

INTERJÚ CSÓKA BALÁZS FŐÉPÍTÉSSZEL

Terdik Bálint
fotó: **Kedves Zsófia**

Budajenő a főváros vonzáskörzetében, attól mintegy huszonnégy kilométerre fekvő kétezzer fős település. Páratlan adottságai miatt a Budapestről kiköltözni vágyók kedvelt célpontja. Csóka Balázs főépítésként három évig segítette a település életét. Tapasztalatairól Terdik Bálint kérdezte.

> Hogyan és miért lettél Budajenő főépítésze?

Kuli László építész, akivel az *Országépítő* szerkesztőbizottságában dolgoztunk együtt, már régebb óta képviselő a településen, 2010-től pedig alpolgármester. A polgármester úr megbízásából három éve ő kérészt meg a főépítési feladatok ellátására vonatkozó felkéréssel. Természetes volt, hogy vállalom, hiszen a Vándoriskola szellemisége és Makovecz Imre útmutatása alapján azt vallom, hogy a munkánk velejárója, szerves része a főépítési feladatkör.

> Miben tudott segíteni az alpolgármester a megbízás kezdetekor? Megvoltak az adott irányvonalak, elképzelések, amelyek mentén haladni kellett?

Inkább a kapcsolatok kiépítésében, a helyi viszonyok megismerésében támaszkodhattam rá. Egy kistelepülésen gyakorlatilag mindenki ismer mindenkit, ebbe a világba én kívülállóként csöppenem. Ez sok esetben előnyt jelentett a munkámban, hisz nem kellett attól tartanom, hogy régi kapcsolatok sérülnek egy-egy szakmai döntésnél. Ugyanakkor egy ilyen finom hálózathoz csak tapintatosan, nagy körültekintéssel lehet hozzányúlni.

> Milyen terep Budajenő?

Kisebber településről van szó, lélekszáma épphogy meghaladja a kétezret. A fővárosi agglomeráció határán fekszik. Itt már nem meghatározó a napi szinten ingázók száma: sokan helyben, vagy a környéken dolgoznak. Budajenő történelmi múltja nagyon gazdag, ráadásul méretéhez viszonyítva különleges adottságnak számít, hogy öt műemlékkel rendelkezik. Ezek közül a maga nemében mindegyik fontos és érdekes, kiemelendő azonban a rendház épületegyüttese. Kevesen tudják, hogy a török kiverése után a skót bencés szerzetesek – az elpusztult telki apátság helyett, melynek pontos helye a

mai napig nem ismert – itt építették meg új rendházukat és a hozzá tartozó major-ságot. Ebből az épületegyüttesből ma is áll a – több átépítést követően – klasszicista stílusú rendház, amely jelenleg a helyi iskolának ad otthont. Udvarára szerveződik a polgármesteri hivatal, az iskolai étkező, illetve a tornaterem is. Így az épületegyüttes központi helyzetet foglal el, ahol jól keverednek az iskolai és az önkormányzati funkciók. Megmaradt továbbá a késő barokk magtár is, amely 2005 óta műemlék. Mindezt egybevetve elmondható, hogy a településen megmaradt műemlékek méretüknél, jelentőségüknél és különleges megjelenésüknél fogva példát és sorvezetőt, viszonyítási alapot adnak a mai kor számára.

> Miben érezhető a kisugárzásuk? Van nyoma az örökség tovább élésének a településképen?

Szerencsére a település vezetése értékeli ezt az örökséget, erre alapozva képzeli el és alakítja jövőjét, ez az alapvetés pedig tetten érhető a mai épületállományban is. Hiába ugyanis a gazdag örökség, ha lezárt, múzeumba való tárgyként tekin-

tünk a régi épületekre, utcákra, település-szerkezetre. Mindezt át kell tudni fordítani mai nyelvezetre, meg kell benne találni, hogy miben tudunk támaszkodni rá, mit tudunk felhasználni belőle, és ezt el is kell tudni fogadtatni a település lakóival.

> Egy ilyen nívós építészeti környezet vonzza az építészeket? Meghatároz egy-fajta igényszintet megbízóban és tervezőben egyaránt?

A kiköltözők, helyben építkezők főként a középosztály képviselői, akik kifejezetten a nívós épített környezet és örökség miatt jönnek a településre, és maguk is igénylik a magas szintű tervezői munkát. A helyieknek pedig ez a saját hagyományuk, örökségük, amit tisztelnek és szeretnek. Ami pedig az építészeket illeti, rácsodálkoznak a helyszínrre, ami inspirálja őket, és ahová elmondásuk szerint is öröm tervezni. Van mihez illeszkedni, ezért az el is várható. Számos építetttővel és építész-szel találkoztam, akik örömmel fogadták például a településközpontban a szigorú előírásokat, mert így nem kell attól tartaniuk, hogy egy „üvegdoboz” épül melléjük néhány év múlva...



Csóka Balázs (1979)

2005 BME Építészmérnöki Kar
2014 Kós Károly Egyesülés Vándoriskola
2015 – Pécsi Tudományegyetem DLA-képzés

2004–2014 Leták és Tamás Építésziroda
2015 – Triskell Kft.
2015–2018 Budajenő főépítész
2018 – Zichyújfalu főépítésze

Országépítő folyóirat, szerkesztő



Főépítészek

28

▼ Iskolaépület energetikai felújítása



szerben nem az állagmegóvás, a megőrzés vagy a megfelelő funkció megtalálása volt az elsődleges, hanem a javak felélése, kiszípolozása. Mint ahogy sok más településen, itt is évtizedek óta zajlik az egykor organikusan működő rendszer helyreállítása és az új településrészek szerves integrálása. A jelek szerint mindez legalább annyi időt vesz igénybe, mint ameddig a pusztítás tartott. Ez a falu a II. világháborúig mind szerkezetében, mind gazdaságában és társadalmában jól működött, ami a világegést követően erős töréseket szenvedett. A sváb lakosságot



► Mi a dolga egy ilyen gazdag örökséggel rendelkező településen a főépítésznek?

Főépítészként a megbízatásom kezdetén elődömtől, Mátéffy Annától egy rendben lévő, felkészült hivatalt vettem át. Műszaki ügyekben Légárné Gulyás Rita településrendezési vezető főtanácsossal dolgozhattam együtt, aki rendkívüli felkészültséggel viszi a település műszaki és beruházási ügyeit. Budajenőn egy hosszú távú fejlesztési program alapján zajlik a településfejlesztés, ebből én három, sűrű évben vettem részt, melynek során évente több, párhuzamosan futó fejlesztés futott.

Feladat a 20. századi magyar történelemből következően bőven adódott. Ami az épített örökséget illeti, a múlt rend-





kitelepítették, helyükre székelyek érkeztek. Ez sok feszültséget gerjesztett, közben mindegyik fél elszenvédője volt a kialakult helyzetnek. A feladat tehát még ma is az, hogy a megmaradt értékes épületállomány funkcióját, helyét megtaláljuk a falu életében.

Amikor idekerültem, a munkám elsősorban abban állt, hogy elindítsam a településrendezési eszközök felsőbb jogszabályoknak való megfeleltetését, átalakítását. Másrészt az építeni szándékozók, megbízók és tervezőkkel való kapcsolattartás volt a feladatom. Abban az időben, 2015-ben nem volt ugyan jogilag kötelező a főépítési konzultáció, de az elvárás szerint Budajenőn építkezéskor az első út a főépítéshez vezetett. Eljöttek egyeztetni a tervről, megbeszéltük, mire kell odafigyelni, segítségemet kérték a szakemberek kiválasztása ügyében. Jó hangulatú, konstruktív, hasznos és hatékony beszélgetések voltak ezek. Harmadrészt a szorosan vett hivatali munka mellett lassanként bekapcsolódtam a település beruházásainak felügyeletébe, tervezésébe is. Ebből a három részből tevődött össze a munkám.

> Milyen önkormányzati beruházások folytak ebben az időszakban?

Fontos beruházás volt az egykori művelődési ház átalakítása. A Hagyományörzők Házát Kuli László tervei szerint újítottuk fel 2015-ben. A romos műemlék magtárat az 1990-es években szerezte meg az önkormányzat. Sokat áldoztak arra, hogy ne ázzon be, és legalább a földszinti tere hasznosítható legyen – az elődöm is sokat foglalkozott a felújítási munkákkal. Korábban a töki mgtsz szinterező üzeme működött az épületben, ami ez időszak alatt barbár átalakításokat szenvedett el. Kiszedték például a barokk kőkereteket, a belsőben szétvésték a kőoszlopokat, és valószínűleg az eredeti kőkeretes kapu helyére is ekkor került egy nagyobb, igénytelen fémajtó. Tetőtérrel együtt mintegy 1000 négyzetméterről beszélünk, gyönyörű belső terekkel, azonban az épület nehezen találta meg új funkcióját.



▲ Fő utca

Egyediségét és nivóját tekintve ez volt a legkülönlegesebb önkormányzati beruházás. Emellett az iskola műemlékegyüttesét is bővíteni kellett egy étkezővel, melynek tervezésével Tusnady Zsoltot bízták meg. A negyedik nagy önkormányzati beruházás az iskolaépület energetikai felújítása volt, ami építészeti nyílászárók cseréjét jelentette. Az egykori skót bencés rendház nyugodt, elegáns épülete a kutatások szerint három-négy ütemben épült. Minden alkalommal egy kicsit másképpen építették be a nyílászárókat a kőkeretbe, így azok cseréje igen összetett feladat volt, mellyel engem bíztak meg. Budajenőnek nagyon lelkiismeretes műemlék-felügyelője van Klaniczay Péter személyében, akivel igen jó kapcsolatot sikerült kialakítanom a munka során. Rendkívül aprólékos terveket és számtalan egyeztetést követelt, melynek során milliméterekről folyt a vita. Ezek a régi ablakok nagyon finom szerkezetek, gyakorlatilag minden darab asztalosipari műremek. A pántok, kilincsek, profilok, az üvegezés rögzítése mind egyedi részletek, ahol még a csavar típusa is számít. Igazi öröm volt aztán az elkészült ablak-szerkezeteket beépítve látni!

> Említetted a településszerkezeti eszközöket, a HÉSZ átalakítását. Milyen munkát jelentett ez, mi volt a célotok az átalakításnál?

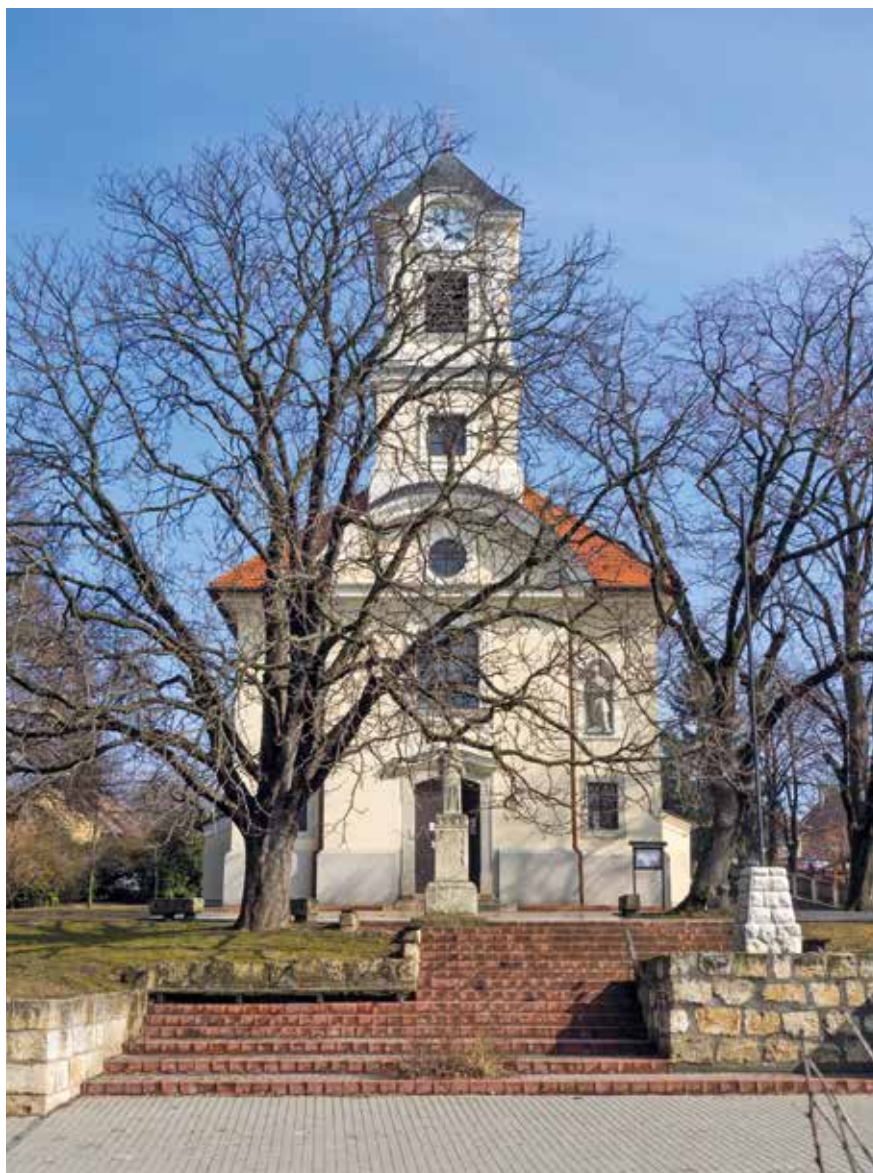
2015 februárjában kezdtünk bele a *Helyi Építési Szabályzat* (HÉSZ) módosításába, ami végül is nagyon elhúzódozó folyamat lett az időközben megkezdett kormányzati szintű szerkezeti átalakítások miatt. Végül egy jó anyag állt össze, melybe nagyon sok lakossági észrevétel is beledolgoztunk. Alapelv volt, hogy a felesleges vagy túlzott megkötéseket fellazítsuk. Nehéz volt megtalálni, hogy meddig kell szabályozni, és hol van az a határ, amelytől már egyéb eszközökkel, személyes jelenléttel, konzultációval kell segíteni az építési vágyókat.

Az építészeti, illetve a településképi kérdését a HÉSZ-től függetlenül is igyekeztem a hivatali kereteken túl szélesebb körben népszerűsíteni. A helyi újságban a folyamatban lévő beruházásokról „Tudta-e?” címmel cikkeket írtam. (Ehhez az ötletet L. Balogh Krisztától, Kaposvár főépítésztől vettem.) Ezekben a száraz adatok helyett az épületek vagy például a régi papi sírkert történetét, a különböző építési fázisokat mutattam be, régi fotókkal, térképekkel, illetve a tervezés szempontjait, céljait ismertettem. A visszajelzések szerint ezzel sikerült valamelyest a közbeszéd tárgyává tenni, közelebb vinni a budajenőiekhez az öröklött épületállományt. Így nemcsak az átadásról kaphattak mosolygós fotókat, hanem a háttérmunkát, a döntések okait is megismerhették.

Római katolikus templom ▶

› **A főépítész egyik nagy feladata a szabályzatok karbantartása. Természetes volt, hogy az arculati kézikönyvet nem adják ki egy külsős cégnek, hanem a főépítészre bízák?**

Már elkezdtek a HÉSZ módosítását, amikor értesültünk arról, hogy az egész rendszer átalakítás előtt áll. Leállítottuk a folyamatot, és csak akkor folytattuk, amikor fény derült az új elemekre. Ennek mellékszála volt az arculati kézikönyv és a településképi rendelet is, magától értetődött, hogy a kettő ebből a szempontból is összekapcsolódik. Légárné Gulyás Rita településrendezési vezető főtanácsossal együtt helyben készítettük el a kézikönyvet és a rendeletet, ami aztán a felső szintű ellenőrzésnél az Építész Kamara és az állami főépítész részéről is kiemelkedően pozitív bírálatot kapott. A környékbeli települések egyébként tudomásom szerint külsős cégekkel csináltatták meg a kézikönyvet és a rendeletet. Úgy gondolom, hogy minden főépítésznek érdemes végigcsinálnia ezt a folyamatot. Az egyes fejezetek kidolgozása során izgalmas részletekre derült fény. Mindenki a település más-más szegletével kap-



csolatban rendelkezett információval, s ezeket össze kellett fésülnünk. Személy szerint én ennek a munkának a végén éreztem úgy, hogy valóban ismerem Budajenőt.

› **A készítés során beszélgettél budajenőiekkel? Hogyan zajlott a társadalmi kommunikáció?**

A hivatalos ügymenet szerint a munka megkezdése előtt is kell lakossági fóru-





▲ Tornacsarnok. Építész: Kuli László

mot tartani, de valljuk be, ez nem mozgat meg nagy tömegeket, hisz olyasmiről kellene beszélni, ami még nincs. A második ilyen fórumot a kézikönyv munkaközi verziójának bemutatása után tartottuk. Az iránt már nagyobb volt az érdeklődés, hiszen volt mihez hozzászólni. A legtöbben egyébként azt kérték, hogy a település minél több területén erősítsük az ófaluban meglévő építészeti minőséget és hangulatot! Fontos ez a visszacsatolás, hiszen a főépítész elsősorban a közösségért tevékenykedik.

A *Település Arculati Kézikönyvvel* végre egy olyan „műfaj” született, amit az építetők, a település közössége is ért, amiről már el lehet beszélgetni, meg lehet vitatni. Az eddigi száraz szabályozást az építetők nem értették, mert jogalkotói nyelven íródott, nem is merült fel célként, hogy közérthető legyen. A TAK-nak viszont ez a legfontosabb jellemzője. Bízom benne, hogy jó irányba viszi az építészeti hazai helyzetét.

> Nem titok, hogy azóta fordult a kocka, és már nem vagy Budajenő főépítésze. Mi történt?

Sűrű három év volt, amelynek a végére az elvégzett munkákra érkező pozitív visszajelzések ellenére elfáradt a kapcsolatunk a polgármesterrel, így január elején elváltak útjaink.

> Hogyan tovább?

Nem ismerem az utódomat, de bízom benne, hogy azt a rendszert, amit az elmúlt

években felépítettünk, hatékonyan tudja majd működtetni. Engem azóta felkértek egy Fejér megyei településen főépítészeknek. Itt korábban tervezési munkákban vettem részt, az ezek során elnyert bizalom alapján kérték, hogy főépítészként segítsem a települést.

> Három év a normál építész szemével hosszú idő. Egy főépítész munkásságában azonban szinte semmire sem elég. Te hogy látod?

Így van, három év alatt lehet igazán megismerni egy települést. Budajenőn is van még bőven tennivaló. Ilyen például a főutca helyzete, melyre konkrét elképzeléseim voltak. Itt állnak a régi, módos parasztházak, amelyek hosszú szalagtelkei felfutottak egészen a domboldalra. A lakóházak mögött sorjázta az állattartó épületek, majd a keresztbe fordított csűrök, végül a borospincék. A pincék és csűrök között földút futott. A 70-es években egy hirtelen ötlettől vezérelve ezt a földutat leaszfaltozták a Vadászati Világkiállításra készülve, az országos főút így átkerült az egykori hátsó útra, megváltoztatva az eredeti hangsúlyokat. Az egykori főutca másodlagos lett, az ingatlanok állapota leromlott. Hosszú távú feladat ennek a területnek a revitalizálása, amelynek részeként készült el a magtár és a Hagyományörzők Háza felújítása is. A nagy léptékű önkormányzati beruházások mellett ez is fontos feladat, amiben csak lépésről lépésre lehet majd haladni: a zöldfelületek rendezésével, első körben az utcai kerítések és homlokzatok felújításával,



▲ Kockaház átalakítása. Építész: Csóka Balázs

hosszú távon a légrétegek eltüntetésével, föld alá vitelével. Így érhető el, hogy az egykori főutca visszakapja régi méltóságát.

> Mit tanultál az elmúlt három évből?

Megismertem a települést, annak működését, a folyamatokhoz tartozó emberi kapcsolatokat. Egyeztettem állami főépítéssel, műemlék-felügyelővel, önkormányzati képviselővel, településtervezővel és helyi potenciáttal – a szakmai gyakorlat egy új szegmensét ismerhettem meg. A tervezési munkának egészen más szintje az, amikor a keretek felállítása zajlik. Főépítészként a vízió megléte a fontos az adott településsel kapcsolatban, ami aztán sorvezető lehet a mindennapok feladatainál. Az elvégzett szakmai munkára érkezett pozitív visszajelzések azt mutatják, hogy Budajenő esetében jó volt ez a vízió.

MASTER ARCHITECTS OF BUDAJENŐ – BALÁZS CSÓKA

Balázs Csóka was the Master Architect of Budajenő for 3 years. Barely reaching a population of 2000 people, Budajenő proudly boasts as much as five historical monuments, which serve as benchmarks for our generation. His tenure as Master Architect covered the creation of the local architectural regulation, the drafting of the settlement design guide and liaising with landowners, clients and planners. In addition to office work, his tasks included the supervision of local investments, architectural planning (such as the restoration of the listed building of the granary) as well as the refurbishment of the school's historical facade..