

حوزه‌بندی مجدد زمین

ابزاری برای توسعه شهری

تألیف: G.Larsson

ترجمه: دکتر رسول قربانی

عضو هیأت علمی دانشگاه تبریز

چکیده

حوزه‌بندی مجدد زمین یا توسعه یکپارچه می‌تواند ابزاری برای عمران زمینهای جدید یا سازماندهی مناطق موجود شهری باشد، همه صاحبان زمین به صورت یکجا، بخشی از زمینهای خود را برای خیابان و سایر فضاهای عمومی تخصیص داده و زیرساخت‌های مورد نیاز را به صورت کامل یا بخش به بخش به اجراء آورده و مرزبندی‌های موجود را با طرح جدیدی انطباق می‌دهند و سایت‌های ساختمانی جدید مطابق با شرایط منطقه‌ای یا ارزش داده‌های مربوط به زمین مکان‌یابی می‌شوند، این مقاله به بیان روشها و کاربردهای آن در کشورهای مختلف پرداخته و امکانات، مزایا و مشکلات روش مذکور را برای توسعه متدلوژیکی آینده مورد بحث قرار داده است.

مقدمه

برای یک دوره طولانی مشکلات زیادی در تبدیل زمینهای روستایی و تقسیم آنها به قطعات کوچک و باریک در قالب زمینهای نیمه شهری وجود داشت که ساختار غیر پایدار و نامناسبی به آبدیها و سکونتگاههای شهری تحمیل می‌کرد، دو روش در برخورد با ساختارهای مذکور مرسوم است روشی که طرح جدید را از طریق اعمال نفوذ، بر ساختار قدیمی دیکته می‌کند و امیدوار است که به تدریج ساختار آنها را اصلاح و بهبود بخشد. لیکن این روش به طور معمول زمان بر بوده و اجرای هماهنگ آن مشکل می‌باشد.

روش دیگر اقدام به تجمیع تمامی زمینها اعم از خصوصی یا عمومی در یک دست می‌کند. روشی که مخصوصاً در مناطق سکونتی قدیمی هزینه‌بر و زمان‌بر است. چنین مسائلی در آینده افزایش خواهند یافت و در یک روند سریع عاقلانه نیست که زمینهای حاشیه‌ای مورد استفاده قرار گرفته و از نوسازی مناطق داخلی شهرها غفلت نماییم، با وجود این ما به ابزارهای جدیدی نیاز داریم. یکی از این ابزارها توسعه پیوسته زمین است که امروزه مورد اعتمادترین و معقول‌ترین روشی است که در چارچوب آن ساختار مرزها و تسهیلات در داخل مناطق انتخاب شده متحول می‌شود. اجرای این

روش در موارد معمولی بر موافقت‌های خصوصی و تغییر شکل زمین استوار است لیکن در موارد پیچیده انجام آن به فرموله کردن فرایندها نیاز دارد. به طور کلی این روش از ویژگیهای زیر برخوردار بوده است:

۱- شامل مجموعه قوانینی است که اولویت‌های مشخص و مجوزهای اداری را فراهم می‌نمایند و در این راستا مناطق مورد عمل را تعریف می‌نمایند.

۲- مالکین در منطقه مورد عمل کمیته‌ای موقتی تشکیل می‌دهند اگر مسئولان محلی نخواهند در این امر دخالت نمایند.

۳- تغییرات زمین، تعادل عوامل اقتصادی و تسهیلات عمومی معمولاً اجزای اساسی این فرایند هستند. اغلب در این فرایند تأمین مالی بر اساس مقدار یا ارزش زمین توسط مالکان تأمین می‌شود و سهم خیابانها، پارکها و تأسیسات عمومی به نسبت تخصیص می‌یابد.

۴- با وجود این، اصل واگذاری بی‌عیب و نقص و کامل زمین است حتی اگر بخشی از زمینها به طور مجدد تخصیص یابند.

۵- این فرایند از طریق تشکیل کمیته و واگذاری تصمیمات به آن کامل می‌شود و صاحبان شخصی حقوق خود را از آن مطالبه می‌نمایند.

۶- مسئولیت تفکیک و فروش زمینها بر عهده مالکان خواهند بود.

۷- دلایل مختلفی برای استفاده از روشهای حوزه‌بندی مجدد زمین در مناطقی که نگهداری زمین متجانس نیست وجود دارد.

۱- در بسیاری از موارد جمع کردن تمامی مالکیت‌های خصوصی در یک جا روش ارزان و کارآمدی است.

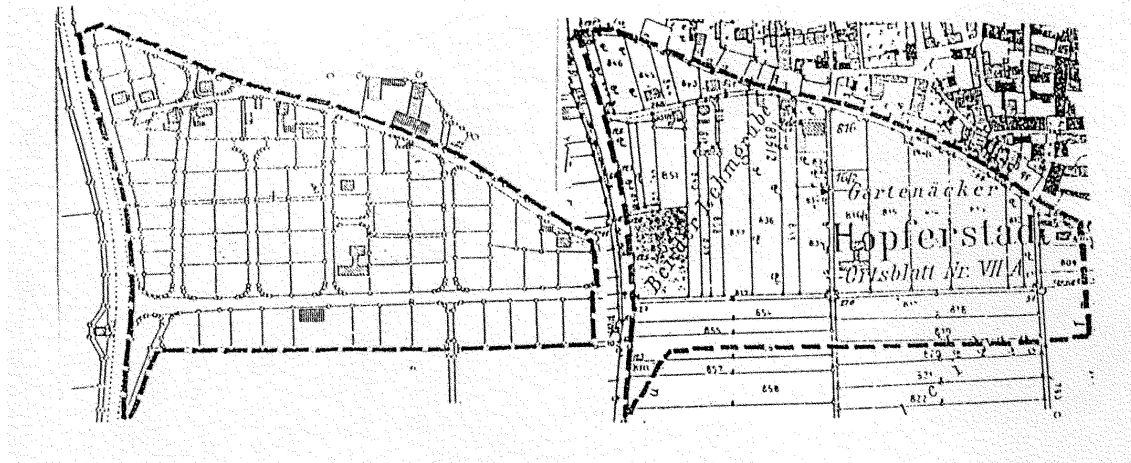
۲- تشکیل انجمنهای مالکین، روش مشارکتی مناسبی برای گفتگو با مسئولان محلی است.

۳- انجمن می‌تواند مسائل مالی و اجرایی شهرنشینی را خیلی آسانتر از شهرداری که فاقد منابع لازم است حل نماید.

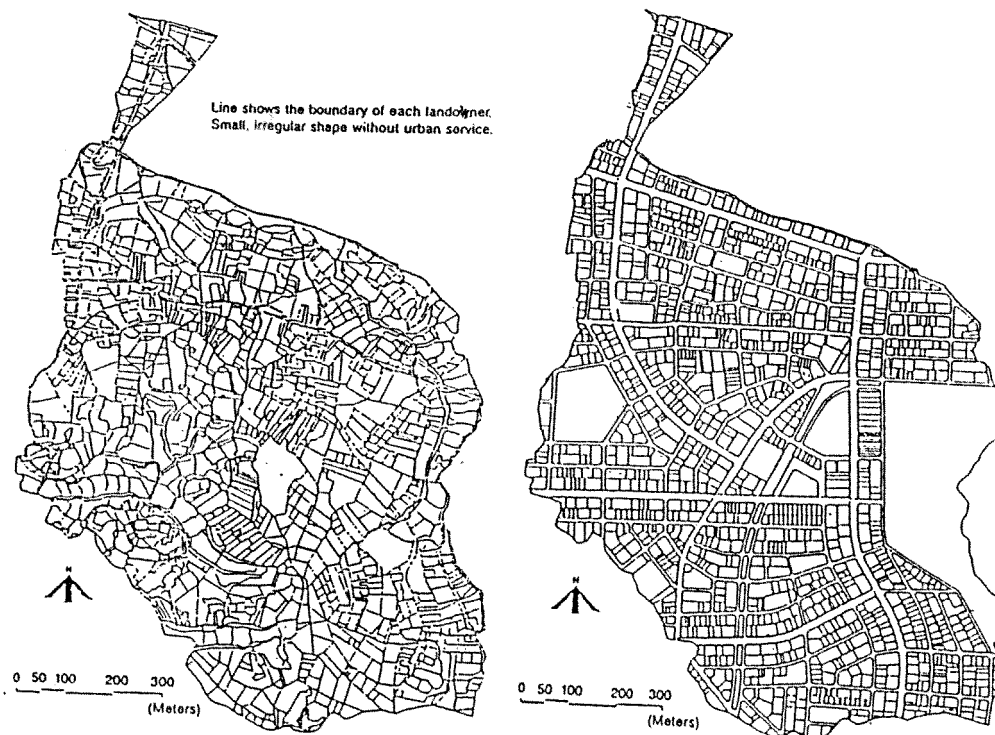
۴- این روش می‌تواند طرحهای بهتری برای توسعه امکانات زیستی و فضاهای سبز ارائه دهد.

۵- اجرای این روش در مقایسه با تطبیق تدریجی بسیار سریعتر است.

۶- ممکن است به مالکان نقش اصلی را داده و آنها را برای سرمایه گذاری بیشتر تحریک نماید.



نمونه‌ای از مرز دارائیه‌ها قبل و بعد از حوزه بندی مجدد در آلمان



مثالی از حوزه بندی مجدد در ژاپن

در امریکا، در چندین شهر کانادا پروژه‌هایی به اجرا درآمده و لوایحی در ایالات متحده به تصویب رسیده است. هدف این نوشتار توضیح چگونگی متولد شدن این روش در کشورهای مختلف، نیست بلکه ذکر مثالهایی از آن و در نهایت جمع بندی نکته نظرات مربوطه می‌باشد.

۷- ممکن است محیط زیست اجتماعی موجود را حفظ نماید به طوری که مالکین قبلی املاک خود را نگهدارند. در اروپا این روش در اشکال مختلف در کشورهای آلمان، فرانسه و اخیراً در سوئد به اجرا درآمده است. در آسیا، ژاپن، کره جنوبی، تایوان و در بخشی از هند و استرالیا از آن استفاده می‌نمایند.

آلمان

این که مدل آلمان دارای ویژگیهای توسعه پیوسته باشد، قابل بحث است. در واقع تمامی فرایند از شروع تا برنامه ریزی و اجرا بوسیله دولت محلی انجام می‌گیرد. لیکن در سرانجام کار، زمین به وسیله مالکین قبلی بعد از تخصیص آن به شکل مناسب براساس یک طرح توسعه جدید حفظ می‌شود و در بهره برداری نهایی همچنان مالکان به بهره برداری خود ادامه می‌دهند.

این پروسه (Umlegung) نامیده می‌شود که در آن زمینهای روستایی به هم پیوسته و با شرایط شهری منطبق می‌شوند. بدین ترتیب که یک طرح تفصیلی تهیه شده یا در دست تهیه است که در صورت تقاضا شهرداری آنرا اجرایی نماید. مجری می‌تواند یک کمیته یا اداره ثبت اسناد یا مؤسسه تجمیع زمین باشد.

تصمیم اولیه مشتمل بر تعریف حدود منطقه است و همه مالکین داخل این منطقه را دربرگیرد و هیچیک حق ندارند از آن کنار بکشند این تصمیم ابعاد پروسه زمانی، تفکیکها، کارهای زمینی و ساختمانی را دربرمی‌گیرد. ابتدا اسناد نقشه‌های تفصیلی مالکان، قطعات و ساختمانها وضعیت برداری می‌شوند.

از مناطق عرصه‌ای که جزئی از مناطق توسعه یکپارچه محسوب می‌شوند سطوحی برای خیابانها، مکانهای سبز و سایر مناطق عمومی کاسته می‌شود. از مقدار کاهش سهم هر یک از مالکین بر مبنای مقدار یا ارزش زمینشان مشخص می‌گردد. ممکن است زمین بیشتری از طرف شهرداری جهت مشارکت در هزینه‌ها تملک شود. در واقع یک مالک بیش از آنی که در شرایط قبلی از دست داده است نمی‌تواند به دست آورد.

بر پایه عرصه‌های موجود طرحی تهیه می‌شود که بایستی با طرح مصوب انطباق داشته باشد. محدوده‌های اختصاص یافته به مالکین از طریق توافق تعیین و احداث خیابان و تأسیسات به شهرداری واگذار می‌گردد.

(Umlegung) ممکن است روش مؤثری جهت همکاری با شهرداری بعنوان مجری و پرداخت کننده هزینه‌ها باشد، در صورتی که صاحبان بتوانند نظراتشان را اعلام نموده و حقوق مورد تقاضایشان حفظ شود در غیر این صورت چندان مؤثر نخواهد بود.

Umlegung روش مناسبی برای تصویب و اجرای طرحهای ساختمانی است در همان حالی که تعادل زنجیره‌ای توسعه منطبق با سهم هر کدام از مالکین حفظ گردد. این روش به خوبی در آلمان جا افتاده و ابزار مؤثری برای شهرک سازی و توسعه مجموعه‌های مسکونی است.

فرانسه

در فرانسه، برخلاف آلمان، مسئولیت توسعه یکپارچه زمین بر عهده مالکان است، که این فعالیت را انجام داده و سود حاصله را بین خودشان تقسیم می‌کنند. ممکن است ابتکار عمل را شهرداری در دست بگیرد و لیکن این امر با همراهی مالکین و در مرحله بعدی با تشکیل انجمن اجرایی (AFU) به آن واگذار می‌شود.

این راه طولانی است در مرحله اول، طرح مقدماتی به عنوان مبنای تصمیم‌گیری مالکان و مسئولان تهیه می‌شود. سپس این طرح مرز پیشنهادی برای منطقه و مالکان زمینهای متأثر نشده را مشخص نموده و خطوط کلی پروژه و هزینه‌ها و منافع را مشخص سازد. به طور معمول مشاوره برای انجام امور فوق بکارگرفته می‌شود، در این حد امکان سنجش حمایت عمومی از طرح مقدماتی وجود دارد، هر چند در نظر گرفتن طرحهای کاربردی زمین شهرداری ضروری است.

مسئولان عالی رتبه پس از تنظیم پیشنهادات، نظرات مخالف را دریافت داشته و برای بررسی آنها مجمع عمومی تشکیل می‌دهند اگر مالکینی که ۳ یا بیشتر زمینها را در تصاحب دارند موافق طرح باشند، آن طرح مورد قبول واقع شده و توسط شهرداری حمایت می‌شود. آنگاه مسئولان عالی رتبه می‌توانند طرح را تصویب کرده و انجمنی از مالکین تشکیل و به آنها قدرت اجرایی بدهند. انجمن نیز هزینه‌های لازم را از اعضا جمع آوری خواهد کرد. مالکین مخالف می‌توانند با اعلام آگهی یک ماده‌ای دارای خود را واگذار نموده یا بفروشند و قیمت آنها براساس توافق یا هماهنگ با قوانین مالکیت تعیین می‌شود.

طرح حوزه بندی مجدد، مکان بلوکهای پیشنهادی، سایتها، خیابانها و دیگر زیرساختهای پیشنهادی را نشان می‌دهد. از این به بعد زمین مورد نیاز مناطق عمومی، کسر و باقیمانده توزیع می‌گردد به نحوی که ارزش حاصله بیش از وضعیت قبلی باشد. تاحدودی به همه اجازه مبادله زمین داده می‌شود. تعدادی ترجیح می‌دهند قسمتی از زمینهایشان را بفروشند تا بخشی از هزینه‌ها را پوشش دهند. در برخی موارد طرحها و مدارک ممکن است اصلاح شده به تصویب شهرداری و نظارت عموم رسیده و به تصویب مقامات عالی رتبه برسد. زمانی که کارهای زیربنایی توسط انجمن به اتمام رسید و گزارش نهایی هزینه‌ها و خسارات آماده شد، انجمن منحل می‌گردد. اگر لازم باشد مقررات ساختمانی موازی با مقررات ساختمانی موجود برای طرح حوزه بندی مجدد زمین در نظر گرفته می‌شود (رویه مورد عمل در نگاره (۲) نشان داده شده است).

نگاره (۲): توالی فرایند (AFU) فرانسه

آغاز به وسیله شهرداری یا بخش خصوصی
مطالعات اولیه، مشاوره‌ها و مذاکره‌ها
ارائه پروژه، تشکیل انجمن و رای گیری
تحلیل AFU جهت اجرا
(بعد از یک ماه نمایش)

AFU و تهیه جزئیات پروژه شامل حفاظت و ارزیابی

یک طرح تفصیلی موازی زمین قبل و بعد از
ارائه، تعدیل و تنظیم برای طرح
تصویب طرح از طرف مقامات عالی و آماده شدن
برای تملک دارائینها و پیاده کردن فرآیند
اجرای کامل AFU و حل مسائل مالی و در نهایت اتمام فرآیند

رویه فرانسه کمتر از (Umlegung) آلمان مورد استفاده قرار گرفته و مقرراتش دیرتر از آن وضع شده‌اند. معمولاً زمان بر و دارای ریسک بیشتری برای تعدادی از صاحبان زمین است. به عبارت دیگر می‌تواند امکانات بیشتر برای صاحبان زمین جهت دنبال کردن سیاستهایشان ایجاد می‌کند.

ژاپن

ژاپن حوزه بندی مجدد زمین را از آغاز قرن بیستم تجربه کرده است و زمینه انجام آنرا دو واقعه عظیم زمین لرزه بزرگ سال ۱۹۲۳ و خرابیهای وسیع شهرهای ژاپن در طی جنگ جهانی دوم فراهم ساخته است. بازسازی برنامه‌های تحلیلی و بزرگی را برای احداث ساختارهای جدید در مشارکت با صاحبان زمین و مستاجرین ضروری و واجب ساخته بود. این رویه در ژاپن به (Kukaku seiri(KS) معروف شده که مدل اصلی توسعه شهرهای این کشور است و در حال حاضر مورد ۵۰ درصد توسعه شهری مناطق جدید به این طریق صورت می‌گیرد.

هدف این روش می‌تواند توسعه شهرهای جدید، نوسازی بافتهای قدیمی یا مطابقت دادن مناطق زیرساختهای شهری باشد. برخلاف روشهای فرانسوی یا آلمانی این روش فقط برای بخش خصوصی یا عمومی طراحی نشده است. مسئولین محلی، شرکتهای دولتی یا خصوصی و صاحبان زمین می‌توانند آغاز گرو مجری یکپارچه سازی زمین بشوند.

برای به انجام رساندن یک پروژه باید اهداف، پیش بینی‌ها، طرحها و نتایج هزینه‌ها مشخص و برآورد شوند. گزارشات و طرحهای اولیه در طی دو هفته تنظیم و بعد از اصلاح طرح توسط مسئولین محلی تصویب و انجمنی از مالکین و مستاجرین جهت اجرای آن تشکیل می‌دهند. در این روند ابتدا مالکین برطبق نقشه‌ها و اسناد مشخص می‌شوند و سهام آن براساس مقدار یا ارزش زمینشان تعیین می‌گردد. در مرحله بعدی نسبت زمینی که هر مالک باید برای کاربریهای عمومی یا تأمین هزینه واگذار نماید مشخص می‌شود. انجمن معمولاً بخشی از زمینها را فروخته و پروژه را از نظر مالی خودکفا می‌کند.

بعد از اتمام پروژه سهم مالکین از زمین به آنها برگردانده می‌شود که ممکن است در همان مکان قبلی یا در شرایط جدید باشد. سهم هزینه‌ها بین بخش خصوصی و عمومی از طریق توافق طرفین حاصل می‌شود و طرح نهایی برای مدت دو هفته به نمایش گذارده می‌شود.

در مواردی که یکپارچه سازی توسط بخش خصوصی انجام می‌شود طرح باید توسط ۳ اعضا حمایت شود. اگر تعاونی یا نهاد عمومی مسئول یکپارچه سازی باشد نیازی به انجمن یا رأی‌گیری نخواهد بود. مالکین و مستاجرین نظراتشان را اعلام و براساس آن تصمیم‌گیری می‌کنند. در تمامی موارد طرح نهایی بایستی به وسیله مسئولین بالاتر تصویب شده و به تقاضاها در چارچوب نظم اداری مجوز داده شود. اعمال روش مذکور در ژاپن با انتقاداتی توأم بوده است. یک دلیل این است که طرح یکپارچه سازی همیشه نمی‌تواند با طرح ساختمانی معمول ترکیب شود. بنابراین ساختمانها با ارتفاعها و فرمهای

مختلف در یک بلوک ظاهری می‌شوند. زمانی برای نهایی شدن طرح توسعه در نظر گرفته نمی‌شود. به دلایل خیالی یا غیر آن زمان احداث ساختمان روند طولانی تری دنبال می‌نماید. با وجود این، روش مذکور آشکارا ابزار ضروری توسعه شهری در ژاپن محسوب می‌شود.

غرب استرالیا

در پیرامون مرکز (Perth) در ایالت غرب استرالیا روش شهرسازی از دهه ۱۹۵۰ مورد استفاده قرار می‌گیرد که (Pooling) نامیده می‌شود و به طور مختصری عبارت است از: "یک طرح شهرک کوچک برای هر پروژه (Pooling) تعریف می‌شود و سپس به تصویب مسئولین رسیده و مقررات اجرایی آن تنظیم می‌گردد. هر طرح معمولاً طیفی از کاربریهای قبل و بعد زمین، نقشه‌های مالکیت، توضیحات مربوطه، پروژه بودجه و جدولی از مالکین و ارزش زمین آنها را دربرمی‌گیرد. توضیحات معمولاً اهداف پروژه، شرایط و مراحل انجام آن را شامل می‌شود. بنابراین می‌تواند به صورت یک فرم شراکت بین مالکین و دولت محلی دیده شود. طرح (Pooling) معمولاً با مشاوره صاحبان زمین و نهادهای دولتی تهیه و برای اجرا آماده می‌شود. گزارشات طرح و ویژگیهای مالکیت و اطلاعات عمومی در مورد پروژه را نشان می‌دهد. طرح بعد از انجام اصلاحات به تصویب رسیده و به عنوان سند اجرایی مورد استفاده قرار می‌گیرد. سهم هر مالک از هزینه‌ها و سود پروژه براساس ارزیابی اداری از قیمت بازاری زمینش در هنگام تصمیم برای تهیه طرح مشخص می‌گردد.

بعد از تصویب توسط مقامات شهرداری کل منطقه را بدون پرداخت غرامت با حفظ دارایی‌های موجود در اختیار می‌گیرد. سپس دولت محلی طرح تفصیلی را تهیه و تأسیسات عمومی را در آن اجرا و قطعات چندی برای پوشش هزینه‌ها نگه می‌دارد.

باقی زمین بین مالکان قبلی براساس توافق توزیع می‌شود با چند توافق و یکپارچه سازی، قطعات مناسبی برای احداث ساختمان فراهم می‌شود. یک فرد می‌تواند خواسته‌هایش را با واگذارکردن کامل یا بخشی از سهمش و ایجاد برابری در هزینه‌ها به انجام رساند. معمولاً در پروژه مقداری سود برآورد می‌شود که در بین مالکان توزیع می‌گردد. در فروش نهایی قطعات ساختمانی به علت احتمال طولانی شدن زمان برای بهره برداری، به مالکان واگذار می‌شود.

در رابطه با موارد بالا در سایر قسمتها در جنوب آسیا- نیپال، تایلند، اندونزی، آزمایش آرام یکپارچه سازی زمین آغاز شده است. این روش در کشورهای در حال توسعه با مشکلات شهرنشینی بالا از جذابیت بیشتری برخوردار است. دارایی‌های بهره برداری‌های مختلف را هماهنگ کرده و فرصتهای بهتری را برای حفاظت فضاهای سبز و بهبود محیط زیست شهری فراهم می‌کند. همچنین امکانات اجاره‌ای را که عمرانگران برای زیرساختهای محلی پرداخت می‌نماید، را افزایش می‌دهد که این موضوع می‌تواند در کشورهای در حال توسعه که با منابع عمومی محدود مواجه می‌باشند خیلی مهم باشد.

نتیجه گیری

حوزه بندی مجدد (یا یکپارچه سازی زمین) به وسیله مالکین، به عنوان یک ابزار مهم در موفقیت شهرسازی در زمینه‌های طراحی از رشد قابل توجهی در سالهای اخیر برخوردار شده است، که به عنوان یک گزینه جالب در وضعیتهای زیر بکار گرفته شده است.

۱- زمانی که از توسعه خصوصی به علت قطعه قطعه بودن یا نداشتن طرح برای دارائیهای تفکیک شده جلوگیری می‌شود.

۲- زمانی که یک بافت قدیمی نیاز به تجدید سازمان دارد.

۳- در مواقعی که یک زیرساخت جدید پرهزینه برای تفکیک اولیه بایستی فراهم شود.

۴- در مواقعی که نه بخش دولتی و نه زمین داران خصوصی به تنهایی قادر به تأمین منابع کافی برای توسعه نیستند.

رویه‌های قراردادی نظیر خرید اختیاری زمین و خرید اجباری، یکپارچه سازی تدریجی جهت اجرای یک طرح جدید در شرایط فوق‌الذکر اغلب پرهزینه و ناکارآمد هستند. در روش حوزه بندی مجدد بجای برخوردهای شدید و رقابتی بین مالکان، آنها با مسالمت و مساعدت همدیگر به اهدافشان نائل می‌شوند. این روش ممکن است سهل‌الوصول بوده و قدرت بیشتری به مسئولان محلی بدهند، لیکن نمی‌توان فقدان آنها را در اکثر نقاط جهان نادیده گرفت. حوزه بندی مجدد زمین در عین حالی که می‌تواند ابزار مهمی برای دستیابی به برنامه ریزی موفق باشد، در همان حال می‌تواند با حدود دارایی‌های موجود منطبق شود. روش مذکور زمینه مناسبی برای مشارکت مالکین فراهم می‌کند و از آن بهتر سود حاصله را به طور برابر بین آنها تقسیم می‌نماید. حداقل مزیت این روش این مسئله است که زمین می‌تواند به نحوی طراحی شود که هزینه‌های خود را بپوشاند. در یک نگرش فراگیر این روش می‌تواند شرایط خودکفایی را در توسعه شهری رقم زده و پایه اقتصادی برای شهرنشینی فراهم نماید.

بدین ترتیب مدل حوزه بندی مجدد به عنوان یک گزینه مناسب در میان سایر گزینه‌ها قابلیت آنرا دارد که هم در مواقعی که تعداد مالکین اندک و هم در مواقعی که تعداد آنها خیلی بیشتر است، به کار گرفته شود. در مورد اخیر روند آن هر چند پیچیده است، لیکن اصول آن تفاوتی نمی‌کند. این روش به لحاظ مالی از انعطاف پذیری مناسبی بین مالکین و مسئولان محلی برخوردار است. در همان روش مذکور هم برای اجرای یک طرح آماده و هم برای برنامه ریزی توسط خود مالکین و هم در مواقع برنامه ریزی مشارکتی با مالکین دارای کاربرد است.

با وجود مزایای این روش انتقادات فراوانی نیز بر آن وارد شده است، اما در کل ظرفیت‌های توسعه‌ای آن بیشتر می‌باشد. برخی از انتقادات و مزیت‌های این روش به شرح زیر خلاصه شده است.

الف- در کشورهایی که به طور سنتی بخش عمومی در مورد کجایی، چگونگی و زمان توسعه تصمیم می‌گیرد، توسعه پیوسته خطراتی داشته است که در برخی مواقع کنترل اتفاقات را برای مسئولین محلی با مشکل مواجه ساخته است. با وجود این، در بیشتر مواقع این خطرات اغراق‌آمیز

نشان داده شده‌اند. مسئولین محلی و بالاتر بایستی از مطلوبیت منطقه برای کاربرد موردنظر و تهیه طرح برای آن کاربرد واقف بوده به خواسته عمومی اهمیت بدهند. آنها همچنین بایستی از انطباق زمانی توسعه با جدول زمانی برای گسترش سیستماتیک شهری مطمئن شوند و بدانند که دولت محلی در ارائه تأسیسات زیربنایی و خدمات اجتماعی در زمان تعیین شده با مشکل مواجه نخواهند شد.

ب- مشکلی که در توسعه‌های دیگر به طور وسیعتری بروز می‌کند تأخیری است که می‌تواند بین حوزه‌بندی مجدد زمین با تأسیسات و تسهیلات اساسی و بهره برداری معمول و فرایندهای ساختمانی روی دهد. انگیزه‌ای که می‌تواند به کار گرفته شود احتمال افزایش قیمت است واقعی است که اغلب صاحبان زمین با انگیزه کمتر و بدون تفکر عمیق شهرسازی در پروژه شرکت می‌نمایند.

ابزارهای مختلف می‌تواند برای کم کردن مشکل به کار گرفته شود نظیر توسعه در زمانی که منطقه آماده بوده یا تقاضای کافی برای آن وجود دارد. توضیحاً اگر هزینه کم یا زیاد مطابق با تعداد قطعات جمع آوری و زمین در رابطه با استفاده‌های آتی مورد ارزیابی قرارگیرد، بسیاری از مالکان ممکن است با فشار کم یا زیاد زمینشان را بفروشند. همچنین در توافقنامه بین مالکان و مسئولین محلی ممکن است اجرای پروژه در فرمان معین قید شود. سرانجام (همچون آلمان) دارایی مالکان ممکن است به ساختمان تبدیل شود بدون اینکه آنها بتوانند مخالفتی انجام دهند.

ج- در برخی موارد مقررات ساختمانی از عدم پیوند اتوماتیک یکپارچه با قوانین اداری غافل می‌مانند. در مقابل در برخی کشورها راه حلی برای این مسائل اندیشیده می‌شود. هدف یکپارچه سازی اغلب از ارائه تسهیلات ضروری و ایجاد تفکیک منطقی زمین فراتر نمی‌رود. در صورتی که پیامد این پروسه توسعه ساختمانی است. این ممکن است در برخی موارد به طور یکنواخت و به طریق نامطلوب صورت بگیرد.

با وجود این یکپارچه سازی پیشرفته معمولاً با برنامه ریزی تفصیلی شهرداریها و مقررات ساختمانی هماهنگ می‌شود.

د- یکپارچه سازی اغلب با هدف دستیابی به سود فراوان در نظر گرفته می‌شود. اگر هزینه به وسیله مالکین تأمین و فروش زمین توسط مسئولان محلی انجام گیرد و قیمت مناسب باشد ممکن است هر دو طرف علاقه‌مند باشند. تجارب جهانی بیانگر آنست که اکثر برنامه‌های عرضه زمین مسکونی، برای اقشار متوسط و پردرآمد زمین تهیه می‌کنند و گروههای کم درآمد به ندرت در این برنامه مورد توجه واقع می‌شوند. درحالی که اقشار کم درآمد ارجحیت دارند. یک رویه اینست که تسهیلات ساده‌تر استفاده شود تا قیمت زمین افزایش یابد و رویه دیگر (نظیر کره جنوبی) اینست که سهم بیشتری برای خدمات عمومی برداشته شود تا هزینه‌های شهرداری را پوشش دهد. زمین می‌تواند با قیمت کمتری برای خدمات اجتماعی تخصیص یابد. حتی زمانی که ساختمان متکی به وامهای محلی و ملی است. بخش عمومی می‌تواند بر قیمت توافق شده اسرار ورزد.

ه- یکی از نواقص حوزه بندی مجدد اینست که صاحبان زمین نه فقط از

آمادگی فکری و انگیزه قوی برخوردار نیستند بلکه فاقد توان حرفه‌ای می‌باشند. مورد دوم تقریباً در اکثر توسعه‌های خصوصی مشهود است و مالکان در مواقع نیاز معمولاً از مشاوران حرفه‌ای استفاده کرده یا زمین خود را می‌فروشند.

این امکان همچنین در رابطه با توسعه یکپارچه موجود است گرچه رویه کامل (Perse) بر پایه توانمندی کردن کل پروژه توسط مالکین بدون فروش زمین پایه گذاری نشده است.

یک روش سیاسی کاهش عوامل نامطمئن و غیر حرفه‌ای ترکیب و یک کاسه کردن تمامی زمینهایی است که صاحبان آن‌ها نمی‌خواهند یا نمی‌توانند در مالکیت خویش باقی بمانند. مجری - اعم از انجمن، مسئول محلی و غیره - می‌تواند زمین مذکور برای اهداف خودش یا فروش بعد از آماده سازی استفاده نماید. این گزینه می‌تواند در چارچوب مقررات قانونی کشورها مورد عمل واقع شود. در ژاپن این مدل بیشتر توسعه یافته است و شخص در صورت تمایل می‌تواند زمین خود را واگذار نموده و در مقابل قسمتی از آن را برای قطعات آپارتمانی آزاد نماید.

و - تاکنون گرایش به توسعه یکپارچه هم در رویه اداری و هم در رویه مشارکتی به وسیله بخش خصوصی هدایت شده است. مقررات در کشورهای مختلف به طور معمول به وسیله یکی از دو گزینه فوق نوشته می‌شود. بهتر آنست که از هر دو گزینه استفاده شود. در این زمینه بیشتر می‌توان از ژاپن و کره جنوبی استفاده کرد. در آنها قوانین از تجارب محلی، منطقه‌ای و ملی بهره می‌گیرد و به وسیله مشارکت بخش خصوصی کامل می‌گردند. در نهایت قوانین پایه‌ای و تکنیکهای کاربردی می‌توانند در هر مورد به کار گرفته شود. هر چند ممکن است اصلاحاتی در موارد فوق لازم باشد. اما برنامه ریزی بازنگری حدود داری‌ها، توسعه زیرساختی، مکانیسم توزیع، خودکفایی، حفظ صاحبان قبلی همانند سابق خواهد بود. امکانات دهگانه در ژاپن و کره جنوبی از طریق قانونی که به دولت محلی حق می‌دهد که نسبت به طراحی توسعه یکپارچه منطقه اقدام نماید به هم پیوند داده شده است.

گروهی از مالکان شخصی اجازه دارند در مدت معینی به تعیین تکلیف داری خود اقدام نمایند. بعد از اتمام این مدت، دولت می‌تواند نسبت به پیاده کردن برنامه خود اقدام نماید. درحالی که مدل پایه همچنان باقی مانده است. در همان حال آزادی عمل مالکان زمین و مطلوبیت پروژه را حفظ و روند اجرا را طی خواهد کرد حتی زمانی که بخشی خصوصی به کار گرفته نشود. در مقایسه این مدل با مدل اروپایی، مدل مذکور مزایای روشهای فرانسوی و آلمانی را حفظ کرده است.

یکی از مزایای حوزه بندی مجدد فراهم کردن امکانات برای زیباتر کردن توزیع شبکه‌ای توسعه است. همچنین در این مدل ممکن است از تسهیم سود پیش بینی شده در چند پروژه معین که به طور معمول برای توسعه طبقه بندی نشده‌اند استفاده شود. برای مثال بازسازی بخش قدیمی شهر یا شهرک، این امر به طور معمول عوامل مربوط به حفاظت و توسعه را از جمله توسعه مسکن و احداث ساختمانهای جدید، تسهیلات تجاری،

پارکینگ‌های طبقاتی و غیره شامل می‌شود. به عبارت دیگر ممکن است کسی علاقه‌مند به حفاظت ساختمانهای قدیمی یا احداث مسکن حیاط دار با کیفیت محیطی بالا باشد.

این اغلب مشکل تعدادی از مالکان را شامل می‌شود درحالی که بخش عمده‌ای از آنها به هزینه توجه دارند. خلق یک پروژه جامع نوسازی با همان مقررات حوزه بندی مجدد یا مقررات شبیه به آن می‌تواند نتیجه‌اش در توزیع زیباتر، طرح بهتر، سطح بالای مشارکت مالکان و در کل روش آسان برای انجام دادن نمایان شود. در یک روش مشابه می‌توان به توسعه فضای سبز یا احداث شریانهای ترافیکی اقدام نمود. به طور خلاصه، دلیلی برای ملاحظه جدی امکانات ماندگار توسعه یکپارچه زمین خاصه در کشورهایی با نسبت شهرنشینی بالا وجود دارد. این مدل می‌تواند شانس مالی برای تداوم توسعه ساخت شهری مناسب فراهم آورد. تجربه نشان داده که روشهای سنتی در این کشورها معمولاً شکست خورده‌اند. امروزه بحث توسعه شهری در کشورهای در حال توسعه خارج از کنترل، فاقد برنامه ریزی بدون تأسیسات اجتماعی و تسهیلاتی است. بدون در نظر گرفتن کاستی‌های اداری، می‌توان هر گونه بهبود واقعی را انتظار داشت تا زمانی که هزینه‌های توسعه فراتر از منافع شهرسازی جدید نباشد، تا زمان کنونی، روشهای (Post Facto) پوشش هزینه ناکارآمد در کشورهای مذکور اصلاح شده‌اند.

در مقابل همه اینها، تجربه تعدادی از کشورها نشان داده است که با یکپارچه سازی و خودکفایی مالی می‌توان به طرحهای عملی و قابل اجرا نائل آمد. و به نحوی که سکونت محلی هزینه کمی بر روی زمین برای مکانهای عمومی و تأسیسات محلی تقبل نموده و منابع‌اش را روی تسهیلات عمومی و سرویسهای اجتماعی متمرکز سازد. در این روش علیرغم کمبود منابع عمومی شهرنشینی قادر خواهد بود بر پایه طراحی شده پیش رود. بنابراین ما می‌توانیم با نگاه به منافع دیگر به آزمون کارایی این روش پردازیم.

