



- U12 -
TELEPÜLÉS TERVEZÉS
AZ ELMÉLET ÉS GYAKORLAT ÖSSZEFÜGGÉSEI, ELLENTMONDÁSAI A
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSBEN

DR. TÓTH ZOLTÁN
SPROK ATTILA

Pécsi Tudományegyetem, Pollack Mihály Műszaki Kar,
URBANISZTIKA Tanszék

2008

Bevezetés

A települések mai állapota hosszú fejlődésük, folyamatos változásaik eredményeként alakult ki. Az egyes fejlődési periódusok jól elkülöníthetők egymástól, mert az idő változásával változtak azok a társadalmi igények és determinációk, amelyek mentén más és más módon formálódtak a települések. Ebből következik, hogy a település egyik vagy másik részét vizsgálva, egyszerû szemlélés után meg tudjuk mondani, hogy az mikor jött létre. Ha nagyon tudományos akarunk lenni, ez azt is jelenti, hogy meg tudjuk mondani, milyen „elmélet” szerint formálódtak. Voltak ugyanis történeti korszakok, amikor a társadalmi igények az elit által megfogalmazott elméletekbe sűrítve jelentek meg, s ami épült vagy változott a településekben, az ezek szerint az elméletek szerint történt. Az igazság azonban az, hogy ilyen elméletek nem mindig voltak. Voltak azonban az adott társadalmi képletnek megfelelő ideális elvárások, s ezek a gyakorlatban nagyrészt kompromisszumokkal valósultak meg. Napjainkban is ez a helyzet. A településtervezés célját ilyen átfogó elmélet hiányában a társadalmi cselekvéseket vezérlő, a szakterületet érintő törvények fogalmazzák meg s ezek mentén lehet definiálni azokat a tervezési munkákat érintő általános elvárásokat, amelyek tulajdonképpen az elméleti háttérrel helyettesítik.

A településrendezési tervezés célja

A településrendezés célja, hogy reális keretek között, a közérdek (országos, térségi és települési) és a jogos magánérdekek összehangolásával:

- biztosítsa a település területfelhasználásának és infrastruktúra hálózatának kívánatos fejlesztési lehetőségét,
- szabályozza az építés helyi rendjét,
- egyszerre biztosítsa a természeti, táji, környezeti és építészeti értékek védelmét, és azok fejlesztését,
- segítse elő az erőforrások kíméletes hasznosítását, biztosítsa a település fejlődésének fenntarthatóságát.

A fenti célokat célszerű a településrendezési terv programjában konkrétá tenni a településfejlesztési koncepció vonatkozó részeinek felhasználásával. A célokat a településrendezés során kell biztosítani, ami részletesebben azt jelenti, hogy biztosítani kell a területeknek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekek

figyelembevételével. Ma még mindkét kategória meglehetősen bizonytalanul definiálható, és csak konkrét esetek kapcsán, a tervezés feladataként dönthető el a két, gyakran ellentétes igény közti kompromisszum. Ez a "kompromisszum" a közérdek és a jogos magánérdekek oldaláról is kontrollt kap a rendezési tervek véleményeztetési és jóváhagyási eljárása során.

A településrendezés során figyelembe veendő legfontosabb szempontokat törvény is rögzíti¹ Az Étv. arra kötelez, hogy a településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy azok a változások, amelyek a rendezés végrehajtása következtében előállnak, ne járjanak hátrányos következményekkel a lakosság életkörülményeire, hiszen minden fejlesztés, változtatás, rendezés mögött ott kell álljon az érintett lakosságról való gondoskodás. A település egészének működőképességét javító, a település vagy a tágabb terület egészének érdekeit szolgáló fejlesztések, rendezések nem járhatnak a közvetlenül érintett lakosság jelentős érdeksérelmével. Nyilvánvaló, hogy például egy közművesítési program, útrekonstrukciók rövidebb-hosszabb ideig megkeseríthetik a közvetlenül érintettek életét, de később mindenki egyként fogja élvezni a fejlesztésekkel, rendezéssel járó előnyöket. A programokba be kell állítani a jogos magánérdekek néha elkerülhetetlen sérelme kapcsán szükséges kártalanítások költségeit a területek közérdekből szükséges átrendezése, közérdekű használatának során is.

Érdemes legalább felsorolásszerűen sorra venni, hogy melyek azok a legfontosabb célok, feladatok, amelyeket a hivatkozott törvényi előírás szerint a településrendezés során figyelembe kell venni. Így a rendezési feladatok során biztosítani kell:

- az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,
- a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különösen a családok, a fiatalok, az idősek a fogyasztékosok személyi igényeit,
- az oktatás, a sport, a szabadidő, az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési lehetőségeit,
- a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek, az építészeti és régészeti értékek védelmét, felújításuk, hasznosításuk lehetőségeit,
- a rálátás és kilátás igényeit, annak mértékéig, hogy az ne akadályozza az érintett telkek szabályos beépíthetőségét,

¹ Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.) 8. §

- a környezet -, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, az élővizek, az ivóvíz bázisok, a levegő, a talaj, a klíma, az élővilág védelmét,
- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező és erdőgazdaság érdekeit, a termőfölddel való gazdálkodás, a hulladékkezelés érdekeit, a vonalas infrastruktúra ágazok érdekeit,
- a nyersanyag lelőhelyek biztosításához fűződő érdekeket,
- a honvédelem és a katasztrófavédelem érdekeit,
- a kedvező természeti adottságok védelmét, hasznosításának elősegítését (például a gyógyászati és rekreációs hasznosításához fűződő érdekeket),
- a településen belüli közlekedési kényszer lehető legkisebbre csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés biztosítását.

A felsoroltakat a gyakorlatban minden esetben végig kell gondolni. Ezek a konkrét szempontok alakítják minden egyes tervezési feladat programját, célját. Ezek biztosíthatják a település fenntartható fejlődését, amely egyszerre jelent folyamatos fejlődést és értékvédelmet, fizikai és szellemi értelemben is. A fentiek egyben ellenőrző kérdések is. Az adott rendezési feladat megoldása során minden alkalommal célszerű ezeket a szempontokat szembesíteni a tervi megoldásokkal, hogy ugyanis kellően figyelembe lettek-e véve a felsorolt szempontok közül azok, amelyek az adott területen értelmezhetőek. Ez ugyanis az „elmélet”, a gyakorlat pedig ettől mindig némi távolságban húzódik.

Az Új Athéni Karta² a célokról és az azok megvalósításának gyakorlati kérdéseiről

Az Új Athéni Karta felhívja a figyelmet arra, hogy a tervezés során:

- “A várostervezésnek a közérdeket kell szolgálnia, ami nem mindig egyértelmű, de soha nem lehet lebecsülni jelentőségét. Ez gyakran az eltérő érdekek összeegyeztetését, vagy a szembenálló feleknek a tárgyalás útján történő megegyezés felajánlását jelenti. A várostervezőnek időnként határozottan ki kell állnia egyes érdekek jogossága, indokoltsága vagy törvényessége mellett.”

² 1998-ban jelentette meg az Urbanisták Európai Tanácsa (CEU) Teljes szövege, és ennek 2003-as „Víziók a XXI. század városairól” címel közreadott dokumentum teljes szövege olvasható „A városi karták könyve” c. könyvben (Ponte-Press, Pécs, 2004, szerk: Tóth Zoltán)

- “A várostervezésben a párbeszédet a méltányosságnak, az igazságosságnak, a társadalmi és környezeti kérdések iránti érzékenységnek kell áthatnia.”
- “A programok türelmetlen megvalósítása gyakran passzivitáshoz, s ezzel végső soron hibákhoz vezet.”

Azzal kapcsolatban, hogy hogyan elégíthetők ki a jövő városának szükségletei és polgárainak törekvései, az Új Athéni Karta tíz ajánlást fogalmaz meg. Az ajánlások általános jellegűek, az európai városok közös jellemzőit tartják szem előtt, ugyanakkor figyelembe veszik sokféleségüket és összetettségüket is.

- A város legyen mindenkié. Minden csoportot, így az újonnan érkezetteket is be kell vonni a városi közéletbe, és a várostervezés folyamatába, hogy felkeltsük érdeklődésüket saját környezetük rendezése iránt. Fontos, hogy “minden csoport képes legyen szükségleteinek és törekvéseinek megfogalmazására, és egyben ismerje cselekvési terének határait is”.
- Valódi részvétel. A szubszidiaritás elvének érvényesítésével kell a tervezés szükséges hierarchiáját biztosítani. Létre kell hozni egy olyan döntési hierarchiát, “aminek szövetében a helyi kezdeményezések helye megtalálható, és jelentősége felmérhető”. Az állampolgárok valódi részvételét a tervezési folyamatban a képviselői demokrácia rendszere mellett a közvetlen részvétellel kell erősíteni.
- A város a társadalmi élet ideális helyszíne. A városi környezetnek segítenie kell az emberi kapcsolatok létrehozását. “A közterület az a tér, ahol a közösségi tudat, a társadalmi aktivitás és az életképesség létrejön.”
- A városok karakterének megőrzése. “A várostervezésnek a jövőben meg kell találnia annak a módját, hogyan erősíthetők és fejleszthetők a hagyományos, városképet formáló művészetek és építési módok, melyek különleges karaktert kölcsönöznek egy-egy városnak vagy térségnek. Olyan, az adottságok elemzésén alapuló megoldásokat kell keresni, amelyek hangsúlyozzák annak sajátos értékeit.”
- Az új technológiák hasznosítása. “A várostervezés támogassa az információs technológia optimális használatának lehetőségeit annak érdekében, hogy az minden polgár számára hozzáférhetővé váljon. Támogatni kell a tevékenységek időbeli és térbeli szétszóródását, mivel így biztosítható az érintett területek bevonása az új technológiák használatába, szemben azzal, amikor minden tevékenység néhány központba koncentrálódik, ami nagy

területek elszegényesedésével és kiüresedésével jár együtt." Ezzel a területfejlesztési céllal párhuzamosan törekedni kell a települések kompaktságának erősítésére.

- A fenntartható fejlődés. "A fejlődés irányításakor a város egészét egy ökoszisztémaként kell kezelni, úgy kell felfogni, mint egy szolgáltató termelőegységet, amelynek nyersanyag igénye van és termékeket állít elő."
- A város, mint a gazdasági fejlődés kerete. "A város fizikai formájának tervezését össze kell kapcsolni a szociálpolitikával és a gazdaság fejlesztésével...A városok gazdasági versenyében a város minősége már önmagában is forrás...A piac erejét nem szabad sem figyelmen kívül hagyni, sem misztifikálni, hanem meg kell ismerni ahhoz, hogy a magánszektor a város fejlesztésében való részvétel felé irányítsuk."
- A mobilitás és a helyváltoztatás élénkítése. "A területfelhasználási módokat és a közlekedési rendszert nem lehet különálló elemként kezelni. Vissza kell szorítani a személygépkocsi függőséget a közlekedésben,"
- Kevesebb szabályozás, nagyobb változatosság. "A várostervezés nem tud mindent kézben tartani, de ez nem is lehet célja...Általános célkitűzés legyen felhagyni a nagy léptékű, monofunkcionális fejlesztésekkel...hogy a városi szövet változatosabbá, életképesebbé váljon...A várostervezőnek olyan környezetet kell létrehoznia, amelyben a polgárok és a vállalkozások előnyös feltételek mellett realizálhatják választásaikat."
- Közegészség és közbiztonság. A várostervezésnek saját eszközeivel kell harcolnia a szegénység, a kirekesztettség és az alulfoglalkoztatottság ellen, mert ezekből fakad a bűnözés, az erőszak és a mássággal szembeni türelmetlenség. Az "Egészséges Városok" programhoz a várostervezés "a lakáskörülmények és a környezet minőségének javításával, a környezetszennyezés csökkentésével és a ritka erőforrások megóvásával" tud hozzájárulni.

Érdekek egyeztetése, konfliktusaik, az érdekkülönbségek közti konfliktusok feloldása

A társadalmi tervezésnek, így a **településfejlesztés és rendezés tervezésének** is egyik legfőbb funkciója, hogy összehangolja, a kitűzött célok teljesülése felé kanalizálja a fejlesztés nagyszámú résztvevőjének gondolkodását és cselekvéseit. Ez akkor biztosítható, ha a terv a szereplők közti konszenzust tartalmazza, ha megegyezés van a terv céljaiban. A szükséges megegyezést csak egy türelmes és hosszadalmas, megalapozott, racionális érvrendszerrel építkező egyeztetés biztosíthatja, melyhez folyamatos párbeszéd, **egyeztetések** sorozata szükséges. A konszenzus hatalmi döntési mechanizmussal való elérése, vagy befolyásolással

való kicsikarása csak időleges eredményre vezethet, ami a hosszú lefutású tervek esetében a terv realizálása közben annak „kibicsaklását”, olyan törését eredményezi, mely megkérdőjelezheti a már realizált befektetések hatékonyságát is.

A társadalmi tervezést bonyolítja, hogy minden érintett egyetértését szinte soha nem lehet biztosítani, mert minden közösség részben eltérő érdekeltségű és kultúrájú egyénekből, csoportokból áll, és ráadásul a döntést más közösségekkel is konszenzusba kell hozni. Egy lakóterület lakosságának egy része – a gépkocsi tulajdonosok – például parkolókat, garázsokat látna szívesen az épületek közti szabad területen, mások játszóterek építését szorgalmaznák ugyanazon a területen, ismét mások üzletek építésére használnák fel ezt a területet. A telektulajdonosok és a beruházók minél több lakás építési lehetőségét szorgalmazzák az adott építési telken, minél intenzívebb beépítéssel, a környékbeliek, a települési közösség érdeke viszont az, hogy a telkeken belül maradjon minél több zöldfelület is az adott telken, hogy a keskeny utcák ne legyenek túlzott autóforgalommal terhelve, hogy az új beépítés ne törje meg a kialakult utcaképet. A tervezés során tehát egy állandó és kényes egyensúlyozás folyik a különböző **csoportérdekek**, valamint a **közérdek** és a **magánérdekek** között. Ezt a problémát elméletileg a képviseleti demokrácia intézményrendszere hidalja át, melynek keretében a választott közszereplők képviselik az őket megválasztó csoport érdekeit. Ez azonban nem helyettesítheti teljes körűen az érdekeltekkel, a csoport és magánérdekekkel való közvetlen egyeztetéseket. A rendezési tervek véleményeztetési eljárása az érdekelt hatóságokkal, szakhatóságokkal való egyeztetést jelenti, melyek a társadalmi munkamegosztásban egy-egy szakterület közérdekből fontos szempontrendszerét hivatottak védeni, illetve érvényesíteni.

Még tovább bonyolítja a problémát, hogy a közérdek sem homogén. Egy konkrét települési közösség érdeke nem esik automatikusan egybe a térségi és nemzeti érdekekkel. Egy nagyobb terület érdeke például, hogy a térségben keletkező hulladékot valahol el lehessen helyezni, mégpedig ott, ahol a geológiai és a közlekedési viszonyok a körzeti személtlerakó helykijelölésére a legalkalmasabb feltételek adóttak. Ezzel ugyan minden érintett település elvben egyetért, csak adott esetben pont az a települési önkormányzat nem, ahová a személtlerakó kerülne. A konfliktusok kezelhetősége érdekében **törvények, jogi normák** szabályozzák a rendezési tervek hierarchiáját, melynek keretében a magasabb hierarchia szinten álló, nagyobb területeket átfogó, nagyobb közösségek érdekeit rögzítő rendezési tervek előírásait kötelező az alacsonyabb hierarchia szinten lévő településeknek, a kisebb

közösségeknek elfogadni és érvényesíteni. Ugyanígy jogszabályok szabályozzák a rendezési tervek egyeztetési, véleményeztetési folyamatát, a közérdek és a magánérdekek érvényesítésének viszonyát a rendezési tervezésben. Csak megjegyezzük, hogy az előbbi esetben a nyugat-európai demokráciákban a térségi érdekeket képviselő tervi döntés kapcsán hátrányosan érintett települési közösség a nagyobb közösségtől kárpótlást kap. Így például a Berlint körülvevő Brandenburg tartomány területrendezési terve a térségi érdekek figyelembevételével kijelölte azokat a fejlesztési sávokat, melyek intenzív fejlesztéseket fogadhatnak. Az ebből a sávból kieső települések a náluk elmaradó adóbevételek kompenzálására a fejlesztési sáv településeinek a fejlesztésekből származó bevételi többleteiből részesednek.

A tervezés szükségessége

A településeknek az a funkciójuk, hogy optimális térbeli, műszaki feltételeket biztosítsanak a települési társadalom életének. Mindezt természetesen csak az adott gazdasági lehetőségek keretein belül és az adott technikai lehetőségek szintjén tehetik, az érdeklődések feloldását jelentő kompromisszumok mentén. Ebből következik, hogy a települések fejlődése, és a fejlődésbe való beavatkozások jellege, tartalma mélyen beágyazódik az adott társadalom viszonyaiba. Mivel a társadalomnak egyáltalán nem mindegy, hogy a települések milyen térbeli keretet biztosítanak életfolyamataikhoz, a városépítés egész eddigi történetében nyomon követhető a települések fejlődésének valamilyen legitim társadalmi befolyásolása. Ez a funkciója a tervezésnek is.

A természetes fejlődésben, organikus, látszólag spontán folyamatok útján létrejövő települési alakzatok is erős társadalmi kontrol érvényesülésével formálódtak. Ha ugyanis komolyabban megvizsgáljuk például a középkori városépítési folyamatot, láthatjuk, hogy a látszólag tervszerűtlen, sok esetlegességgel terhelt vagy éppen gazdagított, organikus fejlődés mögött mindig egy viszonylag zárt helyi társadalomnak az együttélést szabályozó íratlan normarendszere, s annak egy automatikusan érvényesülő szabályozási mechanizmusa állt. Ennek magától értődő elfogadása mellett a változatok széles skáláját már valóban rá lehetett bízni az egyes építetőkre.

A dokumentumokban is megjelenő, jogi szabályozással is élő településtervezés alapvetően akkor jelenik meg a településfejlődés irányításának nélkülözhetetlen eszközeként, amikor:

- hiányzik egy ilyen helyi társadalom „automatikus” szabályozása,

- járványok, tűzvészek hívják fel a figyelmet a tervszerűtlen fejlődés káros következményeire
- egy új település létrehozása a cél,
- túl nagy vagy túl bonyolult a település ahhoz, hogy mindenki számára áttekinthető legyen, így tervezés nélkül már nem kezelhetők a település hálózati szerkezeti elemei, a csak a település egészének egységes kezelésének részeként megoldható vízrendezési kérdések, vagy mondjuk a fejlődés területi kiterjedése kapcsán a termőhelyi adottságok figyelembe vétele,
- a települési társadalom érdekei ellenében kell egy külső gazdasági vagy politikai, nemzeti vagy regionális érdeket érvényesíteni.

Így már az ókortól kezdődően tanúi lehetünk annak, hogy a fejlődést előre rögzített tervekkel irányították például a mértani szabályossággal telepített városok esetében, ahol a betelepülők az építés idején még messze nem képezhettek egy egységes és szilárd értékrend szerint működő helyi társadalmat. Az ókori görögség szabályos négyzethálós várossalaprakzai, a római légiók katonavárosai, az európai középkor telepítésekkel létrehozott települései, vagy a reneszánsz ideális városterveinek utóéleteként megépített barokk erődvárosok alaprajzi geometriája egyértelműen az egész településre kiterjedő egységes terv léte utal. Némi egyszerűsítéssel, a tudatos település-tervezés megjelenését, jelenlétét a mai várossalaprakzokban, a településszerkezetben a körző-vonalzó, a szabályosság, vagy a szabályosan ismétlődő minták kapcsán egyértelműen lehet azonosítani.

Már az ókori Rómában is szabályozni kellett az épületek magasságát, mert a spekulációs bérházak sorra dőltek rá lakóikra. A korai kapitalizmus Angliájában a munkásnegyedek elviselhetetlen lakókörülményeinek enyhítésére is külső segítségre, jogi normákkal történő szabályozásra volt szüksége a településeknek a vállalkozók gátlástalanságával szemben.

A tervezettség, a tervszerűség jellemezte a hatalmi pozícióban a városfejlesztésben való megjelenítését is, amikor a helyi társadalom valós, vagy vélt érdekei, normái ellenében kellett egy külső erő akaratát érvényesíteni. Ez történt például a barokk várostengelyek kialakításánál, a pápák, az uralkodóházak, az új politikai formációk reprezentációs célú városrendezési akcióinál. Ez a reprezentációs igény mindig egyfajta hierarchiát jelenített meg

a hatalmi pozíció kifejezésére, városépítészeti megjelenítésére. Előszeretettel használta a pozicionált épületek szimmetria tengelyekkel való kiemelését.

Csak tervezettséggel lehetett elfogadható környezeti állapotot teremteni a városfejlődés felgyorsult ütemében is, mert a lassú, a környezetet mindig tudatosan mérlegelő, abba érzékenyen illeszkedő önszabályozó folyamat ilyenkor törvényszerűen megszűnik.

Nélkülözhetetlen a tervezettség, és a vele járó jogi szabályozás akkor is, amikor a település egésze további működőképességéhez, identitását hordozó értékeinek megőrzéséhez, a települési közösség érdekeinek érvényesítéséhez jogi garanciák szükségesek, mert a fejlesztő vállalkozók tőkebefektetési érdekei nem esnek egybe, vagy legalábbis nem mindenben azonosak a települési közérdekkel.

A mai modern társadalmak sem nélkülözhetik a számukra szükséges környezet biztosításához a településfejlődésnek tervekkel és jogi normákkal való irányítását, hiszen a felsorolt, a tervezést szükségessé tevő helyzetek közül több folyamatosan jelen van ma is. Különösen a nagyobb települések esetében illúzió erős kohézióval és egységes értékrenddel rendelkező olyan helyi társadalomról beszélni, mely a maga belső automatizmusával betölthetné a tervezés szabályozó szerepét. A parciális érdekeket képviselő fejlesztőktől sem lehet számon kérni a közérdekből való önkorlátozást. Szükségessé teszi a szabályozást az építőanyagoknak a történeti helyzethez képest sokszorosára növekedett választéka, az építő-technika szinte mindent megoldani tudó fejlettsége, melyek együtt palackból kiengedett szellemként beláthatatlan káoszt teremtenének, és az épített környezet homogenitásának, sajátos helyi értékeinek teljes rombolását eredményeznék.

Érzékelhető, hogy célszerű különbséget tenni a tervezés és a szabályozás között. A tervezés azt jelenti, hogy kigondoljuk, és valamilyen formában rögzítjük, hogy mi történjen, az hol, milyen formában lenne jó, ha megtörténne. A szabályozás ezzel szemben a megtervezett megoldások realizálásának jogi eszközökkel való megtámogatását, a terv egyes, fontosabb elemeinek kötelező érvényesítését szolgálja.

A nagyobb térségek, vagy nagyobb települések sokrétű és összetett problémáinak áttekinthetősége, az egyes beavatkozásoknak a meglévő struktúrákkal és egymással kialakuló viszonyának érzékelése és a fejlesztések hatékonyságának biztosítás ma eleve

nélkülözhetetlenné teszi a tervezést. A szabályozás azért vált fontossá, mert ma csak ennek segítségével lehet biztosítani

- a rendelkezésre álló területek hatékony, és a települési közösség igényeinek megfelelő felhasználását,
- a közérdekből fontos fejlesztések céljára a szükséges területek biztosítását,
- a közérdek és a privát érdekek egyidejű érvényesítését,
- a települések működtetésének hatékonyságát.

Persze ezek is olyan elméleti célok, amelyek mindig csak kompromisszumokkal teljesülnek.

A tervezés általános elvei

A tervezés egész rendszerére jellemző kell legyen

- az **additivitás**, azaz hogy a terveknek a már meglévő állapotokból kell kiindulniuk, azokhoz hozzáadva, azokat módosítva, kiegészítve, a meglévő értékek lehető legkisebb sérelme mellett kell a tervezett új elemeknek megjeleníteniük,
- a **szubszidiaritás** elvének érvényesítése, azaz hogy minden terv olyan szinten kerüljön kidolgozásra és elfogadásra, ahol a helyes döntéshez a legtöbb ismeret rendelkezésre áll. Ezzel összefüggő az a kíváncsi is, hogy a tervek tartalmi részletezettsége, tartalmi mélysége szinkronban legyen a tervező számára hozzáférhető információkkal, azok részletezettségével, tartalmi mélységével.
- a **hierarchikus felépítettség**, ami azt jelenti, hogy a nagyobb területre készített tervek elhatározásait az alacsonyabb szintre, kisebb területre készülő tervfajtának készítésénél és elfogadásánál figyelembe kell venni, a magasabb hierarchia szinten álló tervek törvényben meghatározott döntéseit kötelezően érvényesíteni kell az alacsonyabb hierarchia szinten álló tervekben,
- a **partnerség** elve, mely a terv lehető legszélesebb körben való egyeztetését, véleményeztetését jelenti, amely nélkülözhetetlen ahhoz, hogy a terv elhatározásait minél többen ismerjék meg, érezzék a sajátjuknak, és partnerek legyenek azok megvalósításában.

Az **additivitás** megköveteli, hogy minden tervfajtát részletes vizsgálatok alapozzanak meg, hogy minden meglévő értékre fény derüljön, s azok figyelembe vételével, kiegészítésével, az értékek megtartásával készüljenek az új fejlesztések, mintegy hozzáadva a régi értékekhez az újakat. A szabályozásoknak ennek megfelelően az értékek védelméről is gondoskodniuk kell.

A **szubszidiaritás** elvének érvényesítését törvények garantálják, melyek meghatározzák, hogy a különböző hierarchia szintű tervek kidolgoztatása és elfogadása milyen szinten történjen, mely szervezet feladata legyen. A szubszidiaritás eleve megköveteli, hogy az országos szintű döntések az ország helyzete, érdekei és lehetőségei ismeretében, az országos szinten rendelkezésre álló információk alapján kerüljenek kidolgozásra. Ennek megfelelően a megyei terveket az ott meglévő ismeretek és területi érdekek alapján, a települési szintű terveket a helyi sajátosságok, lehetőségek, érdekek és információk alapján dolgozzák ki. A szubszidiaritás elvének érvényesítéséből közvetlenül folyik az egyes tervek részletezettsége közti különbség, és a tervi hierarchia alkalmazásának igénye. Ez az elv természetesen nem csak az alacsonyabb szintek korlátozását jelenti azokban a döntésekben, ahol a szükséges információk csak magasabb, térségi, vagy országos szinteken állnak rendelkezésre, hanem a felső szintű döntéshozókat is korlátozza, amennyiben döntésük rugalmasságának lehetőséget kell biztosítani azoknak – a helyi szinteken rendelkezésre álló információk alapján való – pontosítására.

A **hierarchia** érvényesítéséhez a fejlesztési tervek esetében komoly érdekek fűződnek. Az alacsonyabb szinteken ugyanis csak a magasabb szintű tervek figyelembe vételével – csak ezek keretei között – tudnak hozzáférni a különböző központosított szabályozott támogatásokhoz. Ez az „automatikus” érdekegyezés a rendezési tervek esetében nem mindig áll fenn. A rendezési tervek esetében ezért a tervek kapcsolatát, a hierarchia érvényesülését törvényi szabályozás garantálja. Elsőként a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének törvényi szintű rögzítése jelenítette meg a magyarországi tervezési gyakorlatban a területrendezési tervek egyes elemeinek a településrendezési tervekben való kötelező átvételét. Például azt a kötelezettséget, hogy az érintett települések nem szüntethetnek meg meglévő zöldterületeket, vagy nem építhetik be a parti területsávokat, bármilyen gazdasági érdekek is fűződnének ezekhez.

Rendszerszerű működésben a tervezési stádiumban lévő Országos Területrendezési Terv (OTrT) törvényben rögzülő előírásait kötelező érvényesíteni a kiemelt térségek és a megyék területrendezési terveiben. A megyei terveknek az OTrT-ben rögzített, de a szubszidiaritás elvének megfelelően ezen a szinten részletesebben kifejtett előírásait pedig kötelező átvezetni a településrendezési terveken a csak ezen a szinten rendelkezésre álló információk figyelembevételével, kihasználva azt a mozgásteret, amit a törvényi előírások alapján az országos és a megyei területrendezési terv a települési szintű terveknek biztosít.

A tervek hierarchikus alá – fölérendeltségi viszonya hazánkban különösen is fontos, mert az önkormányzatok önállósága miatt a helyi rendezési tervi döntésekben a regionális és nemzeti érdekeket csak egy ilyen tervhierarchia segítségével lehet biztosítani.³ Ez konkrétan azt jelenti, hogy mivel az önkormányzatok számára kötelező előírásokat csak az Országgyűlés törvényi szintű döntéseiben adhat, a hierarchia csúcsán álló rendezési tervek törvényi szintű elfogadása adhat csak biztosítékot arra, hogy bizonyos nemzeti vagy területi érdekeket az önkormányzatok beépítsenek saját településrendezési terveikbe.

A **partnerség** elvének érvényesítése jegyében értékelődik fel a tervek mellett magának a tervezésnek a folyamata. A fejlesztési és a rendezési típusú terveket is az érdekeltek lehető legszélesebb körével kell már a tervezés folyamatában is egyeztetni, majd az elkészült tervezői javaslatot véleményeztetni kell a jogszabályokban meghatározott államigazgatási, önkormányzati és érdekképviselői, valamint társadalmi szervezetekkel. Biztosítani kell, hogy az érintett lakosság is észrevételeket tehessen a tervvel kapcsolatban. Csak így érhető el ugyanis, hogy a terv a lehető legszélesebb körben támogatást élvezzen, ami realizálásának fontos feltétele.

A fenntartható fejlődés elve

A fenntartható fejlődés gondolatának felszínre kerülése a gazdasági és társadalmi rendszerek belső egyensúly zavarait tükrözi, ennek tudatosítását segíti, és erre a növekedés szabályozásában keresi a megoldást. A gondolat már a XIX. században megjelent, amikor az egyensúly megbomlását a népesség gyors növekedésére vezették vissza, vagy a földnek, mint élelmiszertermelő erőforrásnak, a föld eltartó-képességének korlátozottságában látták az egyensúlyt veszélyeztető legnagyobb problémát.

A XIX. századi malthuziánus elmélet körüli viták után a Római Klub 1972-ben kiadott első jelentésében a problémakör teljesebb megfogalmazást kap, a fejlődést befolyásoló tényezők (a népesedés, a természeti kincsek, az ipari termelés, az élelmiszerek mennyisége, a környezetszennyezés) közötti egyensúlyi viszony, illetve annak világméretű felbomlásának bemutatásával. A Római Klub munkájában a fenti tényezők közül kiemelt figyelemmel fordult a természeti környezet és a gazdasági növekedés kapcsolata felé. Azt érzékelték ugyanis, hogy a termelés (általában a gazdaság) felgyorsult növekedése a tényezők jelentős

³ A tervek közti hierarchiát az Alkotmánybíróság is megerősítette 3/1997. számú határozatában

részében megoldást hozhat ugyan, de a környezet károsítása belátható időn belül korlátozóan hat vissza a gazdaság és a társadalom fejlődésére. A javaslat a „nulla növekedés”, azaz a gazdasági növekedés visszaszorítása volt. Az egyensúly visszaállításának legfontosabb feltétele nézetük szerint az anyagi fogyasztás növelési kényszere helyett az életminőség más elemeinek előtérbe helyezése volt. Elvi modelljükben azt javasolták, hogy a környezeti javakat is be kell vonni a piaci viszonyok közé. Ez azt jelentené, hogy az újratermelésükhöz szükséges ráfordításokat érvényesíteni kell azoknak a termékeknek az árában, melyeket ezeknek a természeti javaknak a felhasználásával állítottak elő.

A fenntartható fejlődés mai értelmezése az ENSZ „Környezet és Fejlődés Bizottságának”, az úgynevezett Brudtland Bizottságnak az 1987-ben közzétett „Közös jövőnk” című jelentésében fogalmazódott meg, mely már nem a „nulla növekedésről”, hanem a fejlődés harmonikusságáról beszél. Megfogalmazása szerint: „A harmonikus fejlődés a fejlődés olyan formája, amely a jelen igényeinek kielégítése mellett nem fosztja meg a jövő generációit saját szükségleteik kielégítésének lehetőségeitől.” Ehhez alapvetően az szükséges, hogy elsőbbséget kapjon a világ szegényei alapvető igényeinek kielégítése, valamint olyan technológiákat kell bevezetni, melyek kímélik a környezetet, a nem pótolható energiakészletek felhasználásában a jelen igényei mellett figyelembe kell venni a jövő igényeinek kielégíthetőségét is.

A fenntartható fejlődés elvének érvényesítése egy a korábbiaktól teljesen eltérő gondolkodásmódot igényel, melynek elfogadtatása nem egyszerű feladat, mert számtalan részérdeket sért. Így például nem egyeztethető össze a pillanatnyi gazdasági hatékonyságot maximalizáló megközelítésekkel. Ugyanakkor az utóbbi évek nemzetközi mozgásaiból világosan érzékelhető, hogy az emberiség előtt egyszerűen nincs más út, mint ennek az új szemléletnek, mondhatni paradigma váltásnak az elfogadása és jogi normákkal is megerősített elfogadtatása.

A káros környezeti hatások eltérő térségi nagyságrendekben értelmezhetők:

- A globális szint a föld egészét veszélyeztető környezetkárosító folyamatokat jelenti. Ilyen például a világóceánok szennyezése, az üvegház-hatást előidéző széndioxid kibocsátás, az esőerdők kivágásának következményei, de ide sorolható a nem újratermelődő energiaforrásokkal (pl. a kőolajjal) való pazarló gazdálkodás is. Mivel

ezek az egyensúlyi problémák csak a földi rendszer egészére értelmezhetők, kezelésük is világméretű beavatkozásokat, nemzetközi szintű megállapodásokat igényel.

- A regionális szint a környezeti károsodások legjellemzőbb szintje, mivel a helyileg keletkező ártalmak jelentős része nagyobb térségre is kiterjedően érezteti hatását. A savas esők, a folyók, a talajvizek szennyezése mögött ugyan helyi szennyező-források állnak, de hatásaikban egész térségek fejlődését korlátozhatják, veszélyeztethetik egyensúlyi helyzetét, fenntartható fejlődését.
- A helyi, települési szint a környezeti hatások operatív kezelésének szintje. A környezeti értékekkel való tudatos gazdálkodás csak helyi, települési szinten valósítható meg akkor is, ha a megoldás több település összefogását, s így területi szintű és hatású beavatkozásokat igényel. Nem véletlenül vált a fenntartható fejlődés szlogenjévé, hogy „gondolkodj globálisan, cselekedj lokálisan”.

A bennünket leginkább érdeklő települési szinten a fejlődés fenntarthatóságát a természeti környezet állapotán kívül számos más tényező is befolyásolja. Olyanok, melyek a település társadalmában, művi, épített környezetében, vagy akár a település üzemeltetésének gazdaságosságában gyökereznek. Végző soron a település társadalmi, természeti és művi struktúráinak állapota, és ezek kölcsönhatásai határozzák meg a fejlődés fenntarthatóságát.

A fenntartható fejlődés elve vált a terület- és településfejlesztés mondhatni legfontosabb, és legáltalánosabb, már a XXI. századra is érvényes legnagyobb kihívásává, biztosítása alapvető követelményévé. A fenntarthatóság egyszerre követeli meg a városok környezetszennyező hatásainak jelentős csökkentését, a városi hagyományos értékek, a városi örökség védelmét (az épített környezet, közterek, zöldterületek, a városok körüli kultúrtáj védelmét) és igényli a modernizációt, a jelentős fejlesztéseket. Szlogenje, a már említett “gondolkodj globálisan, cselekedj lokálisan” a terület- és településfejlesztési és rendezési tervezési folyamat minden részletét át kell haszna.

A fenntartható fejlődés elvének a gyakorlatba történő adaptálása fontos része az Új Athéni Kartának. Megfogalmazása szerint a fenntartható fejlődés biztosítása olyan fejlesztési programokat igényel, melyek minden társadalmi réteg számára biztosítják az elérhető lakást, térkeretet adnak új társadalmi szerveződési formák kialakulásához. Növelni kell a városokban a pihenést és a szórakozást szolgáló területeket és az ezt szolgáló intézmények körét. A fenntartható fejlődés programjában “a múlt öröksége kulcsfontosságú, ez a kultúra és az európai jelleg meghatározó eleme”. “Egy város karakterét a legtöbb ember számára az

építmények és a köztük lévő terek minősége és kompozíciója fejezi ki”, állapítja meg a Karta, így ezt meg kell védeni mind a “nagyra törő, funkcionalista reorganizációs tervektől”, mind a “magántulajdon túl gyakran ellenőrizhetetlen vagy elnézett akcióitól”. Az ilyen programnak sok mindenről kell gondoskodnia:

- A város tegye lehetővé polgárai számára, hogy megismerhessék mozgásterük határait a társadalmi életben, hogy alapvető információkat meríthessenek belőle, és megtapasztalhassák a polgári élet értékeit.
- Figyelembe kell vennie, hogy a jövő társadalma az információ társadalma lesz. A városnak az információs forradalom adta lehetőségek használatát minden réteg számára biztosítania kell a társadalmi elszigetelődés megakadályozása, és a városi folyamatokról való helyes képalkotás érdekében is.
- A környezetvédelem mellett meg kell oldani a városi örökség, a közterek, a zöldterületek rendszere, a városi és a városok körüli kulturális táj védelmét is.
- A gazdaságfejlesztésben “ki kell alakítani azt a partnerséget, amely a valóságot nagyon eltérő módon értelmező közjogi és magánszemélyeket közelíti egymáshoz”.
- Újra kell értelmezni a gazdasági tevékenységeknek és a lakóterületeknek a városi szerkezetekben illetve a nagyobb térségekben történő elhelyezésének korábbi elveit.
- Javítani kell a mobilitást a városok között a Transz-Európai Közlekedési Hálózat kiépítésével, a városokon belül pedig a személygépkocsi forgalom visszaszorításával, a tömegközlekedés, a kerékpáros és a gyalogos forgalom feltételeinek javításával.
- Erőltetett szétválasztásuk helyett “komolyan tekintetbe kell venni a vegyes területfelhasználás adta lehetőségeket. Szabályozásokkal azonban ellenőrizni kell a környezetszennyező és veszélyforrást jelentő tevékenységeket.
- Egyszerre kell figyelni a környezeti, a társadalmi és a gazdasági egyensúlyra ahelyett, hogy ezeket különálló tényezőkként kezeljék.”

A fenntartható fejlődés biztosításához több különböző tartalmú és szintű tervre, illetve döntésre van szükség, s ebbe kell beilleszkednie a fejlesztési és rendezési terveknek is, illetve ezeknek a terveknek a keretében célszerű gondoskodni arról, hogy a műfaji sajátosságok miatt az ezekből a tervekből szükségszerűen kimaradó döntések előkészítése milyen formában folyjék.

A fenntarthatóság a településtervezés vonatkozásában a települési környezeti állapotok kérdésköre, a területek terhelhetősége kapcsán merül fel a leggyakrabban. A légszennyezés, a zaj egy adott területen még megengedhetőnek tartott határértékei pontosan számszerűsíthetők, és egyre kifinomultabb technikák állnak a tervezés rendelkezésére ahhoz, hogy megfelelő szabályozással ezek között a keretek között legyen tartható a környezet szennyezettsége. Más azonban a helyzet a beépítés intenzitásával, sűrűségével, mely nem rendelkezik az előbbiekhöz hasonló számszerűsített, pontos és számon kérhető normatív értékekkel.

A budai hegyvidék, vagy a Mecsek déli lankáinak beépítésekor a közművesítés nehézségét, a terepviszonyok miatt felmerülő többletköltségeket például a szép táji környezetért, a jó levegőért, a szép kilátásért a kiterjedt, nagy zöldfelületek nyújtotta előnyökért vállalják az építetők. Az itt kialakuló egyre sűrűsödő beépítés ugyanakkor pont azokat az értékeket teszi tönkre, melyek felértékelték ezeket a területeket az exkluzív lakásépítés kedvelt területeként. Az egyre újabb beépítések kapcsán ezek a pozitívumok egyre csökkennek, a pozitív környezeti állapotok fenntarthatósága a terület növekvő terhelése miatt egyre inkább veszélybe kerül. Ugyanez a fenntarthatóság ellen ható folyamat tapasztalható a Balaton-parti települések fejlődésében, ahol az az alapkérdés, hogy milyen sűrű lehet egy üdülőterület beépítése, hogy még megmaradjanak azok a tulajdonságai, melyek alkalmassá teszik a rekreációra. A folyamatot szemléletesen modellezi Garret Hardin nagy feltűnést keltő tanulmánya a „Közlegelők tragédiájáról”⁴.(lásd az alábbi táblázatot).

⁴ A modellt Hankiss Elemér ismertette a „Társadalmi csapdák, diagnózisok” című, 1983-ban a Magvető Kiadónál megjelentetett kötetében.

A tehenek száma	Egy-egy tehén súlya	A kéttehenes gazdák állatainak együttes súlya	A második tehenet beengedők haszna az eredeti állapothoz képest	A tehenek ⁵ összsúlya	Az összsúly csökkenése
10	1000	0	-	10.000	0
11	900	1.800	800	9.900	100
12	800	1.600	600	9.600	400
13	700	1.400	400	9.100	900
14	600	1.200	200	8.400	1.600
15	500	1.000	0	7.500	2.500
16	400	800	-200	6.400	3.600
17	300	600	-400	5.100	4.900
18	200	400	-600	3.600	6.400
19	100	200	-800	1.900	8.100
20	0	0	-1000	0	10.000

A modell szerint egy „közlegelőn” a faluban lakó 10 gazda megállapodásuk szerinti „kooperatív stratégia” szerint hagyományosan 1-1 tehenet legeltet, s ez valójában ennek a legelőnek a terhelhetősége. Ekkor mind a 10 itt legelő tehén mondjuk 1000 fontra hízik, együttes súlyuk 10.000 font. Ha az egyik gazda a többlet haszon reményében nem egy, hanem két tehenét hajtja ki erre a közlegelőre, mivel a tehenek a többlet terhelés miatt satynyuló fűvön tudnak osztozni, most már csak 900 font súlyúra hízik minden tehén. Annak a gazdának, aki két tehenet tart a legelőn, két 900 fontos tehene lesz, 1.800 font összsúllyal, tehát az eredeti állapothoz képest 800 fontot nyer ezzel a szociológusok által dezertáló stratégiának hívott magatartásával. A többiek ugyanakkor veszítenek 100-100 fontot, mert az ő teheneik is csak 900 fontra híznak. Ha egyre több gazda tér át a „kooperatív stratégiáról” a „dezertáló stratégiára”, egyre nagyobb lesz az egy tehenes gazdák vesztesége. Minél többen dezertálnak, annál kevesebb lesz a dezertáló többletjövedelme is. Négy gazdának még érdemes dezertálnia, mert az eredeti 1000 font helyett a két tehenük még mindig 1.200 fontot nyom, és az eredeti állapothoz képest 200 font többletjövedelemhez jutnak. Az ötödik

⁵ A tehenek összsúlyának csökkenését számbeli gyarapodásuk mellett az is okozza, hogy az egyre túlzottabbá váló terhelés miatt a legelő állapota is folyamatosan romlik.

dezertálónak a két tehene is csak összesen 1.000 font súlyú lesz, tehát neki már az eredeti állapothoz képest nem lenne érdemes dezertálnia. Mivel azonban a többiek viselkedése miatt az ő egy tehene a negyedik dezertáló miatt már csak 600 fontra hízhat, ha ő is beáll a dezertálók közé, a megelőző állapothoz képest még mindig 400 fontot nyer. A folyamat csapda jellege miatt, külső beavatkozás nélkül aligha áll meg, és a végén tönkremegy a legelő és minden tehén megdöglik. A modell persze nem tükrözi matematikailag a valóságot, mert mondjuk már a 200 fontra fogyott tehén is éhen döglene, de megfelelő a folyamat szemléltetésére.

Külső beavatkozás lehet – most már ismét visszatérve a települési állapotokra – az olyan építési illetve területfelhasználási szabályozás, mely például a beépítési sűrűség, a szintterület sűrűség, a teleknagyságok, a beültetési kötelezettség meghatározásával eleve megakadályozza a dezertáló stratégiát, mereven szembekerülve a dezertálni akaró beruházók közvetlen gazdasági érdekelttségével. A már meglévő környezetszennyező forrásoknál ugyanezt a célt szolgálja a rájuk kivetett bírság, mely a közösségnek okozott kár legalább egy részét azokra terheli, akik ezt okozzák, ezzel készítetve őket gazdaságilag is a szennyezés megszüntetésére, hiszen így már nem biztos hogy megéri számukra a dezertáló állapot fenntartása.

A települések fenntartható fejlődése a társadalmi problémák kezelésén túl, az urbanisztikai szakterületet érintően a hazai gyakorlatban is megköveteli a településszerkezet és a területfelhasználások fejlesztésének a fenntarthatóság szempontjait figyelembe vevő fejlesztését és a különböző meglévő értékek védelmét, kedvező állapotba hozásukat. Ez utóbbi körben célszerű kiemelni a hazai gyakorlatban különálló ágazati struktúrában működő

- kulturális örökség, az épített környezet értékeinek védelmét,
- természeti értékek védelmét és
- környezet védelmét.

A fenntartható fejlődés igényét azonban – a települési, helyi szint fontosságának hangsúlyozása mellett – döntően területi, regionális vagy nemzeti szinten kell kezelni és megvalósítani. Ez nem zárja ki, hogy a fejlődés gazdasági alapjainak kimerülése esetén egy település funkcióváltással történő új fejlődési pályára állításával, vagy ha ennek sincsenek meg a feltételei, leépülésével, végső soron megszűnésével is számolni lehet. Ez persze, mint elmúlás, egy fájdalmas aktus, és mindent meg kell tenni elkerülése érdekében. Célszerű a települések fenntartható fejlődése érdekében gondoskodni a gazdasági több lábbon állásról. Például féltő, hogy a bányakincsek kimerülésével a csak a bányászatból élő települések

létalapja szûnik meg, így már idejében gondoskodni kell más olyan munkahelyekről, melyekkel a település túlélheti a bányák bezárását, és továbbra is fenntarthatóvá válik fejlődése. Ha erről nem történik időben gondoskodás, a települést nagy társadalmi megrázkódtatás éri, és egyéni tragédiák közepette elhagyják lakói. Ez történt például az EU belső határátkelõhelyeinek megszûntével a csak erre a funkcióra specializálódott alpesi településekkel, vagy nem egy baranyai törpefaluvál is, ahol a közlekedési helyzet megoldatlansága és a családi gazdaságra berendezkedett állattartás mûködésképtelensége váltotta ki a település halálát, felhagyva jelentõs értékeket is. Amikor a 70-es években a társadalom realizálható igényei még nem tette lehetővé üdülõfaluként való továbbélését, Gyûrûfû megszûnt. Késõbb, amikor az ilyen igények realizálásának már megvoltak a feltételei, a szép táji környezetben lévõ Kisújbanya, Kán, Gorica vagy Püspökszentlászló kiüresedett házait a városiak nyaralónak vették meg, és ezek a falvak üdülõfaluvá váltak.

A mai hazai településtervezésnek egyszerre több kihívással kell szembenéznie, amelyek kezelése korántsem könnyû feladat. Ezek mondhatni egytõl egyik az elmélet, a deklarált célok és a tényleges gyakorlat között feszülnek. Mi tehát a helyzet zen a területen? Mit kellene teljesítenie a településrendezési tervezésnek, és hogyan realizálódik ez a gyakorlatban?

- Kezelnie kell a föld- és telektulajdonhoz fûzõdõ jogok és a közérdek érvényesítésének konfliktusát, miközben a közérdek definiálása is bizonytalan.
- Meg kell birkózzon a rövid távú gazdasági érdekek és a komplex hosszú távú, a fenntartható fejlődést biztosító érdekek konfliktusával, miközben a döntési pozícióban lévõ önkormányzatok is rövid távú gazdasági kényszerhelyzetben vannak, nem is beszélve a magánbefektetõknek a tõke lehető leggyorsabb megtérüléséhez kötõdõ érdekeirõl.
- Egyensúlyi helyzetet kell teremtenie a szabályozandó és a fejlesztõk szabad döntési kompetenciájában hagyott kérdések között, miközben a gyakorlat a szélsőségek között ingadozik.
- A lokális érdekek érvényesítése mellett érvényesítenie kell a települést érintõ külsõ érdekeket, miközben minden oldal folyamatos mozgásban van, és kialakulatlan vagy formális az érdekegyeztetés mechanizmusa.
- A településrendezési tervezésben érvényt kell szerezni a területrendezési tervek elõírásainak, miközben ez utóbbi sokkal bizonytalanabb információkra épül, mint ami a települési szinteken rendelkezésre áll.

- Hosszú távon is helytálló területfelhasználási és településszerkezeti javaslatokat kell megfogalmaznia, miközben hiányoznak az ehhez szükséges alapkutatások, és ebből adódóan a jó szándékú szakmai megközelítések is széles spektrumban szóródnak.
- Új típusú, a XXI. század igényeit figyelembe vevő településformák kialakulását kell segítenie, miközben nemzetközi szinten sem tisztázott egyértelműen a modernizációnak, az informatikai forradalomnak a településekre gyakorolt hatása, és sem a társadalom, sem a szakma nem rendelkezik olyan egységes ideális és egyben reális jövőképpel, melyhez igazodni lehetne.
- A település egyes területein differenciáltan kell érvényesítenie a környezeti minőséggel kapcsolatos legkülönbözőbb normatív elvárásokat, miközben a normák egy része is bizonytalan és kialakulatlan ezeknek a rendezési tervekbe való beépítési technikája.
- Miközben a tervezésben világszerte felértékelődőben van magának a tervezésnek a folyamata, amely a problémák széles körben való tudatosulását, a megoldások közös keresését, majd a végeredmény természetes elfogadását, és folyamatos jobbítását segíti, a hazai tervezési gyakorlat szinte kizárólag a tervezés végeredményére, és annak szabályozási munkarészeire koncentrál, mely az összetett feladatok megoldását jogi eszközök használatára korlátozza.
- A településrendezési tervezés technikájának rohamos gyorsaságú korszerűsödése folyik, mely egyre finomabb és többsíkúbb szabályozást tesz lehetővé, miközben a tervi szabályozásokat a gyakorlatban érvényesítő építésügyi hatósági szervezet működése még a sokkal egyszerűbb szabályozások megtartásában is meglehetősen bizonytalanul működik.