

■ مقایسه هزینه‌های

جابجایی و یا درجاسازی

خرمشهر

مهندس سید حسن میری

در میان شهرهای آسیب دیده از جنگ تحمیلی ایران و عراق، خرمشهر از ویژگیهای عمده برخوردار است. این ویژگیها ناظر بر مقاومت طولانی و قهرمانانه مردم مقابل دشمن، درگیری در نبردی سنگین و طولانی که نهایتاً منجر به آزادی شهر شد، و بالاخره آسیب دیدگی شهر از تخریب وسیع و سبانه دشمن در طول اشغال میباشد.

مقاله حاضر با در نظر گرفتن این ویژگیها، پیشنهادی نو سازی شهر در مکان جدید را مورد بررسی قرار میدهد و ادعای مقرون به صرفه بودن این پیشنهاد را به زیر سؤال میبرد.

■ خرمشهر قهرمان به دلیل ویژگیهای استثنائیش در سطح مناطق جنگزده از موقعیت ممتازی برخوردار است عوامل گوناگونی این وضعیت را به وجود آورده اند، از جمله: "بزرگی و جمعیت زیاد شهر"، "تاسیسات و تجهیزات با اهمیت و استراتژیک"، "بیست و چهار روز مقاومت قهرمانانه در مقابل دشمن" و "متجا و زابییست ماه نبرد سنگین و حماسه ساز"، که به فتح خرمشهر انجامید و با این پیروزی مرحله اخراج متجاوزان از میهن اسلامی هم تقریباً تحقق یافت. مجموع این عوامل همراه با شدت و سنگینی خسارات وارده به کالبد این شهر که هربینندهای را تکان میدهد، "خرمشهر" را به مرکز ثقل توجهات در بازسازی مناطق جنگزده مبدل ساخته و آنرا در چشم بسیاری، به صورت محل نمایش آرمانها و ارزشهای اسلامی در آورده است. دست اندرکاران و صاحب نظران تلاش میکنند تا با زسازی این شهر را همچون مظهر شئون اسلامی و توانا ئیهای ملت مسلمان ما به پیش ببرند.

بحثهای مختلفی پیرامون جزئیات کار در این شهر در جریان است که توجه به هر کدام دقت و کنکاش فراوان می طلبد و پرداختن به آنها به صبر و حوصله زیاد محتاج است. آنچه در این گزارش بدان توجه شده موضوع جابجایی شهر است.

البته انتقال کامل شهر به نقطه ای دیگر به دلایل مختلف، منتفی است. لیکن عده ای از دست اندرکاران مسئله "عدم صرفه اقتصادی بازسازی تاسیسات و اماکن" در محل فعلی عنوان میکنند که نوسازی خانه ها و تاسیسات شهری در نقطه ای مجاور شهر فعلی (یکی از مکانهای تعیین شده برای توسعه شهر) به مراتب ارزان تر و راحت تر است. این گزارش به این نکته می پردازد که پیشنهاد مذکور منطبق با واقعیت نیست و هزینه های این کار بسیار بیشتر از بازسازی شهر

فعلی خواهد بود.

در ابتدا باید به این مسئله توجه داشت که "اقتصاد" نمی‌تواند اصلی‌ترین عامل در این راستا باشد و قبل از آن باید به عوامل سیاسی، فرهنگی، اجتماعی و جز آن پرداخت.

باید توجه داشت که:

تبعات سیاسی حاصل از این عقب‌نشینی، به هم ریختن بافت قدیم و از بین رفتن هویت محلات و خود شهر، ناممکن بودن رعایت عدالت در میان مردم در بافت جدید با توجه به تنوع فراوان وضعیت مردم، از بین رفتن زمین‌ها، مشارکت مردم در بسیاری از قسمتهای کار، دوگانگی برخورد با مردم این شهر و اهالی آبادان، بالا رفتن سطح نیاز به تخصصهای ویژه و ماشین آلات گران قیمت، و مهمتر از همه، عدم رضایت اهالی خرمشهر، که برگشت به خانه‌های خودشان را می‌خواهند، همه این عوامل، "درجاسازی شهر را، حتی به فرض غیر واقعی" از آنتر بودن جا به جایی آن "ضروری" می‌سازد.

در هر صورت، گذشته از این موضوعات که هر کدام باید به اندازه کافی روشن شود و مورد توجه قرار گیرد، مقایسه هزینه درجاسازی شهر با انتقال آن نیز این معنا را تأیید می‌کند.

در این مقایسه لازم است موضوعات و موارد زیر در نظر گرفته شوند:

الف • هزینه نوسازی شهر جدید در مقابل بازسازی وضعیت فعلی.

ب ۱ • هزینه نگهداری بافت فعلی و عوارش ناشی از فرسایش شهر متروک شده.

ب ۲ • هزینه باقی ماندن مردم در محل فعلی برای یک مدت زمان بیشتر، از نظر "مخارج بنیاد" و "مورمها جرین جنگ تحمیلی" و از نظر "فرصت‌های اشتغال از دست رفته".

ب ۳ • هزینه‌های دراز مدت در حمل و نقل بیشتر

جهت استفاده از گمرک و همچنین خدمات مشترک آبادان و خرمشهر.

ب ۴ • هزینه ناشی از عدم استفاده از مصالح موجود و باقی مانده در سطح شهر و کاربرد مصالح تازه.

ب ۵ • هزینه لازم برای اسکان موقت مردم.

ب ۶ • هزینه ناشی از توسعه کار و طولانی شدن زمان انجام آن.

الف (هزینه نوسازی شهر جدید در مقابل بازسازی وضعیت فعلی

الف ۱ (شهر جدید

اول (هزینه خاکریزی:

به دلیل پایین بودن سطح اراضی اطراف خرمشهر، ضروریست به طور متوسط همه نقاط جدید دست کم دو متر خاکریزی شوند. با توجه به فاصله محل خاک مناسب تا شهر، هزینه هر متر مکعب خاکریزی بر پایه فهرست بهای سال (۱۳۶۷) حدود ۱۴۱۸ ریال برآورد شده است بر اساس تراکم پیشنهادی توسط ستاد معین خرمشهر (صد نفر در هکتار) حدوداً ۱۷۰۰ هکتار وسعت شهر جدید خواهد بود. بدین ترتیب داریم:

$$(۲) \quad 1418 \times 2 \times 1700 \times 10^4 = 48 / 2000000000$$

ریال هزینه خاکریزی شهر

دوم (هزینه نوسازی ساختمانها و اماکن:

با فرض رعایت پیشنهاد مشا و طرح جامع شهر برای تقسیم کاربری اراضی شهر خواهم داشت (۳)

زیربنای واحدهای مسکونی (به هکتار) ۳۳۵/۸

زیربنای واحدهای عمومی (به هکتار) ۱۶۶/۴

وسعت معابر، تاسیسات روباز و محوطه -

سازیه (به هکتار) ۱۱۹۲/۸

و با فرض استفاده از قیمت‌های سال ۶۷ (فهرست

بهای وزارت برنام‌ه و بودجه) داریم:

$$(۴) \quad 335/8 \times 10^4 \times 65000 = 218 / 3 \times 10^9$$



(۱) با توجه به اینکه شهر در زمان شروع جنگ حدود ۱۷۰۰۰۰ نفر را در خود جای داده بود، شهر جدید هم برای همین تعداد محاسبه شده تا ارقام قابل مقایسه باشند.

(۲) برای تصور وسعت کار، خوب است توجه شود که: حجم خاک مورد نیاز حدود ۴۲/۵ میلیون متر مکعب است. تعداد حداقل ۳/۵ میلیون بارکامیون برای جابه‌جایی این مقدار خاک لازم است. اگر روزانه هزار کامیون خاک به منطقه حمل شود ۳۵۰۰ روز، یا ۹ سال و ۸ ماه، حمل خاک طول می‌کشد.

(۳) به جدولهای شماره ۱ و ۲ - مراجعه شود.

(۴) اعداد فوق با توجه به:

- هزینه‌های سال ۶۴ ساختمانها

- درخوزستان

- ضرایب سال ۶۷

- ضریب منطقه‌ای خرمشهر

- و فاصله محل مصالح از خرمشهر

- محاسبه شده است

- توضیح اینکه دقت

یا عدم دقت آن در اصل مطلب

که مقایسه و حالت بازسازی

است تغییری نموده.

هزینه ساخت واحدهای مسکونی (به ریال)

$$166/4 \times 10^4 \times 80000 = 133/1 \times 10^9$$

هزینه ساخت واحدهای عمومی (به ریال)

هزینهء معابر، تاسیسات روباز و محوطه سازهایی

$$1197/8 \times 10^4 \times 8000 = 95/8 \times 10^9$$

جمع کل هزینه های ساخت (به ریال)

جمع هزینه های نوسازی شهر (به ریال در محل

جدید

الف ۲) بازسازی شهر "در محل فعلی"

فرض اول: تخریب کامل شهر و اجرای آن

توسط روشهای پیمانکاری

در این فرض کلیه واحدهای مسکونی، عمومی،

خدماتی و جزآن، به طور کامل تخریب و شهر را زانو

ساخته میشود.

زیربنای واحدهای مسکونی (به هکتار) ۲۳۶/۶

زیربنای واحدهای عمومی (به هکتار) ۵۱/۳

زیربنای معابر، تاسیسات روباز و

محوطه سازی (به هکتار) ۵۱۷/۴

هزینهء ساخت واحدهای مسکونی (به ریال)

$$236/6 \times 10^4 \times 65000 = 153/8 \times 10^9$$

هزینهء ساخت واحدهای عمومی (به ریال)

$$51/3 \times 10^4 \times 80000 = 41/0 \times 10^9$$

$$517/4 \times 10^4 \times 8000 = 41/4 \times 10^9$$

جمع هزینه ها (به ریال) ۲۳۶/۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰

فرض دوم: با در نظر گرفتن ساختمانها و

تاسیسات سالم.

در این فرض کلیه ساختمانها و تاسیسات

سالم شهر حفظ و بقیه نوسازی میشوند.

درصد تخریب واحدهای مسکونی (۶)

درصد تخریب واحدهای عمومی

درصد تخریب معابر، تاسیسات روباز و

محوطه سازی ها

هزینهء بازسازی واحدهای مسکونی (به ریال)

$$115/3 \times 10^9$$

هزینهء بازسازی واحدهای عمومی (به ریال)

$$20/5 \times 10^9$$

هزینهء بازسازی معابر، تاسیسات روباز و محوطه -

$$20/7 \times 10^9$$

سازهایی (به ریال)

جمع هزینه ها (به ریال)

$$156/5 \times 10^9$$

فرض سوم: با استفاده از روشهای جاری در

ساخت واحدهای مسکونی،

برآورد دیگری که بر مبنای روشهای جاری

در بازسازی و نوسازی شهرهای مناطق جنگزده و

بمباران شدهء خوزستان محاسبه گردیده (۷)، ارقام

واقعی را به مراتب کمتر از این نشان میدهد.

در این روشها، با حفظ هر آنچه سالم و قابل استفاده

است، و با کمک گرفتن از مشارکت موثر صاحبان

واحدها، پیشرفت کار و هزینه های آن تفاوتهای

قابل توجهی با روشهای مرسوم در دستگاههای

اجرائی دارد.

(۵) به جدولهای شماره ۱ و ۲

مراجعه شود.

(۶) درصد تخریب برپایه مشاهدات

محلی و مشاوره دست اندرکاران

تعیین شده است.

(۷) به همان گزارش مراجعه شود.



بر مبنای این برآورد، هزینه‌های پرداخت شونده از سوی بخش عمومی چیزی در حدود ۵۰ درصد مبلغ بدست آمده در فرض دوم خواهد بود. لازم به توضیح است که برآوردهای مذکور، هزینه‌های زیربنایی مانند احداث ویانوسازی شبکه‌های آب، فاضلاب، برق و یا مخابرات به حساب نیامده و برای هر دو حالت یکسان فرض شده‌اند. در حالی که در واقع چنین فرضی صحت ندارد و تنها به دلیل وسعت شهر جدید (به میزان دو برابر اندازه فعلی) هزینه‌های این قسمت کار در محل جدید به مراتب بیش از حالت درجاسازی شهر (حتی با فرض نابودی همه تاسیسات موجود) خواهد بود. نحوه بازسازی مقدار هزینه شاخص توضیحات

(میلیارد ریال) هزینه

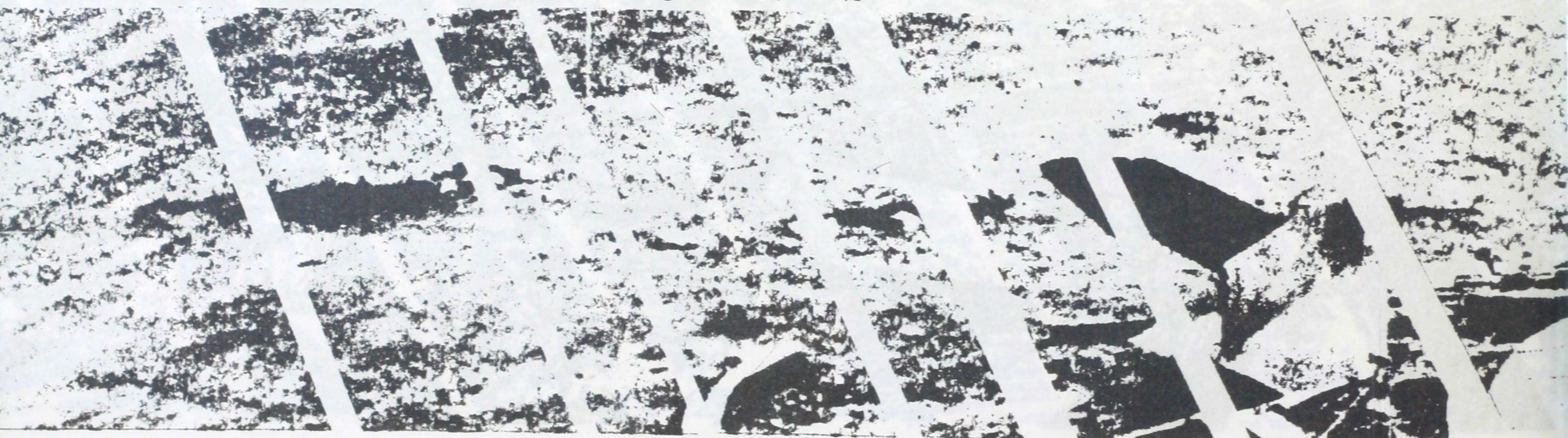
فرض سوم	۷۸/۴	۱۰۰	شاخص هزینه
فرض دوم	۱۵۶/۵	۲۰۰	در فرض سوم
فرض اول	۲۳۶/۲	۳۰۲	۱۰۰ فرض شده و بقیه حالات با آن سنجیده شده است

مقایسه این قسمت، هزینه‌های برآورد شده در دو حالت را نشان می‌دهد. همانگونه که مشخص است هزینه ساخت شهر در مکان دیگر با قیمت‌های ثابت بین حدود دو تا شش برابر هزینه بازسازی شهر در محل فعلی خواهد بود.

علاوه بر این، انتقال شهر به نقطه‌ای جدید، هزینه‌های کلان دیگری را نیز به دولت و جامعه تحمیل می‌کند که هر کدام از آنها علاوه بر وجوه اقتصادی، دارای عوارض و آثار ناخوشایند دیگری نیز خواهد بود که در ادامه گزارش به بخشی از آنها اشاره خواهد شد.

ب (۱) هزینه نگهداری بافت موجود:

در صورت انتقال شهر به نقطه جدید نگهداری شهر فعلی نیز هزینه سنگینی را در برخواهد داشت. گذشته از هزینه‌های مربوط به حفظ بعضی بناهای خاص (برای حفظ آثار جنگ) که ممکن است در هر دو حالت مشترک باشند، ضروریست معابر شهر با زسازی و شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی احیا شوند. این کار مخارج سنگینی (تقریباً برابر با هزینه بازسازی این قسمت از تاسیسات شهر) دارد. علاوه بر این، مراقبت و نگهداری دائمی شهر برای جلوگیری از آلودگی محیط و پاکسازی همیشگی معابر و اماکن عمومی



نیز به عهده شهرداری خرمشهر خواهد بود. در غیر این صورت همان طور که تجربه سالهای ۶۴ تا ۶۷ نشان داد، در مدت بسیار کوتاهی شهر با فرسایش طبیعی، جمع شدن آبهای باران، روییدن گیاهان هرز، پناه گرفتن معتادان در آن و جز اینها، تبدیل به مکانی مزاحم، پردردسرو بد منظره برای ساکنان خرمشهر خواهد شد و برای رفع این مشکل، میلیاردها ریال در ابتدای کار و دهها میلیون ریال در هر سال باید به مصرف برسد.

ب ۲) هزینه ناشی از باقی ماندن مهاجران در شرایط فعلی:

در صورت نوسازی خرمشهر در مکان جدید، ورود اهالی به شهر حداقل دو سال به تعویق خواهد افتاد. فعالیتهای ضروری برای فراهم کردن مقدمات ورود مردم به شهر، مانند انجام مطالعات و طراحی شهر جدید، خاکریزی مناطق برای رسیدن سطح آنها به وضعیت فعلی و آماده سازی زمین به هیچ روی در کمتر از دو سال به جایی نخواهد رسید که اولین دسته از مردم امکان بازگشت به شهر خود را بیابند. این موضوع خود به معنای به تعویق افتادن پایان کار (حداقل به همان اندازه)

خواهد بود.

بدین ترتیب، بنیاد امور مهاجرین که در حال حاضر سالانه ۴۵ میلیارد ریال^(۸) در خدمت به مهاجران هزینه می کند، باید ۱۶/۴ میلیارد ریال در طی این دو سال برای اهالی خرمشهر که مجبورند در نقاط فعلی بمانند خرج کند. جمعیت مهاجران مناطق جنگزده کل کشور^(۹)

۸۷۴۵۴۸ نفر

جمعیت مهاجران خرمشهر ۱۶۰۰۰۰ نفر

هزینه سرانه (سالانه) مهاجران مناطق جنگزده کشور (ریال) $874548 \div 160000 = 51/5 \times 10^3$: ۴۵ × ۱۰^۹

هزینه (سالانه) مهاجرین خرمشهر (ریال)

$51/5 \times 10^3 \times 160000 = 8/2 \times 10^9$

هزینه مهاجران خرمشهر در دو سال (ریال)

$8/2 \times 2 \times 10^9 = 16/4 \times 10^9$

از جهت دیگر همین آمارگیری نشان می دهد که میزان بیکاری در میان مهاجران تحت پوشش ۵۰ درصد جمعیت فعال و ۱۱ درصد کل جمعیت آنهاست. در حالی که با زگشت اهالی به خرمشهر و شروع فعالیت های شهر به طور قطع غالب بیکاران را با فرصتهای جدید اشتغال روبرو می کنند و از این جهت



نیز حداقل ۵۳ میلیارد ریال به درآمد ملی افزوده خواهد شد.

باقی ماندن مردم در نقاط فعلی به معنای ازدست دادن این درآمد ها و یا در حقیقت افزایش واقعی هزینه های نوسازی در شهر جدید است.

درآمد ملی در سال ۱۳۶۶ (ریال) 17135×10^9 (۱۰)
جمعیت شاغل در کشور (۱۱) $11/4 \times 10^9$

بهره وری شاغلین در سال ۶۶ (ریال)

$$17135 \times 10^9 : 11/4 \times 10^9 = 1503 \times 10^3$$

مهاجران بیکار در خرمشهر $160000 \times 0/11 = 17600$
هزینه فرصت ازدست رفته اشتغال در طول یکسال
(به ریال) $17600 \times 1503 \times 10^3 = 26/5 \times 10^9$

هزینه فرصت ازدست رفته اشتغال در طول دو سال
(به ریال) $26/5 \times 10^9 \times 2 = 53 \times 10^9$

ب (۳) هزینه های دراز مدت ناشی از پیمودن مسافتهای بیشتر جهت استفاده از گمرک،

خدمات مشترک آبادان و خرمشهر:

با انتقال شهر به مکان جدید، فاصله مرکز ثقل شهر از گمرک حداقل چهار کیلومتر و از آبادان پنج کیلومتر بیشتر خواهد شد. به این دلیل بخش

بزرگی از جمعیت شهر که در گمرک کار می کنند و یا به صورت های دیگر با آن سروکار دارند مجبور خواهند بود برای هر بار رفت و برگشت هشت کیلومتر راه بیشتری بکنند. این موضوع به معنای صرف وقت و هزینه بیشتر از سوی مردم خواهد بود و در سال های بعد به عنوان هزینه دائمی برای مردم شهر باقی می ماند.

همین وضعیت در رابطه با آبادان هم وجود دارد. رفت و آمدهای بین دوشهر که به دلایل مختلف در قبل از جنگ نیز بسیار بوده و در آینده بیش از این خواهد شد. طرح های ایجاد تاسیسات مشترک بین دوشهر، مانند پایانه، کشتارگاه، فرودگاه و جزآن، نیز همه از این وضعیت تاثیر می پذیرند و فاصله گیری این دوشهر از یکدیگر به معنای گرانتر شدن هزینه استفاده از این تاسیسات خواهد بود.

ب (۴) هزینه عدم استفاده از مصالح باقی مانده

در سطح شهر:

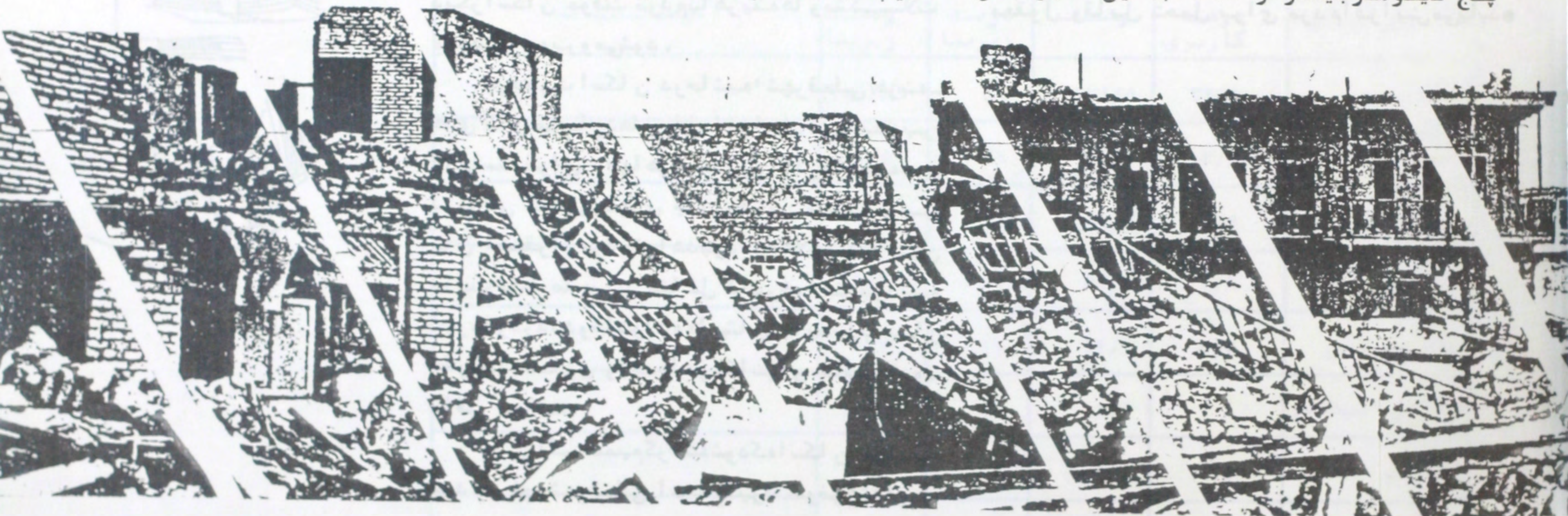
تجربیات چند ساله بازسازی نشان داده که استفاده از امکانات باقی مانده در ساختمانهای آسیب دیده نه تنها به معنای صرفه جوئی در هزینه ها

(۸) به قانون بودجه سال ۶۷ مراجعه شود.

(۹) به نتایج آمارگیری بنیاد امور مهاجرین جنگ تحمیلی سال ۶۶ (نتایج مقدماتی) رجوع شود.

(۱۰) به نشریه اوضاع اقتصادی سال ۱۳۶۵ (از انتشارات سازمان برنامه و بودجه) رجوع شود.

(۱۱) به نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۶۵ (نتایج مقدماتی) مراجعه شود.



است، بلکه ظرفیتهای کار را هم بالا خواهد برد. هر قطعه‌ای که دوباره به استفاده برسد به معنای آزاد شدن قطعه‌ای برای نوسازی یک جای جدید خواهد بود. به این ترتیب، هزاران تن آهن‌آلات قابل استفاده و دهها میلیون قالب آجر که قابل بازیابی هستند و صدها هزار متر مربع ساختمان که با ترمیمهای متفاوت دوباره برای زندگی مناسب خواهند شد همه سرمایه‌های واقعی ملی هستند و عدم استفاده از آنها به معنای فشار هر چه بیشتر به منابع تولیدی جامعه و متقاضیان ساخت واحدهای مسکونی دیگر نقاط کشور خواهد بود.

ب ۵) هزینه‌های لازم برای اسکان موقت مردم: برپایه تجارب چندساله، در حالت درجاسازی شهر، بهترین مکان برای استقرار موقت مردم همان خانه‌های آسیب دیده خودشان است بنا به دلایل مختلف اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی، اهالی رغبت چندانی به حضور در شهرکهای کناره‌شهر نشان نمی‌دهند. در این حالت هرگونه هزینه‌ای که برای اسکان موقت به مصرف برسد، دور ریخته نمی‌شود و قسمتی از آسیبهای وارده به شهر را جبران میکند. حال آنکه در صورت انتقال شهر به نقطه دیگر اسکان موقت مردم با هزینه‌ها و مشکلات متعددی روبرو می‌شود.

در صورت اسکان در حاشیه شهر فعلی، هزینه‌های کارمیلیاردها ریال افزایش می‌یابد زیرا لازم است برای دهها هزار نیروی کار جات تهیه شود. در حالی که در روشهای جاری، درون شهر بهترین جای استقرار مردم خواهد بود. به علاوه، در این حالت فقط صاحبان مشاغل قادر خواهند بود به شهر بازگردند و خانواده‌هایشان بایدها تا پایان کار آماده‌سازی واحدها در مکانهای فعلی خود باقی بمانند.

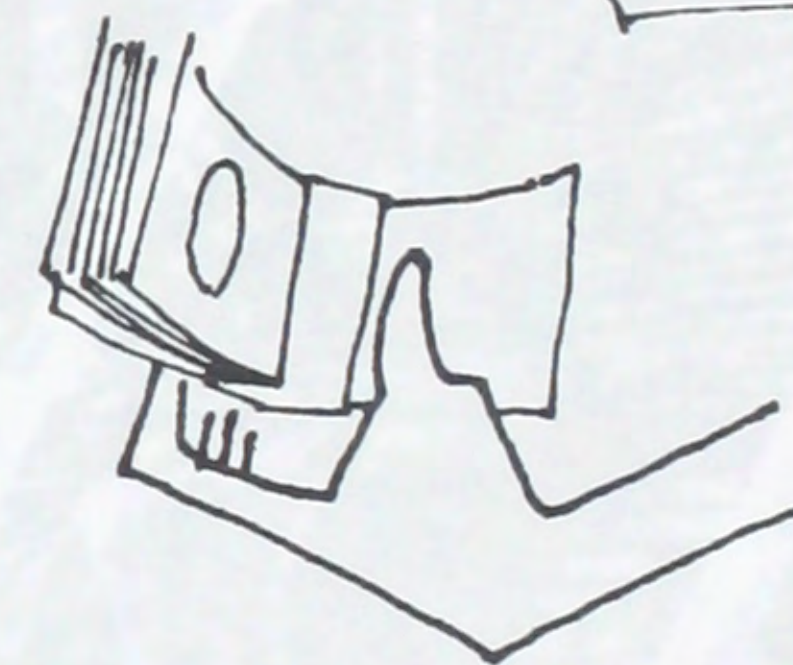
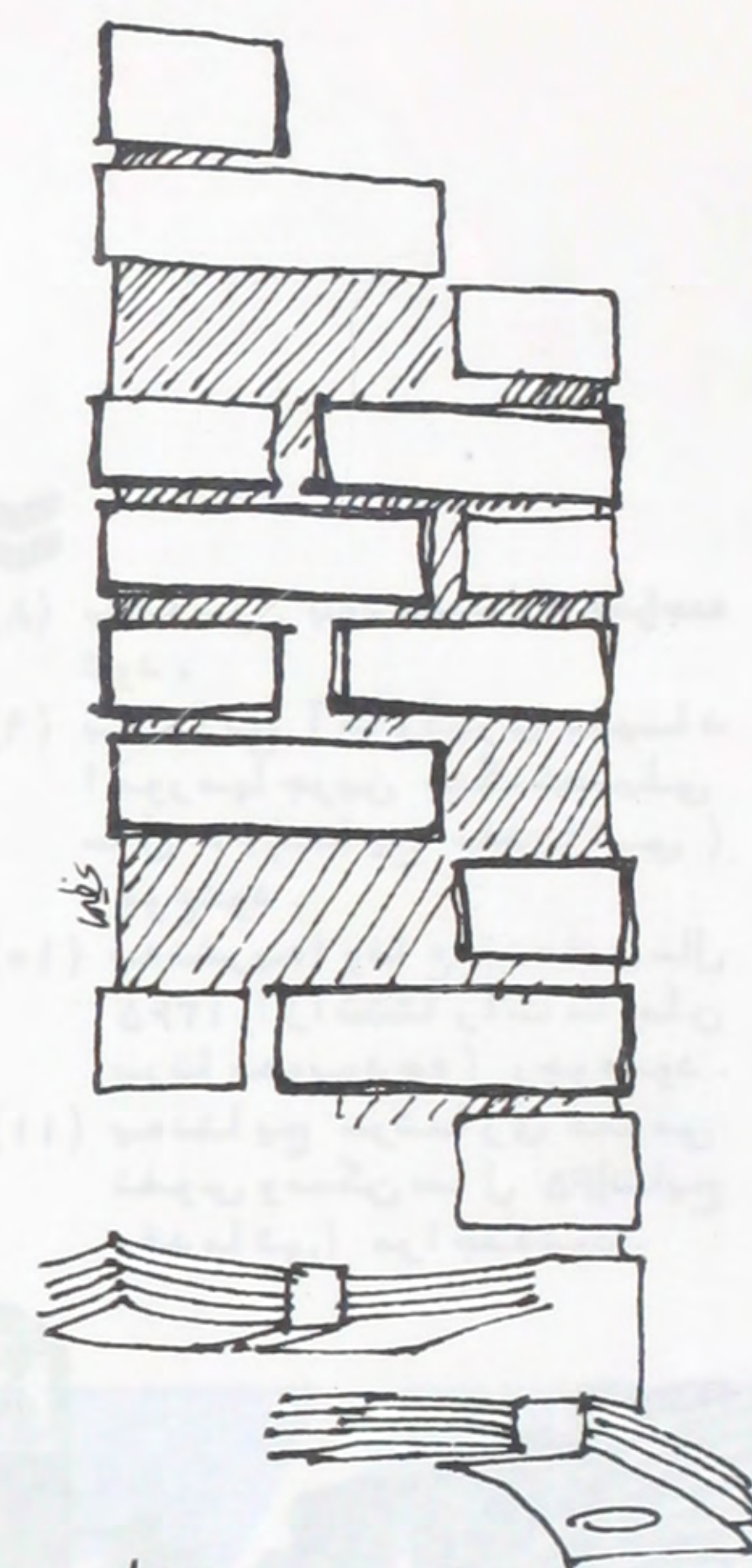
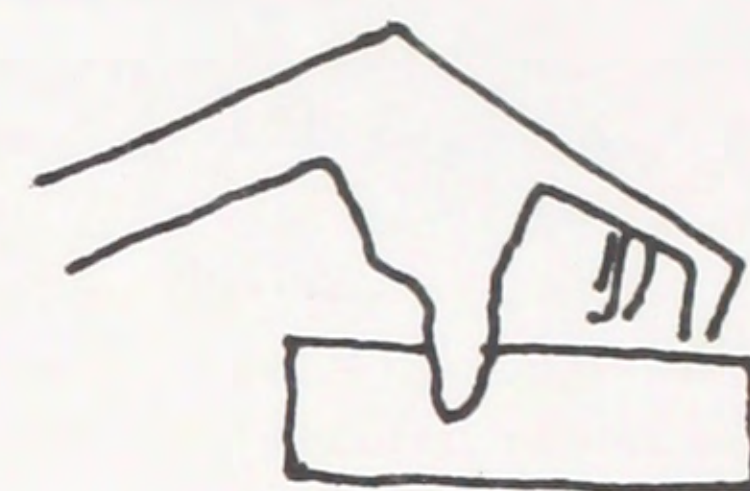
حتی اگر تصمیم گرفته شود که اسکان موقت مردم در خود شهر فعلی انجام گیرد، موضوع تفاوت

چندانی نمی‌کنند چون برای آماده‌شدن شهر لازم است میلیاردها ریال به مصرف برسد. در حالی که اگر قرار باشد شهر با زسازی شود در همه‌ایین هزینه‌ها صرفه‌جویی خواهد شد. تازه آسان هم نیست بتوان مردمی را که در خانه‌های قدیمی اسکان یافته‌اند (هرچند به طور موقت) وادار به صرف نظر کردن از آنها کرد.

ب ۶) هزینه‌های ناشی از توسعه کار و طولانی شدن زمان انجام آن:

تجربیات به دست آمده در کشورمان نشان می‌دهد که کارهای بزرگ و پروژه‌های عظیم معمولاً در زمان اجرا با مشکلات عدیده‌ای مواجه می‌شوند و به دلایل مختلف، تمام آنها به تاخیر می‌افتد.

نمونه‌هایی مانند شهرک کارمندان فولاد مبارکه و اکباتان از این مواردند. تنها بایددقت داشت که طولانی شدن کار همواره برای هزینه‌ها، چه از جهت اجرا و به لارفتن قیمت‌ها و چه از باب تبعات آن، مانند هزینه‌های بنیاد و امورهای جاری، فرصتهای ازدست رفته، اسکان موقت، و جزاینها می‌افزاید و در مقابل به اندازه‌ای که هر پروژه محدود شود، احتمال پایان یافتن آن در مدت معقول و قابل تحمل برای مردم افزایش می‌یابد.



جدول شماره ۱: جدول وضعیت کاربری اراضی در حالت درجاسازی

کاربری اراضی	وسعت	درصد کاربری	درصد زیربنا	وسعت زیربنا	توضیحات
مسکونی	۳۹۴/۳	۴۹	۶۰	۲۳۶/۶	
عمومی	۴۵	۵/۶	۴۰	۱۸	
زیربنایی	۳۵/۴	۴/۴	۲۰	۷/۱	
صنایع	۱۶/۷	۲/۱	۴۰	۶/۷	
سبز، ورزشی	۴۷/۲	۵/۹	۱۰	۴/۷	
نظامی و انتظامی	۷۴	۹/۲	۲۰	۱۴/۸	
مغایر	۱۹۲/۷	۲۴	-	-	
جمع	۸۰۵/۳	۱۰۰	-	۲۸۷/۹	

جدول شماره ۲: جدول وضعیت کاربری اراضی در حالت نوسازی (جابجایی)

کاربری اراضی	درصد کاربری	وسعت	درصد زیربنا	وسعت زیربنا	توضیحات
مسکونی	۳۹/۵	۶۷۱/۵	۵۰	۳۳۵/۸	
عمومی	۱۳/۶	۲۳۱/۲	۴۰	۹۲/۵	
زیربنایی	۳/۴	۵۷/۸	۲۰	۱۱/۶	
صنایع	۳/۸	۶۴/۸	۴۰	۲۵/۴	
سبز، ورزشی	۵/۷	۹۶/۹	۱۰	۹/۷	
نظامی و انتظامی	۸	۱۳۶	۲۰	۲۷/۲	
مغایر	۲۴	۴۰۸	-	-	
جمع	۱۰۰	۱۷۰۰	-	۵۰۲	

- ۱- ماخذ وضع موجود طرح جامع شهر است
 ۲- اراضی بدون در نظر گرفتن تاسیسات مربوط به گمرک (برای هردو حالت) محاسبه شده است.
 ۳- وضع شهر جدید با تراکم پیشنهادی ستاد معین و درصد کاربری اراضی پیشنهادی مشا و ر طرح جامع (برای سال ۷۳) تعیین شده است.
 ۴- جدول درصد زیربنا با توجه به تجربیات و روال معمول انتخاب شده است.