



INGATLANFEJLESZTŐI
KERÉKASZTAL EGYESÜLET
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

HALLGATÓI ÖTLETBÖRZE

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

**PÁLYÁZATI KIÍRÁS
GONDOLD ÚJRA, ROZSDÁTLANÍTS!**

2022. június 14.



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 alább megadott 3 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. Tétényi úti üzletközpont és környezete (Bikás Park mellett) – revitalizáció vagy valami új?** – Újbuda egyik legforgalmasabb csomópontjában található népszerű, ám a 1980-as évek óta szinte változatlan állapotban lévő épületegyüttes jelen formájában méltatlan a környezetéhez. Megújítása vagy teljesen új projekt megvalósítása is megoldás lehet. A jelenlegi szolgáltatásokra van igény, ám kérdés, hogy az Etele Pláza mellett mennyire szükséges ezeket itt fenntartani, vagy akár kiegészíteni.
- 2. Budatétény és a Hárosi-Duna part rehabilitációja és beépítése** – Rozsdaövezeti terület megújítása mintegy 6 hektáron, a Furnér Művek és a Hárosi-Duna part közötti terület kialakítása. Kertvárosias vagy „belvárosias” kialakítás is lehetséges. Emellett fontos a Duna parttal való kapcsolat megnyitása, az élővilág védelmével. A terület infrastruktúrájának és tájépítészetének kialakítása.
- 3. Újpesti Dunapart revitalizációja a vasúti híd lábánál – hasznosítás a változási tilalom feloldása után** – az összesen legalább 16 hektáros terület lehető legjobb hasznosításának megtalálása, a Dunapart életre keltése. Újpest lakosságának közösségi tér kialakításával, a vízpart elérhetőségének biztosítása, emellett gazdaságilag is életképes fejlesztési terv elkészítése. A terület működésének biztosításához szükséges funkciók megtervezése.

1.3. A PÁLYÁZAT CÉLJA

Az Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal („IFK”) Magyarország vezető ingatlanfejlesztő társaságait képviselő szervezet. Jelenleg 26 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:

Tétényi úti üzletközpont és környezete (Bikás Park mellett) – revitalizáció vagy valami új?

- Mikro-városközpont átalakítása, a jelen kor követelményeinek, a helyi lakosság elvárásainak megfelelő kialakítás. Újbuda egyik legforgalmasabb kereszteződése, ahol a Kelenföldi lakótelep találkozik a Szent Imre Kórházzal és az M4 metró Bikás parki megállójával. Adott egy, a múlt század nyolcvanas évei óta alig változott épületegyüttes, alapvetően szolgáltatóház funkcióval.
- Mintegy 11.300 m²-es telek, amit kizárólag a környezet figyelembevételével érdemes átalakítani, a pályázónak a Bikás parkkal való szerves kapcsolatot is meg kell terveznie.
- A meglévő épületállomány teljesen elavult, semmilyen szempontból nem felel meg a korszerű elvárásoknak és a környezetvédelmi előírásoknak. Ezzel együtt a környék lakóiban nosztalgiát ébreszt, megszokták ezeket az adottságokat. A nemrégiben zárult értékesítési kiírás sikertelenségében is jelentős szerepe volt mindennek. Ennek megfelelően a pályázó feladata eldönteni, hogy megőriz-e valamit a felépítményekből, vagy új projektet valósít meg, összhangban a helyi lakosság igényeivel.
- A jelenlegi bérlői állomány akár figyelmen kívül hagyható, a pályázó dönt a legjobb hasznosítási formáról, megtérülés számításokkal alátámasztottan.
- Jelen esetben érdemes figyelembe venni a kerületi építési szabályzat szerinti övezeti besorolást, azzal a kivétellel, hogy a lakófunkció nem lehet 20 %-nál nagyobb mértékű a teljes beépítésben. Ugyanakkor a környezetbe illeszkedés ezen a helyszínen is kiemelkedő jelentőségű, így fontos építészeti és urbanisztikai szempontból egyaránt értékelhető megoldást, projekt mixet megtervezni.

- Városközpont racionalizálása, használati és szolgáltatás csomag összeállítása is a feladat részét képezik. Kereskedelmi és közösségi célú ingatlanok kialakítása vagy átalakítása. A gépkocsival érkezők kezelése, áruszállítás megoldása. Közlekedési kapcsolatok figyelembevétele, a tömegközlekedéssel való együttműködés korszerűsítése.
- 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).
- Tájékoztató jelleggel érdemes betekinteni az értékesítési pályázati felhívásba, ahol információk érhetők el a területtel kapcsolatban: <https://kozigazgatas.ujbuda.hu/esemeny/varosuzemelteteshez-kapcsolodo-palyazatok/palyazati-felhivas-a-tetenyi-ut-63-es-az-etele-ut>

Budatétény és a Hárosi-Duna part rehabilitációja és beépítése

- A Duna parti elavult, sokszor veszélyessé vált volt iparterületek megújításának sorába illeszkedik ez a feladat. Emellett a Campona körül kialakult új városközponti rész és a kertvárosi családi házas területek határán található a tervezési terület. Így átmenetet képez a belvárosias beépítettség és az egy telek – egy ház kialakítások között.
- Ezzel együtt a Duna part megközelíthetőségének javítása, lehetővé tétele is fontos ott, ahol forgalmas főút és vasútvonal is ketté szeli a beépített környezetet. Mindeközben szükséges megőrizni a vízpart természeti adottságait, állat- és növényvilágának értékeit, a terület hangulatát.
- A vízpart integrálása Budatétény életébe – a kihasználatlan ipari terület beépíthetőségének vizsgálata, koncepcióterv készítése, mely tartalmazza a szükséges tájépítészeti elemeket is. A területen lehetséges funkciók, ingatlan mix összeállítása. Vízparton szabadidős tevékenységek elhelyezése.
- A terület adottságait a rendelkezésre álló információk alapján teljes mértékben figyelembe kell venni – mint például esetleges környezeti károsodások, vízpart közelségből adódó építési körülmények.
- Szükséges vizsgálni a közműellátottság biztosítását, ennek lehetséges költségeit is beilleszteni a projekt költségvetésébe.
- A pályázó feladata meghatározni a terület és a városrész számára a lehetséges legjobb hasznosítási formát, megtérülés számításokkal alátámasztottan.
- A területre jelenleg érvényes fejlesztési koncepciót nem szükséges figyelembe venni, így a felhasználásról a pályázó dönt. Ugyanakkor szükséges bemutatni a tervezett funkciók egymásra és a környező városrészekre gyakorolt hatását.
- 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).



Újpesti Dunapart revitalizációja a vasúti híd lábánál – hasznosítás a változási tilalom feloldása után

- Rozsdamentesítés, rozsdátlanítás – hosszú ideje alulhasznosított terület rendbetétele a feladat, megtalálni a lehető legjobb hasznosítást. Figyelembe kell venni a még működő dunai funkciókat – téli hajókikötő például és a környezeti adottságokat, egyrészt az újpesti lakóterületet, a vasúti híd közelségét és a Népsziget, illetve a budai hegyek látványát.
- A környék lakosságának új közösségi terek kialakítása, a vízpart megközelíthetőségének biztosítása, egész éves használhatóságra törekvés. A fejlesztésre kijelölt terület mintegy 16 hektár, így egy kisebb városi mag kialakításánál a belső közterületek, zöldfelületek megtervezése is kiemelt fontosságú.
- Közlekedési kapcsolatok kialakítása, különös figyelemmel a Váci útra, mely jelenleg szinte teljesen elzárja a területet a városrésztől. Minden közlekedési forma számára biztonságos eljutást tervezni, forgalom terhelés figyelembevételével.
- A pályázó feladata meghatározni és indokolni a területre kialakítandó funkciókat, a megvalósíthatóság gazdasági szempontjait kidolgozni.
- Tekintettel arra, hogy a területre jelenleg van folyamatban a beépítési paraméterek kialakítása, így a beépítési mutatókat a pályázó határozza meg, saját helyi építési szabályzat fő adatainak összeállításával.
- Az érintett helyrajzi számok: 70359/1, 70362/1, 70363, 70364, 70365, 70366, 70406, 70407, 70408/1, 70408/2, 70409, 70410, 70411, 70412. Ennek áttekintése a következő anyagban található: <https://net.jogtar.hu/rendelet?council=ujpest&dbnum=551&docid=A0800018.L04R&searchUrl=/rendelet-kereso/gyors%3Fcouncil%3Dujpest%26publisher%3D04R0%26pagenum%3D3>
- A terület adottságait a rendelkezésre álló információk alapján teljes mértékben figyelembe kell venni – mint például esetleges környezeti károsodások, vízpart közelségéből adódó építési körülmények.
- 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) 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 (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, jellege (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

- 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 „részvételi 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: | 2022.06.15. |
| b) Területbejárások (igény esetén több is lehetséges – regisztrációhoz kötött): | 2022. június és szeptember között |
| c) Pályázási regisztrációs határidő: | 2022.09.30. 12.00 óra |
| d) Pályaművek leadásának határideje: | 2022.11.02. 12.00 óra |
| e) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása: | 2022.11.21. |

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 weboldaltól.

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: 2022. november 02. 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: Budafok-Budatétény főépítésze

Tag: Újpest főépítésze

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 csapat **800.000 Ft pénzdíjban** részesül. A második helyezett **500.000 Ft**, a harmadik helyezett csapat **300.000 Ft** pénzdíjban részesül.
- 2) A győztes pályázó jogosulttá válik az IFK által adományozott „**IFK Talentum 2022**” 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: 2022. 11. 21-én, az Ingatlanfejlesztés Napját megelőzően 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, 2022. június 15.

dr. Takács Ernő
Elnök
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület