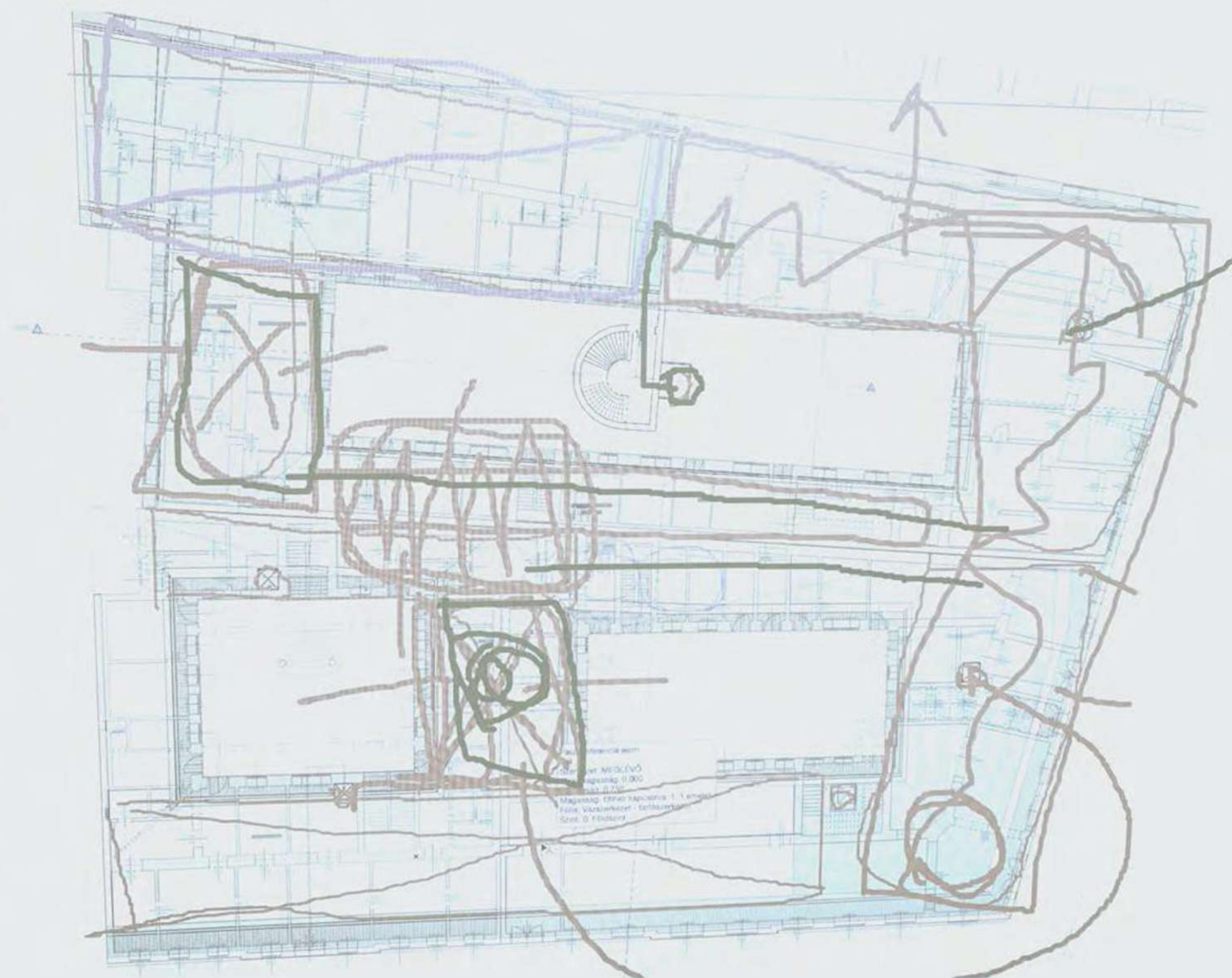
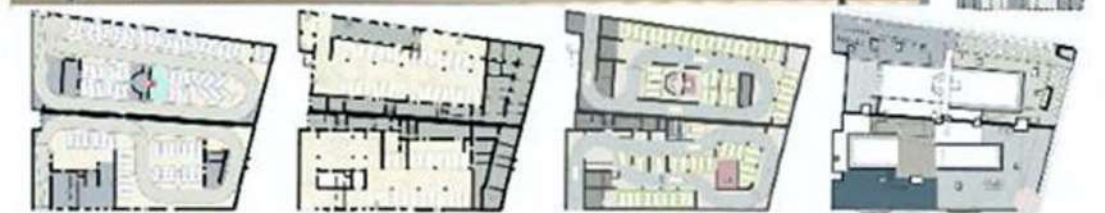




Diós Beáta, Szilágyi Eszter, Tóth Anita
BUDAPESTI NAGYKÖRÚT LEHETŐSÉGEINEK VIZSGÁLATA
 TDK DOLGOZAT, ÓBUDAI EGYETEM YBL MIKLÓS ÉPÍTÉSTUDOMÁNYI KAR, MSC
 KÉPZÉS, 2021
 Konzulens: prof. Dr. Kiss Gyula Gábor DLA

TARTALOMJEGYZÉK

FEDLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
BEVEZETŐ - SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR	3
NAGYKÖRÚT TÖRTÉNETE – SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR	4
ÉPÜLET TÖRTÉNET – SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR	6
RÉGI TERVLAPOK– SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR	11
JELENLEGI ÁLLAPOT– SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR	12
FELMÉRÉSI ALAPRAJZOK	19
LIPÓTVÁROS PROBLÉMÁINAK FELVEZETÉSE	21
KÖZMŰ– SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR	23
LEHETSÉGES BEAVATKOZÁSOK– SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR	24
METSZETEK ÉS HOMLOKZATOK	26
LÁTVÁNYTERVEK	28
KÖLTSÉGVETÉS ÉS MEGTÉRÜLÉS– SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR	31
BÉCSI PÉLDÁK MÉLYGARÁZS – SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR	33
ABSZTRAKT	35
IRODALOMJEGYZÉK, FORRÁSOK, IDÉZETEK	36
KÉPJEGYZÉK	37
TERVLAPJEGYZÉK	38

BEVEZETŐ - SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR

“Bár a nyáron már sok szó esett a Nagykörúti ideiglenes kerékpársávokról, most nézz velünk távolabbra, és gondolkodjunk arról, hogy merre kell tovább fejlődnie a Nagykörútnak! A járványhelyzet nyomán kialakított kerékpársávokkal kapcsolatos párbeszéd rávilágított arra, hogy a Nagykörút jövője sokakat érdekel és sokak számára fontos. A Fővárosi Önkormányzat célja egy egészségesebb, biztonságosabb, tisztább és zöldebb, azaz élhetőbb város kialakítása – melynek egyik fontos helyszíne a Nagykörút.

A Nagykörút fejlesztése túlmutat a közlekedési problémákon, ezért a Fővárosi Önkormányzat a Nagykörút komplex megújítását tervezi, melynek célja a körút megkopott vonzerőjének és presztízsének, kellemes és karakteres hangulatának helyreállítása, egy élhető városi tengely kialakítása. Olyan helyszín, ahol egyszerre jó lakni, közlekedni, vásárolni, enni-inni, felfedezni, boltot üzemeltetni. Mindezt a Nagykörút humanizálásával, a közterületek újra osztásával, minőségi és gyalogosbarát kialakításával, zöldfelületi megújításával lehet elérni. A Fővárosi Önkormányzat a Nagykörút élhető megújításához széles körű részvétlenséggel készülő tervezést indít. Első körben egy koncepcióterv és intézkedéscsomag készül, melynek kialakításában számítunk minden budapesti véleményére. Budapest egyik legjelentősebb történeti tengelyének születése egybeesik Budapest, mint Magyarország fővárosa és mint európai nagyváros létrejöttével. A körutat megálmodó szakemberek és politikusok törekvése az volt, hogy a Nagykörút az 1896- os millenniumi évfordulóra elkészüljön. A párizsi mintára tervezett körút nagy része az ünnepekre ki is épült, 1896. nyarán hivatalosan is átadták.

A gyors kiépülés páratlan stílusjegységet hozott létre, mely miatt a Nagykörút máig nemzetközi viszonylatban is kiemelkedően értékes városépítészeti téregyüttes. A több mint 120 éve kiépült körút közlekedési szerepe mellett széles gyalogos felületeivel és nívós üzleteivel kezdettől fogva Budapest egyik legmagasabb presztízsű „főutcája” volt.

Mára azonban a Nagykörút régi fénye megkopott: az üzletek vásárlóerejét a '90-es évektől kezdve sokasodó körúti plázák szívták el, ezért sok üzlethelyiség áll üresen; miközben az autóforgalom okozta zaj- és levegő szennyezés miatt a Nagykörút élhetetlenné vált, ezért a sétálás és bevásárlás céljára eleve kellemetlen. A közterületek és a patinás épületek megújítása elmaradt, ami miatt az ingatlanok piaci értéke csökkent. A levegő szennyezés és a szűkült élettér miatt a körúti fák állapota is folyamatosan romlik.

A megújítási koncepció a teljes Nagykörútra készül: a körutat kerületenként szakaszokra oszthatjuk, amelyek elnevezésükben eltérnek egymástól, egységes karakterük azonban értéket képvisel, amely megőrzését a jövő kép kialakításánál is figyelembe kell venni. Az utca szintjén a teljes keresztmetszet faltól-falig való újragondolása megtörténik a most induló tervezés keretében.

A Fő város célja a belváros élhető ségének javítása, annak érdekében, hogy a belváros vonzó lakó- és munkakörnyezet legyen. Az élhető belváros megteremtéséhez kapcsolódik a Nagykörút megújítása, régi fényének visszaállítása, amely több zöldfelületet, kényelmesebb közlekedési lehetőséget és színvonalas üzleteket eredményez.

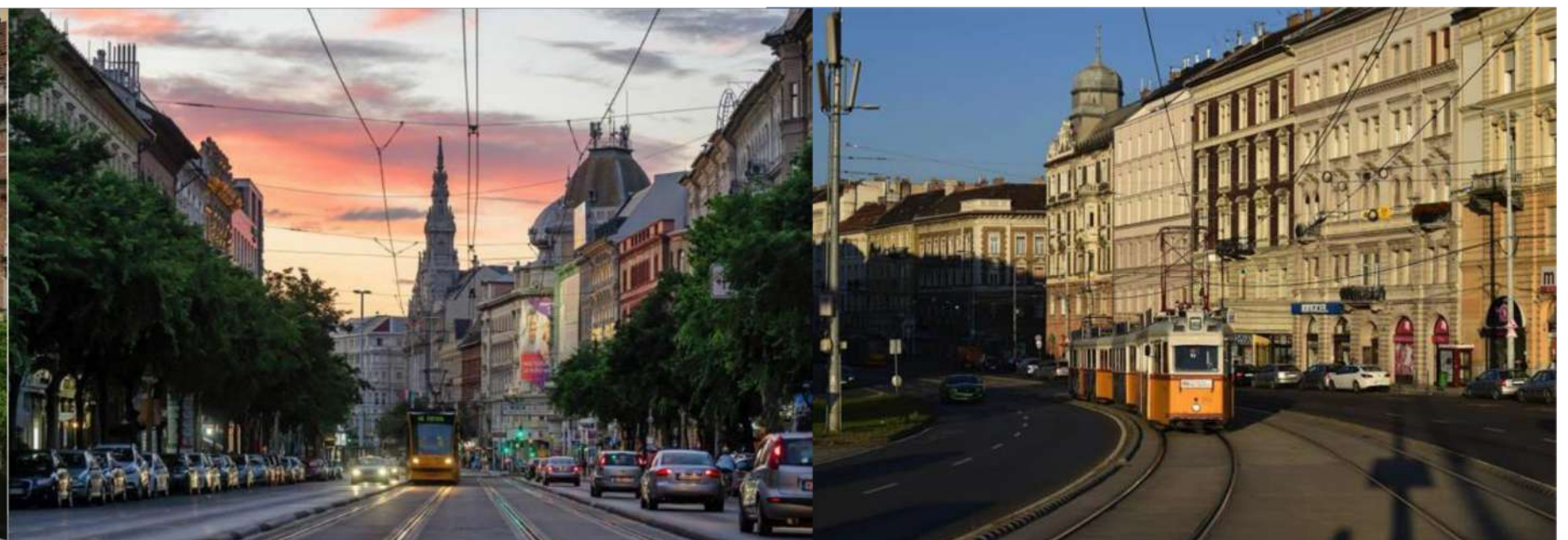
Különösen fontos partnerek a kerületi önkormányzatok, azért is, mert a Nagykörút megújításának célja nem csak magának a körútnak, de a csatlakozó utcák, városrészek élhető ségének a javítása is. A Nagykörút megújításában nem csak az önkormányzatok, hanem a körút menti üzletek, ingatlanok tulajdonosai is érdekeltek – nélkülük a körút kereskedelmi megújulása nem képzelhető el.

Fontos látnunk azt is, hogy a Nagykörút nem csak Budapest egyik ikonikus útvonala, hanem a XIX-XX. század fordulóján dinamikus fejlődő magyar fő város egyik szimbóluma is. A Nagykörút közös nemzeti kincsünk, éppen ezért a Nagykörút komplex megújítása során a Fő város – ahogyan 150 évvel ezelő tt, úgy most is – számít a Kormány támogatására is.”^[1]

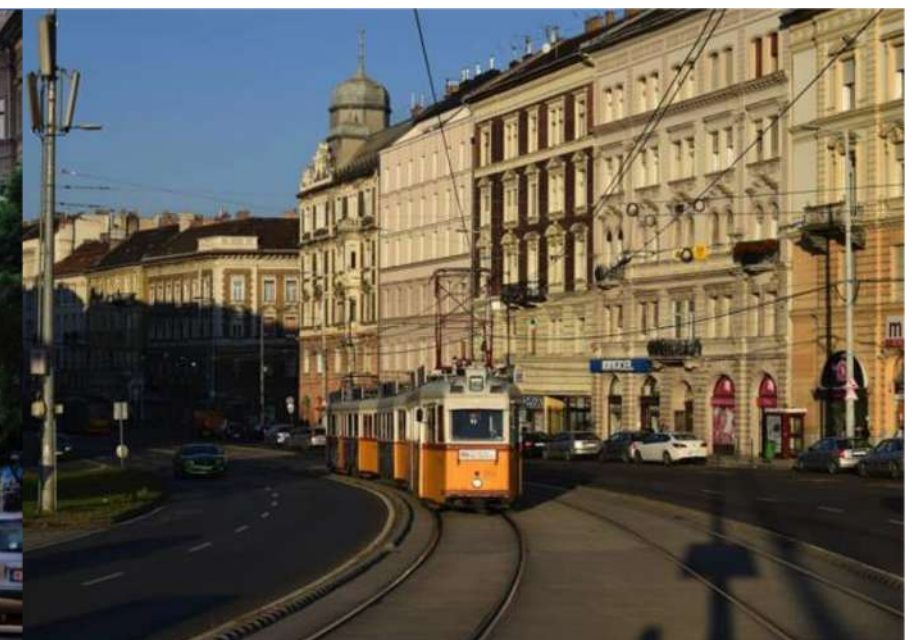
Jelen munkával célunk, hogy a bemutatott modell példaként szolgáljon a fő város Nagykörúti épületállományának újragondolásához. A belvárosi mű emléki védelmet élvező ingatlanokon nyugat-európai megoldások meghonosítása, a terület közlekedési szokásainak átfarmálása a feladat. A fejlesztés megoldást kínál a megnövekedő gépkocsi állomány elhelyezési problémáira, az utcai homlokzatok mentén elhelyezhető parkolóhelyek kiváltásával a saját ingatlanon belül. Emellett a háború előtti pezsgő kulturális élet újjáélesztése is cél, a mű emléki szempontból helyreállított tető tér alatti változatos funkciók kialakításával.



2 kép: Belvárosi kép Budapest



3 kép: Nagykörút, fotó: Bódis Krisztián



4 kép: 1956-os villamos

[1]: <https://enbudapest.hu/2020/10/nagykorut-ujragondolva/>

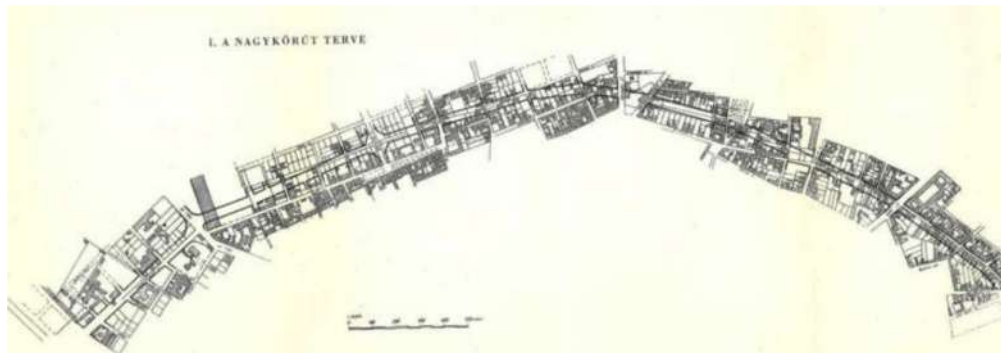
1 kép: Saját kép

2 kép: Belvárosi kép Budapest, <https://williams-guesthouse-and-hostel-budapest.booked.hu>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

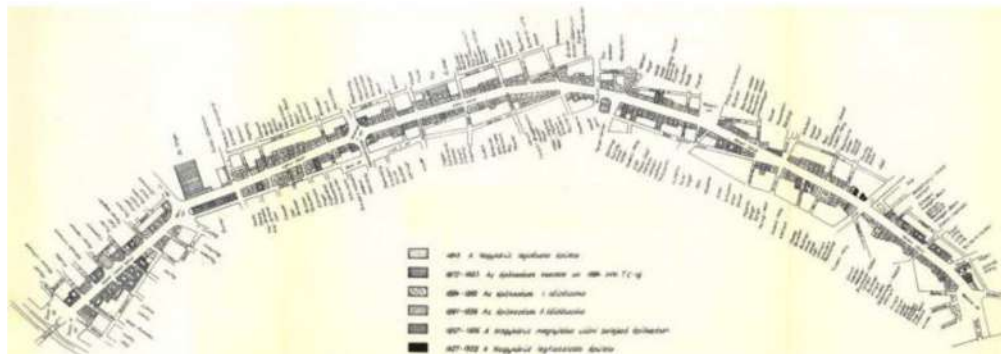
3 kép: Nagykörút, fotó: Bódis Krisztián, https://bevasarlotca.hu/cikkek/hirek_buminfo/a-nagykorut-a-tied-is, utolsó letöltés: 2021.05.20.

4. kép: 1956-os villamos, <https://www.instagram.com/p/CLjiDdvFA6/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

NAGYKÖRÚT TÖRTÉNETE – SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR



5 kép: Nagykörút terve



6 kép: Nagykörút terve



7 kép: Utcakép, Lipót körút

“A Nagykörút Budapesten az Andrássy sugárút mellett a XIX. század második legnagyobb városépítési beavatkozása. A fő város pesti oldalán körívesen húzódik a Pető fi híd és Margit híd között. Nyomvonala a fő város V., XIII., VI., VII., VIII. és IX. kerületeit, történeti elnevezéseik szerint Lipótváros és Újlipótváros városrészeket, Terézvárost, Erzsébetvárost, Józsefvárost és Ferencvárost érinti. A körút több, mint 4 km hosszú.”^[2]

“A három város, Buda, Pest, és Óbuda 1873-as egyesítése után a fő város mind területében, mind népességében rohamosan gyarapodott. A fejlődést a sugárirányú utak (Váci út, Király utca, Kerepesi út, Üllői út) szabták meg a sík pesti oldalon. Az így kialakuló, rendezetlen új külvárosok a belső városmag irányába megfelelő kapcsolattal rendelkeztek, egymás közötti közlekedési lehetőségeik a szűk utcák miatt nehézkesek voltak.”^[2]

“A Fő városi Közmunkák Tanácsa már első évi jelentésében, 1868-ban kifejtette a helyzet javítását szolgáló elképzeléseit: „A város zöme minden összefüggés nélkül szórványosan csak itt-ott mutatja az emelkedésnek némi jelét s nagyrészt elavult házakkal van megrakva. A fejlődésnek csakis azáltal lehet okszerűbb irányt adni, ha a város területének közepén egy szép, tágas és az egész városon keresztbe átvonuló út nyittatik, mely által egyrészt felélesztjük a kedv annak mentén díszesebben építkezni, másrészt ez az út, mintegy határvonalat képezvén, legalább a városnak ezen belül eső részében célszerűbb tömörülést fog előidézni.”

A leendő útvonal nyomvonalát a természeti adottságok határozták meg. Az egykor itt folyó Duna-ágnak köszönhetően az útvonalat a mélyebben fekvő területeken vezették végig, ezáltal biztosítva a város terveiben szereplő, gravitációs elven működő főgyűjtő csatorna kiépítésének lehetőségét is a körút alatt.”^[2]

“A Nagykörút létesítése során 251 épületet kellett elbontani, ezek 70%-a földszintes, 20%-a egyemeletes, 10%-a pedig kétemeletes volt. Összesen 507 078 légrétegméternyi épület került elbontásra. A körút teljes hosszának megvalósítása viszonylag rövid időt, 35 évet vett igénybe. Kiépítése több időszakra bontható. A kezdeti szakaszban a munkálatok a mai Teréz körút szakaszán kezdődtek.”^[2]

“Az építkezést négy, egymástól jól elkülöníthető szakaszra tudjuk bontani. 1873-1884: 1884-ig épült meg a mára már a körút jelképévé vált Nyugati pályaudvar egy kis indóház helyén, és szintén ezen időszak eredménye az 1875-re felépülő Nemzeti Színház is, amit sajnos 1965-ben lebontottak. 1884-1890: Ez az építési szakasz, a Váci út és Király utca közötti szakasz kiépülését tette lehetővé. 106 bérház emelkedett a Körút mentén ezekben az években. A gyors építkezés azt eredményezte, hogy a lakosság kezdte közelebb érezni magát az új körúthoz, és igyekezett mielőbb birtokba is venni azt. 1890-1896: A harmadik szakaszt a Millennium zárta le, 85 új bérházat építettek. A Király utca és az Üllői út közötti szakasz építésének fellendülése mellett 1894-ben átadták a Royal Szállót, 1895-ben a New York palotát, majd 1896-ban a Vigszínházat is. A negyedik és egyben utolsó szakasz 1906-ig tartott. 1906 után csupán egyetlen beépítetlen házhely maradt a Nagykörúton. Ez az Üllői út és a József körút sarkán álló telek előbb a Geschwindt-gyárnak, 1927-28-as építését követően pedig az ún. Corvin-házaknak adott otthont a mai napig. A fő város különleges helyszíne lett ez a terület, ugyanis érdekessége, hogy itt áll egymással szemben a Körút legfiatalabb és legidősebb épülete: a Corvin-házak és az 1845-ben épült Kilián-laktanya.”^[2]

“A második világháborúban, valamint az 1956-os forradalomban számos épület megsérült, a tatarozások során a díszítések egy része eltűnt, más épületeket lebontottak. Új épületek jelentek meg a körúton: a Lottóház, a forradalom alatt szétlőtt egyik Corvin-ház helyén épült társasház az Üllői út sarkán, a Madách Színház épülete az egykori Royal Orfeum helyén, valamint a Skála Metró. A Blaha Lujza téren álló Nemzeti Színházat a metróépítés kapcsán felrobbantották, a mellette álló egykori, végső homlokzatát a negyvenes években elnyerő Sajtópalota a kétezres években szintén eltűnt. Helyén épült fel 2011-ben az Europeum, mely irodaháznak, üzleteknek és luxusszállodának ad otthont. Másfelől viszont sok épületet állítottak helyre eredeti formájában.”^[2]



8 kép: Nagykörút



9 kép: 1887 villamos közlekedés indulása



10 kép: Nagykörút



11 kép: Nagykörút

[2]: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Nagy%C3%B6r%C3%BAt>

5. kép: A Nagykörút terve, Ruisz Rezső: A Nagykörút / Képzőművészeti Alap Kiadóvállalat – térképmelléklet, https://enbudaapestem.hu/wp-content/uploads/2020/12/Nagykorut_Mult_Jelen_Kozlekedes_20201202.pdf, utolsó letöltés: 2021.05.20.

6. kép: A Nagykörút terve, Ruisz Rezső: A Nagykörút / Képzőművészeti Alap Kiadóvállalat – térképmelléklet, https://enbudaapestem.hu/wp-content/uploads/2020/12/Nagykorut_Mult_Jelen_Kozlekedes_20201202.pdf, utolsó letöltés: 2021.05.20

7. kép: utcakép, Lipót körút, [https://mandadb.hu/tetel/471992/Utcakép_a Lipót körúton](https://mandadb.hu/tetel/471992/Utcak%C3%A9p_a_Lip%C3%B3t_k%C3%B3r%C3%BAton), utolsó letöltés: 2021.05.20.

8. kép: Nagykörút, <https://fortepan.hu/hu/photos/?tag=villamos>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

9. kép: 1887 villamos közlekedés indulása, <https://www.szabadeuropa.hu/a/tram-train-villamos-vasut-kozlekedes-tortenelem/31584808.html>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

10. kép: Nagykörút- Rákóczi út kereszteződése, balra az EMKE ház. Fortepan 11450.jpg, utolsó letöltés: 2021.05.20.

11. kép: Nagykörút, <https://fortepan.hu/hu/photos/?tag=villamos>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

“A második világháborúban megsérült több száz tornyot és tető dísz a kommunista vezetés a szocialista építészettel ellentétesnek ítélte, így, ahol tehette, elbontotta azokat. Nem kímélte a tető díszeket az 1956-os forradalom és az azt követő „újjaépítés” sem. Prágával és Béccsel ellentétben a magyar fő városban még a hatvanas-hetvenes években is bontottak kupolákat (lásd Közlekedési Csarnok).Az esztelen rombolás következtében napjainkra Budapest teljesen elvesztette nagyvárosi és világvárosi megjelenését.Az utóbbi 50 év talán legnagyobb jelentő ségű városkép rehabilitációs programját indította útjára a kormány, amely a világháború és az azt követő szocializmus bú neit hivatott orvosolni. A program keretében visszakerülnek Budapest és a vidéki városok épületeinek elpusztult vagy elpusztított tető díszei, tornyai és kupolái.”^[3]



12 kép: Stein-féle ház



13 kép: Foncière-Palota



14 kép: A Filmmúzeum épülete



15 kép: Kőrössi Albert tervezte, Práter utcai lakóház



16 kép: Hungária bérház



17 kép: Magyar Közlekedési Múzeum



18 kép: Eötvös Lóránd Tudománygyetem



19 kép: 1930, Károly király körút



20 kép: Szénatér

[3]: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Naevk%C3%B6%C3%BA>
12. kép: Stein-féle ház: <https://forum.index.hu/Article/viewArticle?a=124113158&t=9008373&openwith=1>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
13. kép: Foncière-Palota, <http://egykor.hu/budapest-vi-kenlet/fonciere-palota/2133/#&gid=2&pid=1>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
14. kép: A Filmmúzeum épülete: <https://vasarnap.hu/2020/11/11/budapest-elveszett-tetodiszzei-ii/>, utolsó letöltés: 2021.05.21.
15. kép: Kőrössi Albert tervezte, Józsefvárosi, Práter utcai lakóház, <https://epiteszforum.hu/a-szecesszio-vilagnapiara>, utolsó letöltés: 2021.05.21.
16. kép: Hungária bérház, https://architectura.hu/a_megskalpolt_varos.html, utolsó letöltés: 2021.05.20.
17. kép: Magyar Közlekedési Múzeum, <http://hu.hu/cikkek/varos/16897-tovabbi-reszletek-a-kozlekedesi-muzeum-ujiaepiteserol>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
18. kép: Eötvös Lóránd Tudománygyetem, <https://maji.elte.hu/tortenet/a-jogtortenet-oktatasi-tortenete>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
19. kép: 1930, Károly király körút, Viktória biztosítótársaság lakóháza, <http://www.ilvenisvoltbudapest.hu/ilven-is-volt-hetedik-kenlet-erzsebetvaros/item/film-muzeum-stb>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
20. kép: Szénatér, <https://vasarnap.hu/2020/11/11/budapest-elveszett-tetodiszzei-ii/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.



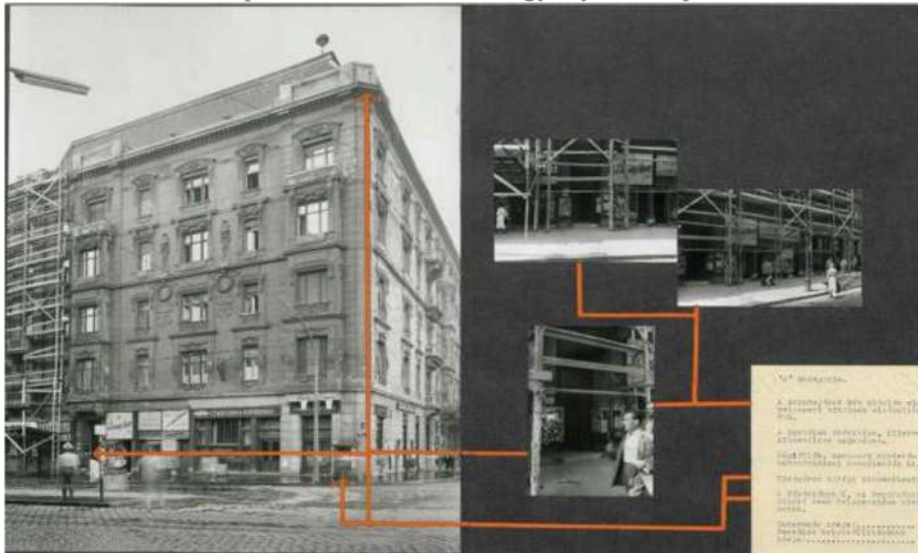
21 kép: Lipót körút



22 kép: Margit-sziget, Margit-híd



23 kép: 1956. október 31, Nagy Gyula fotója



25 kép: Szent István körút 1.



24 kép: Szent István körút 1.



26 kép: 1975, rendőr

“A Szent István körút 1. szám (akkori Lipót körút 1. Rudolf-rakpart sarok) alatti bérházat Gaál Bertalan mű építész tervezte és építtette.

Gaál Bertalan 1860. szeptember 9-én született Kassán. Mű egyetemi tanulmányait Bécsben végezte. Mű építéssként tagja volt a Magyar Építő mű vészek Szövetségének, számos bérházat, magán- és középületet épített, főként a fő városban (Szt. István krt. 13., 15., 20., Alkotmány u. 3., 5., Váci u. 18.), legkülönlegesebb épülete, a Royal Orfeum a mai Madách Színház helyén állt.

Tervező : Gaál Bertalan, Építés éve: 1899. Az épület a Szent István körút és a Balassi Bálint utca által határolt, nyújtott téglalap alakú telken fekvő, historizáló stílusban épült sarokház. Az első tervek az akkor még Lipót körút 1. címen bejegyzett, hrsz. 1122-1124/b, telekre építendő házhoz 1899-ben készültek el. 1900-ban Gaál Bertalan módosított a terveken. A négyemeletes bérház északkeleti tájolású, horizontális hangsúlyú fő homlokzata a Szent István körútra néz, itt található az épület egyetlen bejárata. A körút felőli homlokzat hattengelyes. A balról a második, illetve a sarki tengelyt rizalit hangsúlyozza. A rizalitokon az I.-től a III. emeletig zárterkély fut, amelyet a IV. emeleten a zárterkély szélességével és mélységével megegyező alapterületű, zárt mellvédes erkély zár le. A földszint, illetve a II. és a III. emelet felett párkányzat tagolja a szinteket. A kapuzat feletti impozáns, antikizáló szemöldökgyám egyben az I. emeleti zárterkélyt alátámasztó konzolként is funkcionál. A lábazat felett a homlokzat sávozott felületű. A földszinti portálok egyenes záródásúak. Az emeleti, kettes és hármas osztású ablaknyílások szintén egyenes záródásúak. Különlegességük, mely az építési leleményt is példázza, hogy az ablakkeretek díszítése emeletenként eltérő. A középső tengely ablakait a II. és III. emelet magasságában – az eredeti terveken még nem szereplő – konzolos, koszorús, maszkos, szalagdiszes, antikizáló relief fogja közre.

A Balassi Bálint utca felőli homlokzat tizenhat tengelyes. Balról a negyedik és a tizenkettedik tengelyeken nyitott, a hatodik és a tizedik tengelyeken zárterkélyek találhatók. Az emeletenként eltérő díszítésű konzolok által alátámasztott nyitott erkélyek mellvédje emeletenként váltakozva zárt, illetve kő bábos. A körüti homlokzatot tagoló párkányzatok ezen az oldalon folytatódnak. A háznak eredetileg a Balassi Bálint utca felől is volt bejárata, amelyet azonban befalaztak. A homlokzaton ma árajtó jelzi az egykori kapu helyét.”^[4]



27 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve

[4]: <http://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-1/>

22. kép: Margit-sziget, Margit-híd, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:1.épfotó_középpontban_a_Margit-sziget_déli_csőcsa_és_a_Margit_h%C3%ADd_Fortepan_13957.jpg, utolsó letöltés: 2021.05.20.

23. kép: 1956. október 31, Nagy Gyula fotója, https://napitortenelemforras.blog.hu/2016/04/01/a_margit-hid_nem_vizs_schonnann_schova, utolsó letöltés: 2021.05.20.

24. kép: Szent István körút 1., <https://archives.hungaricana.hu/hu/budapest/HelyrajziSzam/25013/>, utolsó letöltés: 2021.05.21.

25. kép: Szent István körút 1., <https://archives.hungaricana.hu/hu/budapest/HelyrajziSzam/25013/>, utolsó letöltés: 2021.05.21.

26. kép: 1975, rendőr, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%2066143>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

27. kép: Körút kezdete a Dunáról nézve, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20122701>, utolsó letöltés: 2021.05.20.



28 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve



29 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve



30 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve

“A Szent István körúti kapun át belépve dongaboltozatos kapualjba jutunk, melynek falait antikizáló reliefek díszítik. A kapu, illetve az elő térbe vezető átjáró felett egy-egy felirat található: EDIFICAVIT GAÁL BERTALAN („Építette Gaál Bertalan”) és MDCCCCIII („1903”). Innen jutunk az elő térbe, melynek falait szintén reliefek – szecessziós stílusú madarak és növényi ornamentika – díszítik.

Az élő térből nyílik a gangos udvar, amely két részre tagolt. Az északi udvarrész részben megemelt. A megemelt területre hétfokos kő lépcső vezet fel. A lépcső két oldalán ballusztrád található. Az északi és a déli udvarrészt az udvari és az utcai traktus közti átjárást biztosító lépcső ház szeli ketté, melynek északi oldala egyenes záródású és ablaknyílásokkal tagolt. Déli oldala hatszögletes záródású; a homlokzat nyílásritmusát áblakok biztosítják. Mind az északi, mind a déli udvarrészben az emeleti lakások bejárata előtt indamotívumos kovácsoltvas korlátos függő folyosó fut végig. Az épületben három zárt lépcső ház van. A fő lépcső ház az épület keleti, udvar felőli traktusában található. Itt az emeletekre háromkarú, indamotívumos kovácsoltvas rácsú, fakapaszkodójú lépcső vezet fel. A lépcső házba belépve jobb kéz felől egy ablaknyílás beugrójában beépített fapad fogad, rajta felirat: Salve („Légy üdvözölve!”). A fő lépcső ház mennyezete reliefel díszített, rajta írásszalagban a következő latin nyelvű felirat olvasható: Nulla dies sine linea („Ne múljon el nap vonás nélkül”), amely feltehetően az építész ars poeticájára utal. Címerpajzs alakú mezőben láthatóak továbbá az iparos- és az építészcéhek szimbólumai. A második lépcső ház a téglalapalakú udvart két részre tagoló épületrészben helyezkedik el. Kevésbé reprezentatív, mint a fő lépcső ház, de absztrakt motívumokkal díszített kovácsoltvas korlátja nem kevésbé igényesen kidolgozott. A cselédlépcső ház a keleti traktus déli udvarrész felé eső területén kapott helyet. A ház földszintjének utcafronti helyiségei a kezdetektől különböző kereskedelmi és vendéglátóipari egységeknek adtak otthont.”^[5]



31 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve



32 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve

“A házmesterlakás szintén a földszinten, ám az udvari traktusban kapott helyet. A lakások az emeleti szinteket foglalták el – míg az utcafronti traktusokban 6 és 4+1 cselédszobás, az udvar felőli traktusokban 3 és 2+1 cselédszobás lakások kerültek kialakításra.

A másik ikonikus üzlet az épületben az Ilkovits Jenő és neje által üzemeltetett kávézó és cukrászda volt, amely a sarki üzlethelyiségekben, illetve az azokhoz tartozó alagsori részben működött 1934 és 1944 között. A házaspárnak volt egy vendéglője is a Nyugati téren, így a budapestiek a Szent István körúti cukrászdát csak Kis-Ilnek hívták. A kávézó törzsvendége volt Radnóti Miklós, aki a kortársak elbeszélése szerint rendszeresen idejárt dolgozni, írás közben pedig kedvenc süteményét, minyont fogyasztott. Több tehetséges fiatal, zsidó származású költő szárnybontogatásainak is tanúi voltak a Kis-Il falai, ám a vészidőszak megpróbáltatásainak következtében ezek a reményteljes művészkarierek javarészt derékba törtek.

Az első emelet adott otthont 1911-től 1944-ig a Lipótvárosi Társaskörnek, melyet az akkor kiépülő Lipótváros-Újlipótváros modern polgársága alapított. A Társaskör – tagjai között gyárosok, vállalatigazgatók, ügyvédek, bankárok, kereskedők, iparosok, művészek, építészek, festők, szobrászok, politikusok foglaltak helyett – több évtizeden keresztül volt a fő város életének mozgatórugója. A szalonoknak, koncerteknek, kiállításoknak és estélyeknek is helyet adó, a Gaál Bertalan tervei alapján, több lakás összenyitásából született „fő hadiszálláson” volt társalgó, könyvtárszoba és játéktér is.

Egy emelettel feljebb 1903-tól (1948-ig) működött az Országos Színészegyesület Színészképző Iskolája, mely az ország második legnagyobb színházának, a Vígszínháznak a színészképző iskolája volt. A Vígszínház híres igazgatója, Ditrői Mór alapította. Az Országos Magyar Királyi Színművészeti Akadémia mellett ez volt a legrangosabb nem állami iskola, s az egyetlen, mely méltó versenytársként, a Nemzeti Színház iskolájának, az Akadémiának a diplomájával egyenértékű vég bizonyítványt adott.

A Szent István (egykori Lipót) körút 1-be is bekukkantottunk. A Margit híd pesti hídfőjéhez közeli, Gaál Bertalan tervei alapján 1899-ben felépült bérház az akkori fővárosnak szinte az egyik külvárosi sarkán állt. Gaál jegyzett építésznek számított, emblematikus épülete, az 1908-as Royal Orfeum a mai Madách Színház helyén állt. Sőt, itt indult 1921-ben az ország első színiiskolai filmtanfolyama. Itt végzett Gaál Béla, a Meseautó rendezője is. Egyéb művészeti ágakban is erős a ház, ugyanis 1910-ben itt volt a csupán két évet megélt Renaissance című folyóirat kiadóhivatala, amelynek irodalomtörténeti jelentősége abban rejlik, hogy itt publikálták a nyugatos szerzők azokat a műveiket, amelyek a Nyugat mércéivel mérve is túlságosan radikálisnak számítottak. 1934-ben pedig itt nyílt meg a Kis-Ilkovics cukrászda, irodalmárok és képzőművészek törzshelye, többek között Radnóti Miklósé is.

A Szent István körút 1-ben volt Magazin Lajos híres ablakredőgyára is. Magazin fejlesztett ki egy olyan, új rendszert a redőnyök mozgatására, amivel I. Ferenc József annyira elégedett volt, hogy lovaggá ütötte és az ő találmányával szereltette fel a királyi palotát.”^[5]

[5] <http://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-1/>

28. kép: Körút kezdete a Dunáról nézve <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20122701>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

29. kép: Szent István körút 3. és 1. szám. <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20117901>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

30. kép: fél szélességében újjáépített Margit-Híd, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20204105>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

31. kép: Madártávlati kép a Nagykörútról: MTT fénykép, utolsó letöltés: 2021.05.20.

32. kép: Újjáépülő Margit híd a dél oldal átadása után, 1947 <https://osdn.eu/pulscms-transforms/1/sWPt9kqTURBXy82NThmZTA4ODEmNGM4NWUyNGOxYWNiNDI3NDNkYWZ0OS5qcGVnkZUICzOPfAMLDgaEwBQ>, utolsó letöltés: 2021.05.20.



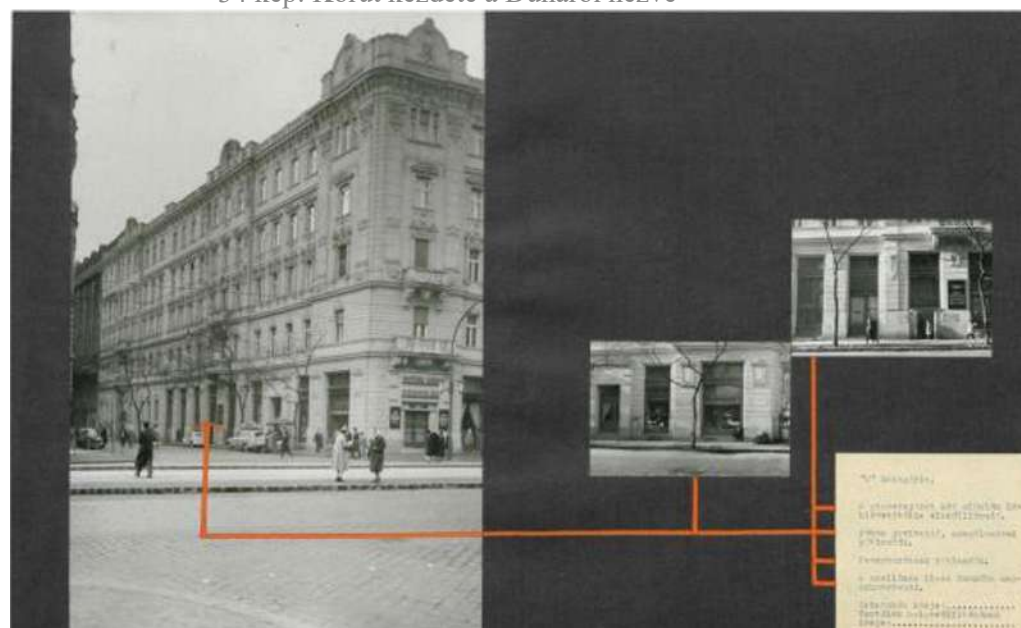
33 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve



34 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve



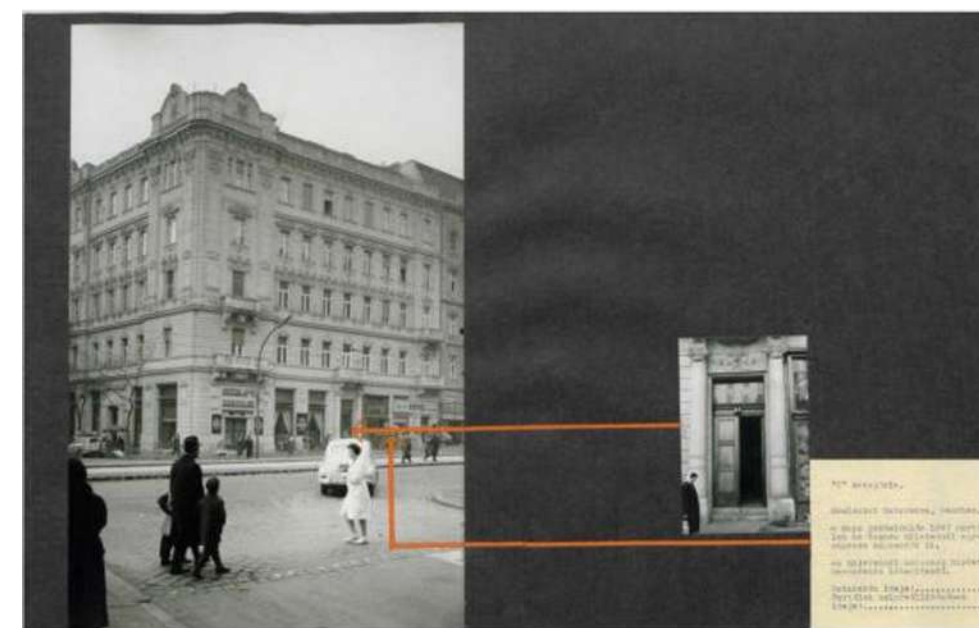
35 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve



36 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve



37 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve



38 kép: Körút kezdete a Dunáról nézve

“A Szent István (eredetileg Lipót) körút 3. szám alatti 1900 körül épült bérpalota megrendelő je Müller János volt. Bár a ház eredeti tulajdonosáról nem sokat tudni, az egyik későbbi tulajdonosról annál többet. Lánczy Leóné, a Pesti Magyar Kereskedelmi Bank vezérigazgatójának felesége volt. A bankárfeleség a századelőn elegáns megjelenése mellett jótékonyosságával tűnt ki.

Tagja volt többek között a magyar ipar termékeinek népszerűsítését zászlójára tűző Tulipánkert Szövetségnek, elnökölt a Magyar Képzőművészek Egyesületének Segítő -alapja javára rendezett nagyszabású művészeti kiállításokon, illetve az I. világháború alatt aktívan részt vett a Budapesti Központi Segítő Bizottság munkájában.

Az épület a Szent István körút és a Falk Miksa utca által határolt, nyújtott trapéz alakú telken fekvő sarokház. Az ötszintes bérház északkeleti, horizontális hangsúlyú homlokzata a Szent István körútra néz. A homlokzat kilenc tengelyes. A két szélső tengelyen, melyeket rizalit hangsúlyoz, az I. és II. emeleten kő mellvédés nyitott erkélyek vannak. A földszint és az I. emelet felett a homlokzat teljes szélességében, míg a III. emelet felett a sarki tengely kivételével végig kő párkányzat húzódik. Az egyenes záródású nyílásokat emeletenként eltérően díszített kő keret és szemöldökgyám keretezi. Az izgalmas és változatos homlokzati elemek közül is kitűnik azonban a sarokrízalit egyik erkélye alatt megbújó oroszlánfejes konzol. A lábazat felett a földszinti és az I. emeleti homlokzat sávazott, a II-IV. emeletig pedig, a sarki rizalit nyílásait közrefogó pilasztereket kivéve, sima felületű. A két korinthuszi oszlop által közrefogott bejáratú kapu gazdagon díszített szemöldökgyámja konzolként támasztja alá az I. emeleti kő mellvédés erkélyt. A tető szegélyeként a homlokzat felett végig, a rizalitoknál kiemelten díszített kő korlát húzódik.”^[6]

[6] <http://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-3/>

33. kép: Lipót körút, <http://egykor.hu/budapest-v-kerulet/lipot-korut/2367>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

34. kép.: Szent István körút 3. és 1. szám, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20117901>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

35. kép: Szent István krt, 3. <https://archives.hungaricana.hu/hu/budapest/HelyraiziSzam/25013/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

36. kép: Szent István krt-Falk Miksa utca sarok, <https://gallery.hungaricana.hu/hu/BFI/Photo/1440346/?img=0>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

37. kép: Budapest légifotó, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20109059>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

38. kép: Szent István krt-Falk Miksa utca sarok, <https://gallery.hungaricana.hu/hu/BFI/Photo/1440345/?img=0>, utolsó letöltés: 2021.05.20.



39 kép: Margit híd, V. ker. légifotó



40 kép: Margit-sziget, Margit-híd



41 kép: Budapest légifotó

“A Falk Miksa utcai, a Szent István körútinál jóval szélesebb, huszonegytengelyes homlokzat főbb elemei követik a körúti mintákat. A jobbról a hetedik és a tizenhetedik tengely I. és II. emeleti szintjein kő mellvédes nyitott erkélyek húzódnak. Itt visszatér az oroszlánfej- motívum. A tizenhetedik tengelyen található emellett a ház másik bejárata, melynek szemöldökgyámja a körúti kapuéval azonos funkciót tölt be.

A Szent István körúti kapun át a házba lépve antikizáló motívumokkal díszített, pilaszterekre támaszkodó kupolasorral fedett kapualjba jutunk. A falakat, illetve a kupolákat díszítő reliefeket kontrasztos sárga-fehér festés emeli ki. Ez a színvilág a gangos udvarban is visszaköszön, amely a kapualjon át érhető el. Ez az udvarrész azonban csak ez egyik, a házhoz tartozó két udvarrész közül. Az épület déli traktusában lévő udvarrész egyrészt a két udvart elválasztó épületszárny földszintjén található átjárón, másrészt a Falk Miksa utcai kapun át közelíthető meg. Az emeleti lakások előtt kovácsoltvas korlátú függő folyosó fut végig, mely az udvart elválasztó épületrészhez érve két-két pilaszter által közrefogott kő bábos mellvédben folytatódik. Az emeleket felvonóval, illetve a három zárt lépcső házban található lépcső kön keresztül lehet megközelíteni. A háromból kettő fő lépcső, melyekben háromkaros, indamotívumos kovácsoltvas kapaszkodójú lépcső sorok vezetnek az emeletre. A harmadik a személyzet közlekedését biztosító kétkaros cselédlépcső.

Az épületben pince, nagy belmagasságú, az utcafronti bolthelyiségekben működő üzletek igénye szerint galériázható földszint, négy, a lakásoknak helyet adó emelet, illetve padlás található. A pincében eredetileg széntároló, kazánház, a lakók tárolói, illetve az üzletekhez tartozó raktárhelyiségek voltak. A háborús előírásoknak megfelelően 1943-ban óvóhelyet létesítettek itt. Az eredetileg is üzlethelyiségnek szánt, több külső és belső átalakításon átesett, utcafronti földszinti terekben az évek során volt többek között cukorkaüzlet, söröző és könyvesbolt is. A jelenleg is itt működő BÁV az 1970-es években költözött az épületbe.”^[7]

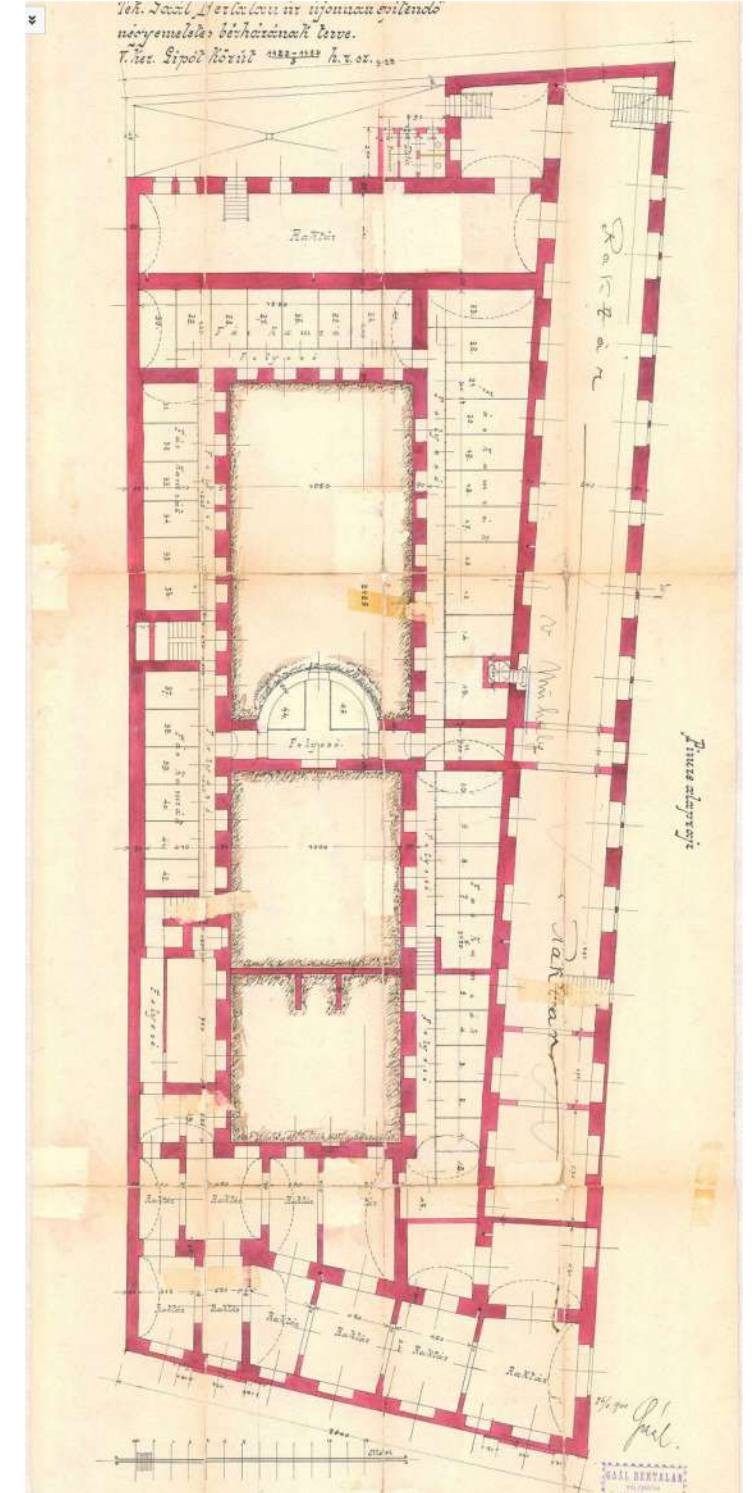
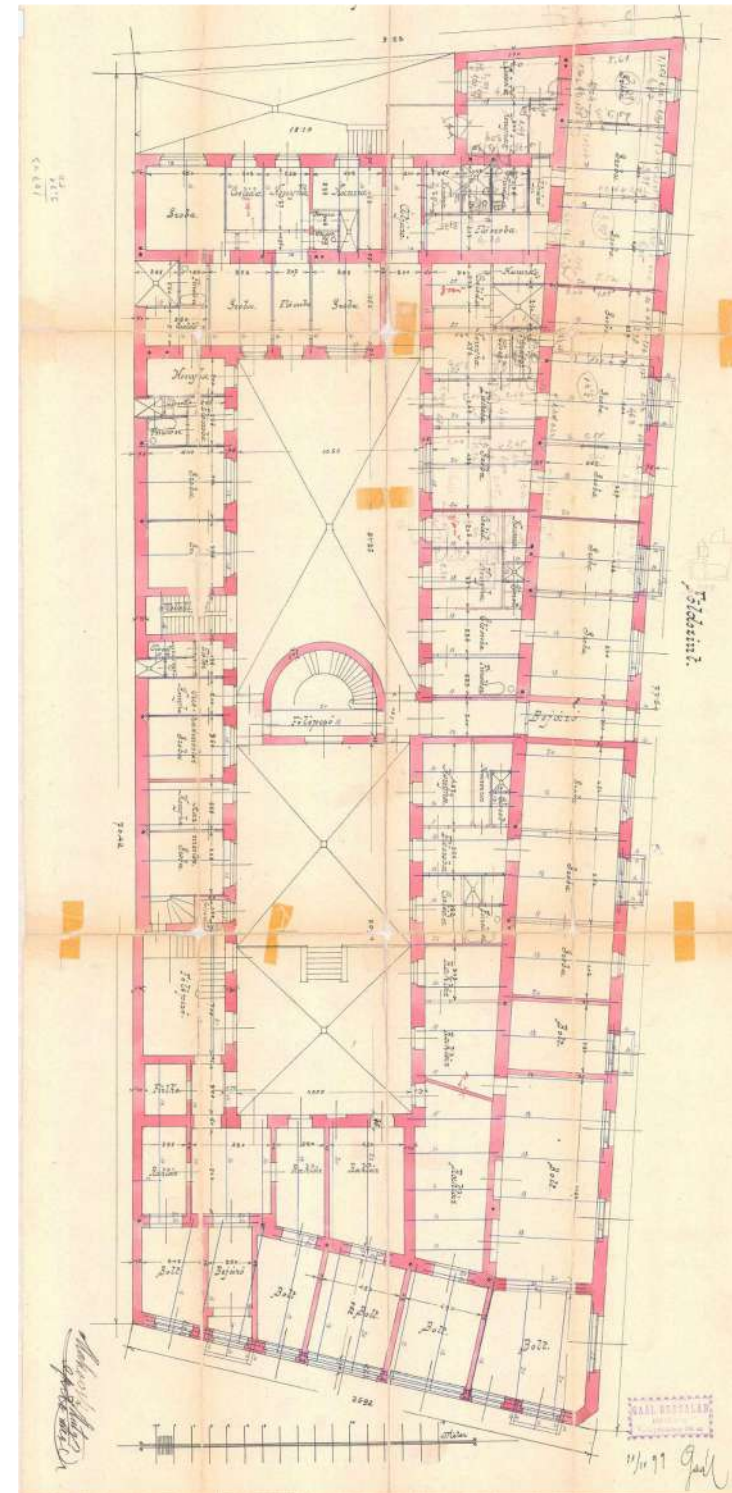
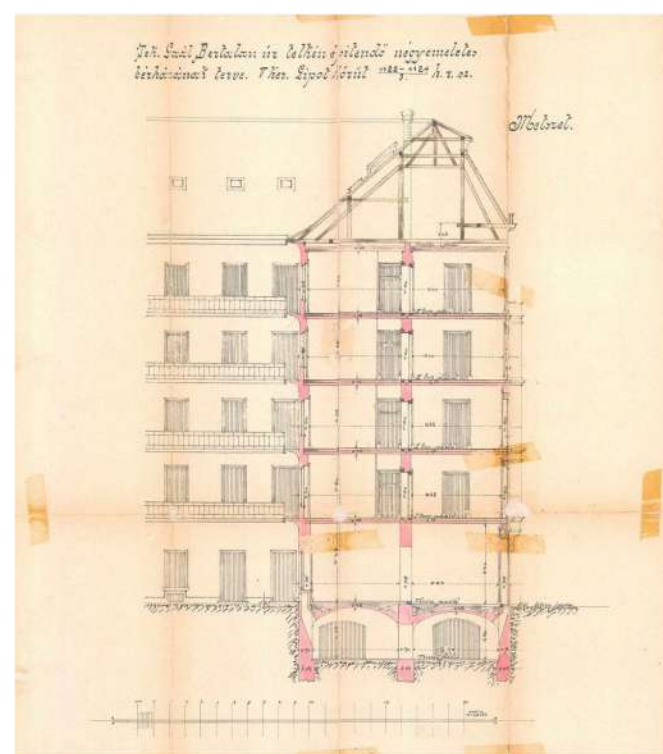
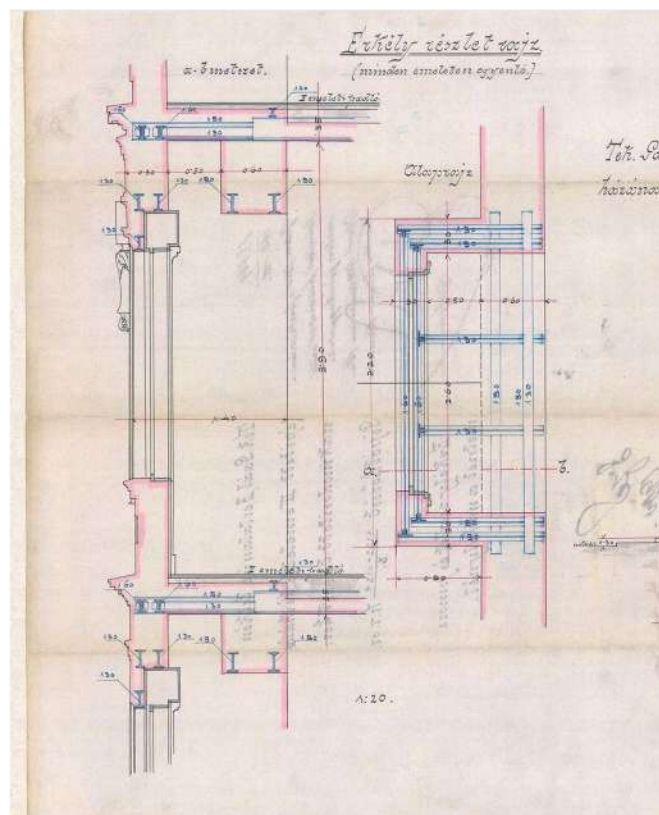
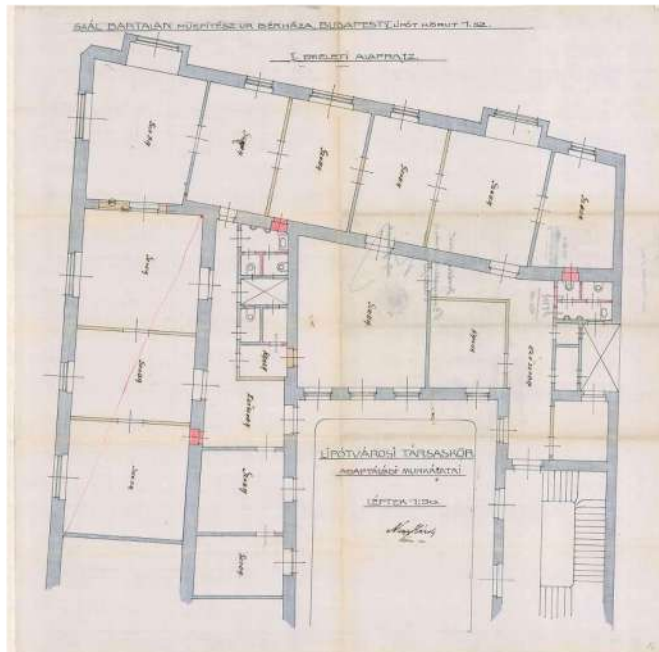
[7]: <http://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-3/>

39. kép: Margit híd, V. ker. légifotó, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest%20171712>, utolsó letöltés: 2021.05.22.

40. kép: Margit-sziget, Margit-híd, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Légifotó_középpontban_a_Margit-sziget_déli_csőcsa_és_a_Margit_h%C3%ADd_Fortepan_13957.jpg, utolsó letöltés: 2021.05.20.

41. kép: Budapest légifotó, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest%2044912>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

RÉGI TERVLAPOK– SZENT ISTVÁN KÖRÚT - JÁSZAI MARI TÉR



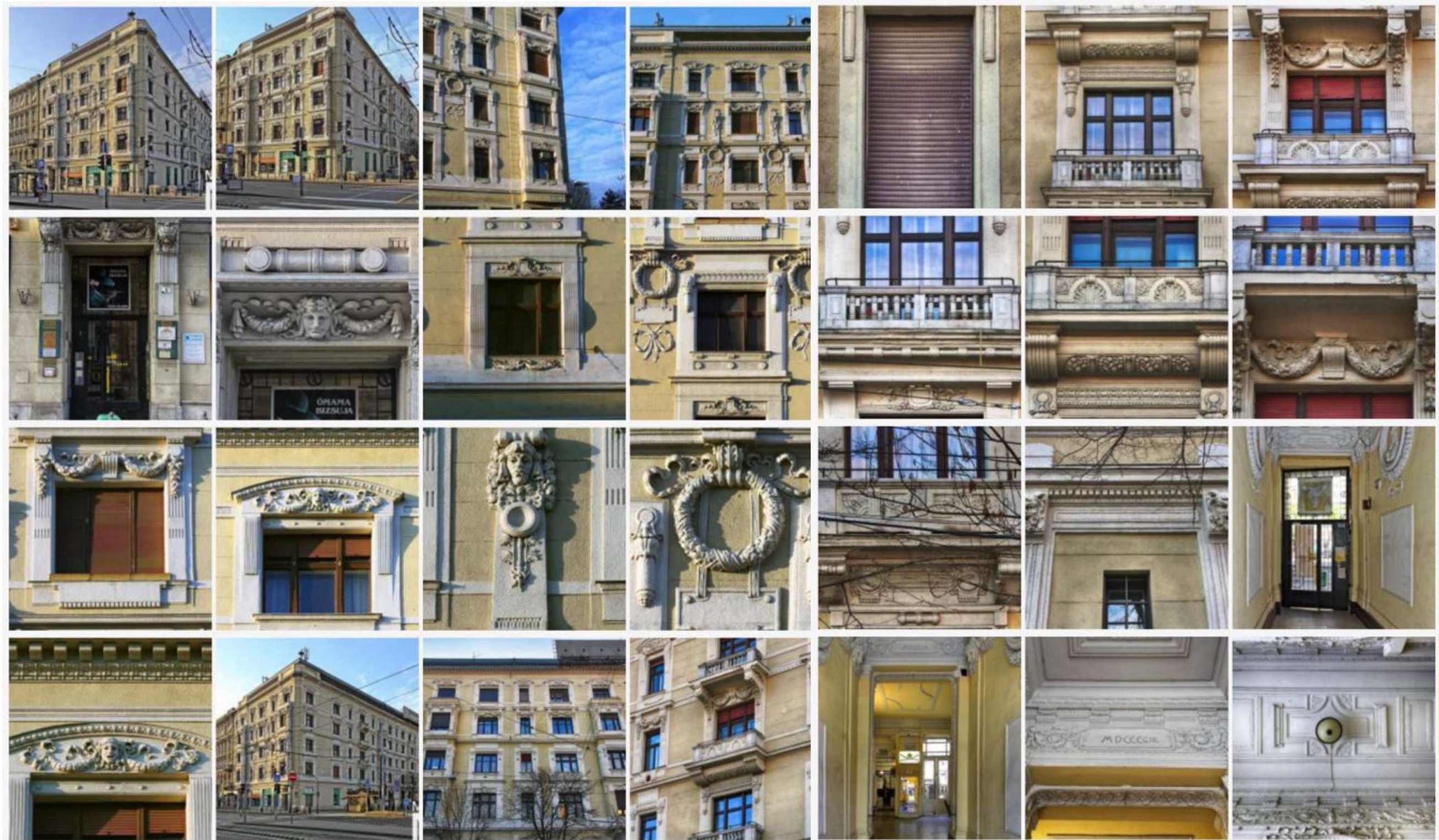
F.01. Tervlapok



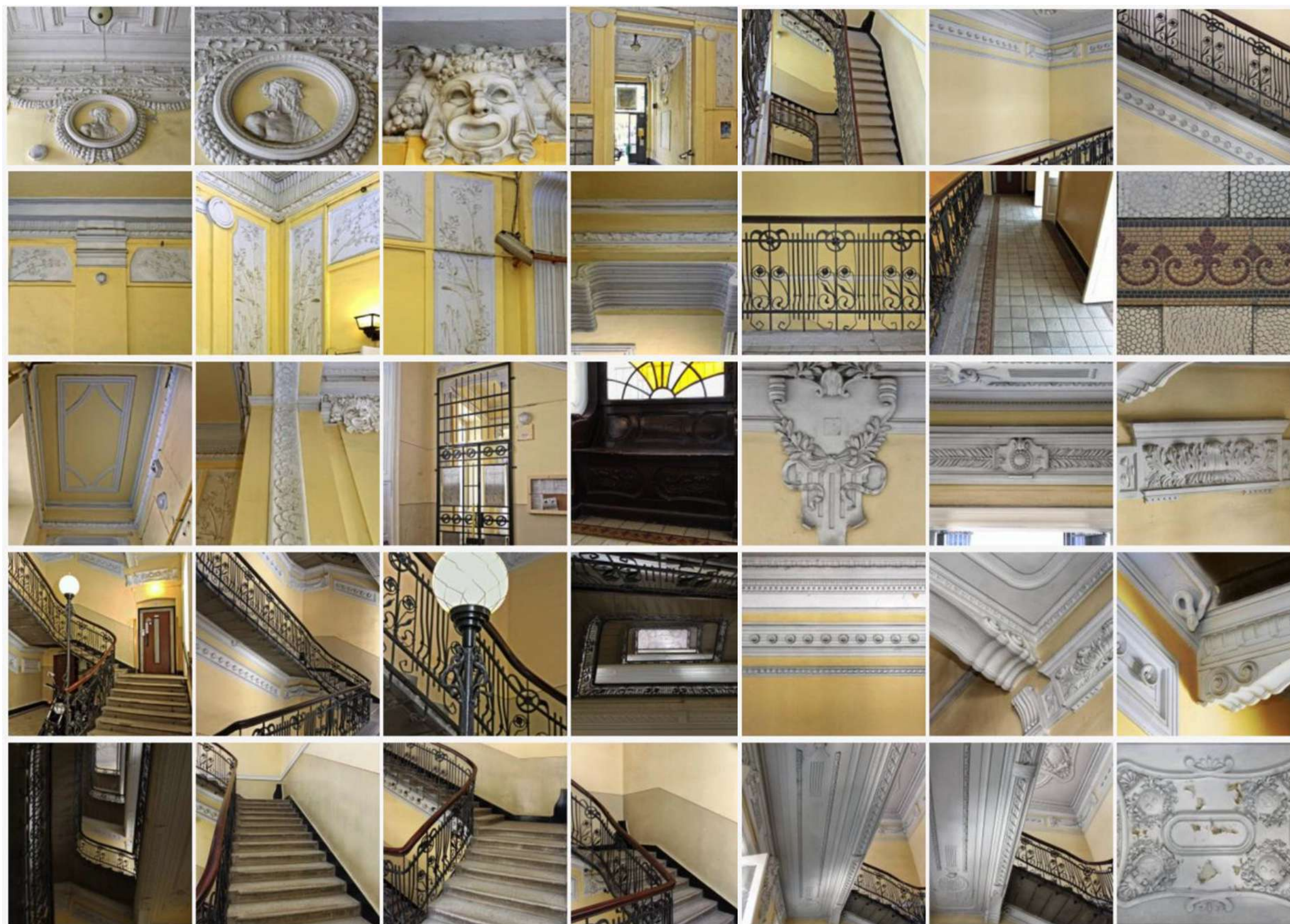
42. kép: Szent István krt. 3 lépcsőház

A Falk Miksa utca, Jászai Mari tér és a Szent István körút által határolt épületek kutatása során gyűjtött rövid összefoglaló az ott élők tapasztalatai alapján. Az épületeknek lépcső házanként van egy közös képviselője. Az ott élők az képviselő elmondása alapján maguknak való emberek, köszönhetően a pesti létnek és a mai kornak. Nincs összetartás már sajnos köztük, nincs egyetértés sok mindenben. A közös tereket önhatalmúlag felújítják, az egységes lakókörnyezetre nem fektetnek hangsúlyt. A lakásokat átalakítják, azokról változási rajzot nem közölnek, nincsenek figyelemmel a védett titulusra.

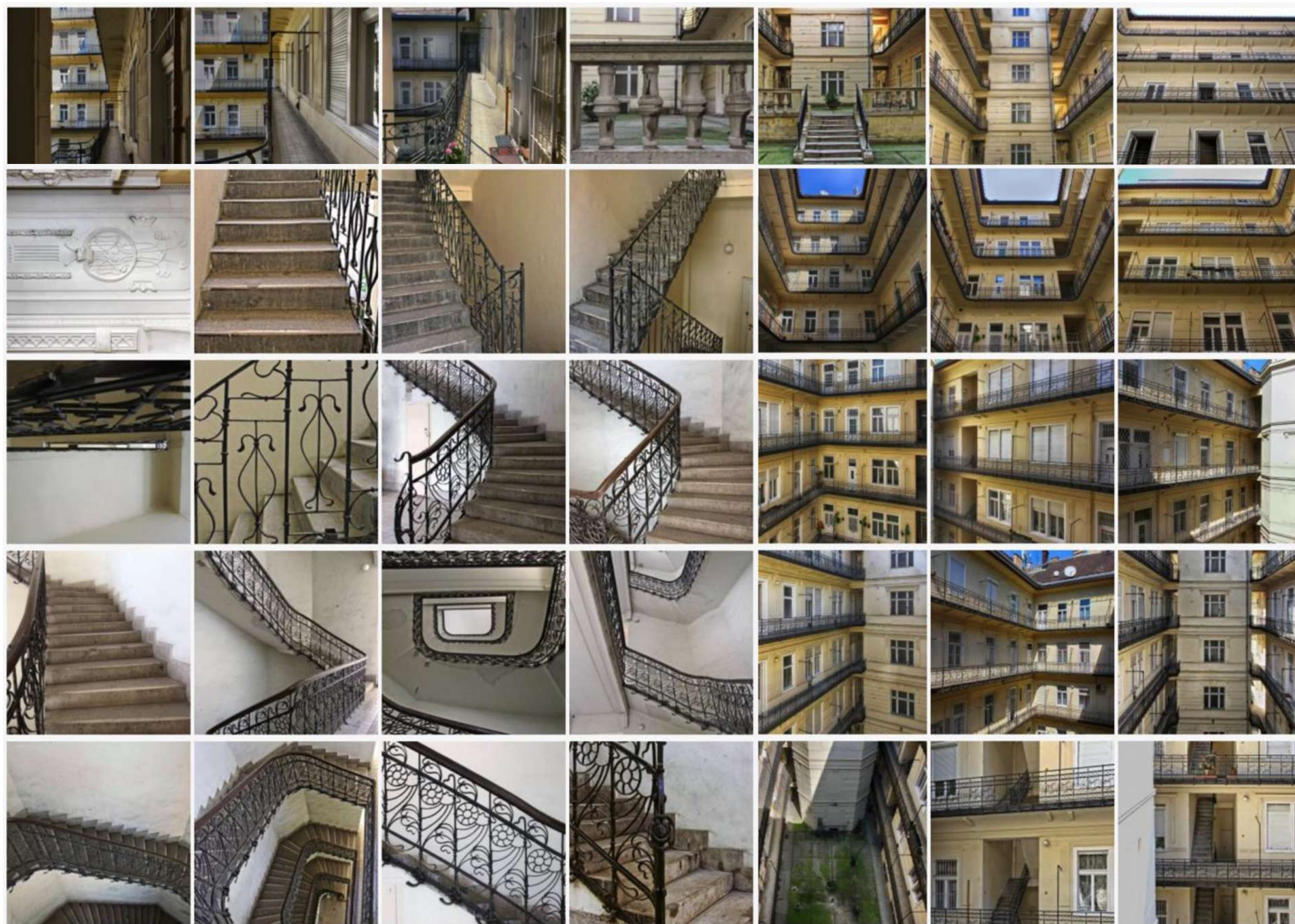
HRSZ.:25013



43.-70.
képek



71-105. kép: Szent István krt. 1 lépcsőház



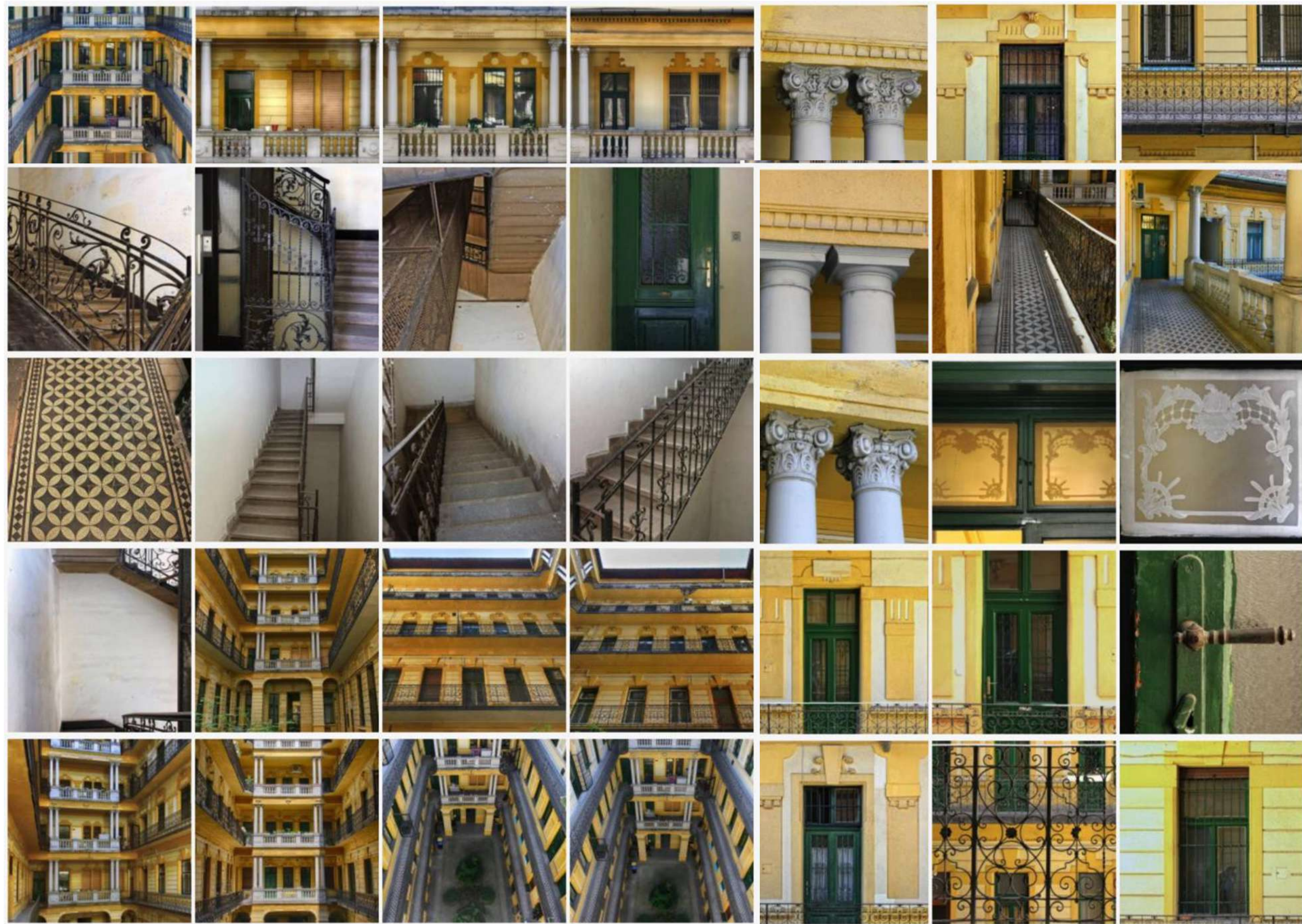
106-140. kép: Szent István krt. 1 lépcsőház, belső gang képek

HRSZ.:25014

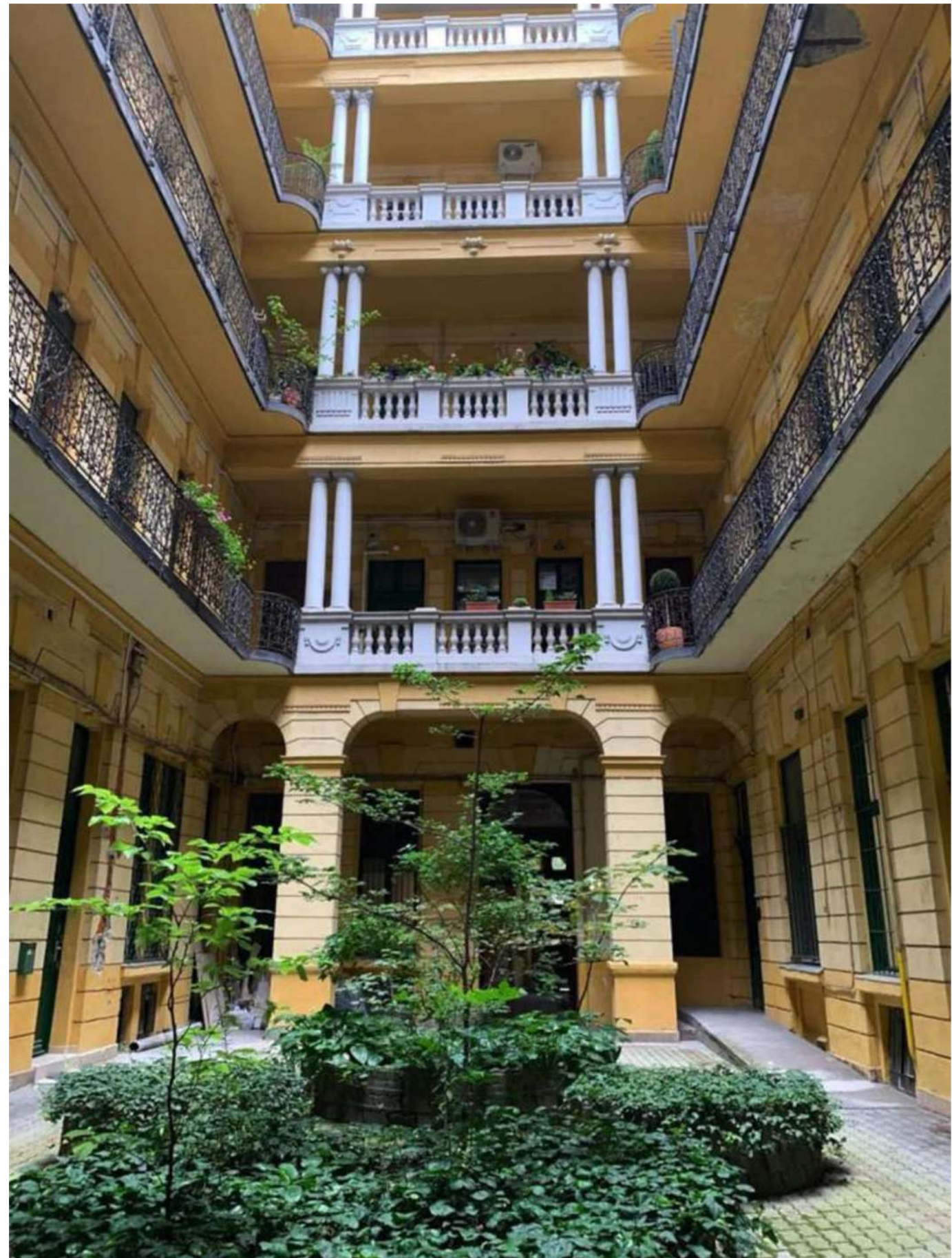
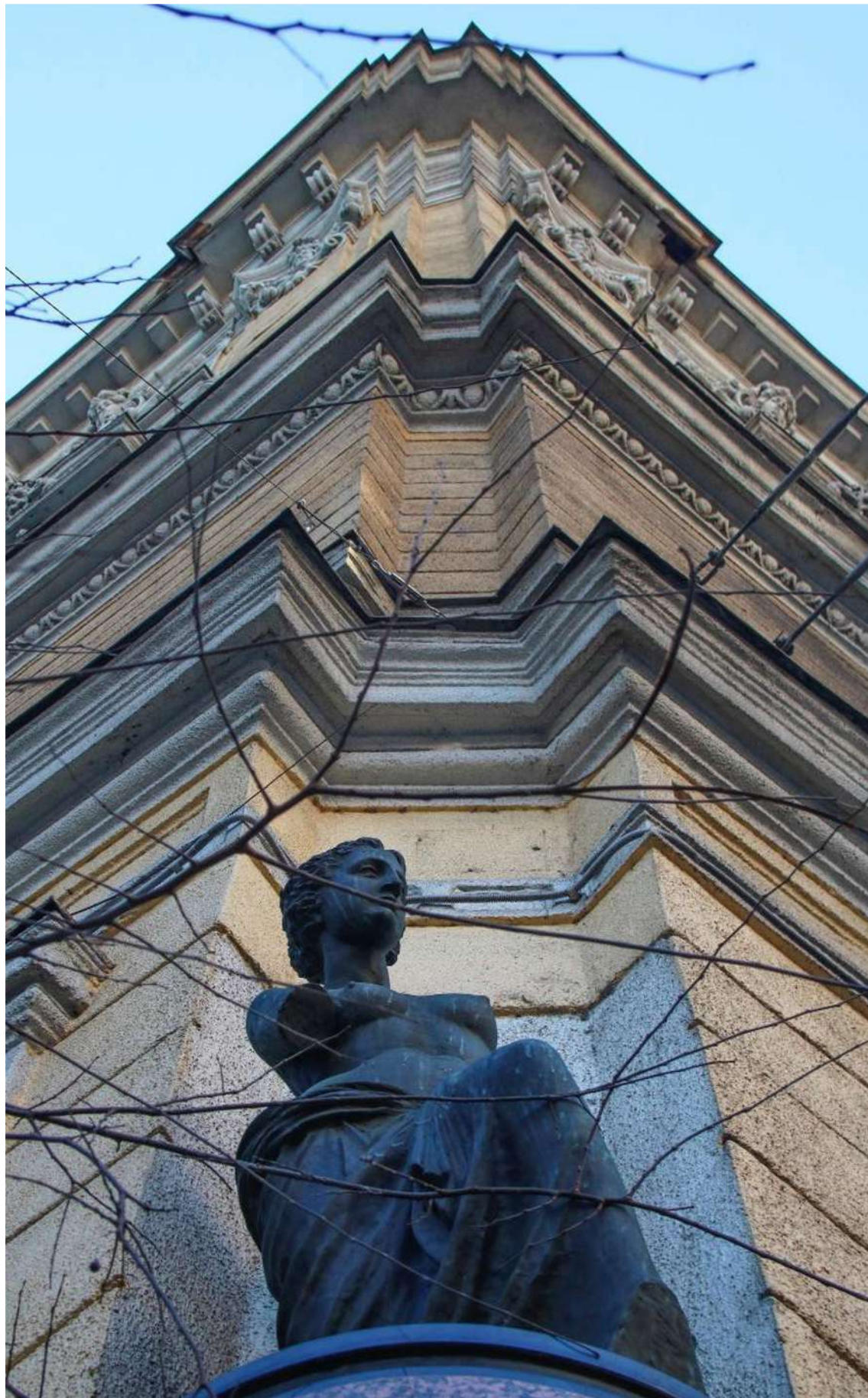


141-175. kép: Szent István krt. 3 lépcsőház, külső homlokzat képek

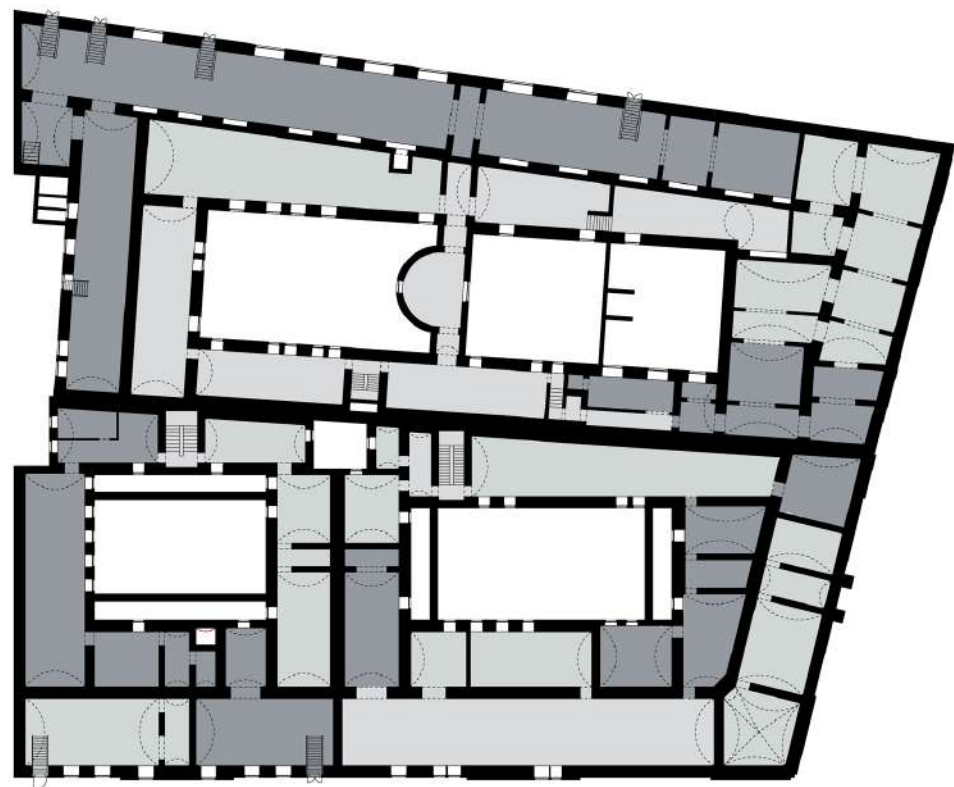
141.-175. képek: Szent István krt. 3., <https://budapest100.hu/house/szent-istvan-kort-3/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.



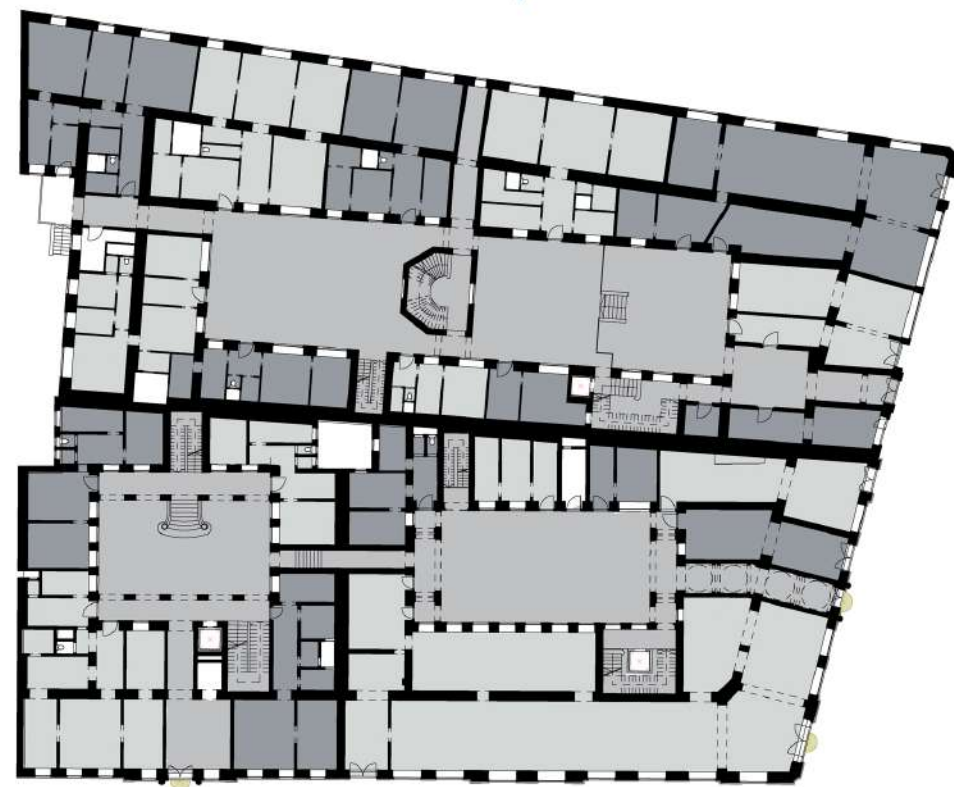
176-210. kép: Szent István krt. 3 lépcsőház, belső gang képek



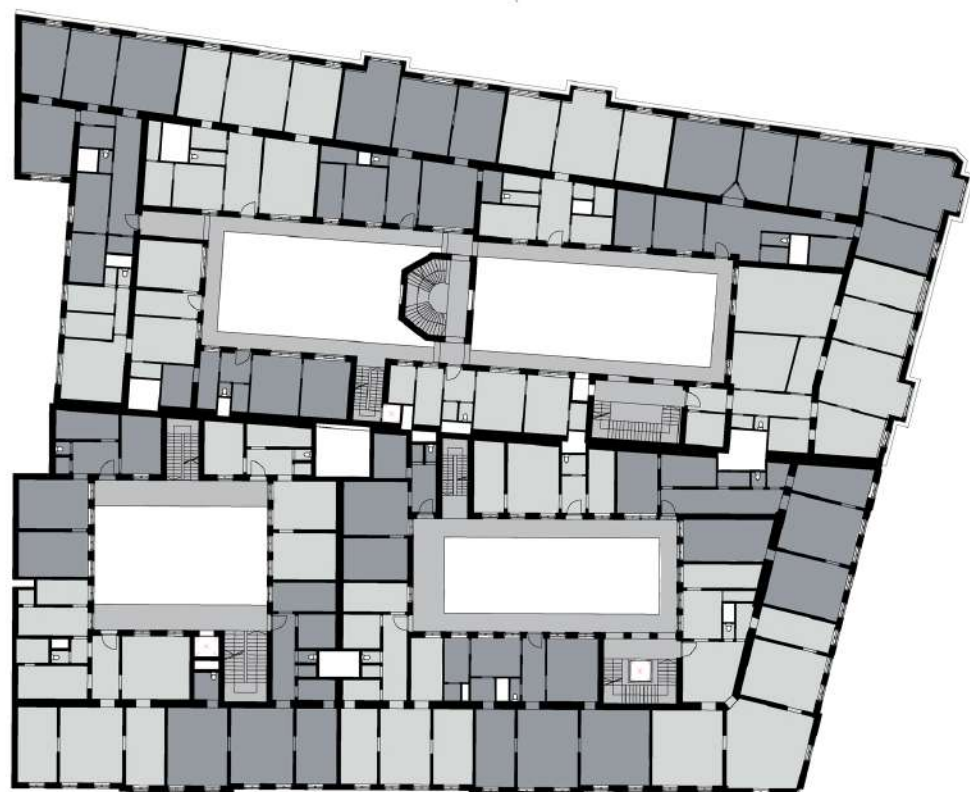
211-212. kép: Külső homlokzati szobor, belső gang kép



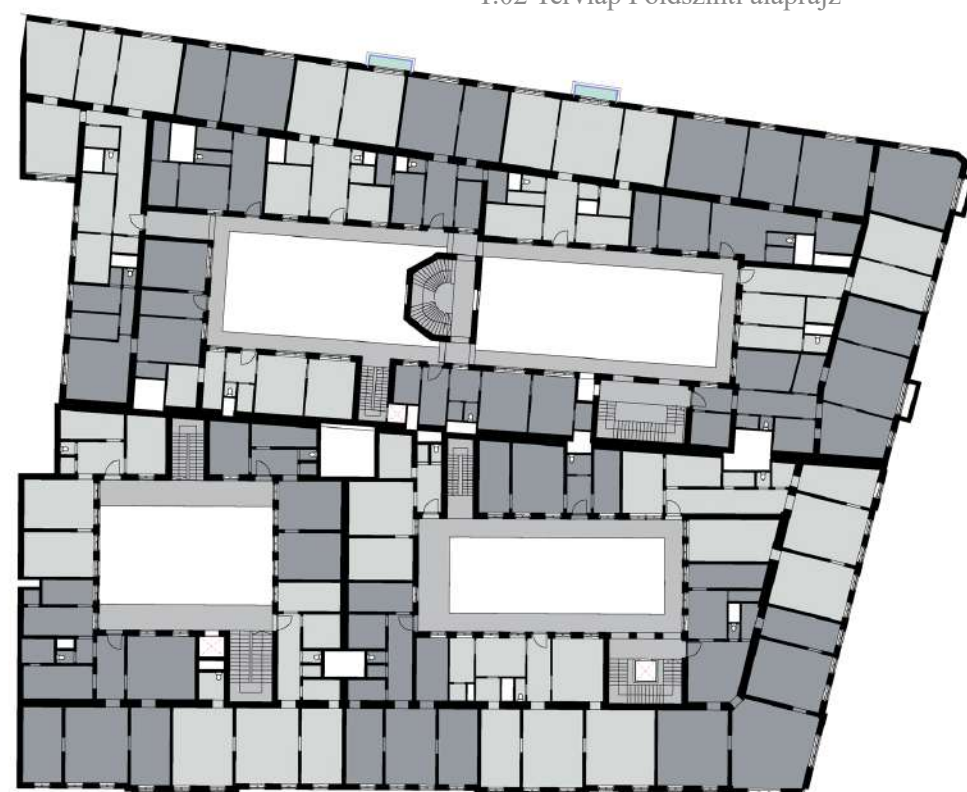
FELMÉRÉSI PINCESZINTI ALAPRAJZ
T.01 Tervlap Pincszinti alaprajz



FELMÉRÉSI FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
T.02 Tervlap Földszinti alaprajz

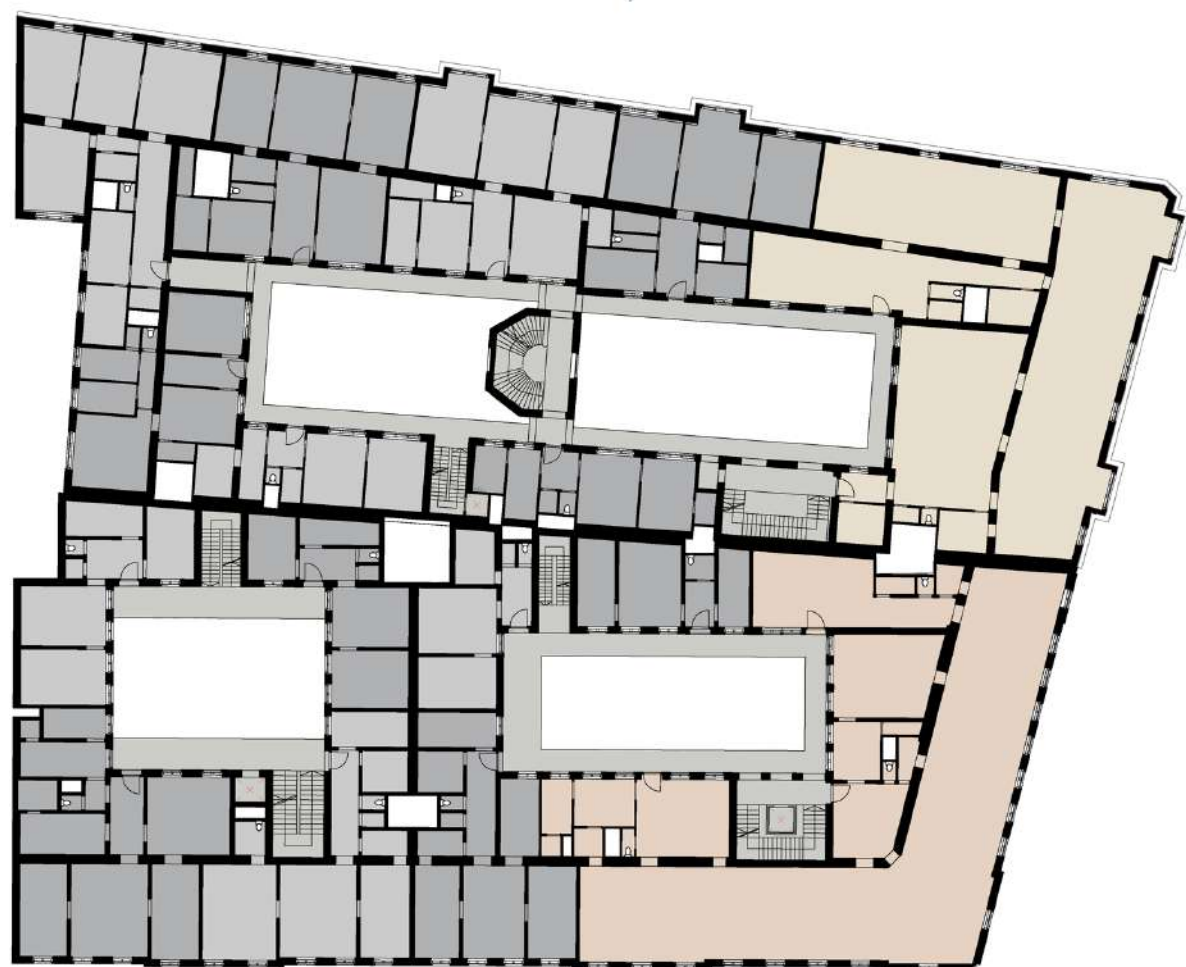


FELMÉRÉSI ELSŐ, MÁSODIK, HARMADIK EMELETI ALAPRAJZ
T.03 Tervlap Első-Második-Harmadik emeleti alaprajz



FELMÉRÉSI NEGYEDIK EMELETI ALAPRAJZ
T.04 Tervlap Negyedik emeleti alaprajz

T.01. Tervlap: Felmérési Pincszinti Alaprajz
T.02. Tervlap: Felmérési Földszinti Alaprajz
T.03. Tervlap: Felmérési Első-Második-Harmadik emeleti Alaprajz
T.04. Tervlap: Felmérési Negyedik Emeleti Alaprajz



KÖZÖSSÉGI TEREK AZ 1900-AS ÉVEKBEN AZ ELSŐ EMELETEN

T.05 Tervlap: Közösségi terek az 1900-as években az első emeleten

A tervezéssel érintett terület Budapest Szent István körút 1-3 (A továbbiakban a Szent István körút 1 szám alatt lévő épület „A” épület és a Szent István körút 3 szám alatt található épület „B” épület) szám alatt található. Az említett épületek az 1900-as évek elején épültek és az idő során több átalakításon is átestek. Mindkét épület fő homlokzata a Szent István körútra néz. Az A épület fő homlokzatán, amely a körútra néz egy hangsúlyos bejárat található, ez a homlokzat hattengelyes, míg a B épület homlokzata héttengelyes. A homlokzatokat a rizalitos homlokzat teszi impozánssá. Több helyen is zárterkélyt alakítottak ki az első emelettől a harmadik emeletig, melynek negyedik emeleti lezárásán egy zárt mellvédes erkély található. Az A épület másik fő homlokzata, amely tizenhat tengelyes a Balassi Bálint utcára néz, míg a B épület másik fő homlokzata a Falk Miksa utcára tekint, amely huszonegy tengelyes. Ezen két hosszú homlokzaton szintén megtalálhatóak a zárterkély-zárt mellvédes erkélykialakítás adta homlokzatjátékok. Az A épület ablak körüli díszítése nagyon részletes, míg a B épület díszítése ehhez képest letisztultabb visszafogottabb, utóbbinál inkább az épületen elhelyezett oroszlánfejes díszítő elemek dominálnak és teszik hangsúlyosabbá a homlokzatot.

Az A és a B épületben 3 zárt lépcső ház található, megközelítésük minden esetben a hangsúlyos kapukon keresztül lehetséges, mely az épületek belső udvarába vezet. A belső udvarok díszítését főként a kovácsoltvas korlátok adják, melynek mintája a fölépcső korlátjain is megjelenik. A lakásokat az oldalfolyosókról lehet megközelíteni, az A épületben összesen 45 lakás, míg a B épületben 50 lakás található. Az egymás alatt elhelyezkedő lakások sémája nagyon hasonló vagy teljesen megegyező. Az évek során a földszinten mindig is valamilyen kiszolgáló/szórakoztató funkció kapott helyet: pl cukorkaüzlet, söröző, könyvesbolt, papírkereskedés, vendéglő, drogéria, sőt az A épületben működött a századfordulón Magaziner Lajos redőny- és asztalosárugyára. Az A épület első emelete adott helyet 1911-től 1944-ig a Lipótvárosi Társaskörnek, Gaál Bertalan tervei alapján több lakást nyitottak egybe és ennek köszönhetően alakult ki a társas élet központja. A második emeleten pedig 1903-tól 1948-ig működött az Országos Színészegyesület Színészképző iskolája.

A felmérési tervek a rendelkezésünkre bocsátott régi tervlapok alapján készítettük, melyekhez képest jelen állapotban jelentős eltérések lehetnek, főként az 1900-as évek elején végzett belső összenyitások miatt. Az épületeket nagy belmagasság jellemzi a pincétől a negyedik emeletig. A koncepciónk megalkotás közben igyekeztünk ezt az adottságot is kihasználni. Az épületek történelme és régi szórakoztató funkciója miatt, továbbá a környék parkolási problémái okán, szerettünk volna megoldást találni egy fő városi szinten égető problémára és közben olyan funkciókat visszaadni, melyek eltűntek az épületekből.

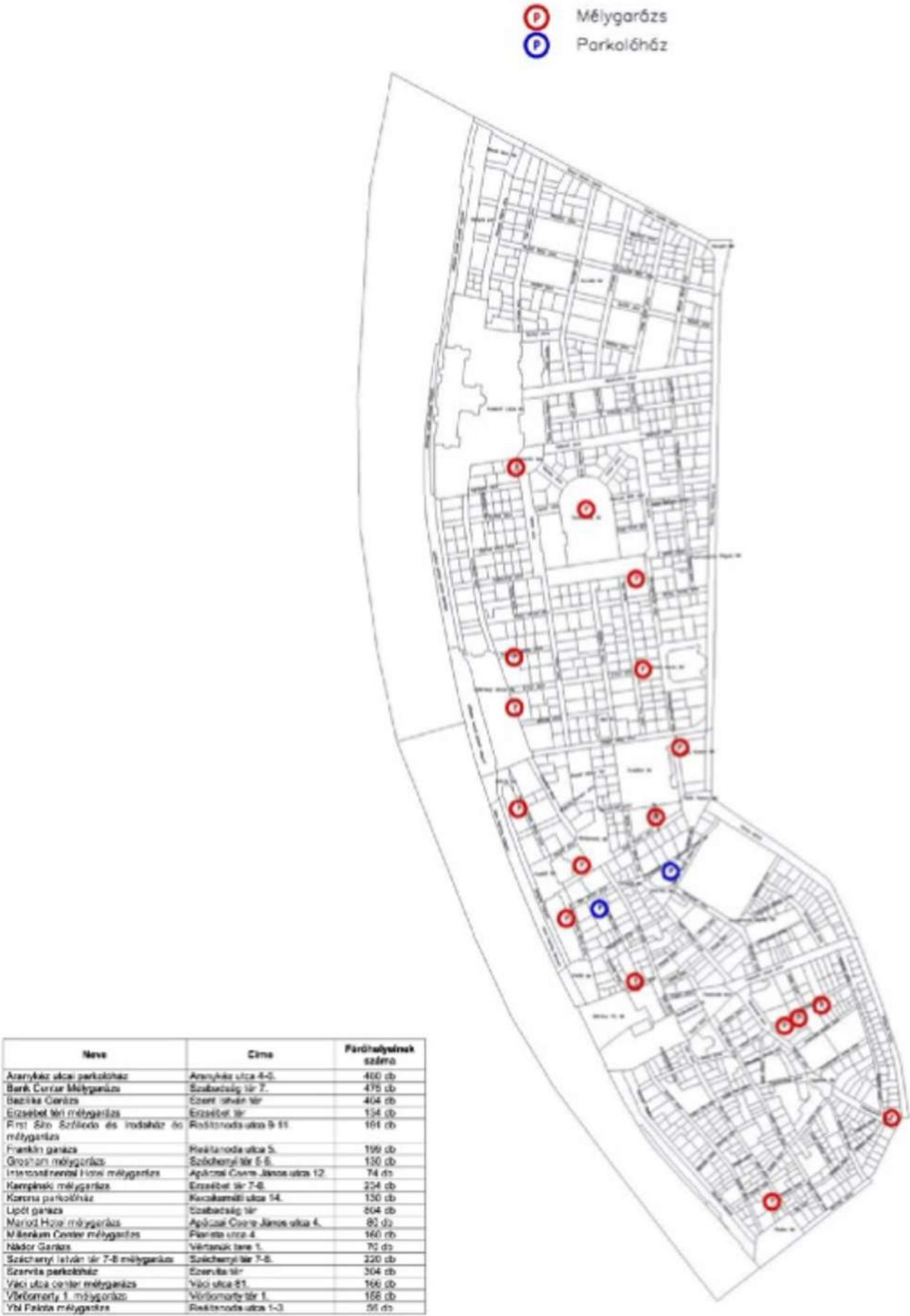
Szerkezeti/épület jellemzés:

Az épületekben összesen hét szint található: pince (-3,50 m), földszint (+0,00), első (+ 5,00 m), második (+9,90 m), harmadik (+14,75 m), negyedik emelet (+19,40 m), továbbá egy beépítetlen tető tér (+23,70). A külső teherhordó falak szintenként csökkenő vastagságot mutatnak (a földszinten még 90 cm falvastagság, míg a negyedik emeleten 45 cm általános falvastagság található), feltételezhetően kis és nagyméretű téglából készültek. Az alapozás betonból, kőből és téglából készülhetett, a pince megvilágítása és szellőztetése a falakban elhelyezett vertikális nyílásokon keresztül megoldott. Az ablakok egy, két vagy háromszárnyú gerébtokos ablakok. A tető fedést két vagy háromállószerű fedélszék tartja, a fedélszék keresztmetszete nem ismert, a héjalás tetején bádogozás található (nem egyezik meg a tető hajlásszögével, rendeltetése: a növekvő fesztáv miatti gerincmagasság növekedés elkerülése), mely abból adódik, hogy a belső udvaron található külső falak nem derékszögben csatlakoznak, továbbá az épületrészek csatlakozása sem derékszögben történik és az egyes épületrészek szélessége eltérő. A födém szerkezetet feltételezhetőleg poroszsüveg-boltozatos födém adja.

Az épületeken vertikálisan több kürtő is áthalad, ezeket főként az épületgépészeti csövezés miatt alakították ki, továbbá a nagyobb kürtők a belső gravitációs szellőzést biztosították. (pl mosdó, wc helyiségek és a konyha részére) Az e- közmű térkép felhasználásával megállapítottuk, hogy az épületekbe összesen 3-3 helyen történik gáz, víz és szennyvíz becsatlakozás, a belépő vezeték keresztmetszete nem ismert.

LIPÓTVÁROS PROBLÉMÁINAK FELVEZETÉSE

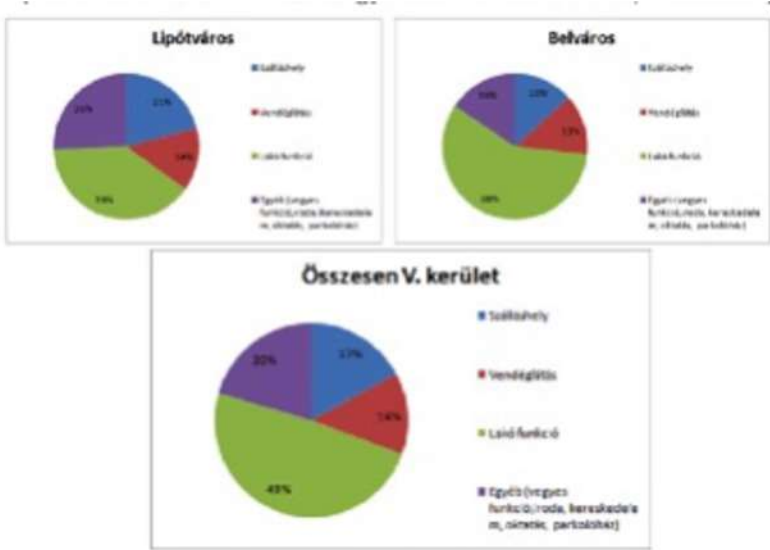
“Belváros-Lipótváros Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Emellett a budapesti átlagot jóval meghaladó számban találhatóak kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek. Az országos központi funkcióknak megfelelő en a kerület kiemelkedő foglalkoztatottsági szintű része Budapestnek, ahol a foglalkoztatottak közel 100%-a a szolgáltatási szektorban dolgozik. A munkavállalók döntő része nem kerületi lakos, azaz az V. kerület napi ingázási célterület. A hazai turistaforgalom mintegy kétharmada irányul Budapestre, annak mintegy negyede az V. kerületben száll meg, illetve a fő városba érkező turisták szinte mindegyike megfordul a belvárosban. Mindez extrém magas turistaforgalmat jelent a kerület számára szinte egész évben, ami egyben meg is határozza a belváros funkcióit, karakterét és gazdasági szolgáltatásait is. A fentiekbő l adódóan a belváros "használatára" a mintegy 26 ezer fő nyi lakosság mellett százezres nagyságrendű munkavállaló és évi több millió turista is igényt tart. A kerület lakosai számára természetesen mind a turizmus, mind az intézményekhez és cégekhez kapcsolódó ingázók jelentő s terhet, egyben persze lehető séget is jelentenek. A célterület sajátos jellemző ibő l adódóan a gazdasági szervezetek helyi beruházásai tekintetében is jelentő sen eltér Budapest és az ország más településeitő l. Itt nincsenek ipari vagy mező gazdasági beruházások, a gazdasági tevékenységet szinte kizárólag a különböző szolgáltatások képviselik. Ezen belül is kiemelkedik a szálláshely szolgáltatás, a vendéglátóhelyek kialakítása. Ezek mind az országos átlagnál nagyobb turista forgalomra építenek. A kerület kiemelt feladata, hogy kihasználja az elő nyök adta lehető ségeket, támogassa a gazdaság mű ködését és növekedését, ugyanakkor élhető lakókörnyezetet biztosítson a lakossága számára a lélekszám megtartása érdekében. A Nagykörút területén a parkolási kérdések Budapest egyéb belső területeihez képest is különös nehézséget jelentenek. Ennek okai az alábbiakban összegezhető k: a terület rendkívül sű rű beépítésű , beépítésének idején már nagy színtszámú lakóházak épültek, (a 350-400 fő /ha, 130-210 lakás/ha fajlagos értékek a fő városban a legmagasabbak közé tartoznak), a terület ma is magas színvonalú, a lakásokat jellemző en eredeti céljuknak megfelelő en használják, a régebbi lakóépületekben jellemző en nincs gépkocsitárolási lehető ség, vagy csak nagyon kevés esetben, korlátozott a közterületi parkolóhely kialakítás lehető sége, a közterületeket más funkciók is igénybe kívánják venni. Mindennek megfelelő en elmondható, hogy a területen a lakossági gépkocsitárolás kérdése kritikussá vált. A városrész lakóinak napi problémát jelent a parkolóhelyek hiánya. Az első dleges gondot nem a területre napközben érkező gépkocsik elhelyezése, hanem a helyben lakók saját autóinak tárolása okozza. Ezek az adottságok már a lakások ingatlanpiaci értékét befolyásolják hátrányosan, amire a kerület hosszú távú fejlesztési koncepciója is felhívja a figyelmet. Az épülettömbök alá létesített parkolók a lakók számára biztosítanak az utcai helyszínek terheltségétő l és napszaktól függetlenül szabad és biztonságos pihenő helyet. A parkoló és az tető tér beépítéssel létrehozott új funkciók megépítése és fenntartása vonzza magával a bekerülési költségek megtérülését. A ház fedezni tudja a saját közös költségét és megtéríteni a befektetett tő két. Az első parkolóház a Belvárosban épült, a Szervita téren, bontása 2017 tavaszán indult. Azóta több parkolóház (Aranykéz utca, Korona szálló, Reáltanoda utca, stb.) és mélygarázs (Szabadság tér, Szent István tér, Erzsébet tér, Széchenyi tér, stb.) épült a kerületben. Jelenleg is folyik a József nádor téri mélygarázs építése. Sok esetben épületen belül biztosítanak parkolási lehető séget az ott dolgozóknak, vendégeknek, azonban ezek sem fedezik a tényleges igényeket. Közforgalmú férő helyekkel is rendelkező parkolóházak, mélygarázsok.”[8]



213. kép: Parkolók elhelyezkedése Lipótvárosban

[8]https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/browser/File/hirdetmenyek/2017/MEGALAPOZ%C3%A93%20VIZSG%C3%A811AT%20-%20v%C3%A9leges.pdf
213. kép: Parkolók elhelyezkedése Lipótvárosban, https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/browser/File/hirdetmenyek/2017/MEGALAPOZ%C3%A93%20VIZSG%C3%A811AT%20-%20v%C3%A9leges.pdf, utolsó letöltés: 2021.05.20.

Belváros-Lipótváros Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. A kerületi közigazgatáson túl az Országház, a Fő városi Önkormányzat, több minisztérium, felső fokú oktatási intézmény, a Magyar Tudományos Akadémia, a Magyar Nemzeti Bank, nemzetközi és hazai bankok és biztosító társaságok, egyéb pénzintézetek központi irodái, a Budapesti Értéktőzsde is itt székel. Emellett a budapesti átlagot jóval meghaladó számban találhatóak kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek. Az országos központi funkcióknak megfelelően a kerület kiemelkedő foglalkoztatottsági szintű része Budapestnek, ahol a foglalkoztatottak közel 100%-a a szolgáltatási szektorban dolgozik. Ezen kiemelkedően magas arány a kerület köz- és gazdasági funkciók országosan legnagyobb koncentrációjából adódik: közigazgatás, oktatás, kultúra, üzletipénzügyi szolgáltatások, kereskedelem és a turizmus. A foglalkoztatottak döntő része nem kerületi lakos, azaz az V. kerület napi ingázási célterület: főleg más budapesti kerületekből, illetve agglomerációs települések felől. Az itt dolgozó foglalkoztatottak végzettségi és jövedelmi szintje egyaránt magas, ami a kiszolgáltatásukra épülő szolgáltatások számára nyújt stabil keresletet. A közigazgatási és gazdasági-pénzügyi központi szerepkör mellett a kerület másik hangsúlyos gazdasági ága a turizmus. A hazai turistaforgalom mintegy kétharmada irányul Budapestre, annak mintegy negyede az V. kerületben száll meg, illetve a fő városba érkező turisták szinte mindegyike megfordul a belvárosban - mindez extrém magas turistaforgalmat jelent a kerület számára szinte egész évben, ami egyben meg is határozza a belváros funkcióit, karakterét és gazdasági szolgáltatásait is. A fentiekből adódóan a belváros "használatára" a mintegy 26 ezer főnyi lakosság mellett százezres nagyságrendű munkavállaló és évi több millió turista is igényt tart. A kerület lakosai számára természetesen mind a turizmus, mind az intézményekhez és cégekhez kapcsolódó ingázók jelentős terhet, egyben persze lehetővé is jelentenek. A kerület kiemelt feladata, hogy kihasználja az előnyök adta lehetőségeket, támogassa a gazdaság működését és növekedését, ugyanakkor élhető lakókörnyezetet biztosítson a lakossága számára a lélekszám megtartása érdekében. A kerület sajátos jellemzője az adódóan a gazdasági szervezetek helyi beruházásai tekintetében is jelentős eltér Budapest és az ország más településeitől. Itt nincsenek ipari vagy mezőgazdasági beruházások, a gazdasági tevékenységet szinte kizárólag a különböző szolgáltatások képviselik. Ezen belül is kiemelkedik a szálláshely szolgáltatás, a vendéglátóhelyek kialakítása - ezek mind az országos átlagnál nagyobb turista forgalomra építenek. A kereskedelmi szálláshelyeken a szobaszám 2008 óta bővegyharmadával nőtt, az egyéb szálláshelyek száma (főleg lakóingatlanokból kialakított szálláshelyek) 2012 óta az ötszörösére emelkedett. A szállodalétesítés folyamatos fejlesztési potenciál, a kormányzati épületek esetleges funkcióalóli felszabadulása pedig újabb lehetőséget kínál a reprezentatív funkciók megvalósítására. Emellett kisebb mértékben az irodaház beruházások és kereskedelmi célú beruházások jellemzik még a kerületet. Utóbbiak esetében a közlekedési megközelíthetőség és a parkolási problémák, illetve magas ingatlanárak jelentenek visszatartó erőket. A magánszféra oldaláról jellemzők a lakófunkcióval kapcsolatos beruházások. A kerület fejlesztésében egyre hangsúlyosabb szerepet kap a magántőke bevonása a közterületek fejlesztésébe, ahol ez mind a kerület, mind a magánvállalkozások érdekeit is szolgálja. Ezen beruházások településfejlesztési megállapodások keretében magánfinanszírozással támogatással megvalósított közterület-fejlesztések (2007-2017), melyek szintén a gazdasági szervezetek beruházásai közé sorolandók (lásd részletesen az 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződés pontjait). Belváros-Lipótváros közigazgatási területén belül az egyéb (magántőke bevonása nélkül megvalósult) közterület-fejlesztés a 2007-2017 közötti időszakban: a kerületi önkormányzatnál fővárosi (pl. Szervita tér), vagy állami (pl. Váci utca, Molnár utca) támogatással megvalósult, európai Unió (pl. Belváros Új Fő utcájának kiépítése, Déli-Belváros Megújítása, Északi-Lipótváros Megújítása) támogatások bevonásával megvalósult, tisztán önkormányzati finanszírozott (pl. Sas utca, Hercegráti utca, Ferenczy István utca), vagy fővárosi kezelésű területek (pl. Szemere utca, Alkotmány utca, Hold utca) közül egyes esetekben tisztán fővárosi önkormányzati forrásból megvalósult beruházások. Az V. kerület minden közterület fejlesztésében 2007 óta a zöldfelület növelésével és a parkoló szám lehetőleg szerinti megtartásával kíván lakóbarát közterületeket létrehozni. Funkcióvizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos) A kerületben az egyes épületek funkciói nem egyértelműen tiszták. A lakóépületnek gondolt épületekben jelentős számú lakás irodaként, vagy szállást adó egyéb közösségi szálláshelyként funkcionál, de nem ritka, sőt meglepő módon igen sok az üresen álló, használaton kívüli lakás is. Az alábbi térkép – 60. ábra intézmények vizsgálata – tulajdonképpen a kerületben lévő, különböző szintű intézményeket tünteti fel. Ezek a funkciók a kerületen belül, a lakóterületek közé ékelődve, mozaikszerűen helyezkednek el. Az V. kerület esetében az itt található intézmények köre nem csak a kerület ellátásáról gondoskodik, hanem jelentős fővárosi és országos szerepeket is betöltenek. Az önálló intézményeket az ellátás szolgálatába állított épületföldszinti funkciók egészítik ki, de találkozhatunk egy-egy lakóépületben emeleti szinten elhelyezett közfunkcióval is (pl. óvoda). Belváros-Lipótváros területén az eltérő földszinti funkciók szinte minden épületben megtalálhatók, már ahol az épület földszintjének kialakítása és a fő funkcióval való együttélés ezt lehetővé teszi. Az épületek földszinti kialakítása, így a közterülettel való kapcsolata adja azt a struktúrát, amelybe a közterületek gyalogos, illetve forgalomcsillapított szerkezete beilleszthető.”[9]



214. kép: Gazdasági beruházások arányai

Helyiséggazdálkodás

Helyiség állomány összetétele, 2016

Helyiség elhelyezkedése	Darabszáma, db	Terület (m2)	Ebből üres, db
pincék	329	48 984	246
földszinti, utcai helyiségek	558	79 409	166
földszinti udvari és emeleti helyiségek	252	50 695	121
Összesen	1139	-	533

215. kép: Helyiséggazdálkodás

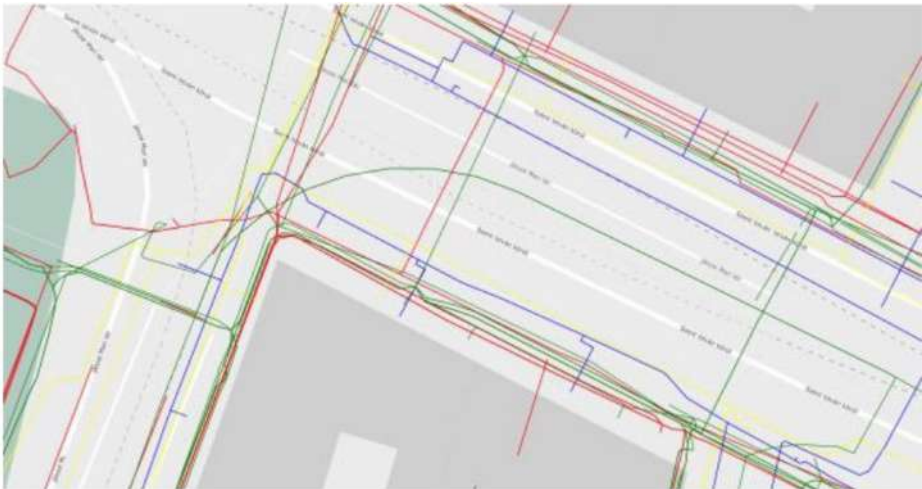
[9] https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/browser/File/hirdetmenyek/2017/MEGALAPOZ%C3%93%20VIZSG%C3%81LAT%20-%20v%C3%A9gleges.pdf
214.-215. képek: https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/browser/File/hirdetmenyek/2017/MEGALAPOZ%C3%93%20VIZSG%C3%81LAT%20-%20v%C3%A9gleges.pdf, utolsó letöltés: 2021.05.20.



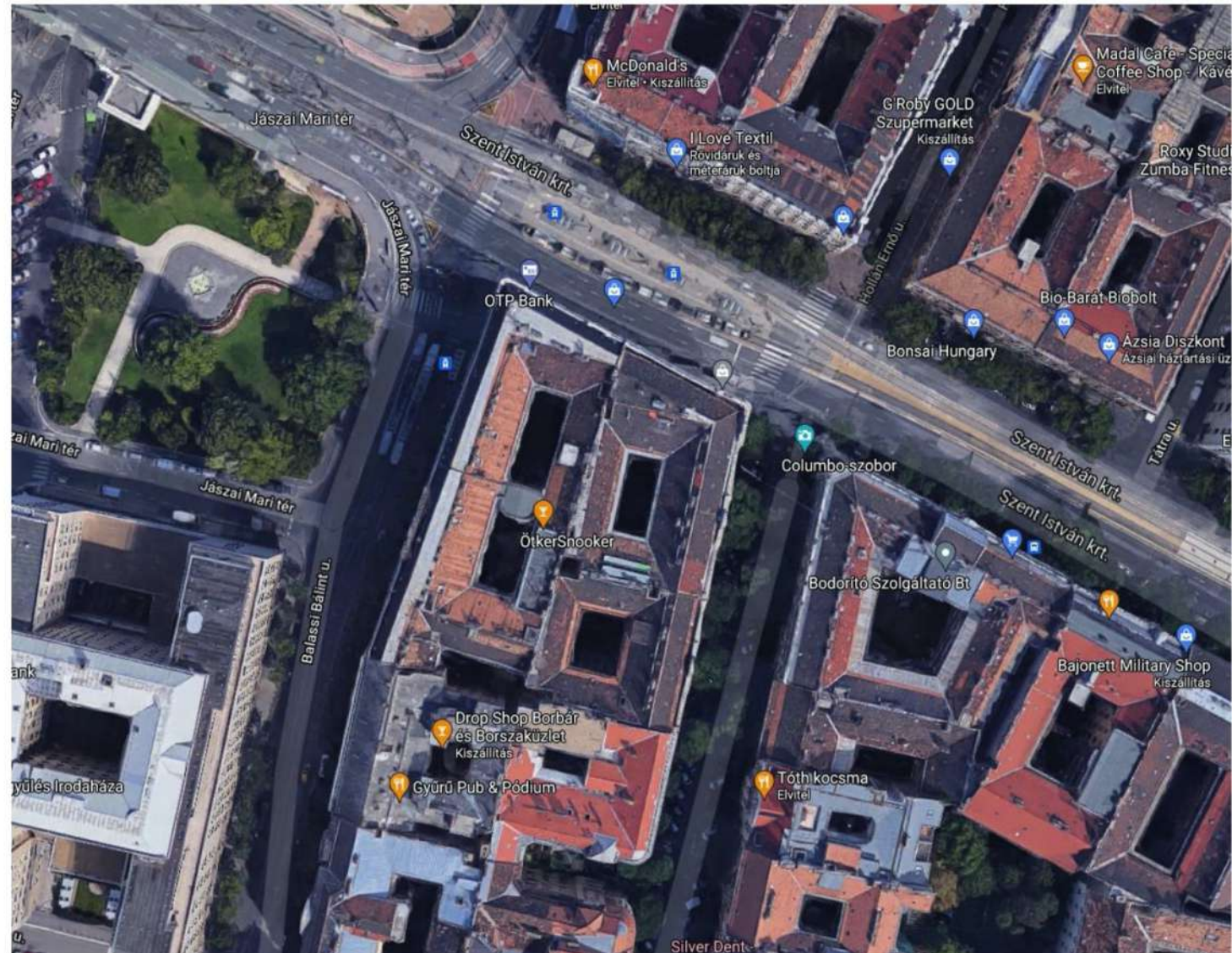
216. kép: Közműellátottság



217. kép: Közműellátottság



218. kép: Közműellátottság



219. kép: Google felülnézeti kép a Szent István körútról

Közműkutatás:

Az épület felmérése során a pinceszint belmagassága alacsonynak bizonyult a parkolók kialakításához, így a tervek szerint az pince padlóvonal mélyebbre kerül
A tetőtéri új beépítési funkciók kialakításával, és a tető átalakításával hozzájárulunk az épületben a víz, szennyvíz és csatorna rendszerhez is, mindezekhez elengedhetetlen tudni a jelenlegi vezetékek nyomvonalát. Erre irányuló kutatásunk segített felmérni a felújításhoz tartozó költségeket.



TERVEZETT PINCESZINTI PARKOLÓ (1. VERZIÓ)

T.06 Tervlap: Pincszint parkoló (1. verzió)



TERVEZETT PINCESZINTI PARKOLÓ (2. VERZIÓ)

T.07 Tervlap: Pincszint parkoló (2. verzió)



TERVEZETT PINCESZINTI PARKOLÓ (3. VERZIÓ)

T.08 Tervlap: Pincszint parkoló (3. verzió)

Parkoló:

Az 1980-as évek végére globális szinten problémává vált a parkolás. Az autók és az autótulajdonosok száma hirtelen az egekbe szokott és napjainkra csak drasztikusabbá vált. A probléma megjelenésével Németországban, Japánban, majd Amerikában, Ausztriában és a többi országban fokozatosan fellendült az automatizált parkolóipar. Napjainkban Japánban mintegy 1,6 millió parkolóhely van automatizálva, ahol valamilyen mechanikus rendszer szállítja az autókat a parkolóhelyekre és onnan vissza. Az „automatizált parkolás”, a „robotparkolás” és a „mechanikus parkolás” mint fogalom mára teljesen elfogadottá és ismertté vált. Az automatizált parkolórendszerek számítógéppel vezérelt, motorizált függőleges és vízszintes felvonókkal szállítják az autókat emberi segítség/beavatkozás nélkül egy távoli parkolóhelyre. Mitől jobb az automatizált parkolórendszer:

- Csökkenti a parkoláshoz szükséges hely nagyságát 40-80 százalékkal
- Bizonyos esetekben olyan lehetőségeket kínál, amely megépítése és üzemeltetése olcsóbb, mint egy hagyományos garázs
- Gyorsabban felépülhet, mint egy hagyományos garázs (kültérben lehelyezett rotációs parkolórendszer esetében)
- Beépíthető plusz modulokkal rendelkezik
- Bizonyos esetekben mozgatható
- Nagy mértékben tudja csökkenteni az üvegházhatású gázok kibocsátását.

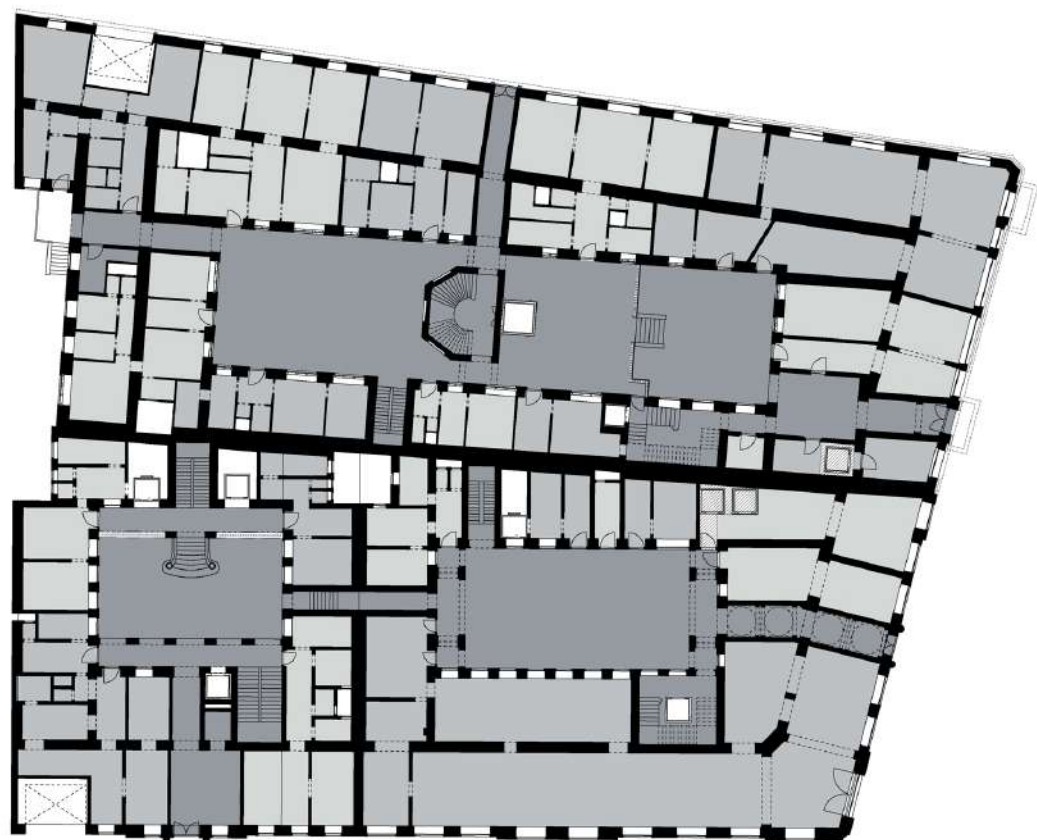
Két rendszertípust különböztetünk meg: félautomata és teljesen automata rendszer. Félautomata parkolási rendszer:

Ezek a rendszerek az autót mechanikusan mozgatják a parkolóhelyre, viszont a sofőrnek vagy a kísérőnek be kell helyeznie az autót a rendszerbe és/vagy működtetni a rendszert. A félautomata parkolási rendszer egyik példája a rotációs típus. Ebben az esetben a szerkezetben található üres parkolóhelybe a sofőrnek kell beállnia, miután kiszállt az autóból a szerkezetet beindítja és egy üres parkolóhelynél állítja meg. A szerkezet egy óriáskerékhez hasonlóan tud forogni, a következő parkolni akaró sofőr beáll egy üres helyre, szintén elindítja a szerkezetet és megállítja egy üres parkolóhelynél. Ha nem szeretnének tovább parkolni, a szerkezet elindításával addig forgatjuk, míg a saját autónk kerül legalulra és ki tudunk parkolni a szerkezetből. Teljesen automata parkolási rendszer: Miután a sofőr elhelyezi az autót az erre kijelölt leállóhelyen vagy átvevő ponton, a sofőr és az utasok elhagyják a járművet. Ezután a rendszer az autót egy parkolóhelyre szállítja, amely két szinttel lehet a föld alatt vagy 20 méterrel a föld felett. Leginkább szűk helyeken működnek, ahol már a félautomata parkolási rendszer sem férne el. Bekerülési költségük jóval nagyobb, mint a félautomata verzió költsége.

Parkoló kialakítása:

A koncepció megalkotása közben azt tartottuk a legfontosabbnak, hogy minél több autót el tudjunk helyezni a pincében, ezáltal részben mentesíteni tudjuk a Szent István körutat és a hozzá tartozó kis utcákat.

Az A épület esetében a Balassi Bálint utcán alakítanánk ki egy autófogadó helyet a földszinten, míg a B épület esetében a Falk Miksa utcán. A pince belső falai részben/teljesen eltávolításra kerülnek, a teherhordó falakat vasbeton pillérekkel és gerendákkal váltjuk ki. A parkolórendszer előírásai alapján a régi padlószerkezet ennek az új funkciónak nem felel meg, így ez a szerkezet cserére szorul. Mivel a fent felsorolt munkálatok nagy belső átalakítással és földmunkával járnak, lehetőség adódik a pince padlószintjének süllyesztésére, melyet az aláalapozási munkálatokkal egybe lehet kötni. Az alkalmazástechnika szerint mérettől függően megkülönböztetünk kicsi, közepes és nagy autót, melynek más-más alapterületi és magasságbeli vonzata van. Ha egy átlagos (közepes) méretű autót veszünk figyelembe 2 szintes elrendezésben (tehát egy alapterületre 2 autót tudunk elhelyezni), akkor a minimális magasságigény: 4 méter. Ebben az esetben az A épületben 54 autót tudunk elhelyezni, míg a B épületben 44 autót és emellett mindkét épület esetében a pince egy része megtartható raktár funkció gyanánt. A gépesített parkolási rendszer miatt az előírásoknak megfelelően sprinkler rendszer kiépítése kötelező, továbbá hő és füstelvezetés is szükséges. A hő és füstelvezetést Jetstream csőventillátorok segítségével történik, amelyek az elszívási pontokhoz terelik a füstöt. Az elszívási pontok a belsőudvarnál lehetnek, mivel az épület műemlékvédelem alatt áll. Megvalósulás esetén problémát okozhat a légtechnikai csövek elhelyezése és elrejtése a belső udvaron, mivel úgy szükséges a nyomvonalat meghatározni, hogy ne az ablak előtt haladjon el a felszálló csatorna.



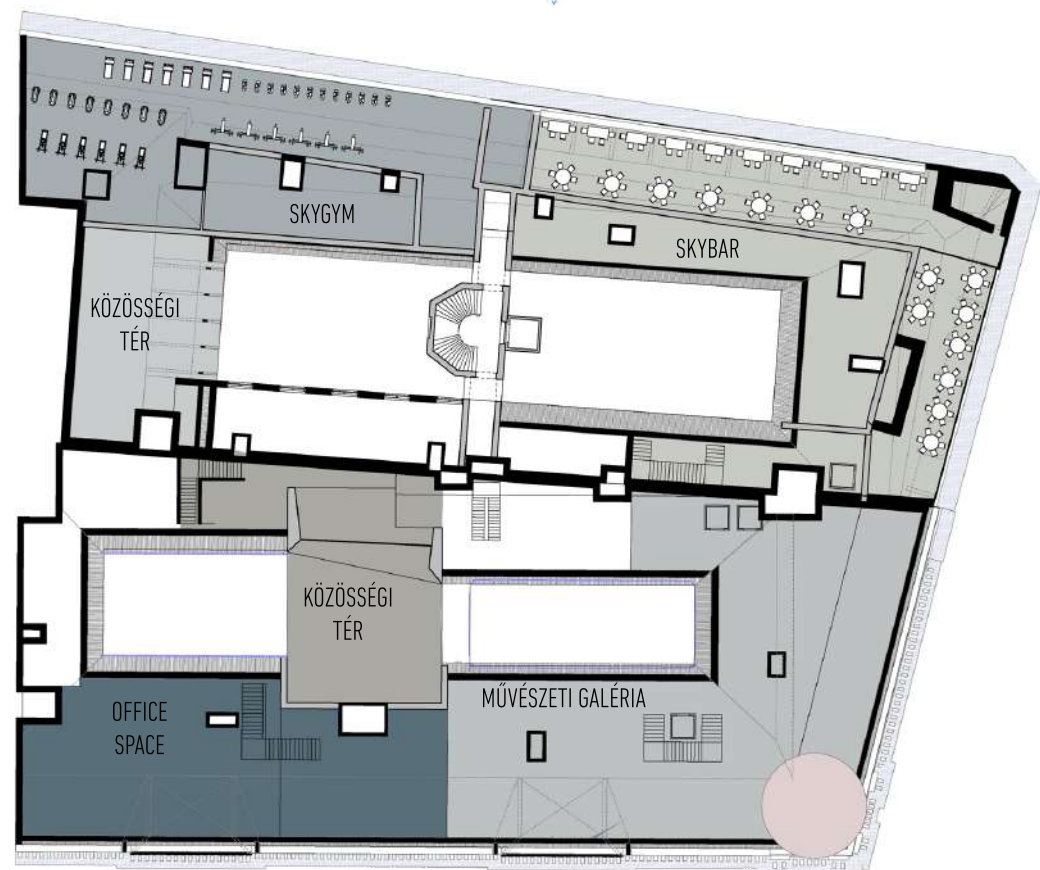
LEHETSÉGES BEAVATKOZÁSOK A FÖLDSZINTEN

T.09 Tervlap: Lehetséges beavatkozások a földszinten



LEHETSÉGES BEAVATKOZÁSOK AZ ÁLTALÁNOS EMELETI SZINTEN (ELSŐ, MÁSODIK, HARMADIK)

T.10 Tervlap: Lehetséges beavatkozások az általános emeleti szinteken



LEHETSÉGES FUNKCIÓELHELYEZÉS A TETŐTÉRZEN

T.11 Tervlap: Lehetséges funkció elhelyezés a tetőtérben

Az épület 4 lakószinttel, egy pinceszinttel és egy tető szinttel rendelkezik. A lehetséges beruházás a pinceszintet és a tető szintet érinti, illetve az új közlekedési útvonal kialakítása néhány lakás és üzlet egy-egy helyiségét.

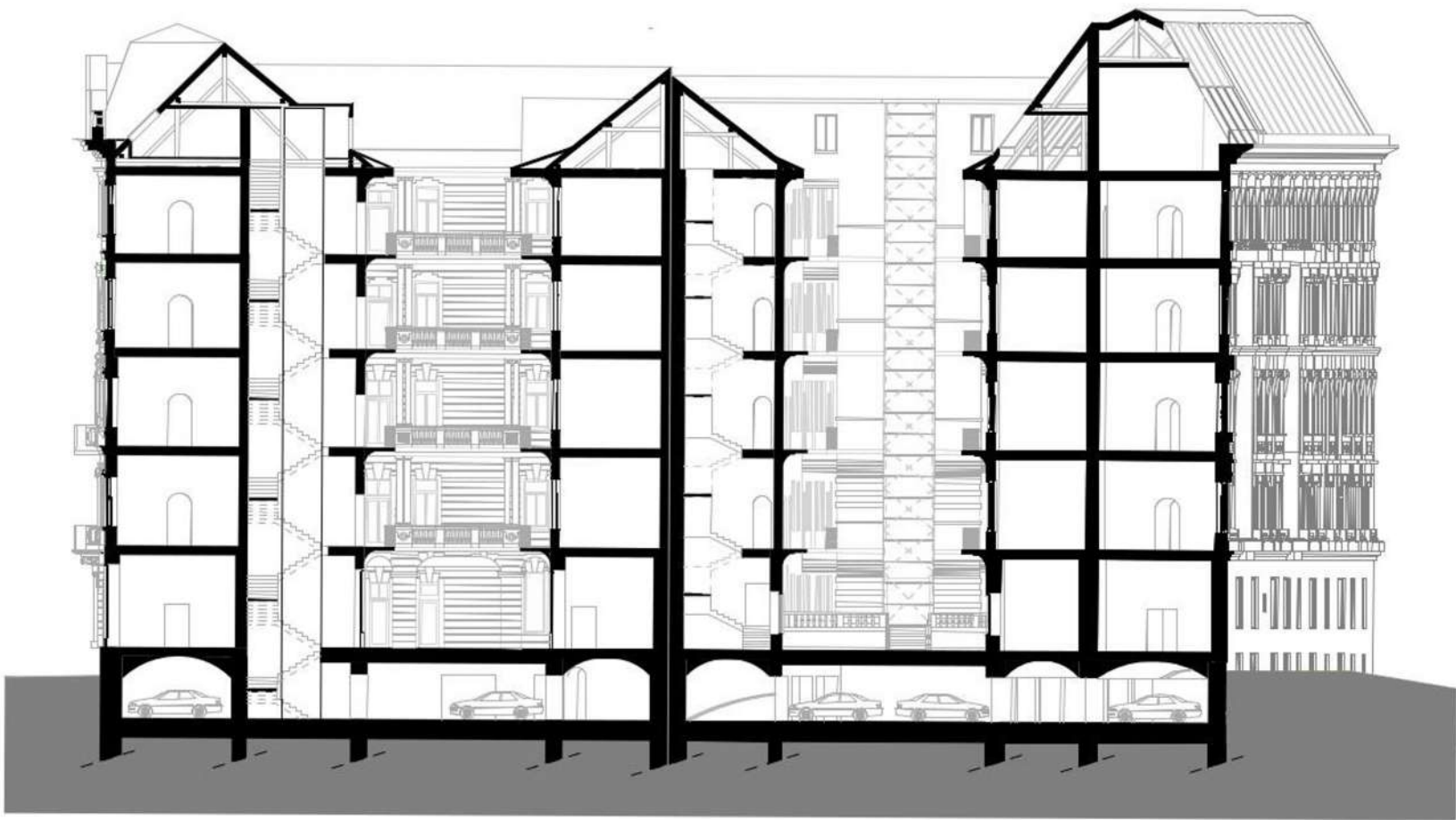
A pincében teljes átalakítás lenne, a meglévő funkciók eltörlésével és a lakók számára parkolóhelyek, tárolók és gépészeti terek kialakításával. A két épülettömb alatti pincerészek nem lesznek összenyithatóak. Főként azért szerettünk volna több alternatív megoldást találni a parkolás problémájára, mivel ez nem csak az általunk feldolgozott tömböt érinti, hanem az egész körutat.

A tető térben a Jászai Mari tér felőli Skybar és SkyGym, kap helyet, míg a Falk Miksa utcai épülettömbben SkyOffice és Művészeti Galéria. Kutatásokat végeztünk a tömbökkel kapcsolatban, így tudomásunkra jutott, hogy az 1900-as években a lakások összenyitásával közösségi terek alakultak ki az első emeleten. Az idő előrehaladtával az egybenyitott lakásokat helyreállították és a lakók részére kialakított közösségi funkciók eltűntek.

Mivel a körúton szinte teljesen csak szolgáltatás jellegű funkciók kaptak helyet, így szeretnénk ezt a palettát bővíteni, és a tető térben elhelyezett SkyBar esetében a gyönyörű Dunára néző kilátást kiaknázni. Az újra nyüzsgő közösségi funkcióknak köszönhetően, elérhető lehetne, hogy az ott lakók egymással jobb kapcsolatot alakítsanak ki, használják a tető térben lévő szórakozási lehetőségeket (egyenek, igyanak, edzenek, szerencsésebb esetben az OfficeSpace-ben dolgozhatnak is).

A lakóknak közösségi tér lesz kialakítva épülettömböknél a tető hátsó részén, a belső udvarokra nézve. A tető téri szolgáltatásokat nyújtó helyiségek számára új vertikális közlekedő létesülnek, melyek az utcáról megközelíthető liftek lesznek, menekülési útvonalként pedig a meglévő lépcsőházak is bekerülnek a közlekedési hálóba. A Jászai Mari téri tömb középső közlekedő lépcsőháza udvar felőli üvegliftet kap, ahonnan a Skybar és a SkyGym megközelítése megoldott. A Falk Miksa tömbben lévő irodaház a meglévő lift átépítésével közelíthető majd meg, a Szent István körútról lehet majd feljutni újonnan kialakított lifttel a Művészeti Galériába. A közösségi helyiségeket, csak a lakók tudják használni.

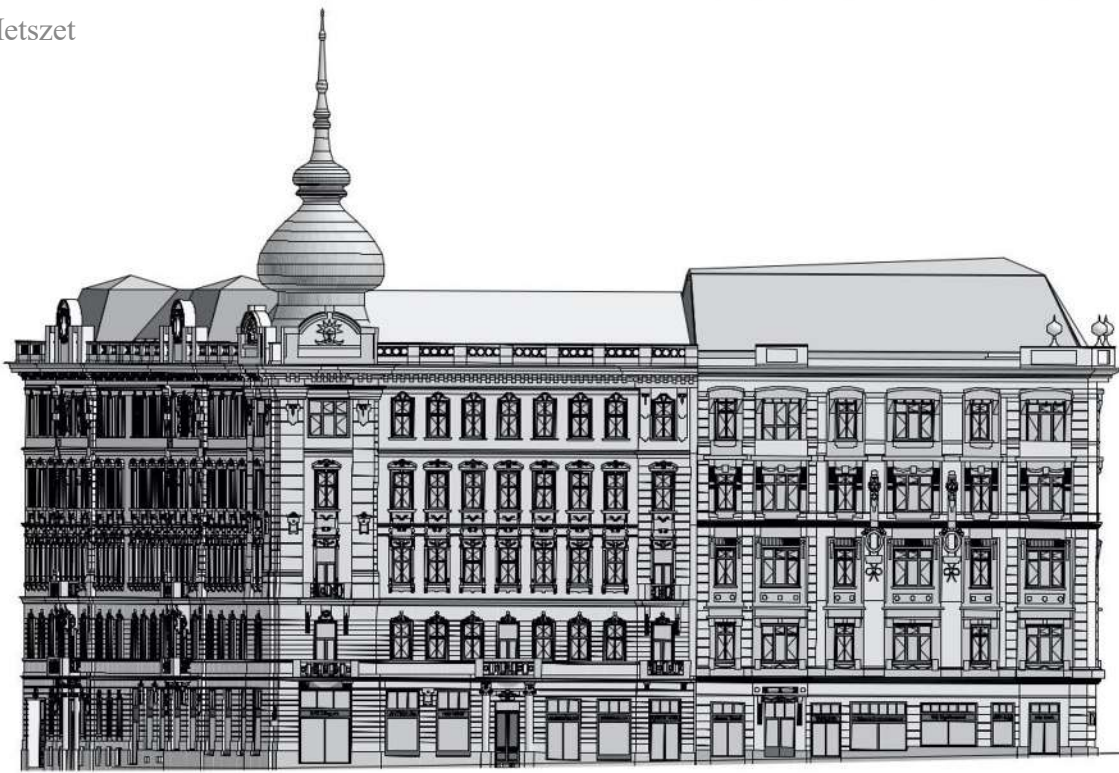
Az épület külső homlokzata alapvetően nem változik, kivéve a földszinten a parkolóba való lejutást biztosító garázkapu homlokzatba illesztése, és a tető átalakítása. A tető modern üveghasználatával illeszkedik a történelmi homlokzathoz, egységes képet kialakítva az utca többi épületével.



T.12. Tervlap: Metszet



T.13. Tervlap: Keleti Homlokzat



T.14. Tervlap: Északi Homlokzat



T.15. Tervlap: Nyugati Homlokzat

Budapest belvárosa európai, sőt világszinten is egy meghatározó városképet mutat. A XIX. század második felében épülő Nagykörút eklektikus stílusban valósult meg. A főleg bérházaknak megépült 3-4 szintes épületek földszintjén üzlethelyiségeket, kereskedőegységeket alakítottak ki. A Jászai Mari tér és az Oktogon közötti szakasz homlokzati portáljainak a megjelenését, időbeli változását mutatja be a tanulmány további része.

“A Nagykörút szerethető hangulatát, legfőbb értékét a széles járdákat övező patinás, régi épületek adják. Ezen értékes örökség fenntartása és megóvása komplex feladat, amelyben kulcsszerepe van az itt üzemelő vállalkozásoknak. Az épületek földszintjének kialakítása az elmúlt 100-120 év során folyamatosan követte a bennük helyet kapó vendéglátóhelyek és üzletek hirdetési és területi igényeit. Ez a folyamat mára az eredeti nagyvonalú építészeti karakter elvesztésével fenyeget. A sok részre töredezett, elaprózódott, homlokzatdarabok a legtöbb esetben szervesen kapcsolatban állnak az épület eredeti szerkesztési rendjével. A finom, kiegyensúlyozott történeti arányrendszerekben kitalált homlokzatok hirdetőfelületekké silányodnak, a reklámok egymásra lícitálva váltak egyre harsányabbá színükben és felületükben egyaránt.”²

Kezdetben ezek a portálok kevésbé tördelték az épület homlokzatát, azok belesimultak az eklektika vízszintesen tagolt architektúrájába. Az idő múlásával sajnos a nagy kereskedőegységeket kisebbekre tagolták, és ez megmutatkozott a homlokzaton is. Az egyes kereskedőegységeknek más-más megjelenésük van. A céglogóknak más a színösszeállításuk, méretük, arányuk. A helyiségek bérlői a jogszabályokat nem betartva helyezik ki reklámjaikat, cégereiket. A lényeg számukra, hogy az minél figyelemfelkeltőbb legyen.

Itt sétálva különböző kereskedő egységek reklámfeliratainak sűrűjébe kerülünk. Ez a látvány nem méltó a 120 évvel ezelőtti állapothoz. Az épületek építészeti értékei, homlokzatok tagolásai és reklámtáblák kihelyezései között óriási szakadék tátong. A portál felületeken kültéri egységeket helyeznek el, cégereket, előtetőket, amelyekkel legtöbbször sajnos szabályokat hágnak át. Az építészetben nem jártas tulajdonosokat az vezérli, hogy a mellette lévő egységnél feltűnőbb, hívogatóbb portált tudjanak kialakítani. Ez akkor tudna működni, ha legalább azt be lehetne tartani, hogy ezen cégerek, reklámok kihelyezése kövessék az épületek eklektikus architektúráját, tagozódását.

Az arculati elemek minden új bérlővel változnak, amit egy építész nem tud befolyásolni. Megadhatók azonban a reklámfelületek helyei, méretei, pozíciói. A megvizsgált terület kiemelt fontosságú városképi szempontból. Az elhelyezhető hirdetések felületét A0-s (841 × 1189 mm) méretben maximalizálták. Az üzlethelyiségek működéséhez szükséges berendezések, mint elektromos szerelvények, riasztók, légkondicionálók, árnyékolók teljesen véletlenszerű pozícióban vannak elhelyezve a homlokzaton. Ezeket egységesíteni kellene és úgy felszerelni, hogy azok illeszkedjenek a az architektúrához. Erre jó példa a az íves nyílások sötét tónusú sávjában való elhelyezés. Az árnyékolás is nagy problémát jelent a körúton. Nagyon sokféle megoldással találkozhatunk a régi textil árnyékolóktól kezdve a polikarbonát előtetőig.”^[10]



220. kép: Kirakat kép



221. kép: Kirakat kép



222. kép: Szerkesztett saját ábra



223. kép: Szerkesztett saját ábra



224. kép: Szerkesztett saját kép, egységes kirakat

[10] <http://nagykorut.budapest.hu/problema-es-megoldasok/>
220. kép: Kirakat kép, [http://nagykorut.budapest.hu/szent-istvan-kt/1-3/utolsó letöltés: 2021.05.20.](http://nagykorut.budapest.hu/szent-istvan-kt/1-3/utolsó%20letöltés%202021.05.20.)
221. kép: Kirakat kép, [http://nagykorut.budapest.hu/szent-istvan-kt/1-3/utolsó letöltés: 2021.05.20.](http://nagykorut.budapest.hu/szent-istvan-kt/1-3/utolsó%20letöltés%202021.05.20.)
222. kép: szerkesztett saját ábra
223. kép: szerkesztett saját ábra
224. kép: saját kép, szerkesztett egységes kirakat



225. kép: Saját látványterv



226. kép: Saját látványterv



227. kép: Saját látványterv



228. kép: Saját látványterv



229. kép: Látványterv



230. kép: Látványterv



231. kép: Látványterv



232. kép: Látványterv



233. kép: Látványterv



234. kép: Látványterv



235. kép: Látványterv



236. kép: Látványterv

233. kép: saját látvány
234. kép: saját látvány
235. kép: saját látvány
236. kép: saját látvány

“Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat) Az V. kerületben a lakóingatlanok száma hosszabb idő távot vizsgálva is csak kismértékű emelkedést mutat, lényegében stagnál. Míg 2002-ben 19 154 db, 2015-ben 19 737 db lakás volt a kerületben. Ez 583 db lakásszám növekedést jelent, ám ebből 1 407 db 2010-ben jelent meg az ingatlanpiacon. Az éves emelkedés üteme tehát igen alacsony, a 2002-2015 közötti idő szakban pedig 3,044%-al emelkedett csupán a kerületi lakásállomány. Ugyanabban az idő szakban Budapesten 82 243 db számmal nőtt a lakásállomány, ami a 2002-es értékhez képest 9,92%-os növekedést jelent. Az alacsony szintű növekedés oka nem a kerület iránti érdeklődés hiánya. Ellenkezőleg, az V. kerületnek ingatlanpiaci szerepe kiemelkedő, ugyanakkor a magas beépítettség, a beépíthető szabad ingatlanok hiánya behatárolja a megvalósítható lakások számát. Lényegében csak tetőtér beépítésekre van lehetőség, ám ezek száma korlátozott. A fentiekből láthatóan adódóan természetesnek tekinthető, hogy növekvő kereslet esetében és a piaci kínálat bővülési lehetőségeinek hiányában az árakban jelentkezik a fokozott piaci érdeklődés. Ennek megfelelően az V. kerületben budapesti és országos viszonylatban is a legmagasabbak az ingatlanárak. Az ingatlanok árában történő változások a kerület sajátos adottságaiból adódóan másként zajlanak, mint Budapest más kerületeiben vagy vidéki városokban. A 2008 évi válság sem eredményezett ingatlan árzuhanást, csak az árak és a befektetések megtorpanását. A piac 2014-től beinduló élénkülése pedig drasztikus ingatlanár emelkedést eredményezett, hiszen megduplázódtak, nem egyszer megháromszorozódtak az egyébként sem alacsony árak. Budapesten az elmúlt 5 évben a lakóingatlanok átlagos négyzetméter ára 73,2%-os emelkedést mutat. Ugyanakkor az V. kerületben az átlagos négyzetméterárak 125,5%-os növekedést értek el. Az V. kerületben mind az átlagos, mind a legmagasabb négyzetméterárak a legmagasabbak a budapesti kerületek közül.”⁴

“A fenntartható városi gazdaság megteremtése az V. kerületnek és a fő városnak egyaránt fontos célkitűzése. Ennek részeként a kerület sajátosságaiból adódik, hogy a gazdaság a helyi és turisztikai igények kielégítését első sorban az itt található attrakciók sokasága okán, a kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és idegenforgalmi tevékenységeken keresztül tudja ellátni. Az V. kerület a kiskereskedelem és vendéglátás színvonalának fejlesztésére és a kínálat bővítésére 2007-ben önálló intézkedéscsomagot dolgozott ki, az alábbi fő elemekkel: tematikus utcák, mesterségek utcája; húzónevek, vezérmárkák idecsábítása, a bérbeadási feltételek szabályozásának újragondolásával, és új bérleti díjak megállapításával. Ez részben a 2008-as válság, részben az elmúlt 10 évben bekövetkezett változások okán módosult, illetve a gazdasági folyamatokat tekintve az eszközrendszer lecsökkent.”⁴

Működési bevételek:

A 2020-21 éves ingatlanpiaci árak súlyozott átlagával számolunk amikor a tetőtérben újonnan kialakított és a földszinten és első emeleten kialakult üzlethelyiségek és irodák bérbeadási költségeit mint működési bevételt kalkuláljuk. Az bérbeadási árakhoz, három fő városi ingatlankiadással foglalkozó cég állományában lévő lakások, üzlethelyiségek, iroda és egyéb nem lakáscélú hirdetményeit vettük számításba.

Súlyozott ingatlan bérbeadási árak:

lakás - 4000Ft/hó/m²

iroda - 5700Ft/hó/m²

üzlethelyiség - 6100Ft/hó/m²

Földszint: 931,26m²+1010,39m²=1941,65m²

I.Emelet: 1363,03m²+1298,50m²=2661,53m²

Tetőtér: 531,32m²+436,07m²+574,81m²=1542,20m²

Havibevétel: (1941,65+1542,20)x6100=21.251.485,00Ft/hó

2661,53 x 5700 = 15.170.721,00 Ft/hó

Feltételezzük, hogy nem lesz olyan iroda vagy üzlethelyiség, amelyet 10 éven át szünetmentes bérbeadással számíthatunk - a maximális bérbeadási m² kapacitás legyen 75 %. 1941,65 + 1542,20 + 2661,51 = 6145,36 x 0,75 = 4609,02 m² 36.422.206,00 x 0,75 = 27.316.654, 50 Ft/hó

Működtetési költségek: Takarítás: 600.000 Ft/hó Karbantartás: 100.000 Ft/hó Közüzemek költsége: 3.000.000 Ft/hó

A pénzügyi költség-haszon elemzés kiindulópontja a pénzforgalmi alapú cash-flow kimutatás készítése. Az cash-flow készítés során kizárólag a projekt megvalósítási idő szakára vonatkozó pénzbevételeket és pénzkiadásokat vettük figyelembe. A projekt-tevékenységekhez kapcsolódó, azaz a projekt megvalósítási idő szakára vonatkozó pénzbevételek és pénzkiadások alapján elkészített pénzforgalmi táblázatok alkalmasak a jövedelmezőségi elemzésekhez is.

Készítésük során csak a nem-pénzügyi műveletekhez kapcsolódó pénzforgalmat (beruházások, rendszeres jellegű költségek, bevételek) vettük számításba. Az adókat szabadon választhatóan figyelmen kívül hagytuk (adózás előtti jövedelmezőség, adózás utáni jövedelmezőség).

Amennyiben a beruházás összköltségét 25% önerőből, 25% vissza nem térítendő pályázati forrásból, és 50% banki hitelből tesszük össze, a beruházás a cash-flow számítás szerint a 3,3%-os kamatú 10 éves hitel egyenlő havi törlesztő részletének fizetésével, a beruházás 13 éven belül megtérül.



237. kép: Saját látványterv

Ssz.	Megnevezés	Anyag és díj költség
1	Bontás	379 653 871
2	Felvonulás	113 846 140
3	Szerk. Ép. És Szakipari kltsg	1 610 256 200
4	Központi fűtés-hűtés, gázellátás	175 327 610
5	Belső vízellátás-csatornázás	35 588 888
6	Tűzvédelem, Sprinkler	33 448 140
7	Habbal oltórendszer, könnyűhab elárasztás	39 252 450
8	Szellőzés-légkezelő, bef-elsz., légszat.	199 254 980
9	Felvonó 1000 kg-ig, akm. 3 db	108 000 000
10	Tűzoltólift 1125 kg-ig, akm. 2 db	104 000 000
11	Épületvillamosság	382 502 820
12	Belső beépítés, toalett	29 913 495
13	Külső munkák kltsg, KÖZMŰ, vízellátás, vezetéképítés	24 000 000
14	Külső munkák kltsg, KÖZMŰ, csapadékvíz, vezetéképítés	75 000 000
15	Külső munkák kltsg, KÖZMŰ, szennyvíz, vezetéképítés	11 250 000
16	Út-, közút- és burkolatépítés, aszfalt , beton	11 250 000
17	Kertépítés	49 073 250
18	Világítástechnika	209 350 500
19	Tervezési díj, tervezési költségek, lebonyolítási költségek	519 329 780
20	Műemlékvédelmi értékek rekonstruálása, és visszaépítése, 7 hónap	337 680 000
21	Belsőépítészet	802 760 500
22	Konyhatechnológia	70 098 654
23	Műszaki felügyet	19 480 900
Összesen (HUF)		5 340 318 178

238. kép: Beruházási költségvetés összesítéső

	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év	11.év	12.év	13.év	exit 13. Évre	
Bevételek																
Pályázati támogatás	1 150 930 848															
Hitel	2 301 861 695															
Üzlethelyiség		27 308 325	28 400 658	29 536 684	30 718 152	31 946 878	33 224 753	34 553 743	35 935 893	37 373 328	38 868 262	40 422 992	42 039 912	43 721 508		
Parkoló		1 250 000	1 300 000	1 352 000	1 406 080	1 462 323	1 520 816	1 581 649	1 644 915	1 710 711	1 779 140	1 850 305	1 924 318	2 001 290		
Nettó bevétel		28 558 325	29 700 658	30 888 684	32 124 232	33 409 201	34 745 569	36 135 392	37 580 807	39 084 040	40 647 401	42 273 297	43 964 229	45 722 798		
Éves nettó bevétel (Pt)		342 699 900	356 407 896	370 664 212	385 490 780	400 910 412	416 946 828	433 624 701	450 969 689	469 008 477	487 768 816	507 279 568	527 570 751	548 673 581		
Összes bevétel	3 452 792 543	342 699 900	356 407 896	370 664 212	385 490 780	400 910 412	416 946 828	433 624 701	450 969 689	469 008 477	487 768 816	507 279 568	527 570 751	548 673 581		
Költségek																
HITEL	-2 301 861 695															
PÁLYÁZATI TÁMOGATÁS:	-1 150 930 848															
SAJÁT TŐKE:	-1 150 930 848															
EGYÉB KLTs:	-736 595 742															
HITEL TÖRLESZTÉS		237 782 313	237 782 313	237 782 313	237 782 313	237 782 313	237 782 313	237 782 313	237 782 313	237 782 313	237 782 313					
Kihasználatlanságból eredő éves veszteség		16 384 995	6 816 158	3 544 402	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Kihasználatlanságból eredő éves veszteség parkoló		300 000	156 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Menedzselési költség (ht) bevétel 3%-a		10 280 997	10 692 237	11 119 926	11 564 723	12 027 312	12 508 405	13 008 741	13 529 091	14 070 254	14 633 064	15 218 387	15 827 123	16 460 207		
Felújítási költség 2 % (Et)		6 853 998	7 128 158	7 413 284	7 709 816	8 018 208	8 338 937	8 672 494	9 019 394	9 380 170	9 755 376	10 145 591	10 551 415	10 973 472		
Összes költség	-5 340 319 132	271 602 303	262 574 866	259 859 926	257 056 852	257 827 834	258 629 654	259 463 548	260 330 798	261 232 737	262 170 754	25 363 978	26 378 538	27 433 679		
Éves nettó jövedelem	-1 887 526 590	71 097 597	93 833 030	110 804 286	128 433 928	143 082 578	158 317 173	174 161 153	190 638 892	207 775 740	225 598 062	481 915 590	501 192 214	521 239 902	8 019 075 418	
Éves diszkontált nettó jövedelem		68 363 074	86 753 911	98 504 607	109 785 860	117 603 449	125 120 362	132 348 163	139 297 971	145 980 479	152 405 967	325 564 905	266 998 141	521 239 902	5 417 400 019	
Kumulált éves diszkontált jövedelem		-1 819 163 516	-1 732 409 605	-1 633 904 998	-1 524 119 138	-1 406 515 689	-1 281 395 327	-1 149 047 164	-1 009 749 194	-863 768 715	-711 362 748	-385 797 843	-118 799 702	402 440 200	4 706 037 272	
Raktár NPV		5 819 840 220														
Hitel	2 301 861 695 Ft															
kamat	3,3%															
Futamidő	10 év															
Éves törlesztés	237 782 313 Ft															
raktár adatai		m2	db													
elvárt hozam (i)				4,0%	exithez	6,5%										
bérbeadható alapterület		4 609														
bruttó alapterület		6 145														
építési klt.s.	4 603 723 390 Ft			749 182	Ft/m2											
egyéb klt.s.	736 595 742 Ft	16%														
parkoló			50													
redukált alapterület																
üzlethelyiség kihasználatlanság		0,05	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	
parkoló kihasználatlanság		0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
üzlethelyiség bérleti díj (Ft/m2)	15,8	€	375	5 925												
bérleti díj évente nő	4%	5 925	6 162	6 408	6 665	6 931	7 209	7 497	7 797	8 109	8 433	8 770	9 121	9 486		
parkoló bérleti díj (Ft/db)				25 000												
parkoló bérleti díj évente nő	4%	25 000	26 000	27 040	28 122	29 246	30 416	31 633	32 898	34 214	35 583	37 006	38 486	40 026		

239. kép: Cash-flow számítás



1. 240. kép “A DRAUFSETZEN kiállításon 19 kiemelkedő példa mutatkozott be, amelyek bemutatják a formális, kreatív, építészeti stílusokat a Wilhelminian stílusú területeken, kreatív módon.

A kiállított példák megmutatják, hogy a jó minőségű tetőtéri bővítések értékes hozzájárulást jelenthetnek a lakótér kialakításához és a lakóövezetek vonzóbbá tételéhez. Lakóépületeknél a sűrű beépítésű városi területen a tetőtéri bővítések a szabadterek hiánya miatt és a magas földárak okán, gyakran az egyetlen módja új lakótér kialakításához. A vágyak szintéziseként lakásvásárlóktól - zöldfelület egyrészt és központi elhelyezkedés másrészt - a legfelső emeleti lakások is rendkívül népszerűek. A város ezért célzottan felhasználja a finanszírozást, hogy ez a fajta megélhetés elérhető legyen és megfizethető az átlagos lakásvásárlók számára is.

Az elmúlt öt évben Weise csaknem 2000 jó minőségű lakást épített támogatással. A tető hozzáépítés különösen fiatalosítja a városképet. Új és nem mindennapi. Ennek elengedhetetlen előfeltétele azonban az építészeti minőség. Meg kell adni a városképpel való kompatibilitást is. A tetőtér beépítés mellett elengedhetetlen volt az épületek alá mélygarázst építeni. Ez a konstrukció mintaként az egész városban elterjedt, a régi épületek alatt új garázsok létesültek, ezzel szabadítva fel helyet, az utcán parkoló autók eltűntek.” [11]

3. 242. kép

4. 243. kép

- 1.(241.kép) Kleine Stadtgutgasse, 101020 Wien, Austria
- 2.(242.kép) Schopenhauerstasse 61, 1180 Wien, Austria
- 3.(243.kép)Grosse Mohrengasse 36, 1020 Wien, Austria
- 4.(244.kép) Bischof-Faber-Platz 9, 1180 Wien, Austria
- 5.(245.kép) Neutorgasse, 1010 Wien, Austria
- 6.(246.kép) Gumpendorfer Str. 43., 1060 Wien, Austria
- 7.(247.kép) Seidengasse 18, 1070 Wien, Austria



5. 244. kép

6. 245. kép

7. 246. kép

[11] <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/007503.pdf>

240. kép: <https://www.pinterest.de/pin/384213411943932848/>, utolsó letöltés: 2021.05.21.

241. kép: <https://www.skyscrapercity.com/threads/wien-kontroverse-dachausbauten-projekte-meldungen.1896237/page-16#post-13568839>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

242. kép: <https://rendity.com/blog/neues-projekt-grosse-mohrengasse-36-1020-wien/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

243. kép: <https://wienerimmobilien.com/immobilien/bischof-faber-platz-9/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

244. kép: <https://www.skyscrapercity.com/threads/wien-projekte-construction.1512698/page-31#post-136125445>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

245. kép: <https://www.pinterest.de/kourosharyaie/aufstockung/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.

246. kép: <https://www.skyscrapercity.com/threads/wien-kontroverse-dachausbauten-projekte-meldungen.1896237/page-8>, utolsó letöltés: 2021.05.20.



1. Bécs Gentzgasse 58.
2. Bécs Ungargasse 54.
3. Bécs Gentzgasse 69.
4. Bécs Gentzgasse 18.
5. Bécs Ungargasse 54.
6. Bécs Gentzgasse 67.
7. Bécs Gentzgasse 18.

1.
247. kép



7.
253. kép



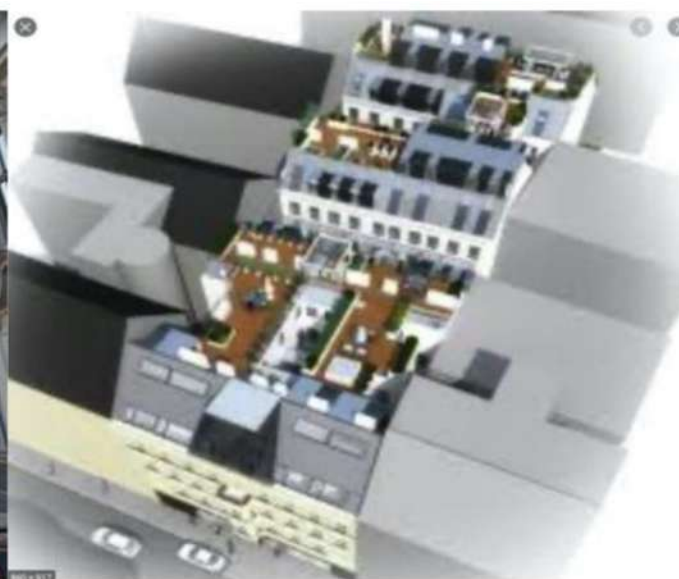
2.
248. kép



6.
252. kép



3. 249. kép



4. 250. kép



5. 251. kép

247. kép: https://www.google.hu/maps/@48.2274071,16.3410111,3a.60y.329.81h.109.04r/data=!3m6!1e1!3m4!1ssCHEMO-s_5dJhKtOBgHJO!2e0!7i16384!8i81922hl=hu , utolsó letöltés: 2021.05.20.
 248. kép: https://www.google.hu/maps/@48.1981212,16.387266,3a.60y.252.33h.95.55r/data=!3m6!1e1!3m4!1s_c2kRa-lvu3GvPZ5pAEKvA!2e0!7i16384!8i81922hl=hu , utolsó letöltés: 2021.05.20.
 249. kép: https://www.google.hu/maps/@48.2277918,16.3393997,3a.60y.290.82h.91.77r/data=!3m6!1e1!3m4!1sZYAFbzZeYOpK8STLq_uke!2e0!7i16384!8i81922hl=hu , utolsó letöltés: 2021.05.20.
 250. kép: <https://www.skyscrapercity.com/threads/wien-altbau-projekte-meldungen.1671634/page-14> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
 251. kép: https://www.google.hu/maps/@48.1981212,16.387266,3a.60y.252.33h.95.55r/data=!3m6!1e1!3m4!1s_c2kRa-lvu3GvPZ5pAEKvA!2e0!7i16384!8i81922hl=hu , utolsó letöltés: 2021.05.20.
 252. kép: <https://www.google.hu/maps/@48.2277101,16.3397085,3a.60y.255.9h.99.73r/data=!3m6!1e1!3m4!1sqVLRvzXX0YeiRnGXWpW!e!2e0!7i16384!8i81922hl=hu> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
 253. kép: <https://www.google.hu/maps/@48.2265705,16.3463085,3a.75y.220.8h.124.14r/data=!3m6!1e1!3m4!1sc9bRTUxYewWub4FivBbIA!2e0!7i16384!8i81922hl=hu> , utolsó letöltés: 2021.05.20.

ABSZTRAKT

“A budapesti Nagykörút mindig is egy nélkülözhetetlen éltető eleme volt a fejlődő városnak. Egy olyan fizikai funkciókat is ellátó ugyanakkor ezzel egyenrangúan fontos pszichikai – esztétikai funkciókat hordozó – mai szóhasználatnál „LANDMARK” – eleme volt már az épülő világvárosnak is, mely elvárások mai létét és megítélését is meghatározzák.

A II Világ-Háborús pusztítás és az azt követő heroikus de mégiscsak gyors és egyszerűsítő helyreállítások a mai napig jelen vannak az utca látványában. A felgyorsult urbanizációs folyamatok, majd a forgalmi terhelés megtöbbszöröződése pedig extrém kihívások elé állítja a Nagykörutát. Látja és tudja ezt a város vezetés és érzékelik a városlakók. Több projekt és workshop vállalta/vállalja fel az együtt gondolkodás és a megoldáskeresés feladatait.

Csapatunk ezen munkával csatlakozni kíván ezen jobbitó szándékú munkába, de alapvetően más utakat keresve. Úgy véljük a megoldást szeretett grand boulevardunk megújításához nem csak az utca szintjén és a csatlakozó terek újra tervezésében kell megleslni, hanem mindezen teljesítmény-javítási folyamatokba be kell vonni a körút térfalát adó épület állományt is. Itteni vizsgálataink és ezek alapján hozott tervezési beavatkozásaink jelenthetik azon szükséges plusz inputot, melyen ezen város léptékű feladat sikeressége múlhat.”^[12]

[12]: https://www.vmmf.hu/images/hirek/2021/TDK_Budapesti_Nagykorut_lehetosegeinek_vizsgálata.pdf

IRODALOM JEGYZÉK, FORRÁSOK, IDÉZETEK

IRODALOMJEGYZÉK:

1. Bagi László (2016).: A Szent István körút 1. is látogatható lesz a Budapest100-on. 2016.04. <https://welovebudapest.com/cikk/2016/4/12/a-szent-istvan-korut-1-is-latogathato-lesz-a-budapest100-on>, utolsó letöltés: 2021.05.21.
2. BME Középülettervezési Tanszék (2015).: Nagykörút portálprogram. 2015. <http://nagykorut.budapest.hu/problemak-es-megoldasok/>, utolsó letöltés: 2021.05.16.
3. Bukovszki Péter (2020).: 10 gyönyörű kupola, ami leginkább hiányzik a budapesti városképből. 2020.11. https://pestbuda.hu/cikk/20201108_ime_10_gyonyoru_kupola_ami_leginkabb_hianyzik_a_budapesti_varoskepbol, utolsó letöltés: 2021.05.20.
4. CompArt Stúdió Tervező és beruházó Kft. (2017).:Településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia Megalapozó vizsgálat. 2017.04. https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/browser/File/hirdetmenyek/2017/MEGALAPOZ%C3%93%20VIZSG%C3%81LAT%20-%20v%C3%A9gleges.pdf, **utolsó letöltés: 2021.05.16.**
5. Der Farang (2019) Regierung will mit Ultimatum Wiens Welterbestatus retten. 2019.03. <https://der-farang.com/de/pages/regierung-will-mit-ultimatum-wiens-welterbe-status-retten>, utolsó letöltés: 2021.04.20.
6. enbudapestem.hu (2020) Nagykörút újragondolva. 2020.10. <https://enbudapestem.hu/2020/10/nagykorut-ujragondolva/>, utolsó letöltés: 2021.05.21.
7. Erdélyi Károly (2018).: Időutazás a Nagykörúton. 2018. https://mandadb.hu/cikk/994361/Idoutazas_a_Nagykoruton, utolsó letöltés: 2021.04.28.
8. Fecske Gábor László (2020).: Budapest elveszett tetődiszei I. 2020.11. <https://vasarnap.hu/2020/11/04/budapest-elveszett-tetodiszei-i/>, utolsó letöltés :2021.05.18.
9. Fecske Gábor László (2020).: Budapest elveszett tetődiszei II. 2020.11. <https://vasarnap.hu/2020/11/11/budapest-elveszett-tetodiszei-ii/>, utolsó letöltés :2021.05.18.
10. Forbes (2020).: Budapest megtelt: komplex megoldás kell a parkolási gondok megoldására. 2020.02. <https://forbes.hu/a-jo-elet/budapest-megtelt-komplex-megoldas-kell-a-parkolasi-gondok-megoldasara/>, utolsó letöltés:2021.04.28.
11. HUNGARICANA Közgyűteményi portál. https://archives.hungaricana.hu/hu/budapest/HelyrajziSzam/25013/?fbclid=IwAR3ZrPUtO2byjHN8hdltG0DJ0GLhPzYvEMb_jaMHgu0DkcsxT8lja-LVoFx8, utolsó letöltés: 2021.04.20.
12. HUNGARICANA Közgyűteményi portál. <https://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/30132/view/?pg=2&bbox=-69%2C-6885%2C10249%2C-155>, utolsó letöltés: 2021.04.20.
13. Kelecsényi Kristóf Zoltán (2016).: Budapest eltűnt kupolái. 2016.10. <https://index.hu/urbanista/2016/10/30/budapest-eltunt-kupolai/>, utolsó letöltés:2021.05.21.
14. Kolocz Dóra (2017) Hogyan született a Nagykörút. 2017.01. <http://budapest100.hu/en/kolocz-dora-hogyan-szuletett-a-nagykorut/>, utolsó letöltés: 2021.0.5.21.
15. Lilla ZB. (2013).: 7 hiányzó kupola és tetődísz. 2013.10. <https://welovebudapest.com/toplista/7-hianyzo-kupola-es-tetodisz>, utolsó letöltés:2021.05.20.
16. Lukács András, Tóth Csaba (2019) A budapesti közlekedés közterülethasználatának problémái és megoldási lehetőségek. 2019.12. https://www.levego.hu/site/assets/files/6187/kozlekedes_kozterulet_2020marc09h.pdf, utolsó letöltés: 2021.05.16.
17. Michael Ludwig (2016) Wien setzt bei Gemeindebau-Sanierungen auf Dachausbauten. 2016.08. <https://solidbau.at/a/wien-setzt-bei-gemeindebau-sanierungen-auf-dachausbauten>, utolsó letöltés: 2021.04.20.
18. MTA (2019) Budapest építészeti öröksége –Lipótváros. 2019. https://mi.abtk.hu/hu/gyujtemenyek/budapest-epiteszeti-oroksege/lipotvaros/456-szent-istvan-korut?fbclid=IwAR2eYB7ftKiy2FlxE3bzjy1OjOtY95GqxCyPKFoj_KmcoRpimck7tO5DKYw, utolsó letöltés: 2021.05.21.
19. StastWien (2019) Katalog zur Initiativausstellung der GB 16 im Auftrag der MA 25 in Kooperation mit der MA 19. 2019. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b007503.pdf>, utolsó letöltés: 2021.0.4.20.

FORRÁSJEGYZÉK:

- [1]: enbudapestem.hu (2020) Nagykörút újragondolva. 2020.10. <https://enbudapestem.hu/2020/10/nagykorut-ujragondolva/>
- [2]: Szabad enciklopédia (ismeretlen) Nagykörút. <https://hu.wikipedia.org/wiki/Nagyk%C3%B6r%C3%BAt>
- [3]: Szabad enciklopédia (ismeretlen) Nagykörút. <https://hu.wikipedia.org/wiki/Nagyk%C3%B6r%C3%BAt>
- [4]: Tóth Anna (2016).: Szentistván körút 1. 2016. <http://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-1/>
- [5]: Tóth Anna (2016).: Szentistván körút 1. 2016 <http://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-1/>
- [6]: Tóth Anna (2016).: Szentistván körút 3. 2016 <http://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-3/>
- [7]: Tóth Anna (2016).: Szentistván körút 3. 2016 <http://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-3/>
- [8]: CompArt Stúdió Tervező és beruházó Kft. (2017).:Településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia Megalapozó vizsgálat. 2017.04. https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/browser/File/hirdetmenyek/2017/MEGALAPOZ%C3%93%20VIZSG%C3%81LAT%20-%20v%C3%A9gleges.pdf
- [9]: CompArt Stúdió Tervező és beruházó Kft. (2017).:Településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia Megalapozó vizsgálat. 2017.04. https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/browser/File/hirdetmenyek/2017/MEGALAPOZ%C3%93%20VIZSG%C3%81LAT%20-%20v%C3%A9gleges.pdf
- [10]:BME Középülettervezési Tanszék (2015).: Nagykörút portálprogram. 2015. <http://nagykorut.budapest.hu/problemak-es-megoldasok/>
- [11]:StastWien (2019) Katalog zur Initiativausstellung der GB 16 im Auftrag der MA 25 in Kooperation mit der MA 19. 2019. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b007503.pdf>
- [12]: Saját publikáció https://www.ymmf.hu/images/hirek/2021/TKD_Budapesti_Nagykorut_lehetosegeinek_vizsgalata.pdf

KÉPJEGYZÉK

Képjegyzék

- 1 kép: Saját kép
- 2 kép: Belvárosi kép Budapest, <https://william-s-guesthouse-and-hostel-budapest.booked.hu>,utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 3 kép: Nagykörút, fotó: Bódis Krisztián, https://bevasarloutca.hu/cikkek/hirek_buminfo/a-nagykorut-a-tied-is, utolsó letöltés: 2021.05.20.
4. kép: 1956-os villamos, <https://www.instagram.com/p/CLjiDdvFAfx/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
5. kép: A Nagykörút terve, Ruisz Rezső: A Nagykörút / Képzőművészeti Alap Kiadvállalat – térképmelléklet, https://enbudapestem.hu/wp-content/uploads/2020/12/Nagykorut_Mult_Jelen_Kozlekedes_20201202.pdf, utolsó letöltés: 2021.05.20.
6. kép: A Nagykörút terve, Ruisz Rezső: A Nagykörút / Képzőművészeti Alap Kiadvállalat – térképmelléklet, https://enbudapestem.hu/wp-content/uploads/2020/12/Nagykorut_Mult_Jelen_Kozlekedes_20201202.pdf, utolsó letöltés: 2021.05.20
7. kép: utcakép, Lipót körút, https://mandadb.hu/tetel/471992/Utcakep_a_Lipot_koruton, utolsó letöltés: 2021.05.20.
8. kép: Nagykürút, <https://fortepan.hu/hu/photos/?tag=villamos>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
9. kép: 1887 villamos közlekedés indulása, <https://www.szabadeuropa.hu/a/tram-train-villamos-vasut-kozlekedes-tortenelm/31584808.html>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
10. kép: Nagykörút- Rákóczi út kereszteződése, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Nagykörút_-_Rákóczi_út_kereszteződése,_balra_az_EMKE_ház._Fortepan_11450.jpg, utolsó letöltés: 2021.05.20.
11. kép: Nagykürút, <https://fortepan.hu/hu/photos/?tag=villamos>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 12 .kép: Stein-féle ház: <https://forum.index.hu/Article/viewArticle?a=124113158&t=9008373&openwith=1>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
13. kép: Foncière-Palota, <http://egykor.hu/budapest-vi--kerulet/fonciere-palota/2133#&gid=2&pid=1>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
14. kép: A Filmmúzeum épülete: <https://vasarnap.hu/2020/11/11/budapest-elveszett-tetodiszei-ii/>, utolsó letöltés: 2021.05.21.
15. kép: Körössy Albert tervezte, józsefvárosi, Práter utcai lakóház, <https://epiteszforum.hu/a/szecceszio-vilagnapjara>, utolsó letöltés: 2021.05.21.
16. kép: Hungária bérház, https://architextura.hu/a_megskalpolt_varos.html, utolsó letöltés: 2021.05.20.
17. kép: Magyar Közlekedési Múzeum, <http://hg.hu/cikkek/varos/16897-tovabbi-reszletek-a-kozlekedesi-muzeum-ujjaepiteserol>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
18. kép: Eötvös Lóránd Tudományegyetem, <https://majt.elte.hu/tortenet/a-jogtortenet-oktatasanak-tortenete>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
19. kép: 1930, Károly király körút, Viktória biztosítótársaság lakóháza, <http://www.ilvenisvoltbudapest.hu/ilven-is-volt/hetedik-kerulet-erzsebetvaros/item/film-muzeum-stb>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
20. kép: SZénatér, <https://vasarnap.hu/2020/11/11/budapest-elveszett-tetodiszei-iii/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
21. kép: Lipót körút, <http://egykor.hu/budapest-v--kerulet/lipot-korut/2367>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
22. kép: Margit-sziget, Margit-híd, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Légifotó,_középpontban_a_Margit-sziget_déli_csúcsa_és_a_Margit_h%C3%ADd._Fortepan_13957.jpg, utolsó letöltés: 2021.05.20.
23. kép: 1956. október 31, Nagy Gyula fotója, https://napitortenelmiforras.blog.hu/2016/04/01/_a_margit-hid_nem_visz_schonnann_sehova, utolsó letöltés: 2021.05.20.
24. kép: Szent István körút 1., <https://archives.hungaricana.hu/hu/budapest/HelyrajziSzam/25013/> , utolsó letöltés: 2021.05.21.
- 25: kép: Szent István körút 1., <https://archives.hungaricana.hu/hu/budapest/HelyrajziSzam/25013/> , utolsó letöltés: 2021.05.21.
26. kép: 1975, rendőr, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%2066143>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
27. kép: Körút kezdete a Dunáról nézve, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20122701>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
28. kép: Körút kezdete a Dunáról nézve, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20122701>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
29. kép: Szent István körút 3. és 1. szám, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20117901>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
30. kép: fél szélességében újjáépített Margit-Híd, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20204105>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
31. kép: Madártávlati kép a Nagykörútról: MTI fénykép, utolsó letöltés: 2021.05.20.
32. kép: Újjáépülő Margit híd a dél oldal átadása után, 1947 <https://ocdn.eu/pulscms-transforms/1/sWPk9kqTURBXY82NThmZTA4ODFmNGM4NWUyNGQxYWNiNDI3NDNkYWE2OS5qcGVnkZUCzQPfAMLDgaEwBQ> utolsó letöltés: 2021.05.20.
33. kép: Lipót körút, <http://egykor.hu/budapest-v--kerulet/lipot-korut/2367>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
34. kép.: Szent István körút 3. és 1. szám, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20117901>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
35. kép: Szent István krt. 3. <https://archives.hungaricana.hu/hu/budapest/HelyrajziSzam/25013/>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
36. kép: Szent István krt-Falk Miksa utca sarok, <https://gallery.hungaricana.hu/hu/BFLPhoto/1440346/?img=0>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
37. kép: Budapest légifotó, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20109059>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
38. kép: Szent István krt-Falk Miksa utca sarok, <https://gallery.hungaricana.hu/hu/BFLPhoto/1440345/?img=0>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
39. kép: Margit híd, V ker. légifotó, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%20171712>, utolsó letöltés: 2021.05.22.
40. kép: Margit-sziget, Margit-híd, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Légifotó,_középpontban_a_Margit-sziget_déli_csúcsa_és_a_Margit_h%C3%ADd._Fortepan_13957.jpg, utolsó letöltés: 2021.05.20.
41. kép: Budapest légifotó, <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=Budapest.%2044912>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
42. kép: Szent István krt. 3., <https://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-3/> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 43.-70. képek: Szent István krt. 1., <https://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-1/> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 71.-105. képek: Szent István krt. 1., <https://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-1/> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 106.-140. képek: Szent István krt. 1., <https://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-1/> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 141.-175. képek: Szent István krt. 3., <https://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-3/> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 176.-210. képek: Szent István krt. 3., <https://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-3/> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 211.-212. képek: Szent István krt. 3., <https://budapest100.hu/house/szent-istvan-korut-3/> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
213. kép: Parkolók elhelyezkedése Lipótvárosban, https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/browser/File/hirdetmenyek/2017/MEGALAPOZÓ%20VIZSGÁLAT%20-%20végleges.pdf , utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 214.-215. képek: https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/browser/File/hirdetmenyek/2017/MEGALAPOZÓ%20VIZSGÁLAT%20-%20végleges.pdf , utolsó letöltés: 2021.05.20.
- 216.-218. képek: <https://www.e-epites.hu/e-kozmu>, utolsó letöltés: 2021.05.21.
219. kép: Google felülnézet Szent István körút, <https://www.google.hu/maps/place/Virágüzlet/@47.5126552,19.0486587,378m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4741dc0f72c8e07f:0x59d750d30a27cf7b!8m2!3d47.512975!4d19.0477774?hl=hu> , utolsó letöltés: 2021.05.21.
220. kép: Kirakat kép, <http://nagykorut.budapest.hu/szent-istvan-krt/1-3/>utolsó letöltés: 2021.05.20.
221. kép: Kirakat kép, <http://nagykorut.budapest.hu/szent-istvan-krt/1-3/>utolsó letöltés: 2021.05.20.
222. kép: szerkesztett saját ábra
223. kép: szerkesztett saját ábra
224. kép: saját kép, szerkesztett egységes kirakat
225. kép: saját látvány
226. kép: saját látvány
227. kép: saját látvány
228. kép: saját látvány
229. kép: saját látvány
230. kép: saját látvány
231. kép: saját látvány
232. kép: saját látvány
233. kép: saját látvány
234. kép: saját látvány
235. kép: saját látvány
236. kép: saját látvány
237. kép: saját kép
- 238.-239. képek: Saját táblázat, kimutatás
240. kép: <https://www.pinterest.de/pin/384213411943932848/>, utolsó letöltés: 2021.05.21.
241. kép: <https://www.skyscrapercity.com/threads/wien-kontroverse-dachausbauten-projekte-meldungen.1896237/page-16#post-13568839>, utolsó letöltés: 2021.05.20.
242. kép: <https://rendity.com/blog/neues-projekt-grosse-mohrengasse-36-1020-wien/> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
243. kép: https://wienerimmobilien.com/immo_objekt/bischof-faber-platz-9/ , utolsó letöltés: 2021.05.20.
244. kép: <https://www.skyscrapercity.com/threads/vienna-projects-construction.1512698/page-31#post-136125445> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
245. kép: <https://www.pinterest.de/kourosharyae/aufstockung/> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
246. kép: <https://www.skyscrapercity.com/threads/wien-kontroverse-dachausbauten-projekte-meldungen.1896237/page-8> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
247. kép: https://www.google.hu/maps/@48.2274071,16.3410111,3a,60v,329.81h,109.04t/data=!3m6!1e1!3m4!1ssCHEFMQ-s_5tdJtKf0BqHJQ!2e0!7i16384!8i8192?hl=hu , utolsó letöltés: 2021.05.20.
248. kép: https://www.google.hu/maps/@48.1981212,16.387266,3a,60v,252.33h,95.55t/data=!3m6!1e1!3m4!1s_c2kRa-lvu3GvPZ5pAEKyaA!2e0!7i16384!8i8192?hl=hu , utolsó letöltés: 2021.05.20.
249. kép: https://www.google.hu/maps/@48.2277918,16.3393997,3a,60v,290.82h,91.77t/data=!3m6!1e1!3m4!1sZYAFfbzZeYOpK8STLq_ukg!2e0!7i16384!8i8192?hl=hu , utolsó letöltés: 2021.05.20.
250. kép: <https://www.skyscrapercity.com/threads/wien-altbau-projekte-meldungen.1671634/page-14> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
251. kép: https://www.google.hu/maps/@48.1981212,16.387266,3a,60v,252.33h,95.55t/data=!3m6!1e1!3m4!1s_c2kRa-lvu3GvPZ5pAEKyaA!2e0!7i16384!8i8192?hl=hu , utolsó letöltés: 2021.05.20.
252. kép: <https://www.google.hu/maps/@48.2277101,16.3397085,3a,60v,255.9h,99.73t/data=!3m6!1e1!3m4!1sqVLRxzXX0VgiRnGXtWpWLG!2e0!7i16384!8i8192?hl=hu> , utolsó letöltés: 2021.05.20.
253. kép: <https://www.google.hu/maps/@48.2265705,16.3463085,3a,75v,220.8h,124.14t/data=!3m6!1e1!3m4!1sC9bRTUxYewWub4FrtvBbIA!2e0!7i16384!8i8192?hl=hu> , utolsó letöltés: 2021.05.20.

TERVLAPJEGYZÉK

Tervlap jegyzék:

F.01. tervlapok: Archív tervek, <https://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/29889/view/?pg=0&bbox=-6421%2C-11278%2C11549%2C-82> , utolsó letöltés: 2021.05.20.

- T.01. Tervlap: Felmérési Pinceszint Alaprajz
- T.02. Tervlap: Felmérési Földszinti Alaprajz
- T.03. Tervlap: Felmérési Első-Második-Harmadik emeleti Alaprajz
- T.04. Tervlap: Felmérési Negyedik Emeleti Alaprajz
- T.05.Tervlap: Közösségi terek az 1900-as években az első emeleten.
- T.06. Tervlap: Tervezett Pinceszint parkoló (1. verzió)
- T.07. Tervlap: Tervezett Pinceszint parkoló (2. verzió)
- T.08. Tervlap: Tervezett Pinceszint parkoló (3. verzió)
- T.09. Tervlap: Lehetséges beavatkozások a földszinten
- T.10. Tervlap: Lehetséges beavatkozások az általános emeleti szinteken (első, második harmadik)
- T.11. Tervlap: Lehetséges funkció elhelyezés a tetőtérben
- T.12. Tervlap: Metszet
- T.13. Tervlap: Keleti Homlokzat
- T.14. Tervlap: Északi Homlokzat
- T.15. Tervlap: Nyugati Homlokzat