

استانداردگرایی در برنامه‌ریزی شهری

عامل اصلی افزایش شهروندان زیر خط فقر سکونت شهری

مقاله شماره ۱۰۶

مقاله حاضر برای همایش زمین و توسعه شهری که از ۶ تا ۸ آذرماه ۷۸ بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی در دانشگاه تهران برگزار گردید، تدوین شده است.

تدوین گزارش توسط سرکار خانم مهندس منصوره مرآت‌نیا با برنامه‌ریزی و هدایت جناب آقای مهندس سهراب مشهودی انجام شده است.

مقدمه:

بیش از سی سال از برنامه‌ریزی شهری در ایران می‌گذرد، در این مدت برای اغلب شهرها ۲ تا ۳ طرح جامع یا توسعه و عمران شهری تهیه شده و تقریباً در تمامی این طرح‌ها استانداردهای بهینه سرانه کاربری اراضی پیشنهاد و تصویب شده است. جالب اینجاست که باوجود تفاوت‌های اساسی شهرها در اندازه شهر، وضعیت اقتصادی و وضعیت اقلیمی به‌علت استانداردگرائی، اغلب سرانه‌های پیشنهادی بسیار به یکدیگر نزدیک است، یعنی حدود سه مترمربع آموزشی یک مترمربع درمانی ۰/۵ مترمربع مذهبی، ۱۲ مترمربع سبز حتی سرانه زمین مسکونی پیشنهادی برای طرح‌های مختلف بسیار به هم نزدیک و حدود ۴۰ مترمربع است. در بخش عبد بررسی می‌نمائیم که پیشنهاد سرانه‌های بهینه برای شهرهای مختلف در عمل چه نتایجی داده است؟

۱- نتایج حاصل از بررسی سرانه‌ها باتوجه به وسعت و جمعیت شهرها

در هر یک از سه گروه جمعیتی کمتر از ۲۰۰ هزار نفر و ۲۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر و ۵۰۰ هزار نفر و بیشتر، سرانه کاربری‌های غیر انتفاعی با افزایش جمعیت شهر بیشتر می‌شود. مگر در مواردی که از نظر اقتصادی شهر جمعیت چشمگیری داشته باشد. که موجب افزایش سرانه‌ها می‌شود. برای مثال در گروه اول (یعنی شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر)، سرانه آموزشی از ۱/۵ مترمربع در شهرهای ۴۰ تا ۷۰ هزار نفر به ۲ متر در شهرهای ۱۱۰ هزار نفر و سه متر در شهرهای ۱۲۵ هزار نفر به بالا می‌رسد. و یا در شهرهای کوچک و میانی سرانه بهداشتی از ۰/۲ به ۰/۹ مترمربع می‌رسد.

۲- تحقق سرانه‌ها در بخش‌های مختلف شهرها

قیمت زمین شاخصی است که به درستی جایگاه گروه‌های مختلف درآمدی را در شهر نشان می‌دهد. به‌عنوان نمونه در سه شهر میانه، اردبیل و تهران با استفاده از شاخص گروه‌بندی قیمت اراضی، مناطقی از شهر که به سکونت اقشار اجتماعی پائین، متوسط و بالا اختصاص دارند از یکدیگر متمایز شده و ترکیب کاربری اراضی، سرانه و سهم برخوردار ساکنین هر یک از این مناطق از انواع خدمات اجتماعی بررسی شده است. نتایج حاصل از این مطالعات نشانگر این بوده که سهم و میزان بهره‌مندی گروه‌ها و اقشار اجتماعی مختلف ساکن در محلات مختلف شهر از خدمات با یکدیگر متفاوت و تابع توان اقتصادی و رشد اجتماعی و فرهنگی اهالی بوده است.

۱-۲- شهر میانه

شهر میانه یکی از شهرهای استان آذربایجان شرقی است که براساس نتایج سرشماری سال ۱۳۷۵ مرکز آمار دارای ۷۸,۱۰۴ نفر جمعیت است که در سطحی حدود ۱۰۵۸/۲۸ هکتار مستقر شده‌اند. مطالعه نحوه توزیع کاربری‌های خدماتی در سطح شهر حکایت از عدم برابری سرانه کاربری‌های مشابه در مناطق مختلف شهر دارد.

به‌طور کلی این شهر براساس ارزش اراضی مسکونی آن به ۴ منطقه به ترتیب واجد ارزش بالا، متوسط بالا، متوسط پایین تقسیم می‌شود. با اینکه از شهر ۷۸ هزار نفری میانه انتظار وجود تمایزهای گوناگون و تفاوت‌های بارز اجتماعی نمی‌رود، اما از این بررسی نکات قابل توجهی به‌دست می‌آید:

(۱) بین گروه‌های پائین یعنی مناطقی از شهر که دارای اراضی ارزان می‌باشند یا گروه‌های بالا، اختلاف مشخصی به‌لحاظ میزان سرانه ساکنین از کاربری‌ها وجود دارد،

(۲) بین دو گروه بالا (یعنی اراضی دارای ارزش بالا) تفاوت چندانی به‌لحاظ میزان سرانه کاربری‌ها مشاهده نمی‌شود، مگر در مواردی که در اراضی مرکزی و گران‌تر (منطقه یک) به‌علت رانت ناشی از موقعیت و مرکزیت منطقه، تخصیص اراضی به کاربری‌های عمومی به دشواری امکان‌پذیر باشد و از این رو سرانه این کاربری‌ها در منطقه ۲ نسبت به آن دیگری برتری یابد. به هر حال در مرکز شهر در برابر کاربری‌های تجاری قدرت رقابت برای فعالیت‌های عمومی و غیرانتفاعی وجود ندارد و بنابراین در این مناطق سرانه زمین مسکونی، پارک و فضای سبز و آموزشی کمتر و در مقابل، سرانه پارکینگ‌های شهری بیشتر از مناطق گران‌قیمت اما غیرمرکزی است. با این همه، مطالعات در دو گروه کلی پائین و بالا نشان می‌دهد که سرانه کاربری‌های خدماتی در نواحی ارزان به مراتب کمتر از سایر نواحی است. به‌طور کلی در این نواحی خدمات بهداشتی، مهد کودک، آمادگی و کاربری ورزشی وجود ندارد. سرانه دبستان ساکنین این نواحی ۷۰ درصد سرانه اهالی گروه دیگر است. سرانه راهنمایی ۱۰ درصد، دبیرستان ۳۰ درصد، هنرستان ۱۴ درصد، پارک و فضای سبز ۲۶ درصد و حتی کاربری‌های مذهبی این نواحی ۴۰ درصد^۱ سرانه‌های مربوطه در گروه دیگر است.

۱- کوچکی شهر میانه و محدودیت فعالیت‌ها و کاربری‌های شهری (مثل خدمات درمانی) و استقرار آنها در مکان‌های معین، باعث شده است تا در برخی مناطق، افزایش سهم و سرانه این کاربری‌ها بی‌ارتباط با ارزش اراضی باشد.

۲-۲- شهر اردبیل

مطلب فوق یعنی وجود تناسب بین میزان کاربری‌های غیرانتفاعی اختصاص یافته به هر منطقه با توان گروه‌های اجتماعی- اقتصادی ساکن در آن، در مورد شهر اردبیل، یعنی مرکز استان اردبیل که حدود ۳۳۰ هزار نفر جمعیت دارد و تا سال ۱۳۹۰ یکی از شهرهای بزرگ کشور خواهد شد، بیشتر صدق می‌کند.

این شهر که دارای شکل شعاعی است به لحاظ ارزش اراضی مسکونی و ویژگی اقتصادی- اجتماعی اهالی به چهار منطقه متمایز تقسیم می‌شود:

منطقه یک: گران‌ترین منطقه مسکونی شهر است که از مرکز شهر آغاز می‌شود و تا بخشی از جنوب شرقی شهر ادامه می‌یابد.

منطقه دو: این منطقه دارای اراضی با ارزش متوسط بالاست که با کمی اغماض می‌توان آن را دومین حلقه توسعه شهری بعد از بخش مرکزی نامید.

منطقه سه: این منطقه سومین حلقه بعد از مرکز شهر را به خود اختصاص می‌دهد و قیمت اراضی داخل آن نسبتاً همگن و دارای ارزش متوسط پائین است.

منطقه چهار: اراضی پیرامونی یا ناحیه منتهی‌الیه شهر را دربر می‌گیرد که از حداقل ارزش اراضی مسکونی برخوردار است و عمدتاً شامل آبادی‌های قدیمی است که امروز شماری از محلات شهر را تشکیل می‌دهند. به‌طور کلی در مناطق ارزانی که گروه‌های کم‌درآمد اقتصادی- اجتماعی شهر ساکن‌اند، یعنی در ناحیه پیرامونی (منطقه ۴) که ۲۴ درصد اراضی مسکونی و ۷۲ هزار نفر از جمعیت شهر را شامل می‌شود، اثری از کاربری‌های فرهنگی، دبیرستان، هنرستان، مهدکودک و پارک و فضای سبز دیده نمی‌شود.

در حلقه ماقبل آخر یا منطقه سوم که از لحاظ قدمت شکل‌گیری و ارزش اراضی مسکونی در یک رده بالاتر قرار می‌گیرد و حدود ۳۵/۶ درصد اراضی مسکونی و ۱۳۶،۶۰۰ نفر جمعیت شهر را در خود جای می‌دهد، برخی از کاربری‌های مذکور وجود دارد، لکن اهالی آن از حداقل سرانه این کاربری‌ها نسبت به کل شهر برخوردارند. به عبارتی اگر چه در این بخش باتوجه به جمعیت و وسعت قابل توجه آن هنوز مهدکودک و کاربری فرهنگی وجود ندارد، اما سطوحی ناچیز به پارک و فضای سبز (با سرانه ۰/۱۲ مترمربع برای اهالی)، دبیرستان (با سرانه ۰/۰۹ مترمربع برای اهالی) و هنرستان (با سرانه ۰/۰۵ مترمربع برای اهالی آن) اختصاص یافته است.

مقایسه خدمات درمانی و بهداشتی در چهار منطقه مورد بررسی حاکی از امکان جایگزینی خدمات حاصل از این دو فعالیت و تأثیر آن در نحوه توزیع آنها در بخش‌های مختلف شهر است. در منطقه ۴، که گروه‌های کم‌درآمد ساکن‌اند، سرانه خدمات درمانی مورد استفاده اهالی حداقل و برابر ۰/۰۱ مترمربع و سرانه خدمات بهداشتی بیشتر و برابر ۰/۱۲ مترمربع است. در منطقه ۳، که ارزش اراضی مسکونی بیشتر است، به

سرانه خدمات درمانی افزوده شده و از سرانه خدمات بهداشتی کاسته شده است (در این منطقه سرانه خدمات درمانی ۰/۰۳ و خدمات بهداشتی ۰/۰۵ مترمربع است). و بالاخره در منطقه ۲ سرانه خدمات بهداشتی به ۰/۲۹ مترمربع می‌رسد که در منطقه یک نیز به همین مقدار باقی می‌ماند، لکن با حرکت به سوی مناطق گران‌تر (منطقه ۲ و ۱) بر سرانه خدمات درمانی افزوده می‌شود تا اینکه حداکثر به ۰/۹۹ مترمربع (در منطقه ۱) بالغ می‌گردد.

نکته شایان توجه دیگر اینکه سرانه کاربری پارک و فضای سبز در گران‌ترین نقطه شهر، که اتفاقاً مرکز فیزیکی و تاریخی شهر نیز هست و تنها حدود ۹ هزار نفر از جمعیت شهر و ۴ درصد اراضی مسکونی را دربر می‌گیرد، به اوج خود می‌رسد، به طوری که سهمی برابر ۵۶ درصد کل پارک‌ها و فضای سبز شهر را با سرانه ۱۵ مترمربع برای اهالی منطقه از آن خود ساخته است.

به همین ترتیب اکثر کاربری‌های خدماتی در سطح شهر اردبیل به گونه‌ای توزیع شده‌اند که ساکنین مناطق گران و دارای ارزش بالای اراضی مسکونی از سهم و سرانه بیشتری نسبت به این کاربری‌ها برخوردارند، و از این لحاظ هر منطقه نسبت به منطقه پائین‌تر (از نظر ارزش زمین) خود از برتری نسبی برخوردار است. این امر (به جز در مورد دبستان) در منطقه یک بارزتر و شدیدتر است. نمودار یک مابه‌التفاوت سرانه این منطقه را با سایر مناطق نشان می‌دهد.

به طور کلی اگر شهر را تنها به دو منطقه اصلی تقسیم کنیم، یعنی مناطق گران را با هم و مناطق ارزان شهر را با یکدیگر در نظر بگیریم، می‌توان گفت که در بخش‌هایی از شهر که گروه‌های کم‌درآمدتر ساکن‌اند، سرانه کاربری‌های دبیرستان ۴ درصد، ورشی ۶۴ درصد و مذهبی ۲۷ درصد از سرانه همین کاربری‌ها را رد دو منطقه گران‌تر شهر به خود اختصاص می‌دهد. ضمن اینکه مناطق سه و چهار کلاً فاقد فعالیت‌های فرهنگی و مهدکودک هستند.

۳-۲- شهر تهران

شاید بهترین امکان مقایسه سرانه کاربری‌های غیرانتفاعی با قیمت زمین را بتوان در شهر تهران و میان مناطق بیستگانه آن با یکدیگر یافت. اگر چه هر یک از این مناطق به تنهایی از وسعت و جمعیتی در حد یک شهر کوچک و میانی برخوردارند و به لحاظ گروه‌های اجتماعی ساکن دارای تنوع نسبی می‌باشند. لکن ویژگی‌های کلی هر یک از آنها دارای چنان وجه غالبی است که مقایسه آنها به خوبی تفاوت و تمایز میان بخش‌های مختلف شهر تهران را نشان می‌دهد.

مقایسه مناطق مختلف شهر تهران حکایت از برتری نسبی برخی از مناطق بر برخی دیگر به لحاظ ارزش زمین مسکونی دارد. چنین تفاوتی بدون شک ناشی از تفاوت تقاضا برای زمین مسکونی و نحوه ترکیب فعالیت‌ها در مناطق است، و تفاوت تقاضا ناشی از توان و بودجه معین متقاضیان اراضی در این منطقه است. براساس آمار سال ۱۳۷۶^۱ میانگین قیمت زمین مسکونی تهران برابر ۱/۲۷ میلیون ریال است. متوسط قیمت در برخی از مناطق بیستگانه شهر بیشتر و برخی دیگر کمتر از این میانگین است. لکن رتبه و اولویت قرارگیری این مناطق به لحاظ متوسط ارزش زمین در سال مذکور با آنچه که از اطلاعات قیمت اراضی در دوره ۷۶-۱۳۷۰ حاصل می‌شود چندان تفاوتی ندارد. در کل این دوره برتری مناطق ۳، ۱ و ۶ کاملاً غالب است و سپس مناطق ۲ و ۷ در رتبه‌های بعدی قرار می‌گیرند و در مقابل مناطق ۱۸، ۱۹ و ۲۰ همواره از کمترین متوسط قیمت زمین مسکونی برخوردار می‌باشند.

مطالعه سرانه کاربری‌های غیرانتفاعی در این مناطق و انجام آزمون‌های آماری حکایت از تبعیت معنی‌دار مقدار سرانه کاربری‌های آموزشی، فرهنگی، ورزشی و بهداشتی- درمانی از قیمت زمین مسکونی دارد. اگر چه عوامل دیگری نیز بر مقدار سرانه کاربری‌ها اثر می‌گذارد. لکن ۳۶ درصد تغییرات سرانه کاربری آموزشی، ۵۱ درصد سرانه فرهنگی، ۱۴ درصد سرانه ورزشی و ۴۳ درصد سرانه بهداشتی- درمانی ناشی از تغییرات قیمت تأمین مسکونی می‌باشد.

به‌طور کلی چنانچه ارزش زمین مسکونی در تهران را در چهار گروه به‌گونه‌ای طبقه‌بندی نمائیم^۲ که به‌ترتیب دارای ارزش بالا، متوسط بالا، متوسط پائین و پائین باشند، و سرانه کاربری‌های غیرانتفاعی را در این چهار گروه بررسی نمائیم، ملاحظه می‌شود که میزان بهره‌مندی ساکنین مناطقی که به لحاظ ارزش اراضی در گروه یک واقع شده‌اند، از کاربری‌های آموزشی با سرانه ۱/۰۱، بهداشتی- درمانی با سرانه ۱/۹۲، ورزشی با سرانه ۱/۷۵ و فرهنگی با سرانه ۲/۳۲ مترمربع بیشترین است و در مقابل، میزان بهره‌مندی ساکنین مناطق دارای زمین ارزان‌تر که در گروه ۴ واقع شده‌اند از کاربری‌های فوق‌الذکر کمترین است. به‌عبارتی به‌طور متوسط در این مناطق سرانه‌های آموزشی ۰/۸۵، بهداشتی- درمانی ۰/۷۶، ورزشی ۰/۷۶ و فرهنگی ۰/۰۶۷ مترمربع است.

نکته شایان توجه تأثیری است که سرانه‌های نسبتاً بالای مناطق ۱۱ و ۱۲ (علی‌رغم ارزش نسبی پائین‌تر اراضی آنها) بر روی متوسط‌های گروه ۳ می‌گذارند. در این دو منطقه که از مناطق مرکزی و قدیمی شهر تهران می‌باشند، به‌علت تغییر وسعت قابل‌توجهی از کاربری‌های مسکونی به کاربری‌های انتفاعی که

۱- سازمان ملی زمین و مسکن- بولتن اقتصاد مسکن شماره ۲۶.

۲- به ترتیب مناطق ۳، ۱، ۶، ۷ و ۲ در گروه یک، مناطق ۸، ۴، ۱۳، ۵ و ۱۴ در گروه ۲، مناطق ۱۰، ۱۱، ۹، ۱۲ و ۱۶ در گروه ۳ و مناطق ۱۷، ۱۵، ۲۰، ۱۹ و ۱۸ در گروه ۴ قرار می‌گیرند.

منجر به جابجائی و انتقال بخشی از جمعیت ساکن این مناطق به مناطق جدیدتر شده، سهم بهره‌مندی ساکنین فعلی از خدمات غیرانتفاعی افزایش یافته است.

۳- توسعه شهرها در خارج محدوده و سرانه‌ها

البته این تفاوت سرانه‌ها یعنی سهم اندک آنها در نواحی پیرامونی و سهم بیشتر آنها در نواحی مرکزی به‌عنوان عامل مثبت عمل کرده و بدون این تفاوت‌ها "خط فقر سکونت شهری" باز هم بالاتر می‌رفت با این همه به‌طور متوسط ۱۵ درصد ساخت و ساز شهری در خارج محدوده صورت گرفته که به معنای وجود حداقل ۱۵ درصد شهروند زیر خط فقر سکونتی است، در این بخش‌ها نه تنها سرانه‌ها به‌طور چشمگیر سقوط کرده و به صفر نزدیک شده، بلکه علاوه بر آن از سطح سرویس‌دهی تأسیسات زیربنائی (حتی معابر) نیز کاسته شده است.

لکن شایان توجه است که حاشیه‌نشینی به‌علت کمبود زمین شهری نیست، چون در همین شهرهای مورد مطالعه در پایان دوره طرح ۲۳ درصد سطح شهر یعنی ۱/۵ برابر سطحی که در آن حاشیه‌نشینی صورت گرفته، به‌صورت فضای خالی باقی مانده بود و اتفاقاً هرچه شهرها در استقرار سرانه‌ها موفق‌تر بوده‌اند و در آنها استاندارد سطح شهرنشینی بالاتر رفته، حاشیه‌نشینی بیشتر صورت گرفته است.

شهر	ساخت خارج محدوده		ساخته نشده داخل محدوده		جمع سطح
	سطح هکتار	درصد	سطح	درصد	ساخته شده و نشده
مراغه	۱۹۰	۲۰	۴۰۰	۳۰	-۲۱۰
اراک	۱۵۷	۸	۱۰۵۹	۴۰	-۹۰۲
رشت	۴۴۵	۱۵	۵۸۲	۱۹/۵	-۱۳۷
زاهدان	۴۵۰	۱۵	۵۵۰	۲۲	-۱۰۰
یزد	۵۳۰	۲۰	۲۶۵	۱۰	+۲۶۵
شیراز	۳۷۰۰	۲۶	۴۲۰۰	۳۰	-۵۰۰
بندرعباس	۱۰۰	۳	۲۴۰۰	۲۲	-۲۳۰۰
جمع	۵۵۷۲	۱۰۷	۸۹۶۰	۱۶۳	۳۸۸۴
متوسط	۷۹۶	۱۵	۱۲۸۰	۲۳	-۴۸۴

۴- عدالت کور در برنامه‌ریزی شهری

برنامه‌ریزان شهری براساس یک عدالت‌خواهی کور، بدون توجه به تفاوت‌های، مثل سطح اقتصادی شهرها و تفاوت درآمدی اقشار مختلف ساکن یک شهر همواره سعی در اعمال استانداردهای بهینه و برابر نموده‌اند.

در حالی که وقتی تغییر در درآمد شهروندان در حیطه عمل برنامه‌ریزی شهری نیست، بالا بردن این استانداردها و یکسان در نظر گرفتن آن برای مناطق متمایز و متفاوت شهر، به معنای بالا بردن هزینه‌های شهروندان بوده و نه تنها در عمل عدالت‌خواهانه نیست، بلکه برعکس کاملاً در جهت دفع آنها و عدم حضور ایشان در شهر و مصداق تمثیل "چپ‌آوازه افکندن و از راست شدن" است.

در واقع این روش برنامه‌ریزی با روشی که برای شهرها حصار می‌کشیدند و فقط اقشار معینی را به شهر راه می‌دادند تفاوتی ندارد. جز اینکه در آن شکل لااقل برای دیگر اقشار فکری می‌شود و در این روش با تصور غلط حضور آنها در شهر اصولاً از برنامه‌ریزی حذف می‌شوند.

۴-۱- طرح‌های آماده‌سازی و سرانه‌ها

در طرح‌های آماده‌سازی، به‌رغم وجود زمین تقریباً ارزان و سعی در آماده‌سازی آن برای گروه‌های متوسط به پائین، به‌علت همین استانداردگرائی بهینه در پیشنهاد سرانه‌ها، به‌طور متوسط دو دهک پائین درآمدی، قادر به تأمین هزینه زمین و بنا نبوده، و از برنامه‌ریزی و طراحی مسکن حذف شده‌اند. به‌عنوان مثل در کوی فرهنگیان هادی شهر ۶/۵ درصد، در کوی رضوان اردبیل ۱۰/۷ درصد، در بلیتی شوشتر ۲۱ درصد، در شهرک سهند مراغه ۲۵ درصد و در شهرک نصر میاندوآب ۲۸ درصد زیر این خط فقر مانده‌اند. "یعنی بهینه‌خواهی برای شهروندان موجب شر و دفع آنها شده است".

۵- جستجوی راه‌حل

امکان‌پذیری سکونت شهری در قیمت زمین مسکونی برای اقشار مختلف، تجلی می‌یابد. قیمت زمین از دو بخش تشکیل می‌شود:

اول، قیمت پایه: شامل قیمت زمین بکر که معمولاً ناشی از بازدهی اقتصادی آن و همین‌طور مکان آن نسبت به مرکز شهر، است.

دوم، قیمت زمین آماده‌سازی شده: که ناشی از ایجاد امکاناتی مثل تأسیسات و تجهیزات شهری، معابر و خدمات در دسترس، می‌باشد.

بنابراین هرگاه این ارزش یا هزینه (به‌خصوص بخش دوم آن) با درآمد خانوار همخوان باشد، می‌توان برای اقشار مختلف، سکونت شهری را ممکن ساخت، و لیکن با استانداردگرائی و همسان‌گرائی حتی در اراضی آماده‌سازی شده که در آن فقط، قیمت زمین خدمات مطرح می‌شود و نه بنای آن، این امر ممکن نیست.

۶- برآورد هزینه قابل پرداخت توسط اقشار مختلف اجتماعی

با محاسبات اقتصادی می‌توان، هزینه‌ای را که متناسب با توان هر یک از اقشار اجتماعی برای تملک اراضی مسکونی است، برآورد نمود. این رقم براساس محاسبات طرح مسکن اقتصادی "حدود ۴۰ درصد کل هزینه بنا (زمین + ساختمان) و معادل درآمد ۲۴ ماه خانوار است. این رقم معادل قیمت خام زمین (ناشی از نزدیکی به مرکز شهری، ویژگی‌های کالبدی و قابلیت زمین و یا عوامل منفی مثل گود و کوه و غیره) به علاوه قیمت آماده‌سازی زمین (ناشی از تأسیسات زیربنائی، معابر و خدمات شهری) است.

۶-۱- قیمت خام زمین

که معمولاً ناشی از همجواری‌ها، دسترسی به مراکز خدمات و فعالیت، ویژگی‌های مکانی و قابلیت‌های اقتصادی آن است. و چندان قابل کنترل و دخالت نمی‌باشد. گرچه می‌توان در شهر اراضی را یافت که دارای ویژگی‌های کالبدی باشند که موجب شود قیمت پایه آنها، حدود صفر باشد.

۶-۲- قیمت آماده‌سازی ناشی از وجود تأسیسات و تجهیزات و خدمات

این بخش از ارزش اراضی باید فاصله بین قیمت خام و قیمت تمام شده قابل پرداخت توسط متقاضیان را بر نماید و بنابراین اثرات مستقیم بر تخصیص سرانه‌ها دارد. از آنجا که درآمد خانوارها متفاوت است پس سرانه‌ها نیز نمی‌تواند برابر باشد. به عبارت دیگر برابر شدن سرانه‌ها، به معنای گسترش عدالت نیست" بلکه به معنای حذف بخشی از شهروندان از سکونت در شهرها و بالا بردن خط فقر سکونت شهری است.

۶-۳- مثال یک محله در شرق و شمال مرکزی تبریز

به عنوان مثال در محله‌ای در شرق شمال مرکزی تبریز، در امتداد یک دره، یک معبر عمومی و عملکردهای همجوار آن شکل گرفته‌اند و در دو دامنه پرتیب طرفین این دره واحدهای مسکونی در امتداد پله‌هایی که نقش کوچه را دارند ساخته شده‌اند و در نتیجه نه تنها قیمت تمام شده، این واحدها بسیار پائین است، بلکه هیچ‌گاه نیز، به علت عدم دسترسی اتومبیل دچار افزایش قیمت و تغییر ساکنین به اقشار بالاتر درآمدی نخواهد شد.

نتیجه‌گیری

واقعیات موجود در جوامع شهری نشان می‌دهد که از سوئی مقدار سرانه کاربری‌های غیرانتفاعی در سطح شهرها از قیمت زمین مسکونی تبعیت می‌کند، به این ترتیب که در بخش‌هایی از شهر که زمین ارزان

می‌باشد سرانه این کاربری‌ها کمتر از سایر بخش‌های شهر است (و برعکس). از سوی دیگر مکان استقرار گروه‌های مختلف درآمد در شهرها نیز از قیمت زمین تبعیت می‌کند، به عبارتی خانوارها در تلاشند تا باتوجه به محدودیت درآمد و بودجه‌شان ترکیب مناسبی میان کالاها و خدمات از یک سو و محل سکونت‌شان یعنی زمینی با ابعاد مناسب برای سکونت‌شان را از سوی دیگر، به‌گونه‌ای تعیین کنند که مطلوبیت و رضایت‌شان به حداکثر برسد.

خانوارها سهم معینی از بودجه خود را به مسکن اختصاص می‌دهند و زمین سهم معینی از هزینه اختصاص یافته به مسکن را از آن خود می‌کند، در نتیجه، خانوار کم‌درآمد در صورت وجود زمین ارزان، تنها می‌تواند مساحت معینی از آن را خریداری نماید و اگر تفکیک زمین به چنین ابعادی در محدوده شهر مجاز نباشد، و یا اراضی شهری به واسطه برخورداری از تأسیسات، همجواری با خدمات، وجود معابر دارای کیفیت مناسب و ... دارای ارزش بیش از حد قابل تحمل او باشد، مجبور به خروج از شهر می‌شود.

قیمت زمین مسکونی که از مهمترین عوامل تعیین‌کننده مکان استقرار خانوارها در سطح شهر است خود متأثر از عوامل متعددی است. همجواری با امکانات رفاهی، کاربری‌های خدماتی، وجود تأسیسات شهری، فضای سبز، کیفیت معابر مجاور و ... برخی از این عوامل است. به‌علاوه فاصله تا مراکز شهری و دسترسی به مراکز فعالیت روزانه و خدمات روزمره یکی دیگر از عوامل مؤثر در قیمت زمین است. از این رو براساس تئوری‌های اقتصادی با افزایش فاصله از مرکز شهر، ارزش اراضی کاهش می‌یابد تا جایی که قیمت زمین‌های روستائی اطراف شهر به حداقل رسیده و در واقع صرفاً مضرری از قابلیت‌های اقتصادی آن می‌شود. با توسعه شهر و تبدیل کاربری این اراضی روستائی به کاربری شهری، ارزش آنها ناگهان افزایش یافته و برتری مکانی زمین‌های داخل شهر نیز تغییر می‌یابد. نقش دو عامل در این افزایش ارزش مؤثر است عامل اول بخشی از افزایش قیمت زمین را دربر می‌گیرد که ناشی از سرمایه‌گذاری‌های ضروری برای چنین تغییری است مانند سرمایه‌گذاری برای ایجاد زیرساخت‌های شهری، ایجاد کاربری‌های عمومی و خدماتی و ...، عامل دوم ناشی از تغییر برتری مکانی بخش‌های مختلف شهر^۱ و تغییر کاربری اراضی مذکور است. چنانچه ورود این اراضی به شهر با تهیه طرح جامع و تعیین محدوده توسعه برای شهر همراه باشد، عامل سومی که ناشی از محدودیت عرضه زمین است نیز افزایش قیمت زمین‌های داخل محدوده را تشدید می‌نماید. در طرح‌های توسعه و عمران شهری پیشنهاد سرانه کاربری‌های خدماتی و غیرانتفاعی به‌عنوان عامل اول موجب افزایش قیمت زمین می‌شود. پیشنهاد سرانه متناسب با توان اقتصادی ساکنین بخش‌های مختلف شهر حتی صرفنظر کردن از استقرار برخی از کاربری‌های غیرضروری در مناطق پیرامونی و ارزان قیمت شهر بهای زمین مسکونی این

۱- با افزایش تقاضا برای زمین و توسعه محدوده شهر، اراضی واقع در محدوده ماقبل توسعه جدید دارای برتری مکانی شده و ارزش آن افزایش می‌یابد و متناسباً اراضی مرکزی شهر باز هم پرازش‌تر می‌شوند.

مناطق را برای اقشار اجتماعی پائین قابل تحمل می‌کند. به‌علاوه باتوجه به اینکه تعیین اولویت‌های اجرایی، یکی از الزامات برنامه‌ریزی است در بدو امر، ضرورتی به تخصیص یکسان سرانه تمام کاربری‌ها و فعالیت‌ها به تمام مناطق یک شهر نیست. بلکه براساس اهداف توسعه، در مرحله اول می‌توان برای تأمین یکی از خدمات ضروری در حد کفایت از ایجاد فعالیت‌های اجتماعی و کاربری‌های خدماتی که دارای اولویت لازم نیستند، صرف‌نظر نمود. زیرا واقعیات موجود شهرها نشان می‌دهد، که با کاهش درآمد، به‌طور متناسب از سطح بهره‌وری خدمات مختلف کاسته نمی‌شود. بلکه سرانه خدمات ضروری مثل آموزشی تا حداقل قابل قبول پائین می‌آید و سرانه باقی خدمات مثل ورزشی یا سبز از حداقل هم پائین‌تر رفته و حتی به صفر می‌رسد. بنابراین به‌هنگام پیشنهاد سرانه کاربری‌های خدماتی باتوجه به توان اقتصادی و درآمدی گروه‌های ساکن در هر منطقه شهری به‌ویژه در مناطق ارزان که محل استقرار گروه‌های کم‌درآمد است، می‌توان درصد تحقق طرح را افزایش داده و ضمن امکان‌پذیر ساختن تأمین مالی طرح، مانع خروج بخشی از اقشار جامعه از شهر شد.

با مطالعه درآمد خانوارهایی که در بخش‌های مختلف شهر ساکن‌اند. می‌توان توان نسبی خانوارها برای برخورداری از خدمات اجتماعی یا به‌عبارتی ضریب سرانه‌های استاندارد برای گروه‌های مختلف درآمدی را برآورد نمود.

بنابر داده‌های طرح مسکن اقتصادی نسبت بهای کل زمین واحد مسکونی نباید از دو برابر درآمد سالانه خانوار تجاوز کند. و بنابراین باتوجه به تفاوت درآمد ساکنان بخش‌های مختلف شهر، توان اکتیاع زمین در این بخش‌ها نیز متفاوت است و چنانچه سرانه استاندارد و بهینه کاربری‌های خدماتی را برای مناطق دارای اراضی گران در نظر بگیریم، آنگاه ضریب اعطاء خدمات به سایر مناطق شهری متناسب با توان اقتصادی (یا درآمد) ساکنان این مناطق معین می‌شود.

سهراب مشهودی

۲ صفحه نقشه

۷ عدد نمودار

جدول شماره یک سطوح کاربری های غیرانتفاعی شهر میانه در مناطق مختلف شهری

کل	یک (۵۰۰۰-۷۰۰۰)	دو (۳۰۰۰-۵۰۰۰)	سه (۱۰۰۰-۳۰۰۰)	چهار (کمتر از هزار ریال)	مناطق کاربری
۱۲۰۹۰۰۰	۱۴۹۰۹۳	۳۲۴۴۲۶/۴۵	۱۹۴۶۲۸/۹۰	۵۴۰۸۵۱/۵۸	اراضی بایر
۱۱۵۸۹۴۷	۷۲۸۹۰/۴۷	۴۵۲۲۹۱/۷۴	۳۸۷۸۶۰/۷۴	۲۴۵۹۰۴	باغ و پرورش گیاه
۲۸۷۰۸	۱۲۸۳۹/۱۱	۶۵۱۵/۲۸	۶۰۸۴/۱۲	۳۲۶۹/۸۰	مخروبه
۲۶۹۷۰۰۸	۱۱۶۸۶۳۵/۷۱	۵۶۷۵۶۴/۱۵	۷۰۸۰۰۸/۲۴	۲۵۲۷۹۹/۶۹	مسکونی
۲۶۱۰۵۹	۳۶۵۳۵/۴۶	۱۰۶۵۰۲/۴۹	۳۴۸۹۵/۸۷	۸۳۱۲۴/۷۹	در حال ساخت
۲۰۶۰۰۰	۱۸۶۲۲/۴۰	۳۳۶۱۹/۲۰	۲۰۲۰۸/۶۰	۱۳۳۵۴۹/۸۰	صنعتی
۱۹۸۹۰۷	۱۴۳۲/۵۰	۳۰۵۶۰/۰۰	۸۷۸۶	۱۵۸۱۲۸/۹۰	تأسیسات شهری
۲۱۰۱۳	۱۴۲۶۲/۶۹	۱۴۷۹/۷۰	۴۵۱۶/۱۶	۷۵۴/۸۶	مذهبی
۲۵۱۵	۱۹۰۵/۹۶	۶۰۹/۰۹			پارکینگ شهری
۲۰۸۹۹۶۱	۵۹۴۳/۵۹	۱۷۴۳۹۱۶/۱۱	۸۳۸/۶۹	۳۳۹۲۶۲/۷۵	نظامی
۱۹۲۶۴	۱۰۵/۱۹	۱۹۰۱۹/۸۵	۱۳۹/۰۰۰		ورزشی
۱۰۲۰۳	۱۶۲۵/۴۷	۱۵۶۲/۶۷	۳۱۱۵/۴۰	۳۹۳۵/۸۱	فرهنگی
۶۰۹۶۵	۱۱۶۰۴/۱۳	۳۸۴۲۹/۱۸	۱۰۹۳۲/۰۷		پارک و فضای سبز
۴۷۶۴	۱۶۳۸/۶۴	۵۵۴/۱۴	۲۵۷۱/۰۸		جهانگردی
۳۴۰۰۳	۹۲۱/۴۰	۴۰۲۹/۰۰	۲۹۰۵۳/۰۰		درمانی
۳۸۹۵	۳۸۹۵/۴۵				بهداشتی
۸۰۰۰	۵۲۵۷/۶۰	۲۷۴۲/۴۰			مهد کودک و آمادگی
۶۰۰۵۳	۲۰۰۵۲/۷۹	۱۸۰۶۶/۵۹	۱۱۷۵۸/۴۹	۱۰۱۷۵/۲۰	دبستان
۱۹۸۶۹	۱۰۶۵۷/۳۲	۷۵۳۰/۲۱	۱۶۸۱/۱۰		مدرسه راهنمایی
۱۴۲۹۸	۴۴۷۴/۴۷	۶۹۵۱/۰۰	۲۸۷۲/۸۷		دبیرستان
۲۴۷۹۸		۲۲۲۲۷/۷۱	۲۵۷۰/۴۱		هنرستان
۱۳۲۰۰۰	۱۷۴۶۳/۶۰	۲۰۶۵۸/۰۰	۷۴۷۳۸/۴۰	۱۹۱۴۰	پایانه باربری و انبار
۸۲۶۵۲۳۲	۱۵۵۹۸۵۷/۰۱	۳۴۰۹۲۱۸/۹۶	۱۵۰۵۲۵۹/۱۲	۱۷۹۰۸۹۷/۱۹	جمع
۱۰۵۷/۷	با معابر و اداری و تجاری				

جدول شماره دو: سرانه کاربری‌های غیرانتفاعی شهر میانه در مناطق مختلف شهر باتوجه گروه‌های اقتصادی- اجتماعی ساکن در آن مناطق (سال ۱۳۷۱)

سرانه شهر	یک (۵۰۰۰-۷۰۰۰)	دو (۳۰۰۰-۵۰۰۰)	سه (۱۰۰۰-۳۰۰۰)	چهار (کمتر از هزار ریال)	مناطق کاربری
۱۶/۶۳	۵/۲۶	۲۸/۲۳	۷/۶۵	۷۲/۷۴	اراضی بایر
۱۵/۹۴	۲/۵۷	۳۹/۳۵	۱۵/۲۵	۳۳/۰۷	باغ و پرورش گیاه
۰/۳۹	۰/۴۵	۰/۵۷	۰/۲۴	۰/۴۴	مخروبه
۳۷/۱۰	۴۱/۲۵	۴۹/۳۸	۲۷/۸۴	۳۴/۰۰	مسکونی
۳/۵۹	۱/۲۹	۹/۲۷	۱/۳۷	۱۱/۱۸	در حال ساخت
۲/۸۳	۰/۶۶	۲/۹۲	۰/۷۹	۱۷/۹۶	صنعتی
۲/۷۴	۰/۰۵	۲/۶۶	۰/۳۵	۲۱/۲۷	تأسیسات شهری
۰/۲۹	۰/۵۰	۰/۱۳	۰/۱۸	۰/۱۰	مذهبی
۰/۰۳	۰/۰۷	۰/۰۵			پارکینگ شهری
۲۸/۷۵	۰/۲۱	۱۵۱/۷۲	۰/۰۳	۴۵/۶۳	نظامی
۰/۲۷	۰/۰۰	۱/۶۵	۰/۰۱		ورزشی
۰/۱۴	۰/۰۶	۰/۱۳	۰/۱۲	۰/۵۳	فرهنگی
۰/۸۴	۰/۴۱	۳/۳۴	۰/۴۳		پارک و فضای سبز
۰/۰۷	۰/۰۶	۰/۰۵	۰/۱۰		جهانگردی
۰/۴۷	۰/۰۳	۰/۳۵	۱/۱۴		درمانی
۰/۰۵	۰/۱۴	۰/۰۰			بهداشتی
۰/۱۱	۰/۱۹	۰/۲۴	۰/۰۰		مهد کودک و آمادگی
۰/۸۳	۰/۷۱	۱/۵۷	۰/۴۶	۱/۳۷	دبستان
۰/۲۷	۰/۳۸	۰/۶۶	۰/۰۷		مدرسه راهنمایی
۰/۲۰	۰/۱۶	۰/۶۰	۰/۱۱		دبیرستان
۰/۳۴	۰/۰۰	۱/۹۳	۰/۱۰		هنرستان
۱/۸۲	۰/۶۲	۱/۸۰	۲/۹۴	۲/۵۷	پایانه باربری و انبار
۷۲۶۹۰	۲۸۳۳۳	۱۱۴۹۴	۲۵۴۲۸	۷۴۳۵	جمعیت ساکن در مناطق در زمان برداشت (۱۳۷۱)

جدول شماره ۳: سرانه کاربری‌های غیرانتفاعی شهر میانه در دو گروه عمده قیمت اراضی مسکونی

اراضی دارای ارزش بالا	اراضی دارای ارزش پایین	مناطق کاربری
۱۱/۸۹	۲۲/۳۸	اراضی بایر
۱۳/۱۹	۱۹/۲۹	باغ و پرورش گیاه
۰/۴۹	۰/۳۸	مخروبه
۴۳/۵۹	۲۹/۲۴	مسکونی
۳/۵۹	۳/۵۹	در حال ساخت
۱/۳۱	۴/۶۸	صنعتی
۰/۸۰	۵/۰۸	تأسیسات شهری
۰/۴۰	۰/۱۶	مذهبی
۰/۰۶	۰/۰۰	پارکینگ شهری
۴۳/۹۴	۱۰/۳۵	نظامی
۰/۴۸	۰/۰۰	ورزشی
۰/۰۸	۰/۲۱	فرهنگی
۱/۲۶	۰/۳۳	پارک و فضای سبز
۰/۰۶	۰/۰۸	جهانگردی
۰/۱۲	۰/۸۸	درمانی
۰/۱۰	۰/۰۰	بهداشتی
۰/۲۰	۰/۰۰	مهد کودک و آمادگی
۰/۹۶	۰/۶۷	دبستان
۰/۴۶	۰/۰۵	مدرسه راهنمایی
۰/۲۹	۰/۰۹	دبیرستان
۰/۵۶	۰/۰۸	هنرستان
۰/۹۶	۲/۸۶	پایانه باربری و انبار

توضیح: در این جدول علاوه بر نحوه توزیع کاربری‌های خدماتی، برخی از ویژگی‌های متمایزکننده بخش‌های مختلف شهر نمایانده شده است. همانطور که انتظار می‌رود در اراضی و مناطق پیرامونی که قیمت زمین در آنجا پایین‌تر نیز می‌باشد، اراضی بایر، باغات و مزارع، کاربری صنعتی، پایانه باربری و ... سهم بیشتری نسبت به مناطق مرکزی و حلقه‌های درونی‌تر شهر دارند.

جدول شماره چهار: سطوح کاربری‌های غیراتفاعی شهر اردبیل به تفکیک مناطق چهارگانه استقرار گروه‌های درآمدی

مناطق کاربری	یک (۵۵ تا ۷۵ هزار)	دو (۳۶ تا ۵۴ هزار)	سه (۲۲ تا ۳۵ هزار)	چهار (کمتر از ۲ هزار ریال)	کل
اراضی بایر	۳۵۷۷۹/۷۹	۳۷۶۱۶۷/۵۰	۶۵۴۴۱۲۹/۲۶	۷۶۴۳۲۳/۴۴	۷۷۲۲۲۰/۰۰
باغ و پرورش گیاه	۸۷۴۲۲/۰۳	۳۳۴۴۲۰/۱۸	۳۵۹۳۵۱۷/۵۴	۵۸۵۶۸۴۰/۲۵	۹۸۷۲۲۰/۰۰
مخروبه	۱۱۰۸۱/۶۶	۵۸۷۸۲/۳۲	۲۵۵۵۱/۳۷	۱۵۷۹۷/۶۰	۱۱۱۲۱۲/۹۵
مسکونی	۵۳۲۵۷۶/۰۰	۴۶۷۵۴۴۹/۰۰	۳۱۷۰۷۱۶/۰۰	۱۱۶۸۶۳۵/۷۱	۱۳۰۱۰۳۰۷/۰۰
در حال ساخت	۶۹۵۷۵/۵۹	۲۵۷۳۹۷/۱۷	۳۷۰۲۶۶/۶۰	۴۴۹۰۳۳/۰۰	۱۱۴۶۲۷۲
صنعتی	۴۶۸۴/۶۵	۶۵۸۴۹/۳۱	۲۲۹۰۹۴/۸۰	۱۸۰۳۴۷۳/۵۷	۲۱۰۳۱۰۲/۳۳
تأسیسات شهری	۱۸۳۰۰/۶۱	۳۰۲۴۸/۴۲	۱۴۴۲۳۲/۴۴	۲۷۰۲۴۱/۰۷	۴۶۳۰۲۲/۵۳
مذهبی	۱۲۸۳۹/۸۳	۴۲۴۸۲/۳۳	۲۱۲۰۹/۸۹	۲۳۱۹۰/۰۴	۹۹۷۲۲/۰۹
پارکینگ شهری	۱۱۸۵/۶۰	۸۱۸۳/۹۳	۷۶۵۴/۹۰	۴۵۳۷/۸۷	۲۱۵۶۲/۲۹
نظامی	۱۷۹۵۹/۷۲	۳۱۵۳۳۹/۴۷	۲۵۳/۳۳	۱۲۵۱/۴۹	۳۳۴۸۰۴/۰۰
ورزشی	۱۸۵۱/۹۶	۶۸۱۵۹/۴۴	۵۲۱۲۹/۳۹	۱۱۱۹۸/۱۶	۱۳۳۳۳۸/۹۶
فرهنگی	۱۲۱۶۴/۴۶	۱۹۱۸۷/۴۰	۶۳/۲۷	۳۲۴/۰۶	۳۱۷۳۸/۱۹
پارک و فضای سبز	۱۳۷۰۴۴/۳۸	۸۹۴۲۲/۹۹	۱۶۲۶۱/۶۱		۲۴۲۷۲۸/۹۹
جهانگردی	۵۱۸/۱۷	۳۱۰۵/۴۷			۳۶۲۳/۶۳
درمانی	۸۹۸۰/۱۹	۳۸۳۷۴/۳۰	۳۸۵۹/۲۷	۸۷۰/۷۴	۵۲۰۸۴/۵۰
بهداشتی	۲۶۱۷/۲۱	۳۱۳۰۸/۷۱	۶۵۸۷/۸۲	۸۸۶۳/۰۲	۴۹۳۷۶/۷۶
مهد کودک و آمادگی	۸۴۴/۶۹	۲۱۰۸/۰۱			۲۹۵۲/۷۰
دبستان	۴۰۳۳/۱۰	۵۷۰۷۲/۳۸	۶۳۱۱۴/۰۶	۴۱۹۲۳/۰۵	۱۶۶۱۴۲/۵۹
مدرسه راهنمایی	۷۷۹۸/۸۵	۲۹۷۹۹/۵۵	۵۰۸۴۹/۳۱	۱۷۴۷۵/۵۷	۱۰۵۹۲۳/۲۸
دبیرستان	۱۹۲۶۷/۳۹	۲۹۵۵۷/۵۷	۱۱۷۰۷/۶۵		۶۰۵۳۲/۶۲
هنرستان	۸۰۸۹/۹۵	۶۷۱۲/۵۲	۶۱۹۰/۷۳		۲۰۹۹۳/۲۰
پایانه باربری و انبار	۱۶۶۶/۵۴	۱۷۳۴۳۵/۷۳	۱۷۷۵۸۴/۷۶	۷۶۴۸۷/۵۴	۴۲۹۱۷۴/۵۸
جمع	۹۹۸۰۸۲/۳۶	۶۷۱۲۵۶۲/۷۱	۵۹۵۵۸۲۴/۰۱	۱۲۵۱۶۵۴۶/۴۷۱	۳۶۱۸۳۰۱۵/۵۵

جدول شماره پنج: سرانه کاربری‌های غیرانتفاعی شهر اردبیل در مناطق مختلف شهری باتوجه به گروه‌های اقتصادی-اجتماعی ساکن در آن مناطق (سال ۱۳۷۰)

مناطق کاربری	یک (۵۵ تا ۷۵ هزار)	دو (۳۶ تا ۵۴ هزار)	سه (۲۲ تا ۳۵ هزار)	چهار (کمتر از ۲ هزار ریال)	کل
اراضی بایر	۴/۱۳	۳/۴۹	۴۷/۸۸	۱۰/۵۶	۶۶
باغ و پرورش گیاه	۹/۶۲	۳/۱۰	۲۶/۲۹	۸۰/۹۲	۱۲۰
مخروبه	۱/۲۲	۰/۵۵	۰/۱۹	۰/۲۲	۲
مسکونی	۵۸/۵۸	۴۳/۳۹	۳۳/۸۹	۴۳/۸۱	۱۸۰
در حال ساخت	۷/۶۵	۲/۳۹	۲/۷۱	۶/۲۰	۱۹
صنعتی	۰/۵۲	۰/۶۱	۱/۶۸	۲۴/۹۲	۲۸
تأسیسات شهری	۲/۰۱	۰/۲۸	۱/۰۶	۳/۷۳	۷
مذهبی	۱/۴۱	۰/۳۹	۰/۱۶	۰/۳۲	۲
پارکینگ شهری	۰/۱۳	۰/۰۸	۰/۰۶	۰/۰۶	۰
نظامی	۱/۹۸	۲/۹۳	۰/۰۰	۰/۰۲	۵
ورزشی	۰/۲۰	۰/۶۳	۰/۳۸	۰/۱۵	۱
فرهنگی	۱/۳۴	۰/۱۸	۰/۰۰	۰/۰۰	۲
پارک و فضای سبز	۱۵/۰۷	۰/۸۳	۰/۱۲	۰/۰۰	۱۶
جهانگردی	۰/۰۶	۰/۰۳	۰۰/۰۰	۰/۰۰	۰
درمانی	۰/۹۹	۰/۳۶	۰/۰۳	۰/۰۱	۱
بهداشتی	۰/۲۹	۰/۲۹	۰/۰۵	۰/۱۲	۱
مهد کودک و آمادگی	۰/۰۹	۰/۰۲	۰/۰۰	۰/۰۰	۰
دبستان	۰/۴۴	۰/۵۳	۰/۴۶	۰/۵۸	۲
مدرسه راهنمایی	۰/۸۶	۰/۲۸	۰/۳۷	۰/۲۴	۲
دبیرستان	۲/۱۲	۰/۲۷	۰/۰۹	۰/۰۰	۲
هنرستان	۰/۸۹	۰/۰۶	۰/۰۵	۰/۰۰	۱
پایانه باربری و انبار	۰/۱۸	۱/۶۱	۱/۳۰	۱/۰۶	۴

جدول شماره شش: سرانه کاربری‌های غیرانتفاعی شهر اردبیل در دو گروه عمده قیمت اراضی

اراضی دارای ارزش بالا	اراضی دارای ارزش پایین	مناطق کاربری
۵۸/۴۴	۷/۶۲	اراضی بایر
۱۰۷/۲۲	۱۲/۷۲	باغ و پرورش گیاه
۰/۴۱	۱/۷۶	مخروبه
۷۷/۷۰	۱۰۱/۹۷	مسکونی
۸/۹۱	۱۰/۰۴	در حال ساخت
۲۶/۶۰	۱/۱۳	صنعتی
۴/۷۹	۲/۲۹	تأسیسات شهری
۰/۴۸	۱/۸۱	مذهبی
۰/۱۲	۰/۲۱	پارکینگ شهری
۰/۵۴	۰/۸۴	ورزشی
۰/۰۰	۱/۵۲	فرهنگی
۰/۱۲	۱۵/۹۰	پارک و فضای سبز
۰/۰۴	۱/۳۴	درمانی
۰/۱۷	۰/۵۸	بهداشتی
۰/۰۰	۰/۱۱	مهد کودک و آمادگی
۱/۰۴	۰/۹۷	دبستان
۰/۶۱	۱/۱۳	مدرسه راهنمایی
۰/۰۹	۲/۳۹	دبیرستان
۰/۰۵	۰/۹۵	هنرستان
۲/۳۶	۱/۷۹	پایانه باربری و انبار