterület teljes kialakításának megtervezése a cél.
- Figyelembe kell venni, hogy két kerülethez tartozik a teljes terület, Angyalföldhöz és Zuglóhoz. Érdemes vizsgálni a szomszédos beépített területeket, hiszen a projekt közelében számos különleges helyszín található.
- Emellett még működő, ám jelentősen kisebb forgalmú és limitált vágányszámú vasúti forgalom megmarad, a felújításra szoruló vasútállomással együtt.
- Jelen pályázatban teljesen szabadon dönthetnek a résztvevők, hogy pontosan milyen funkciót adnak a területnek, milyen építményekkel, tájépítészeti elemekkel rendezik be a területet.
- A terület állami tulajdonban van, jelenleg átjárhatatlan, balesetveszélyes ipari hulladékkal teli, illetve ápolatlan, kezeletlen „zöldterület”, ahol több illegális személtlerakóhely is kialakult. Mindezek felszámolására környezetvédelmi szempontokat figyelembe vevő tervet kell készíteni.
- Közlekedési csomópont kialakítása is szükséges, figyelembe véve a meglévő útkapcsolatokat, a közelben található autópályát, a földalatti meghosszabbításával új állomás kialakítása jöhet létre. Érdemes olyan közlekedési megoldásokat alkalmazni, ahol akár szintbeli eltolódás is szóba jöhet.
- Tekintve a terület adottságait, egy új városrész kialakítása a feladat, ahol a feladat fontos része a lépték, sűrűség, karakter és funkció meghatározása. Emellett egy élhető városrészhez szükséges funkciók elhelyezése is elvárás. A fejlesztéshez szükséges közműellátottság vizsgálata szükséges.
- Gazdasági megtérülés számításakor figyelembe kell venni, hogy a területen olyan pl. szociális intézmények, közösségi területek is készülnek, melyek nem termelnek bevételt, viszont fenntarthatóságuk, üzemeltetésük is fontos szempont.



- A Rákospatak a tervezési terület határán található, jelenleg teljesen kihasználatlan, javasolt ennek a természeti értéknek a bevonása is a fejlesztési elképzelésbe.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni, különös tekintettel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet előírásaira (elsősorban a 6. sz. melléklet szerinti közel zéró energiaigényű épületek követelményszintje).

Állatkert, Varázshegy – újragondolt funkciók, élőhely kialakítási javaslat egy pandának, belső és külső terek megújítása

-
- A tervezési helyszín az 1909 – 1912 között épült mára már műemlék Nagyszikla, melynek állapota az elmúlt években jelentősen leromlott, így a felújítás egyértelműen szükségszerűvé vált. Ez azonban remek lehetőséget nyújt arra, hogy az építményben található tereket, funkciókat újragondolják, ezzel kiváló építészeti és belsőépítészeti feladatot létrehozva.
- Jelenleg az épület elég jelentős része műszaki problémák miatt nem, vagy csak részlegesen látogatható, ami a használati értéket és élvezhetőségét kimondottan csökkenti, holott az intézmény munkatársai rengeteg érdekes programot tudnak megszervezni a területen. A pályázat célja megfelelő műszaki megoldásokat kidolgozni, hogy az építmény igazi értékének megfelelően működhessen.
- Kiemelt fontosságú a Varázshegyben található előadóterem és a hozzá csatlakozó kiszolgálóhelyiségek átalakítása, konferenciák, előadások megtartására alkalmasabbá tétele. Az itt elhelyezett installációk miatt csillagtérnek is nevezett hely Budapest egyik kiemelt látványossága lehet, amit extra belmagasságának megfelelő hasznosítása tovább segíthet.
- A belső terek mellett a külső környezeten is érdemes javítani, egyrészt atraktívabb megjelenéssel a szürke betontömb élhetőbbé tehető. A szikla külső felületeinek jobb kihasználhatósága fontos szempont, mellyel további interaktív programok alakíthatóak ki. Emellett tájépítészeti, kertrendezési tervek készítése is szükséges.
- Külső és belső térkialakítások megtervezése is szükséges az itt elhelyezett állatfajok még egyedibb, testreszabottabb bemutatásához. Emellett többször szóba került már, hogy akár egy pandát is kölcsönkaphat Magyarország Kínától, és ennek a döntésnek a meghozatalát nagyban segítené, ha az állat elhelyezésére megfelelő helyet lehetne biztosítani. A pályázatban különösen fontos szerepet játszik majd a Panda-ház tervezése.
- A Varázshegy programjai jelenleg a legfiatalabbaknak érdekesek, ám a szülők bevonása is fontos szempont. Ezért a pályázat fontos eleme, hogy a térkialakítások mellett a tartalomra, az ide kerülő funkciókra is nagy hangsúlyt fektessenek a pályázók. Ebben is segítségére lesz a résztvevőknek az Állatkert több képviselője mentorként.
- A terület adottságait a rendelkezésre álló információk alapján teljes mértékben figyelembe kell venni egy felújítás megtervezésekor – egyrészt a Varázshegy állatkerti lakóinak megfelelő elhelyezését másrészt az Állatkert folyamatos működését biztosítani kell.



- Szükséges vizsgálni a közműellátottság biztosítását, ennek lehetséges költségeit is beilleszteni a projekt költségvetésébe.
- Az új funkciók létrehozásánál a makrokörnyezetbe való illeszkedést is szükséges vizsgálni.
- Fontos meghatározni a projekt ütemezhetőségét, az értékesítés eszközeit, marketing stratégiát.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni, különös tekintettel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet előírásaira (elsősorban a 6. sz. melléklet szerinti közel zéró energiaigényű épületek követelményszintje).

Minden pályázati témával szemben elvárás a következő munkarészek kidolgozása:

- Gazdasági megvalósíthatóság, pénzügyi feltételek;
- Az adott téma urbanisztikai szerepe a felhasználók igényeinek figyelembevételével;
- 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 jelezniük.

1.4 A PÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA

- A pályázat jellege: NYÍLT (regisztrációhoz kötött)
- A pályázat: TITKOS
- 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 (csapatonként egy hallgató vagy pályakezdő 33 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 mellé más, a jelen pályázatban meghatározott ingatlanfejlesztések szempontjából ugyancsak fontos szakmák (építész, közgazdász, szociológus, jogász, tájépítész, stb.) képviselőiből 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, jelige (vízió név) megadásával nevezi, továbbá a pályázat szerzőit (a csapat tagjait) név szerint egy külön dokumentumban megnevezi.
- 1.5.5. A pályázaton minden pályázó csapat csak egy pályaművel vehet részt.

1.6. A PÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS

- 1.6.1. A Bíráló Bizottság a pályázatból a pályázatot
- kizárja, ha a beadási határidő után érkezett a pályázat,
 - kizárja, ha titkosságot sértő a pályázat,
 - kizárhatja, ha a formai követelményeket nem teljesíti, illetve hiányos a pályamű,
 - 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: | 2024. szeptember 8. |
| b) Területbejárások (igény esetén több is lehetséges – regisztrációhoz kötött): | 2024. szeptember - október |
| c) Pályázási regisztrációs határidő: | 2024.10.15. 12.00 óra |
| d) Pályaművek leadásának határideje: | 2024.11.04. 23.59 óra |
| e) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása: | 2024.11.20. |

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 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: 2024. november 4. 23.59 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 VÁRHATÓ ÖSSZETÉTELE

Tag: Magyar Építész Kamara – dr. Hajnóczi Péter

Tag: Magyar Urbanisztikai Társaság – Ongjerth Richárd

Tag: Várostervezési közgazdász - Varga-Ötvös Béla

Tag: Budapesti Állat – és Növénykert képviselője

Tag: BME Középülettervező Tanszék képviselője

Tag: BME Urbanisztikai Tanszék képviselője

Tag: Tájépítész

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 2025-ben**. Itt lehetősége lesz az ingatlanszakma jelentős szereplőit megismerni.
- 2) Emellett a győztes pályázó (és csapata) **1.000.000 Ft pénzjutalomban** részesül. A második helyezett **750.000 Ft**, a harmadik helyezett csapat **500.000 Ft** pénzjutalomban részesül.
- 3) A győztes pályázó jogosulttá válik az IFK által adományozott „**IFK Talentum 2024**” cím viselésére, amelyről az IFK oklevelet bocsát ki.

1.14. A PÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE

A Bíráló Bizottság előterjesztése és az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület döntése alapján a kiíró: 2024. 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 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 (amennyiben a választott témánál releváns):

- 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 szempontból a következőket:
 - 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. Értékesítés folyamata, eszközei,
 - viii. Üzemeltetés bemutatása, fenntarthatóság,
 - ix. A terület rendezése, tájépítészet,
 - x. 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 figyelembevétele, kidolgozottsága
- Szakmai kidolgozottság
- Pályázó csapat szakmai összetétele, sokszínűsége
- Pályázat kidolgozásának minősége, vizualitása

Sok sikert és jó munkát kívánunk!

Budapest, 2024. szeptember 8.

dr. Takács Ernő
Elnök
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület