المحاضرة رقم (3)

المبادىء العامة للتخطيط الحضرى

إذا كان المخططون المعماريون قد أستأثروا بالنظريات المعاصرة فى تخطيط المدن ، وذلك بحكم تعاملهم مع الأشكال فى الفراغ وإدراكهم بالبعد المكانى فى المستويات الأفقية والرأسية ، وإحساسهم بالمقياس الإنساني فى الحركة والسكون وبحكم تمرسهم الخيالي فى معالجة الحيز المعماري ، فإن كل ذلك أدى إلى تعاملهم مع المدينة بنفس المنطق والأسلوب المعماري ، الأمر الذي أبعد الكثيرين منهم عن الكون الإجتماعى والإقتصادى للمدينة . وهو واقع مركب ومعقد حيث تختلط فيه المستويات الإقتصادية المختلفة من السكان ، كما تختلط فيه نوعيات العمل والعمالة لفئات السن المختلفة من البشر كما تتباين فيه الإتجاهات السياسية والثقافية مما أدى إلى إعتبار المدينة كائناً عضويا يتطور عمرانه كنتيجة لتطور سكانه. من هذا المنطلق بدأت النظرية الغربية تتعرض إلى معالجة المدينة من جوانبها الإجتماعية والإقتصادية وذلك من خلال البحوث والدراسات الإجتماعية للتنمية العمرانية . وهنا دخل الجغرافيون فى حلقة البحث والدراسة بإعتبارهم أقرب المتخصصين الذين يتعاملون مع الأرض إجتماعيا وإقتصاديا وظهر منهم العديد من قادة الفكر التخطيطي مثل "بيترهول" فى إنجلترا، حيث تعدى مجالهم الفكري حدود المدينة إلى حدود الإقليم التخطيطي أو الحدود القومية. وهنا نشأ الإهتمام بالتخطيط الإقليمي كمستوى يتوسط التخطيط القومي إلى أعلى وتخطيط المدينة إلى أسفل . وأنتشر الفكر التخطيطي على المستوى الإقليمى فى الخمسينيات وأستمرت محاولة تطبيقه فى العديد من الدول وخاصة الدول الإشتراكية مثل بولندا .. وأمتد إلى غيره من دول أوروبا وأمريكا.. من هنا كان لابد من إخضاع النظرية الغربية للتنمية العمرانية إلى الأسس الاجتماعية والاقتصادية كموجه أساسي فى عملية التنمية المحلية من ناحية والإقليمية والقومية من ناحية أخرى. الأمر الذي أدى إلى الإنحسار الجزئي لدور المخطط المعماري وإن كان فى معظم الحالات هو الأقدر على تكامل الجوانب الإجتماعية والإقتصادية والمنسق بين معطيات الدراسات المتخصصة الأخرى فى رسم الصورة العمرانية للمدينة . من هنا ظهرت الحاجة إلى تنظيم العمل بين التخصصات المختلفة التي تساهم فى عملية التنمية العمرانية بحيث يتم التنسيق بينها على فترات زمنية محددة بإعتبارهم فريق عمل واحد . وأصبح لتنظيم العملية التخطيطية بذلك أهمية واضحة فى إنجاز الدراسات التخطيطية ووضع المخططات العمرانية.

وفى بداية الستينات أكتشف أصحاب النظرية الغربية فى التنمية العمرانية بعد الممارسة والتطبيق أنه لم تعد للدراسات المستفيضة التي تؤدى إلى رسم الصورة المستقبلية للمدنية بعد فترة طويلة من الزمن أي قيمة مباشرة فى التنمية العمرانية ، وذلك بإعتبار التنمية العمرانية عملية مستمرة تخضع للعديد من المتغيرات السياسية والإجتماعية والإقتصادية ، الأمر الذي يتنافى مع وضع صورة محددة وجامدة للمدينة بعد فترة طويلة من الزمن . من هنا بدأت النظرية الغربية نفسها فى غياهب المجهول.. وأصبح التعامل مع التنمية العمرانية منحصرا فى أغلب الأحيان بالتنمية العمرانية لبعض المشروعات المحددة الأبعاد والقيمة والحجم والجدوى الإقتصادية سواء كانت بالنسبة للمشروع فى حد ذاته أو بالنسبة للإقتصاد القومي ككل . الأمر الذي أدى إلى الحد من أقسام التخطيط العمراني فى بعض دول أوروبا مثل إنجلترا حيث تم تخفيض عدد هذه الأقسام من21 قسما إلى 14 قسما ، وكذلك إلغاء مجالس المقاطعات التي كانت تتعامل مع التخطيط الإقليمى . وهكذا

بدأ التحول فى مفهوم التخطيط العمراني من الجانب الهندسي أو المعماري إلى الجانب الإستثماري . ويعنى ذلك تكامل الدراسات الإجتماعية والإقتصادية فى عملية التنمية العمرانية للمواقع فى إطار المخططات الهيكلية للمدن ، وتتغير نتائج هذه الدراسات بتغير الأهداف الإجتماعية والإقتصادية ، كما تتغير أيضا بتغير المعطيات الإجتماعية والإقتصادية المتاحة ، وهذا يتوقف على إستقرار الأوضاع وصحة وكفاية البيانات والمعلومات ، الأمر الذي يختلف فى الدول المتقدمة عنه فى الدول النامية.

ومع تطور الفكر التخطيطي فى الغرب بتطور إحتياجات ومتطلبات مجتمعاته وقدرته على الإنتاج والعطاء، إلا أن صلاحية تطبيقه فى الدول النامية كانت مثار تساؤلات كثيرة خاصة من أصحاب الفكر الغربي أنفسهم والذين سعوا فى ناحية أخرى لوضع تصوراتهم الخاصة بالنظرية التخطيطية التي تتناسب مع مقومات وخصائص الدول النامية حتى أن بعض جامعات الغرب قد أفردت أقساما خاصة فى جامعتها لهذا الغرض . ومع ذلك لم تتحرك الدول النامية للبحث عن النظرية التخطيطية التي تلاءم مقوماتها الإجتماعية والإقتصادية وتتناسب مع خصائصها البيئية أو الطبيعية . هذا فى الوقت الذي تزداد فيه الدول المتقدمة أو الغنية تقدماً وغنى ، وتزداد بذلك الفجوة الحضارية بينها وبين الدول النامية التي سوف تستمر تابعة لها إجتماعيا وإقتصاديا وثقافيا وتفقد بذلك كيانها وذاتها الحضارية.

إن التطور النظرية الغربية فى التنمية العمرانية يرجع إلى مواكبتها للتقدم العلمي ومن ثم المتطلبات المتطورة لمجتمعاتها. فالنظرية الغربية قد أثرتها التجارب وصقلتها الممارسة والمتابعة والتقويم وساندتها التوعية الثقافية والإعلامية والمشاركة الشعبية فى إتخاذ القرار. فالنظرية الغربية مع تطورها تنتهي إلى القرار الذي يتخذه صاحب القرار سواء الفرد أو المؤسسة التشريعية أو التنفيذية ، وهذا يرتبط بنظام الحكم فى الدول المختلفة شرقا أو غربا .ويعنى ذلك أن النظرية التخطيطية يرتبط مصيرها بالنظرية السياسية الأمر الذي حدا ببعض المفكرين إلى وضع النظرية التخطيطية بحيث تبدأ من حيث تنتهي عملية إتخاذ القرار وهذا أمر يختلف فى الدول المتقدمة عنه فى الدول النامية . وهكذا أصبح البعد السياسي هو المحرك للنظرية التخطيطية سواء شاء المخططون أو لم يشاءوا . إن الفكر التخطيطي الذي نشأ فى الغرب ومر بالعديد من التجارب يمثل حصيلة علمية وافرة أمام الدول النامية ليس للنقل أو الإبداع ولكن للتعرف على منهجية الفكر وتطوره وتفاعله مع متطلبات الحياة المتطورة أو المتغيرة.

يختلف أسلوب التحكم فى التنمية العمرانية فى المدنية الغربية من دول إلى أخرى تبعاً لنظمها السياسية والإدارية ، وإن كانت تشترك فى الأهداف العامة التي تسعى إلى تنظيم النسيج العمراني وإخضاعه إلى القوانين واللوائح التي تحدد القواعد والأسس الفنية التي تساعد على التحكم فى التنمية العمرانية . وتختلف أساليب هذا التحكم بإختلاف النظام السياسي للدولة . فإما إحكام مطلق ومقيد لكل جانب من جوانب التنمية العمرانية كما فى الدول الاشتراكية ، أو إحكام موجه تشارك قيه المجالس المحلية تساندها مجموعات من اللوائح والقوانين التخطيطية كما فى دول الإقتصاد الحر الموجه ، أو إحكام حر يخضع لتوجيه المجالس المحلية أو لمؤسسات التنمية العمرانية فى أي من النظم السياسية بكفاءة أجهزة الحكم المحلى وقدرتها على الأداء وإحكام تطبيق اللوائح والقوانين المنظمة لعملية التنمية العمرانية . وتختلف قدرة أداء هذه الأجهزة أيضا بإختلاف النظم السياسية فتزيد فعاليتها في النظم الإشتراكية وتقل قدرتها فى نظم الإقتصاد الموجه أو

الإقتصاد الحر ، حيث يدخل المستثمر طرفا فى علمية التنمية العمرانية بناء على نتائج دراسات الجدوى لبعض المناطق التي تخصص للإستثمار فى مجالات التعمير الإسكانى أو التجاري أو الإدارى . وبذلك تشارك فى التحكم فى التنمية العمرانية ثلاث جهات أولها المجلس المحلى ثم الجهاز المحلى للتنمية العمرانية ثم المستثمر الذي غالبا ما يكون له دور هام بإعتبار المساهم بالمال إذا كانت إدارة المدينة مساهمة بالأرض أو البائعة أو المؤجرة لها . والتحكم فى التنمية العمرانية فى أحيان أخرى ينقسم بين جهاز التنمية من ناحيـة والذي يوفر المرافق والخدمات العامة فى أقاوت محدد ، وأصحاب الأراضى من ناحية أخرى والذين لا يحدهم زمن فى التعمير أو يلزمهم قانون لمرحليه البناء . وهنا تضعف القدرة على التحكم فى التنمية العمرانية ويختل التوازن فى التعمير خاصة إذا سادت التباينات الإقتصادية والثقافية فى المجتمع . وهكذا يعبر إختلاف النسيج العمراني فى المدنية عن إختلاف المستويات الإقتصادية والثقافية للتجمعات السكنية بداخلها . وتبقى لوائح ونظم البناء بعد ذلك رهنا لإقبال أصحاب الاراضى فى البناء . وتنحصر فعالية هذه النظم فى مواقع البناء المحددة ولا تتعداها إلى مناطق أو أحياء متكاملة لتظهر فيها آثار التحكم فى التنمية العمرانية .

إذا كان التحكم فى التنمية العمرانية فى انجلترا قد أعتمد على قوانين التخطيط العمراني بداية من قانـون عام 1932 حتى قانون عام 1947 ثم القوانين التاليـة ، فإن هذه القوانين تصدر بإسهاب وشرح مستفيض تساندها مجموعات من الكتـب التي تبحث فى أسلوب التطبيق سواء من ناحية القواعد التخطيطية أو القواعد القانونية أو الخطوات الإدارية مع شرح للحالات المختلفة . ويقابل ذلك أجهزة للتخطيط والتنمية العمرانية فى كل مدينة من المدن الرئيسية وعلى مستوى كل مقاطعة أو إقليم تخطيطى ووظيفة مخطط المدينة City Planning Office أصبحت وظيفة رئيسية فى الإدارة المحلية حيث يخطـط ويشرف على التنمية العمرانية في المدينة كما أن وظيفة معماري المدينة City Architect أصبحت وظيفه رئيسية أخرى تصـمم وتشرف على ما يقام في المدينة من مباني . وتشرف المجالس المحلية على نشاط هذه الإدارت سواء بالنسبة لمشروعـات التنمية العمرانية أو الإنشاءات المعمارية والمجالس المحلية تختار بالإنتخاب المباشر ويمثل أعضاؤها التيارات السياسية السائدة التي تختلف باختلاف الأهداف الإجتماعية والإقتصادية . ومع تغير المجالس المحلية بين حين وآخر تتغير الأهداف مع ثبات الأسس التنظيمية والإدارية وإن تغيرت التشريعات ، الأمر الذي يعطى عمليات التنمية العمرانية إستقرارها وثباتها . هذا بالإضافة إلى البعد الاجتماعي حيث يساهم المواطنون فى مراجعة أي مشروعات تخطيطه أو عمرانية تقترح فى موطنهم الإنتخابي . وهنا تتضح المشاركة الشعبية فى اتخاذ القرار وهى إحدى مبادئ الشورى بين الناس ويتم بعد ذلك الإقتراع على المشروعات الخاصة سواء ما يمس منها البيئة المحلية أو القيم المعمارية أو المعالم الأثرية . ويساعد على ذلك إدراك وسائل الاعلام المحلية المكتوبة أو المرئية .

وفى أمريكا كان التحكم فى التنمية العمرانية مرفوضاً من المجتمع قبل القرن التاسع عشر حيث غلبت الفردية والملكـية الخاصة على كل القيم الجماعية أو الإجتماعية . وفى منتصف القرن التاسع عشر بدأت المتطلبات الأمنية والصحية والتعليمية تأخذ أهميتها الإجتماعية وتدخل فى نطاق مسئولية الحكومة . وأصبحت المتطلبات الإجتماعية هى الموجهة للتنمية العمرانيـة خاصة فى صورة لوائح الأمن والحريق والمياه والصرف الصحى والنقل والمواصـلات . مع إزدحام المدن بعد ذلك ظهرت اللوائح المنظمة لمشروعات الإسكان وتخصيص المناطق . ثم سلمت إدارة المدينة الأرض التى تمتلكها للمجتمع ثم فرضت الضرائب على المالكين للأرض . فحلت الضرائب محل الايجار بالنسبة للارض . ومن حصيلة الضرائب بدأت

تنتـظم خدمات البلدية مع موافقة المواطنين . وفى عام 1916 ظهر أول قانون لتنظيم المواقع فى مدينة نيويورك وذلك نتيجة لأسلوب البناء غير المنتظم والذى ظهرت بسببه أعداد من المبانى المرتفعة التى حجبت الشمس والهواء عن الأراضى المجاورة لها فأفقدتها قيمتها العقارية . وهذه هى نتيجة التطاول فى البنيان وعدم إحترام حقوق الجار أو الجوار . وقد تضمن قانون تنظيم المواقع إستعمالات الأراضى ومساحة أو أبعاد قطع الأراضى وطول الردود والضرائب العقاريـة ، وذلك بخلاف الشروط الصحية ومتطلبات الأمان والخدمات العامة . الأمر الذى أفاد الشركات العقارية بصفة خاصة . ولقد ظهر فى أمريكا أيضا تنظيمات تحدد شكل المدينة بشبكة للطرق المتعامدة يتم فى إطارها التنمية العمرانية بإستعمالات الأراضى بالرغم من كل العيوب والمشاكل التى تترتب على هذا الشكل الذى صبغ معظم المدن الأمريكية بصبغة واحدة أزالت منها الصبغة الجمالية والإنسانية . وصحبت هذه الظاهرة تضاربا كبيرا فى أسعار الأراضى حيث زادت زيادة كبيرة فى مراكز المدن بسبب شدة الطلب الاستثمارى عليها ، الأمر الذى ساعد بعد ذلك خروج أنشطة المراكز بعيدا خارج المدن . وتكوين مراكز جديدة ينمو حولها عمران جديد . وهكذا كان للوائح التنمية العمرانية أثرها فى تغير أسعار الأراضى ، الأمر الذى دعى إلى البحث عن وسائل لتعويض من قلت قيمة أراضية أو أخذ قيما معينة ممن زادت قيمة أرضيه بسبب وجود المشروعات والمرافق العامة التى توفرها الدولة فى مكان دون آخر . وهذا ما يسمى ببدل تحسين . علاوة على ذلك ظهرت طرق مختلفة لحساب الضريبـة العقارية على الأراضى.

وفى المدن الأمريكية ظهرت أيضا آثار تقسيم المدينة الى بلديات مستقلة أخلت بأسلوب التكامل والتنسيق بين عناصرها الكلية . الأمر الذى أدى الى وضع برنامج يهدف الى تنسيق اللوائح والنظم والتخطيط العمرانى وتحليل المجاورة السكنية وتنظيم الإدارة والتمويل ومشاركة المواطنين بالتحكم فى التنمية العمرانية ، وتبع ذلك وضع النظم الخاصة بتقسيم الاراضى التى تحدد مسافات الردود الأمامية والخلفية فى كل منطقة أرض وكذلك حجم البناء والمواد المستعملة فى بنائه. وتبع ذلك لوائح وشروط البناء والإسكان والتركيبات الصحية . ومن ثم أصبح الإرتقاء بالمدنية رهنا بالإنتماء الحضرى الموجه لأى مشروعات لتحسين البنية العمرانية . كما أن نظام شبكات النقل والمواصلات كان عاملا موجها ومؤثرا على أسعار الأراضى ، هذا بالإضافة الى لجان الفنون الجميلة ولجان التاريخ والآثارالتى تسعى الى المحافظة على القيم الجمالية للمدينة ، وغاب عن كل ذلك أسس التصميم الحضرى التى تحفظ الوجه الحضارى للمدينة ، ولم يكن خلف كل هذه اللوائح والنظم قواعد إجتماعية أو أسس إنسانية كما لم يكن خلفها رؤيا إقتصادية شاملة تتغير من مكان لآخر وتتعامل مع مجتمعات مختلفة فى بيئات مختلفة . ويعنى ذلك غياب القيم الإجتماعية والإقتصادية والثقافية فى اللوائح المتحكمة فى التنمية العمرانية.

المتتبع للقوانين والتشريعات العمرانية التى صدرت فى الغرب يرى مدى التغيرات التى طرأت عليها. فالتشريعات هى المحرك الحقيقى للعملية التخطيطية والمنظمة لعملية التنمية العمرانية. فهى التى تحدد أحكامها وأسس تناولها وإعدادها كما تحدد حقوق وواجبات المجتمع قبلها سواء بالنسبة للأفراد أو للأجهزة القائمة عليها .. وكلما تعمقت التشريعات لتصل الى أدق تفاصيل العملية التخطيطية زاد أحكام تنفيذها . والتشريعات العمرانية ليست نهاية فى حد ذاتها ولكنها الوسيلة لتطبيق أسس ومبادىء ومعايير التخطيط العمرانى وهى لذلك ترتبط إرتباطا وثيقاً بالأجهزة القادرة على تطبيق هذه التشريعات وتنفيذها . وإذا كانت التشريعات العمرانية تشير إلى مسميات هذه الأجهزة وإختصاصاتها إلا أن إدارة عملية التنمية العمرانية لم تلق نفس الإهتمام من البحث والدراسة . فهى من ناحية تدخل فى الإطار التنظيمى للإدارة المحلية ، ومن

ناحية تختلف بإختلاف المكان والزمان أو بإختلاف حجم التجمع السكنى ووظائفه ثم بطبيعة وكفاءة البشر القائمين على التنمية العمرانية . كما أن الأجهزة التى تقوم بتنفيذ التشريعات العمرانية لا ترتكن على الأسلوب الروتينى الذى يطبق فى مجالات أخرى مثل مجال الخدمات ولكنها تتأثر بما يصدر إليها من قرارت وهى متغيرة بتغير المؤسسات أوالأفراد القادرة على إتخاذ القرارت ، خاصة وأنه لم تعد للمخططات العامة الصفة التشريعية الملزمة التطبيق كما كان قبل الستينات فى الغرب . وإذا كانت المخططات الهيكلية هى التى تتحكم فى الخطوط الرئيسية للتنمية العمرانية ، فإن القرارت تتجه أساسا الى مشروعات التعمير فى إطار هذه المخططات الهيكلية، ويصبح لها صفة القرارت الإجتماعية والإقتصادية أكثر منها تغيير إستعمالات الإراضى أو كثافة البناء أو شروط التصميم فهذه تحددها المخططات الهيكلية كإطار عام للعمل مع ترك مساحة كبيرة من المرونة فى التعامل مع كل موقع على حدة دون الخروج عن المبادىء والمعايير التخطيطية المناسبة للمكان والزمان . ويعنى ذلك أنه بالتغيرات التى تطرأ على متطلبات المجتمع تتغير المخططات الهيكلية ، ومن ثم تتغير التشريعات المناسبة لتنفيذها فى فترة معينة من الزمن لا تكاد تنقضى لتظهر متطلبات أخرى بأفكار تخطيطية أخرى ثم تشريعات عمرانية أخرى لمواجهة هذا الموقع المتحرك بتحرك الزمان . والتشريعات العمرانية من ناحية أخرى ترتبط بالوعى العام عند الجماهير التى تشارك بالإنابة فى وضعها أو تقوم فى الأصل بتطبيقها .. الأمر الذى يرتبط إرتباطا مباشرا بالوعى التشريعى بصفة عامة وهو يزداد فى الدول المتقدمة ويقل فى الدول المتخلفة إقتصادياً وثقافيا . وهنا يتحدد مصير ما ينجز من مخططات عامة أو هيكلية . فذلك مرتبط بقوة التشريعات المرتبطة هى نفسها بقدرة الأجهزة التى تتأثر بالتبعية بمستوى الوعى التشريعى والعمرانى عند السكان . هذه حلقات مترابطة يصعب فكها أو إهدار جانب منها على حساب الجانب الآخر . لذلك فان العديد من الدول قد لجأت الى تكثيف الإعلام العمرانى خاصة فى المسائل التى ترتبط مباشرة بالجماهير بدءا باقتصاديات البناء ثم شروط البناء وتشريعات العمران الى الخدمات البلدية والقروية حتى المشاركة الشعبية فى إتخاذ القرارت العمرانية . ويعتمد نشر الوعى التشريعى والعمرانى على إبراز العائد المادى والحضارى الذى يعود على المواطنين فى الدول الغنية ، أما فى الدول الفقيرة فيتجه التركيز الإعلامى الى العائد المادى أكثر منه الى الجانب الحضارى الذى يمكن تغطيته بالتعاليم الدينية التى ترعى مصالح الفرد والمجتمع معا فى المدينة أو القرية.

لقد إنتقلت التشريعات العمرانية من الغرب الى العديد من الدول النامية كغيرها من المنقولات الحضارية الأمر الذى كان عاملاً قويا فى رسم الصورة العمرانية لمدن هذه الدول النامية بدءا بقوانين ولوائح البناء الى التشريعات العمرانية . وأستمرت هذه القوانين والتشريعات بعد ذلك دون تغيير جذرى يطرأ عليها بالرغم من ثبوت عدم ملاءمتها للظروف البيئية والإجتماعية والإقتصادية للدول النامية .ولم تستطع أجهزة البحث العلمى فى هذه الدول أن تصل الى البدائل التشريعية المناسبة .حيث لايزال الفكر الغربى مسيطرا على مناهج وأساليب التخطيط العمرانى فيها ولا أقل من الإعتراف بأن معظم بنود قوانين البناء والعمران فى هذه الدول مستمدة من التشريعات الفرنسية أو الإنجليزية أوكلاهما معا . وذلك كغيرها من القوانين الوضعية التى تسود معظم الدول العربية والإسلامية والمستمدة من التشريعات الفرنسية . وبالرغم من بعض المحاولات البحثية المتناثرة التى تسعى الى إيجاد صيغة إسلامية للتشريعات العمرانية إلا أن نتائج هذه البحوث لا تزال تجرى فى النطاق الأكاديمى ولم تصل بعد الى الرأى العام الذى يستطيع أن يتخد القرارت بشأنها . هذه إحدى ملامح هذا العصر الذى تتسع فيه الفجوة الحضارية بين الدول المتقدمة والدول النامية .

تشمـل التشريعـات العمرانيـة فى الغرب كل من التجمعات العمرانيـة القديمـة والتجمعات العمرانية الجديدة وذلك بما يختص بإعداد المخططـات أو تنفيذها وإختصاصات الأجهزة القائمة عليها ودور المجالس المحلية فى إعتمادها ومتابعة تنفيذها وتحديد العلاقات الوظيفيـة بين الجهـات المعنيـة التى ترتبط أنشطتها بالتنمية العمرانية للتجمعات العمرانية القديمة أو الجديدة ومع وضوح دور كل من الأجهزة المعنية فى عمليـة التنمية العمرانية الا أن الإنتماء السياسى أو الوظيفى له تأثيره الواضح فى دفع حلقة العمل بالمخططات العمرانية سواء بالسلب أو الإيجاب وكيثرا ما شهدت التشريعات العمرانية العديد من التعديلات لمواجهة المتغيرات فى النظم الإدارية أو الفنية والتشريعـات بذلك تعتبر الوقود المتجدد والمحرك لعمليات التنميـة العمرانية ، وإذا كانت المشاكل الروتينيـة فى الادارة هى احدى سمات الدول النامية الا أنها موجودة فى الدول المتقدمـة ، وإن كانت أقل تأثيرا . فهناك بعض التضارب الواضح بين مرئيات المخططين ومرئيـات السياسيـن فى المجالس المحلية فى معالجة مشاكل التنمية العمرانية ، فالفجوة بين الفكر التخطيطى بعيد المدى والفكر السياسى قريب المدى لا تزال واضحة بالنسبة لعمليـة إتخاذ القرار سواء فى الدول النامية أو الدول المتقدمة مع اختلاف الأنظمة ومدى المشاركة الشعبية فى إتخاذ القرار ومستوى الوعى التشريعى عند المواطنين.