



\*1000302742180\*

**Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület  
Önkormányzata**

1221 Budapest Városház tér 11.



ügyintéző: Jauernik Zsófia

telefon: +36 1 999 8061

email: Jauernik.Zsofia@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /2244 - 2 /2025

hiv. szám: -

tárgy: Településképi vélemény  
a Budapest XXII. kerület, Nagytétényi út  
306. szám alatti „Szelmann Ház” részleges  
belsőépítészeti felújításához, gépészeti  
helyiség kialakításához a színházterem felett

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata (1221 Budapest, Városház tér 11.) településképi véleményt kért a Budapest XXII. kerület, Nagytétényi út 306. szám alatti, 232529 hrsz.-ú ingatlanon lévő „Szelmann Ház” részleges belsőépítészeti felújításának, a színházterem felett gépészeti helyiség kialakításának engedélyezési eljárásához. A terveket [redacted] felelős tervező készítette.

A tárgyi ingatlan „a Nagytétényi út páros oldala a Szentháromság tértől a Fáy Ferenc utcáig” épületegyüttes részeként szerepel a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 4. mellékletében, Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében. A kérelemhez csatolt tervdokumentációra ezért – a Rendelet településképi véleményezési eljárásáról szóló rendelkezése alapján – az alábbi

**településképi véleményt adom.**

A Nagytétényi úti épületegyüttes a 18-19. századi település kialakulásának, fejlődésének, városiasodásának történeti dokumentuma. Az egymás mellett sorakozó, szerényen historizáló házak együttese értékes városképi elem. Az épületegyüttesen pontosan nyomon követhető a házak 19. századi fejlődése, az utcával párhuzamos gerincű új szárnyak megjelenésével az utcakép zártosulás, kisvárosi jellegűvé válása. A házak egy része csak tömegformálásában idézi eredeti állapotát. Nyílásformáikat, homlokzatalakításukat megváltoztatták, díszítményeik, tagozataik eltűntek. Nagyobb részük azonban sokat megőrzött eredeti részleteiből: kapuk, plasztikai díszek formájában.

A tárgyi épület zártosú beépítésbe illeszkedő, utcavonalon álló, az utcavonallal párhuzamos tetőgerincű, földszint + egyemeletes, modern architektúrával. Jelenleg Szelmann Ház néven működő kulturális intézmény, amely a korábbi, 19. századi Szelmann vendéglő épületének jelentős átalakításával és kibővítésével jött létre 2013-ban. A „Szelmann ház” Nagytétény társasági életének központja. Az épület tulajdonosa, Budafok-Tétény, Budapest XXII. kerületi Önkormányzata az elmúlt években inkubátorházzal bővítette és átépítette, amelynek során utcai homlokzata – nyílásrendszerét megőrizve – modern megjelenést kapott. Az épületben ma a Polgármesteri Hivatal Adóügyi Irodája működik. Az udvari szárnyban lévő nagyterem és a hozzá

kapcsolódó bővítmények továbbra is a közösségi életet szolgálják.

A tervdokumentáció műszaki leírása szerint az épület legutóbbi bővítése során, a színházterem mögé épült télikert a színházterem közvetlen természetes szellőztetésének lehetőségét megszüntette, ezért annak gépi szellőztetéséhez új gépészeti tér kialakítása szükséges. Emellett korszerű fűtés-hűtést is biztosítani kell az épületben, valamint szükségessé vált a közösségi terek belsőépítészeti kialakításának korszerűsítése is. A tervek szerint a teljes színpadtechnika is felújításra kerül a színpad alatti öltözőkkel és kiszolgáló helyiségekkel együtt.

A tervezett felújítási, átalakítási munkák közül az épületegyüttes részeként védett épület építészeti értékei szempontjából legjelentősebb változást a jelenlegi tetősík fölé építendő kiemelés adja, amely a tervek szerint méretével, formai kialakításával, anyaghasználatával elfogadható módon illeszkedik a meglévő tömegformához.

Az 1970-es évek hangulatát idéző nagyterem és a funkcionálisan hozzá kapcsolódó terek belsőépítészeti kialakítása a mai kor elvárásainak megfelelően újul meg a szükséges épületgépészeti korszerűsítésekkel együtt. A nagyterem bejárati oldalára tervezett galéria, amely a színpadi események világítását oldja meg. szervesen belesimul az újonnan kialakítandó belsőépítészeti egységbe.

A tervdokumentáció jobb áttekinthetősége érdekében a meglévő állapot külön tervlapokon történő dokumentálása is fontos, ezért az engedélyezési eljárásban annak bemutatása szükséges.

Összefoglalva: a tervezett építési tevékenységet, az épület részleges belsőépítészeti felújítását, a színházterem felett gépészeti helyiség kialakítását a benyújtott építési engedélyezési tervdokumentáció alapján

#### **engedélyezésre javaslom.**

A településképi véleményben fent megfogalmazott észrevételek elsősorban a településképi és értékvédelmi szempontokra vonatkoznak. A terv kerületi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes építési hatóság vizsgálja.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 45. § (9) bekezdése szerint a településképi vélemény ellen a közléstől számított 15 napon belül kifogásnak van helye. A kifogást a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 98.§ (4) bekezdésének megfelelően az állami főépítészhez kell benyújtani.

*Kelt Budapesten a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.*

Főpolgármester hatáskörében eljárva:

Erő Zoltán h.  
várostervezési főosztályvezető, főépítész