



**INGATLANFEJLESZTŐI**  
KEREKASZTAL EGYESÜLET  
**PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!**

## **HALLGATÓI ÖTLETBÖRZE**

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

## **PÁLYÁZATI KIÍRÁS**

2020. július 10.



**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 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. Volt Józsefvárosi Pályaudvar területére városfejlesztési és beépítési koncepcióterv – 77 hektáros terület megújulásának előkészítése.** A terület infrastruktúrájának megtervezése, új hasznosítási lehetőségek vizsgálata, tervezése. Mindehhez figyelembe véve az időközben a területen megvalósított új beruházásokat, és a tervezett állami és fővárosi fejlesztéseket. A pályaudvar 2005 óta nem üzemel, míg a MÁV járműjavítót 2009-ben zárták be.
- 2. Ideiglenes tartózkodásra alkalmas város létesítése – Természeti katasztrófa, járvány esetén elképzelhető, hogy nagyobb létszámú lakosság ideiglenes elhelyezését kell megoldani.** Egy mintegy 60 ha-os területen 4-5.000 fő részére élhető, és működő környezetet kell úgy kialakítani, hogy akár fél-egyéves tartózkodásra is alkalmas legyen egy-egy alkalommal a terület.
- 3. Modern iroda vagy lakóépület és környezete a COVID után –** Gondolkodásunk alapvetően megváltozott a járvány hatására, más elvárásaink vannak a közösségi terekkel kapcsolatban, még nagyobb a szerepe a higiéniának. A feladat olyan megoldások bemutatása, melyekkel meg tudjuk óvni magunkat és környezetünket a járványok terjedésétől a hétköznapiak során.

### **1.3. A PÁLYÁZAT CÉLJA**

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal („IFK”) Magyarország vezető ingatlanfejlesztő társaságait képviselő szervezet. Jelenleg 22 társaság a tagja, a tagok összesen több mint 8,5 milliárd EURO értékben fejlesztettek mintegy 4,1 millió m<sup>2</sup> ingatlant, és ezen épületekben több mint 140 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 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:

### **Volt Józsefvárosi Pályaudvar területére városfejlesztési és beépítési koncepcióterv**

- A barnamezős fejlesztési terület kiterjed a VIII. és X. kerület egyes részeire. Határai a Salgótarjáni út – Kőbányai út – Népliget parkterülete Orczy tér – Fiumei út. A tervezési terület opcionálisan kiegészíthető a Ganz negyeddal a Vajda Péter utcáig. A terület szinte teljes egészében állami tulajdonban van.
- A városrész hanyatlása a nehézipari üzemek jelentőségének csökkenésével kezdődött, és az 1990-es évekre vált nyilvánvalóvá. A Józsefvárosi pályaudvar elveszítette forgalmi jelentőségét, így azt 2005-ben felhagyták. A MÁV Zrt. 2009-ben Szolnokra költöztette a vontatójármű-javítási tevékenységét, ezzel az Északi Járműjavítót is bezárták.
- A területre jelenleg nincs érvényes fejlesztési koncepció így a felhasználásról a pályázó dönt. Ugyanakkor szükséges bemutatni a tervezett funkciók egymásra és a környező városrészekre gyakorolt hatását.
- A területen található új beruházások: Sorsok Háza, Közlekedési Múzeum, Magyar Állami Operaház Eiffel Műhelyháza. Tervezett fontos fejlesztések: BKK villamosremíz, Hungária körúti vasúti megállóhely. Ezekre vonatkozó anyagokat is a pályázó rendelkezésére bocsátjuk.
- A fejlesztési terület hátrányos helyzetének megszüntetése is a feladat része. Egyrészt a ma átjárhatatlan tömböt meg kell nyitni, s ezzel a zárvány jellegét meg kell szüntetni. Másrészt a terület imázsának javítása is cél, elhagyatott rozsdáövezetnek számít, illetve a Kőbányai út környékének hírneve sem szeplőtelen.
- Az átalakításnál, funkcióváltásnál a makrokörnyezetbe való illeszkedést is szükséges vizsgálni.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni.

### **Ideiglenes tartózkodásra alkalmas város létesítése**

- Földünk egyre sűrűbben és egyre markánsabban jelzi, hogy nehezen tolerálja az emberi civilizáció környezetromboló jelenlétét. Azon túl, hogy megváltoztatjuk földhasználati vagy beépítési magatartásunkat és áttérünk a környezettudatos, illetve környezetbarát életre, fel kell készülnünk olyan helyzetekre, amelyekben városok, országok vagy akár kontinenseken átívelően az egész világban időszakosan ellehetetlenül a megszokott életünk. A feladat ilyen forgatókönyvek bekövetkezése esetére megoldási javaslatot adni.
- Egy szigetszentmiklósi 60 ha-os területen kell olyan új városrészt kialakítani, mely ideiglenes szállást jelenthet akár egy kisvárosnyi embernek, ha valamilyen katasztrófa esetén el kell hagyniuk eredeti lakhelyüket – pl. földrengés esetén. Ugyanakkor arra is legyen alkalmas a település, hogy egy járvány esetén karanténként működjön, legyen megoldott az ellátás mintegy 4-5.000 fő részére, minden korosztály számára.
- Javasolt bemutatni, hogy milyen ideiglenes és milyen állandó építmények szükségesek, illetve üresen milyen átmeneti hasznosítás lehetséges, amely igény esetén azonnali hatállyal felszámolható. Meg kell határozni a településen elhelyezésre kerülő különböző funkciókat – lakó, iroda, szociális intézmények, raktárak, stb.
- A területre vonatkozó jelenlegi előírásokat nem szükséges figyelembe venni, vészhelyzeti megoldások szükségesek. Emellett látványtervekkel bemutatva élhető környezet megteremtése a cél. Ehhez a belső közlekedés kialakítása és a tájépítészeti elemek figyelembe vétele is szükséges. Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni.

### **Modern iroda és/vagy lakóépület és környezete a COVID után**

- A teljes világot maga alá gyűrni képes járványok világában rá kell jöjjünk, hogy valamit nem gondoltunk végig, hogy védtelenek vagyunk, avagy higiénia meg távolságtartás, mint a túlélés zálogai. Így a feladat olyan megoldások bemutatása - akár a megszokott civilizációnk alap axiómáinak, szokásainak az újraértékelésével -, melyeket lakásainkban, munkahelyünkön, közterületeinken alkalmazva sikeresebben meg tudjuk magunkat védeni járványok terjedésétől.
- A XI. kerületben, jól megközelíthető helyen, meglévő lakóterületek között, kilátással a budai hegyekre, található a terület, ahova a pályázó az új elvárásoknak, egészségügyi és járványügyi megoldásoknak megfelelő épületeket és az ezeket körülvevő közösségi tereket tervezhet.
- Az épületre koncepció terv készítését várja a kiíró, típus irodák és/vagy lakások kialakításának tervével. A koncepciótervnek tartalmaznia kell a gépészeti és elektromos rendszerek bemutatását, belsőépítészeti kialakításokat, környezetvédelmi, egészségvédelmi és energiahatékonysági szempontokat figyelembe véve. Ugyancsak fontos a telek zöldfelületeinek, külső közösségi tereinek megtervezése.
- A terület bemutatása szükséges, többek között a következők vizsgálatával: helyi építési előírások, közműellátottság, megközelíthetőség, parkolás megoldása, környék szolgáltatásai.



**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, 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

- 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: 2020.07.10.
- b) Területbejárások (igény esetén több is lehetséges- regisztrációhoz kötött):  
2020. szeptember folyamán
- c) Pályázási regisztrációs határidő: 2020.09.30. 12.00 óra
- d) Pályaművek leadásának határideje: 2020.11.05. 23.59 óra
- e) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása: 2020.11.20.

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: 2020. november 10. 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: Budapest főépítésze

Tag: Fővárosi Közfejlesztések Tanácsának képviselője

Tag: Proform 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 2021-ben**. 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) A győztes pályázó jogosulttá válik az IFK által adományozott **„IFK Talentum 2020”** cím viselésére, amelyről az IFK oklevelet bocsájt ki.

## 1.14. A PÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE

A Bíráló Bizottság előterjesztése és az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület döntése alapján a kiíró: 2020. 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 (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. 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 figyelembevétele, kidolgozottsága
- Szakmai kidolgozottság
- Pályázó csapat szakmai összetétele, sokszínűsége
- Pályázat kidolgozásának minősége, vizualitása

Sok sikert és jó munkát kívánunk!

Budapest, 2020. július 10.

dr. Takács Ernő  
Elnök  
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület