

« به نام خدا »

www.shahrsazionline.com

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران

مدیریت شهرسازی و معماری

« طرح جامع ساری »

« گزارش تشریحی »

بررسی و شناخت شهر

جلد دوم : مطالعات اقتصادی

۳-۴- خصوصیات اقتصادی شهر.....	۲۲۴
۳-۴-۱- اوضاع کلی اقتصادی شهر، میزان تولید و نوع آن در هر یک از بخشهای اقتصادی (صنعت، کشاورزی، تجارت و خدمات).....	۲۲۴
۳-۴-۱-۱- بخش های اقتصادی و وضعیت شهر در آن ها.....	۲۲۴
۳-۴-۱-۲- بررسی تطبیقی شهر و استان.....	۲۳۷
۳-۴-۱-۳- ارزش افزوده فعالیتهای اقتصادی شهر ساری.....	۲۴۷
۳-۴-۲- میزان و نسبت درصد جمعیت فعال در بخشهای فعال مختلف اقتصادی و میزان و نسبت درصد اشتغال در آن بخشها و میزان و نسبت درصد بیکاری در شهر بر اساس آمار رسمی و اطلاعات موجود.....	۲۵۴
۳-۴-۳- مسایل مربوط به ارزش زمین، ساختمان ها و تغییرات آن در مناطق مختلف شهر و شناخت ضوابط و معیارهایی که در این تغییرات نقش تعیین کننده داشته اند.....	۲۶۵
۳-۴-۴- هزینه های مربوط به مسکن (قیمت تمام شده، وضع خرید و فروش، اجاره و غیره) و امکانات مختلف.....	۲۷۷
۳-۵- امکانات مالی، اعتباری، فنی و اداری شهرداری و سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر.....	۳۲۱
۳-۵-۱- امکانات مالی و فنی شهرداری و سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر.....	۳۲۱
۳-۵-۱-۱- امکانات مالی.....	۳۲۱
۳-۵-۱-۲- امکانات فنی (ماشین آلات).....	۳۲۶
۳-۵-۱-۳- امکانات اداری و نیروی انسانی.....	۳۲۹
۳-۵-۲- چگونگی رشد درآمدها و اعتبارات شهرداری و سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر در گذشته و امکان تغییرات آن در آینده.....	۳۴۱
۳-۵-۳- امکانات تأمین منابع مالی و اعتباری جدید برای رفع کمبودها و نیازهای عمرانی شهر.....	۳۵۰
۳-۵-۴- امکانات و چگونگی مشارکت مردم در فعالیت های عمرانی شهر.....	۳۵۲
۳-۵-۵- امکانات و مشکلات جذب، آموزش و سازماندهی نیروی انسانی متخصص در زمینه برنامه ریزی و اجرای طرح های عمرانی شهر، به منظور تجهیز شهرداری و سایر سازمان های مربوط.....	۳۵۹
۳-۵-۶- چگونگی قوانین و مقررات موجود مربوط به عمران شهر، مالکیت اراضی، اختیارات و وظایف شهرداری و سایر سازمان های مؤثر در عمران شهر.....	۳۶۳
۳-۵-۶-۱- قوانین عمومی.....	۳۶۳
۳-۵-۶-۱-۱- قوانین مربوط به اراضی.....	۳۶۴
۳-۵-۶-۱-۲- اختیارات و وظایف شهرداری ها.....	۳۷۶
۳-۵-۶-۱-۳- سایر سازمان های مؤثر در عمران شهر.....	۳۸۵
۳-۵-۶-۲- سایر قوانین.....	۳۸۹

فهرست جداول

صفحه

جدول شماره ۲-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاه‌های شهر ساری (سه‌م) در بخش‌های اقتصادی به تفکیک نفر کارکن (۱۳۸۱)..... ۲۲۹

جدول شماره ۳-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاه‌های شهر ساری (سه‌م) بر حسب نفر کارکن ۲۳۰

جدول شماره ۴-۳۴۱- تعداد کارگاه‌های شهر ساری به تفکیک رشته فعالیت و نفر کارکن (۱۳۸۱)..... ۲۳۱

جدول شماره ۵-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاه‌های شهر ساری (سه‌م) در رشته فعالیت‌های اقتصادی به تفکیک نفر کارکن (۱۳۸۱)..... ۲۳۳

جدول شماره ۶-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاه‌های شهر ساری (سه‌م) بر حسب نفر کارکن..... ۲۳۵

جدول شماره ۷-۳۴۱- تعداد کارگاه‌های استان مازندران به تفکیک بخش‌های اقتصادی و نفر کارکن (۱۳۸۱)..... ۲۴۴

جدول شماره ۹-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاه‌های استان مازندران بر حسب نفر کارکن به تفکیک بخش‌های اقتصادی (۱۳۸۱)..... ۲۴۵

جدول شماره ۱۰-۴۴۱- سهم شهر ساری از کارگاه‌های استان به تفکیک بخش اقتصادی و نفر کارکن..... ۲۴۵

جدول شماره ۱۱-۳۴۱- ضریب مکانی تعداد کارگاه‌های شهر ساری نسبت به استان مازندران..... ۲۴۶

جدول شماره ۱۲-۳۴۱- ارزش افزوده بخش‌های اقتصادی استان مازندران و شهر ساری به قیمت جاری در سال ۱۳۸۵..... ۲۵۲

جدول شماره ۱-۳۴۲- فراوانی جمعیت فعال و بیکار و شاغل استان و شهر ساری در سال ۱۳۸۵..... ۲۵۵

جدول شماره ۲-۳۴۲- سهم شهر ساری از جمعیت فعال و بیکار و شاغل استان در سال ۱۳۸۵..... ۲۵۶

جدول شماره ۳-۳۴۲- نرخ فعالیت و بیکاری جمعیت بالای ۱۰ سال در شهر ساری و استان مازندران..... ۲۵۶

جدول شماره ۴-۳۴۲- نرخ فعالیت و بیکاری جمعیت بالای ۱۰ سال استان مازندران به تفکیک جنسیت..... ۲۵۶

جدول شماره ۵-۳۴۲- نرخ فعالیت و بیکاری جمعیت بالای ۱۰ سال شهر ساری به تفکیک جنسیت..... ۲۵۶

جدول شماره ۶-۳۴۲- فراوانی تعداد شاغلین استان، شهرستان و شهر ساری به تفکیک فعالیت اقتصادی..... ۲۵۹

جدول شماره ۷-۳۴۲- توزیع نسبی شاغلین استان مازندران، شهرستان ساری و شهر ساری..... ۲۶۲

جدول شماره ۸-۳۴۲- سهم شهر ساری از اشتغال استان در رشته فعالیت‌های مختلف اقتصادی..... ۲۶۳

جدول شماره ۹-۳۴۲- ضریب مکانی اشتغال شهر ساری در رشته فعالیت‌های مختلف اقتصادی استان..... ۲۶۴

جدول شماره ۱-۳۴۴- آمار پروانه‌های ساختمانی به تفکیک کل و مسکونی در استان و شهر ساری از سال ۱۳۷۶ تا سال ۱۳۸۵..... ۲۷۷

جدول شماره ۲-۳۴۴- سهم شهر ساری از پروانه‌های ساختمانی صادر شده..... ۲۷۷

جدول شماره ۳-۳۴۴- رشد سالانه تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره به تفکیک کل و مسکونی در استان و شهر ساری از سال ۱۳۷۶ تا سال ۱۳۸۵..... ۲۷۸

جدول شماره ۴-۳۴۴- تعداد و هزینه ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری..... ۲۸۰

جدول شماره ۵-۳۴۴- تعداد و هزینه ساختمان‌های مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری..... ۲۸۰

جدول شماره ۶-۳۴۴- میانگین هزینه ساخت و زمین ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری به تفکیک کل ساختمان و ساختمان مسکونی..... ۲۸۲

فهرست جداول

صفحه

جدول شماره ۷-۳۴۴- رشد سالانه میانگین هزینه ساخت و زمین ساختمان های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری به تفکیک کل ساختمان و ساختمان مسکونی..... ۲۸۳

جدول شماره ۸-۳۴۴- میانگین قیمت زمین، واحد مسکونی و اجاره یک متر مربع واحد مسکونی در شهر ساری طی سالهای ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۷..... ۲۸۷

جدول شماره ۹-۳۴۴- رشد میانگین قیمت زمین، واحد مسکونی و اجاره یک متر مربع واحد مسکونی در شهر ساری طی سالهای ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۷..... ۲۸۷

جدول شماره ۱-۳۴۵- طرح ها و پروژه های مهم شهرستان ساری مصوب شورای برنامه ریزی و توسعه استان (امور زیربنایی)..... ۳۰۷

ادامه جدول شماره ۱-۳۴۵- طرح ها و پروژه های مهم شهرستان ساری مصوب شورای برنامه ریزی و توسعه استان (امور تولیدی)..... ۳۱۲

ادامه جدول شماره ۱-۳۴۵- طرح ها و پروژه های مهم شهرستان ساری مصوب شورای برنامه ریزی و توسعه استان (امور اجتماعی)..... ۳۱۴

جدول شماره ۱-۳۵۱- درآمدهای شهرداری ساری به تفکیک سر فصل های درآمدی در سال های ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸..... ۳۲۵

جدول شماره ۲-۳۵۱- ساختار درآمدی شهرداری در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸..... ۳۲۵

جدول شماره ۱-۳۵۱۲- تعداد و نوع ماشین آلات در اختیار شهرداری (۱۳۸۹)..... ۳۲۶

جدول شماره ۱-۳۵۱۳- تعداد نیروی کار شاغل در شهرداری ساری به تفکیک حوزه های خدماتی (۱۳۸۳)..... ۳۳۰

جدول شماره ۲-۳۵۱۳- دسته بندی نیروی کار شاغل در شهرداری ساری بر حسب تحصیلات..... ۳۳۱

جدول شماره ۳-۳۵۱۳- تعداد مصوب، موجود و کمبودهای نیروی انسانی حوزه ها به تفکیک سطح تحصیلات ۳۳۳

جدول شماره ۴-۳۵۱۳- شاغلین وضع موجود و سطح تحصیلات آنها در حوزه های مختلف شهرداری..... ۳۳۷

جدول شماره ۵-۳۵۱۳- پست ها و حداقل تحصیلات مصوب سازمان تفصیلی (اداری) شهرداری..... ۳۳۹

جدول شماره ۱-۳۵۲- رشد درآمدهای شهرداری به تفکیک سر فصل های درآمدی طی سال های ۱۳۸۲ الی ۱۳۸۸..... ۳۴۴

جدول شماره ۲-۳۵۲- هزینه های شهرداری ساری به تفکیک عمرانی و جاری در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷..... ۳۴۹

جدول شماره ۳-۳۵۲- ساختار هزینه های شهرداری ساری طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷ بر حسب جاری و عمرانی..... ۳۴۹

جدول شماره ۴-۳۵۲- رشد هزینه های شهرداری طی سالهای ۱۳۸۲ الی ۱۳۸۷..... ۳۴۹

جدول شماره ۱-۳۵۶- وظایف شهرداری ها و مجریان فعلی آنها..... ۳۸۶

جدول شماره ۲-۳۵۶- فهرست تفصیلی وظایف شهرداری و جریان فعلی آن..... ۳۸۷

نمودار شماره ۱-۳۴۱- تعداد کارگاه های شهر ساری به تفکیک رشته فعالیت..... ۲۲۷

نمودار شماره ۲-۳۴۱- ساختار کارگاهی شهر ساری بر حسب بخش اقتصادی..... ۲۲۷

نمودار شماره ۳-۳۴۱- ساختار کارگاهی شهر ساری بر حسب تعداد کارکن..... ۲۲۸

نمودار شماره ۴-۳۴۱- ساختار کارگاهی استان مازندران بر حسب بخش اقتصادی..... ۲۳۹

نمودار شماره ۵-۳۴۱- ساختار کارگاهی استان مازندران بر حسب تعداد کارکن..... ۲۳۹

نمودار شماره ۶-۳۴۱- شمای تطبیقی تعداد کارگاه های شهر ساری و استان به تفکیک تعداد کارکن..... ۲۴۰

نمودار شماره ۷-۳۴۱- شمای تطبیقی ترکیب کارگاه های شهر ساری و استان به تفکیک تعداد کارکن..... ۲۴۰

نمودار شماره ۸-۳۴۱- سهم شهر ساری از کارگاه های استان به تفکیک تعداد کارکن..... ۲۴۱

نمودار شماره ۹-۳۴۱- شمای تطبیقی تعداد کارگاه های شهر ساری و استان به تفکیک بخش های عمده اقتصادی..... ۲۴۱

نمودار شماره ۱۰-۳۴۱- سهم شهر ساری از تعداد کارگاه های استان به تفکیک رشته فعالیت..... ۲۴۲

نمودار شماره ۱۱-۳۴۱- شمای تطبیقی ترکیب کارگاه های شهر ساری و استان..... ۲۴۲

نمودار شماره ۱۲-۳۴۱- ضریب مکانی تعداد کارگاه های شهر ساری نسبت به استان به تفکیک رشته فعالیت..... ۲۴۳

نمودار شماره ۱۳-۳۴۱- ارزش افزوده بخش های مختلف اقتصادی در شهر ساری در سال ۱۳۸۵..... ۲۴۸

نمودار شماره ۱۴-۳۴۱- ترکیب ارزش افزوده اقتصادی شهر ساری..... ۲۴۹

نمودار شماره ۱۵-۳۴۱- ترکیب ارزش افزوده اقتصادی استان..... ۲۴۹

نمودار شماره ۱۶-۳۴۱- شمای تطبیقی ارزش افزوده بخش های مختلف اقتصادی در شهر ساری و استان مازندران..... ۲۵۰

نمودار شماره ۱۷-۳۴۱- سهم شهر ساری از ارزش افزوده بخش های اقتصادی استان (سال ۱۳۸۵)..... ۲۵۱

نمودار شماره ۱۸-۳۴۱- سهم شهر ساری از ارزش افزوده بخش های اقتصادی استان سال ۱۳۸۵..... ۲۵۲

نمودار شماره ۱-۳۴۲- فراوانی اشتغال استان به تفکیک فعالیت های اقتصادی..... ۲۶۰

نمودار شماره ۲-۳۴۲- فراوانی اشتغال شهر ساری به تفکیک فعالیت های اقتصادی..... ۲۶۱

نمودار شماره ۱-۳۴۴- روند میانگین هزینه ساخت هر متر مربع مسکن و ساختمان به قیمت های جاری..... ۲۸۳

نمودار شماره ۲-۳۴۴- روند تغییرات قیمت یک مترمربع زمین و مسکن در شهر ساری..... ۲۸۶

نمودار شماره ۳-۳۴۴- روند تغییرات نرخ اجاره یک متر واحد مسکونی در شهر ساری..... ۲۸۶

نمودار شماره ۱-۳۵۱۱- روند تغییرات درآمدهای شهرداری طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸..... ۳۲۳

نمودار شماره ۲-۳۵۱۱- شمای تطبیقی میزان درآمد حاصله از منابع مختلف طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸..... ۳۲۳

نمودار شماره ۳-۳۵۱۱- ساختار درآمدی شهرداری در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸..... ۳۲۴

نمودار شماره ۴-۳۵۱۱- شمای تطبیقی ساختار درآمدی شهرداری در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸..... ۳۲۴

نمودار شماره ۱-۳۵۱۳- سهم نیروی کار شاغل در شهرداری ساری به تفکیک حوزه های خدماتی..... ۳۳۰

نمودار شماره ۲-۳۵۱۳- سهم نیروی کار شاغل در شهرداری ساری به تفکیک سطوح تحصیلی..... ۳۳۱

نمودار شماره ۳-۳۵۱۳- سهم پست ها (یا شاغلین) با حداقل مدرک لیسانس در مصوب، موجود..... ۳۳۴

نمودار شماره ۴-۳۵۱۳- سهم پست ها (یا شاغلین) با حداقل مدرک فوق دیپلم در مصوب، موجود..... ۳۳۵

نمودار شماره ۵-۳۵۱۳- سهم پست ها (یا شاغلین) با حداقل مدرک دیپلم در مصوب، موجود..... ۳۳۵

نمودار شماره ۱-۳۵۲- روند تغییرات درآمد کل و اجزای درآمدی شهرداری طی سال های ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸..... ۳۴۳

نمودار شماره ۲-۳۵۲- میانگین رشد سالانه درآمد کل و اجزای درآمدی شهرداری در دوره ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸..... ۳۴۴

فهرست نمودار

صفحه

نمودار شماره ۳-۳۵۲- روند هزینه های شهرداری بر حسب جاری و عمرانی طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷ ۳۴۶

نمودار شماره ۴-۳۵۲- شمای تطبیقی روند درآمد و هزینه های شهرداری بر حسب جاری ۳۴۶

نمودار شماره ۵-۳۵۲- میزان هزینه های عمرانی و جاری سالیانه شهرداری طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷ ۳۴۷

نمودار شماره ۶-۳۵۲- ترکیب هزینه های شهرداری بر حسب عمرانی و جاری طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷ ۳۴۸

نمودار شماره ۷-۳۵۲- نسبت هزینه های جاری به عمرانی در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷ ۳۴۸

www.shahrsazionline.com

۳-۴- خصوصیات اقتصادی شهر

۳-۴-۱- اوضاع کلی اقتصادی شهر، میزان تولید و نوع آن در هر یک از بخشهای

اقتصادی (صنعت، کشاورزی، تجارت و خدمات)

برنامه ریزی توسعه شهر به عنوان فضای کار و فعالیت و اسکان جمعیت شهری و فضای فعالیت های اقتصادی اجتماعی، ایجاب می نماید تا ظرفیتهای لازم را برای این دست از فعالیتهای ایجاد نمود بر این اساس، بررسی وضعیت اقتصادی شهر را می توان بر اساس ظرفیتهای ایجاد شده و فضای کاری و بررسی ترکیب این فضاها و ساختار فعالیتی آنها انجام داد.

۳-۴-۱-۱- بخش های اقتصادی و وضعیت شهر در آن ها

بررسی وضعیت کارگاهی شهر ساری بر اساس اطلاعات و داده های آماری سرشماری کارگاهی نشان می دهد که شهر ساری مجموعاً ۱۳۸۶۴ کارگاه را در بر گرفته است و فعالیتهای اقتصادی معطوف به فضاهای کارگاهی در این تعداد کارگاه جریان دارد. در این میان بیشترین تعداد کارگاه های شهر را کارگاه های بخش فروش شامل می شود. تعداد کارگاه های یاد شده در این بخش شامل ۷۳۹۸ کارگاه است که بیش از ۵۳ درصد کارگاه های شهر را شامل می شود.

بخش صنعت نیز با برخورداری از ۱۷۲۹ کارگاه مجموعاً ۱۲/۵ درصد کل کارگاه های شهر را در بر می گیرد. این بخش از منظر تعداد کارگاه در مرتبه دوم پس از بخش فروش قرار دارد.

بخش سایر خدمات شامل خدمات شخصی و خانگی و بخش مستغلات و کسب و کار در مراتب سوم و چهارم از منظر تعداد کارگاه قرار دارند. سهم بخشهای یاد شده به ترتیب معادل ۹ و ۶/۲ درصد کل کارگاه های شهر است.

بررسی وضعیت کارگاهی شهر ساری در الگوی چهار بخشی نشان می دهد که بخشهای غالب اقتصادی شهر از این منظر بخش بازرگانی با ۵۵/۸ درصد و سپس بخش خدمات با ۲۸/۹ درصد هستند. در این الگو بخش صنعت ۱۴/۹ درصد و بخش کشاورزی ۰/۴ درصد کل کارگاه ها را به خود اختصاص داده اند.

بررسی کارگاه های شهر بر اساس بعد کارگاهی نشان می دهد که ۹۲/۶ درصد کارگاه های شهر را کارگاه های ۵-۱ نفر کارکن شامل می شوند. این امر نشانگر این است که فضای فعالیتی کارگاه های شهر بر اساس کارگاه های کوچک شکل گرفته است چرا که اگر سهم کارگاه های ۹-۶ نفر کارکن نیز به عنوان کارگاه های کوچک در زمره این کارگاه ها محسوب شوند بیش از ۹۵ درصد کارگاه های شهر را این دست از کارگاه ها شامل خواهند شد.

از این منظر می توان گفت که فضای فعالیتی شهر ساری بر اساس فعالیتهای غیر برتر شکل گرفته است.

سهم کارگاه های ۴۹-۱۰ نفر کارکن در شهر ساری معادل ۳/۸ درصد است و کارگاه های بالای ۵۰ نفر کارکن نیز معادل ۱ درصد گزارش شده است.

شایان ذکر است که بررسی تعداد و سهم کارگاه های بزرگ به تفکیک بخشهای اقتصادی نشان می دهد که اغلب کارگاه های بزرگ شهر ساری گاه های دولتی شامل کارگاه های آموزشی، بانک و بیمه، بهداشت، تأمین آب و برق و گاز و خدمات عمومی و دفاع شامل می شوند که این امر ناشی از الزامات مرکزیت اداری و سیاسی استان است.

بررسی تفصیلی تر وضعیت کارگاه های شهر ساری در قالب ۵۱ رشته فعالیت شمای دیگری از وضعیت کارگاهی و فعالیتهای معطوف به آن را در شهر به دست می دهد.

بررسی تفصیلی وضعیت کارگاهی شهر نشان می دهد که بخش صنعت - ساخت عمده فعالیتهای در زمینه های تولید پوشاک، تولید فلزات اساسی، صنایع مواد غذایی و آشامیدنی و تولید چوب و محصولات چوبی است. در این بخش برتری مطلق از آن بخش ها و صنایع غیر دانش پایه است به عبارتی در بخش صنعت نشان چندانی از فعالیتهای برتر از منظر فن آوری نمی توان یافت و صنایع عمدتاً صناعی هستند که در زمره صنایع مزاحم می شود از آنها یاد کرد که ساماندهی خاصی را در فضای شهری طلب می نمایند.

در بخش بازرگانی شامل عمده فروشی و خرده فروشی و همچنین هتل و رستوران غلبه عمده در بخش خرده فروشی با ۶۰۵۴ واحد کارگاهی و سپس تعمیر و نگهداری وسایل نقلیه موتوری با ۱۰۸۲ واحد کارگاهی است.

کارگاه های عمده فروشی شهر به ۲۶۲ واحد عمدتاً کوچک خلاصه می شود که با توجه به نقش و جایگاهی که برای شهر ساری در سطح منطقه و استان در نظر گرفته شده است و انتظاری که از عملکرد این شهر در بخش بازرگانی و تجارت می رود رقم قابل توجهی نیست.

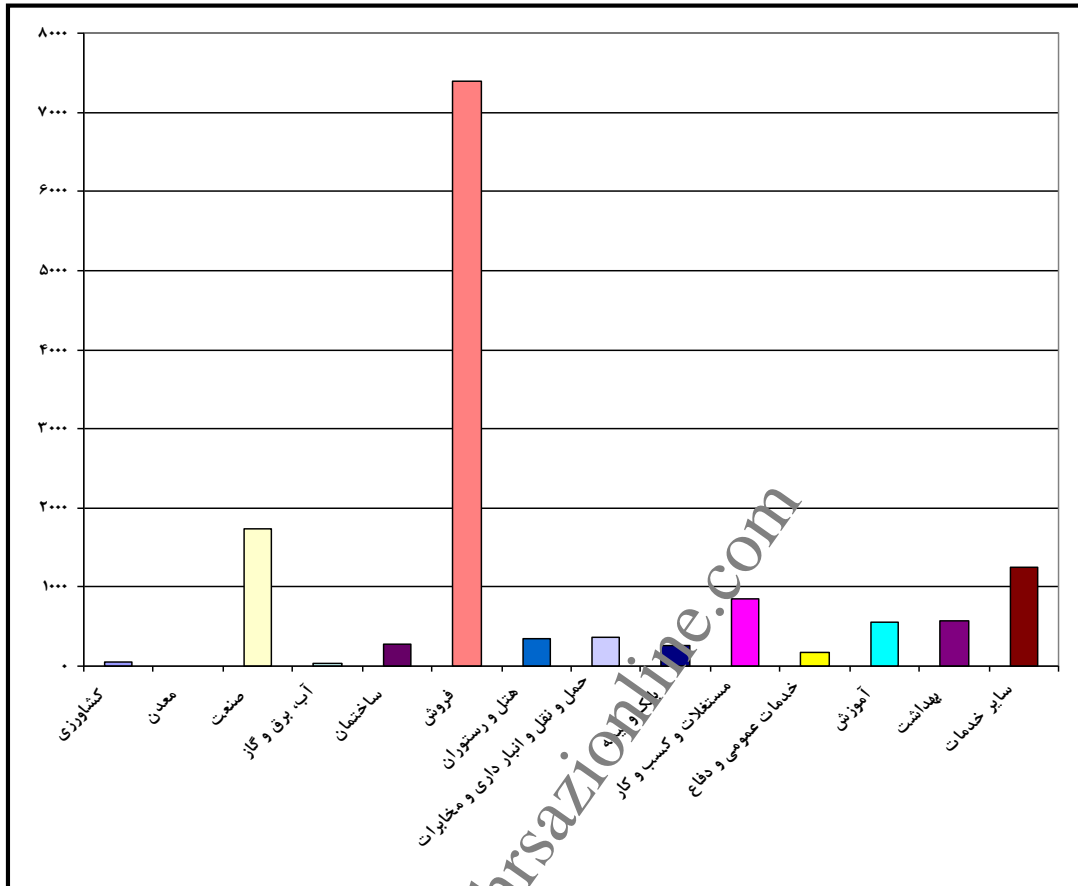
در بخش خدمات نیز جایگاه غالب از آن سایر فعالیتهای خدمات عمومی و اجتماعی و شخصی با ۱۲۴۸ کارگاه و پس از آن بهداشت و آموزش است.

در بخش مستغلات و کسب و کار که در این بررسی تحت ۸ رشته فعالیت مورد بررسی قرار گرفته است فعالیتهای مربوط به املاک و مستغلات و پس از آن فعالیتهای طبقه بندی نشده و سپس کرایه دادن ماشین آلات و تجهیزات در مراتب اول تا سوم قرار دارند.

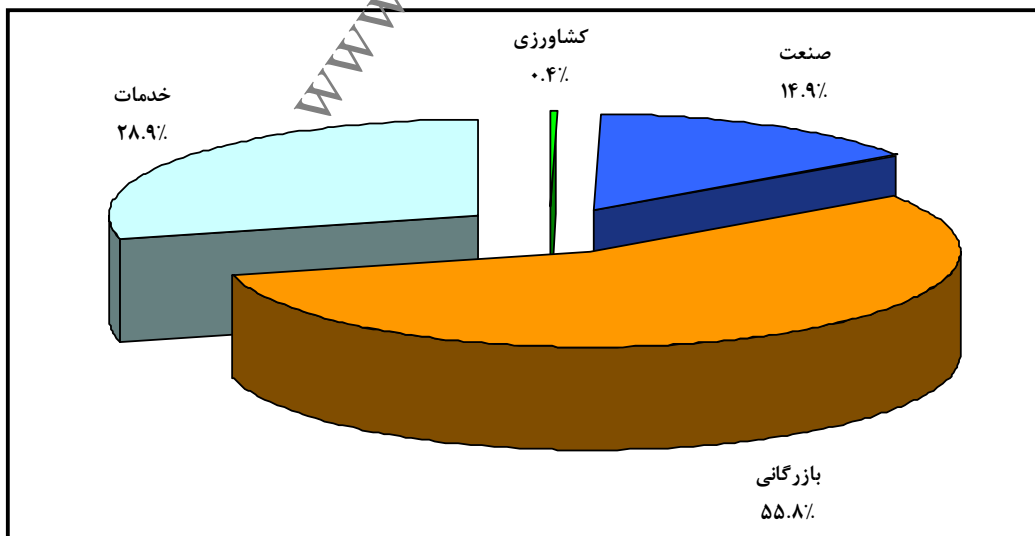
در این بخش نیز فعالیتهای دانش پایه همچون خدمات کامپیوتر، تحقیق و توسعه، فعالیتهای حقوقی و حسابداری، معماری و مهندسی و تبلیغات از جایگاه شایسته و بایسته برخوردار نیستند.

از بررسی های یاد شده می توان نتیجه گرفت که فعالیتهای دانش پایه در فعالیتهای غیر آموزشی و بهداشت در شهر ساری از جایگاه مناسبی برخوردار نبوده و چرخه رشد و انتقال فن آوری در اقتصاد شهر دچار نقصان است. (نمودارهای شماره ۱-۳۴۱ الی ۶-۳۴۱ و جداول شماره ۱-۳۴۱ الی ۶-۳۴۱).

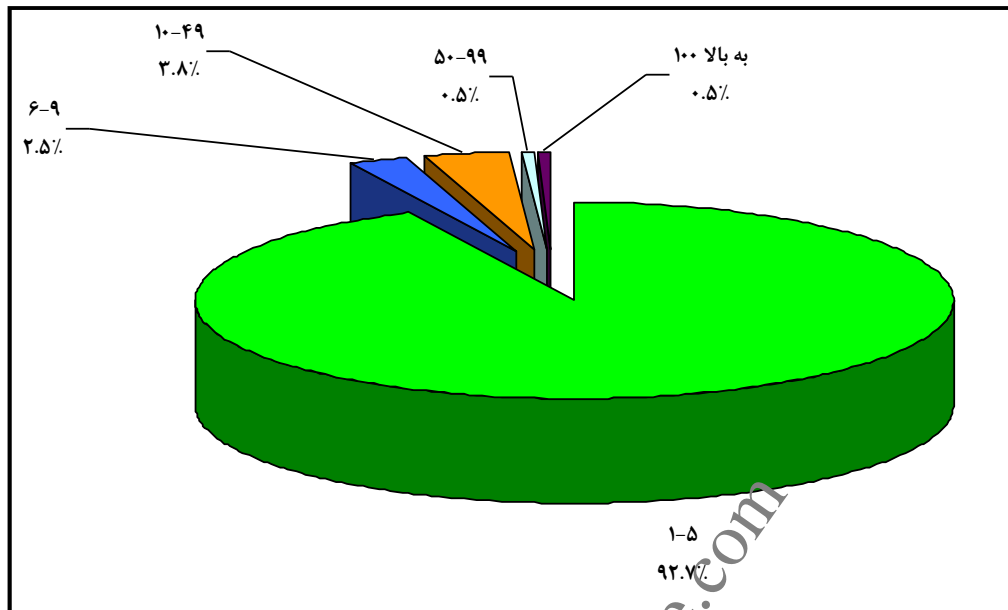
نمودار شماره ۱-۳۴۱- تعداد کارگاه های شهر ساری به تفکیک رشته فعالیت



نمودار شماره ۲-۳۴۱- ساختار کارگاهی شهر ساری بر حسب بخش اقتصادی



نمودار شماره ۳-۳۴۱- ساختار کارگاهی شهر ساری بر حسب تعداد کارکن



جدول شماره ۱-۳۴۱- تعداد کارگاههای شهر ساری به تفکیک بخشهای اقتصادی و نفر کارکن (۱۳۸۱)

شرح فعالیت	۱-۵	۶-۹	۱۰-۴۹	۵۰-۹۹	۱۰۰ به بالا	اظهار نشده	جمع
کشاورزی	۴۰	۲		۰	۵	۰	۵۴
معادن	۳	۰		۰	۰	۰	۴
صنعت	۱۶۷۲	۳۴	۲۱	۰	۲	۰	۱۷۲۹
آب، برق و گاز	۱۸	۲	۱۰	۵	۸	۰	۴۳
ساختمان	۲۵۱	۲۰	۹	۳	۱	۰	۲۸۴
فروش	۷۳۲۳	۴۸	۲۶		۱	۰	۷۳۹۸
هتل و رستوران	۳۳۲	۴	۷	۰	۰	۰	۳۴۳
حمل و نقل و انبار داری و مخابرات	۲۷۵	۴۴	۲۸	۶	۳	۰	۳۵۶
بانک و بیمه	۱۴۸	۵۶	۴۶	۲	۳	۰	۲۵۵
مستغلات و کسب و کار	۸۲۴	۲۰	۹	۲	۳	۰	۸۵۸
خدمات عمومی و دفاع	۷۹	۹	۳۱	۲۰	۲۱	۱۳	۱۷۳
آموزش	۱۹۶	۵۳	۲۶۲	۲۸	۹	۰	۵۴۸
بهداشت	۴۹۷	۲۲	۴۰	۴	۹	۰	۵۷۲
سایر خدمات	۱۱۸۰	۳۸	۲۴	۲	۳	۰	۱۲۴۷
جمع	۱۲۸۳۸	۳۵۲	۵۲۱	۷۲	۶۸	۱۳	۱۳۸۶۴

ماخذ: اطلاعات تفصیلی سرشماری عمومی کارگاهی سال ۱۳۸۲ مرکز آمار ایران

جدول شماره ۲-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاه‌های شهر ساری (سه‌م) در بخشهای اقتصادی به تفکیک نفر کارکن

(۱۳۸۱)

شرح فعالیت	نفر ۱-۵	نفر ۶-۹	نفر ۱۰-۴۹	نفر ۵۰-۹۹	۱۰۰ نفر به بالا	اظهار نشده	جمع
کشاورزی	۰.۳	۰.۶	۱.۳	۰.۰	۷.۴	۰.۰	۰.۴
معادن	۰.۰	۰.۰	۰.۲	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰
صنعت	۱۳.۰	۹.۷	۴.۰	۰.۰	۲.۹	۰.۰	۱۲.۵
آب، برق و گاز	۰.۱	۰.۶	۱.۹	۶.۹	۱۱.۸	۰.۰	۰.۳
ساختمان	۲.۰	۵.۷	۱.۷	۴.۲	۱.۵	۰.۰	۲.۰
فروش	۱۳.۶	۱.۱	۵.۰	۰.۰	۱.۵	۰.۰	۵۳.۴
هتل و رستوران	۲.۶	۱.۱	۱.۳	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲.۵
حمل و نقل و انبار داری و مخابرات	۲.۱	۱۱.۶	۵.۴	۸.۳	۴.۴	۰.۰	۲.۶
بانک و بیمه	۱.۲	۱۵.۹	۸.۸	۲.۸	۴.۴	۰.۰	۱.۸
مستغلات و کسب و کار	۶.۴	۵.۷	۱.۶	۲.۸	۴.۴	۰.۰	۶.۲
خدمات عمومی و دفاع	۰.۶	۲.۶	۶.۰	۲۷.۸	۳۰.۹	۱۰۰.۰	۱.۲
آموزش	۱.۵	۱۵.۱	۵۰.۳	۳۸.۹	۱۳.۲	۰.۰	۴.۰
بهداشت	۳.۹	۶.۳	۷.۷	۵.۴	۱۳.۲	۰.۰	۴.۱
سایر خدمات	۹.۲	۱۰.۸	۴.۶	۲.۸	۴.۴	۰.۰	۹.۰
جمع	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

جدول شماره ۳-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاه‌های شهر ساری (سه‌م) بر حسب نفر کار کن به

تفکیک بخشهای اقتصادی (۱۳۸۱)

شرح فعالیت	نفر ۱-۵	نفر ۶-۹	نفر ۱۰-۴۹	نفر ۵۰-۹۹	۱۰۰ نفر به بالا	اظهار نشده	جمع
کشاورزی	۷۴.۱	۳.۷	۱۳.۰	۰.۰	۹.۳	۰.۰	۱۰۰.۰
معادن	۷۵.۰	۰.۰	۲۵.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰
صنعت	۹۶.۷	۲.۰	۱.۲	۰.۰	۰.۱	۰.۰	۱۰۰.۰
آب، برق و گاز	۴۱.۹	۴.۷	۲۳.۳	۱۱.۶	۱۸.۶	۰.۰	۱۰۰.۰
ساختمان	۸۸.۴	۷.۰	۳.۲	۱.۱	۰.۴	۰.۰	۱۰۰.۰
فروش	۱.۲	۰.۶	۰.۴	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰
هتل و رستوران	۹۶.۸	۱.۲	۲.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰
حمل و نقل و انبار داری و مخابرات	۷۷.۲	۱۲.۴	۷.۹	۱.۷	۰.۸	۰.۰	۱۰۰.۰
بانک و بیمه	۵۸.۰	۱.۲	۱۸.۰	۰.۸	۱.۲	۰.۰	۱۰۰.۰
مستغلات و کسب و کار	۹۶.۰	۲.۳	۱.۰	۰.۲	۰.۳	۰.۰	۱۰۰.۰
خدمات عمومی و دفاع	۴۵.۷	۵.۲	۱۷.۰	۱۱.۶	۱۲.۱	۷.۵	۱۰۰.۰
آموزش	۳۵.۸	۹.۷	۴۰.۸	۵.۱	۱.۶	۰.۰	۱۰۰.۰
بهداشت	۸۶.۹	۳.۸	۷.۰	۰.۷	۱.۶	۰.۰	۱۰۰.۰
سایر خدمات	۹۴.۶	۳.۰	۱.۹	۰.۴	۰.۲	۰.۰	۱۰۰.۰
جمع	۹۲.۶	۲.۵	۳.۸	۰.۵	۰.۵	۰.۱	۱۰۰.۰

جدول شماره ۴-۳۴۱- تعداد کارگاههای شهر ساری به تفکیک رشته فعالیت و نفر کار کن (۱۳۸۱)

جمع	شهر ساری						کد	شرح فعالیت
	اظهار نشده	۱۰۰ نفر به بالا	نفر-۵۰ ۹۹	نفر-۱۰ ۴۹	نفر ۶-۹	نفر ۱-۵		
۵۴	۰	۵	۰	۷	۲	۴۰	۰۱+۰۲+۵	کشاورزی و شکار و جنگلداری
۴	۰	۰	۰	۱	۰	۳	۱۰-۱۴	معادن
۳۲۱	۰	۱	۰	۷	۹	۳۰۴	۱۵	صنایع مواد غذایی و آشامیدنی
۲	۰	۱	۰	۰	۱	۰	۱۶	تولید محصولات از توتون و تنباکو
۷۷	۰	۰	۰	۱	۲	۷۴	۱۷	تولید منسوجات
۳۴۰	۰	۰	۰	۳	۳	۳۳۴	۱۸	تولید پوشاک
۷	۰	۰	۰	۰	۰	۷	۱۹	دباغی و عمل آوری چرم
۲۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۴۰	۲۰	تولید چوب و محصولات چوبی
۵	۰	۰	۰	۰	۰	۵	۲۱	تولید کاغذ و محصولات کاغذی
۶۷	۰	۰	۰	۳	۵	۵۹	۲۲	انتشارات و چاپ و تکثیر رسانه ها
۱	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۲۳	صنایع تولید ذغال کک
۱	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۲۴	صنایع تولید مواد و محصولات شیمیائی
۸	۰	۰	۰	۱	۱	۶	۲۵	تولید محصولات لاستیکی و پلاستیکی
۴۷	۰	۰	۰	۲	۴	۴۱	۲۶	تولید سایر محصولات کانی غیر فلزی
۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۷	تولید فلزات اساسی
۳۲۹	۰	۰	۰	۳	۲	۳۲۴	۲۸	تولید محصولات فلزی فابریکی
۳۷	۰	۰	۰	۰	۰	۳۶	۲۹	تولید ماشین آلات و تجهیزات طبقه بندی نشده در جای دیگر
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۰	تولید ماشین آلات اداری و حسابگر و محاسباتی
۴۱	۰	۰	۰	۱	۰	۴۰	۳۱	تولید ماشین آلات مولد و انتقال برق
۱	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۳۲	تولید رادیو و تلوزیون
۴۸	۰	۰	۰	۰	۰	۴۸	۳۳	تولید ابزار پزشکی
۴	۰	۰	۰	۰	۰	۴	۳۴	تولید وسایل نقلیه موتوری
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۵	تولید سایر وسایل حمل و نقل
۱۵۲	۰	۰	۰	۰	۵	۱۴۷	۳۶	تولید مبلمان
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۷	باز یافت
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۸	کشت و صنعت
۴۳	۰	۸	۵	۱۰	۲	۱۸	۴۰+۴۱	تامین برق و گاز و آب
۲۸۴	۰	۱	۳	۹	۲۰	۲۵۱	۴۵	ساختمان
۱۰۸۲	۰	۰	۰	۹	۱۷	۱۰۵۶	۵۰	فروش و نگهداری و تعمیر وسایل نقلیه موتوری و موتورسیکلت و خرده فروشی سوخت خودرو

جمع	شهر ساری						کد	شرح فعالیت
	اظهار نشده	۱۰۰ نفر به بالا	نفر-۵۰ ۹۹	نفر-۱۰ ۴۹	نفر ۶-۹	نفر-۱ ۵		
۲۶۲	۰	۰	۰	۶	۶	۲۵۰	۵۱	عمده فروشی و حق العمل کاری بجز وسایل نقلیه موتوری و موتورسیکلت
۶۰۵۴	۰	۱	۰	۱۱	۲۵	۶۰۱۷	۵۲	خرده فروشی بجز خرده فروشی وسایل نقلیه موتوری و موتورسیکلت و تعمیر کالاهای شخصی و خانگی
۲۴	۰	۰	۰	۳	۱	۲۰	۵۵۱	هتل
۳۱۹	۰	۰	۰	۴	۳	۳۱۲	۵۵۲	رستوران
۲۱۱	۰	۱	۴	۲۲	۳۷	۱۴۷	۶۰+۶۱+۶۲	حمل و نقل
۵۵	۰	۰	۱	۰	۵	۴۹	۶۳	فعالیت‌های آژانس‌های مسافرتی
۹۰	۰	۲	۱	۶	۲	۷۹	۶۴	پست و مخابرات
۲۱۲	۰	۲	۲	۴۳	۵۶	۱۰۹	۶۵	واسطه گریهای مالی بجز بیمه و صندوقهای بازنشستگی
۳۴	۰	۱	۰	۳	۰	۳۰	۶۶	بیمه و بازنشستگی بجز تامین اجتماعی اجباری
۹	۰	۰	۰	۰	۰	۹	۶۷	فعالیت‌های جنبی واسطه گریهای مالی
۳۲۱	۰	۰	۰	۰	۲	۳۱۹	۶۸	فعالیت‌های مربوط به املاک و مستغلات
۱۱۲	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱۲	۷۱	کرایه دادن ماشین آلات و تجهیزات
۶۶	۰	۰	۰	۱	۳	۶۲	۷۲	کامپیوتر و فعالیت‌های وابسته به آن
۶	۰	۱	۰	۱	۰	۶	۷۳	تحقیق و توسعه
۷۶	۰	۰	۰	۰	۴	۷۲	۷۴۱	فعالیت‌های حقوقی و حسابداری و دفتر داری
۵۶	۰	۰	۲	۳	۶	۴۵	۷۴۲	معماری و مهندسی و سایر فعالیت‌های فنی
۹	۰	۰	۰	۰	۰	۸	۷۴۳	تبلیغات
۲۱۲	۰	۲	۰	۴	۴	۲۰۲	۷۴۹	فعالیت‌های کار و کسب طبقه بندی نشده در جای دیگر
۱۷۳	۱۳	۲۱	۲۰	۳۱	۹	۷۹	۷۵	اداره امور عمومی و دفاع و تامین اجتماعی اجباری
۵۴۸	۰	۹	۲۸	۲۶۲	۵۳	۱۹۶	۸۰	آموزش
۵۷۲	۰	۹	۴	۴۰	۲۲	۴۹۷	۸۵	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۱۲۴۷	۰	۳	۲	۲۴	۳۸	۱۱۸۰	س	سایر فعالیت‌های خدمات عمومی و اجتماعی و شخصی
۱۳۸۶۴	۱۳	۶۸	۷۲	۵۲۱	۳۵۲	۱۲۸۲۸		جمع

جدول شماره ۵-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاههای شهر ساری (سهم) در رشته فعالیتهای اقتصادی به تفکیک نفر

کارکن (۱۳۸۱)

جمع	شهر ساری						کد	شرح فعالیت
	اظهار نشده	۱۰۰ نفر به بالا	نفر ۵۰-۹۹	نفر ۱۰-۴۹	نفر ۶-۹	نفر ۱-۵		
۱۰۰۰۰	۰.۰	۹.۳	۰.۰	۱۳.۰	۳.۷	۷۴.۱	۰۱+۰۲+۵	کشاورزی و شکار و جنگلداری
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲۵.۰	۰.۰	۷۵.۰	۱۰-۱۴	معادن
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۳	۰.۰	۲.۲	۲.۸	۹۴.۷	۱۵	صنایع مواد غذایی و آشامیدنی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۵۰.۰	۰.۰	۰.۰	۵۰.۰	۰.۰	۱۶	تولید محصولات از توتون و تنباکو
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱.۳	۲.۶	۹۶.۱	۱۷	تولید منسوجات
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۹	۰.۹	۹۸.۲	۱۸	تولید پوشاک
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۱۹	دباغی و عمل آوری چرم
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۲۰	تولید چوب و محصولات چوبی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۲۱	تولید کاغذ و محصولات کاغذی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۴.۵	۷.۵	۸۸.۱	۲۲	انتشارات و چاپ و تکثیر رسانه ها
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۲۳	صنایع تولیدذغال کک
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۲۴	صنایع تولید مواد و محصولات شیمیائی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۲.۵	۱۲.۵	۷۵.۰	۲۵	تولید محصولات لاستیکی و پلاستیکی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۴.۳	۸.۵	۸۷.۲	۲۶	تولید سایر محصولات کانی غیر فلزی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۲۷	تولید فلزات اساسی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۹	۰.۶	۹۸.۵	۲۸	تولید محصولات فلزی فابریکی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲.۷	۹۷.۳	۲۹	تولید ماشین آلات و تجهیزات طبقه بندی نشده در جای دیگر
							۳۰	تولید ماشین آلات اداری و حسابگر و محاسباتی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲.۴	۹۷.۶	۳۱	تولید ماشین آلات مولد و انتقال برق
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳۲	تولید رادیو و تلویزیون
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۳۳	تولید ابزار پزشکی
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۳۴	تولید وسایل نقلیه موتوری
							۳۵	تولید سایر وسایل حمل و نقل
۱۰۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳.۳	۹۶.۷	۳۶	تولید مبلمان
							۳۷	باز یافت
							۳۸	کشت و صنعت
۱۰۰۰۰	۰.۰	۱۸.۶	۱۱.۶	۲۳.۳	۴.۷	۴۱.۹	۴۰+۴۱	تامین برق و گاز و آب

جمع	شهر ساری						کد	شرح فعالیت
	اظهار نشده	۱۰۰ نفر به بالا	نفر ۵۰-۹۹	نفر ۱۰-۴۹	نفر ۶-۹	نفر ۱-۵		
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۴	۱.۱	۳.۲	۷.۰	۸۸.۴	۴۵	ساختمان
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۸	۱.۶	۹۷.۶	۵۰	فروش و نگهداری و تعمیر وسایل نقلیه موتوری و موتورسیکلت و خرده فروشی سوخت خودرو
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲.۳	۲.۳	۹۵.۴	۵۱	عمده فروشی و حق العمل کاری بجز وسایل نقلیه موتوری و موتورسیکلت
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۲	۰.۴	۹۹.۴	۵۲	خرده فروشی بجز خرده فروشی وسایل نقلیه موتوری و موتورسیکلت و تعمیر کالاهای شخصی و خانگی
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۲.۵	۴.۲	۸۳.۳	۵۵۱	هتل
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱.۳	۰.۹	۹۷.۸	۵۵۲	رستوران
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۵	۱.۹	۱۰.۴	۱۷.۵	۶۹.۷	۶۰+۶۱+۶۲	حمل و نقل
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۱.۸	۰.۰	۹.۱	۸۹.۱	۶۳	فعالیت‌های آژانس‌های مسافرتی
۱۰۰۰	۰.۰	۲.۲	۱.۱	۶.۷	۲.۲	۸۷.۸	۶۴	پست و مخابرات
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۹	۰.۹	۲۰.۳	۲۶.۴	۵۱.۴	۶۵	واسطه گریه‌های مالی بجز بیمه و صندوق‌های بازنشستگی
۱۰۰۰	۰.۰	۲.۹	۰.۰	۸.۸	۰.۰	۸۸.۳	۶۶	بیمه و بازنشستگی بجز تامین اجتماعی اجباری
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۶۷	فعالیت‌های جنبی واسطه گریه‌های مالی
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۶	۹۹.۴	۷۰	فعالیت‌های مربوط به املاک و مستغلات
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰	۷۱	کرایه دادن ماشین آلات و تجهیزات
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۴.۵	۹۳.۹	۷۲	کامپیوتر و فعالیت‌های وابسته به آن
۱۰۰۰	۰.۰	۱۶.۷	۰.۰	۱۶.۷	۰.۰	۶۶.۷	۷۳	تحقیق و توسعه
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۵.۳	۹۴.۷	۷۴۱	فعالیت‌های حقوقی و حسابداری و دفتر داری
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۳.۶	۵.۴	۱۰.۷	۸۰.۴	۷۴۲	معماری و مهندسی و سایر فعالیت‌های فنی
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۱.۱	۸۸.۹	۷۴۳	تبلیغات
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۹	۰.۰	۱.۹	۱.۹	۹۵.۳	۷۴۹	فعالیت‌های کار و کسب طبقه بندی نشده در جای دیگر
۱۰۰۰	۷.۵	۱۲.۱	۱۱.۶	۱۷.۹	۵.۲	۴۵.۷	۷۵	اداره امور عمومی و دفاع و تامین اجتماعی اجباری
۱۰۰۰	۰.۰	۱.۶	۵.۱	۴۷.۸	۹.۷	۳۵.۸	۸۰	آموزش
۱۰۰۰	۰.۰	۱.۶	۰.۷	۷.۰	۳.۸	۸۶.۹	۸۵	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۱۰۰۰	۰.۰	۰.۲	۰.۲	۱.۹	۳.۰	۹۴.۶	س	سایر فعالیت‌های خدمات عمومی و اجتماعی و شخصی
۱۰۰۰	۰.۱	۰.۵	۰.۵	۳.۸	۲.۵	۹۲.۶		جمع

جدول شماره ۶-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاههای شهر ساری (سهام) بر حسب نفر کار کن به

تفکیک رشته فعالیت (۱۳۸۱)

جمع	شهر ساری						کد	شرح فعالیت
	اظهار نشده	۱۰۰ نفر به بالا	نفر ۵۰-۹۹	نفر ۱۰-۴۹	نفر ۶-۹	نفر ۱-۵		
۰.۴	۰.۰	۷.۴	۰.۰	۱.۳	۰.۶	۰.۳	۰۱+۰۲+۵	کشاورزی و شکار و جنگلداری
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۲	۰.۰	۰.۰	۱۰-۱۴	معادن
۲.۳	۰.۰	۱.۵	۰.۰	۱.۳	۲.۶	۲.۴	۱۵	صنایع مواد غذایی و آشامیدنی
۰.۰	۰.۰	۱.۵	۰.۰	۰.۰	۰.۳	۰.۰	۱۶	تولید محصولات از توتون و تنباکو
۰.۶	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۲	۰.۶	۰.۶	۱۷	تولید منسوجات
۲.۵	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۶	۰.۹	۲.۶	۱۸	تولید پوشاک
۰.۱	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۱	۱۹	دبازی و عمل آوری چرم
۱.۷	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱.۹	۲۰	تولید چوب و محصولات چوبی
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲۱	تولید کاغذ و محصولات کاغذی
۰.۵	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۶	۱.۴	۰.۵	۲۲	انتشارات و چاپ و تکثیر رسانه ها
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲۳	صنایع تولید ذغال کک
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲۴	صنایع تولید مواد و محصولات شیمیایی
۰.۱	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۲	۰.۳	۰.۰	۲۵	تولید محصولات لاستیکی و پلاستیکی
۰.۳	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۴	۱.۱	۰.۳	۲۶	تولید سایر محصولات کانی غیر فلزی
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲۷	تولید فلزات اساسی
۲.۴	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۶	۰.۶	۲.۵	۲۸	تولید محصولات فلزی فابریکی
۰.۳	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۳	۰.۳	۲۹	تولید ماشین آلات و تجهیزات طبقه بندی نشده در جای دیگر
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳۰	تولید ماشین آلات اداری و حسابگر و محاسباتی
۰.۳	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۳	۰.۳	۳۱	تولید ماشین آلات مولد و انتقال برق
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۲	۰.۰	۰.۰	۳۲	تولید رادیو و تلویزیون
۰.۳	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۴	۳۳	تولید ابزار پزشکی
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳۴	تولید وسایل نقلیه موتوری
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳۵	تولید سایر وسایل حمل و نقل
۱.۱	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱.۴	۱.۱	۳۶	تولید مبلمان
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳۷	بازیافت
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳۸	کشت و صنعت
۰.۳	۰.۰	۱۱.۸	۶.۹	۱.۹	۰.۶	۰.۱	۴۰+۴۱	تامین برق و گاز و آب

جمع	شهر ساری						کد	شرح فعالیت
	اظهار نشده	۱۰۰ نفر به بالا	نفر ۵۰-۹۹	نفر ۱۰-۴۹	نفر ۶-۹	نفر ۱-۵		
۲۰	۰	۱.۵	۴.۲	۱.۷	۵.۷	۲.۰	۴۵	ساختمان
۷.۸	۰	۰	۰	۱.۷	۴.۸	۸.۲	۵۰	فروش و نگهداری و تعمیر وسایل نقلیه موتوری و موتورسیکلت و خرده فروشی سوخت خودرو
۱.۹	۰	۰	۰	۱.۲	۱.۷	۱.۹	۵۱	عمده فروشی و حق العمل کاری بجز وسایل نقلیه موتوری و موتورسیکلت
۴۳.۷	۰	۱.۵	۰	۲.۱	۷.۱	۴۶.۹	۵۲	خرده فروشی بجز خرده فروشی وسایل نقلیه موتوری و موتورسیکلت و تعمیر کالاهای شخصی و خانگی
۰.۲	۰	۰	۰	۰.۶	۰.۳	۰.۲	۵۵۱	هتل
۲.۳	۰	۰	۰	۰.۸	۰.۹	۲.۴	۵۵۲	رستوران
۱.۵	۰	۱.۵	۵.۶	۴.۲	۱۰.۵	۱.۱	۶۰+۶۱+۶۲	حمل و نقل
۰.۴	۰	۰	۱.۴	۰	۱.۴	۰.۴	۶۳	فعالیت‌های آژانس‌های مسافرتی
۰.۶	۰	۲.۹	۱.۴	۱.۲	۰.۶	۰.۶	۶۴	پست و مخابرات
۱.۵	۰	۲.۹	۲.۸	۸.۳	۱۵.۹	۰.۸	۶۵	واسطه‌های مالی بجز بیمه و صندوق‌های بازنشستگی
۰.۲	۰	۱.۵	۰	۰.۶	۰	۰	۶۶	بیمه و بازنشستگی بجز تامین اجتماعی اجباری
۰.۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۷	فعالیت‌های جنبی واسطه‌های مالی
۲.۳	۰	۰	۰	۰	۰.۶	۲.۵	۷۰	فعالیت‌های مربوط به املاک و مستغلات
۰.۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰.۹	۷۱	کرایه دادن ماشین‌آلات و تجهیزات
۰.۵	۰	۰	۰	۰.۲	۰.۹	۰.۵	۷۲	کامپیوتر و فعالیت‌های وابسته به آن
۰.۰	۰	۱.۵	۰	۰	۰	۰	۷۳	تحقیق و توسعه
۰.۵	۰	۰	۰	۰	۱.۱	۰.۶	۷۴۱	فعالیت‌های حقوقی و حسابداری و دفتر داری
۰.۴	۰	۰	۲.۸	۰.۶	۱.۷	۰.۴	۷۴۲	معماری و مهندسی و سایر فعالیت‌های فنی
۰.۱	۰	۰	۰	۰	۰.۳	۰.۱	۷۴۳	تبلیغات
۱.۵	۰	۲.۹	۰	۰.۸	۱.۱	۱.۶	۷۴۹	فعالیت‌های کار و کسب طبقه بندی نشده در جای دیگر
۱.۲	۱۰۰.۰	۳۰.۹	۲۷.۸	۶.۰	۲.۶	۰.۶	۷۵	اداره امور عمومی و دفاع و تامین اجتماعی اجباری
۴.۰	۰	۱۳.۲	۳۸.۹	۵۰.۳	۱۵.۱	۱.۵	۸۰	آموزش
۴.۱	۰	۱۳.۲	۵.۶	۷.۷	۶.۳	۳.۹	۸۵	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۹.۰	۰	۴.۴	۲.۸	۴.۶	۱۰.۸	۹.۲	س	سایر فعالیت‌های خدمات عمومی و اجتماعی و شخصی
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰		جمع

۲-۱-۴-۳- بررسی تطبیقی شهر و استان

استان مازندران بر اساس نتایج تفصیلی سرشماری کارگاهی مجموعاً دارای ۱۵۵۶۲۰ کارگاه است که از این تعداد ۴۷ درصد در بخش فروش ۱۴/۸ درصد در بخش صنعت و ۱۰/۶ درصد در بخش سایر خدمات قرار دارد.

بررسی وضعیت استان در یک الگوی چهار بخشی نشان می دهد که ۵۰/۲ درصد کارگاه های استان در بخش بازرگانی ۲۶/۲ درصد در بخش خدمات ۱۶/۶ درصد در بخش صنعت و ۷ درصد در بخش کشاورزی قرار دسته بندی می گردند.

از منظر بعد کارگاهی نیز مشاهده می شود که ۹۱/۲ درصد کارگاه های استان در ردیف کارگاه های کوچک ۱-۵ نفر کارکن و ۳/۳ درصد در ردیف کارگاه های ۶-۹ نفر کارکن و ۵ درصد در ردیف ۱۰-۴۹ نفر کارکن قراردارند.

بررسی تطبیقی ترکیب کارگاهی استان و شهر ساری نشان می دهد که:

سهم کارگاه های ۱-۵ نفر کارکن در کل کارگاه های شهر ساری از این سهم در استان بیشتر است. سهم کارگاه های ۶-۹ نفر کارکن در کل کارگاه های شهر ساری از این سهم در استان کمتر است. سهم کارگاه های بالای ۵۰ نفر کارکن در شهر ساری از این رقم در سطح استان بیشتر است که عمدتاً ناشی از تعداد کارگاه های بزرگ دولتی است.

در مجموع کارگاه های شهر ساری کوچک تر از کارگاه های استان است.

بررسی سهم شهر ساری از کارگاه های استان در گروه های ابعادی کارگاه ها موارد فوق را به وجهی دیگر نشان می دهد چنانکه مشهود است سهم شهر ساری از تعداد کارگاه های ۱-۵ نفر معادل ۹/۱ از کارگاه های ۶-۹ نفر کارکن معادل ۶/۹ از کارگاه های ۱۰-۴۹ نفر کارکن معادل ۶/۷ درصد است در حالی که این سهم در کارگاه های بالاتر از ۵۰ نفر کارکن به تفکیک ۵۰-۹۹ نفر معادل ۱۲/۳ درصد و ۱۰۰ نفر به بالا معادل ۲۵ درصد است.

بررسی جایگاه شهر ساری در استان (نمودار شماره ۱۰-۳۴۱) نشان می دهد که سهم شهر در بخشهای آب و برق و گاز، ساختمان، بانک و بیمه، مستغلات و کسب و کار و بهداشت بالاتر از ۱۰ درصد و در سایر بخشها کمتر از این میزان است.

بیشترین سهم در این بخشها مربوط به بخشهای مستغلات و کسب و کار، بیمه و بانک و بهداشت با سهمی معادل ۱۶/۱۵ و ۱۳/۷ درصد است.

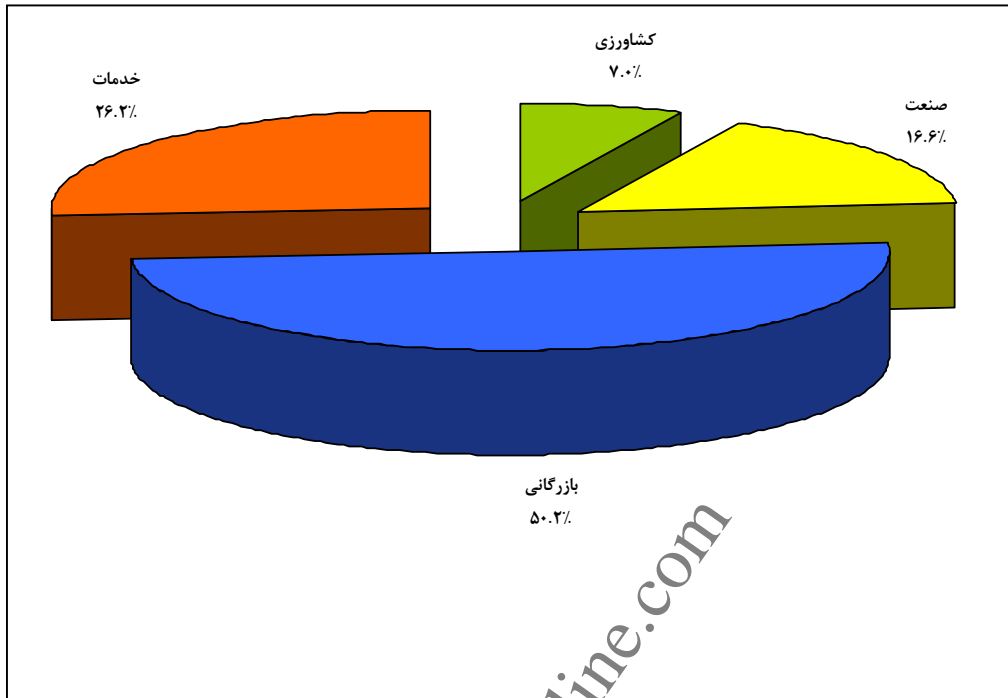
کمترین سهم ها نیز مربوط به بخش کشاورزی (معادل ۰/۵ درصد) معدن (۳/۱ درصد) و صنعت (۷/۵ درصد) است.

سهم شهر ساری از تعداد کارگاه های آموزش نیز معادل ۸/۸ و از کل کارگاه های استان معادل ۸/۹ درصد است.

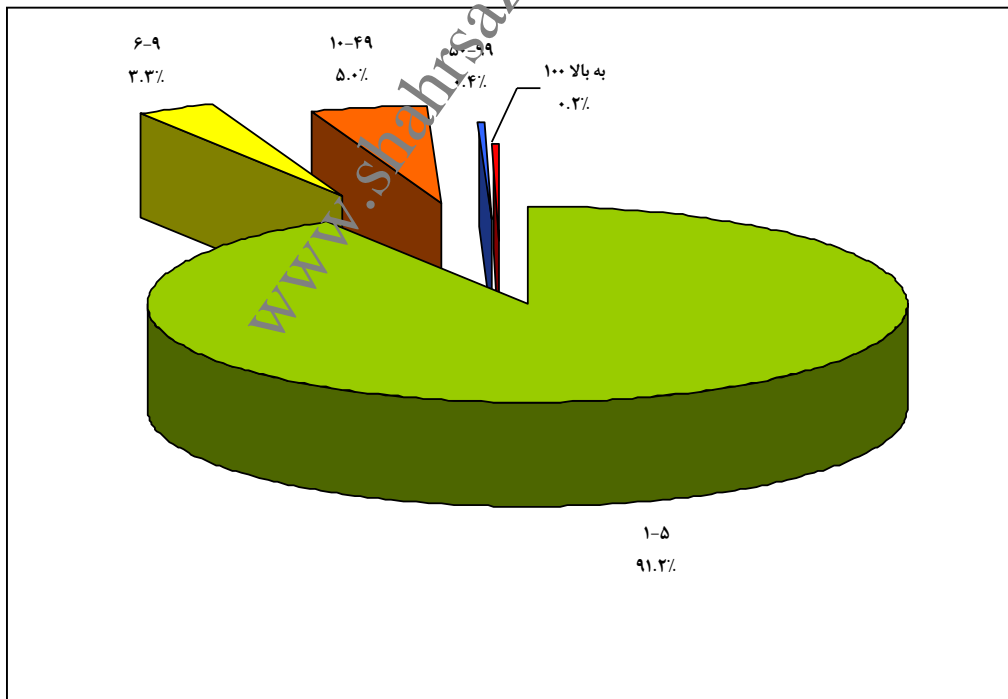
بررسی تطبیقی ترکیب کارگاه های شهر ساری و استان به تفکیک بخشهای عمده اقتصادی (نمودار ۱۱-۳۴۱) نشان می دهد که شهر ساری به طور نسبی خدماتی تر از استان است که بنا به موقعیت شهر به عنوان مرکز اداری و سیاسی استان و همچنین خصلت شهری بدیهی می نماید. موضوع یاد شده را در قالب شاخص ضریب مکانی رشته فعالیتهای اقتصادی در الگوی ۱۴ بخشی به تفصیلی دیگر می توان مورد بررسی قرار داد (نمودار شماره ۱۲-۳۴۱).

بررسی ها نشان می دهد که بالاترین ضریب مکانی کارگاهی مربوط به بخش مستغلات و کسب و کار و معادل ۱/۸ درصد است. در مجموع غیر از بخش مستغلات و کسب و کار ضریب مکانی رشته های آب و برق و گاز، ساختمان، فروش، هتل و رستوران، بانک و بیمه و بهداشت بالاتر از ۱ بوده و سایر رشتهها در این شاخص رقمی کمتر از یک را اختیار نموده اند. شایان ذکر است که این شاخص در بخش آموزش معادل ۰/۹۹ است. (نمودارهای شماره ۴-۳۴۱ الی ۱۲-۳۴۱ و جداول شماره ۷-۳۴۱ الی ۱۱-۳۴۱).

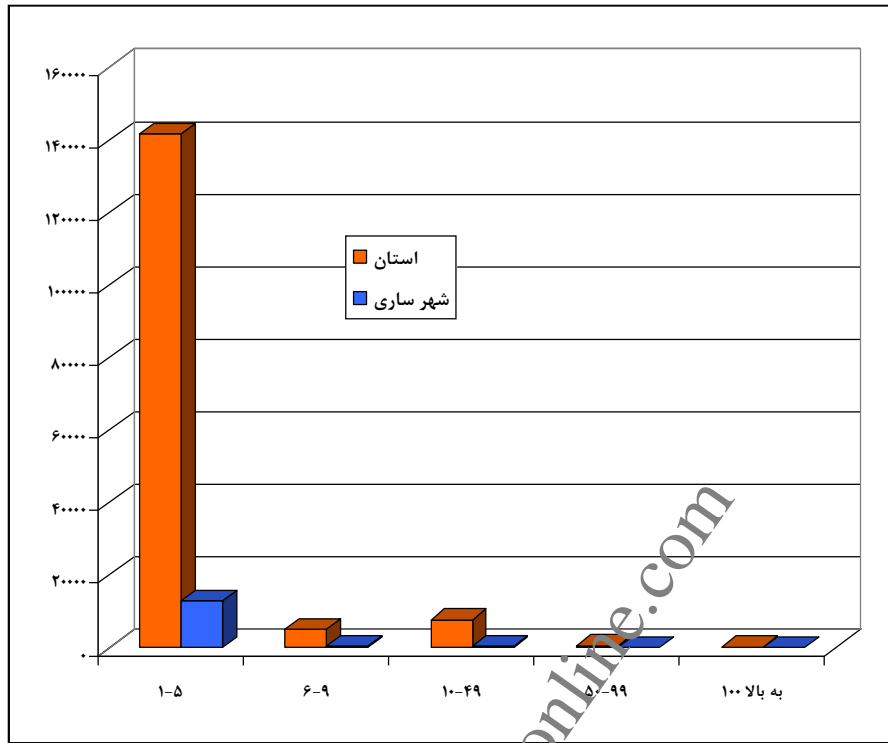
نمودار شماره ۴-۳۴۱- ساختار کارگاهی استان مازندران بر حسب بخش اقتصادی



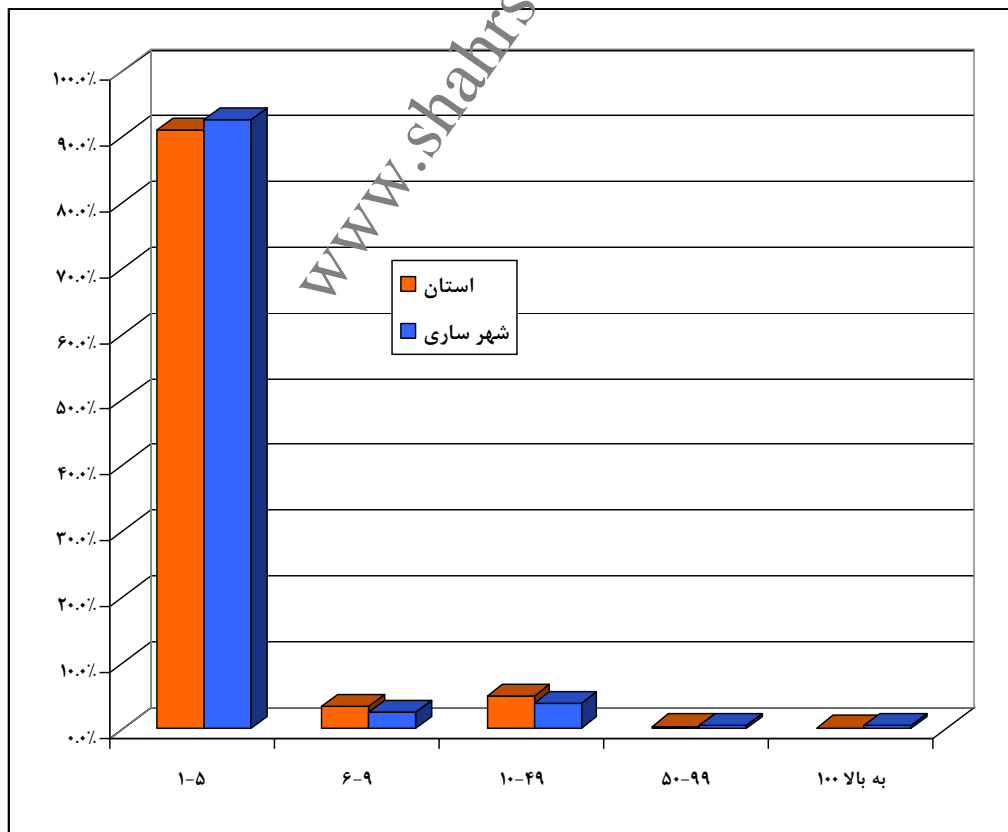
نمودار شماره ۵-۳۴۱- ساختار کارگاهی استان مازندران بر حسب تعداد کارکن



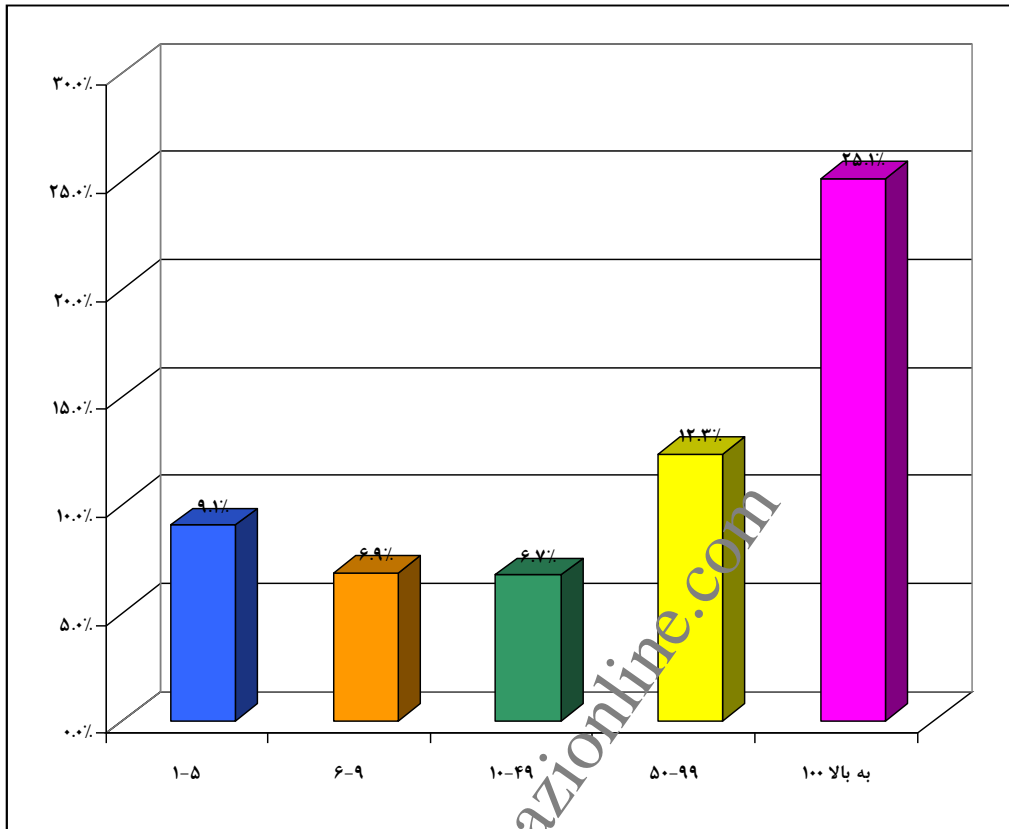
نمودار شماره ۶-۳۴۱- شمای تطبیقی تعداد کارگاه های شهر ساری و استان به تفکیک تعداد کارکن



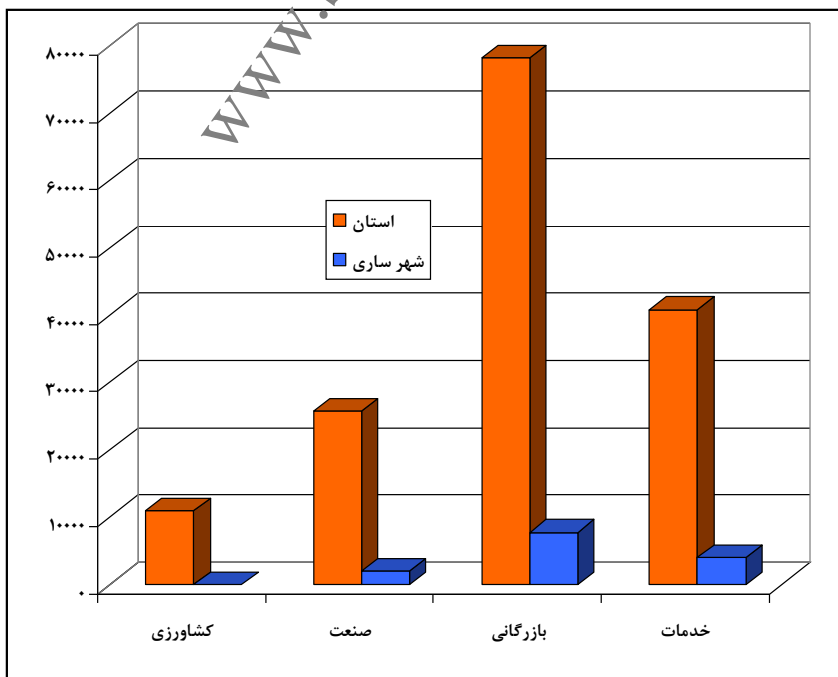
نمودار شماره ۷-۳۴۱- شمای تطبیقی ترکیب کارگاه های شهر ساری و استان به تفکیک تعداد کارکن



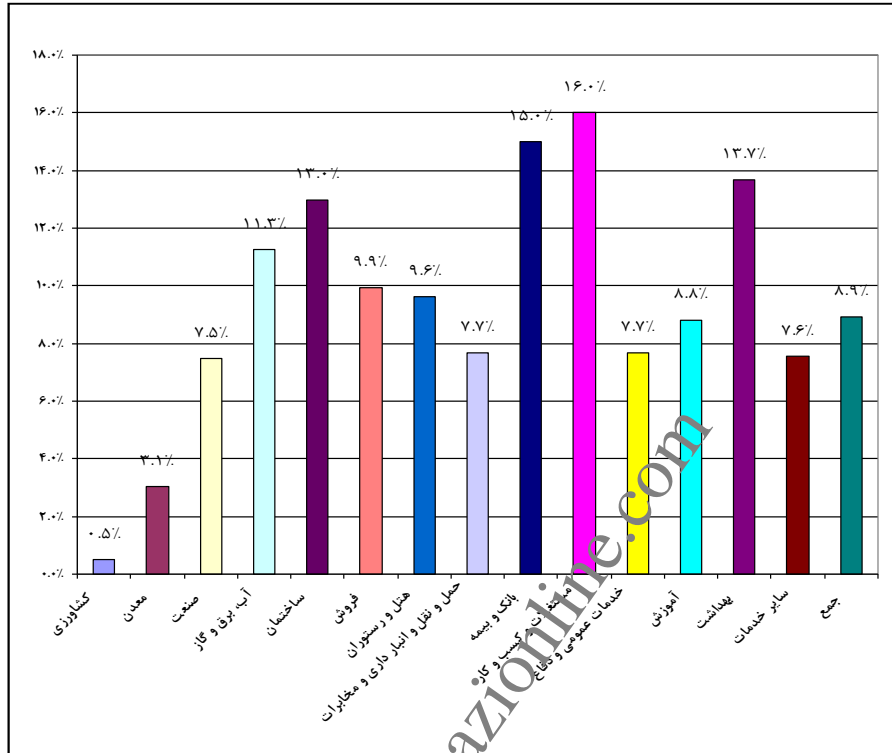
نمودار شماره ۸-۳۴۱- سهم شهر ساری از کارگاه‌های استان به تفکیک تعداد کارکن



نمودار شماره ۹-۳۴۱- شمای تطبیقی تعداد کارگاه‌های شهر ساری و استان به تفکیک بخش‌های عمده اقتصادی

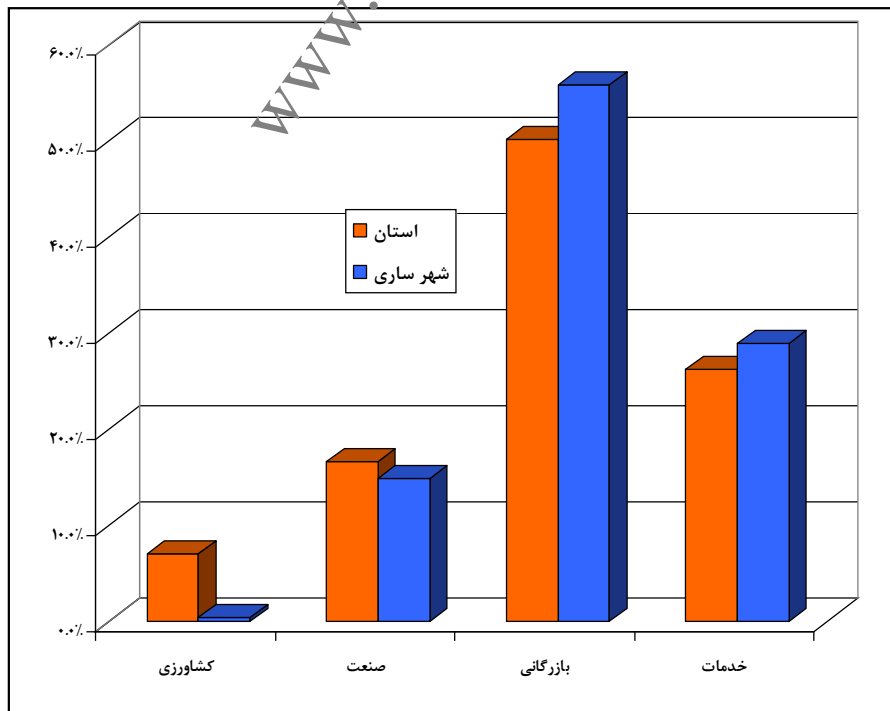


نمودار شماره ۱۰-۳۴۱- سهم شهر ساری از تعداد کارگاه های استان به تفکیک رشته فعالیت

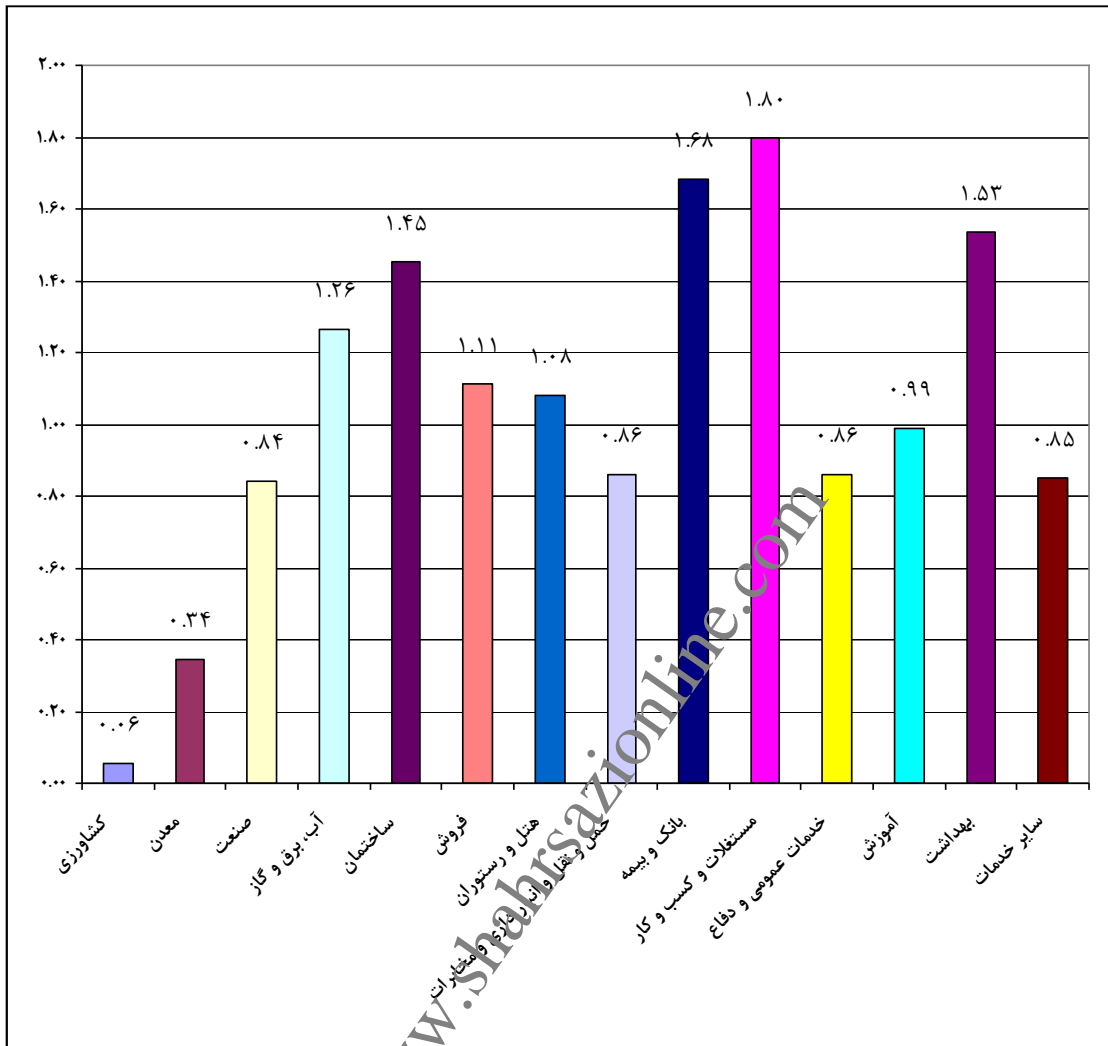


نمودار شماره ۱۱-۳۴۱- شمای تطبیقی ترکیب کارگاه های شهر ساری و استان به

تفکیک بخشهای عمده اقتصادی



نمودار شماره ۱۲-۳۴۱- ضریب مکانی تعداد کارگاه های شهری ساری نسبت به استان به تفکیک رشته فعالیت



جدول شماره ۷-۳۴۱- تعداد کارگاه‌های استان مازندران به تفکیک بخشهای اقتصادی و نفر کار کن (۱۳۸۱)

شرح فعالیت	۱-۵	۶-۹	۱۰-۴۹	۵۰-۹۹	۱۰۰ به بالا	اظهار نشده	جمع
کشاورزی	۶۵۲۶	۱۳۷۶	۲۷۶۲	۱۸۱	۳۳	۱	۱۰۸۷۹
معادن	۴۵	۱۹	۵۳	۶	۸	۰	۱۳۱
صنعت	۲۱۹۸۶	۵۲۶	۴۵۲	۵۴	۶۳	۰	۲۳۰۸۱
آب، برق و گاز	۲۲۸	۴۳	۸۳	۱۵	۱۳	۰	۳۸۲
ساختمان	۲۰۲۸	۸۴	۵۸	۱۱	۱۰	۰	۲۱۹۱
فروش	۷۳۹۱۹	۴۱۴	۲۱۸	۹	۸	۰	۷۴۵۶۸
هتل و رستوران	۳۴۰۱	۸۲	۷۶	۳	۱	۰	۳۵۶۳
حمل و نقل و انبار داری و مخابرات	۳۹۶۱	۳۳۴	۲۹۸	۳۰	۱۴	۰	۴۶۳۷
بانک و بیمه	۱۱۷۸	۳۱۱	۲۰۵	۵	۳	۰	۱۷۰۲
مستغلات و کسب و کار	۵۱۳۸	۶۴	۴۴	۸	۶	۰	۵۳۵۷
خدمات عمومی و دفاع	۱۱۶۱	۲۹۵	۴۷۳	۶۸	۴۷	۲۱۰	۲۲۵۴
آموزش	۲۲۶۹	۱۱۷۲	۲۶۰۱	۱۶۷	۲۲	۱	۶۲۳۲
بهداشت	۳۶۲۶	۲۲۴	۲۷۸	۱۹	۳۶	۰	۴۱۸۳
سایر خدمات	۱۶۱۲۹	۱۶۱	۱۲۶	۷	۷	۰	۱۶۴۶۰
جمع	۱۴۱۶۹۲	۵۱۲۵	۷۷۲۷	۵۸۳	۲۷۱	۲۱۲	۱۵۵۶۲۰

جدول شماره ۸-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاههای استان مازندران در بخشهای اقتصادی به تفکیک نفر کار کن

(۱۳۸۱)

شرح فعالیت	۱-۵	۶-۹	۱۰-۴۹	۵۰-۹۹	۱۰۰ به بالا	اظهار نشده	جمع
کشاورزی	۴.۶	۲۶.۸	۳۵.۷	۳۱.۰	۱۲.۲	۰.۵	۷.۰
معادن	۰.۰	۰.۴	۰.۷	۱.۰	۳.۰	۰.۰	۰.۱
صنعت	۱۵.۵	۱۰.۲	۵.۸	۹.۳	۲۳.۲	۰.۰	۱۴.۸
آب، برق و گاز	۰.۲	۰.۸	۱.۱	۲.۶	۴.۸	۰.۰	۰.۲
ساختمان	۱.۴	۱.۶	۰.۸	۱.۹	۳.۷	۰.۰	۱.۴
فروش	۵۲.۲	۸.۱	۲.۸	۱.۵	۳.۰	۰.۰	۴۷.۹
هتل و رستوران	۲.۴	۱.۶	۱.۰	۰.۵	۰.۴	۰.۰	۲.۳
حمل و نقل و انبار داری و مخابرات	۲.۸	۶.۵	۳.۹	۵.۱	۵.۲	۰.۰	۳.۰
بانک و بیمه	۰.۸	۶.۱	۲.۷	۰.۹	۱.۱	۰.۰	۱.۱
مستغلات و کسب و کار	۳.۷	۱.۲	۰.۶	۱.۴	۲.۲	۰.۰	۳.۴
خدمات عمومی و دفاع	۰.۸	۵.۷	۶.۱	۱۱.۷	۱۷.۳	۹۹.۱	۱.۴
آموزش	۱.۶	۲۲.۸	۳۳.۷	۲۸.۶	۸.۱	۰.۵	۴.۰
بهداشت	۲.۶	۴.۴	۳.۶	۳.۳	۱۳.۳	۰.۰	۲.۷
سایر خدمات	۱۱.۴	۳.۷	۱.۶	۱.۲	۲.۶	۰.۰	۱۰.۶
جمع	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

جدول شماره ۹-۳۴۱- توزیع نسبی تعداد کارگاههای استان مازندران بر حسب نفر کار کن به تفکیک بخشهای اقتصادی

(۱۳۸۱)

شرح فعالیت	۱-۵	۶-۹	۱۰-۴۹	۵۰-۹۹	۱۰۰ به بالا	اظهار نشده	جمع
کشاورزی	۶۰.۰	۱۲.۶	۲۵.۴	۱.۷	۰.۳	۰.۰	۱۰۰.۰
معادن	۳۴.۴	۱۴.۵	۴۰.۵	۴.۶	۶.۱	۰.۰	۱۰۰.۰
صنعت	۹۵.۳	۲.۳	۲.۰	۰.۲	۰.۳	۰.۰	۱۰۰.۰
آب، برق و گاز	۵۹.۷	۱۱.۳	۲۱.۷	۳.۹	۳.۴	۰.۰	۱۰۰.۰
ساختمان	۹۲.۶	۳.۸	۲.۶	۰.۵	۰.۵	۰.۰	۱۰۰.۰
فروش	۹۹.۱	۰.۶	۰.۳	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰
هتل و رستوران	۹۵.۵	۲.۳	۲.۱	۰.۱	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰
حمل و نقل و انبار داری و مخابرات	۸۵.۴	۷.۲	۶.۴	۰.۶	۰.۳	۰.۰	۱۰۰.۰
بانک و بیمه	۶۴.۲	۱۸.۳	۱۲.۰	۰.۳	۰.۲	۰.۰	۱۰۰.۰
مستغلات و کسب و کار	۹۱.۷	۱.۲	۰.۸	۰.۱	۰.۱	۰.۰	۱۰۰.۰
خدمات عمومی و دفاع	۵۱.۵	۱۳.۱	۲۱.۰	۳.۰	۲.۱	۹.۳	۱۰۰.۰
آموزش	۳۶.۴	۱۸.۸	۴۱.۷	۲.۷	۰.۴	۰.۰	۱۰۰.۰
بهداشت	۸۶.۷	۵.۴	۶.۶	۰.۵	۰.۹	۰.۰	۱۰۰.۰
سایر خدمات	۹۸.۰	۰.۱	۰.۸	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰۰.۰
جمع	۹۱.۰	۳.۳	۵.۰	۰.۴	۰.۲	۰.۱	۱۰۰.۰

جدول شماره ۱۰-۴۳۱- سهم شهر ساری از کارگاه های استان به تفکیک بخش اقتصادی و نفر کار کن

شرح فعالیت	۱-۵	۶-۹	۱۰-۴۹	۵۰-۹۹	۱۰۰ به بالا	اظهار نشده	جمع
کشاورزی	۰.۶	۰.۱	۰.۳	۰.۰	۱۵.۲	۰.۰	۰.۵
معادن	۶.۷	۰.۰	۱.۹	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳.۱
صنعت	۷.۶	۶.۵	۴.۶	۰.۰	۳.۲	۰.۰	۷.۵
آب، برق و گاز	۷.۹	۴.۷	۱۲.۰	۳۳.۳	۶۱.۵	۰.۰	۱۱.۳
ساختمان	۱۲.۴	۲۳.۸	۱۵.۵	۲۷.۳	۱۰.۰	۰.۰	۱۳.۰
فروش	۹.۹	۱۱.۶	۱۱.۹	۰.۰	۱۲.۵	۰.۰	۹.۹
هتل و رستوران	۹.۸	۴.۹	۹.۲	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۹.۶
حمل و نقل و انبار داری و مخابرات	۶.۹	۱۳.۲	۹.۴	۲۰.۰	۲۱.۴	۰.۰	۷.۷
بانک و بیمه	۱۲.۶	۱۸.۰	۲۲.۴	۴۰.۰	۱۰۰.۰	۰.۰	۱۵.۰
مستغلات و کسب و کار	۱۵.۷	۳۱.۳	۲۰.۵	۲۵.۰	۵۰.۰	۰.۰	۱۶.۰
خدمات عمومی و دفاع	۶.۸	۳.۱	۶.۶	۲۹.۴	۴۴.۷	۶.۲	۷.۷
آموزش	۸.۶	۴.۵	۱۰.۱	۱۶.۸	۴۰.۹	۰.۰	۸.۸
بهداشت	۱۳.۷	۹.۸	۱۴.۴	۲۱.۱	۲۵.۰	۰.۰	۱۳.۷
سایر خدمات	۷.۳	۱۹.۹	۱۹.۰	۲۸.۶	۴۲.۹	۰.۰	۷.۶
جمع	۹.۱	۶.۹	۶.۷	۱۲.۳	۲۵.۱	۶.۱	۸.۹

جدول شماره ۱۱-۳۴۱- ضریب مکانی تعداد کارگاه های شهر سازی نسبت به استان مازندران

شرح فعالیت	۱-۵	۶-۹	۱۰-۴۹	۵۰-۹۹	۱۰۰ به بالا	اظهار نشده	جمع
کشاورزی	۰.۰۷	۰.۰۲	۰.۰۴	۰.۰۰	۰.۶۰	۰.۰۰	۰.۰۶
معدن	۰.۷۴	۰.۰۰	۰.۲۸	۰.۰۰	۰.۰۰		۰.۳۴
صنعت	۰.۸۴	۰.۹۴	۰.۶۹	۰.۰۰	۰.۱۳		۰.۸۴
آب، برق و گاز	۰.۸۷	۰.۶۸	۱.۷۹	۲.۷۰	۲.۴۵		۱.۲۶
ساختمان	۱.۳۷	۳.۴۷	۲.۳۰	۲.۲۱	۰.۴۰		۱.۴۵
فروش	۱.۰۹	۱.۶۹	۱.۷۷	۰.۰۰	۰.۵۰		۱.۱۱
هتل و رستوران	۱.۰۸	۰.۷۱	۱.۳۷	۰.۰۰	۰.۰۰		۱.۰۸
حمل و نقل و انبار داری و مخابرات	۰.۷۷	۱.۹۲	۱.۳۹	۱.۶۲	۰.۸۵		۰.۸۶
بانک و بیمه	۲.۶۳	۲.۶۳	۳.۳۳	۳.۲۴	۳.۹۹		۱.۶۸
مستغلات و کسب و کار	۱.۷۴	۴.۵۶	۳.۰۳	۲.۰۲	۱.۹۹		۱.۸۰
خدمات عمومی و دفاع	۰.۷۵	۰.۴۵	۰.۹۷	۲.۳۸	۱.۷۸	۱.۰۱	۰.۸۶
آموزش	۰.۹۵	۰.۶۶	۱.۴۹	۱.۳۶	۱.۶۳	۰.۰۰	۰.۹۹
بهداشت	۱.۵۱	۰.۴۳	۲.۱۳	۱.۷۰	۱.۰۰		۱.۵۳
سایر خدمات	۰.۸۱	۲.۹۰	۲.۸۲	۲.۳۱	۱.۷۱		۰.۸۵
جمع	۱.۰۰	۱.۰۰	۱.۰۰	۱.۰۰	۱.۰۰	۱.۰۰	۱.۰۰

www.shahrsazionline.com

۳-۱-۴-۳- ارزش افزوده فعالیتهای اقتصادی شهر ساری

فعالیتهای اقتصادی بخشهای مختلف در فرایند تولید و به عنوان ماحصل اقتصادی واجد ارزش افزوده اقتصادی خواهند بود. بر این اساس آنچه را که می توان به منزله تولید بخشهای اقتصادی در نظر گرفت ما به ازای اقتصادی تولید در قالب ارزش افزوده است.

شایان ذکر است که محاسبات ارزش افزوده بخشهای اقتصادی در قالب آمارهای مرکز آمار ایران تنها تا سطح استانها عرضه می گردد. بر این اساس جهت محاسبه میزان ارزش افزوده فعالیتهای اقتصادی شهر در این بررسی با استفاده از شاخص سرانه ارزش افزوده شاغلین بخشها در ترکیب با شاخص نسبی درآمد خانوار شهر و استان استفاده شده است.

بر اساس این محاسبات، کل ارزش افزوده فعالیتهای اقتصادی شهر ساری در سال ۱۳۸۵ معادل ۷۱۷۹ میلیارد ریال بوده است.

بررسی ترکیب ارزش افزوده شهر در الگوی ۴ بخشی نشان می دهد که ۵۶ درصد از ارزش افزوده یاد شده شهر در بخش خدمات، ۲۱ درصد در بخش بازرگانی، ۱۸ درصد در بخش صنعت و ۵ درصد در بخش کشاورزی عاید شده است.

قیاس شهر و استان از منظر ترکیب ارزش افزوده در بخشهای فوق نشانگر آن است که سهم صنعت در ارزش افزوده شهر و استان یکسان است در حالی که ارزش افزوده بخش خدمات در استان ۴۰، کشاورزی ۲۲ و بازرگانی ۲۰ درصد بوده است.

بررسی ترکیب ارزش افزوده اقتصاد شهر در بخشهای اقتصادی الگوی ۱۵ بخشی نشان می دهد که بیشترین ارزش افزوده در بخش فروش و معادل ۱۹/۸ درصد عاید شده است و پس از آن بخشهای مستغلات و کسب و کار (با سهم ۱۴/۲ درصد) و آموزش (۱۰/۴ درصد) در مراتب دوم و سوم قرار دارند.

بررسی جایگاه شهر در تولید ناخالص استان نشان می دهد:

- معادل ۹/۴ درصد تولید ناخالص داخلی استان مربوط به شهر ساری است.
- شهر ساری بیشترین سهم از ارزش افزوده بخشهای اقتصادی استان را در بخشهای آب و برق و گاز با سهمی معادل ۲۲ درصد و سپس واسطه گری های مالی (۲۰/۳ درصد)، بهداشت (۱۷/۳ درصد) و خدمات عمومی (۱۵/۱) درصد را داشته است.
- سهم شهر ساری از ارزش افزوده بخشهای اقتصادی استان عموماً بالا است.

• شهر ساری کمترین سهم را از منظر ارزش افزوده اقتصاد استان در بخشهای کشاورزی و ماهیگیری داشته است که فعالیتهایی عمدتاً با ماهیت غیر شهری هستند.

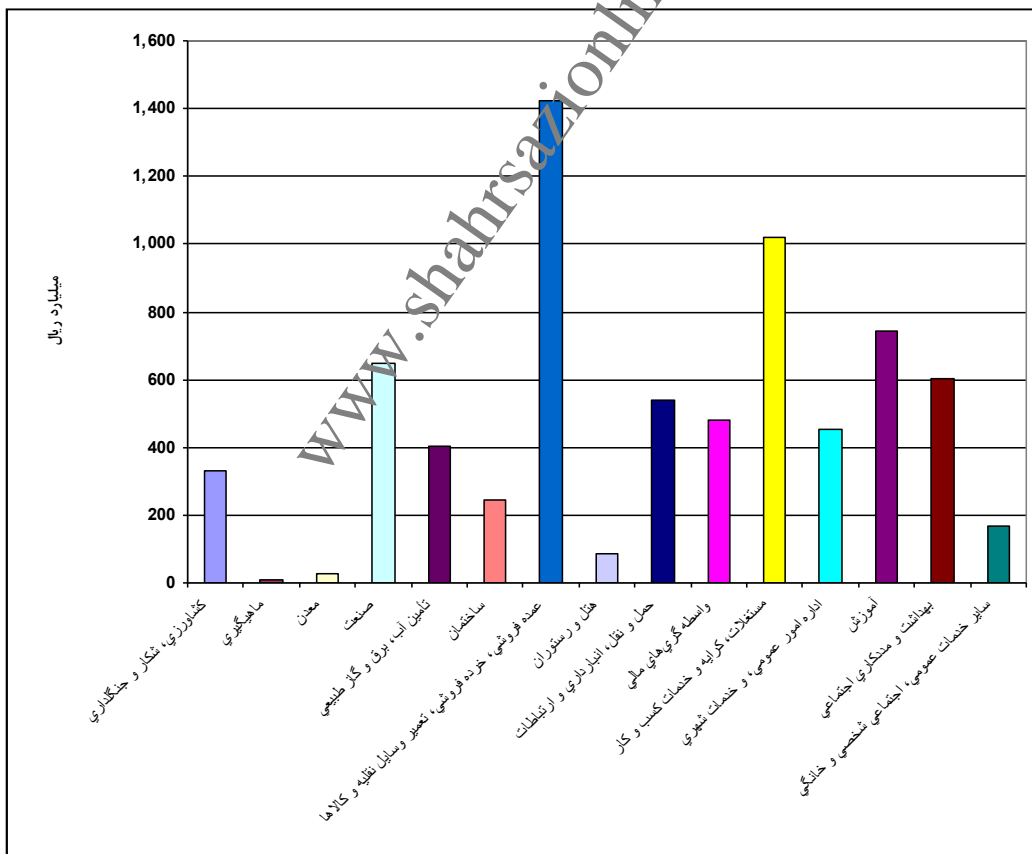
• پس از بخشهای کشاورزی و ماهیگیری کمترین سهم شهر در ارزش افزوده فعالیتهای اقتصادی مربوط به بخشهای ساختمان، صنعت و حمل و نقل است.

بررسی شاخص ضریب مکانی ارزش افزوده بخشهای اقتصادی شهر ساری نسبت به استان نشان میدهد که بخشهای پایه اقتصادی شهر شامل بخشهای آب و برق و گاز، واسطه گری های مالی، بهداشت، خدمات عمومی، آموزش، مستغلات و کسب و کار است.

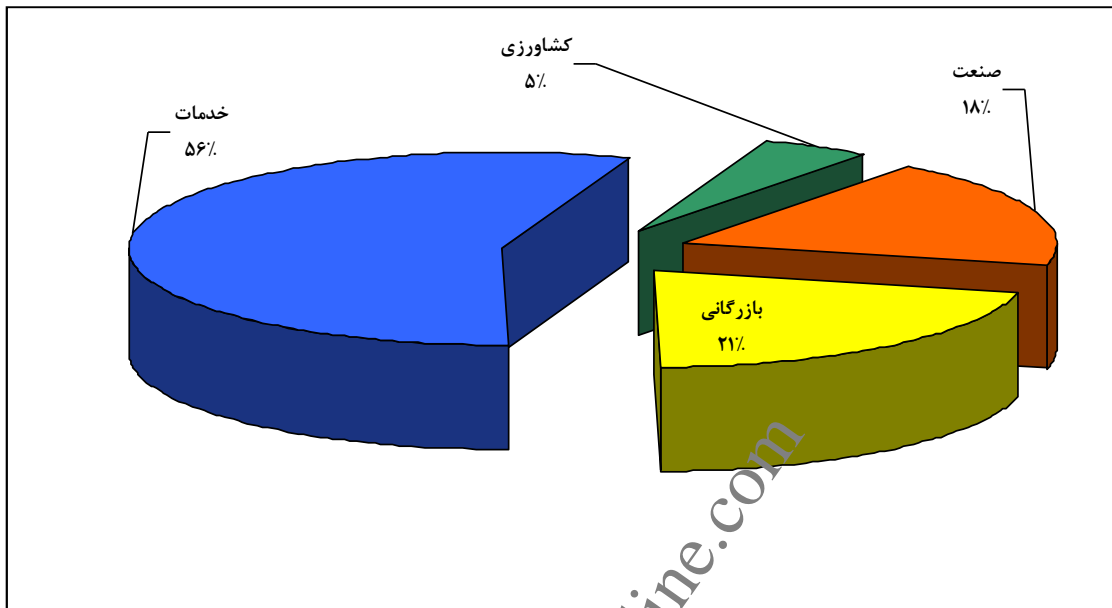
چنانکه مشهود است پایه اقتصاد شهر ساری را فعالیتهای مربوط به خدمات دولتی شامل

می شود. (نمودارهای شماره ۱۳-۳۴۱ الی ۱۸-۳۴۱ و جداول شماره ۱۲-۳۴۱ الی ۱۴-۳۴۱)

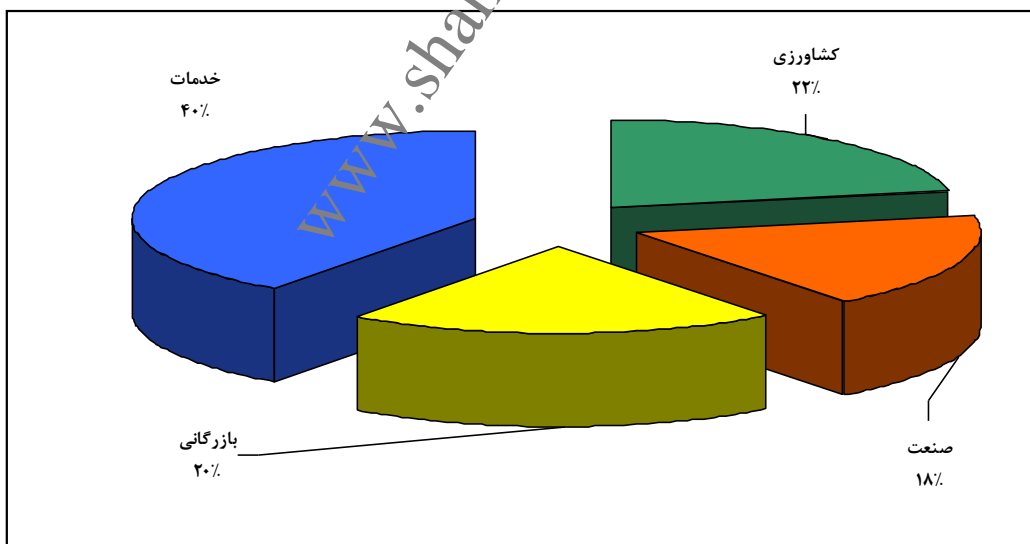
نمودار شماره ۱۳-۳۴۱- ارزش افزوده بخش های مختلف اقتصادی در شهر ساری در سال ۱۳۸۵



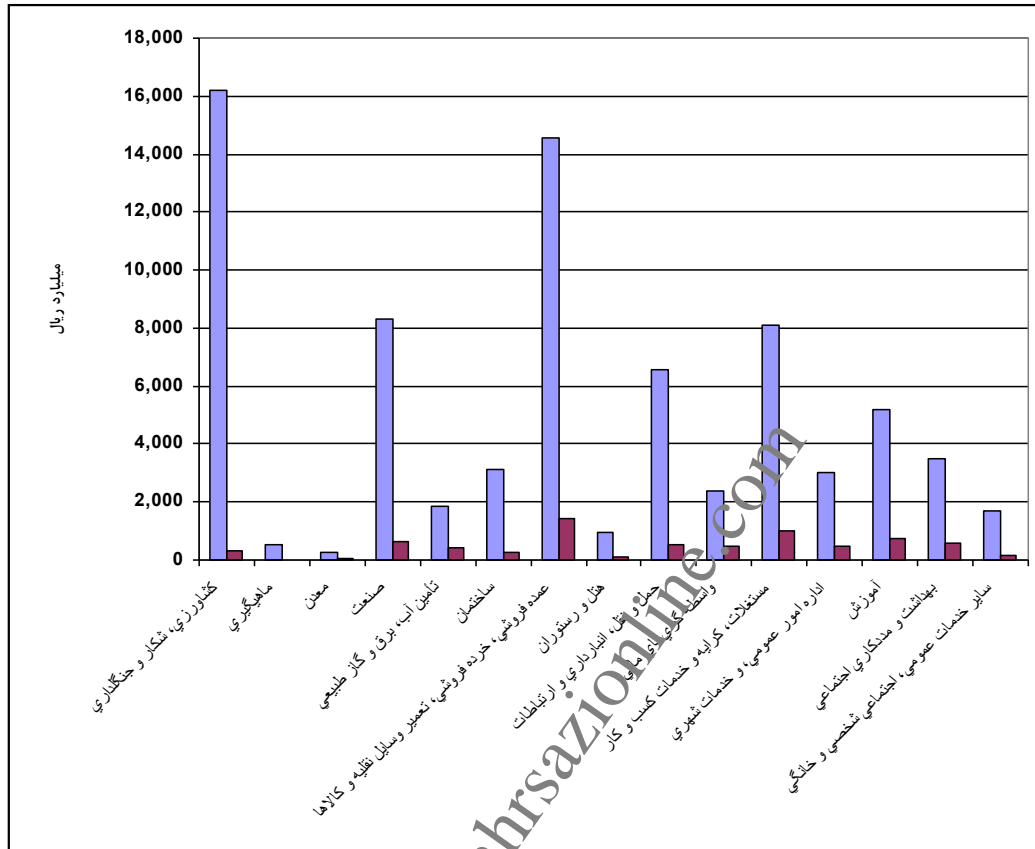
نمودار شماره ۱۴-۳۴۱- ترکیب ارزش افزوده اقتصادی شهر ساری بر حسب بخش های عمده اقتصادی (سال ۱۳۸۵)



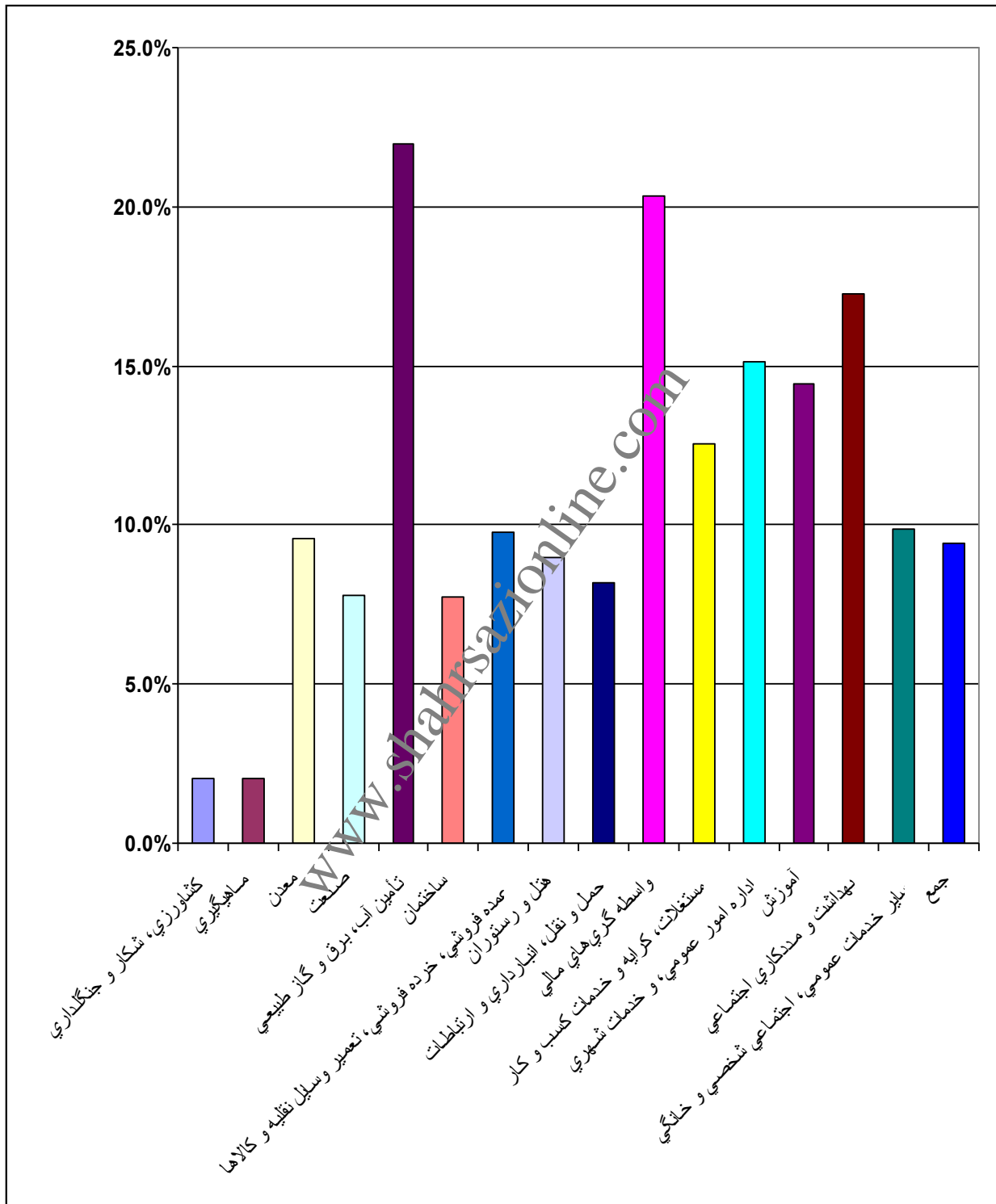
نمودار شماره ۱۵-۳۴۱- ترکیب ارزش افزوده اقتصادی استان بر حسب بخشهای عمده اقتصادی (سال ۱۳۸۵)



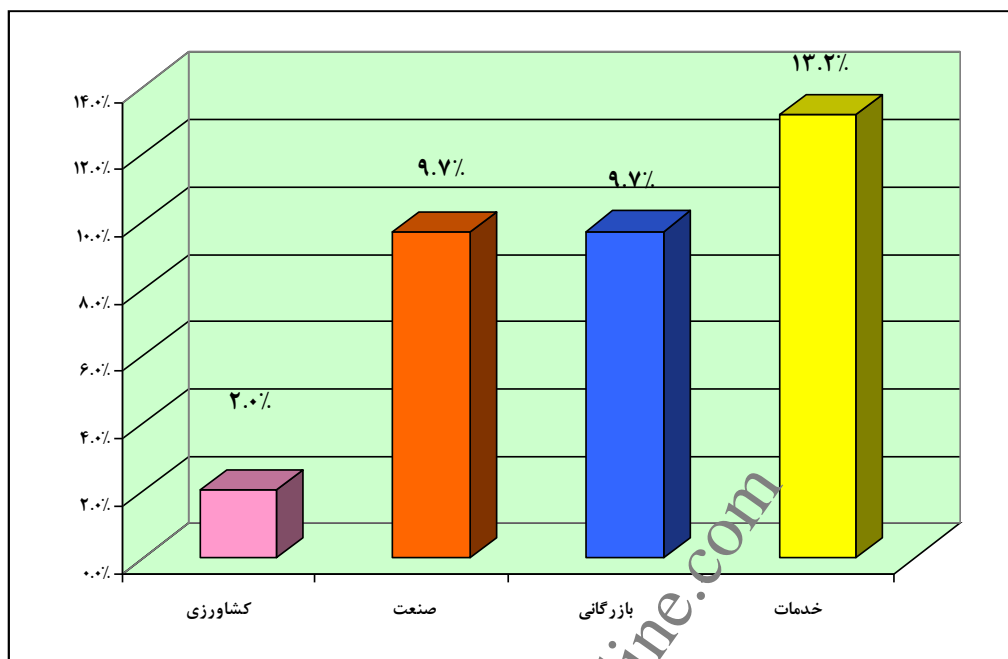
نمودار شماره ۱۶-۳۴۱-شمای تطبیقی ارزش افزوده بخشهای مختلف اقتصادی در شهر ساری و استان مازندران



نمودار شماره ۱۷-۳۴۱- سهم شهر ساری از ارزش افزوده بخش های اقتصادی استان (سال ۱۳۸۵)



نمودار شماره ۱۸-۳۴۱- سهم شهر ساری از ارزش افزوده بخش های اقتصادی استان سال ۱۳۸۵



جدول شماره ۱۲-۳۴۱- ارزش افزوده بخشهای اقتصادی استان مازندران و شهر ساری به قیمت جاری در سال ۱۳۸۵

شهر ساری	مازندران	شرح فعالیتها
۳۳۰,۷۹۳	۱۶,۱۸۴,۰۲۳	کشاورزی، شکار و جنگلداری
۱۰,۳۸۵	۵۱۲,۴۱۴	ماهیگیری
۲۶,۷۵۴	۲۷۹,۲۴۲	معادن
۶۴۶,۱۸۶	۸,۳۱۳,۸۷۳	صنعت
۴۰۲,۳۵۲	۱,۸۳۰,۸۱۲	تأمین آب، برق و گاز طبیعی
۲۴۲,۵۸۶	۳,۱۴۲,۰۰۶	ساختمان
۱,۴۲۴,۱۲۰	۱۴,۵۶۷,۱۰۳	عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه و کالاها
۸۵,۳۷۵	۹۵۱,۷۷۶	هتل و رستوران
۵۳۸,۳۳۵	۶,۵۷۱,۸۸۳	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات
۴۸۲,۵۹۲	۲,۳۷۲,۰۱۵	واسطه گری های مالی
۱,۰۱۹,۰۲۸	۸,۱۱۱,۸۶۱	مستغلات، کرایه و خدمات کسب و کار
۴۵۵,۰۳۸	۳,۰۰۹,۵۲۸	اداره امور عمومی، و خدمات شهری
۷۴۴,۱۸۹	۵,۱۶۳,۰۰۳	آموزش
۶۰۴,۱۳۱	۳,۴۹۷,۲۹۸	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۱۶۷,۹۳۲	۱,۶۹۷,۸۹۰	سایر خدمات عمومی، اجتماعی شخصی و خانگی
۷,۱۷۹,۷۹۵	۷۶,۲۰۴,۷۲۸	جمع

جدول شماره ۱۳-۳۴۱- ترکیب ارزش افزوده بخشهای اقتصادی استان مازندران و شهر ساری در سال ۱۳۸۵

شهر ساری	مازندران	شرح فعالیتها
۴.۶	۲۱.۲	کشاورزی، شکار و جنگلداری
۰.۱	۰.۷	ماهیگیری
۰.۴	۰.۴	معادن
۹.۰	۱۰.۹	صنعت
۵.۶	۲.۴	تأمین آب، برق و گاز طبیعی
۳.۴	۴.۱	ساختمان
۱۹.۸	۱۹.۱	عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه و کالاها
۱.۲	۱.۲	هتل و رستوران
۷.۵	۸.۶	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات
۶.۷	۳.۱	واسطه گریهای مالی
۱۴.۲	۱۰.۶	مستغلات، کرایه و خدمات کسب و کار
۶.۳	۳.۹	اداره امور عمومی، و خدمات شهری
۱۰.۴	۶.۸	آموزش
۸.۴	۴.۶	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۲.۳	۲.۲	سایر خدمات عمومی، اجتماعی شخصی و خانگی
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	جمع

جدول شماره ۱۴-۳۴۱- سهم شهر ساری از ارزش افزوده بخشهای مختلف اقتصادی استان مازندران

ضریب مکانی	سهم شهر از استان	شرح فعالیتها
۰.۲	۲.۰	کشاورزی، شکار و جنگلداری
۰.۲	۲.۰	ماهیگیری
۱.۰	۹.۶	معادن
۰.۸	۱۰.۹	صنعت
۲.۳	۲۱.۰	تأمین آب، برق و گاز طبیعی
۰.۸	۷.۷	ساختمان
۱.۰	۹.۸	عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه و کالاها
۱.۰	۹.۰	هتل و رستوران
۰.۹	۸.۲	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات
۲.۲	۲۰.۳	واسطه گریهای مالی
۱.۳	۱۲.۶	مستغلات، کرایه و خدمات کسب و کار
۱.۶	۱۵.۱	اداره امور عمومی، و خدمات شهری
۱.۵	۱۴.۴	آموزش
۱.۸	۱۷.۳	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۱.۰	۹.۹	سایر خدمات عمومی، اجتماعی شخصی و خانگی
۱.۰	۹.۴	جمع

۲-۴-۳- میزان و نسبت درصد جمعیت فعال در بخشهای فعال مختلف اقتصادی و

میزان و نسبت درصد اشتغال در آن بخشها و میزان و نسبت درصد بیکاری در شهر بر

اساس آمار رسمی و اطلاعات موجود

به منظور بررسی ویژگی های اقتصادی جمعیت شهر ساری از میزان درآمدهای ذکر شده در سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ استفاده شده است. شهرستان ساری در آخرین سال بررسی جمعیتی معادل ۴۹۵ هزار نفر داشته است که این میزان جمعیت معادل ۱۷ درصد کل جمعیت استان بوده است.

شهر ساری با جمعیتی حدود ۲۶۰ هزار نفر بیش از ۵۲ درصد جمعیت شهرستان و ۹ درصد جمعیت استان را به خود اختصاص داده است. از این میان ۲۲۴ هزار نفر از جمعیت شهر ساری معادل ۸۶ درصد این جمعیت در رده سنی بالای ۱۰ سال قرار دارند.

بررسی شاخص های مربوط به وضعیت اشتغال و بیکاری شهر ساری در سال ۱۳۸۵ نشان می دهد که:

■ جمعیت فعال شهر ساری معادل ۸۹ هزار نفر است که نرخ فعالیتی معادل ۳۹/۸ درصد را برای جمعیت بالای ۱۰ سال این شهر رقم زده است.

■ نرخ فعالیت جمعیت بالای ۱۰ سال شهر ساری اندکی کمتر از این نرخ در سطح استان مازندران می باشد.

■ جمعیت بیکار بالای ۱۰ سال شهر ساری برابر ۸۹۴۴ نفر می باشد که نرخ بیکاری معادل ۱۰ درصد را برای این شهر رقم زده است. این نرخ اندکی کمتر از نرخ بیکاری در سطح استان و همچنین شهرستان ساری می باشد.

علت پایین بودن نرخ بیکاری در شهر ساری نسبت به استان را می توان ناشی از دو عامل کمتر بودن نرخ فعالیت جمعیت شهر ساری نسبت به استان و همچنین کمینگی نسبی تعداد بیکاران شهر نسبت به استان دانست.

■ شهر ساری ۸/۸ درصد جمعیت بالای ۱۰ سال استان را دارا می باشد، در حالی که تعداد بیکاران این شهر معادل ۸/۱ درصد جمعیت بیکار استان است.

بررسی شاخصهای اشتغال و فعالیت به تفکیک جنسیت در سال ۱۳۸۵ نشان می دهد:

▪ نرخ فعالیت بین جمعیت زنان بالای ۱۰ سال در استان و شهر ساری به شدت کمتر از این نرخ بین مردان است.

▪ نرخ فعالیت زنان در سطح استان معادل ۱۲/۵ درصد است، در حالی که این نرخ برای مردان استان معادل ۶۹ درصد می باشد.

▪ نرخ فعالیت زنان در شهر ساری معادل ۱۶/۳ درصد است، در حالی که این نرخ برای مردان معادل ۶۲/۷ درصد (معادل ۳/۸ برابر) می باشد.

▪ بررسی نشان می دهد که شکاف بین شاخص نرخ فعالیت زنان و مردان شهر ساری به میزان قابل توجهی کمتر از مقدار این شکاف در موضوع یاد شده در سطح استان می باشد.

▪ بررسی نرخ بیکاری در سطح استان نشان می دهد که نرخ بیکاری در جمعیت زنان سه برابر بیشتر از مردان می باشد.

▪ نرخ بیکاری زنان در شهر ساری نیز معادل ۲/۵ برابر بیکاری مردان است. موارد فوق نشان میدهد که به خاطر نرخ مشارکت مابین زنان در بازار کار نسبت به مردان، فرصتهای اشتغال برای زنان در استان و همچنین شهر ساری بسیار پایین می باشد.

جدول شماره ۱-۳۴۲-۵ الی ۳۴۲-۵ ویژگی های اقتصادی جمعیت شهر ساری را در مقایسه با شهرستان و استان نشان می دهند.

جدول شماره ۱-۳۴۲-۵ فراوانی جمعیت فعال و بیکار و شاغل استان و شهر ساری در سال ۱۳۸۵ (نفر)

شرح	کل جمعیت	جمعیت بالای ۱۰ سال	جمعیت فعال	غیر فعال	شاغل	بیکار
استان	۰۸۷.۸۹۳.۲	۲۱۳.۵۳۷.۲	۲۱۵.۰۱۵.۱	۱.۵۲۱.۹۹۸	۰۴۴.۹۰۵	۱۷۱.۱۱۰
شهرستان ساری	۴۹۵.۳۶۰	۱۰۷.۴۲۹	۵۳۱.۱۷۰	۲۵۸.۵۷۶	۸۸۵.۱۵۲	۶۴۶.۱۷
شهر ساری	۰۸۴.۲۵۹	۲۲۴.۱۸۰	۲۶۳.۸۹	۱۳۴.۹۱۷	۸۰.۳۱۹	۹۴۴.۸

منبع : سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵ .

جدول شماره ۲-۳۴۲- سهم شهر ساری از جمعیت فعال و بیکار و شاغل استان در سال ۱۳۸۵ (درصد)

شرح	کل جمعیت	جمعیت بالای ۱۰ سال	جمعیت فعال	غیر فعال	شاغل	بیکار
استان	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
شهرستان ساری	۱۷.۱	۱۶.۹	۱۶.۸	۱۷.۰	۱۶.۹	۱۶.۰
شهر ساری	۹.۰	۸.۸	۸.۸	۸.۹	۸.۹	۸.۱

مأخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره ۳-۳۴۲- نرخ فعالیت و بیکاری جمعیت بالای ۱۰ سال در شهر ساری و استان مازندران در

سال ۱۳۸۵ (درصد)

شرح	نرخ فعالیت	نرخ بیکاری	نرخ اشتغال
استان	۴۰.۰	۱۰.۹	۸۹.۱
شهرستان ساری	۳۹.۷	۱۰.۳	۸۹.۷
شهر ساری	۳۹.۸	۱۰.۰	۹۰.۰

مأخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره ۴-۳۴۲- نرخ فعالیت و بیکاری جمعیت بالای ۱۰ سال استان مازندران به تفکیک جنسیت

در سال ۱۳۸۵ (درصد)

شرح	نرخ فعالیت	نرخ بیکاری	نرخ اشتغال
کل	۴۰.۰۱	۱۰.۸۵	۸۹.۱۵
مرد	۶۷.۴۷	۸.۲۶	۹۱.۷۴
زن	۱۲.۴۹	۲۳.۴۱	۷۵.۰۹

مأخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره ۵-۳۴۲- نرخ فعالیت و بیکاری جمعیت بالای ۱۰ سال شهر ساری به تفکیک جنسیت

در سال ۱۳۸۵ (درصد)

شرح	نرخ فعالیت	نرخ بیکاری	نرخ اشتغال
کل	۳۹.۵۶	۱۰.۰	۸۹.۱
مرد	۶۲.۶۷	۷.۶	۹۲.۳۵
زن	۱۶.۲۹	۱۹.۴	۸۰.۵۵

مأخذ: محاسبات مشاور

بررسی وضعیت اشتغال جمعیت شاغل شهر ساری در قیاس با شهرستان ساری و استان مازندران

در بخش های مختلف اقتصادی در سال ۱۳۸۵ نشان می دهد که:

- از میان ۹۰۵ هزار شاغلین استان مازندران بیش از ۱۸۹ هزار نفر در زیربخش کشاورزی، شکار و جنگلداری اشتغال دارند، سهم بخش کشاورزی در اشتغال استان معادل ۲۱ درصد است و پس از آن بخش ساختمان و سپس عمده فروشی و خرده فروشی با سهمی معادل ۱۴/۹ و ۱۴/۶ در مراتب دوم و سوم قرار دارند.
- سهم بالای بخش ساختمان در اشتغال استان پس از بخش کشاورزی نشان از رونق کلی ساخت و ساز در استان دارد.
- در شهر ساری زیربخش عمده فروشی و خرده فروشی بالاترین درصد اشتغالزایی به خود اختصاص داده است. سهم این بخش در اشتغال شهر معادل ۱۶/۸ درصد می باشد.
- پس از بخش عمده و خرده فروشی بخشهای ساختمان، صنعت ساخت و آموزش در رتبه های بعدی قرار دارند سهم این بخش ها در اشتغال شهر به ترتیب معادل ۱۳/۶، ۱۲ و ۱۱/۵۶ درصد می باشد.
- سهم شهرستان ساری از اشتغال بخشهای مختلف استان بیشتر از سهم شهر ساری در اشتغال استان است.
- بیشترین سهم شهرستان ساری از اشتغال استان مازندران در زیربخش های دفاتر مرکزی، تأمین آب، برق و گاز، واسطه گریهای مالی و بهداشت و مددکاری اجتماعی می باشد. سهم این شهر در زیربخش های مذکور به ترتیب ۳۲/۶، ۳۱/۴، ۲۴/۷ و ۲۲/۲ درصد می باشد.
- بیشترین سهم شهر ساری از اشتغال استان در زیربخش های تأمین آب، برق، گاز، واسطه گری های مالی، بهداشت و مددکاری اجتماعی و کمترین سهم در اشتغال زیربخشهای کشاورزی، شیلات، صنعت (ساخت) و ساختمان دارد. سهم این شهر در اشتغال بخشهای یاد شده به ترتیب برابر با ۲/۱، ۲/۱، ۸/۱ و ۸/۶ درصد است.

بررسی ضریب مکانی اشتغال شهر ساری به تفکیک بخش ها نشان می دهد که:

- بیشترین ضریب مکانی اشتغال شهر ساری مربوط به بخشهای تأمین آب و برق و گاز، واسطه گری های مالی و بهداشت و مددکاری اجتماعی است.

- بر اساس شاخص ضریب مکانی اشتغال شهر ساری می توان ادعان نمود که بخشهای پایه اقتصادی شهر ساری عبارتند از:
- تأمین آب و برق و گاز؛
 - واسطه گری های مالی؛
 - بهداشت و مدد کاری اجتماعی؛
 - اداره امور عمومی؛
 - مستغلات و کسب و کار؛
 - آموزش؛
 - عمده فروشی و خرده فروشی؛
 - هتل و رستوران؛
 - سایر فعالیتهای خدمات عمومی؛
 - استخراج معدن؛

چنانکه مشهود است شهر ساری عمدتاً در تقسیم کار استان نقش مرکز فعالیتهای خدماتی و پشتیبان سایر بخشها را بر عهده داشته و عمدتاً در رشته فعالیتهای دارای ویژگی دانش پایه دارای وضعیت برتر در ساختار اقتصادی می باشد. این امر با توجه به این که این شهر مرکز اداری و سیاسی استان است، نشان از موقعیت منحصر به فرد این شهر در این زمینه را می دهد.

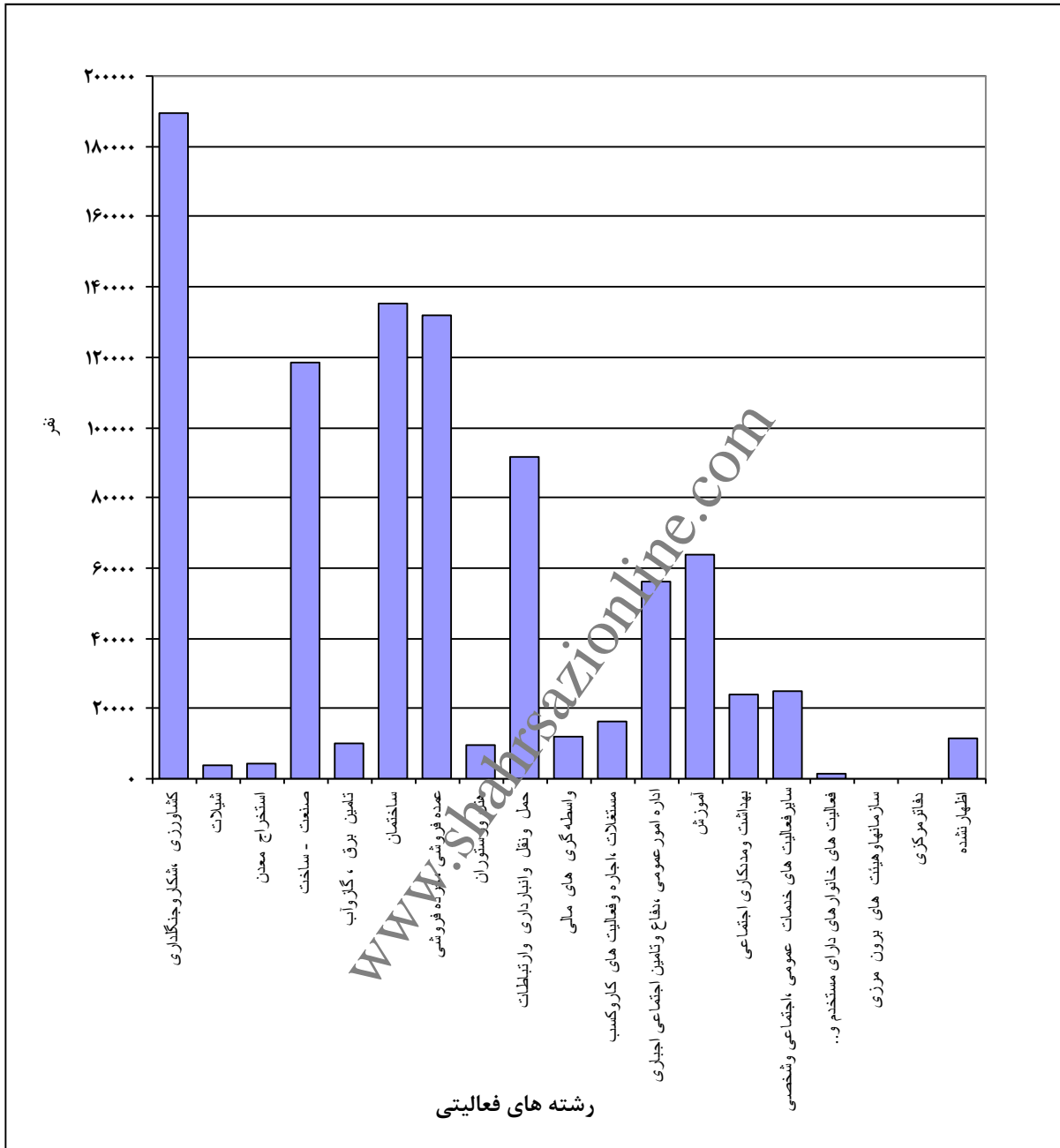
جدول شماره ۶-۳۴۲ فراوانی تعداد شاغلین شهر ساری، شهرستان ساری و استان مازندران را به تفکیک فعالیت های اقتصادی، نمودارهای شماره ۱-۳۴۲ و ۲-۳۴۲ این سهم را برای استان و شهر، جدول شماره ۷-۳۴۲ توزیع نسبی شاغلین استان مازندران شهرستان ساری و شهرساری، جدول شماره ۸-۳۴۲ سهم شهر و شهرستان ساری از اشتغال استان را در رشته فعالیتهای مختلف اقتصادی و نهایتاً جدول شماره ۹-۳۴۲ ضریب مکانی اشتغال شهر ساری را در رشته فعالیت های مختلف اقتصادی نشان می دهد.

جدول شماره ۶- ۳۴۲- فراوانی تعداد شاغلین استان، شهرستان و شهر ساری به تفکیک فعالیت اقتصادی

شهر ساری	شهرستان ساری	استان	شرح
۴,۰۶۴	۳۱۸۹۴	۱۸۹۶۳۶	کشاورزی، شکار و جنگلداری
۸۳	۵۹۵	۳۹۲۹	شیلات
۴۴۴	۷۲۸	۴۴۲۳	استخراج معدن
۹,۶۶۵	۱۸۳۹۸	۱۱۸۶۰۴	صنعت - ساخت
۲,۱۹۱	۳۱۰۵	۹۹۰۴	تأمین برق، گاز و آب
۱۰,۹۴۰	۱۹۴۴۴	۱۳۵۱۴۰	ساختمان
۱۳,۴۹۹	۲۰۰۸۳	۱۳۱۶۹۴	عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی
۹۱۵	۱۴۷۲	۹۷۳۴	هتل و رستوران
۷,۸۵۹	۱۴۵۴۸	۹۱۵۰۸	حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات
۲,۴۳۰	۲۹۲۹	۱۱۸۶۵	واسطه گری های مالی
۲,۱۶۳	۳۰۹۸	۱۶۴۲۲	مستغلات، اجاره و فعالیتهای کار و کسب
۸,۵۷۳	۱۲۳۳۳	۵۶۳۳۳	اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری
۹,۲۵۳	۱۲۲۱۴	۶۳۷۸۲	آموزش
۴,۱۹۶	۵۳۶۷	۲۴۱۳۵	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۲,۵۹۴	۳۹۵۲	۲۵۱۷۵	سایر فعالیت های خدمات عمومی، اجتماعی و شخصی
۱۵۶	۲۲۸	۱۳۴۶	فعالیت های خانوارهای دارای مستخدم و فعالیتهای تولیدی غیرقابل تفکیک
۰	۰	۰	سازمانها و هیئت های برون مرزی
۰	۱۵	۴۶	دفاتر مرکزی
۱,۲۹۲	۲۴۸۲	۱۱۳۶۴	اظهار نشده
۸۰,۳۱۹	۱۵۲۸۸۵	۹۰۵۰۴۱	جمع

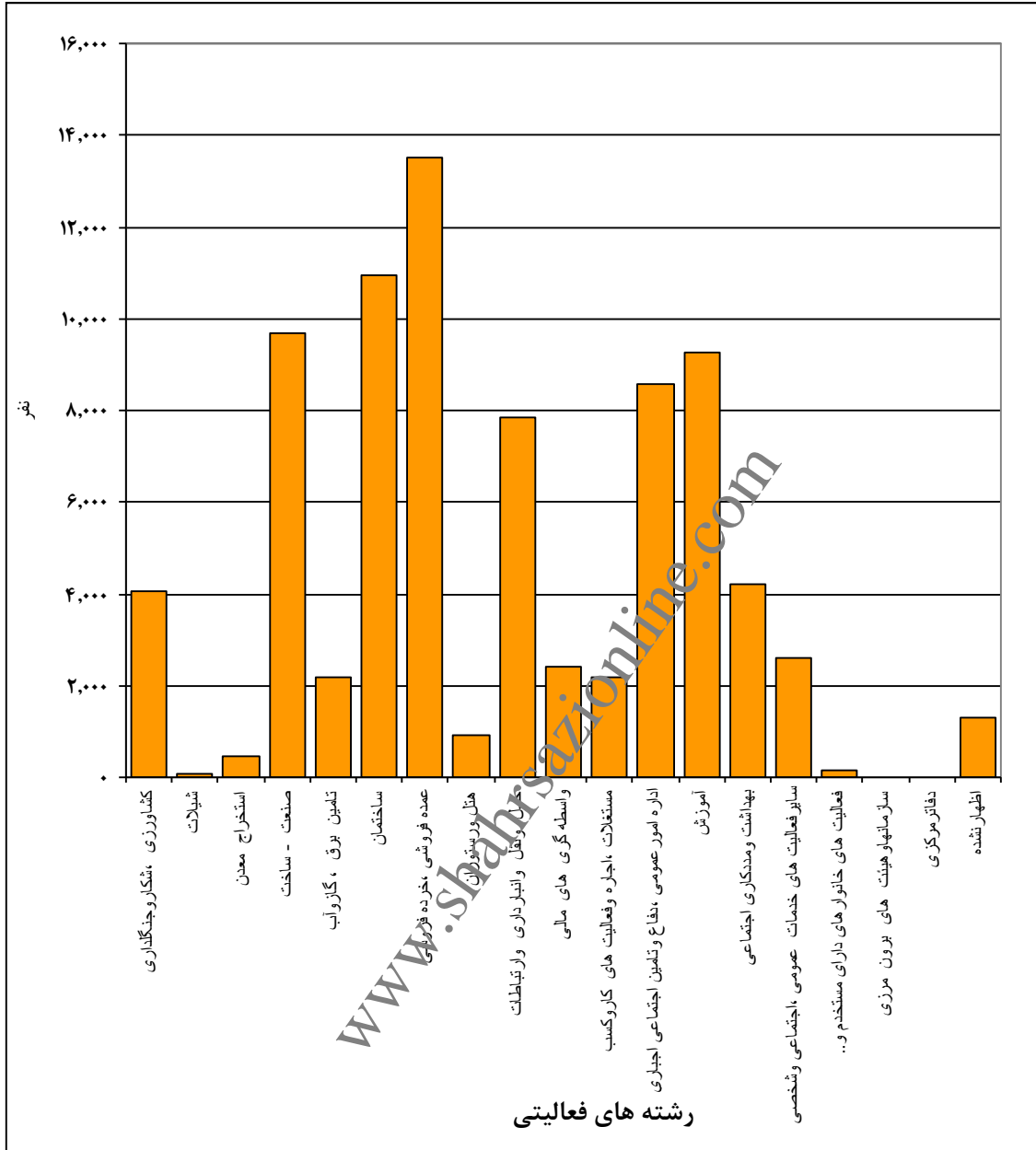
مأخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵.

نمودار شماره ۱-۳۴۲- فراوانی اشتغال استان به تفکیک فعالیت های اقتصادی



مأخذ: یافته های مشاور

نمودار شماره ۲-۳۴۲- فراوانی اشتغال شهر ساری به تفکیک فعالیت های اقتصادی



مأخذ: یافته های مشاور

جدول شماره ۷-۳۴۲- توزیع نسبی شاغلین استان مازندران، شهرستان ساری و شهر ساری

در فعالیتهای اقتصادی

شهر ساری	شهرستان ساری	استان	شرح
۵.۱	۲۰.۹	۲۱.۰	کشاورزی، شکار و جنگلداری
۰.۱	۰.۴	۰.۴	شیلات
۰.۶	۰.۵	۰.۵	استخراج معدن
۱۲.۰	۱۲.۰	۱۳.۱	صنعت - ساخت
۲.۷	۲.۰	۱.۱	تامین برق، گاز و آب
۱۳.۶	۱۲.۷	۱۴.۹	ساختمان
۱۶.۸	۱۳.۱	۱۴.۶	عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی خانگی
۱.۱	۱.۰	۱.۱	هتل و رستوران
۹.۸	۹.۵	۱۰.۱	حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات
۳.۰	۱.۹	۱.۳	واسطه گری های مالی
۲.۷	۲.۰	۱.۸	مستغلات، اجاره و فعالیتهای کار و کسب
۱۰.۷	۸.۱	۶.۲	اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری
۱۱.۵	۸.۰	۷.۰	آموزش
۵.۲	۳.۵	۲.۷	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۳.۲	۲.۶	۲.۸	سایر فعالیتهای خدمات عمومی، اجتماعی و شخصی
۰.۲	۰.۱		فعالیت های خانوارهای دارای مستخدم و فعالیتهای تولیدی غیر قابل تفکیک
۰.۰	۰.۰	۰.۰	سازمانها و هیئت های برون مرزی
۰.۰	۰.۰	۰.۰	دفاتر مرکزی
۱.۶	۱.۶	۱.۳	اظهار نشده
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	جمع

مأخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره ۸-۳۴۲- سهم شهر ساری از اشتغال استان در رشته فعالیتهای مختلف اقتصادی

شهر ساری	شهرستان ساری	استان	شرح
۲.۱	۱۶.۸	۱۰۰	کشاورزی، شکار و جنگلداری
۲.۱	۱۵.۱	۱۰۰	شیلات
۱۰.۰	۱۶.۵	۱۰۰	استخراج معدن
۸.۱	۱۵.۵	۱۰۰	صنعت - ساخت
۲۲.۱	۳۱.۴	۱۰۰	تامین برق، گاز و آب
۸.۱	۱۴.۴	۱۰۰	ساختمان
۱۰.۳	۱۵.۲	۱۰۰	عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی
۹.۴	۱۵.۱	۱۰۰	هتل و رستوران
۸.۶	۱۵.۹	۱۰۰	حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات
۲۰.۵	۲۴.۷	۱۰۰	واسطه گری های مالی
۱۳.۲	۱۸.۹	۱۰۰	مستغلات، اجاره و فعالیتهای کار و کسب
۱۵.۲	۲۱.۹	۱۰۰	اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری
۱۴.۵	۱۹.۱	۱۰۰	آموزش
۱۷.۴	۲۲.۲	۱۰۰	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۱۰.۳	۱۵.۷	۱۰۰	سایر فعالیتهای خدمات عمومی، اجتماعی و شخصی
۱۱.۶	۱۶.۹	۱۰۰	فعالیت های خانوارهای دارای مستخدم و فعالیتهای تولیدی غیر قابل تفکیک
			سازمانها و هیئت های برون مرزی
۰.۰	۳۲.۶	۱۰۰	دفاتر مرکزی
۱۱.۴	۲۱.۸	۱۰۰	اظهار نشده
۸.۹	۱۶.۹	۱۰۰	جمع

مأخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره ۹-۳۴۲- ضریب مکانی اشتغال شهر ساری در رشته فعالیتهای مختلف اقتصادی استان

شهر ساری	شهرستان ساری	استان	شرح
۰.۲	۱.۰	۱.۰	کشاورزی، شکار و جنگلداری
۰.۲	۰.۹	۱.۰	شیلات
۱.۱	۱.۰	۱.۰	استخراج معدن
۰.۹	۰.۹	۱.۰	صنعت - ساخت
۲.۵	۱.۹	۱.۰	تامین برق، گاز و آب
۰.۹	۰.۹	۱.۰	ساختمان
۱.۲	۰.۹	۱.۰	عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی
۱.۱	۰.۹	۱.۰	هتل و رستوران
۱.۰	۰.۹	۱.۰	حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات
۲.۳	۱.۵	۱.۰	واسطه گری های مالی
۱.۵	۱.۱	۱.۰	مستغلات، اجاره و فعالیتهای کار و کسب
۱.۷	۱.۳	۱.۰	اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری
۱.۶	۱.۱	۱.۰	آموزش
۲.۰	۱.۳	۱.۰	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۱.۲	۰.۹	۱.۰	سایر فعالیتهای خدمات عمومی، اجتماعی و شخصی
۱.۳	۱.۰		فعالیت های خانوارهای دارای مستخدم و فعالیتهای تولیدی غیر قابل تفکیک
			سازمانها و هیئت های برون مرزی
۰.۰	۱.۹	۱.۰	دفاتر مرکزی
۱.۳	۱.۳	۱.۰	اظهار نشده
۱.۰	۱.۰	۱.۰	جمع

مأخذ: محاسبات مشاور

۳-۴-۳- مسایل مربوط به ارزش زمین، ساختمان ها و تغییرات آن در مناطق مختلف شهر و شناخت ضوابط و معیارهایی که در این تغییرات نقش تعیین کننده داشته‌اند.

بررسی قیمت اراضی شهر اگرچه بعنوان یکی از ابزارهای شناخت و تحلیل مسایل شهری مطرح می باشد ولیکن بدلیل تأثیرپذیری آن از عوامل مختلف اصولاً یکی از پیچیده ترین ابزارها محسوب می گردد. این اثرپذیری از عوامل مختلفی همچون شرایط رکود یا رونق اقتصادی جامعه بطور اعم و جامعه شهری بطور اخص ، موقعیت جغرافیایی شهر و شکل کالبدی آن همچنین شرایط فرهنگی و چگونگی تأسیسات و تسهیلات شهری و غیره می تواند ارتباط مستقیمی با ارزش و بهای اراضی آن داشته باشد . این امر بویژه در جوامعی همچون جامعه ما، بدلیل حساسیت بالای سیستم اقتصادی ، هرگونه تحولی حتی در کوچکترین مقیاس آن اثر خود را در قیمت اراضی نشان داده و آنرا دچار نوسان می سازد.

بنابراین تعیین قیمت دقیق در سطح شهر که بیانگر قیمت واقعی آن باشد امری دشوار و شاید غیرممکن باشد. از طرفی اختلاف فاحش بین قیمت روز و قیمت منطقه ای خود از دیگر عواملی است که مانع از دستیابی به قیمت واقعی می گردد و آنچه که مطرح می گردد تنها مربوط به یک مقطع زمانی خاص خواهد بود که احتمال تغییر آن در آینده نیز دور از انتظار نخواهد بود .

زمین و ساختمان امروزه در جامعه ما بعنوان یک سرمایه مطرح است تا کالا، اما در اقتصاد بازار نحوه برخورد با این دو همانند سایر کالاها یکسان می باشد، با این تفاوت که نه از نوع کالاهای مصرفی معمولی یا نرمال بلکه از نوع کالاهای ضروری محسوب می شوند. بر این اساس در تعیین ارزش و بهای آنها توجه به چند نکته زیرحائز اهمیت است:

۱- زمین و ساختمان همانگونه که ذکر شد از جمله کالاهایی است که جزء نیازهای اصلی و ضروری هر شهروند محسوب می شود .

۲- زمین و ساختمان جزء کالاهای منقول نبوده و این امر باعث تمایز آن نسبت به سایر کالاها می شود.

۳- زمین و ساختمان نسبت به سایر کالاها کمتر مبادله و دست به دست می شوند.

۴- هر چند مبادله این دو در یک لحظه انجام می شود ولیکن مصرف آن بتدریج و در طول زمان صورت می گیرد.

۵- زمین و ساختمان معمولاً دارای مصارف گوناگون و متنوع می باشند.
۶- زمین یک کالای فنا ناپذیر و عمر ساختمان هم معمولاً دراز مدت است.
در بررسی زمین و ساختمان و تعیین ارزش و بهای آن حضور و نقش چند عامل را نباید از نظر دور داشت. بعبارت دیگر در صحنه بازار زمین و مسکن ، چندین عامل که هر یک متناسب با موقعیت و جایگاه خود در تعیین ارزش مصرفی و مبادلاتی آن نقش دارند ، تأثیر گذار می باشند . این عوامل عبارتند از :

۱- مالکان زمین و ساختمان

۲- سازندگان مسکن

۳- دلالتان و واسطه ها (بنگاههای معاملات املاک)

۴- نهادهای دولتی

۵- مؤسسات مالی

۶- تحولات سیاسی

۷- تحولات بازار

آنچه که مسلم است برقراری ارتباط بین این گروههای مختلف با یکدیگر آسان نبوده تا براساس آن بتوان به چارچوب مناسبی برای تحلیل نهایی دست یافت . این امر ناشی از اختلاف نظر بین گروهها است . بنحویکه که به ظن برخی از این گروهها این دو کالا دارای ارزش مصرفی و به اعتقاد گروهی دیگر دارای ارزش مبادلاتی است . آنچه که در این بخش دارای اهمیت است، ارزش مادی (قیمت) کالاهای مورد بحث و اثرگذاری آن بر مجموعه اقتصاد شهر می باشد . بدین معنی که برآیند ارزش و بهای این کالاها بر برنامه ریزیهای شهری چه خواهد بود و مهمتر آنکه چگونه می توان بر اساس آن سیاستهای راهبردی را در تدوین برنامه ها تعیین نمود.

در بررسی قیمت اراضی و ساختمانهای شهر ساری سعی شده است از دو ابزار ذیل به بهترین نحوه ممکن استفاده گردد:

الف) بنگاههای معاملاتی (جهت اخذ اطلاعات از آنها در مورد ارزش روز زمین و ساختمان، در سطح شهر)

ب) تقویم ارزش معاملاتی املاک (زمین، ساختمان و ...) شهرساری و حومه که توسط اداره امور اقتصادی و دارایی شهرستان ساری تدوین شده است.

الف) قیمت اراضی ، ساختمانها براساس نرخ آزاد

در بررسی موارد ارزش زمین و ساختمان سعی شده است ارزش روز و قیمت منطقه ای هر یک از این موارد به تفکیک شناسایی و پس از مقایسه با یکدیگر تحلیل شود. بنابراین در این قسمت صرفاً به ارزش روز هر یک از موارد فوق اشاره و مباحث تفصیلی مربوط به ارزش ساختمان در بخش مربوط به مسکن و هزینه های آن مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

الف - ۱) قیمت روز زمین

قیمت زمین بعنوان یکی از موضوعات مورد بررسی، در نقاط مختلف شهر ساری با توجه به موقعیت، اندازه و سایر پارامترهای مربوط به آن متغیر بوده و این تغییرات تابعی از چندین عامل دیگر می باشد که مهمترین آن عامل تقاضا است. بنابراین در بررسی قیمت اراضی شهر نقش و اثرگذاری هر یک از این عوامل بخصوص عامل تقاضا را نباید از نظر دور داشت.

بطور کلی بررسی قیمت اراضی شهر ساری نشان دهنده آن است که در اکثر پهنه های شهر که قیمتها در سالهای پیش در آن ها رو به افزایش بوده و حتی در برخی موارد قیمتی بالاتر از رشد شاخص قیمتها را دارا بوده اند رو به کاهش گذاشته است. در حال بالاترین قیمتها مربوط به مراکز تجاری و پائین ترین آن مربوط به حواشی شهر است. لازم به ذکر است که در همه موارد قیمت اراضی در بر خیابانهای اصلی نسبت به اراضی واقع در عمق در سطح بالاتری قرار دارد .

آنچه که در بررسی قیمت اراضی شهری مدنظر می باشد چگونگی توزیع قیمتها در نقاط مختلف شهر و یافتن دلایل آنست. بعبارت دیگر دست یابی به علل و عوامل تأثیرگذار در میزان ارزش و بهای زمین جهت حصول به یک نتیجه عینی و نهایتاً ارائه نظرات و پیشنهادات احتمالی بمنظور افزایش ضریب موفقیت برنامه ریزیها است که یکی از اهداف تهیه طرح مزبور می باشد. با بررسیهای بعمل آمده عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین در شهر ساری را به چند دسته می توان تقسیم نمود که عبارتند از :

۱- مرکزیت مکان مورد نظر

۲- تداخل بافت مسکونی و تجاری

۳- کیفیت محلات (بلحاظ قدیمی یا نوساز بودن)

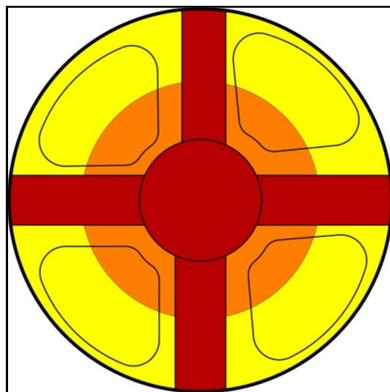
۴- اندازه قطعات

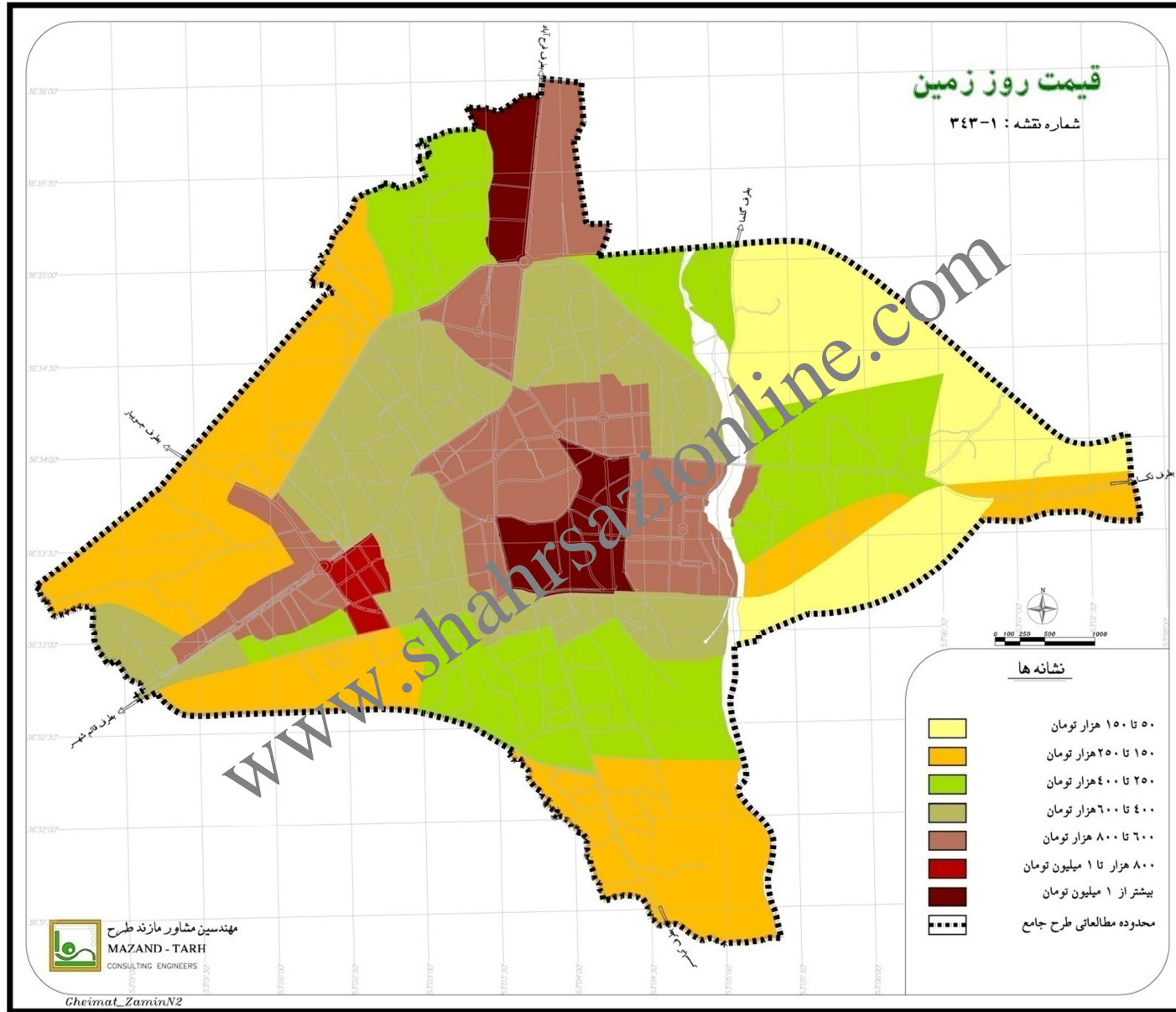
- ۵- تیپولوژی اجتماعی محلات
- ۶- مرفولوژی محلات
- ۷- عوامل اثرگذار طبیعی و غیر طبیعی
- ۸- داخل یا خارج از محدوده قانونی بودن
- ۹- روستایی بودن بافت
- ۱۰- وقفی بودن اراضی

● گروه بندی قیمت روز زمین :

شهرسازی در سال های اخیر همانند سایر نقاط کشور با تحولات شدید قیمت زمین روبرو بوده است. بعد از افزایش بسیار شدید قیمت زمین در کشور و به ویژه استان مازندران در حدود سالهای ۱۳۸۲-۱۳۸۳ سیر نزولی قیمت زمین شروع و در حال حاضر در رکود بسر می برد. در این میان مکانیزم اخذ قیمت روز زمین که غالباً از آژانس های املاک مسکن اخذ می شوند بسیار پیچیده و دشوار شده است. بنگاههای معاملات ملکی متأثر از شرایط دوران رکود اعداد غیرواقعی را برای اراضی بیان می کنند و بعضاً در یک محله یا راسته قیمت های متفاوتی را بیان می دارند. با این حال و با توجه به چندین بار پیمایش و نمونه گیری از سطح شهر و نیز مصاحبه با خبرنگاران و سازندگان گروه بندی قیمت زیر برای شهر سازی در سال ۱۳۸۹ با تقریب به دست آمده است. نقشه شماره ۱-۳۴۳ قیمت روز زمین و تفاوت های آن را در سطح شهر نشان می دهد. مطابق نقشه مذکور الگوی حاکم بر قیمت زمین شهر سازی الگوی دواير متحدالمرکزی است که حلقه های متفاوتی را ایجاد نموده و در راستای محورهای اصلی نیز افزایش قیمت ها مشاهده می شود (شکل شماره ۱-۳۴۳).

شکل شماره ۱-۳۴۳- الگوی حاکم بر قیمت زمین در سازی





نام طرح: تجدید نظر طرح جامع شهرسازی
کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران



۲۶۹
www.shahrsazionline.com

این نوع پخشایش قطاع هایی با قیمت متفاوت را به دنبال داشته است به نحوی که از مرکز تقریبی شهر به سمت حواشی آن از قیمت ها کاسته شده و لیکن در محورها به ویژه محور خزر و محور منتهی به میدان امام و نواحی پیرامونی آن ها مجدداً بر قیمت ها افزوده شده است. از این رو می توان با ارزش ترین زمین های شهر (دسته اول) را حاشیه مرکز اصلی شهر (منطقه پیوندی- فدک - بخش هشت غربی)، محور خزر (کوی برق، شفا و سیدالشهدا) و ناحیه جنوب شرقی میدان امام (نهضت- بعثت) تعریف نمود. در سطح دوم اراضی حاشیه دسته نخست قرار می گیرند که مرکز و هسته قدیمی شهر، معلم، بخش هشت شرقی و مازیار در ناحیه مرکزی، طبرستان و ششصد دستگاه در نواحی شمالی و طرفین بلوار پاسداران در غرب، در این گروه قرار می گیرند. در سطح سوم اراضی حاشیه سطح دوم قرار دارند که حلقه کاملی برگرد سطح دوم قیمتی را شامل می شوند. در سمت شمال محلات معلم شمالی، مهیار در سمت غرب محلات مهدی آباد- شهیند- رودکی و در سمت جنوب کوی کارمندان و محلات حاشیه بلافصل جنوب ریل از این دسته اند. دسته چهارم شامل اراضی و محلاتی است که غالباً در مرز بین محدوده و خارج از آن قرار داشته و نواحی شمال غربی (بشت. کمربندی شمالی- حوالی سه راه جویبار- ۲۲ بهمن، غرب دخانیات، جنوب راهبند و بخشی از محور بهشهر را شامل می شوند. آخرین رده نیز اراضی غالباً کشاورزی و حاشیه شمال شرق و جنوب شرق است که اطراف روستای گله دون، ذغال چال، هول و جنوب ریل در قسمت شرق تجن را در بر گرفته اند. قیمت های مذکور در هفت رده قیمتی به شرح زیر بدست آمده اند.

● گروه قیمتی ۵۰ تا ۱۵۰ هزار تومان (رنگ زرد) که شمال شرق و جنوب شرق را شامل شده و غالباً نواحی روستایی یا کشاورزی هستند.

● گروه قیمتی ۱۵۰ تا ۲۵۰ هزار تومان (رنگ نارنجی) که غالباً محلات با ساختار ضعیف و شبه روستایی و بعضاً خارج از محدوده قانونی را شامل می شوند. این گروه قیمتی حواشی شمال غربی- غرب، جنوب غربی، جنوب و بخشی از شرق را در بر گرفته اند.

● گروه قیمتی ۲۵۰ تا ۴۰۰ هزار تومان (رنگ سبز روشن) که گرداگرد نواحی با قیمت بیشتر را در درون رینگ حاصل از کمربندی شمالی (غربی و شرقی) و قسمتی از حاشیه ریل آهن در جنوب را در بر گرفته است.

● گروه قیمتی ۴۰۰ تا ۶۰۰ هزار تومان که بخش قابل توجهی از منطقه راهبند (بلوار کشاورز) به ویژه منطقه میانی آن را (رودخانه تجن تا حوالی دخانیات) و نیز محلات امام زاده عباس شمالی- جنوبی حول محور شرقی، شمال تجن (کوی دادگستری) و محلات خودرو و جدید الاحداث قرق و شرف آباد که ترکیب توسعه جدید و روستایی است شامل شده اند.

● گروه قیمتی ۶۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان که حوالی میدان امام در غرب، طبرستان و ششصد دستگاه در شمال، بافت مرکزی شهر، معلم جنوبی، بخش شرقی بخش هشت، اراضی پادگان و ضلع غربی خیابان مازیار را شامل شده اند.

● گروه قیمتی ۸۰۰ هزار تومان تا یک میلیون تنها نواحی جنوب شرقی میدان امام شامل خیابانهای بعثت و نهضت می باشند.

● گروه قیمتی بیش از یک میلیون تومان که دو منطقه عمده در شمالی ترین نقطه شهر (کوی برق و خیابان های اطراف و محلات واقع در غرب خیابان فرهنگ (پیوندی- فدک- حافظه، میرزمانی و جنوب ۱۵ خرداد تا حوالی ۲۰ متری های اول و دوم) را شامل شده است.

شایان ذکر است نمایش رنگ های قیمت زمین جهت طبقه بندی کلی صورت گرفته و غالباً در حواشی هر پهنه با افت قیمت مواجه است. تمامی قیمت های مذکور تقریبی بوده و به طور متوسط بدست آمده اند.

الف-۲) قیمت ساختمان

ساختمان بعنوان یکی از اساسی ترین نیازهای امروز ، علیرغم ارزش و اعتباری که به عنوان یک کالای ضروری دارا می باشد در جامعه ما بعنوان یک سرمایه مطرح است . طبیعی است پرداختن به موضوع ساختمان و مسکن به بررسیهای همه سونگر و تفصیلی تری نیاز دارد، و لیکن در اینجا تنها به ارزش و بهای ساختمان بعنوان یک کالا اشاره می شود.

● گروه‌بندی قیمت روز ساختمان :

متأثر از شرایط روز قیمت زمین در کشور و استان و اوج و حضيض های کم سابقه صورت گرفته در دهه اخیر و به ویژه بعد از سال ۱۳۸۳، به جرأت می توان اظهار داشت که تهیه نقشه قیمت روز ساختمان در سطح شهر ساری بسیار مشکل می نماید.

به عبارتی آژانس های مسکن متأثر از شرایط رکود حاکم بر بازار و دیدگاههای غیرکارشناسی و احساسی صاحبان ساختمان قیمت های متفاوتی را بیان می نمایند. جهت تعدیل قیمت‌های ارایه شده توسط بنگاههای معاملات ملکی از سازندگان و دست اندرکاران ایجاد ساختمان در سطح شهر ساری به عنوان عوامل اطلاعاتی مکمل بهره گیری شد و نهایتاً گروه‌بندی زیر بدست آمد.

● گروه قیمتی ۲۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان : این گروه پایین ترین گروه قیمت ساختمانی (مسکونی با تمام ویژگی های متوسط) ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان و گروه بعدی یعنی ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان در سطح محدوده مطالعاتی شهر ساری بوده است. توزیع فضایی این قیمت شامل محلات جنوبی راهبند شامل (غرب دخانیات- پشت ریل- کوی اتحاد، غفاری، جمران، پایین دزا و ...)، محلات شرقی شهر (حوالی امام زاده عباس شمالی، هولاء، ذغال چال، گله دون و ناحیه جنوب امام زاده عباس جنوبی) و محلات غربی شهر (غرب ۲۲ بهمن، شمال ارم به طرف ملیک و شمال سه راه جویبار) می باشد.

مهمترین دلایل وجود پایین ترین قیمت ساختمان در این نواحی، کیفیت ساخت و ساز، گروه‌های اجتماعی ساکن، روستایی بودن و خارج از محدوده قانونی بودن شهر می باشد.

● گروه قیمتی ۴۰۰ تا ۵۰۰ هزار تومان : این گروه قیمتی که با رنگ آجری در نقشه نمایش داده شده است در سمت شمال غرب شهر محلات قرق، شرف آباد، خوی آباد، ۲۲ بهمن، در حد فاصل خیابان امیرمازندرانی تا کمربندی شمالی محله شاهزاده حسین، در قسمت های جنوبی ابتدای راهبند، سروینه باغ، صاحب الزمان، جوادیه و در قسمت شرق امام زاده عباس جنوبی را شامل می گردد.

● گروه قیمتی ۵۰۰ تا ۶۰۰ هزار تومان : این گروه قیمتی که با رنگ سبز کم رنگ در نقشه قیمت ساختمان نمایش داده شده است محلات فلسطین، کوی دادگستری، ارم در انتهای بلوار پاسداران، جاده گلما، کوی استانداری و زیتون (در دست ساخت) و نهایتاً ابتدای بلوار کشاورز در دو طرف بلوار را شامل می شود.

● **گروه قیمتی ۶۰۰ تا ۷۰۰ هزار تومان :** این گروه قیمتی که با رنگ سبز تیره در نقشه آمده است به صورت حلقه ای ناحیه شمال و شمال شرقی نواحی مرکزی شهر را شامل شده و محلات مهدی آباد حدفاصل امیرمازندرانی تا کمربندی شمالی، معلم شمالی، مهیار در این پهنه در بر گرفته است. همچنین در نواحی غربی شهر شامل دو محور پاسداران و میدان امام- سه راه جویبار نیز در این گروه واقع شده اند.

● **گروه قیمتی ۷۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان :** این گروه قیمتی نواحی کوی ششصد دستگاه در شمال، کوی طبرستان در غرب بلوار خزر، معلم جنوبی، بخش هشت شرقی و حدفاصل نهضت تا ملت (نقاره چی محله) را در بر گرفته است. نواحی در برگیرنده این گروه با رنگ بنفش روشن در نقشه نمایش داده شده‌اند.

● **گروه قیمتی ۸۰۰ تا ۹۰۰ هزار تومان :** این گروه قیمتی که جزو بالاترین قیمت ها محسوب می گردد کل هسته مرکزی شهر، حدفاصل مازیار تا ملت و محلات حول خیابان های نهضت و بعثت را در بر گرفته است.

● **گروه قیمتی ۹۰۰ هزار تا یک میلیون تومان :** بالاترین گروه قیمت ساختمان در این گروه قیمتی تعریف شده است. این گروه دو پهنه اصلی را در شمال (کوی برق و غرب بلوار خزر در این پهنه) و نیز جنوب بلوار طالقانی و خیابان فرهنگ شامل نیمه غربی بخش هشت، پشت پرورشگاه، پیوندی، فدک، جنوب ۱۵ خرداد، میرزمانی و غرب ۲۰ متری دوم را در بر گرفته است. در قسمت جنوبی این پهنه با نزدیک شدن به ریل آهن از قیمت ساختمان کاسته می شود. نقشه شماره ۲-۳۴۳ قیمت روز ساختمان را در نواحی مختلف شهر به طور متوسط و میانگین نشان می دهد. عوامل بیش گفته کیفیت ساخت و ساز، ساختار شبکه و بافت، گروههای اجتماعی ساکن و بعضاً تأثیرات روانی (نظیر آنچه که برای کوی فدک متصور است) در شکل گیری این قیمتها تأثیرگذار بوده اند.

در مجموع متابعت نسبی بین قیمت ساختمان و زمین در شهر مشاهده شده و نوعی همگنی بین قیمت های ساختمانی نسبت به قیمت زمین مشاهده می گردد.

ب) قیمت اراضی براساس نرخ دولتی (قیمت منطقه ای)^۱

علاوه بر ارزش روز ، قیمت منطقه ای زمین یا همان ارزش معاملاتی املاک در شهر ساری و حومه که ملاک عمل محاسبه سازمان امور اقتصادی و دارایی، شهرداری ها و ... می باشد طی کمیسیون تقویم در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم برای ساختمانها ، انبارها ، تأسیسات و املاک در قالب منطقه و قسمت تعیین گردیده است . براین اساس بالاترین قیمت تعیین شده مربوط به، خیابانهای فرهنگ و انقلاب، جمهوری اسلامی و همچنین قسمتهای شمالی شهر، پشت پرورشگاه و کمترین قیمت مربوط به اراضی حاشیه ای واقع در محدوده شهر می باشد. در ذیل یافته های ناشی از بررسی تقویم ارزش معاملاتی املاک در شهر ساری و حومه درج می گردد.

● بالاترین قیمت منطقه ای زمین در سه محور زیر با مبلغ ۲۶۲۵۰۰ ریال اتفاق افتاده است.

۱- بر خیابان جمهوری اسلامی از میدان ساعت تا اول کوچه نعلبندان (بلوک ۱)

۲- بر خیابان انقلاب (بلوک ۱)

۳- بر خیابان انقلاب (بلوک ۴)

در رتبه های بعدی بر خیابان قارن با ۲۱۸۲۷۵۰ ریال و سپس بر خیابان فرهنگ با ۱۸۱۲۵۰ ریال قرار دارند.

بررسی های مقایسه ای در خصوص نسبت قیمت روز به قیمت منطقه نشانگر وجود اختلاف بسیار فاحش است.

طبق نقشه قیمت زمین، متوسط قیمت زمین در منطقه در برگیرنده خیابان های انقلاب، جمهوری اسلامی، قارن و فرهنگ حداکثر ۱/۵ میلیون تومان (مسکونی و غیرتجاری) و شواهد موجود برای زمین بر با کاربری تجاری مترمربعی ۱۰ میلیون (با قابلیت ساخت چندین طبقه تجاری و سطح اشغال حداکثر) خواهد بود.

همانطور که از ارقام مذکور بر می آید در کاربری مسکونی اختلاف بین قیمت روز و قیمت منطقه ای ۵۷ برابر و در کاربری صرف تجاری این اختلاف ۳۸۰ برابر می باشد. این تفاوت به عنوان مثال در کوی برق (یکی از بالاترین نواحی دارای قیمت روز) متفاوت تر است.

^۱ آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک شهرستان ساری که به تصویب کمیسیون املاک مرکز استان رسیده است مربوط به سال ۱۳۸۴ بوده و تلاش های این مشاور تا لحظه تدوین گزارش برای اخذ دفترچه سالهای جدیدتر به نتیجه نرسیده است. لذا تمامی مباحث براساس دفترچه املاک سال ۱۳۸۴ می باشد. بدیهی است قیمت منطقه ای تاکنون تغییراتی داشته است.

این منطقه در مبحث قیمت روز زمین مترمربعی یک تا ۱/۵ میلیون تومان در حال حاضر (۱۳۸۹) قیمت گذاری شده است، در حالیکه قیمت منطقه ای اراضی مسکونی کوی برق طبق اطلاعات دفترچه ارزش معاملاتی املاک شهرستان ساری (محدوده بلوک ۸) برابر ۱۷۵۰۰ ریال می باشد. در بر این منطقه (بر بلوار) تا میدان خزر این قیمت نهایتاً ۳۱۲۵۰ ریال عنوان شده است. اگر قیمت روز متوسط مسکونی این کوی به طور میانگین یک میلیون و دویست و پنجاه هزار تومان فرض شود، میزان اختلاف قیمت روز با منطقه ای آن ۷۱۴ برابر و در قسمت نوار تجاری آن به بیش از ۱۵۰۰ برابر می رسد.

● پایین ترین قیمت منطقه ای زمین در شهر ساری و در محلات حاشیه ای و روستایی متصل به بافت حدود ۵۰۰۰ ریال است، پایین ترین قیمت روز زمین نیز در این نواحی بین ۵۰ تا ۱۵۰ هزار تومان متفاوت می باشد که با فرض ۲۰۰ هزار تومان اختلاف بین قیمت روز و قیمت منطقه ای حدود ۲۰۰ برابر می باشد.

در مجموع اینکه بررسی ها هیچ رابطه مشخص و معنی دار آماری در خصوص قیمت منطقه ای و قیاس آن با قیمت روز را نشان نمی دهد و این مسئله زمانی جدی می گردد که اکثر معاملات دولتی و حتی ارزش افزوده مورد محاسبه مدیریت شهری با پایه قیمت منطقه ای (البته با تعدیلی به نام P) صورت می پذیرد.

۴-۳- هزینه های مربوط به مسکن (قیمت تمام شده، وضع خرید و فروش، اجاره و غیره) و امکانات مختلف.

روند ساخت و ساز در مناطق شهری استان و شهر ساری را می توان از طریق بررسی روند صدور پروانه های ساختمانی مورد بررسی قرار داد.

آمار پروانه های صادره ساختمانی در مناطق شهری نشان می دهد که طی دوره ۱۰ ساله ۱۳۷۶ الی ۱۳۸۵ در مجموع ۴۹۹۸۲ پروانه ساختمانی در مناطق شهری استان صادر شده است که سهم شهر ساری از این میزان پروانه صادره معادل ۹/۹ درصد بوده است.

بررسی روند نشان می دهد که سهم شهر ساری طی دوره یاد شده در ساخت و ساز شهری کاهش یافته است. این کاهش عموماً به کاهش مطلق تعداد پروانه های ساختمانی در شهر ساری مربوط می شود. بررسی رشد تعداد پروانه های صادره در استان و همچنین شهر ساری نشان می دهد که دوره های رکود و رونق با شدتی بیشتر و در دوران کوتاه تری طی سالهای اخیر رخ داده است که نشانگر شدت گرفتن سیکلهای تجاری در این صنعت در استان و شهر ساری است (جداول شماره ۱-۳۴۴ الی ۳-۳۴۴). جدول شماره ۱-۳۴۴- آمار پروانه های ساختمانی به تفکیک کل و مسکونی در استان و شهر ساری از سال ۱۳۷۶ تا سال

۱۳۸۵

شرح	کل ساختمان		مسکونی	
	استان	ساری	استان	ساری
۱۳۷۶	۴۹۱۸	۵۸۳	۳۳۵۹	۵۳۸
۱۳۷۷	۴۶۹۲	۵۹۳	۴۱۶۹	۵۲۴
۱۳۷۸	۵۳۶۱	۵۵۸	۴۷۸۷	۴۹۶
۱۳۷۹	۳۹۴۷	۴۰۰	۳۴۳۰	۳۳۶
۱۳۸۰	۳۴۱۷	۲۶۹	۲۹۵۴	۲۱۶
۱۳۸۱	۵۱۷۰	۵۱۸	۴۵۲۹	۴۲۳
۱۳۸۲	۷۳۵۲	۷۴۰	۶۵۹۳	۶۰۵
۱۳۸۳	۶۲۸۰	۶۰۳	۵۶۱۵	۵۱۶
۱۳۸۴	۴۰۶۶	۲۷۲	۳۵۶۰	۲۰۸
۱۳۸۵	۴۷۷۹	۴۰۳	۴۲۱۸	۳۵۴
جمع	۴۹۹۸۲	۴۹۳۹	۴۴۲۱۴	۴۲۱۶

مأخذ: بانک مرکزی

جدول شماره ۲-۳۴۴- سهم شهر ساری از پروانه های ساختمانی صادر شده

در استان طی دوره ۱۳۸۵-۱۳۷۶ (درصد)

مسکونی		کل ساختمان		شرح
ساری	استان	ساری	استان	
۱۲.۳	۱۰۰	۱۱.۹	۱۰۰	۱۳۷۶
۱۲.۶	۱۰۰	۱۲.۶	۱۰۰	۱۳۷۷
۱۰.۴	۱۰۰	۱۰.۴	۱۰۰	۱۳۷۸
۹.۸	۱۰۰	۱۰.۱	۱۰۰	۱۳۷۹
۷.۳	۱۰۰	۷.۹	۱۰۰	۱۳۸۰
۹.۳	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۳۸۱
۹.۲	۱۰۰	۱۰.۱	۱۰۰	۱۳۸۲
۹.۲	۱۰۰	۹.۶	۱۰۰	۱۳۸۳
۵.۸	۱۰۰	۶.۷	۱۰۰	۱۳۸۴
۸.۴	۱۰۰	۸.۴	۱۰۰	۱۳۸۵
۹.۵	۱۰۰	۹.۹	۱۰۰	جمع

مأخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره ۳-۳۴۴- رشد سالانه تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره به تفکیک کل و مسکونی در استان و شهر ساری

از سال ۱۳۷۶ تا سال ۱۳۸۵ (درصد)

مسکونی		کل ساختمان		شرح
ساری	استان	ساری	استان	
-۲.۶	-۴.۲	۱.۷	-۴.۶	۱۳۷۷
-۵.۳	-۴.۸	-۵.۹	۱۴.۳	۱۳۷۸
-۳۲.۳	-۲۸.۳	-۲۸.۳	-۲۶.۴	۱۳۷۹
-۳۵.۷	-۱۳.۹	-۳۲.۸	-۱۳.۴	۱۳۸۰
۹۵.۸	۵۳.۳	۹۲.۶	۵۱.۳	۱۳۸۱
۴۳۰	۴۵.۶	۴۲.۹	۴۲.۲	۱۳۸۲
-۱۴.۷	-۱۴.۸	-۱۸.۵	-۱۴.۶	۱۳۸۳
-۵۹.۷	-۳۶.۶	-۵۴.۹	-۳۵.۳	۱۳۸۴
۷۰.۲	۱۸.۵	۴۸.۲	۱۷.۵	۱۳۸۵

مأخذ: محاسبات مشاور

برآورد قیمت تمام شده یک متر مربع ساختمان و واحد مسکونی و همچنین زمین این مستحدثات

بر پایه آمار منتشره از سوی بانک مرکزی قابل دستیابی است.

جداول شماره ۴-۳۴۴ و ۵-۳۴۴ وضعیت هزینه های زمین و ساختمانها اعم از مسکونی و تجاری و مختلط را در نقاط شهری استان به نمایش می گذارند.

چنانکه روند ساخت و ساز و همچنین ارزش زمین ساختمانهای تکمیل شده نشان می دهد، علی رغم اینکه تعداد ساختمانهای تکمیل شده در استان طی دوره ۱۳۸۵-۱۳۷۵ به طور نوسانی کاهش و یا افزایش یافته است، اما هزینه های زمین و ساختمان همواره طی دوره افزایشی بوده است (به جز سال ۱۳۸۵ که رشد ارزش ساختمان و زمین این ساختمانها نیز کاهش یافته است).

این امر به معنای آن است که هرچند تعداد ساختمانهای تکمیل شده در سطح استان و مناطق شهری در سالهایی کاهش داشته است، اما اثر قیمتی باعث شده است که همواره میزان سرمایه گذاری انجام شده در این بخش روندی صعودی داشته باشد، اما در سال ۱۳۸۵ مشاهده می شود که روند تکمیل ساختمانها به گونه ای کاهش یافته است که میزان سرمایه گذاری در زمین و مسکن نیز کاهش یافته است. علی رغم اینکه در سال ۱۳۸۵ رشد قیمت زمین در مناطق شهری استان معادل ۱۷ درصد و هزینه های ساخت یک متر مربع ساختمان نیز ۱۶/۷ درصد رشد داشته است.

اتفاق رخ داده در سال ۱۳۸۵ و رونق و رکود سراسری ساختمان در سال ۱۳۸۶ و رکود فوق العاده آن در سالهای بعد نشان می دهد که سیکل های تجاری در صنعت ساختمان به کاهش سرمایه گذاری اسمی نیز در این صنعت می انجامد.

جدول شماره ۴-۳۴۴- تعداد و هزینه ساختمان های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری

شرح	تعداد ساختمان (دستگاه)	مساحت زمین (هزارمترمربع)	سطح کل زیربنای طبقات (هزارمترمربع)	ارزش زمین (میلیارد ریال)	هزینه ساختمان (میلیارد ریال)
۱۳۷۵	۷۶۰۷	۱۹۳۲	۱۵۶۹	۱۸۸	۳۴۷
۱۳۷۶	۷۶۲۸	۱۸۳۸	۱۳۹۷	۲۶۷	۳۸۸
۱۳۷۷	۴۸۸۷	۱۰۲۱	۱۲۶۵	۲۱۶	۵۰۶
۱۳۷۸	۱۰۰۵۰	۱۷۴۳	۸۰۲	۱۷۸	۸۰۴
۱۳۷۹	۱۱۳۴۴	۲۱۱۰	۲۳۹۶	۶۳۵	۱۱۲۸
۱۳۸۰	۸۱۶۹	۱۶۹۹	۱۹۸۹	۶۳۰	۱۱۱۶
۱۳۸۱	۹۸۷۱	۲۱۵۲	۲۵۳۷	۹۹۱	۱۶۵۲
۱۳۸۲	۹۷۹۵	۱۹۰۰	۲۶۶۵	۱۴۶۷	۱۸۶۷
۱۳۸۳	۸۵۶۴	۸۴۰۲	۲۶۰۹	۱۹۱۹	۲۴۸۱
۱۳۸۴	۶۶۵۰	۱۴۸۲	۳۴۵۹	۳۵۵۷	۴۴۵۹
۱۳۸۵	۵۳۲۰	۱۰۷۵	۲۳۵۸	۲۶۶۱	۳۵۴۷
جمع	۸۹۸۸۵	۱۸۰۰۱	۲۳۰۴۶	۱۲۷۰۸	۱۸۲۹۴

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

جدول شماره ۵-۳۴۴- تعداد و هزینه ساختمان های مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری

شرح	تعداد ساختمان (دستگاه)	مساحت زمین (هزارمترمربع)	سطح کل زیربنای طبقات (هزارمترمربع)	ارزش زمین (میلیارد ریال)	هزینه ساختمان (میلیارد ریال)
۱۳۷۵	۶۷۴۲	۱۶۵۹	۱۱۹	۱۵۳	۲۹۰
۱۳۷۶	۶۳۰۰	۱۵۳۷	۱۲۲۴	۱۹۲	۳۳۸
۱۳۷۷	۴۵۲۶	۸۷۸	۱۱۲۴	۱۸۱	۴۴۶
۱۳۷۸	۸۸۳۲	۱۴۹۱	۷۶۶	۱۷۷	۵۷۸
۱۳۷۹	۱۰۳۰۸	۱۸۸۶	۲۱۰۹	۵۲۶	۹۴۲
۱۳۸۰	۷۶۰۲	۱۵۶۶	۱۸۰۷	۵۲۵	۹۹۰
۱۳۸۱	۸۱۵۵	۱۷۹۴	۲۰۶۸	۸۰۵	۱۳۵۲
۱۳۸۲	۷۷۷۹	۱۳۶۹	۱۹۹۷	۹۳۲	۱۴۰۱
۱۳۸۳	۷۲۴۲	۱۳۴۷	۲۱۵۱	۱۶۰۰	۲۱۰۶
۱۳۸۴	۵۹۵۱	۱۳۰۳	۲۸۶۵	۲۵۸۸	۳۶۹۴
۱۳۸۵	۴۶۴۲	۹۵۲	۲۰۸۹	۲۲۴۴	۳۰۴۶
جمع	۷۸۰۷۹	۱۵۷۸۱.۹۱۲	۱۹۵۱۸.۹	۹۹۲۳	۱۵۱۸۲

مأخذ: همان

جداول شماره ۶-۳۴۴ و ۷-۳۴۴ و نمودار شماره ۱-۳۴۴ روند تغییرات هزینه ساخت را نشان می‌دهد. براساس جداول یاد شده می‌توان گفت:

- میانگین هزینه ساخت هر متر مربع ساختمان در استان مازندران در سال ۱۳۷۵ معادل ۲۲۱ هزار ریال بوده است که این رقم در سال ۱۳۸۵ به ۱۵۰۴ هزار ریال افزایش یافته است. به عبارتی میانگین هزینه ساخت طی دوره ۶/۸ برابر شده است.

- بیشترین رشد هزینه های ساخت مربوط به سال های ۱۳۷۸ معادل ۱۵۰ درصد و ۱۳۷۷ معادل ۴۴ درصد بوده است.

- بررسی هزینه های ساخت به قیمت ثابت سال ۱۳۷۶ نشان می‌دهد که هزینه ساخت مسکن در سال ۱۳۷۵ بیش از هزینه ساخت در سال ۱۳۸۲ اما کوچکتر از سال ۱۳۸۵ بوده است.

- در سال ۱۳۷۵ میانگین هزینه ساخت هر متر مربع ساختمان به قیمت ثابت سال ۱۳۷۶ معادل ۲۵۹ هزار ریال بوده است که در سال ۱۳۸۵ این رقم به ۳۶۰ هزار ریال افزایش یافته است. در این سال میانگین هزینه ساخت هر مترمربع ساختمان مسکونی به قیمت ثابت سال ۱۳۷۶ معادل ۲۵۸ هزار ریال بوده است که در سال ۱۳۸۵ این رقم به ۳۴۹ هزار ریال افزایش یافته است.

www.shahrsazionline.com

جدول شماره ۶-۳۴۴- میانگین هزینه ساخت و زمین ساختمان های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری

به تفکیک کل ساختمان و ساختمان مسکونی

میانگین قیمت زمین (هزار ریال)	مسکن		ساختمان		شرح
	میانگین هزینه ساخت هر متر مربع (ثابت ۱۳۷۶)	میانگین هزینه ساخت هر متر مربع (هزار ریال)	میانگین هزینه ساخت هر متر مربع (ثابت ۱۳۷۶)	میانگین هزینه ساخت هر متر مربع (هزار ریال)	
۹۷	۲۵۸	۲۲۰	۲۵۹	۲۲۱	۱۳۷۵
۱۴۵	۲۷۶	۲۷۶	۲۷۷	۲۷۷	۱۳۷۶
۲۱۲	۳۳۱	۳۹۷	۳۳۳	۴۰۰	۱۳۷۷
۱۰۲	۵۲۲	۷۵۴	۶۹۴	۱۰۰۳	۱۳۷۸
۳۰۱	۲۷۵	۴۴۷	۴۱۹	۴۷۱	۱۳۷۹
۳۷۱	۲۹۵	۵۴۸	۳۰۲	۵۶۱	۱۳۸۰
۴۶۰	۳۰۲	۶۵۴	۳۰۱	۶۵۱	۱۳۸۱
۷۷۲	۲۴۱	۷۰۱	۲۴۱	۷۰۱	۱۳۸۲
۲۲۶۴	۲۹۲	۶۷۹	۲۸۴	۹۵۱	۱۳۸۳
۲۱۱۴	۳۴۳	۱۲۸۹	۳۴۳	۱۲۸۹	۱۳۸۴
۲۴۷۶	۳۴۹	۱۴۵۸	۳۶۰	۱۵۰۴	۱۳۸۵

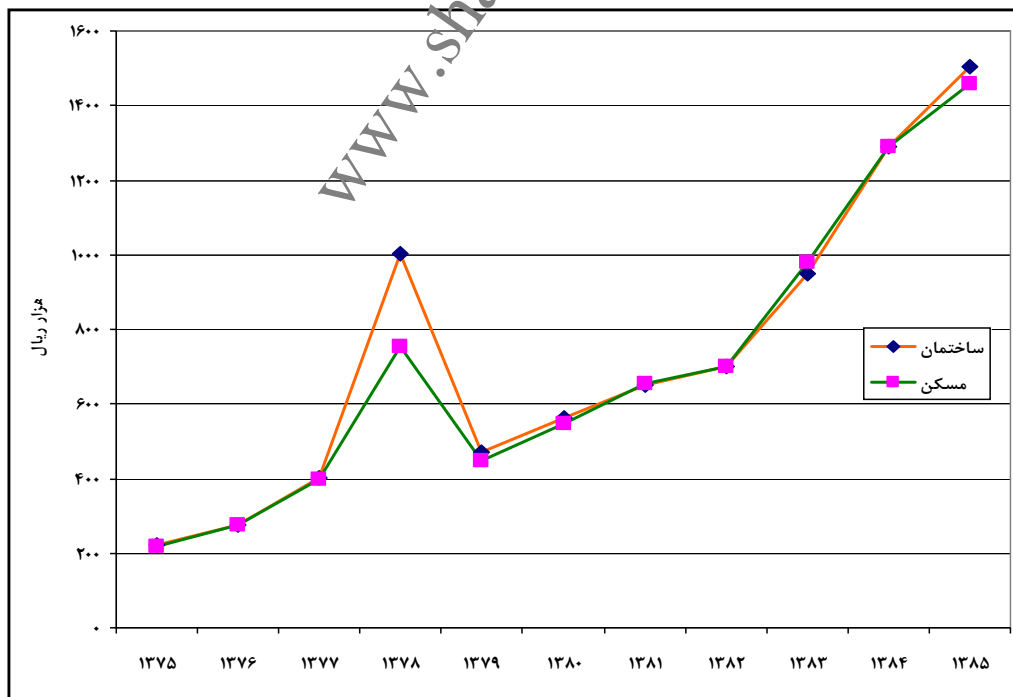
مأخذ: همان

جدول شماره ۷-۳۴۴- رشد سالانه میانگین هزینه ساخت و زمین ساختمان های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری به تفکیک کل ساختمان و ساختمان مسکونی (درصد)

شرح	رشد هزینه ساخت هر متر مربع ساختمان	رشد هزینه ساخت هر متر مربع مسکن	رشد میانگین قیمت زمین
۱۳۷۶	۲۵.۵	۲۵.۷	۴۹.۲
۱۳۷۷	۴۴.۲	۴۳.۸	۴۵.۸
۱۳۷۸	۱۵۰.۷	۹۰.۰	-۵۱.۸
۱۳۷۹	-۵۳.۱	-۴۰.۸	۱۹۴.۹
۱۳۸۰	۱۹.۱	۲۲.۷	۲۳.۴
۱۳۸۱	۱۶.۰	۱۹.۳	۲۴.۱
۱۳۸۲	۷.۶	۷.۳	۶۷.۷
۱۳۸۳	۳۵.۷	۳۹.۶	۱۹۳.۳
۱۳۸۴	۳۵.۶	۳۱.۷	-۶.۶
۱۳۸۵	۱۶.۷	۱۳.۱	۱۷.۱

مأخذ: محاسبات مشاور

نمودار شماره ۱-۳۴۴- روند میانگین هزینه ساخت هر متر مربع مسکن و ساختمان به قیمت های جاری



مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

قیمت تمام شده ساخت و ساز ساختمان و مسکن به نوعی نمایانگر وضعیت قیمت‌ها و هزینه های صنعت ساختمان است. قیمت‌های زمین و مسکن و اجاره نیز در سطح شهر نمایانگر وضعیت بازار خرید و فروش و اجاره مسکن از منظر میانگین قیمت‌های تعادلی در عرضه و تقاضای مسکن در سطح شهر است. بررسی روند قیمت زمین، مسکن و اجاره واحد مسکونی در سطح شهر بر اساس آمار ارائه شده از سوی مرکز آمار ایران مندرج در سالنامه های آماری سالهای مختلف نشان می دهد که:

■ میانگین قیمت یک متر زمین در شهر ساری طی سالهای ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۷ از ۵۰۳ هزار ریال به ۲۷۵۷ هزار ریال افزایش یافته است، به عبارتی طی دوره ای ۹ ساله قیمت زمین بیش از ۵/۵ برابر شده است. (نمودار شماره ۲-۳۴۴).

■ میانگین رشد سالانه قیمت زمین در شهر ساری طی دوره یاد شده معادل ۲۳/۷ درصد بوده است. ■ بیشترین رشد قیمت زمین در شهر ساری در دوره مورد بررسی معادل ۸۲/۸ درصد در سال ۱۳۸۵ بوده است.

■ کمترین رشد قیمت زمین در شهر ساری نیز مربوط به سال ۱۳۸۴ و معادل منفی ۲۵/۳ درصد بوده است. سال یاد شده تنها سالی است که میانگین قیمت زمین در سطح شهر کاهش یافته است.

■ میانگین قیمت یک متر مربع واحد مسکونی نیز در شهر ساری طی دوره از ۹۹۶ هزار ریال به ۶۴۹۰ هزار ریال افزایش یافته است، به عبارتی طی این دوره قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر ساری ۶/۵ برابر شده است. (نمودار پیش گفته شماره ۲-۳۴۴).

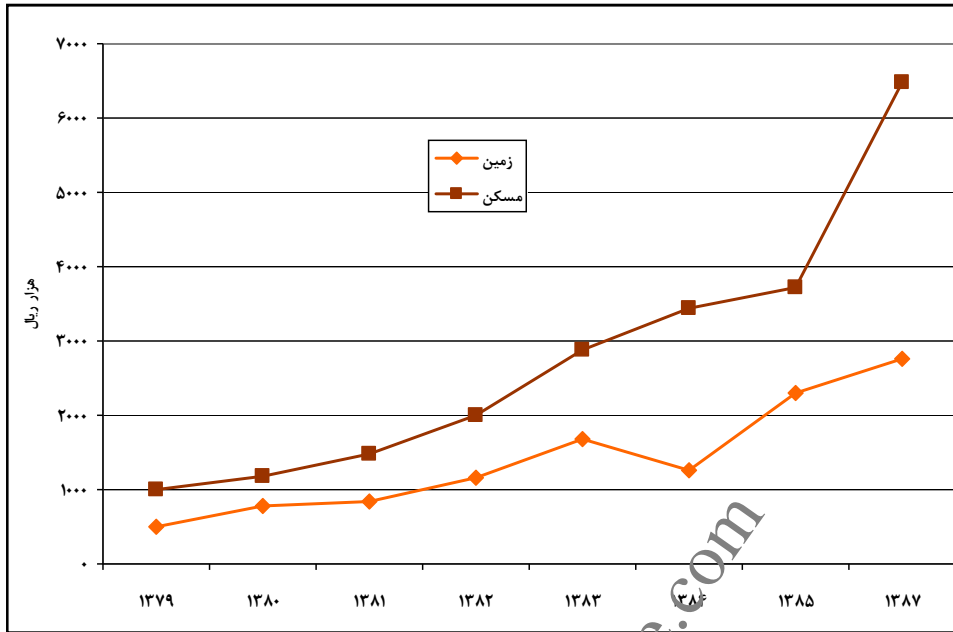
■ روند رشد قیمت یک متر مربع واحد مسکونی طی دوره از قیمت زمین به طور کامل تبعیت ننموده است. بدین معنا که رشد قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در سطح شهر همواره مثبت بوده است.

■ قیمت یک متر مربع واحد مسکونی طی دوره همواره بیش از قیمت زمین (بین نزدیک به ۲ تا ۳ برابر) بوده است و طی دوره این شکاف قیمتی افزایش یافته است.

■ تفاوت فاحش قیمت یک متر مربع زمین و واحد مسکونی در سطح شهر نشان از عدم بهره وری مناسب از زمین به طور میانگین در سطح شهر می دهد و با توجه به قیمت‌های یاد شده انتظار می رود که مکانیزم های بازار به سوی افزایش تراکم ساخت و ساز در واحد سطح عمل نماید. شایان ذکر است که اطلاعات صدور پروانه ها در سالهای اخیر نیز این مهم را به نمایش می گذارد و افزایش تراکم را در ساخت و سازها نشان می دهد.

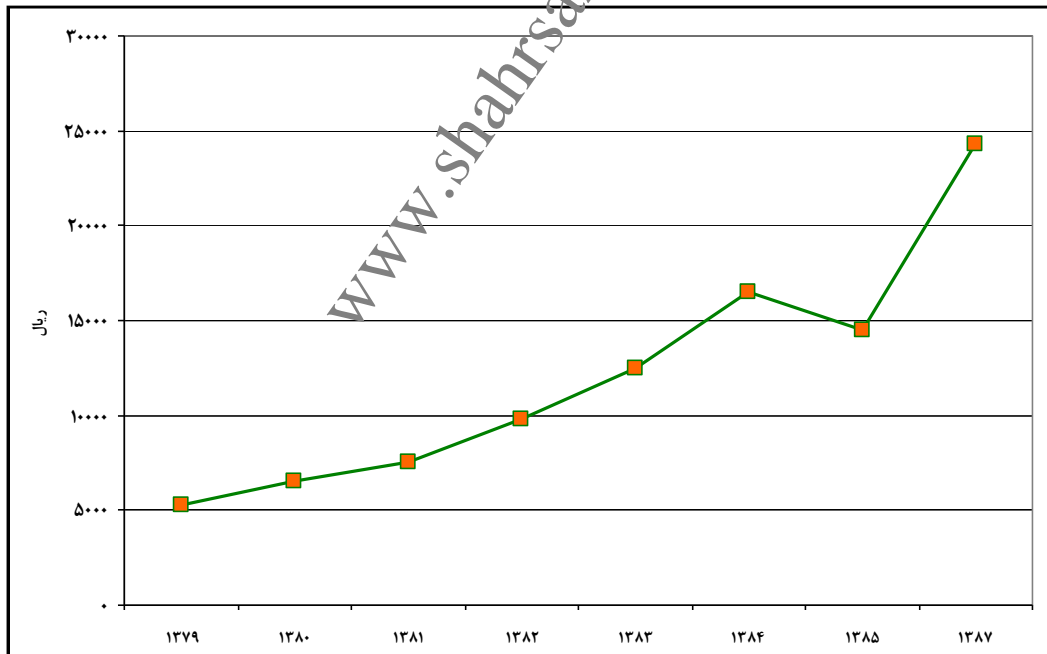
- روند قیمت‌ها در بازار اجاره واحد مسکونی نشان می‌دهد که قیمت اجاره یک متر مربع واحد مسکونی از ۵/۳ هزار ریال در سال ۱۳۷۹ به ۲۴/۳ هزار ریال در سال ۱۳۸۷ رسیده است. (نمودار شماره ۳-۳۴۴).
- بیشترین رشد قیمت اجاره طی دوره در سال ۱۳۸۴ به میزان ۳۲/۲ درصد رخ داده است.
- در سال ۱۳۸۵ یعنی بلافاصله پس از رشد بالای اجاره در سال ۱۳۸۴ قیمت اجاره در شهر ساری کاهش یافته است که این امر نشانگر نقش انتظارات و اثر معاملاتی در افزایش و کاهش قیمت در بخش اجاره است.
- شایان ذکر است که قیمت اجاره در سال ۱۳۸۶ در دسترس نیست، اما رشد سالیانه اجاره بین سالهای ۱۳۸۵ الی ۱۳۸۷ نشان می‌دهد که در دو سال پایانی دوره میانگین رشد سالانه قیمت اجاره به میزان ۲۹/۶ درصد بوده است.
- به طور کلی میانگین قیمت اجاره در شهر ساری طی ۹ سال ۴/۵ برابر شده است.
- بررسی تطبیقی میانگین رشد قیمت‌ها نشان می‌دهد که طی دوره بیشترین میانگین رشد مربوط به قیمت یک متر واحد مسکونی و معادل ۲۶/۴ درصد و پس از آن زمین با ۲۳/۷ درصد بوده است. (جداول شماره ۹-۳۴۴ و ۸-۳۴۴).
- رشد قیمت اجاره در سطح شهر ساری طی دوره ۱۳۸۲-۱۳۷۹ به طور میانگین کمتر از رشد قیمت یک متر مربع واحد مسکونی و زمین بوده است.

نمودار شماره ۲-۳۴۴- روند تغییرات قیمت یک مترمربع زمین و مسکن در شهر ساری



مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۳-۳۴۴- روند تغییرات نرخ اجاره یک متر واحد مسکونی در شهر ساری



مأخذ: همان

جدول شماره ۸-۳۴۴- میانگین قیمت زمین، واحد مسکونی و اجاره یک متر مربع واحد مسکونی در شهر ساری طی

سالهای ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۷

سال	قیمت یک متر زمین	قیمت یک متر واحد مسکونی	اجاره یک متر واحد مسکونی (ریال)
۱۳۷۹	۵۰۳	۹۹۶	۵۲۹۱
۱۳۸۰	۷۷۱	۱۱۷۷	۶۴۹۷
۱۳۸۱	۸۴۷	۱۴۷۵	۷۵۲۸
۱۳۸۲	۱۱۵۱	۲۰۰۳	۹۸۴۳
۱۳۸۳	۱۶۸۹	۲۸۷۵	۱۲۴۷۴
۱۳۸۴	۱۲۶۲	۳۴۴۰	۱۶۴۹۳
۱۳۸۵	۲۴۰۷	۳۷۱۴	۱۴۴۷۶
۱۳۸۷	۲۷۵۷	۶۴۹۰	۲۴۳۰۸

مأخذ: همان

جدول شماره ۹-۳۴۴- رشد میانگین قیمت زمین، واحد مسکونی و اجاره یک متر مربع واحد مسکونی در شهر ساری طی

سالهای ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۷ (درصد)

سال	یک متر زمین	یک متر واحد مسکونی	اجاره یک متر واحد مسکونی (به ریال)
۱۳۸۰	۵۳.۳	۱۸.۲	۲۲.۸
۱۳۸۱	۹.۹	۲۵.۳	۱۵.۹
۱۳۸۲	۳۵.۹	۳۵.۸	۳۰.۸
۱۳۸۳	۴۶.۷	۴۳.۵	۲۶.۷
۱۳۸۴	-۲۵.۳	۱۹.۷	۳۲.۲
۱۳۸۵	۸۲.۸	۸	-۱۲.۲
۱۳۸۷	۹.۳	۳۲.۲	۲۹.۶
رشد در طی دوره	۲۳.۷	۲۶.۴	۲۱

مأخذ: محاسبات مشاور

۵-۴-۳- برنامه های آتی دولت و ارگانهای محلی در زمینه رشد و توسعه اقتصادی

شهر به تفکیک بخشهای مختلف (صنعت، کشاورزی، تجارت و خدمات) همراه با

تعیین میزان سرمایه گذاری لازم در هر بخش

بررسی برنامه های جاری در سطوح مختلف اجرایی و تصمیم گیری هر کدام به نوبه خود سهمی در تبیین کیفیت توسعه شهر ساری در برخواهند داشت.

با توجه به مقطع زمانی حاضر عمدتاً سه برنامه را می توان برشمرد که با توجه به عطف توجهی که به مکان و موقعیتهای منطقه ای دارند می توانند بر جهت گیری های برنامه توسعه شهر موثر باشند.

برنامه آمایش سرزمین به عنوان مبنایی برای برنامه های توسعه اقتصادی و اجتماعی نقشی مهم در تبیین چشم انداز آتی استان و شهر ساری در جغرافیای اقتصادی و اجتماعی کشور بر عهده دارد از این منظر بررسی این برنامه در جهت تبیین جهت گیری های بلند مدت توسعه شهر ساری از اهمیت خاصی برخوردار خواهد بود چرا که برنامه توسعه شهر ساری باید بتواند در آینده جایگاهی درخور این شهر در این فرآیند و گذار تعریف نماید.

برنامه دیگری که در تبیین برنامه توسعه شهر نقش به سزایی خواهد داشت و مواردی را به عنوان مبنای عمل در سطح استان به دست می دهد برنامه توسعه استان است. گفتنی است با توجه به رویکرد استراتژیک در برنامه های توسعه استانها عمدتاً در این برنامه ها از تعریف پروژه ها در قالب برنامه های عملیاتی همراه با زمانبندی و همچنین میزان اعتبار مورد نیاز احتراز شده است و به تبیین اقدامات اولویت دار در گام آخر این برنامه ریزی بسنده شده است. بنا براین برشماری برنامه های ارگانهای مختلف به جزئیات در این مجال امکان پذیر نیست.

برنامه توسعه شهرستان ساری در تبعیت از برنامه توسعه ملی استان و در چارچوب این برنامه نیز به عنوان برنامه ای که محدوده بلا فصل شهر ساری را مد نظر قرار می دهد نقش تعیین کننده ای در ترسیم آیند شهر و محدوده بلافصل و مرتبط با شهر دارد.

و در انتها اقدامات پراکنده دستگاه های اجرایی مختلف که در پاسخ به استعلامات مشاور طرح تحت عنوان برنامه ها و طرح های در دست اجرا یا مطالعه آورده خواهد شد.

در ادامه در گام نخست برنامه آمایش سرزمین از منظر جایگاه استان و به تبع آن شهر ساری در این برنامه مورد بررسی قرار خواهد گرفت و سپس برنامه توسعه استان مازندران و شهرستان ساری مورد واکاوی قرار خواهد گرفت و در انتها فهرست اقدامات اعلام شده توسط برخی دستگاه های اجرایی بررسی می گردد.

یک) برنامه آمایش سرزمین

اصلی ترین جهت گیریهای آمایش سرزمین با تأکید بر این نکته که آمایش سرزمین تنظیم رابطه انسان، فضا و فعالیتهای انسان در فضا جهت نیل به توسعه پایدار است، عبارتند از:

- توسعه و تجهیز محورهای اصلی ارتباطی کشور در کریدورهای شمال - جنوب (در محورهای شرق، شرق میانی، مرکز و غرب و شرقی - غربی (در محورهای دامنه شمالی البرز، دامنه جنوبی البرز و جنوب شرقی غرب و جنوب شرقی - جنوب غربی) به عنوان دالانهای (کریدورهای) بین المللی حمل و نقل جهت استفاده مناسب از موقعیت ممتاز ارتباطی کشور به عنوان محورهای اولویت دار در توسعه.

- استفاده حداکثر از قابلیتهای طبیعی و امکانات آب و خاک جهت توسعه فعالیتهای کشاورزی در استانهای شمالی، غربی و جنوب غرب کشور جهت دستیابی به امنیت غذایی و توسعه صادرات محصولات کشاورزی و همچنین تأکید بر قابلیتهای گردشگری طبیعی جهت توسعه این فعالیت در مناطق فوق.

- تعادل بخشی به توزیع جمعیت متناسب با منابع و فعالیتهای با تأکید بر ابعاد اجتماعی وظایف توسعه ای دولت در مناطق غربی و شمالی در مقابل تمرکز بر ایجاد ظرفیتهای فیزیکی و اجتماعی مورد نیاز توسعه در مناطق شرقی، جنوبی و مناطق کم جمعیت مرکزی کشور به گونه ای که:

الف) در مناطق شرقی و جنوبی کشور:

۱- توسعه شبکه های زیربنایی این مناطق جهت زمینه سازی استقرار فعالیت های توسعه خدمات اجتماعی متناسب با جمعیت.

۲- تقویت مراکز جمعیتی حاشیه سواحل دریای عمان و خلیج فارس به منظور ایجاد کمربندی از مراکز اشاعه توسعه در این مناطق با توجه به چشم انداز بهره برداری از منابع انرژی حوزه جنوب، ذخایر معدنی دشتهای مرکزی و جنوبی سرزمین، شیلات و صنایع دریایی و توان های این مناطق از دیدگاه ترانزیتی، بازرگانی و گردشگری.

۳- تعیین و تجهیز نقاطی در نواحی دورافتاده و حاشیه ای در سواحل جنوب (بویژه دریای عمان) جهت تسریع و بسط توسعه در این نواحی با قابلیت تحرک در شبکه های ترانزیتی نواحی شرقی و جنوبی کشور.

ب) در مناطق غربی و شمالی کشور:

۱- استفاده بهینه از ظرفیت های زیربنایی موجود در مناطقی که از این جهت توسعه یافته اند با نیت صرفه جویی در میزان و تسریع در بازدهی سرمایه گذاری ها و اولویت به کارگیری امکانات بخش خصوصی در این مناطق.

۲- تقویت زیربنای مناطق مستعد و کمتر برخوردار متناسب با قابلیت های تولیدی و خدماتی

این مناطق

با توجه به جهت گیری های عمده آمایش سرزمین می توان دریافت که سه جهت گیری عمده در خصوص محدوده فرادست شهر ساری وجود دارد که شهر ساری را می تواند تحت تاثیر قرار داده و جهت گیری های عمده را در این شهر به تصویر کشد:

۱- موقعیت مکانی شهر ساری در مسیر کریدور بین المللی شرق و غرب کشور و شمال به جنوب

۲- تأکید بر استفاده حد اکثری از قابلیت های طبیعی و کشاورزی

۳- توزیع متناسب جمعیت در حوزه شمالی کشور و به تبع استان مازندران و شهر ساری

انعکاس راهبردها و جهت گیری های فوق در سرزمین که زمینه ساز تحقق اهداف چشم انداز بلندمدت توسعه و دستیابی به توزیع مطلوب جمعیت و فعالیت ها در سرزمین می باشد، تحولات جمعیتی و فعالیتی زیر را در استانها و مناطق کشور به دنبال خواهد داشت:

در بخش صنایع و معادن (شامل صنعت، معدن، آب و برق و گاز و ساختمان) با توجه به پیش بینی افزایش قابل توجه تعداد شاغلین این بخش در کل کشور، تمامی استانها و مناطق با رشد قابل ملاحظه شاغلین این بخش مواجه خواهند بود. لیکن با توجه به نقش تعیین کننده ای که این بخش در توزیع ارادی و هدفمند جمعیت در پهنه سرزمین داراست، برخی از استانهایی که در راستای تعادل بخشی به فضای سرزمین، بر خورداری از توانهای طبیعی و زیربنایی برای توسعه این بخش و یا در رابطه باتمرکز زدایی از مراکز پرتراکم کشور ایفای نقش خواهند نمود، نقش بارزتری در این زمینه خواهند داشت. استانهای بوشهر، خوزستان، هرمزگان، سیستان و بلوچستان، سمنان، یزد، کرمان و قزوین از جمله

استانهایی هستند که تحولات بیشتری را در زمینه صنعتی شاهد خواهند بود. استانهای تهران، اصفهان و مرکزی با توجه به اشباع فعالیت های این بخش و استانهای چهارمحال و بختیاری، گیلان و مازندران به دلیل اولویت فعالیت های کشاورزی از افزایش کمتری در تعداد شاغلین این بخش برخوردار خواهند بود. بدین ترتیب و با توجه به بارگذاری فعالیتی، استانهای جنوبی کشور شامل خوزستان، بوشهر، هرمزگان و سیستان و بلوچستان، استانهای دارای نقش ویژه در تراکم زدایی مثل سمنان، قم، قزوین و یزد و استانهای کم تراکم فعلی مثل ایلام، کهگیلویه و بویراحمد و کرمان تحولات بیشتری را در افزایش جمعیت شاهد خواهند بود و استانهای تهران، اصفهان، مرکزی، گیلان و مازندران رشد جمعیتی آرامتری را تجربه خواهند کرد.

بر این اساس روند تغییرات اشتغال در استان مازندران نسبت به سایر استانها بیشتر به سود بخش کشاورزی و خدمات خواهد بود و همچنین روند افزایش جمعیت آرام تر رقم خواهد خورد.

● راهبردهای بلندمدت توسعه بخش

سطح بندی مراکز ارائه خدمات برتر متناسب با پیش بینی تقاضا و نقش آنها در نظام اقتصادی، تخصص های ملی و منطقه ای تولید و تأثیر آنها بر روابط درونی و بیرونی اقتصاد عبارتند از:

مراکز سطح ۱ شامل: مراکز دارای عملکرد بین المللی شامل تهران، اصفهان، مشهد، تبریز، شیراز، کیش

مراکز سطح ۲ شامل: مراکز دارای عملکرد ملی شامل اهواز، کرمان، بندرعباس، همدان، کرمانشاه، رشت، مجموعه شهری آمل، بابل، قائمشهر و ساری.

مراکز سطح ۳ شامل: مراکز دارای عملکرد منطقه ای شامل تمام مراکز استان با توجه به عملکردی که برای شهر ساری به عنوان شهری با عملکرد ملی در نظر گرفته شده است عمده راهبردهای بخشی مرتبط با موضوع این بررسی در زمینه های مختلف عبارتند از:

- سطح بندی قلمروها، نقاط و محورهای عمده گردشگری بر اساس راههای دسترسی تسهیلات اقامتی و رفاهی و جاذبه های گردشگری (فرهنگی طبیعی)

- ایجاد مناطق و محورهای ویژه و دهکده های گردشگری

- تدوین قوانین جدید برای جلوگیری از انحطاط محیط زیست و فضای اجتماعی سواحل دریای مازندران و اجرای دقیق آنها توسط استانداردها با همکاری قوه قضاییه.
- از میان بردن ریشه های عوامل ایجاد ناامنی برای گردشگران خارجی در جنوب شرقی کشور
- توجه ویژه به بازسازی بافتهای شهری و خدمات گردشگری در شهرهای زیارتی
- در این سطح از مطالعات آمایش قلمروهای زیربنا عنوان قلمروهای اصلی توسعه گردشگری پیشنهاد می شوند:

۱- سواحل معتدل و جنگلهای سرسبز خزر

۲- رشته کوههای البرز و زاگرس

۳- محور شرقی و غربی مشهد، نیشابور، سبزوار، شاهرود، دامغان، سمنان، تهران، ری، قزوین، زنجان، تبریز، ارومیه، ماکو

۴- محور شمالی و جنوبی ساری، تهران، قم، کاشان، اصفهان، یزد، کرمان، شیراز، بندرعباس

۵- منطقه خوزستان

۶- نوار ساحلی جنوب

- ایجاد شبکه ای سازمان یافته از شهرهای بزرگ و متوسط کشور و تجهیز آنها به منظور پذیرش وظایف سطوح بالاتر در منطقه تحت نفوذ در راستای عدم تمرکز در تقسیم کار ملی و منطقه ای.
- مطالعه و تدوین طرح های توسعه یکپارچه شهری به منظور ایجاد تحول علمی در نظام مدیریت شهری و افزایش توانایی های محلی در چارچوب سیاست های تمرکززدایی جاری کشور.
- ایجاد نقاط شهری جدید در مناطق مستعد گسترش فعالیت و فاقد ظرفیت کافی اسکان جمعیت جدید در مراکز شهری موجود.
- تقویت شهرهای کوچک و متوسط کوچک با قابلیت توسعه دارای مسافت مناسب از یکدیگر به عنوان منطقه های شهری در جهت هماهنگی بیشتر در ارائه عملکردهای مشخص در پهنه سرزمین.
- استقرار شبکه های سازمان یافته از شهرهای موجود و نقاط شهری جدید در کشور به گونه ای که بتواند پذیرای حدود ۷۵ درصد جمعیت کل کشور در افق (حدود ۶۸ میلیون نفر) باشد.
- بازنگری و تغییر استخوانبندی الگوی نظام شهری با اولویت توسعه، تقویت و تجهیز شهرهای متوسط.

- انتخاب و تجهیز برخی از شهرهای بزرگ به عنوان مراکز منطقه ای برای تمرکززدایی و تفویض قسمتی از وظایف متعدد تهران.

- توسعه و تقویت گزیده ای از شهرهای کوچک و متوسط در مناطق مختلف با هدف ایجاد زمینه برای توسعه فعالیت های صنعتی و خدماتی و تقویت پیوند میان جوامع شهری و روستایی.

- تقویت و توسعه نقاط سکونتی موجود به منظور پشتیبانی از فعالیت و استقرار جمعیت در منطقه ویژه اقتصادی پارس جنوبی (عسلویه).

- ایجاد و تقویت منطقه های شهری: بندر دیر تنبک - بندر کنگان، عسلویه - گاوبندی (منطقه شهری عسلویه)، بابل - آمل - قائمشهر - ساری، تهران، تبریز، اصفهان، مشهد، شیراز، بندر عباس،

چابهار - کنارک، بندر امام خمینی - بندر ماهشهر، آبادان - خرمشهر و اندیمشک - دزفول

- ایجاد گرایشهای آموزشی با عملکرد ملی با هدف تربیت نیروی انسانی متخصص در رشته های خاص که در سطح کشور به صورت محدود مورد نیاز است، در مراکز دانشگاهی با سابقه متناسب با گرایشهای منطقه ای فعالیت ها. در این مراکز تاکید بیشتر بر پذیرش دانشجویان در مقطع کارشناسی به بالا است.

- مراکز آموزشی با عملکرد منطقه ای با هدف تربیت نیروی انسانی متخصص به خصوص در مقطع کارشناسی، مورد نیاز استان و نواحی پیرامون در رشته های خاص.

- مراکز آموزشی با عملکرد استانی با هدف آموزش نیروی متخصص مورد نیاز استان به ویژه در مقطع کارشناسی متناسب با گرایش های توسعه استانی در تمامی استانها.

- مراکز آموزشی با عملکرد محلی و ناحیه ای با هدف تربیت نیروی ماهر مورد نیاز بازار کار استان و شهرستان های تابعه در سطح کاردانی (آموزشکده های فنی و حرف های، دانشگاه های علمی - کاربردی)

- مراکز تحقیقاتی با هدف نهادینه کردن تحقیق و پژوهش در سطح منطقه و کاربردی و عملیاتی کردن ایده ها متناسب با فعالیتهای محوری در مناطق مختلف.

- ارتقاء مراکز درمانی کلیه مراکز استان و شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر تا سطح بیمارستان منطقه ای (سطح ۴ نظام خدمات درمانی)

- ایجاد و تکمیل مراکز بهداشتی - درمانی سطوح ۱ و ۲ و ۳ براساس طرح نظام خدمات درمان و با

توجه به جمعیت شهرها در افق ۱۴۰۰

- ایجاد پایگاههای اورژانس در کلیه شهرهای با جمعیت بیش از ۵۰ هزار نفر و مراکز شهری کوچکتر با فاصله بیش از ۵۰ کیلومتر با شهرهای فوق و در طول محورهای ارتباطی اصلی به فاصله حداکثر ۵۰ کیلومتر از نزدیکترین مرکز.

دو) برنامه های توسعه استان

الف) نظریه پایه توسعه استان مازندران

در راستای تحقق اهداف چشم انداز بلند مدت توسعه کشور، نظریه پایه توسعه ملی و جهت گیری های آمایش سرزمین و با توجه به ویژگی های استان، مأموریت ها و وظایف اصلی استان به ترتیب بر پایه: "توسعه کشاورزی، گردشگری و استفاده از قابلیت های صنعتی و بازرگانی" استوار خواهد بود. تکیه بر اولویت های فوق مانع بهره گیری از سایر توانمندیها و ظرفیتهای استان نخواهد بود.

بنابراین اصلی ترین راهبردهای توسعه استان به شرح زیر می باشد:

- انتخاب کشاورزی به عنوان محور اصلی توسعه استان در همه زیربخش ها اعم از زراعت با محصولاتی نظیر شلتوک، توتون و تنباکو، باغداری با محصولاتی نظیر کیوی و مرکبات، دامداری و صید و پرورش آبزیان، حفظ و کنترل منابع ممتاز آب و خاک استان با رعایت تمهیدات لازم برای پایداری توسعه منطقه و ارتقاء سطح فن آوری متناسب با شرایط استان در جدی که کشاورزی تا سطح یک فعالیت صنعتی مدرن تحول یابد.

- تقویت مدیریت محیط زیست برای حفاظت و کنترل کاربری منابع آب و خاک، مقابله با آلودگی آبهای سطح الارضی و زه دار شدن اراضی، تخریب جنگلها و....

- تقویت شبکه ها و تجهیزات مبادی ورودی و خروجی و ارتباطی حمل و نقل کالا، مسافر و انرژی به نحوی که بندر امیرآباد به عنوان مرکز سطح یک در فعالیتهای بازرگانی در مسیر کریدورهای شمالی - جنوبی ایفای نقش کند.

- توسعه بخش ایرانگردی و تجهیزات اقامتی و ایام فراغت برای بهره برداری در سطح ملی و جذب گردشگران داخلی و خارجی با تاکید بر تقویت و توسعه صنایع دستی، خدمات و کالاهای فرهنگی جوامع سنتی منطقه.

- ارتقاء سطح خدمات برتر در مرکز استان به منظور تأمین نیازهای توسعه استان و پاسخگویی به برخی از نیازهای کشور های منطقه.

- توسعه صنایع غذایی در حد امکانات تأمین اراضی صنعتی بدون لطمه خوردن به منابع آب و خاک مورد نیاز بخش کشاورزی و صنایع کانی غیرفلزی و صنایع الکترونیک با توجه به کیفیت منابع انسانی استان.

- توسعه فعالیت های معدن مرتبط با سرب و روی، فسفات، ذغال سنگ.

- توسعه فعالیت های آموزشی و تحقیقاتی مراکز آموزش عالی استان با هدف تربیت نیروی انسانی متخصص مورد نیاز در سطح ملی در گروه های کشاورزی و دامپزشکی

- توسعه آموزش های فنی و حرفه ای با توجه به الزامات توسعه و گرایش های تخصصی فعالیت ها در استان با توجه به نقش و وظایف تعیین شده برای استان در عرصه ملی و توان آن در پذیرش فعالیت های جدید و جمعیت.

تحولات جمعیتی استان تا سال ۱۴۰۰ به شرح زیر خواهد بود:

- سهم استان از اشتغال بخشهای خدماتی نسبت به وضعیت کنونی آن افزایش داشته و در سایر بخشها با کاهش مواجه خواهد بود.

- سهم استان از کل جمعیت کشور نیز کاهش داشته و سطح جمعیتی آن به حدود ۳ الی ۵ میلیون نفر خواهد رسید.

- با توجه به ترکیب مشاغل پیش بینی شده و توان جوامع روستایی در نگهداشت جمعیت ، نسبت شهرنشینی در این استان به حدود ۶۰ درصد خواهد رسید.

ب) سند توسعه ملی استان

سند توسعه ملی استان مازندران با در نظر گرفتن افق ۱۴۰۴ به عنوان افق بلند مدت توسعه استان تهیه و تدوین شده است.

در این سند با تعریف چشم انداز استان در افق ۱۴۰۴ دورنمای وضعیت اقتصادی اجتماعی استان از منظر های مختلف برشمرده شده است و در این راستا اصلی ترین قابلیتها و تنگناهای استان و سپس مسائل اساسی استان به عنوان براینده این قابلیتها و تنگناها و با در نظر گرفتن چشم انداز ترسیم شده مورد واکاوی قرار گرفته اند.

در مراحل بعدی اهداف بلند مدت توسعه استان در طول برنامه چهارم به همراه استراتژی های دستیابی به این اهداف برشمار گردیده اند. شاخصهای کمی تحت عنوان اهداف کمی برنامه به عنوان معیارهای موفقیت پیاده سازی این راهبردها نیز در زمینه های مختلف برشمار شده است.

دستیابی به اهداف یاد شده در سند توسعه ملی استان مستلزم اتخاذ سیاستهای بایسته ای است در زمینه های مختلف می باید مد نظر قرار گیرند. این منظر است که سیاستهای اجرایی در قالب ۲۲ سیاست مختلف تدوین و ارائه گردیده است و در پایان نیز اقدامات اولویت دار و محرک توسعه استان در زمینه های مختلف و به عنوان وظایف دستگاه های اجرایی استان مطرح شده و مورد تأکید قرار گرفته اند. در ادامه با اشعار به ساختار برنامه توسعه استان مواردی که به نوعی در موضوع مطالعه حاضر و در ارتباط با شهر ساری و آینده پیش روی این شهر قرار می گیرد برشمار می گردد. چشم انداز استان مازندران در افق ۱۴۰۴ به شرح ذیل تعریف شده است:

« مازندران استانی است توسعه یافته، دارای جایگاه اول اقتصاد کشاورزی، ریز فن آوری و فن آوری زیستی (نانو و بایو تکنولوژی) در سطح کشور، طبیعت گردی در سطح کشورهای منطقه، دارای تعامل پویا با سایر استانها و کشورها به ویژه کشورهای حاشیه دریای مازندران و برخوردار از امنیت، آسایش، رفاه و منزلت اجتماعی.»

چنانکه مشهود است در چشم انداز یاد شده ارتقاء سطح تکنولوژی در صنعت استان و توسعه صنعت گردشگری و همچنین ارتباطات گسترده و پویا با سایر استانها و کشورهای همجوار مورد تأکید قرار گرفته است بدیهی است حرکت به سوی چشم انداز یاد شده مستلزم تبیین جایگاه بایسته برای شهر ساری در افق پیش رو به عنوان مرکز اداری و سیاسی استان خواهد بود. به عبارتی شهر ساری در آینده

باید بتواند این حرکت را پشتیبانی و تسهیل نموده و به عنوان شهری که منطقه فراتر از مرزهای کشور و در حیطه منطقه ای حوزه دریای خزر را مدنظر فعالیتهای اقتصادی قرار میدهد توانمندی لازم را برای جریان زندگی اقتصادی اجتماعی درخور این حرکت تأمین نماید.

بدیهی است نقشی که شهر ساری در آینده بر عهده خواهد داشت در میزان دست یابی به چشم انداز و دور نمای ترسیم شده برای استان سهم تعیین کننده ای خواهد داشت.

دورنمای استان مازندران در افق ۱۴۰۴ به قرار ذیل تعریف شده است:

▪ برخوردار از اقتصاد چند بعدی و پایدار، دارای سهم عمده در عرضه تولیدات کشاورزی و محصولات صنایع تبدیلی و وابسته به کشور و منطقه

▪ برخوردار از سطح مناسبی از تولیدات صنعتی و معدنی برای تبادلات داخلی و خارجی، با توجه به طبیعت استان

▪ بهره مند از اقتصاد دانش محور مبتنی بر فناوری های نوین (نانو تکنولوژی و بایو تکنولوژی) و دارای نقش موثر در تقسیم کار ملی

▪ برخوردار از طبیعتی جذاب، محیطی پاک و آلودگی و چشم اندازهای بدیع، پذیرای گردشگران خارجی و داخلی مبتنی بر ارزشهای معنوی و اسلامی

▪ برخوردار از شبکه های حمل و نقل و ارتباطی متناسب با تقاضا

▪ بهره مند از زیر ساخت های مناسب و بهینه برای ارائه خدمات بر تر در سطح منطقه مبتنی بر

فن آوری اطلاعات و ارتباطات

▪ بهره مند از محیط انسانی سالم ، با نشاط و فعال در سایه عدالت اجتماعی و بر خورنداری یکسان همه افراد از فرصتها

▪ وجود شهرها و روستاهای زیبا و بهره مند از آرامش با مدیریت کار آمد در سایه مشارکت مردم و

نهادهای اجتماعی

▪ بهره مند از نیروی انسانی کارآمد و متخصص در عرصه های مختلف اقتصادی، اجتماعی و

فرهنگی

▪ بهره مند از نهادهای اجتماعی کارآمد و تأثیر گذار، جامعه ای مشارکت جو و پویا مبتنی بر

آگاهی های اجتماعی و مردم سالاری دینی

اهداف بلند مدت مندرج در سند توسعه ملی استان شامل ۱۵ هدف است که از این میان اهداف مؤثر بر دیدگاه های در برنامه ریزی آینده شهر ساری به شرح ذیل قابل برشماری خواهند بود:

- توسعه صنایع جدیدف ساماندهی و ارتقای تکنولوژی با هدف افزایش بهره وری در صنایع موجود
- حفظ و بهره برداری مناسب از عرصه های طبیعی و آثار تاریخی و فرهنگی جاذب گردشگری

استان

- حفظ محیط زیست، کنترل و کاهش آلودگی ها در حد استانداردهای زیست محیطی
- ارتقای توان مبادلات تجاری خارجی با تاکید بر کشورهای حوزه دریای خزر
- مدیریت یکپارچه، استفاده بهینه از زمین و اولویت بندی اصولی کاربری ها، متناسب با ضرورت های

توسعه

- تأمین شبکه های حمل و نقل و مخابراتی متناسب با ضرورت های توسعه فعالیت های محوری استان
- ارتقای نقش و عملکرد مرکز استان، توزیع بهینه فعالیت و جمعیت و اصلاح ساختار سلسله مراتب خدماتی و کالبدی پهنه ها و مراکز

▪ اعتلای معرفت دینی، ارزشهای فرهنگی و هویتی های استان و ارتقای جایگاه فرهنگ و هنرهای بومی، صنایع دستی و توسعه تعامل فرهنگی با کشورهای حاشیه دریای خزر

- توسعه فعالیت های اقتصادی اجتماعی و فرهنگی بر مبنای فنآوری اطلاعات و ارتباطات

- دستیابی به هدف های توسعه هزاره در استان

پی گیری اهداف یاد شده مستلزم طرح و استقرار استراتژی های مناسب در این خصوص است. بر این اساس مجموعاً ۲۸ عنوان راهبرد برشمار شده است که از این میان راهبردهای ذیل را به لحاظ قرابت موضوعی با الزامات برنامه ریزی شهری می توان برشمرد:

- توسعه و تجهیز شهرکها و نواحی صنعتی
- توسعه صنایع با اولویت در صنایع پیوسته و وابسته (کشاورزی، شیلاتی و جنگلی)، صنایع غذایی و دارویی، صنایع الکترونیک، شیمیایی و سلولزی، نساجی و پوشاک، ماشین آلات و تجهیزات تبدیلی و تکمیلی کشاورزی و بسته بندی و صنایع نوین و پاک با فن آوری پیشرفته
- تدوین ضوابط ویژه استفاده از عرصه ها و منابع طبیعی و زیست محیطی و کاهش آلودگی ها و

نظارت مستمر بر اجرای آن

- گسترش و تجهیز شبکه های جاده ای ریلی، هوایی و تجهیز و توسعه بنادر استان
- تأکید بر توسعه عمودی و متراکم سازی در شهرها و اختصاص زمینهای غیر کشاورزی برای ایجاد مناطق عملکردی خاص
- تأکید بر آزاد سازی و ساماندهی نوار ساحلی و بستر رودخانه ها، مجموعه های تفریحی و اقامتی و اختصاص آنها به کاربری های عمومی
- تقویت مرکز استان و تجهیز آن به خدمات برتر منطقه ای
- تجهیز سلسله مراتبی شبکه ای از شهرها و روستا شهرها و روستاهای مرکزی به خدمات اجتماعی و پشتیبان تولید
- گسترش فن آوری اطلاعات و ارتباطات و تقویت نیروی انسانی متخصص مورد نیاز
- توسعه آموزش با گرایش IT و ICT در مدارس و موسسه های آموزشی استان
- افزایش جذابیت های تولیدات و فعالیتهای فرهنگی، تقویت جاذبه های گردشگری و ارتقای تعامل فرهنگی فراملی در راستای پذیرش گردشگر
- زمینه سازی برای شکل گیری بازار بورس کالا
- بستر سازی برای افزایش مشارکت اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی زنان در روند توسعه استان
- سیاستهای اجرایی معطوف به اهداف کیفی و کمی برشمار شده در برنامه توسعه استان و در ارتباط با شهر ساری را می توان به شرح ذیل برشمرد:
- جلوگیری از تغییر کار بری اراضی زراعی، باغی، جنگلی، مرتعی، افزایش سطح زیر کشت محصولات (بوپژه کشت آبی) و تراکم کشت و...
- تسریع در عملیات زیر بنایی شهرکها و نواحی صنعتی، واگذاری زمین رایگان و ارزان قیمت به متقاضیان ایجاد واحد های صنعتی و معدنی
- مشارکت با مراکز آموزش عالی جهت راه اندازی رشته های تحصیلی کاربردی صنعتی و معدنی
- همکاری سازمانهای محیط زیست و صنایع و معادن و تدوین معیارهای کنترل آلودگی
- ارتقای تشکیلات، تقویت گمرکات و رفع مشکلات ترانزیت و به کار گیری روشهای نوین از طریق آموزش، بازدید، گسترش اطلاعات و تجارت الکترونیکی

- اصلاح و بومی نمودن ضوابط و مقررات شهر سازی، حذف محدودیت توسعه عمودی و تشویق به متراکم سازی با رعایت اصول فنی
- الزام کلیه وزارتخانه ها و نهادها به رعایت جمعیت مجموعه های شهری با پسرانه های روستایی به جای جمعیت شهرها در سطح بندی خدمات برتر شهر های کشور
- جلوگیری از ساخت و ساز در نواحی ناپایدار و رعایت حریم و مقاوم سازی ساختمانها در برابر تهدیدات طبیعی

سه) برنامه توسعه شهرستان ساری

الف) سند استانی توسعه شهرستان ها^۱

برنامه توسعه شهرستان ساری بنا به ارتباط تنگاتنگی که با موضوع توسعه شهر ساری دارد به نوعی تماماً در ارتباط با شهر ساری قابلیت طرح و بررسی دارد از این منظر در این بررسی برنامه یاد شده به تفصیل بیشتری طرح می گردد.

شایان ذکر است که ساختار برنامه توسعه استان به تبع برنامه توسعه ملی استان همان ساختار برنامه ملی توسعه استان است و در بخشهایی همانند طرح شده است.

• اصلی ترین قابلیت های توسعه

- ۱- مرکزیت اداری و سیاسی استان و تمرکز خدمات اداری، درمانی، تولیدی و بازرگانی و امکان افزایش نقش آن در سطح ملی و بین المللی.
- ۲- قرارگیری شهر ساری در ناحیه با وسعت جلگه مازندران و برخورداری از پسرانه وسیع اراضی و زیرساختها در جهت تبدیل به کلانشهر و ایفای نقش سطح بالای خدماتی همانند شهرهای بزرگ کشور.
- ۳- وسعت بزرگ پهنه شهرستان و برخورداری از سه ناحیه متفاوت طبیعی برای توسعه فعالیت های متنوع اقتصادی و اجتماعی.
- ۴- قرارگیری در مرکز استان و تلاقی راه های اصلی، فرودگاه، راه آهن و بنادر استان و کشور جهت بسط و گسترش مبادلات بازرگانی، صنعتی و خدماتی.

^۱ سند استانی توسعه شهرستان ها در برنامه چهارم توسعه استان- معاونت برنامه ریزی استانداری مازندران- دفتر برنامه ریزی و بودجه-

- ۵- وجود آثار و جاذبه‌های با ارزش گردشگری طبیعی، تاریخی و فرهنگی در محورهای شمالی و جنوبی شهرستان.
- ۶- قابلیت‌های فراوان و مناسب در زمینه توسعه فعالیت‌های صنعتی به‌ویژه صنایع تبدیلی، کشاورزی، سلولزی و غذایی.
- ۷- وجود شهرک‌ها و ناحیه صنعتی و معادن کوهی فراوان.
- ۸- وجود منابع آبی سطحی و زیرزمینی و سد شهید رجایی برای تامین آب شرب و مصارف مختلف.

● عمده‌ترین تنگناها و محدودیت‌های توسعه

- ۱- اختصاص بخش اعظمی از مساحت شهرستان به جنگل و کوهستان و تراکم جمعیت در ناحیه جلگه‌ای.
- ۲- عدم استفاده کافی از ظرفیت‌های گردشگری نواحی میان‌بند و کوهستانی.
- ۳- ضعف زیرساخت‌های ارتباطی و صنعتی به‌ویژه در ناحیه کوهستانی.
- ۴- ناکافی بودن تاسیسات و زیرساخت‌های مهار و ذخیره‌سازی آب بر روی رودخانه‌ها.
- ۵- شیب‌دار بودن اراضی کوهستانی و ناکافی بودن عملیات آبخیزداری در جلوگیری از رانش، لغزش و فرسایش.
- ۶- مشکل دفع زباله و تأمین آب شرب سالم شهر و روستاها.
- ۷- ضعف زیرساخت‌ها، تاسیسات و تجهیزات زیربنایی عمران شهری و روستایی.
- ۸- سیل‌گیر و رانشی بودن بستر سکونتگاه‌ها در ناحیه کوهستانی و بالا بودن وقوع بلایای طبیعی نظیر سیل و زلزله.

● مسائل اساسی

- ۱- نادیده گرفتن ظرفیت و نقش مرکزیت شهر ساری در برنامه‌ریزی‌های ملی و منطقه‌ای در سطح کشور در جهت ارائه خدمات مالی و تخصصی.
- ۲- کندی پیشرفت پروژه‌های عمرانی در سطح شهر ساری، ضعف شبکه‌های ارتباطی و نبود کمربندی و تداخل ترافیک عبوری با داخل شهری و ایجاد مشکلات و معضلات ترافیکی.

۳- نبود زیرساخت‌ها و تجهیزات مناسب جهت استفاده از طبیعت غنی ساحلی، جنگلی و کوهستانی شهرستان برای توسعه گردشگری.

۴- اختصاص نوار ساحلی شهرستان به مجتمع‌های تفریحی و توریستی دستگاه‌های اجرایی و نهادها و آزاد نبودن حریم ۶۰ متری دریا و کمبود فضاهای عمومی گردشگری در ساحل.

۵- پایین بودن کیفیت و مشخصات فنی راه‌های اصلی، فرعی و بین‌روستایی و کوهستانی.

۶- سنتی بودن شیوه تولید محصولات کشاورزی و صنعتی.

۷- قیمت پایین محصولات کشاورزی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی.

۸- ناکافی بودن صنایع تبدیلی و تکمیلی در زمینه فرآورده‌های لبنی، شیلاتی، دامی و باغی.

۹- کمبود آب کشاورزی و ناکافی بودن تأسیسات مهار و ذخیره‌سازی آب‌های سطحی و زیرزمینی.

۱۰- کمبود منابع تأمین آب در شهرها و عدم برخورداری اکثر روستاهای شهرستان از آب شرب

سالم.

۱۱- ضعف سرمایه‌گذاری بخش‌های دولتی و خصوصی در زمینه‌های تولید و خدمات.

۱۲- ضعف زیرساخت‌های عمران شهری و روستایی در بخش‌های حمل و نقل، سیستم تصفیه فاضلاب، جمع‌آوری آب‌های سطحی، دفن زباله و فضای سبز.

۱۳- ناهمواری قسمت جنوبی شهرستان و پراکندگی و کوچکی سکونتگاه‌های روستایی ناحیه کوهستانی جهت ارائه خدمات رسانی.

۱۴- پایین بودن سطح کیفی امکانات، تجهیزات و فضاهای بهداشتی و درمانی، آموزشی، فرهنگی و

ورزشی.

۱۵- ضعف پوشش مخابراتی و شبکه‌های صدا و سیمای استانی و ملی در مناطق کوهستانی.

● اهداف بلندمدت توسعه

باتوجه به قابلیت‌ها، تنگناها و مسایل موجود، توسعه شهرستان برپایه بخش‌های خدمات اداری و بازرگانی، کشاورزی، صنعت و گردشگری استوار می‌باشد. براین اساس اهداف بلندمدت توسعه شهرستان عبارتند از:

۱- ارتقاء و توسعه نقش و کارکرد شهر ساری بعنوان مرکز استان در سطح ملی و بین‌المللی.

- ۲- ایجاد و تقویت زیرساخت‌های ارتباطی زمینی، هوایی و ریلی مرکز استان و اتصال آن به مراکز مهم تجاری کشور و منطقه.
- ۳- تأمین و ذخیره‌سازی آب برای مصارف شرب و بخش‌های کشاورزی، صنعتی و توسعه کانال‌های آبیاری.
- ۴- توسعه فعالیت‌های کشاورزی، دامپروری و شیلاتی.
- ۵- حفاظت و ساماندهی رودخانه تجن، دریای خزر و آزادسازی حرایم آن‌ها و اختصاص فضاها به مکان‌های عمومی گردشگری.
- ۶- توسعه فعالیت‌های صنعتی متناسب با مزیت نسبی شهرستان.
- ۷- توسعه اکتشاف و استخراج منابع معدنی و صنایع فرآوری مواد معدنی.
- ۸- تقویت و گسترش صنعت گردشگری بویژه در محورهای شمالی و جنوبی شهرستان.
- ۹- گسترش فعالیت‌های بازرگانی با تأکید بر ترانزیت کالا و خدمات.
- ۱۰- مقاوم‌سازی مراکز زیست و فعالیت در مقابل بلایای طبیعی با اولویت به مناطق سیل‌خیز و زلزله‌خیز و ساماندهی بافت کالبدی شهرها و روستاهای دارای بافت تاریخی با ارزش.
- ۱۱- بهبود امکانات رفاهی و زیربنایی در شهر و روستاها جهت توانمندسازی آن‌ها.
- ۱۲- تأکید بر بهبود امکانات مختلف آموزشی، درمانی، ورزشی، تفریحی و فرهنگی.
- ۱۳- ایجاد و بهبود پایگاه‌های امدادی در محورهای کوهستانی.

● راهبردهای بلندمدت توسعه

- ۱- تقویت و گسترش نقش شهر ساری به خدمات و امکانات تخصصی و فرامنطقه‌ای.
- ۲- ارتقای مشخصات فنی، بهسازی راه‌های ارتباطی زمینی، ریلی و هوایی.
- ۳- تقویت مبادلات بازرگانی و تجاری با مراکز مهم داخل کشور و کشورهای حوزه دریای خزر.
- ۴- مهار، ذخیره‌سازی، انتقال آب‌های سطحی برای تأمین آب مورد نیاز شرب، کشاورزی و صنعتی.
- ۵- گسترش صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی، صنایع غذایی و سلولزی.
- ۶- استفاده از ظرفیت‌های بالقوه منابع تولیدی کشاورزی، دامی و آبی‌پروری.

۷- فراهم نمودن زمینه‌های مناسب برای سرمایه‌گذاری اکتشاف و توسعه صنایع فرآورده‌های مواد معدنی.

۸- تأکید بر ساماندهی حریم و بستر رودخانه تجن و سواحل دریای خزر.

۹- افزایش حفاظت نقاط شهری و روستایی از خطرات ناشی از حوادث غیرمترقبه نظیر سیل و زلزله.

۱۰- رعایت سلسله‌مراتب برخورداری از خدمات اجتماعی و پشتیبانی تولید در روستاهای مرکزی ناحیه کوهستانی.

۱۱- گسترش و توسعه فضاهای فرهنگی، آموزشی، درمانی و ورزشی.

۱۲- تقویت زیرساخت‌های مخابراتی و پوشش کامل سراسری و استانی صدا و سیما.

۱۳- گسترش و توسعه بخش انرژی.

● سیاست‌های اجرایی

۱- توسعه و تعریض محورهای اصلی و فرعی و روستایی منتهی به شهر ساری.

۲- توسعه و گسترش راه‌های ارتباطی زمینی، هوایی و ریلی.

۳- احداث و تجهیز خدمات و امکانات اساسی در شهر ساری.

۴- احداث سد و بند بر روی رودخانه‌ها برای تامین آب شرب، کشاورزی و صنعتی.

۵- احداث و فراهم کردن زیرساخت‌های کشاورزی بویژه در زمینه بهسازی کانال‌های آبیاری، جاده دسترسی به مزارع و سردهنه‌های زراعی.

۶- احیاء و لایروبی انهارسنتی در اراضی کشاورزی جهت زهکشی آب‌های سطحی و خانگی.

۷- تشویق سرمایه‌گذاران به فعالیت در ایجاد صنایع پیوسته و وابسته به بخش کشاورزی.

۸- تسریع در عملیات زیربنایی شهرک‌ها و نواحی صنعتی.

۹- ایجاد و اصلاح مسیرهای دسترسی و فراهم کردن تاسیسات زیربنایی در مناطق نمونه و مهم گردشگری.

۱۰- حمایت از بخش خصوصی، تعاونی‌ها و بخش عمومی غیردولتی برای سرمایه‌گذاری در زمینه

خدمات بازرگانی، صنعتی و معدنی.

- ۱۱- آزاد سازی حریم ۶۰ متری دریا و ساماندهی مجتمع‌های تفریحی و توریستی دستگاه‌های اجرایی.
- ۱۲- آزاد سازی بستر و حریم رودخانه تجن بویژه در محدوده شهر ساری و اختصاص آن به مجتمع چند منظوره تفریحی- آبی گردشگری.
- ۱۳- آزاد سازی اراضی اطراف اماکن مهم فرهنگی و تاریخی و خدماتی.
- ۱۴- تامین و توزیع آب شرب بهداشتی شهرها و روستاها.
- ۱۵- جلوگیری از آلودگی زیست‌محیطی و دفع اصولی زباله و فاضلاب‌ها و پسماندهای شهری و روستایی.
- ۱۶- توسعه عمودی شهرها، نازسازی و بهسازی بافت‌های با ارزش شهرها و روستاها.
- ۱۷- تجهیز سلسله‌مراتب روستاهای مرکزی مناطق کوهستانی به خدمات اجتماعی و پشتیبان تولید.
- ۱۸- گسترش و ایجاد زیرساخت‌های ارتباطی و پوشش کامل خدمات مخابراتی در مناطق کوهستانی.
- ۱۹- نصب تجهیزات مورد نیاز برای پوشش کامل سراسری و استانی صدا و سیما.
- ۲۰- توسعه و ارتقای مراکز فرهنگی، آموزشی و فنی و حرفه‌ای متناسب با نیاز شهرستان.
- ۲۱- گازرسانی به نقاط جمعیتی، نواحی و مراکز صنعتی و جایگزینی مصرف CNG به‌جای سایر فرآورده‌های نفتی.
- ۲۲- توسعه و نوسازی شبکه‌های انتقال و توزیع نیرو.

● اقدامات اولویت‌دار و محرک توسعه

- ۱- تکمیل راه ارتباطی ساری- جویبار.
- ۲- تکمیل کمربندی شمالی و جنوبی شهر ساری.
- ۳- تکمیل راه ارتباطی ساری- خزرآباد.
- ۴- تکمیل شهرک صنعتی.
- ۵- تکمیل راه دسترسی جواد الائمه.

- ۶- احداث سیستم جمع‌آوری زباله و سیستم تصفیه و فاضلاب شهر ساری.
- ۷- احداث پایگاه امداد نجات هوایی.
- ۸- ایجاد زیرساخت و راه دسترسی به مناطق نمونه گردشگری.
- ۹- ساماندهی و آزادسازی حریم ۶۰ متری دریا.
- ۱۰- احداث موزه دائمی و اسکله قایقرانی.
- ۱۱- احداث بیمارستان فوق تخصصی ۳۲۰ تختخوابی.
- ۱۲- احداث بزرگراه کوهپایه‌ای هفت تن قائم شهر- سمسکنده ساری.
- ۱۳- آزادسازی و تملک اراضی اطراف فرودگاه و ارتقای آن تا حد بین‌المللی.
- ۱۴- احداث میدان میوه و تره بار تخصصی.
- ۱۵- احداث انبار مکانیزه گندم و کالای.
- ۱۶- احداث مجتمع تفریحی آبی در جالادست و پایین دست پل تجن در محدوده شهر ساری.
- ۱۷- ایجاد مکان‌های عمومی در مبادی ورودی و خروجی شهر ساری برای اقامت مسافران و گردشگران.

● طرح‌ها و پروژه‌های مهم شهرستان ساری

طرح‌ها و پروژه‌های شهرستان ساری در سه بخش اجتماعی زیر بنایی و تولیدی بر اساس برنامه توسعه شهرستان طرح و پیش بینی شده اند. بنا به اهمیتی که این پروژه در تأثیر گذاری بر موقیت شهر دارند در این بررسی پروژه‌های شهرستان تماماً در قالب جداول سه گانه شماره ۱-۳۴۵ در موضوعات پیش گفته ارایه می گردد.

جدول شماره ۱-۳۴۵- طرح ها و پروژه های مهم شهرستان ساری مصوب شورای برنامه ریزی و توسعه استان (امور زیربنایی) (میلیون ریال)

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرائی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار				
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع
۱	بهسازی و ایمن سازی محور ساری- جویبار (۱۵ کیلومتر) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	مرکزی	راه و ترابری	*		۳۰۰۰۰				۳۰۰۰۰
۲	تکمیل راه جواد الائمه به طول ۶ کیلومتر (مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	میانرود	میانرود	راه و ترابری	*		۳۰۰۰۰	۳۰۰۰۰			۶۰۰۰۰
۳	آسفالت راه های روستایی بخش چهاردانگه محورهای سیاوش کلا، چورت، ششک و مزده، نرگس زمین، چالو، باباکلا، کرسام سرخ ولیک (۱۰۰ کیلومتر)	ساری	چهاردانگه	چهاردانگه	راه و ترابری	*			۸۰۰۰۰			۸۰۰۰۰
۴	تعریض و ایمن سازی محور اسلام آباد- گهرباران (۳۵ کیلومتر)	ساری	میانرود	میانرود	راه و ترابری	*		۴۰۰۰۰				۴۰۰۰۰
۵	تعریض و زیر سازی جاده کناره تجن- محور گلما- زغالچال- پرورش ماهی	ساری	مرکزی	زغالچال	راه و ترابری	*		۱۰۰۰۰				۱۰۰۰۰
۶	احداث محور ارتباطی دودانگه و چهاردانگه به طول ۱۷ کیلومتر (سوادکوه- سمنان)	ساری	چهاردانگه	چهاردانگه - دودانگه	راه و ترابری	*		۱۰۰۰۰	۶۰۰۰۰			۷۰۰۰۰
۷	زیرسازی و آسفالت محور پلسک - آبکسر- پروریج آباد (۱۷ کیلومتر)	ساری	کلیجان	کلیجان رستاق	راه و ترابری	*		۱۰۰۰۰				۱۰۰۰۰
۸	چهاربند کردن، احداث بلوار و روشنایی محور ساری-خزرآباد (سطح استانی)	ساری	مرکزی	خزرآباد	راه و ترابری	*		۲۰۰۰۰				۲۰۰۰۰
۹	بهسازی و آسفالت محورهای محمدآباد- پاچی میانا- قاران سرا- کرسب- مسکوپا (۴۰ کیلومتر)	ساری	دودانگه	دودانگه	راه و ترابری	*		۲۵۰۰۰				۲۵۰۰۰
۱۰	روکش و آسفالت راههای روستایی	ساری	شهرستان	شهرستان	راه و ترابری	*		۵۰۰۰۰				۵۰۰۰۰

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرائی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار				
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع
۱۱	چهار خطه کردن محور کناره ساری-زرین کلا- بابلسر (بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان)	ساری	مرکزی	مرکزی	راه و ترابری	*		۲۰۰۰۰				۲۰۰۰۰
۱۲	مطالعه آزاد سازی و احداث بزرگراه کوهپایه ای هفت تن قائم شهر- سمسکنده ساری فاز اول (بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان)(۲۱ کیلومتر) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	مرکزی	راه و ترابری	*		۵۰۰۰۰				۵۰۰۰۰
۱۳	رفع و اصلاح قوس خطرناک در محور ساری- بهنمیر در محدوده روستای عباسعلی کش (سطح استانی)	ساری	مرکزی	مرکزی	راه و ترابری	*		۲۰۰۰				۲۰۰۰
۱۴	مطالعه و بهسازی محور ساری-کیاسر-سمنان(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	شهرستان	شهرستان	راه و ترابری	*		۴۰۰۰۰				۴۰۰۰۰
۱۵	نگهداری راههای اصلی و فرعی و روستایی	ساری	شهرستان	شهرستان	راه و ترابری	*		۱۰۰۰۰				۱۰۰۰۰
۱۶	احداث راهدارخانه حدفاصل پل تاکام - کیاسر	ساری	شهرستان	شهرستان	راه و ترابری	*		۵۰۰۰				۵۰۰۰
۱۷	مطالعه راه ارتباطی چهاردانگه به استخر پشت نکا(۱۵ کیلومتر)	ساری	شهرستان	شهرستان	راه و ترابری	*		۱۰۰۰				۱۰۰۰
۱۸	تکمیل کمر بندی شمالی (بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	راه و ترابری	*		۲۴۰۰۰				۲۴۰۰۰
۱۹	کمک به آزادسازی و تملک اراضی اطراف فرودگاه(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	اداره کل فرودگاه	*		۲۰۰۰۰	۴۰۰۰۰			۶۰۰۰۰
۲۰	توسعه فرودگاه ساری(بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	اداره کل فرودگاه	*		۲۰۰۰۰				۲۰۰۰۰

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرایی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار				
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع
۲۱	احداث دو دهنه پل بر روی ریل راه آهن (روبروی ۲۰ متری و راهبند دخیات)	ساری	مرکزی	ساری	راه آهن	*		۵۰۰۰۰				۵۰۰۰۰
۲۲	احداث پایانه حمل و نقل و مکان های رفاهی بین راهی (تیر پارک ها) بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	حمل و نقل پایانه ها	*					۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰
۲۳	مطالعه احداث شهرک اداری برای تجمیع ادارات کل استان (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	مسکن و شهرسازی	*				۱۰۰۰		
۲۴	احداث و تکمیل ساختمان های دولتی	ساری	شهرستان	شهرستان	مسکن و شهرسازی	*				۳۵۰۰۰		
۲۵	اصلاح و مقاوم سازی بافت فرسوده شهر ساری(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	مرکزی	ساری	مسکن و شهرسازی	*					۳۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰
۲۶	طراحی شهری	ساری	شهرستان	شهرستان	مسکن و شهرسازی	*				۳۰۰۰		
۲۷	تهیه و اجرای طرح های جامع و تفصیلی	ساری	شهرستان	شهرستان	مسکن و شهرسازی	*				۴۰۰۰		
۲۸	تهیه و اجرای طرح های روستاهای دارای اولویت	ساری	شهرستان	شهرستان	بنیاد مسکن	*				۵۵۰۰۰		
۲۹	تامین آب شرب شهری (۱ احداث حفر ۷ حلقه چاه عمیق آب برای مواقع بحران)	ساری	مرکزی	ساری	آب و فاضلاب شهری	*				۷۰۰۰	۳۰۰۰	
۳۰	تکمیل فاضلاب شهر ساری(بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان)	ساری	مرکزی	ساری	آب و فاضلاب شهری	*				۱۰۰۰۰۰		

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرایی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار					
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع	
۳۱	اصلاح و توسعه شبکه آب شرب شهری	ساری	شهرستان	شهرستان	آب و فاضلاب شهری	*	۲۵۰۰۰				۲۵۰۰۰		
۳۲	تامین و لوله کشی آب آشامیدنی روستاها	ساری	شهرستان	شهرستان	آب و فاضلاب روستایی	*	۱۰۰۰۰۰						۱۰۰۰۰۰
۳۳	اصلاح و توسعه شبکه آب روستایی	ساری	شهرستان	شهرستان	آب و فاضلاب روستایی	*	۲۰۰۰۰						۲۰۰۰۰
۳۴	تکمیل مجتمع های آبرسانی روستایی	ساری	میاندرود	میاندرود	آب و فاضلاب روستایی	*	۲۵۰۰۰						۲۵۰۰۰
۳۵	تکمیل کمر بندی جنوبی (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	شهرداری ساری	*	۱۰۰۰۰	۲۰۰۰۰					۳۰۰۰۰
۳۶	تملك اراضی کمر بندی شمالی از سه راهی جویبار- منابع طبیعی (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	شهرداری ساری	*	۴۰۰۰۰	۶۰۰۰۰					۱۰۰۰۰۰
۳۷	احداث پل های روگذر غیر همسطح (سه نقطه) سه راهی جویبار، زغالچال و میدان خزر	ساری	مرکزی	ساری	شهرداری ساری	*	۳۰۰۰۰	۳۰۰۰۰					۶۰۰۰۰
۳۸	احداث تقاطع های غیر هم سطح کمر بندی شمالی و جنوبی (طرح شبدری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	شهرداری ساری- راه و ترابری	*		۵۰۰۰۰					۵۰۰۰۰
۳۹	ایجاد زیر ساخت مجتمع گردشگری و احداث دریاچه مصنوعی پل تجن (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	شهرداری ساری	*	۲۰۰۰۰					۵۰۰۰	۲۵۰۰۰

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			وضعیت پروژه	اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار						
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		اجرائی	نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات
۴۰	بهبود عبور و مرور و روکش آسفالت معابر سطح شهر	ساری	شهرستان	شهرستان	*			۷۰۰۰۰			۵۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰
۴۱	احداث شبکه جمع آوری و دفع آب های سطحی	ساری	شهرستان	شهرستان	*			۲۵۰۰۰			۲۵۰۰۰	۵۰۰۰۰
۴۲	اعطای تسهیلات جهت باز کردن خیابان قارن و کمربندی (مصوبه شورای جمهوری)	ساری	مرکزی	ساری	*						۳۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰
۴۳	ساماندهی دفع زباله ، ایجاد تأسیسات عمومی، پارک و فضای سبز شهری	ساری	شهرستان	شهرستان	*			۳۰۰۰۰			۳۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
۴۴	اجرای کارخانه کمپوست (بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان)	ساری	شهرستان	شهرستان	*				۳۰۰۰۰			۳۰۰۰۰
۴۵	توسعه حمل و نقل عمومی شهرساری	ساری	مرکزی	ساری	*				۲۰۰۰۰		۲۰۰۰۰	۹۰۰۰۰
۴۶	مطالعه احداث پارک بزرگ ناحیه ای و شهرسازی (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	*			۱۵۰۰۰			۲۰۰۰۰	۵۵۰۰۰
۴۷	دیواره سازی و لایروبی رودخانه های داخل شهرها	ساری	شهرستان	شهرستان	*			۱۵۰۰۰			۱۵۰۰۰	۳۰۰۰۰
۴۸	تأمین زیرساخت ها و احداث مراکز رشد فناوری (بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان) (سطح استانی)	ساری	شهرستان	شهرستان	*				۲۵۰۰۰		۲۵۰۰۰	۵۰۰۰۰
۴۹	اصلاح و بهینه سازی شبکه توزیع برق روستایی	ساری	شهرستان	شهرستان	*			۱۰۰۰۰			۱۵۰۰۰	۲۵۰۰۰
۵۰	احداث خط ارتباطی ۲۰ کیلو ولت کیاسر- سمنان	ساری	شهرستان	شهرستان	*			۲۰۰۰			۲۰۰۰	۴۰۰۰
۵۱	احداث خط محوری برق چاه های کشاورزی	ساری	شهرستان	شهرستان	*			۱۵۰۰			۲۵۰۰	۴۰۰۰
جمع						۸۴۷۵۰۰	۷۶۷۰۰۰	۲۴۴۵۰۰	۷۹۵۰۰۰	۲۷۵۴۰۰		

ادامه جدول شماره ۱-۳۴۵- طرح ها و پروژه های مهم شهرستان ساری مصوب شورای برنامه ریزی و توسعه استان (امور تولیدی) (میلیون ریال)

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرائی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار					
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع	
۵۲	مطالعه اجرای سد لاستیکی بر روی رودخانه تجن	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*	۱۵۰۰					۱۵۰۰
۵۳	تأمین آب زراعی (سردهنه ها و ایستگاه پمپاژ)	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*	۱۱۰۰۰					۱۱۰۰۰
۵۴	تأمین و انتقال آب به شهر ساری (سطح استانی)	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*	۲۰۰۰۰					۲۰۰۰۰
۵۵	مطالعه تامین منابع آبی چهاردانگه (سد چرگت)(فاز ۱)	ساری	چهاردانگه	چرگت	شهرستان		*	۴۰۰					۴۰۰
۵۶	احداث سد زارم رود(فاز ۱)(بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان)	ساری	چهاردانگه	زارم رود	شهرستان		*	۵۰۰۰					۵۰۰۰
۵۷	ساماندهی و لایروبی رودخانه ها و انهار زراعی	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*	۱۷۰۰۰					۱۷۰۰۰
۵۸	لایروبی آبندانها	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*				۵۰۰۰۰		۵۰۰۰۰
۵۹	مطالعه و زهکشی اراضی کشاورزی(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*	۳۵۰۰۰					۳۵۰۰۰
۶۰	احداث جاده های دسترسی به مزارع	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*	۷۰۰۰					۷۰۰۰
۶۱	بهبودی کانال های آبیاری عمومی	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*	۱۰۰۰۰					۱۰۰۰۰
۶۲	تکمیل شهرک دامپروری (مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*	۲۵۰۰۰			۳۰۰۰۰		۳۲۵۰۰
۶۳	تأمین آب زراعی(ایستگاه های پمپاژ)	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*	۶۰۰۰					۶۰۰۰
۶۴	اعطای تسهیلات به صنایع تبدیلی اولویت دار بخش کشاورزی	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*				۱۰۰۰۰۰		۱۰۰۰۰۰
۶۵	اعطای تسهیلات جهت احداث دامپروری و دامداری صنعتی	ساری	شهرستان	شهرستان	شهرستان		*				۵۰۰۰۰۰		۵۰۰۰۰۰

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرایی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار									
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع					
۶۶	احیاء و مرمت قنوات	ساری	شهرستان	شهرستان	جهاد کشاورزی	*		۳۰۰۰			۳۰۰۰						
۶۷	احداث مجتمع گلخانه ای و گل و گیاه	ساری	شهرستان	شهرستان	جهاد کشاورزی	*		۴۰۰۰									
۶۸	اعطای تسهیلات به واحدهای پرورش ماهی	ساری	شهرستان	شهرستان	شیلات	*						۶۰۰۰۰	۶۰۰۰۰				
۶۹	اعطای تسهیلات به واحدهای خدماتی دامپزشکی	ساری	شهرستان	شهرستان	دامپزشکی	*						۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰				
۷۰	احداث آزمایشگاه و واحد فنی (ستاد)	ساری	مرکزی	ساری	دامپزشکی	*		۴۰۰۰									
۷۱	اعطای تسهیلات به واحدهای تعاونی	ساری	شهرستان	شهرستان	تعاون	*						۵۰۰۰۰	۵۰۰۰۰				
۷۲	اعطای تسهیلات به واحدهای صنعتی اولویت دار	ساری	شهرستان	شهرستان	صنایع و معادن	*						۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰				
۷۳	ایجاد ایستگاه سنجش آلودگی هوا (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	محیط زیست	*		۲۵۰۰					۲۵۰۰				
۷۴	ایجاد ایستگاه سنجش برای آلودگی آب و خاک (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	محیط زیست	*		۱۵۰۰					۱۵۰۰				
۷۵	تکمیل و توسعه شهرک های صنعتی	ساری	مرکزی	ساری	شهرک صنعتی	*		۴۵۰۰۰					۴۵۰۰۰				
۷۶	احداث پایانه صادراتی مجهز در مرکز استان (بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	بازرگانی	*						۹۰۰۰۰	۹۰۰۰۰				
۷۷	احداث میدان تره بار (مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	مرکزی	ساری	بازرگانی	*						۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰				
۷۸	احداث سیلوی مکانیزه گندم (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	غله	*		۳۰۰۰۰				۱۳۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰				
جمع											۲۲۷۰۴۰۰	۲۰۲۰۰۰۰	۴۵۰۰۰	۹۳۴۰۰	۱۱۲۰۰۰		

ادامه جدول شماره ۱-۳۴۵- طرح ها و پروژه های مهم شهرستان ساری مصوب شورای برنامه ریزی و توسعه استان (امور اجتماعی) (میلیون ریال)

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرایی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار				
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع
۷۹	مرمت و بهسازی راه های دسترسی به دریا(مصوبه مطالعه طرح راه دسترسی به دریا) (سطح استانی)	ساری	شهرستان	نوار ساحلی	میراث فرهنگی و گردشگری	*	۷۵۰۰					۷۵۰۰
۸۰	ایجاد راه دسترسی به جاذبه های گردشگری	ساری	شهرستان	شهرستان	میراث فرهنگی و گردشگری - شهرداری	*	۷۵۰۰					۷۵۰۰
۸۱	احیا و آزاد سازی حریم تاریخی فرح آباد و باغ های صفوی(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	مرکزی	میراث فرهنگی و گردشگری	*					۱۰۰۰۰	
۸۲	باستان شناسی دریای خزر(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	مرکزی	میراث فرهنگی و گردشگری	*					۳۰۰۰	
۸۳	مطالعه و ایجاد زیر ساخت و راه دسترسی به مناطق نمونه و جاذبه های گردشگری(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	شهرستان	شهرستان	میراث فرهنگی و گردشگری	*	۱۰۰۰۰				۲۵۰۰۰	۱۳۵۰۰۰
۸۴	طرح سالم سازی و آزاد سازی حریم ۶۰ متری دریا(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	نوار ساحلی	میراث فرهنگی و گردشگری	*					۴۰۰۰۰	
۸۵	خرید بنای فرهنگی و آثار تاریخی جهت ایجاد موزه در مرکز استان(بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان)(سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	میراث فرهنگی و گردشگری	*	۲۰۰۰					۲۰۰۰
۸۶	ایجاد موزه دائمی صنایع دستی(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	میراث فرهنگی و گردشگری	*					۱۰۰۰۰	
۸۷	احداث سرویس های بهداشتی و مجموعه های رفاهی(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	شهرستان	شهرستان	میراث فرهنگی و گردشگری	*					۳۰۰۰	
۸۸	ایجاد زیرساخت و تجهیز مجتمع های تفریحی و توریستی شهرداری ساری (سطح استانی)	ساری	مرکزی	خزرآباد	شهرداری ساری	*	۵۰۰۰				۵۰۰۰	
۸۹	تکمیل و تجهیز ورزشگاه کارگران ساری(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	مرکزی	لله مرز	مسکن و شهرسازی(اداره کار و امور اجتماعی)	*	۱۰۰۰					۱۰۰۰

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرایی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار					
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع	
۹۰	بهسازی ، نوسازی و تجهیز فضاهای ورزشی و روباز	ساری	شهرستان	شهرستان	تربیت بدنی	*	۸۰۰۰				۸۰۰۰		
۹۱	احداث و تجهیز ۱۰ سالن تخصصی ورزشی	ساری	مرکزی	ساری	تربیت بدنی	*		۲۰۰۰۰			۲۰۰۰۰		
۹۲	احداث و تکمیل سالن های ورزشی روستایی	ساری	شهرستان	شهرستان	تربیت بدنی	*	۲۰۰۰۰				۲۰۰۰۰		
۹۳	اجرای طرح اسکله قایقرانی(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	شهرستان	شهرستان	تربیت بدنی	*		۲۰۰۰۰			۲۰۰۰۰		
۹۴	احداث سالن ورزشی آقایان و بانوان(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	شهرستان	شهرستان	تربیت بدنی	*	۱۰۰۰				۱۰۰۰		
۹۵	تکمیل و تجهیز کانون فرهنگی ساری	ساری	مرکزی	ساری	نوسازی	*		۳۰۰۰			۳۰۰۰		
۹۶	تکمیل سالن ورزشی دانش آموزی	ساری	شهرستان	شهرستان	نوسازی	*		۸۰۰۰			۸۰۰۰		
۹۷	احداث و تکمیل و تجهیز مدرسه کار و دانش و فنی و حرفه ای	ساری	شهرستان	شهرستان	نوسازی	*		۱۳۰۰۰			۱۳۰۰۰		
۹۸	احداث، تکمیل، تعمیر و تجهیز مدارس	ساری	شهرستان	شهرستان	نوسازی	*		۴۰۰۰۰			۴۰۰۰۰		
۹۹	تکمیل مرکز فرهنگی اردوگاه بادله (سطح استانی)	ساری	مرکزی	بادله	نوسازی	*		۴۰۰۰			۴۰۰۰		
۱۰۰	تکمیل مرکز فنی و حرفه ای	ساری	شهرستان	شهرستان	فنی و حرفه ای	*		۵۰۰۰			۵۰۰۰		
۱۰۱	احداث ، تکمیل و تجهیز مرکز انتقال خون مازندران	ساری	مرکزی	ساری	انتقال خون	*		۷۰۰۰			۷۰۰۰		
۱۰۲	احداث پایگاه امداد و نجات هوایی (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	هلال و احمر	*		۵۰۰۰			۲۰۰۰۰		
۱۰۳	تکمیل و توسعه پایگاههای امداد و نجات(بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان)	ساری	شهرستان	شهرستان	هلال و احمر	*		۵۰۰۰			۵۰۰۰		
۱۰۴	تکمیل مجتمع فرهنگی و احداث کتابخانه در مراکز بخش ها	ساری	شهرستان	شهرستان	فرهنگ و ارشاد	*		۱۰۰۰۰			۱۰۰۰۰		
۱۰۵	احداث کتابخانه مرکزی و تالار فرهنگ ساری(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری	فرهنگ و ارشاد	*		۵۰۰۰۰			۵۰۰۰۰		
۱۰۶	کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان	ساری	مرکزی	ساری	کانون پرورش فکری کودکان	*		۴۰۰۰			۴۰۰۰		

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرایی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار				
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع
۱۰۷	انتقال زندان به خارج شهر با هماهنگی شهرداری(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	مرکزی	ساری		*		۲۰۰۰۰				۲۰۰۰۰
۱۰۸	خروج پادگان های سطح شهر ساری(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	مرکزی	ساری		*		۳۰۰۰۰				۳۰۰۰۰
۱۰۹	ایجاد پوشش شبکه تلویزیونی(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	شهرستان	شهرستان		*	۲۰۰۰					۲۰۰۰
۱۱۰	احداث پارک موزه و هنرهای معاصر(شهداء، پست، و...) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری		*	۷۰۰۰					۷۰۰۰
۱۱۱	ساماندهی گلزار شهدا	ساری	شهرستان	شهرستان		*	۶۰۰۰					۶۰۰۰
۱۱۲	کمک به تامین مسکن خانواده های شهدا و ایثار گر	ساری	شهرستان	شهرستان		*	۶۰۰۰					۶۰۰۰
۱۱۳	احداث و تکمیل مجتمع حمایتی	ساری	شهرستان	شهرستان		*	۵۰۰۰					۵۰۰۰
۱۱۴	احداث پارک تحقیقاتی و فناوری(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	میانرود	گهرباران		*		۳۵۰۰۰				۳۵۰۰۰
۱۱۵	احداث ۱۰ باب خانه بهداشت	ساری	شهرستان	شهرستان		*	۴۰۰۰					۴۰۰۰
۱۱۶	احداث بیمارستان ۱۰ تختخوابی کیاسر(مصوبه ریاست جمهوری)	ساری	چهارداز گه	کیاسر		*		۵۰۰۰				۵۰۰۰
۱۱۷	تکمیل بیمارستان تخصصی سوختگی شهید زارع ساری (مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری		*		۸۰۰۰				۸۰۰۰
۱۱۸	تکمیل و تجهیز دانشکده پزشکی و پیرا پزشکی(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری		*		۸۵۰۰				۸۵۰۰
۱۱۹	احداث ۲۰ واحد ساختمان پزشکان (مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری		*	۷۰۰۰					۷۰۰۰
۱۲۰	خرید دستگاه سی تی اسکن و آنژیوگرافی(مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ساری		*		۷۰۰۰				۷۰۰۰

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه			دستگاه اجرایی	وضعیت پروژه		اعتبار مورد نیاز و منابع تامین اعتبار											
		شهرستان	بخش	روستا/شهر		نیمه تمام	جدید	استانی	ملی	داخلی	تسهیلات	جمع							
۱۲۱	احداث ساختمان مراکز بهداشتی و درمانی	ساری	شهرستان	شهرستان	علوم پزشکی	*		۳۰۰۰				۳۰۰۰							
۱۲۲	احداث و راه اندازی مرکز تخصصی مشاوره ژنتیک، آزمایشگاه PND پیشگیری و درمان بیماری تالاسمی قبل از تولد در مرکز استان (بندج سند ملی مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان) (سطح استانی)	ساری	شهرستان	شهرستان	وزارت بهداشت و درمان و علوم پزشکی	*		۵۰۰۰۰				۵۰۰۰۰							
۱۲۳	مطالعه و احداث بیمارستان فوق تخصصی ۳۲۰ تختخوابی (مصوبه ریاست جمهوری) (سطح استانی)	ساری	مرکزی	ماهفروجک	علوم پزشکی	*		۱۰۰۰۰۰				۱۰۰۰۰۰							
جمع												۷۹۶۵۰۰	۱۰۰۰۰۰	۵۰۰۰	۴۸۸۵۰۰	۲۰۳۰۰۰			

ب) پروژه های در دست انجام دستگاههای اجرایی:

برخی دستگاه های اجرایی مختلف استان و شهرستان در مطالعات طرح جامع به سؤالات مشاور در خصوص موضوع برنامه های آتی، انجام مواردی را ذکر نموده اند که عیناً آورده شده است. سایر دستگاهها تا زمان تدوین گزارش پاسخی ارایه ننموده اند.

۱) آب و فاضلاب شهرستان :

۱- آب : حفر ۲ حلقه چاه

۲- فاضلاب : مرحله اجرایی طرح فاضلاب شهر ساری در مرحله انتهایی قرار داشته و پیش بینی می گردد در نیمه دوم سال آینده به مرحله بهره برداری می رسد.

۳- بنا به مطالعات مهندسين مشاور مهتاب قدس جبران كمبود آب شرب شهر ساری از طریق سد شهید رجایی با اجرای خط انتقال از سد تا مخزن کرمانی با دبی انتقال $\phi = 1 m^3/s$ که از روستای سلیم بهرام تا مخزن کرمانی و از مخزن کرمانی تا شهر اجرا گردیده و از روستای سلیم بهرام تا سد و تصفیه خانه به طول ۲۶ کیلومتر در دست اجرا باشد.

۲) محیط زیست استان

- طرح های در دست تهیه

۱- رودخانه تجن

۲- دشت ناز و سمسکنده

۳- طرح های مطالعاتی بیمارستانها و زباله های عفونی

۴- طرح جامع زباله شهر ساری

۵- گردشگری و میراث فرهنگی

- طرح های به نتیجه نهایی رسیده

۱- طرح پژوهش پهنه بندی خطر زیستگاهی و ارائه راهکارهای احیایی در پناهگاه حیات وحش

دودانگه و چهار دانگه

۲- بررسی راهکارهای توسعه زیرساخت های گردشگری در پناهگاه حیات وحش دشت ناز

۳- طرح احیای اراضی جنگلی پناهگاه حیات وحش دشت ناز

۳) مسکن و شهرسازی استان :

- پروژه های در دست مطالعه یا اجرا

۱- تهیه طرح بافت فرسوده شهر ساری

۲- تهیه طرح توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی

۳- تهیه طرح طراحی شهری محور امامزاده یحیی

۴- طرح جامع ساری

- طرح ها و پروژه های اجرا شده :

۱- مجموعه مسکونی ۱۷/۵ هکتاری مسکن مهر در محور جویبار با ۲۸۰۰ واحد مسکونی (کیلومتر

۶ جاده جویبار)

۲- شهرک مسکونی ۱۴۸ هکتاری گهرباران با ظرفیت جمعیت ۴۰.۰۰۰ نفر و تعداد واحد مسکونی

۱۰.۰۰۰ واحد در کیلومتر ۳۰ جاده ساری به گهرباران که مراحل اجرایی آن آغاز شده است.

۴) آب منطقه ای استان :

مراحل تصویب نهایی مطالعات آب شرب ساری در مراحل پایانی است.

۵) فرمانداری شهرستان ساری:

انتقال پادگان - انتقال زندان - ساماندهی انهار - جمع آوری آبهای سطحی.

۶) اوقاف و امور خیریه شهرستان:

از طریق دادگستری اجبار نمودن متصرفین زمین های موقوفه جهت انعقاد قرارداد و پرداختن دیون.

۷) برق منطقه ای:

با توجه به برنامه ریزی توسعه شبکه انتقال و فوق توزیع تا سال ۱۳۹۵ به احداث ۲ دستگاه پست ۶۳/۲۰ کیلو ولت نیاز می باشد.

۸) بهداشت و درمان شهرستان :

احداث مراکز بهداشتی درمانی سالن شماره ۵ و مرکز آزمایشگاهی در انتهای خیابان سلمان فارسی در حال احداث می باشد.

www.shahrsazionline.com

۵-۳- امکانات مالی، اعتباری، فنی و اداری شهرداری و سایر سازمانهای مؤثر

در عمران شهر

۵-۳-۱- امکانات مالی و فنی شهرداری و سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر^۱

۵-۳-۱-۱- امکانات مالی

شهرداری ها به عنوان متولی اصلی اقدامات اجرایی حوزه شهری با توجه به امکانات خود سطح تأثیری درخور در موضوع توسعه شهر برعهده دارند. از این منظر بررسی امکانات مالی شهرداری ها از اهمیت قابل توجهی در برنامه ریزی توسعه شهر برخوردار خواهد بود.

امکانات مالی شهرداری را دو نظر قابل بررسی و دارای اهمیت است:

- حجم منابع مالی در اختیار
- نوع و تنوع منابع مالی

شهرداری ساری در سال ۱۳۸۱ بالغ بر ۶۸۸۷ میلیارد ریال درآمد داشته است که این میزان درآمد در روندی صعودی به بالغ بر ۴۹۲/۳ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۸ رسیده است، به عبارتی درآمدهای شهرداری در طی دوره مورد نظر قریب ۷ برابر شده است. شایان ذکر است که درآمدهای شهرداری در سال ۱۳۸۶ از جهش کم نظیری برخوردار شده، به طوری که این درآمدها نسبت به سال ۱۳۸۵ بیش از دو برابر بوده است. بدیهی است چنین جهش و رشدی را نمی توان به عنوان امری معمول پذیرفت و انتظار داشت تا در آینده نیز همین امر به عنوان روند مطرح شود.

رشد درآمدهای شهرداری در سال ۱۳۸۷ با کاهش قابل ملاحظه ای به ۴۰ درصد رسیده است و در سال ۱۳۸۸ نیز با کاهشی که در ارقام درآمدی مختلف داشته است این رشد به ۴ درصد کاهش یافته است که این رشد درآمد بسیار کمتر از نرخ تورم در سال یاد شده است به عبارتی درآمد واقعی شهرداری در این سال از کاهش نیز برخوردار بوده است.

^۱ - ظرفیت های لازم در نظام اداری و مدیریتی کشور و استان برای بررسی وضعیت سایر سازمان های مؤثر در عمران شهر وجود نداشته و تقریباً تمامی دستگاههای اجرایی پاسخی به این نیاز درخواست شده توسط مشاور نداده اند.

جهت بررسی جایگاه شهرداری از منظر درآمدی در اقتصاد شهر می توان به نسبت درآمدهای شهرداری در تولید ناخالص شهر و ارزش افزوده کل اقتصاد شهر پرداخت. شهرداری ساری در سال ۱۳۸۵ مجموعاً ۲/۲ درصد ارزش افزوده کل اقتصاد شهر را به خود اختصاص داده است. در این میان عوارض شهرداری اعم از عوارض عمومی و اختصاصی، ۱/۳۸ درصد تولید اقتصادی شهر را شامل شده است که علی رغم جایگاه بایسته این بخش از درآمدها در منابع مالی شهرداری نشانگر نقش سهم بسیار پایین این دست از درآمدها در اقتصاد شهر است. این امر علاوه بر این که به نقش مالیاتی نابسندگی این بخش از درآمدها در اقتصاد شهر اشاره دارد، پتانسیل های بالای موجود اقتصادی را در جهت کسب درآمد از سوی شهرداری بیان می کند که در صورت تأمین زیر بناهای حقوقی و همچنین آماری و اجرایی قابل دستیابی خواهند بود.

امکانات مالی شهرداری از منظر ساخت نیز قابل بررسی و تأمل است. بررسی ساختار درآمدی شهرداری بر اساس ۷ سر فصل درآمدی ذیل:

- عوارض عمومی
- عوارض اختصاصی
- خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی
- درآمدهای حاصل از وجوه و اموال
- کمکهای اعطایی دولت و سازمانهای دولتی
- اعانات و هدایا و دارایی ها
- سایر

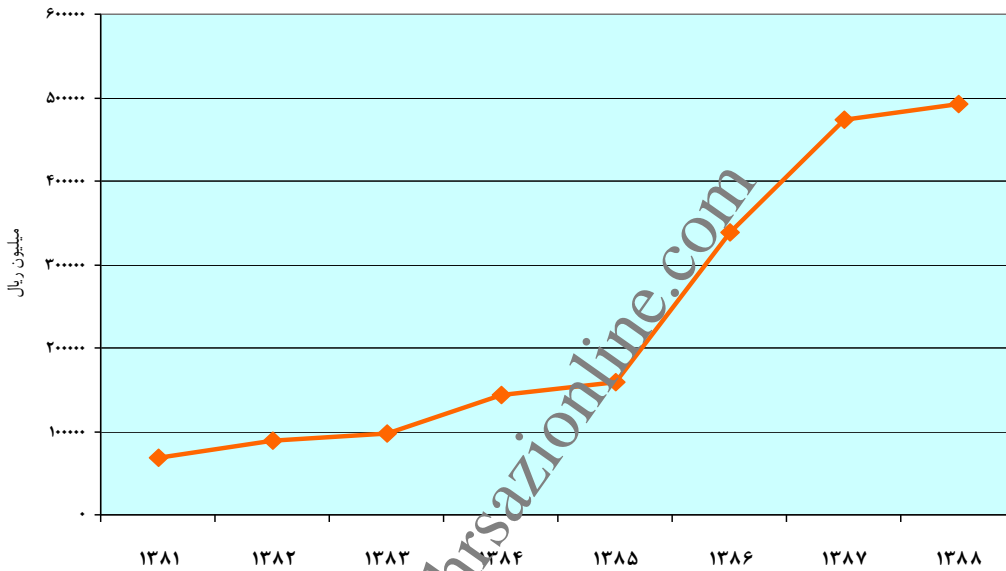
می تواند نمایانگر وضعیت امکانات مالی شهرداری از منظر تنوع منابع و پایداری درآمدها باشد. بررسی جایگاه هر کدام از منابع یاد شده نشان می دهد که از مجموع ۱۷۷۳/۶ میلیارد ریال درآمدهای شهرداری طی دوره هشت ساله ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸ قریب ۵۰ درصد آن از منابع حاصل از عوارض عمومی عاید شده است.

جایگاه دوم اهمیت در کسب درآمد شهرداری مربوط به بخش اعانات و هدایا است این بخش در مجموع ۲۸/۸ درصد کل درآمدهای شهرداری را طی دوره یاد شده در بر داشته است.

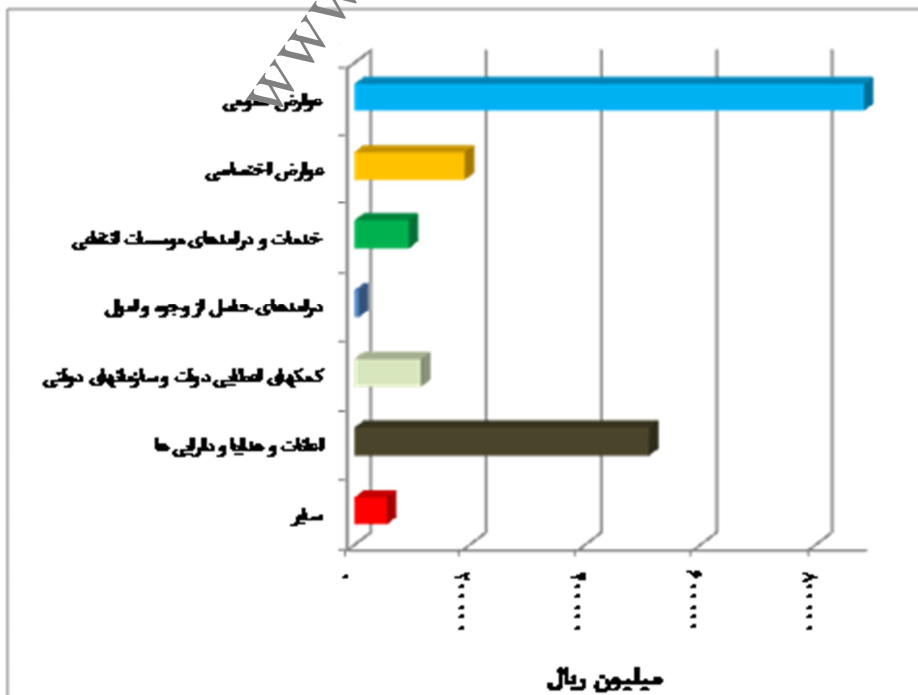
عوارض اختصاصی نیز در مجموع ۱۰/۸ درصد درآمدهای شهرداری را شامل شده است. سر فصلهای دیگر درآمدی نیز کمی بیش از ۱۰ درصد درآمدها را در مجموع عاید نموده اند.

شایان ذکر است که کمکهای دولتی به شهرداری ساری تنها در ۵ مقطع دوره مورد نظر صورت پذیرفته است که باعث شده است سهم این بخش از درآمدها در طی دوره کمتر از بخش سایر بوده و سهمی معادل ۱/۵ درصد را داشته باشد (نمودارهای شماره ۱-۳۵۱ الی ۴-۳۵۱ و جداول شماره ۱-۳۵۱ و ۲-۳۵۱)

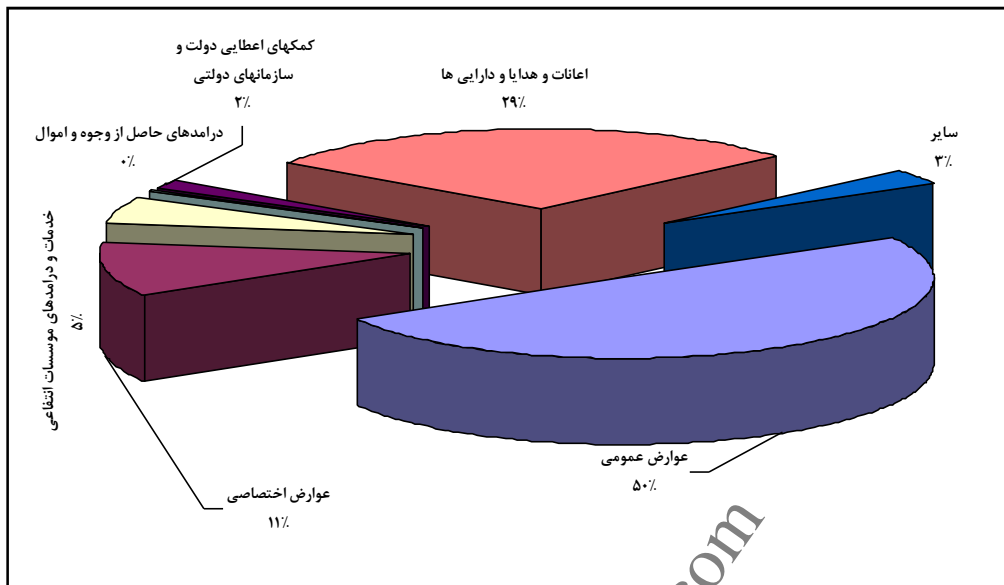
نمودار شماره ۱-۳۵۱- روند تغییرات درآمدهای شهرداری طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸



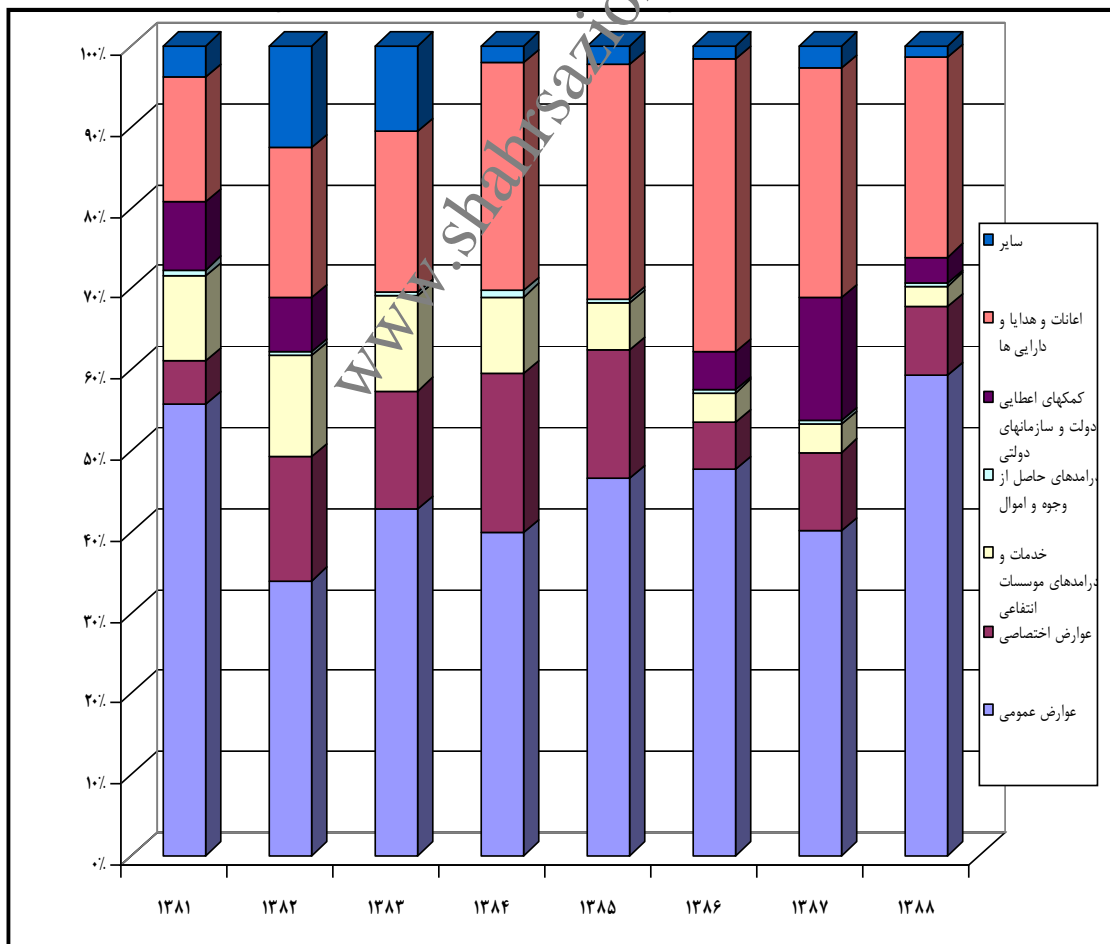
نمودار شماره ۲-۳۵۱- شمای تطبیقی میزان درآمد حاصله از منابع مختلف طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸



نمودار شماره ۳-۳۵۱۱- ساختار درآمدی شهرداری در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸



نمودار شماره ۴-۳۵۱۱- شمای تطبیقی ساختار درآمدی شهرداری در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸



جدول شماره ۱-۳۵۱۱- درآمدهای شهرداری ساری به تفکیک سر فصلهای درآمدی در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸

میلیون ریال

شرح درآمد	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸
عوارض عمومی	۳۸۲۱۷.۶	۳۰۳۶۶	۴۱۴۰۰	۵۶۸۵۹.۶	۷۴۱۰۵	۱۶۱۴۲۷	۱۹۰۱۸۶	۲۹۱۷۳۶
عوارض اختصاصی	۳۷۰۳.۶	۱۳۶۲۴.۹	۱۴۲۳۲.۳	۲۸۱۳۲	۲۵۱۴۵	۱۹۴۶۸	۴۵۶۹۳	۴۱۶۲۵
خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی	۷۲۷۴.۹	۱۱۲۴۰	۱۱۳۰۹	۱۳۶۱۳	۹۰۶۷.۵	۱۲۴۵۹.۵	۱۶۶۵۸	۱۲۹۱۲
درآمدهای حاصل از وجوه و اموال	۵۰۸.۹	۴۶۹.۸	۵۱۱.۴	۱۰۲۱.۷	۷۵۳	۱۲۷۷	۲۱۳۰	۱۲۷۶
کمکهای اعطایی دولت و سازمانهای دولتی	۵۷۹۱	۶۰۱۷	-	-	-	۱۵۵۸۱	۷۱۹۸۸	۱۶۱۲۸
اعانات و هدایا و دارایی ها	۱۰۵۹۱	۱۶۵۴۶	۱۹۲۱۸	۴۰۴۲۲	۴۶۳۱۷	۱۲۲۷۱۰	۱۳۴۲۳۱	۱۲۱۲۲۹
سایر	۱۶۱۹.۶	۱۱۲۶۶.۷	۱۰۲۹۵.۷	۲۹۱۴	۳۵۸۹	۵۳۴۹	۱۳۱۱۲	۷۳۶۵
جمع	۶۸۷۰۶.۶	۸۹۵۳۰.۴	۹۶۹۶۶.۴	۱۴۲۹۶۲	۱۵۸۹۷۷	۳۳۸۲۷۱	۴۷۳۹۹۸	۴۹۲۲۷۱

جدول شماره ۲-۳۵۱۱- ساختار درآمدی شهرداری در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸ (درصد)

شرح درآمد	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	جمع
عوارض عمومی	۵۵.۶	۳۳.۹	۴۲.۷	۳۹.۸	۴۶.۶	۴۷.۷	۴۰.۱	۵۹.۳	۴۹.۹
عوارض اختصاصی	۵.۴	۱۵.۲	۱۴.۷	۱۹.۷	۱۵.۸	۵.۸	۹.۶	۸.۵	۱۰.۸
خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی	۱۰.۶	۱۲.۶	۱۱.۷	۹.۵	۵.۷	۳.۷	۳.۵	۲.۶	۵.۳
درآمدهای حاصل از وجوه و اموال	۰.۷	۰.۵	۰.۵	۰.۷	۰.۵	۰.۴	۰.۴	۰.۳	۰.۴
کمکهای اعطایی دولت و سازمانهای دولتی	۸.۴	۶.۷	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۴.۶	۱۵.۲	۳.۳	۱.۵
اعانات و هدایا و دارایی ها	۱۵.۴	۱۸.۵	۱۹.۸	۲۸.۳	۲۹.۱	۳۶.۳	۲۸.۳	۲۴.۶	۲۸.۸
سایر	۳.۸	۱۲.۶	۱۰.۶	۲.۰	۲.۳	۱.۶	۲.۸	۱.۵	۳.۲
جمع	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

۲-۱-۵-۳- امکانات فنی (ماشین آلات)

در زمینه ماشین آلات و ابزار خدمات رسانی در حال حاضر شامل ۷۵ دستگاه برای شهرداری، ۳۲ دستگاه برای سازمان عمران شهرداری ساری، ۱۰ دستگاه برای سازمان پارک ها و فضای سبز، ۲ دستگاه برای سازمان ترافیک، ۱ دستگاه برای سازمان فناوری، ۳ دستگاه برای تاکسیرانی و ۳ دستگاه برای اتوبوسرانی و ۲۷ دستگاه به همراه تعدادی ابزارآلات برای سازمان آتش نشانی به شرح جدول شماره ۱-۳۵۱۲ می باشد.

جدول شماره ۱-۳۵۱۲- تعداد و نوع ماشین آلات در اختیار شهرداری (۱۳۸۹)

ردیف	نام دستگاه	نوع ماشین یا ابزار	تعداد
۱	شهرداری ساری	پرآید	۳
		پژو پارس	۷
		پیکان اداری	۴
		پیکان وانت	۲
		مزدا	۱۵
		نيسان	۱۰
		مینی لودر	۳
		ولوو	۱
		ولوو آبرسان	۱
		پیکان آردی	۴
		مردا سواری	۱
		زانتیا	۱
		پژو GX	۶
		بیل	۱
		آذرخش	۲
		خاور	۵
		تراکتور	۳
		بنز ۱۹۲۱	۱
		لودر ولوو	۱
		تریلی ای دی کو	۳
		جمع	۷۵

ردیف	نام دستگاه	نوع ماشین یا ابزار	تعداد
		سمند ال ایکس	۱
		پژو ۴۰۵	۱
		آردی ۱۶۰۰	۱
		پیکاپ ۲ کابین	۱
		پیکاپ تک کابین	۱
		پاژن ۲ کابین	۲
		نیسان	۲
		موتور سیکلت (هوندا- کنتیک - ۷۵۰)	۳
		خودرو نردبان دار ۳۲ متری اویکو	۱
		بنز ۱۱۲۴ نجات	۱
		رنو میرلام	۳
		ایسوزو	۲
		بنز ۱۹۲۱	۳
		بادسان	۳
		بنز ۱۳۱۳	۱
		ولو فوماتیک	۱
		آمپلی فایر	۶
		اینداکتوربین راهی	۱۱
		آتش خاموش کن ۲۰ لیتری	۵
		کپسول آمبومک	۱ سری
		انگشتر بر	۶
		اره موتوری	۶
		بلندگو دستی	۱
		نجات	۱۰
		تیغور ۳ تن	۱
		جک هیدرولیک	۱
		جک بادی	۱
		جلیقه نجات	۱۰
		انواع چراغ قوه	۴۸
		دستگاه تنفسی	۳۵
		دستگاه تهویه	۱
		دستگاه کف ساز	۱
		دستگاه جوش	۲
		دستگاه سیم پیچ	۱
		زنده یاب	۱
		سگ امداد و نجات	۲ قلاده
		سه پایه نجات	۳
		ست فیچی هیدرولیک	۴
		ست سنگین هیدرولیک	۱
		ست سبک هیدرولیک	۱
		انواع سرنازل	۱۱
		ست آموزشی نجات	۲ سری

سازمان آتش نشانی

۲

ردیف	نام دستگاه	نوع ماشین یا ابزار	تعداد
	سازمان آتش نشانی	ست غواصی	۴ دست
		شناور راهنما	۲۰
		انواع دستگاه فرز	۱۴
		قایق بادی	۱
		کلاده ایمنی و عملیاتی	۹۰
		کف کش برقی خودرو	۱
		کمپرسور باد	۱
		لباس حفر حریق	۴
		لباس نسوز	۱
		موتور قایق	۱
		انواع موتور برق	۸
		انواع موتور آب	۵
		انواع ماسک	۱۶
		نردبان تلسکوپی	۱
		---- نجات	۱
		---- با سه پایه	۱
		--- خودروئی	۳
		یونیت دندانپزشکی	۱
		جمع	۳۶۴
۳	سازمان پارک ها و فضای سبز	کامیون آبرسان	۳
		سمند	۱
		پیکان وانت	۲
		نیسان	۱
		بنز	۲
		خاور	۱
جمع	۱۰		
۴	سازمان ترافیک	سمند	۱
		پیکان وانت	۱
جمع	۲		
۵	سازمان فناوری	پژو پارس	۱
جمع	۱		
۶	تاکسیرانی	پژو ۴۰۵	۱
		سمند معمولی	۱
		سمند 1x	۱
		تاکسی	۲۴۶۷
		ون	۱۳۳
جمع	۲۶۰۳		
۷	اتوبوسرانی	پژو پرشیا	۱
		پژو ۴۰۵	۱
		مزدا تک کابین	۱
جمع	۳		

مأخذ: سازمان عمران شهرداری ساری و سازمان آتش نشانی

با توجه به وسعت شهر و حجم فعالیت های عمرانی و خدماتی از نظر ماشین آلات کمبودهایی مشاهده می شود. بلدوزر، لودر، غلطک و کامیون حمل زباله از جمله نیازهای واحدهای عمران و خدمات شهری است که در آینده نزدیک تأمین آنها ضروری به نظر می رسد. حقیقت واقع آن است که شهرداری ساری تنها در درون محدوده قانونی خویش به فعالیت نمی پردازد، بلکه بسیاری از نواحی پیرامونی شهر را نیز سرویس دهی می نماید، حجم خرابی های به جای مانده از سالیان دور و انتظارت به حق و جدید مردم شهر طلب می نماید تا دستگاهها و ماشین آلات تخصصی در بخش های مختلف به کار گرفته شود. بخشی از ماشین آلات مورد نظر فرسوده و دارای تکنولوژی قدیمی هستند. امروزه در بخش ماشین آلات مورد نیاز مدیریت شهری تحولات گسترده ای صورت گرفته که شهر ساری از آن بهره چندانی نبرده است.

۳-۱-۵-۳- امکانات اداری و نیروی انسانی

« پس از درخواستهای مکرر مشاوران و از آنجا که واحدهای مربوطه در شهرداری ساری جدید ترین آمار مربوط به نیروی انسانی فعال در شهرداری را در اختیار قرار ندادند، لذا به دلیل عدم در دست داشتن اطلاعات به روز شده و اینکه آخرین اطلاعات و آمار در دست مشاور، آمار مربوط به نیروی انسانی سال ۱۳۸۳ بوده است، لذا این بخش با توجه به همان اطلاعات به نگارش درآمده است.»

اطلاعات بدست آمده از شهرداری ساری در رابطه با چگونگی اشتغال به کار پرسنل در سال ۱۳۸۳، بیانگر آن است که تعداد شاغلین شهرداری اعم از رسمی و غیررسمی معادل ۵۳۶ نفر بوده است، در صورتیکه سازمان تفصیلی و اداری شهرداری مذکور، عنوان سازمانی پست ها را ۷۴۲ نفر (اعم از کارگری و کارمندی) اعلام می دارد. این بیانگر آن است که از نظر تعداد، ۲۰۶ پست سازمانی، با کمبود نیروی انسانی مواجه می باشد.

با توجه به بررسی های صورت گرفته، بخش قابل توجهی از پرسنل شهرداری (۳۷۲ نفر)، در حوزه خدمات شهری مشغول به کار می باشند که این تعداد سهمی حدود ۶۹/۴۰ درصد از کل شاغلین را شامل می گردد. حوزه خدمات فنی و ممیزی با ۵۷ نفر در رتبه دوم از نظر تعداد شاغلین جای می گیرد، که البته میزان شاغلین آن به طور قابل ملاحظه ای کمتر از حوزه خدمات شهری بوده و سهمی حدود ۱۰/۶۳ درصد را در برمی گیرد، این میزان با توجه به حجم گسترده فعالیت های عمرانی در سطح شهر و ضرورت کنترل و هدایت گسترش شهر، نیازمند توانمند سازی بیش از پیش می باشد. جدول شماره

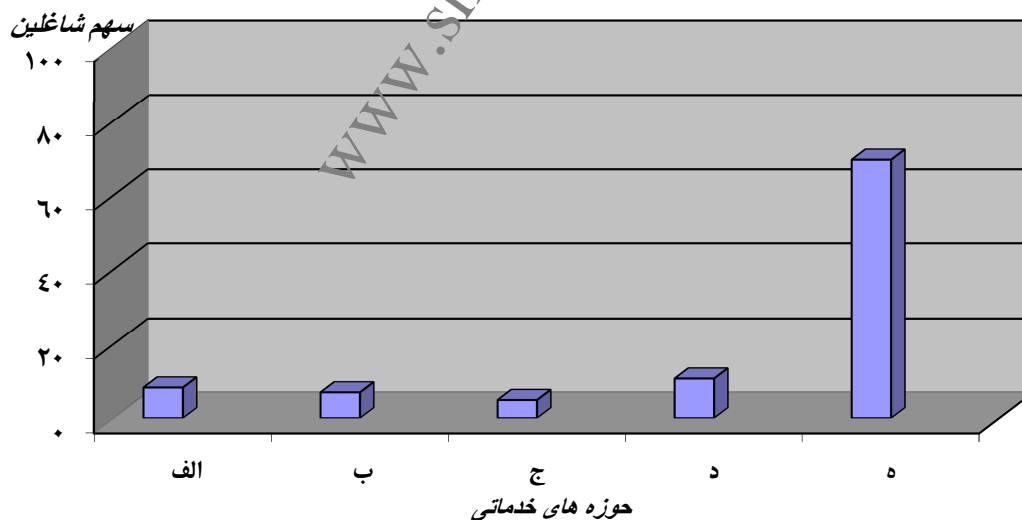
۳۵۱۳-۱ و نمودار شماره ۳۵۱۳-۱ سهم نیروی کار شاغل در شهرداری ساری را به تفکیک حوزه های خدماتی نشان می دهد.

جدول شماره ۳۵۱۳-۱- تعداد نیروی کار شاغل در شهرداری ساری به تفکیک حوزه های خدماتی (۱۳۸۳)

شاغلین		حوزه های خدماتی
سهم	تعداد	
۸/۲۱	۴۴	الف (حوزه شهردار
۶/۹۱	۳۷	ب (حوزه خدمات اداری
۴/۸۵	۲۶	ج (حوزه خدمات مالی - درآمد
۱۰/۶۳	۵۷	د (حوزه خدمات فنی و ممیزی
۶۹/۴۰	۳۷۲	ه (حوزه خدمات شهری
۱۰۰	۵۳۶	جمع

مأخذ : شهرداری ساری - سال ۱۳۸۳

نمودار شماره ۳۵۱۳-۱- سهم نیروی کار شاغل در شهرداری ساری به تفکیک حوزه های خدماتی



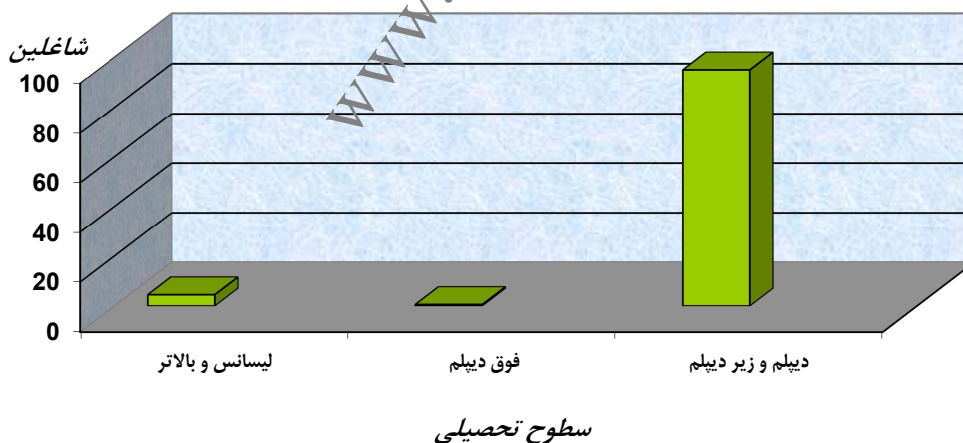
در رابطه با مهارت، تخصص و سطح تحصیلات شاغلین شهرداری ساری، مطالعات صورت گرفته بیانگر حضور تنها ۴/۴۸ درصد شاغلین (۲۴ نفر) با سطح تحصیلات عالیه در مقاطع لیسانس و بیشتر می باشد، همچنین حدود ۰/۵۶ درصد (۳ نفر) دارای مدرک فوق دیپلم و مابقی (۹۴/۹۶ درصد) دیپلم و زیردیپلم می باشند. جدول شماره ۲-۳۵۱۳ و نمودار شماره ۲-۳۵۱۳ سهم نیروی کار شامل در شهرداری ساری برحسب تحصیلات را نشان می دهد.

جدول شماره ۲-۳۵۱۳ - دسته بندی نیروی کار شاغل در شهرداری ساری بر حسب تحصیلات

سهم	تعداد (نفر)	سطح تحصیلات شاغلان
۴/۴۸	۲۴	لیسانس و بالاتر
۰/۵۶	۳	فوق دیپلم
۹۴/۹۶	۵۰۹	دیپلم و زیر دیپلم
۱۰۰	۵۳۶	جمع

مأخذ : شهرداری ساری - سال ۱۳۸۳

نمودار شماره ۲-۳۵۱۳ - سهم نیروی کار شاغل در شهرداری ساری به تفکیک سطوح تحصیلی



پس از بیان تعداد نیروی کار شاغل در شهرداری و سطح تحصیلات آنها به تفکیک حوزه های خدماتی به بررسی میزان کمبودها پرداخته شده است. به جهت تعیین دقیق میزان کمبودها، آمار شاغلین حوزه های خدماتی شهرداری به تفکیک سطح تحصیلات ارائه شده است تا بدین طریق کمبود نیروی انسانی در سطوح مختلف تحصیلی بر اساس پست های سازمانی سازمان تفصیلی (اداری) شهرداری ساری مشخص گردد. با توجه به این امر، حوزه خدمات اداری فاقد پرسنل کارشناس (حداقل مدرک لیسانس) بوده در صورتیکه این بخش نیازمند ۵ نفر نیروی کار با حداقل مدرک لیسانس می باشد. همچنین سایر حوزه های خدماتی، همانگونه که در جدول شماره ۳-۳۵۱۳ آمده نیازمند ۹ نفر نیروی کار با تحصیلات عالی (لیسانس و بالاتر) می باشند.

با توجه به بررسی های صورت گرفته و آخرین اطلاعات دریافتی از شهرداری به جهت رفع کمبودها، چهار کارشناس با عناوین کارشناس نقشه برداری (خدمات فنی و ممیزی)، کارشناس فضای سبز (خدمات شهری)، کارشناس حمل و نقل و ترافیک (خدمات شهری) و کارشناس خدمات شهری به تعداد شاغلین شهرداری تا پایان سال ۱۳۸۳ اضافه خواهد شد که با احتساب این تعداد، کمبودهای شهرداری در نیروی انسانی با تحصیلات عالی (لیسانس و بالاتر) از ۱۴ نفر به ۱۰ نفر تقلیل خواهد یافت.

جدول شماره ۳-۳۵۱۳ - تعداد مصوب، موجود و کمبودهای نیروی انسانی حوزه ها به تفکیک سطح تحصیلات

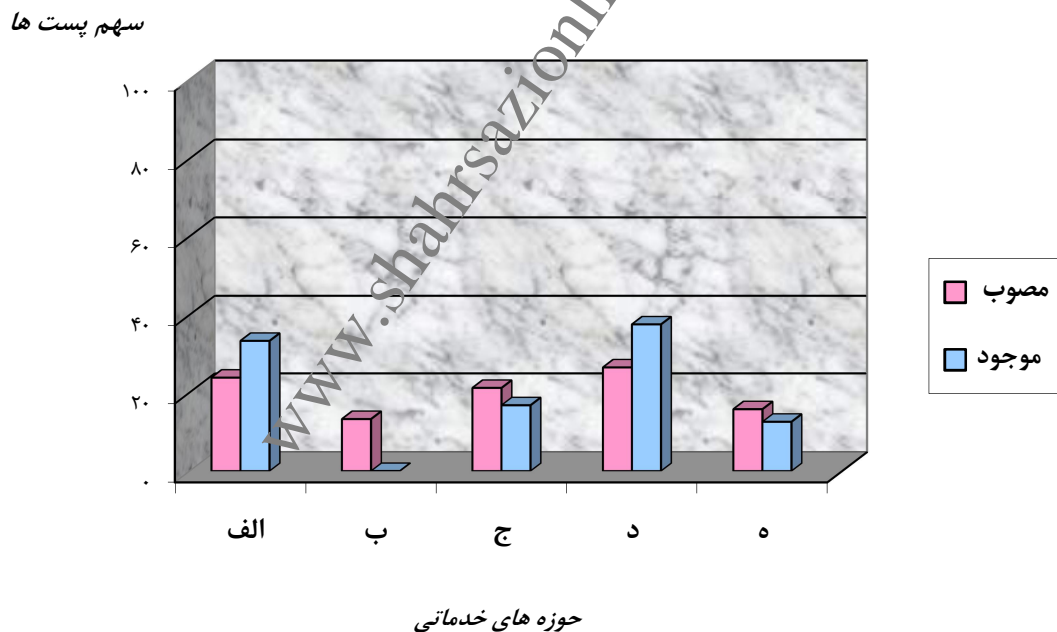
تعداد کل			سطح تحصیلات											حوزه ها				
کمبود	موجود	مصوب	دیپلم و زیر دیپلم				فوق دیپلم				لیسانس و بالاتر							
			کمبود	موجود		مصوب		کمبود	موجود		مصوب		کمبود		موجود		مصوب	
				درصد	تعداد	درصد	تعداد		درصد	تعداد	درصد	تعداد			درصد	تعداد	درصد	تعداد
-۲۳	۴۴	۶۷	+۱	۷/۴	۳۵	۶/۶	۳۴	-۲۳	۳۳/۳	۱	۱۲/۸	۲۴	-۱	۳۳/۳	۸	۲۳/۷	۹	الف) حوزه شهردار
-۱۹	۳۷	۵۶	+۱۳	۷/۲	۳۷	۴/۶	۲۴	-۲۷	۰	۰	۱۴/۴	۷	-۵	۰	۰	۱۳/۲	۵	ب) حوزه خدمات اداری
-۲۲	۲۶	۴۸	+۱۸	۴/۳	۲۲	۰/۷	۴	-۳۶	۰	۰	۹/۱	۳۶	-۴	۱۶/۷	۴	۲۱/۱	۸	ج) حوزه خدمات مالی - درآمد
-۲۲	۵۷	۷۹	+۲	۹/۲	۴۷	۸/۷	۴۵	-۲۳	۳۳/۳	۱	۱۲/۸	۲۴	-۱	۳۷/۵	۹	۲۶/۳	۱۰	د) حوزه خدمات فنی و ممیزی
-۱۲۰	۳۷۲	۴۹۲	-۴۱	۷۱/۹	۳۶۸	۷۹/۴	۴۰۹	-۷۶	۳۳/۳	۱	۴۰/۹	۷۷	-۳	۱۲/۵	۳	۱۵/۷	۶	ه) حوزه خدمات شهری
-۲۰۶	۵۳۶	۷۴۲	-۷	۱۰۰	۵۰۹	۱۰۰	۵۱۶	-۱۸۵	۱۰۰	۳	۱۰۰	۱۸۸	-۱۴	۱۰۰	۲۴	۱۰۰	۳۸	جمع

مأخذ: شهرداری ساری - ۱۳۸۳

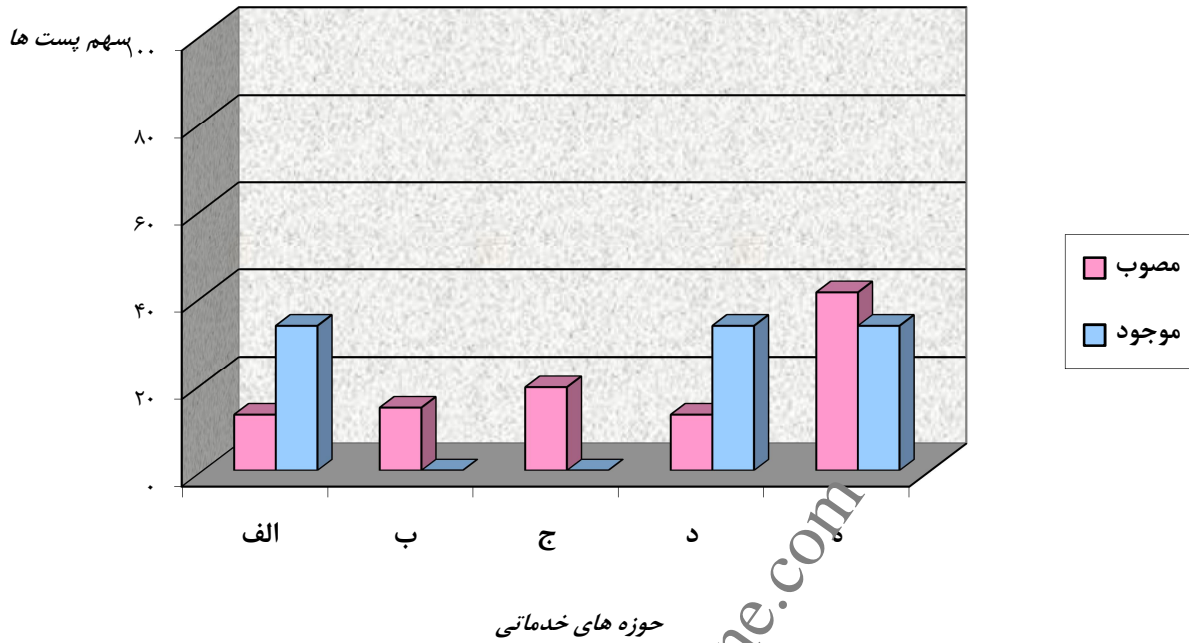
نکته قابل توجه در این زمینه، تعداد کارمندان ثابت با مدرک فوق دیپلم می باشد چرا که طبق مصوبات جدید حداقل مدرک کارمندان ثابت باید فوق دیپلم باشد در صورتیکه در وضعیت فعلی شهرداری ساری، اکثر شاغلین این بخش را افراد با مدرک دیپلم و زیر دیپلم تشکیل می دهند که به موجب آن با کمبودی معادل ۱۸۵ نفر با مدرک فوق دیپلم در حوزه های مختلف خدماتی مواجه می باشیم.

در نگاهی اجمالی به کمبودها، بدون در نظر گرفتن سطح تحصیلات، حوزه خدمات شهری با ۱۲۰ نفر کمبود، بیشترین میزان کمبود را در میان حوزه های خدماتی دارا می باشد. نمودارهای شماره ۳-۳۵۱۳ الی ۵-۳۵۱۳ تعداد پست ها و شاغلین مصوب و موجود را به تفکیک حوزه های خدماتی به ترتیب در مقاطع لیسانس، فوق دیپلم و دیپلم نشان می دهد.

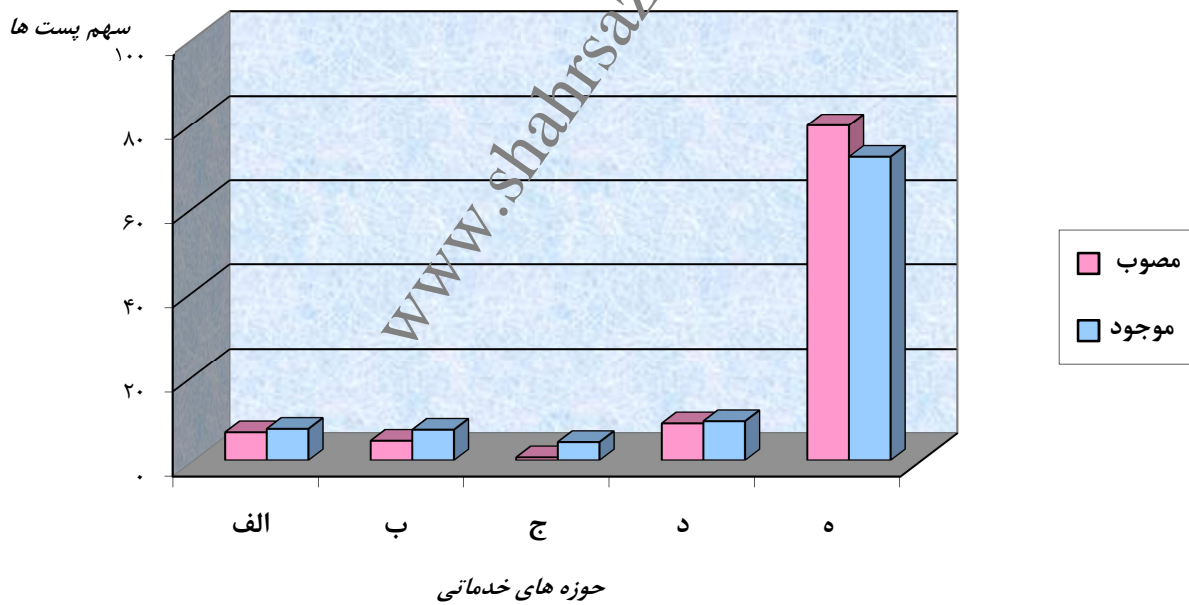
نمودار شماره ۳-۳۵۱۳ - سهم پست ها (یا شاغلین) با حداقل مدرک لیسانس در مصوب، موجود



نمودار شماره ۴-۳۵۱۳ - سهم پست ها (یا شاغلین) با حداقل مدرک فوق دیپلم در مصوب ، موجود



نمودار شماره ۵-۳۵۱۳ - سهم پست ها (یا شاغلین) با حداقل مدرک دیپلم در مصوب ، موجود



به جهت بررسی دقیق تر شاغلین و پست های مصوب با توجه به حداقل مدرک، لیست کامل تعداد شاغلین به تفکیک سطوح تحصیلی و ریز حوزه ها در جدول شماره ۴-۳۵۱۳ آمده است، همچنین لیست کامل پست های مصوب سازمان تفصیلی (اداری) شهرداری ساری به تفکیک سطوح تحصیلی و زیرحوزه ها به شرح جدول شماره ۵-۳۵۱۳ می باشد.

با توجه به جدول مذکور تعداد کارشناسان مصوب هر قسمت قابل تأمل می باشد، چرا که تعداد این گروه که در واقع نیروی انسانی با تحصیلات عالیه می باشند و همچنین نوع تخصص آنها در سطح کیفی و کمی شهرداری ها تأثیر بسزایی دارد. در واقع نیاز به این امر محسوس است که سازمان تفصیلی (اداری) شهرداری علاوه بر تجدید نظر نمودن در تعداد کارشناسان مورد نیاز در ریز حوزه های مختلف، الزامات و مصوباتی در زمینه نوع تخصص این گروه نیز مشخص نماید تا در شهرداریها، پست های مصوب به وسیله نیروی متخصص، با زمینه تخصصی مشخص شده پوشش داده شود. لزوم توجه به این مسأله از کمبود شدید نیروی متخصص در زمینه های معماری، عمران و بخصوص شهرسازی ناشی می گردد که این امر خود در عملکرد شهرداری بسیار مؤثر می باشد.

www.shahrsazionline.com

جدول شماره ۴-۳۵۱۳ - شاغلین وضع موجود و سطح تحصیلات آنها در حوزه های مختلف شهرداری

ردیف	حوزه	سطح تحصیلات			جمع	
		کارشناس و بیشتر	فوق دیپلم	دیپلم و زیر دیپلم		
۱	شهرداری	۲				
۲		۱				
۳				۲		
۴		ارزشیابی ، بازرسی ، رسیدگی به شکایات و روابط عمومی	۱	۱	۴	
۵		حقوقی و املاک	۲			
۶		نظارت ، کنترل اجرائیات رفع سد معبر و جلوگیری از تخلفات ساختمانی			۲۹	
۷		کامپیوتر	۲			
		۸	۱	۳۵	۴۴	
۸	معاونت فنی و خدمات شهری		۱	۱		
۹		دفتر معاونت عمران و شهر سازی	۳			
۱۰		اداره صدور پروانه ساختمانی	۱	۱		
۱۱		اداره اجرایی طرحهای تفصیلی	۱		۴	
۱۲		اداره امور پیمانی و امانی	۲			
۱۳		اداره کارخانه های تولیدی و کارخانه آسفالت		۱	۳۶	
۱۴		کارخانه آسفالت	۱		۶	
۱۵		جمع	۹	۱	۴۷	
۱۶		معاونت فنی و خدمات شهری		۱	۱	
۱۷				۱	۵۰	
۱۸			اداره پارکها و فضای سبز	۱	۹	
۱۹			اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی		۶	
۲۰				۱	۴۹	
۲۱			موتوری و تعمیرگاه		۹۴	
۲۲			کشتارگاه		۸	
۲۳	حمل و نقل و ترافیک		ناحیه ۱	۲		
۲۴			ناحیه ۲	۷۶		
۲۵			ناحیه ۳	۷۳		
۲۶	جمع	۳	۱	۳۶۸	۳۷۲	
	جمع	۱۲	۲	۴۱۵	۴۲۹	

ردیف	حوزه	سطح تحصیلات			جمع
		کارشناس و بیشتر	کارشناس و بیشتر	کارشناس و بیشتر	
۲۷	دفتر معاونت اداری و مالی				
۲۸		دفتر امور اداری			
۲۹		اداره کارگزینی و رفاه	۳		
۳۰		دبیرخانه و بایگانی	۴		
۳۱		اداره خدمات	۳۰		
۳۲		جمع	۳۷	۰	۰
۳۳	دفتر امور مالی و درآمد		۱		
۳۴		کارپردازی	۱		
۳۵		اداره حسابداری و اموال	۱۰		
۳۶		اداره درآمدهای عمومی	۴	۲	
۳۷		اداره ممیزی و درآمد نو سازی	۷	۱	
۳۸		جمع	۲۲	۰	۴
۳۹	جمع	۵۹	۰	۴	
۵۳۶	جمع کل	۵۰۹	۳	۲۴	

مأخذ: شهرداری ساری - سال ۱۳۸۳

جدول شماره ۵-۳۵۱۳- پست ها و حداقل تحصیلات مصوب سازمان تفصیلی (اداری) شهرداری

ردیف	حوزه	سطح تحصیلات			جمع
		کارشناس و بیشتر	فوق دیپلم	دیپلم و زیر دیپلم	
۱	شهردار	۲	۱		
۲		۱			
۳			۳		
۴		ارزشیابی ، بازرسی ، رسیدگی به شکایات و	۲	۵	۳
۵		حقوقی و املاک	۲	۱	
۶		نظارت ، کنترل ، اجرائیات رفع سد معبر و		۱۳	۳۱
۷		کامپیوتر	۲	۱	
	جمع	۹	۲۴	۳۴	۶۷
۸	دفتر معاونت فنی و خدمات شهری	۱	۱		
۹		دفتر معاونت عمرانی و شهر	۳	۱	
۱۰		اداره صدور پروانه ساختمانی	۲	۷	
۱۱		اداره اجرای طرحهای	۱	۷	۱
۱۲		اداره امور پیمانی و امانی	۲	۴	۳۵
۱۳		اداره کارگاهی تولیدی و		۳	۳
۱۴		کارخانه آسفالت	۱	۱	۶
۱۵		کارخانه آسفالت	۱	۱	۶
	جمع	۱۰	۲۴	۴۵	۷۹
۱۶	اداره پارکها و فضای سبز	۲	۱		
۱۷		زیبا سازی و گورستان	۲	۱۷	۴۸
۱۸		گورستان	۱	۲	۱۳
۱۹					۱۲
۲۰		آتش نشانی و خدمات ایمنی		۳۶	۱۷
۲۱		موتوری و تعمیرگاه		۱۳	۹۰
۲۲		کشتارگاه		۱	۹
۲۳			۱	۱	
۲۴		حمل و نقل و ترافیک	۱ ناحیه	۲	۵۷
۲۵			۲ ناحیه	۲	۸۰
۲۶	۳ ناحیه		۲	۸۳	
	جمع	۶	۷۷	۴۰۹	۴۹۲
	جمع	۱۶	۱۰۱	۴۵۴	۵۷۱

ردیف	حوزه	سطح تحصیلات			جمع
		کارشناس و بیشتر	فوق دیپلم	دیپلم و زیر دیپلم	
۲۷	دفتر معاونت اداری و مالی	۱			
۲۸		۲	۱		
۲۹		۱	۴		
۳۰			۱۲		
۳۱			۱۰	۲۴	
۳۲		جمع	۵	۲۷	۲۴
۳۳	دفتر امور مالی و درآمد	۳	۳		
۳۴			۵		
۳۵		۱	۹	۴	
۳۶		۳	۹		
۳۷		۱	۱۰		
۳۸		جمع	۸	۳۶	۴
۳۹	جمع	۱۳	۶۳	۲۸	۱۰۴
	جمع کل	۳۸	۱۸۸	۵۱۶	۷۴۲

مأخذ: شهرداری ساری - سال ۱۳۸۳

از نکات شایان توجه دیگر در امر نیروی انسانی نوع تخصص آن ها در رابطه با نیازهای امروزی شهر ساری است. شهرداری ساری به لحاظ متخصصین مرتبط با امر برنامه ریزی شهری، GIS، طراحی شهری، مدیریت شهری و معماری شدیداً رنج می برد و غالب معبود کارشناسان آن را نیروهای فنی و مهندسی ساختمان و حرف وابسته تشکیل شده است. این امر به وضوح تأثیرات خود را بر ساختار شهر، ساختار شهرداری و مدیریت شهری گذارده است.

۲-۵-۳- چگونگی رشد درآمدها و اعتبارات شهرداری و سایر سازمانهای مؤثر در

عمران شهر در گذشته و امکان تغییرات آن در آینده

بررسی روند درآمدی شهرداری طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸ نشان می دهد که روند تغییرات درآمد شهرداری عموماً روندی یکنواخت نبوده و رشد آن با افت و خیز همراه بوده است.

درآمدهای شهرداری هر چند که در طی دوره مورد بررسی هیچگاه نزولی نبوده است اما رشد آن دستخوش تغییرات زیادی بوده است به طوری که رشد درآمدهای شهرداری در طی دوره بین ۴ تا ۱۱۳ درصد در نوسان بوده است.

نوسان رشد درآمدهای شهرداری نشان گر آن است که درآمدهای شهرداری تا حد بسیار زیادی تابع سیکل رونق و رکود بخش ساختمان است.

نگاهی به روند درآمدهای شهرداری نشان می دهد که این درآمدها تابع روند درآمد بخشهای عوارض عمومی و دارایی ها است که این موارد نیز به نوبه خود بر اساس قیمت های حاکم بر بخش ساختمان و زمین و مسکن و همچنین سطح فعالیتهای ساخت و ساز در این بخشها دستخوش تغییر می شوند.

سال ۱۳۸۶ به عنوان مقطعی کم نظیر افزایش قیمتها در بخش ساختمان و مسکن و همچنین افزایش ساخت و سازها باعث رخداد جهش درآمدهای شهرداری با رشدی بالغ بر ۱۱۳ درصد شده است که این رشد نیز مدیون رشد درآمدهای ناشی از عوارض عمومی به میزان ۱۱۸ درصد و درآمدهای ناشی از دارایی ها با رشدی معادل ۱۶۵ درصد است.

تکیه شهرداری به درآمدهای ناشی از عوارض بخش ساختمان (تولید ساختمان) و دارایی ها باعث شده است تا توجه به درآمدهای ناشی از منابع دیگر که مستلزم برنامه ریزی های مشخص بوده و تا حدی از سهل الوصولی منابع یاد شده برخوردار نیستند کمتر شود. سهم این دست از منابع در درآمدهای شهرداری بسیار کم باشد و قریب ۸۰ درصد درآمدهای شهرداری از عوارض عمومی مبتنی بر درآمدهای بخش ساختمان و دارایی ها حاصل شود.

وابستگی درآمدهای شهرداری به منابع حاصل از عوارض و دارایی های بخش ساختمان و مسکن از سویی دیگر باعث شده است که پایداری درآمدهای شهرداری با مخاطره مواجه شده و ارتباط درآمدهای شهرداری با اقتصاد شهر دچار نقصان شود.

این امر باعث می شود که در وحله اول برنامه ریزی بلند مدت در اجرای طرح های عمرانی برای شهرداری مشکل شده و یا در اجرای این برنامه ها نقصان های ناشی از کمبود منابع و یا روند نامتعادل منابع پدید آید.

بر این اساس نیز نمی توان به طور مستقل از شرایط حاکم بر بازار ساختمان و مسکن آینده درآمدهای شهرداری و روند فعالیت های آن را پیش بینی نمود، چنانکه در گذشته نیز چنین بوده است. نگاهی به روند درآمدهای شهرداری و نوسان آن در بخش های مختلف به خوبی این امر را نمایان می سازد که درآمدهای بخش عوارض عمومی هر چند که میانگین رشد سالانه ۳۳/۷ درصد را طی دوره نشان می دهد اما این بخش به عنوان مهمترین بخش تأمین درآمد شهرداری در طی دوره مورد نظر در بازه ای ۱۳۸ درصدی از منظر رشد درآمدها قرار داشته است به طوری که در سال ۱۳۸۲ کاهش درآمدهای این بخش به میزان ۲۰ درصد رقم خورده است و در سال ۱۳۸۶ رشد ۱۱۸ درصدی درآمدهای این بخش واقع شده است.

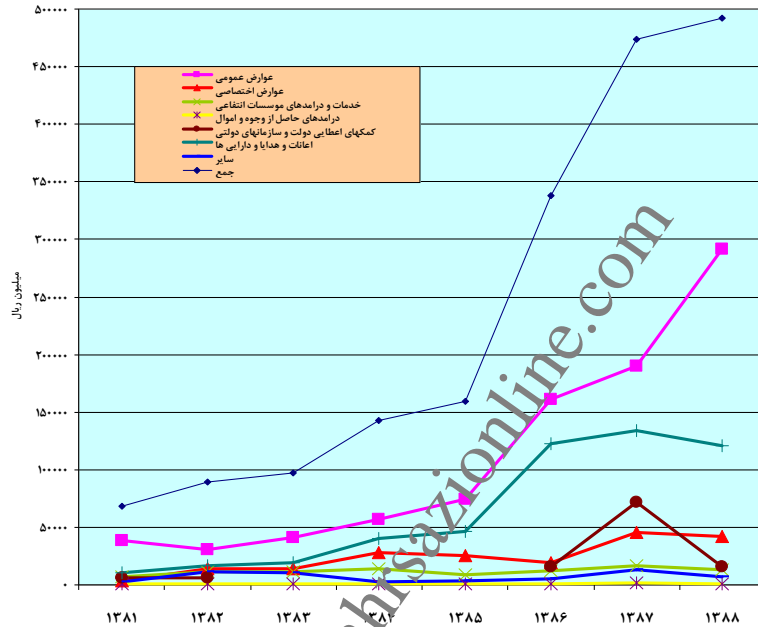
این وضعیت را در سایر اقلام و بخش های درآمدی شهرداری می توان به تواتر مشاهده نمود و تنها بخش از درآمدهای شهرداری که علی رغم نوسانات زیادی که در رشد درآمدها داشته است تا سال ۱۳۸۷ هیچگاه روندی کاهنده را در میزان درآمدها نداشته است بخش دارایی ها بوده است که تسلط شهرداری در واگذاری یا عدم واگذاری دارایی ها علت عمده آن بوده است. به عبارتی این بخش از درآمدها نه تنها نقش تأمین کننده منابع شهرداری را تا حد زیادی بر عهده داشته است بلکه نقش تعادل بخش به منابع و مصارف شهرداری را نیز ایفا نموده است.

در سال ۱۳۸۸ با توجه به رکود مثال زدنی در بخش زمین و مسکن همه اقلام درآمدی شهرداری به جز درآمدهای عمومی شاهد کاهش نسبت به سال قبل بوده اند. در این سال درآمدهای عمومی از رشدی معادل ۵۳/۴ درصد برخوردار بوده است در حالی که رشد سایر اقلام درآمدی به طرز چشمگیری منفی بوده است.

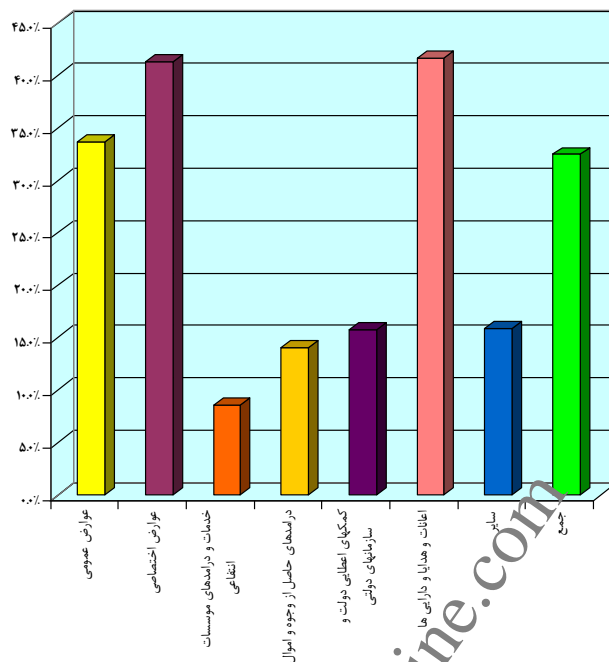
دنبال نمودن اخذ تسهیلات مالی (وام) از بانک مرکزی را می توان در همین راستا سنجید. در حال حاضر در خصوص درآمدهای شهرداری ساری دوگانگی نامطمئنی در حال وقوع است، از یک سو چندین پروژه بزرگ عمرانی که سالها بر زمین مانده بودند، خارج از قضاوت در خصوص لزوم یا عدم لزوم آن ها شروع شده و از سوی دیگر درآمدهای وابسته به بخش عوارض عمومی (ساختمانی) شدیداً رو به کاهش

است. اخذ تسهیلات یکی از مُسکن های رفع این معضل به حساب می آید و لیکن احتمالاً در صورت عدم چاره اندیشی مناسب در سالهای آتی شهرداری را در باز پرداخت وام ها با چالش مواجه خواهد نمود (نمودارهای شماره ۱-۳۵۲ و ۲-۳۵۲ و همچنین جدول شماره ۳-۳۵۲).

نمودار شماره ۱-۳۵۲- روند تغییرات درآمد کل و اجزای درآمدی شهرداری طی سال های ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸



نمودار شماره ۲-۳۵۲- میانگین رشد سالانه درآمد کل و اجزای درآمدی شهرداری در دوره ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸



جدول شماره ۱-۳۵۲- رشد درآمدهای شهرداری به تفکیک سر فصلهای درآمدی طی سالهای ۱۳۸۲ الی ۱۳۸۸

شرح درآمد	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۸-۱۳۸۱
عوارض عمومی	-۲۰.۵	۳۶.۳	۳۷.۳	۳۰.۳	۱۱۷.۸	۱۷.۸	۵۳.۴	۳۳.۷
عوارض اختصاصی	۲۶۷.۹	۴.۵	۹.۷	-۱۰.۶	-۲۲.۶	۱۳۴.۷	-۸.۹	۴۱.۳
خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی	۵۴.۵	۰.۶	۱۰.۴	-۳۳.۴	۳۷.۴	۳۳.۷	-۲۲.۵	۸.۵
درآمدهای حاصل از وجوه و اموال	-۷.۷	۸.۹	۹۹.۸	-۲۶.۳	۶۹.۶	۶۶.۸	-۴۰.۱	۱۴.۰
کمکهای اعطایی دولت و سازمانهای دولتی	۳.۹					۳۶۲.۰	-۷۷.۶	۱۵.۸
اعانات و هدایا و دارایی ها	۵۶.۲	۱۶.۱	۱۱۰.۳	۱۴.۶	۱۶۴.۹	۹.۴	-۹.۷	۴۱.۷
سایر	۳۳۰.۱	-۸.۶	-۷۱.۷	۲۳.۲	۴۹.۰	۱۴۵.۱	-۴۳.۸	۱۵.۹
جمع	۳۰	۸	۴۷	۱۱	۱۱۳	۴۰	۴	۳۲.۵

هزینه های شهرداری را با توجه به ماهیت و هدف آن به دو گروه هزینه های جاری و عمرانی

می توان دسته بندی نموده و مورد بررسی قرار داد.

هزینه های شهرداری مجموعاً در طی دوره ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷ به رقمی بالغ بر ۱۲۱۷/۲ میلیارد ریال رسیده است. ۱. که از این میان ۷۳۷/۸ میلیارد ریال این هزینه ها در بخش عمرانی و ۴۷۹/۴ میلیارد ریال آن در بخش جاری صورت پذیرفته است.

به عبارتی دیگر در طی دوره ۶۰/۶ درصد هزینه های شهرداری را هزینه های عمرانی و ۳۹/۴ درصد را هزینه های جاری شامل شده اند.

شایان ذکر است که نسبت های یاد شده به عنوان نسبت های میانگین است در حالی که سهم هزینه های عمرانی شهرداری در طی دوره بین ۶۹/۵ الی ۴۸ درصد در نوسان بوده است.

بر آیند نسبت های یاد شده را می توان در شاخص نسبت هزینه های جاری به عمرانی مشاهده نمود نسبت یاد شده در این سالها بین ۰/۴۴ تا ۱/۱ در تغییر بوده است.

تغییر نسبت یاد شده در طی دوره بیشتر تحت تأثیر نوسانات رقم هزینه های عمرانی بوده است تا ناشی از تأثیر نوسانات هزینه های جاری.

نگاهی به روند رشد هزینه های جاری و عمرانی به خوبی گواه تغییرات شدیدتر هزینه های عمرانی در طی دوره است. هزینه های عمرانی در سالهای مختلف ارقام بسیار متفاوتی را از منظر رشد نشان می دهد به طوری که رشد هزینه های عمرانی بین ۰/۳ تا ۱۰۲/۵ درصد در این سالها در تغییر بوده است. در حالی که این نوسانات در هزینه های جاری بین ۱۲/۴ الی ۶۱/۶ درصد بوده است که شدت نوسان بسیار کمتری را نشان می دهد. شایان ذکر است که کمترین رشد هزینه های جاری مربوط به سال ۱۳۸۷ گزارش شده است.

بررسی تطبیقی روند هزینه های عمرانی و جاری با درآمدهای شهرداری نشان می دهد که طی دوره مورد بررسی هزینه های عمرانی به شدت تحت تأثیر میزان و روند درآمدهای شهرداری بوده است به عبارتی دیگر هزینه های عمرانی نسبت به درآمدها از کشش بسیار بیشتری نسبت به هزینه های جاری برخوردار است.

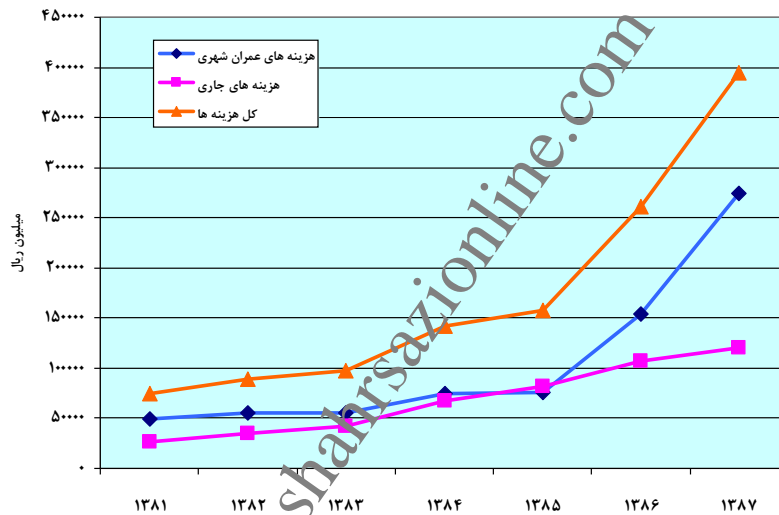
بر این اساس می توان نتیجه گرفت که نوسانات درآمدهای شهرداری تأثیر بسیار عمیقی بر هزینه های عمرانی بر جای می گذارد و برنامه های عمرانی شهر به شدت تابع روند درآمدی شهرداری

۱ - شایان ذکر است که هزینه های سال ۱۳۸۸ شهرداری تا زمان تدوین این گزارش هنوز قطعی نشده است.

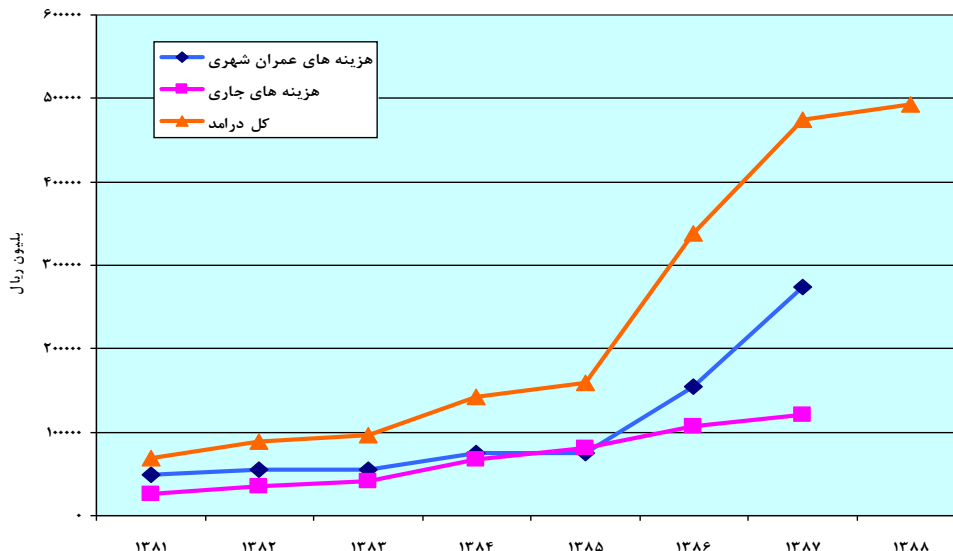
است و ناپایداری درآمدهای شهرداری تأثیر بسیار زیادی بر توفیق یا عدم توفیق اجرای برنامه های عمرانی برجای خواهد گذاشت.

بررسی میانگین رشد سالیانه هزینه های شهرداری نشان می دهد که هزینه های شهرداری در طی دوره از رشدی معادل ۳۱/۹ درصد برخوردار بوده است در حالی که هزینه های عمرانی طی همین دوره معادل ۳۲/۲ و هزینه های جاری معادل ۲۹/۲ درصد رشد داشته اند (نمودارهای شماره ۳-۳۵۲ الی ۳۵۲-۷ و جداول شماره ۲-۳۵۲ الی ۴-۳۵۲).

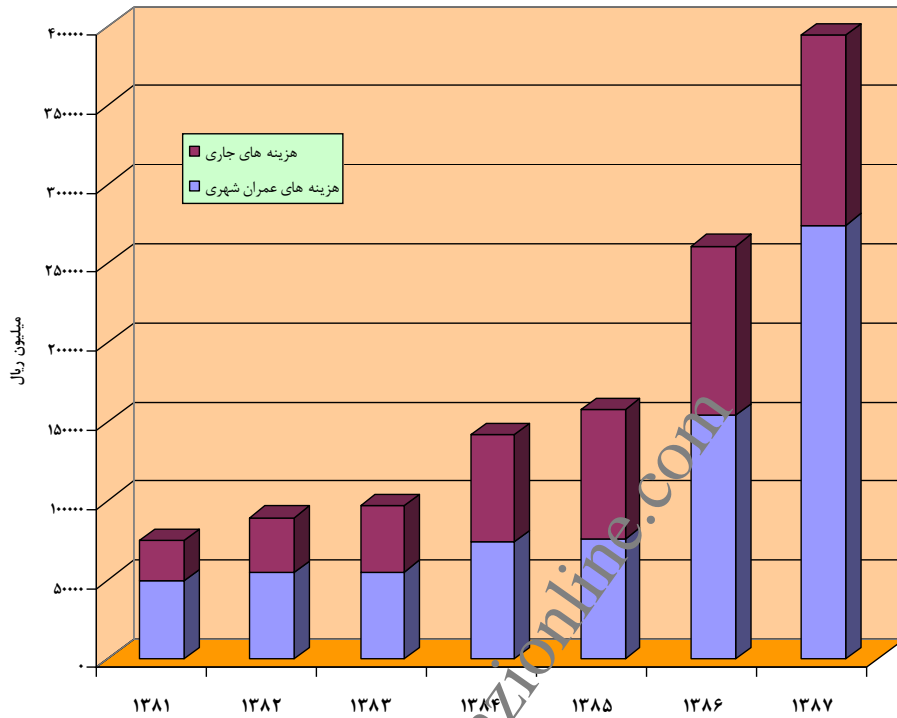
نمودار شماره ۳-۳۵۲- روند هزینه های شهرداری بر حسب جاری و عمرانی طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷



نمودار شماره ۴-۳۵۲- شمای تطبیقی روند درآمد و هزینه های شهرداری بر حسب جاری و عمرانی طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۸

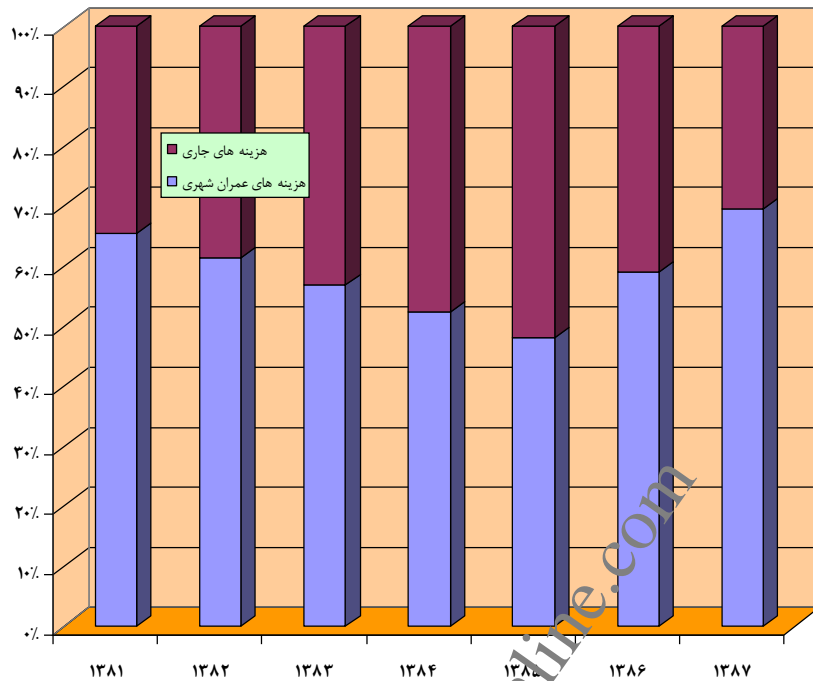


نمودار شماره ۵-۳۵۲- میزان هزینه های عمرانی و جاری سالیانه شهرداری طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷

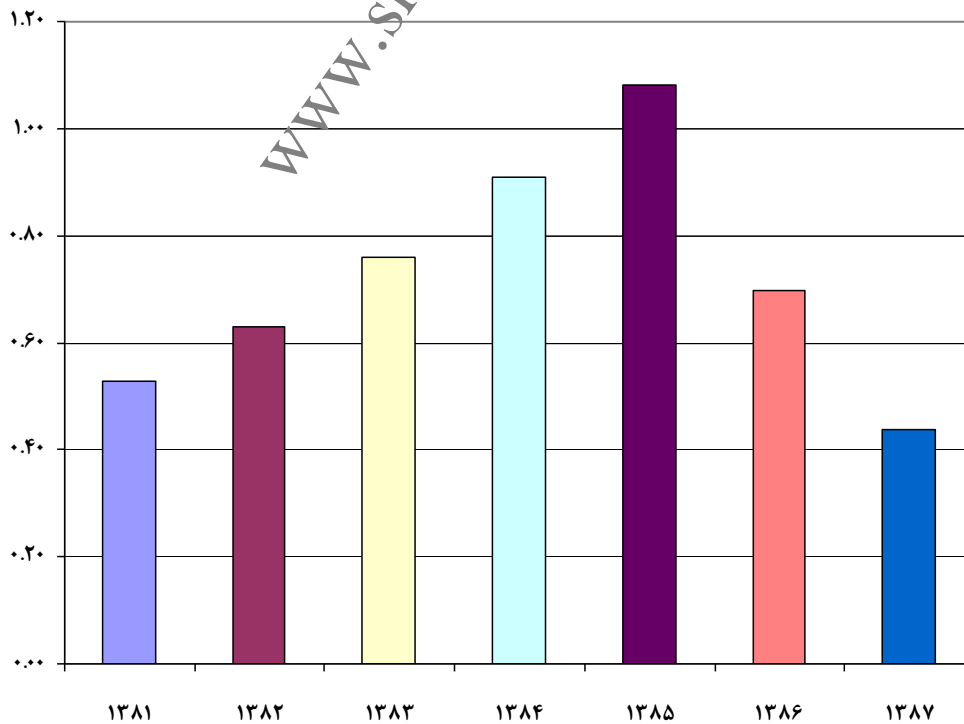


www.shahrsazionline.com

نمودار شماره ۶-۳۵۲- ترکیب هزینه های شهرداری بر حسب عمرانی و جاری طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷



نمودار شماره ۷-۳۵۲- نسبت هزینه های جاری به عمرانی در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷



جدول شماره ۲-۳۵۲- هزینه های شهرداری ساری به تفکیک عمرانی و جاری در سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷

میلیون ریال

شرح	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	جمع
هزینه های عمران شهری	۴۹۲۲۹	۵۴۹۶۵	۵۵۱۳۹	۷۴۳۷۰	۷۵۶۷۵	۱۵۴۰۱۰	۲۷۴۴۳۴	۷۳۷۸۲۱
هزینه های جاری	۲۵۹۲۹	۳۴۵۶۵	۴۱۸۲۸	۶۷۵۸۹	۸۱۷۹۱	۱۰۷۲۰۴	۱۲۰۴۷۱	۴۷۹۳۷۷
کل هزینه ها	۷۵۱۵۸	۸۹۵۳۰	۹۶۹۶۶	۱۴۱۹۵۹	۱۵۷۴۶۵	۲۶۱۲۱۴	۳۹۴۹۰۵	۱۲۱۷۱۹۷

جدول شماره ۳-۳۵۲- ساختار هزینه های شهرداری ساری طی سالهای ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۷ بر حسب جاری و عمرانی

شرح	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	جمع
هزینه های عمران شهری	۶۵.۵	۶۱.۴	۵۶.۹	۵۲.۴	۴۸.۱	۵۹.۰	۶۹.۵	۶۰.۶
هزینه های جاری	۳۴.۵	۳۸.۶	۴۳.۲	۴۷.۶	۵۱.۹	۴۱.۰	۳۰.۵	۳۹.۴
کل هزینه ها	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
نسبت هزینه های جاری به عمرانی	۰.۵۳	۰.۶۳	۰.۷۶	۰.۹۱	۱.۰۸	۰.۷۰	۰.۴۴	۰.۶۵

جدول شماره ۴-۳۵۲- رشد هزینه های شهرداری طی سالهای ۱۳۸۲ الی ۱۳۸۷ (درصد)

شرح	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷-۱۳۸۱
هزینه های عمران شهری	۱۱.۷	۰.۳	۳۴.۹	۱.۸	۱۰۳.۵	۷۸.۲
هزینه های جاری	۳۳.۳	۲۱.۰	۶۱.۶	۲۱.۰	۳۱.۱	۲۹.۲
کل هزینه ها	۱۹	۸	۴۶	۱۱	۶۶	۵۱

۳-۵-۳- امکانات تأمین منابع مالی و اعتباری جدید برای رفع کمبودها و نیازهای

عمرانی شهر

کمبودها و نیازهای مالی طرح های عمرانی شهر را از دو منظر می توان مورد بررسی قرار داد:

- کفایت منابع مالی

- جریان نقدی مناسب و پایدار

کفایت منابع مالی به بسندگی منابع مالی جهت اجرای طرح های عمرانی معطوف است. در حالی که جریان نقدی مناسب و پایدار به برنامه پذیر نمودن اجرای طرح های عمرانی و کاهش هزینه های اقتصادی این دست از طرح ها در قبال خواب سرمایه و به کار گیری مناسب امکانات و منابع غیر مالی و استفاده هر چه کارآمد تر از این منابع و خلق فرصتهای مناسب بهره برداری از این طرح ها معطوف است.

از این منظر می توان برنامه هایی با اهداف:

- افزایش درآمدها

- تعدد و ارتقاء منابع

- پایداری درآمدها

را مطرح و مورد توجه قرار داد.

اقدامات مورد نظر در تأمین مالی طرح های عمرانی با توجه به نقش و عملکرد شهر سازی در دو

حیطه و با دو رویکرد مشخص قابل بررسی است:

- رویکرد درون گرا

- رویکرد برون گرا

اقدامات درون گرا اقداماتی را شامل می شوند که به اصلاح فرآیندها و مبانی تأمین مالی شهرداری

از طریق توسعه نظامات اجرایی و حقوقی کسب درآمد شهرداری و در کل اصلاح نظام درآمدی شهرداری

نظر دارند.

اقدامات لازم در این خصوص را می توان تحت عناوین ذیل مطرح نمود:

- اصلاح مبانی محاسباتی عوارض و سوق دادن مبانی محاسبات به مبانی درصدی تا ارقام ثابت

ریالی

- ارتقاء عوارض کسب و کار

- توسعه نظام آماری شهرداری در جهت شناخت و تقویم مبادی وصول عوارض
- سوق دادن عوارض از تولید به مصرف در عوارض مربوط به بخش ساختمان در قالب افزایش عوارض نوسازی

- تصحیح و به روز رسانی مستمر قیمت‌های منطقه ای در تناسب با قیمت های روز
- توسعه نظامات مربوط به دریافت هزینه های خدمات شهری در جهت دریافت موثر این هزینه ها از بهره گیران از خدمات

• اقدامات برون گرا شامل آن دسته از اقدامات است که تأمین مالی پروژه ها را در خارج از نظام درآمدی شهرداری جستجو می کند این دست از اقدامات را به دو گروه عمده می توان تقسیم نمود:

- تأمین مالی از طریق فاینانس
- مشارکت

روشهای مذکور مستلزم تعریف پروژه ها به نحوی است که علایق مشارکت کننده و یا تامین کننده مالی (وام دهنده یا خریدار اوراق مشارکت) را نیز تأمین نماید به عبارتی پروژه از وجه سودآوری نیز برخوردار باشد.

نمونه هایی از همین دست پروژه ها در مرکز شهرسازی (پروژه نوسازی ادامه خیابان خیام) مصوب شده و لیکن اقدام بایسته ای جهت شروع آن صورت نمی گیرد. پروژه های سودآور قابل ملاحظه ای را می توان در شهر مرکز استان مازندران تعریف نمود ولی قبل از آن با توجه به شرایط مدیریتی موجود و توجه به روندها ابتدا می بایست نظام اجرایی تعریف و پی گیری اجرای آن ها را در شهرسازی شکل داد. در مرحله انتهایی طرح جامع مکانیزم های لازم تعریف خواهند شد.

۴-۵-۳- امکانات و چگونگی مشارکت مردم در فعالیتهای عمرانی شهر

مشارکت در معنای فراگیر خود انواع مختلفی دارد که در این میان، دست‌اندرکاران امور توسعه کالبدی چهار نوع مشارکت را تعریف کرده‌اند. که عبارتند از:

(الف) مشارکت در تصمیم‌گیری؛

(ب) مشارکت در اجرا؛

(ج) مشارکت در بهره‌برداری؛

(د) مشارکت در ارزیابی؛

موارد مذکور که به صورت فرایند مدنظر است، در صورت رعایت، نتایج مطلوبی را به همراه خواهند داشت. این امر در شهرها به دلیل فعالیتهای حاکم بر آنها شرایط خاصی دارد. در نقاط شهری فعالیتهای مختلفی در جریان است، که فعالیتهای سیاسی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و خدمات رفاه عمومی از این جمله‌اند. فعالیتهای عمرانی مورد نظر در شهرها به نوعی برگرفته از کلیه فعالیتهای شهری است و به نوعی دیگر خود می‌تواند به عنوان نوعی فعالیت مستقل و با اهمیت تلقی شود. فعالیتهای عمرانی تجلی کالبدی نیازهای اجتماعی- اقتصادی شهروندان است که براساس اصول مشارکت، فرآیندی تعریف‌پذیر محسوب می‌گردد. برای به وجود آمدن بنا و یا سازه شهری، در ابتدا برخی نیازها مشخص می‌شوند. این نیازها به وسیله «تصمیم‌سازان» که موکلان مردم به شمار می‌آیند و معمولاً در دو گروه مشاوران و ارگان‌های دولتی خلاصه می‌شوند، مطرح می‌گردند و پس از موافقت «تصمیم‌گیران» به منصف ظهور می‌رسند. در همین ابتدا حلقه گمشده مردم در امر شکل‌گیری و بهره‌برداری فعالیت عمرانی در شهر مشخص می‌شود؛ بدین صورت که در شرایط موجود درک نیاز مردم به فعالیت عمرانی شکلی قانون‌مند ندارد و معمولاً رابطه‌ای منطقی و از پایین به بالا برای اعلام نیاز مذکور به چشم نمی‌خورد و در همین مرحله اول تصمیم‌گیران به جای مردم هم تشخیص نیاز می‌کنند و هم به تصمیم‌سازی می‌پردازند. بنابراین نخستین اصل مشارکت فرآیندی- یعنی مشارکت در تصمیم‌گیری- ندیده انگاشته می‌شود. برای رفع این معضل، می‌توان راهکارهای گوناگونی را ارائه کرد. یکی از این راهکارها، در تهیه طرح‌های توسعه شهر نهفته است. در زمان حاضر در تهیه طرح‌های توسعه شهری، مبحثی قابل توجه به دریافت دیدگاه‌های مردم شهر در تصمیم‌گیری اختصاص داده نشده است. بدین ترتیب یکی از این

راهکارها می تواند گنجانیدن این امر در وظایف مهندسان مشاور تهیه کننده طرح های توسعه شهری باشد. پس از شکل گیری شوراهای شهر در ایران، مشارکت در تصمیم گیری امکان وقوع بیشتری یافته است، هرچند که برای تهیه طرح های مذکور که در قالب شرح خدمات تیپ ۱۲ انجام می گیرند، به چنین امری بسیار ضعیف پرداخته شده است. یکی از سیاست های این مشاور تهیه پرسشنامه مخصوص شهرداری و شورای شهر است که تا اندازه ای قبل از تهیه برنامه ها و شروع مطالعات طرح های توسعه شهری، دیدگاه های آنان را در امور مختلف شهرداری می شوند تا در برنامه های شناخت، تحلیل و طرح از آن استفاده کنند.

دومین اصل مشارکت فرایندی، مشارکت در اجراست، ولیکن قبل از هر اجرایی می باید به این پرسش پاسخ داده شود که چه چیز و با چه ماهیت و مشخصاتی می باید اجرا شود. فعالیت های عمرانی شهر بر اساس وظایف شهرداری ها در قانون شهرداری ها (مصوب ۱۳۳۴) آمده است. مهم ترین این وظایف عبارتند از:

- ۱- ایجاد خیابان ها و کوچه ها؛ ۲- ایجاد میدان ها و باغ های عمومی؛ ۳- ایجاد مجاری آب؛
- ۴- نگهداری مجاری آب ها؛ ۵- توسعه معابر؛ ۶- نگهداری و تسطیح و آسفالت معابر؛ ۷-
- نگهداری فاضلاب؛ ۸- نگهداری انبار های عمومی؛ ۹- تنقیه قنوات مربوط به شهر؛ ۱۰-
- ایجاد غسلخانه و گورستان؛ ۱۱- اتخاذ تدابیر برای حفظ شهر از سیل و حریق؛ ۱۲- تعیین میدان های عمومی برای خرید و فروش؛ ۱۳- تعیین میدان های عمومی برای پارکینگ؛ ۱۴- ایجاد رختشویخانه؛ ۱۵-
- ایجاد آبریزگاه؛ ۱۶- ایجاد حمام عمومی؛ ۱۷- ایجاد باغ کودکان؛ ۱۸- ایجاد ورزشگاه؛ ۱۹- ساخت خانه های ارزان قیمت .

همان طور که ذکر شد، پروژه های عمرانی را می توان از جهات گوناگون طبقه بندی کرد. یکی از این جهات که در پروژه ها و فعالیت های عمرانی شهری نیز کاربرد دارد، طبقه بندی براساس هزینه های اجراست. طبقه بندی براساس دوره های زمانی بازدهی نیز از همین دست است. طبقه بندی براساس جمعیت تحت پوشش هر فعالیت ایجاد شده نیز همین ویژگی را در خود دارد. طبقه بندی شدت اضطرار را نیز می توان در طبقه بندی فعالیت ها مدنظر قرار داد.

پروژه های عمرانی را براساس هزینه ها می توان به پروژه های پرهزینه، پروژه های با هزینه متوسط و پروژه های کم هزینه و حتی در برخی موارد پروژه های بدون هزینه و یا بسیار کم هزینه طبقه بندی کرد. از

آنجا که تأمین هزینه برای پروژه‌های عمرانی از مهم‌ترین شرایط احداث آنهاست و معمولاً گروه‌های مردمی در مقیاس‌های کوچک قادر به تأمین آنها نیستند، توجه به مشارکت دادن مردم در پروژه‌های کوچک مقیاس و کم هزینه و بیشتر در سطح محله، موفقیت بیشتری در پی خواهد داشت.

برحسب دوره‌های زمانی نیز می‌توان پروژه‌های با شکل‌گیری درازمدت، میان مدت و کوتاه مدت تعریف کرد، در این نوع طبقه‌بندی در اولویت قراردادن پروژه‌های با عمر کوتاه ثمربخش‌تر خواهد بود و نتایج مشارکت را زودتر به معرض دید و قضاوت خواهد نهاد و در نتیجه زمینه‌ساز ترویج پروژه‌های میان مدت و بلندمدت و حتی پرهزینه خواهد شد.

از نظر جمعیت تحت پوشش، توجه به آن دسته از پروژه‌های عمرانی شهری که استفاده کنندگان بیشتری را خدمات دهی می‌کنند و به عبارتی منتفع شوندگان بیشتری را در خود دارند، اهمیت بیشتری در اولویت بندی و مشارکت دهی خواهند داشت. شدت اضطرار نیز از عوامل مهم در مشارکت دادن مردم و گروه‌ها برای تصمیم‌گیری، اجرا، نگهداری و بهره‌برداری از پروژه‌های عمرانی شهری است. پروژه‌های اضطراری پاسخگوی نیازها و شرایط بحرانی مردم هستند و امکان مشارکت‌پذیری در آنها زیاد خواهد بود. همان‌طور که از ماهیت فعالیت‌های مذکور بر می‌آید، تنوع زیادی در آنها به چشم می‌خورد. طبقه‌بندی فعالیت‌های عمرانی شهر و تعیین درجه مشارکت مردم در هرفعالیت، از لازم‌ترین امور برای دستیابی به نتیجه مطلوب است. شهروندان تمایل بیشتری به همکاری و مشارکت در اجرا یا بهره‌برداری برخی پروژه‌های عمرانی دارند. به عنوان نمونه درجه تمایل شهروندان و ساکنان شهر و یا محله‌ای از شهر، در ایجاد و نگهداری یک پارک محله‌ای به مراتب بیشتر از احداث انبارهای عمومی و یا سیستم فاضلاب شهر است. مشارکت در امر احداث خانه‌های ارزان قیمت که از جمله وظایف شهرداری‌هاست - به ویژه اگر در قالب تعاونی‌های خانه‌سازی (مسکن) باشد - نتایج به مراتب مهم‌تری را به همراه خواهد داشت. آنچه در امر اجرای پروژه‌های شهری اهمیت دارد، این است که نمی‌توان بر همت و نیروی توده مردم به دلیل گستردگی و تنوع دیدگاه‌ها و ایده‌آل‌ها در نزد آنان به طور مستقیم و انفرادی حساب ویژه‌ای باز کرد و بهتر آن است که با کانالیزه کردن امور مشارکتی در قالب گروه‌ها، تعاونی‌ها، انجمن‌ها و نهادهایی از این دست، به ویژه نهادهای غیردولتی، به هر شکل ممکن به امور اجرایی فعالیت‌های عمرانی پرداخت.

سومین اصل مشارکت فرایندی، اصل مشارکت در بهره‌برداری است. شاید این اصل یکی از کاربردی‌ترین اصول مشارکت است که امکان به‌کارگیری آن در وضعیت موجود شهرها به ویژه نواحی

خردتر آنها یعنی محله‌های شهر، عملی‌تر است. اصولاً تمایل مردم به نگهداری از چیزی که به دست خودشان و یا با مشارکت خودشان ساخته می‌شود بیشتر است. البته برخی از انواع فعالیت‌های عمرانی که به نتیجه می‌رسند قابلیت بیشتری برای بهره‌برداری به وسیله مردم دارند. نگهداری این گونه پروژه‌های عمرانی نیاز به آموزش دارد. به عنوان نمونه نگهداری از فضای سبز محله و یا باغ کودکان و مستحدثاتی از این دست را می‌توان در قالب آموزش‌هایی که به مردم داده می‌شود پی‌گیری کرد. تجارب ارزش‌مندی در این خصوص به وسیله ستاد شهر سالم در برخی از شهرهای کشور (به ویژه تهران) به دست آمده که قابل تعمیم به کلیه نقاط شهری است. اصولاً برنامه‌های شهر سالم علاوه بر امکان حدوث این اصل از مشارکت، در سایر اصول نیز دارای قابلیت ویژه‌ای است و در تمام دنیا نتایج مثبتی را به دنبال داشته‌است. مشارکت در ارزیابی، به عنوان آخرین مرحله از فرایند مشارکت، بیشتر از طریق نظرخواهی از افراد و گروه‌های ذینفع دست‌یافتنی است و اصولاً مدیریت سیستم بهره‌بردار می‌باید ملزم به ارزیابی عملکرد فعالیت‌های عمرانی شود و این ارزیابی در وظایف آنها که می‌تواند از جنبه‌های مختلف و ذی‌نفع‌های متفاوت به دست آید، مورد توجه و اهتمام قرار گیرد. ارزیابی را می‌توان نوعی روش یا ابزار مدیریتی، و نیز ابزاری برای شناخت تأثیرات احتمالی پروژه‌های پیشنهادی یا اجراشده و همچنین ابزاری برای اطمینان از اجرای مناسب و صحیح پروژه به شمار آورد. ارزیابی می‌تواند جنبه‌های مختلف اجتماعی-اقتصادی و زیست محیطی داشته باشد. تعیین گروه‌هایی برای ارزیابی به وسیله شوراهای شهر و مردم و با همکاری فنی سازمان‌های دولتی مستقر در شهر، عملی است و بهتر است در این امر از انجمن‌ها، گروه‌ها و نهادهای غیردولتی بهره جست. تمامی موارد پیش‌گفته در خصوص راه‌های مشارکت مردم در فعالیت‌های عمرانی شهر بدون مقررات و قانون گذاری‌های پشتیبانی‌کننده فاقد اثردهی است. همچنین قوانین مناسب نیز بدون نهادهای کارآمد، کارایی لازم را نخواهند داشت. قوانین موجود و اجرا شدنی در امور توسعه شهری و به‌ویژه فعالیت‌های عمرانی شهر بیشتر آمرانه است و پایگاه مردمی ندارد. مطالعات مشاور در شهر نشان می‌دهد که تقریباً هیچ یک از انواع مشارکت فرآیندی به صورت سیستماتیک و قانون‌مند در آن وجود ندارد و زمینه اجرا و تامین هزینه‌های پروژه‌های اجرا شده به وسیله شهرداری در سال‌های اخیر به صورت اجباری و غیرمستقیم از طریق پرداخت عوارض و همچنین مابه‌التفاوت‌های ناشی از تغییر کاربری بوده است.

در جمع‌بندی می‌توان اظهار داشت که با توجه به وجود شورای اسلامی شهر مقدمات مشارکت در امر توسعه شهر (با همه موانعی که بر سر راه شوراها به لحاظ سیاسی، قانونی، فنی، حقوقی و جز اینها قرار دارد) فراهم شده‌است و در زمان حاضر تنها از این طریق می‌توان به سطح بالا و مفید مشارکت مردم در امور شهر و از جمله امور عمرانی امیدوار بود.

در طرح جامع شهر ساری جهت شناسایی زمینه‌های مشارکتی و حصول به مسایل و مشکلات شهر و محلات آن از دیدگاه شهروندان اقدام به نظرخواهی از آنان شده است. در این برنامه از حدود ۱۴۰۰ خانوار شهری مهم‌ترین مسایل و مشکلات شهر پرسیده است و هر خانواری با توجه به سطح بینش خود و دریافت و ادراکی که از محله مورد سکونت و شهر مورد زندگی داشته‌است اقدام به فهرست نمودن این مشکلات نموده‌است. این مباحث در بند ۲-۳-۳ گزارش آورده شده‌اند. اگر در برنامه توسعه شهر به این مهم توجه شود و سعی در رفع مشکلات و یا کاهش اثر آن نمود بدیهی است که پشتوانه مشارکتی مردم محله و در مجموع کل شهر را در پی خواهد داشت.

نوع دیگری از مشارکت، مشارکت مردم در امور مالی شهرداری می‌باشد.

بدون همکاری و مشارکت شهروندان در اداره امور شهر، شهرداری موفقیت‌های چندانی در دستیابی به اهداف خود نخواهد داشت. اکنون در سراسر دنیا و از جمله ایران، بار اصلی تأمین هزینه‌های شهرداری بر دوش شهروندان است و این حق آنان است که بر چگونگی هزینه درآمدهای شهرداری نظارت داشته باشند. اگر شهروندان به طور کامل از اعمال انجام شده و هزینه پروژه‌های گوناگون رضایت داشته باشند، با طیب خاطر، مالیاتها و عوارض متعلقه را پرداخت خواهند کرد و در صورت توجه به مشارکت شهروندان، در پروژه‌های منتخب مانند تأمین ایمنی شهر، حفظ و نگهداری فضای سبز و حتی مدیریت شهری- شهرداری از مشارکت مستقیم آنان بهره مند خواهند شد.

در ماده ۷۱ قانون شهرداری، به روشنی بر ضرورت آگاهی مردم از چگونگی گردش امور مالی شهرداری تصریح شده است:

در این ماده شهرداری مکلف شده است هر شش ماه یک بار منتهی تا پانزدهم ماه بعد، صورت جامعی از درآمد و هزینه شهرداری را به تصویب انجمن شهررساند و برای اطلاع عموم منتشر کند و سه نسخه از آن را به وزارت کشور ارسال نماید و همچنین شهرداری مکلف است هر شش ماه یک دفعه آمار

کلیه عملیات انجام شده از قبیل خیابان سازی و ساختمان عمارات و سایر امور اجتماعی و بهداشتی و امثال آن را برای اطلاع عموم منتشر نموده، نسخه ای از آن را به وزارت کشور بفرستد.

روشن است که آگاهی مردم از برنامه های انجام شده و مشاهده بهبودها و تسهیلات، تضمین کننده مشارکت همه جانبه و از جمله مالی آنهاست.

در ایران، طبق قانون شهرداری و قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب اول خرداد ۱۳۷۵، نظارت سازمان یافته مردمی بر شهرداری از سوی شورای اسلامی شهر بر شمرده نزدیک به یک سوم آنها در زمینه مدیریت مالی شهرداری است. آن دسته از بندهای ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران که به امور مالی شهرداری مربوط اند از قلمر زیر می باشند:

- نظارت بر حسن اداره و حفظ سرمایه و دارایی های نقدی، جنسی و اموال منقول و غیر منقول شهرداری و همچنین نظارت بر حساب درآمد و هزینه آنها به گونه ای که مخل جریان عادی امور شهرداری نباشد.

- تأیید صورت جامع درآمد و هزینه شهرداری که هر شش ماه یک بار توسط شهرداری تهیه می شود و انتشار آن برای اطلاع عموم و ارسال نسخه ای از آن به وزارت کشور.

- تصویب بودجه، اصلاح و متمم بودجه و تفریق بودجه سالانه شهرداری و مؤسسات و شرکتهای وابسته به شهرداری با رعایت آیین نامه مالی شهرداریها و همچنین بودجه شورای شهر.

تبصره - کلیه درآمدهای شهرداری به حسابهایی که با تأیید شورای شهر در بانکها افتتاح می شود، واریز و طبق قوانین مربوطه هزینه خواهد شد.

- تصویب وامهای پیشنهادی شهرداری پس از بررسی دقیق نسبت به مبلغ، مدت و میزان کارمزد.
- تصویب معاملات و نظارت بر آنها اعم از خرید و فروش و مقاطعه، اجاره و استیجاره که به نام شهر و شهرداری صورت می پذیرد با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و با رعایت مقررات آیین نامه مالی و معاملات شهرداری.

تبصره - به منظور تسریع در پیشرفت امور شهرداری، شورا می تواند اختیار تصویب و انجام معاملات را تا میزان معین با رعایت آیین نامه معاملات شهرداری به شهردار واگذار نماید.

- تصویب لوایح، برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود.
- تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمانهای وابسته به آن با رعایت آیین نامه مالی و معاملات شهرداریها.
- تصویب نرخ کرایه وسایط نقلیه درون شهری
- وضع مقررات مربوط به ایجاد و اداره میدانهای عمومی توسط شهرداری برای خرید و فروش مایحتاج عمومی با رعایت مقررات موضوع.
- از اقدامات اساسی که شهرداری می تواند در راه جلب مشارکت شهروندان برای افزایش درآمد و کاستن از هزینه های شهرداری به انجام رساند، آموزش مردم در گروه های مختلف سنی می باشد.

www.shahrsazionline.com

۵-۵-۳- امکانات و مشکلات جذب، آموزش و سازماندهی نیروی انسانی متخصص

در زمینه برنامه ریزی و اجرای طرح های عمرانی شهر، به منظور تجهیز شهرداری و سایر سازمان های مربوط

طرح جامع شهر، سند هدایت و کنترل توسعه آتی آن به شمار می آید. براساس قوانین موجود، این سند پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری از طریق وزارت کشور برای اجرا به شهرداری ابلاغ می شود و در نتیجه شهرداری مجری نهایی مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری است. هر چند در طرح های جامع، تلاش بر ارائه راه حل های روشن و دقیق است و این راه حل ها و پیشنهادهای در طرح های تفصیلی تدقیق می شوند، اما بدون حضور نیروی متخصص مناسب و کافی در بدنه برنامه ریزی و اجرایی شهرداری عملاً امکان اجرای آنها مقدور نخواهد بود.

همانطور که در ساختار برنامه پیک نهدادی خواهد آمد، در روش پیشنهادی این مشاور برای اجرای پروژه طرح جامع ساری سایر سازمان ها و نهادها نقش برجسته ای در این طرح برعهده خواهند گرفت. مهمترین و درگیرترین این سازمان ها دو نهاد اصلی زیر است.

الف) سازمان مسکن و شهرسازی - مدیریت شهرسازی و معماری

ب) شهرداری ساری

• کارشناسان مدیریت شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی: مهمترین نقشی که کارشناسان سازمان مسکن و شهرسازی در فرآیند تهیه طرح جامع شهر برعهده دارند « نقش نظارتی » است.

جهت ایفای بایسته این نقش، آگاهی، شناخت و تسلط بر کل فرآیند تهیه، تصویب و اجرای طرح اجتناب ناپذیر است. بدین منظور غالباً می بایست فرد یا افراد معرفی شده توسط کارفرما برای این بخش از ابتدای مطالعات در جریان امور قرار گرفته و در جلسات منظمی که مشاور با هماهنگی کارفرما ترتیب خواهد داد شرکت و با بخش های مختلف آشنا گردند. مواردی که برای این فرآیند متصور است عبارتند از:

۱- آشنایی با مکاتبات اداری و فنی جهت پیشبرد پروژه .

۲- آشنایی با تنظیم و تکمیل پرسشنامه های فنی خانوار _ مسکن _ ترافیک.

۳- مشارکت در برداشتهای میدانی و نظارت مداوم جهت شناخت و نهایتاً اخذ آمادگی برای تأیید برداشتهای کالبدی.

۴- آشنایی با چگونگی اخذ اطلاعات آماری تخصصی بخش های مختلف اقتصادی، جمعیتی و ... و چگونگی پردازش و استفاده از آنها.

۵- آشنایی با چگونگی تدوین طرح تا انتهای برنامه .

۶- مشارکت در برنامه ریزی های تأیید، تصویب و ابلاغ طرح.

• کارشناسان شهرداری ساری: مهمترین نقشی که در فرآیند تهیه طرح جامع برعهده خواهند داشت، آشنایی برای اجرای آن است. البته در طرح تفصیلی که سطح اجرایی طرح جامع است این نقش برجسته تر خواهد بود ولیکن با تسلط بر طرح جامع امکان اجرای بهتری برای تفصیلی متصور خواهد بود. اهمیت آموزش نیروی انسانی، همواره مورد تأکید کارشناسان علم مدیریت و شهرسازی قرار داشته است.

هدف از آموزش کارکنان این است که کیفیت انجام وظایف محوله هر یک از آنان به میزانی مناسب بهبود یابد. آموزش برای نیروی انسانی، فرصتی فراهم می آورد تا در پرتو آن، مهارت، استعداد و توانایی خویش را گسترش بخشند. روشن است که با گسترش اطلاعات کارکنان شهرداری، آنها آمادگی قبول مسئولیتهای بیشتر و بزرگتر را خواهند داشت.

مهمترین اهداف در آموزش کارکنان شهرداری عبارتند از:

۱- تأمین مهارتهای مخصوص برای کارمندی که فاقد آن مهارتها هستند. این مهارتها ممکن است آموزش روش و رفتار و یا آموزش طرز کار با یک وسیله یا دستگاه باشد. مثلاً چگونگی مصاحبه با یک متقاضی کار برای این که حداکثر اطلاعات از متقاضیان به دست آید.

۲- تأمین اطلاعات لازم مربوط به کارکنان (برای نمونه آموزشهای لازم به آتش نشانان برای انجام صحیح وظایف خود).

۳- لازم است شیوه و روش کار برای اجرای وظیفه های خاص، آموزش داده شود. بعنوان نمونه بازرس ساختمان باید روش مخصوص داشته باشند تا بتواند همکاری مردم را برای رعایت مقررات و ضوابط ساختمان جلب کند.

۴- کارمندی که برای احراز مقامهای بالاتر و یا انتقال به پست دیگر در نظر گرفته می شود، باید برای احراز آن مقام و شغل و انجام وظایف مربوط آموزش ببیند.

۵- باید هدفهای کلی سازمان و طرز کار رسیدن به آن هدفها به کارمند آموخته شود تا او بداند طرز کار و هدف سازمانی که در آن کار می کند چگونه است. داشتن اطلاعات کامل از هدف و وظایف و طرز کار سازمان و یا قسمت مربوط ممکن است مستقیماً به کار کارمند و یا کارگر ارتباط نداشته باشد، ولی در ایجاد یک روحیه وظیفه شناس و علاقه به شهرداری اثر عمیقی دارد.

ماده ۲۸ آئین نامه استخدامی شهرداریهای کشور تصریح کرده است که « وزارت کشور (سازمان همیارهای شهرداریهای کشور) مکلف است در اجرای ماده ۶۲ قانون شهرداری و به منظور بالا بردن سطح معلومات فنی و تخصصی کارکنان موجود مورد نیاز شهرداریها زمینه های آموزش پیش از خدمت و ضمن خدمت داوطلبان استخدام و شاغلین را به طرق مقتضی و در صورت نیاز با ایجاد مراکز آموزشی، فراهم آورد.»

مدیریت شهرداری برای اجرای یک نظام مناسب ارزشیابی می تواند اقدامات زیر را انجام دهد:

- ۱- سرپرستان و مدیران باید در مورد ارزیابی کردن کار کارمندان آموزش لازم را دریافت دارند.
- ۲- کارمند را باید براساس کاری که انجام می دهد در مقایسه با کاری که سایر کارمندان هم سطح انجام می دهند، ارزشیابی کرد.
- ۳- سرپرست مربوط باید بتواند قضاوتی را که انجام داده با دلایل، مستند نماید و چگونگی آغاز ارزشیابی را بیان نماید.

۴- به کارمند باید فرصت داده شود در مورد ارزیابی که از کار او شده با رئیس خود مذاکره نماید.

مواردی که در این فرآیند برای کارشناسان معرفی شده متصور است عبارتند از :

- ۱- آشنایی با چگونگی تنظیم پرسشنامه های تخصصی شهرداری که توسط مشاور تهیه می گردد.
- ۲- آشنایی کامل و حتی مشارکت در برداشت میدانی که توسط تیم مشاور صورت می گیرد.
- ۳- آشنایی با چگونگی تنظیم و تکمیل پرسشنامه های فنی خانوار - مسکن - ترافیک.
- ۴- آشنایی با چگونگی اعمال حقوق مکتسبه در طرح جامع.
- ۵- آشنایی با چگونگی تنظیم و پاسخ گویی به استعلامات جاری شهرداری که توسط مشاور پاسخ داده می شود.

۶- مشارکت در برنامه ریزی های بررسی، تأیید، تصویب و ابلاغ طرح.

توصیه می گردد که کارشناسان معرفی شده از سوی شهرداری ساری جهت آشنایی با فرآیند تهیه طرح دارای تخصص های ترکیبی زیر باشند .

۱- مهندس شهرساز

۲- مهندس معمار

۳- مهندس ساختمان

علاوه بر این در سیاستهای مربوط به آموزش و سازماندهی نیروی انسانی با توجه به ساختار امروزی تهیه طرح ها و نبود تخصص های مرتبط در الگوی سازمانی شهرداری ها تربیت تخصص های زیر شدیداً می بایست مورد توجه قرار گیرد.

در شهرداری ساری که سهم نیروی انسانی متخصص در کمترین حد ممکن وجود دارد، نیاز به جذب و سازماندهی نیروی انسانی متخصص در زمینه برنامه ریزی و اجرای طرح های عمرانی نه یک انتخاب بلکه ضرورت است.

مهمترین تخصص های مورد نظر برای حصول به هدف فوق عبارتند از :

۱- کارشناسی مدیریت شهری

۲- کارشناسی GIS شهری

۳- کارشناسی برنامه ریزی شهری و منطقه ای

۴- کارشناسی شهرسازی

۵- کارشناسی طراحی شهری

۶- کارشناسی معماری

۷- کارشناسی ترافیک

۸- کارشناسی نقشه برداری

۹- کارشناسی زیرساخت های شهری

۱۰- کارشناسی عمران- سیویل

۱۱- کارشناسی کامپیوتر (نرم افزار)

۶-۵-۳- چگونگی قوانین و مقررات موجود مربوط به عمران شهر، مالکیت اراضی،

اختیارات و وظایف شهرداری و سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر

مجموعه قوانین و مقررات شهری باتوجه به نیازهای متعدد و متفاوت جوامع شهری طیفی وسیع را در بر می‌گیرد که طبعاً بررسی تمامی آنها از حیثه مطالعات حاضر خارج است. آنچه در این مقال مورد توجه است آن بخش از قوانین و مقرراتی است که به نحوی در فرآیند برنامه ریزی و متعاقب آن روند شکل‌گیری شهر مؤثر واقع می‌شوند و یا رابطه بین سازمان‌های مؤثر در توسعه و عمران شهر و بهره‌برداران نهایی آن (ساکنان شهر) را تعیین می‌کنند که مهم‌ترین آن مربوط به شهرداری‌هاست. قوانین و مقررات جاری در شهر به دو گروه عمده تقسیم می‌شود: اول قوانین و مقرراتی که جنبه عمومی دارد و به تقریب در تمامی شهرهای کشور لازم‌الاجرا است، دوم، قوانینی که متأثر از پیشنهادها و طرح توسعه شهر است و عمدتاً بر محور نحوه توسعه و شکل‌گیری شهر متمرکز است. براین اساس ضوابط و مقررات مندرج در طرح‌های جامع و تفصیلی که به عنوان ابزار هدایت و کنترل توسعه محسوب می‌شوند، در این گروه جای می‌گیرند. این گروه از مقررات به شدت متکی به ضوابط گروه اول و ناشی از آن است، و باتوجه به نیازهای شهر و طرح پیشنهادی، جزئیات مورد نیاز را ارائه می‌دهد.

۱-۶-۵-۳- قوانین عمومی

همان‌گونه که ذکر شد، قوانین عمومی به آن دسته از قوانین اطلاق می‌شود که به وسیله مراجع ذیصلاح به منظور تنظیم و تنسيق نظام هدایت و کنترل توسعه شهرها تدوین شده و به تصویب رسیده است. این دسته از قوانین ماهیتاً شکلی عام دارند و ضامن اجرایی بسیاری از ضوابط پیشنهادی طرح‌های جامع به شمار می‌آیند. از جمله مواردی که در این قوانین اهمیت می‌یابند، قوانین راجع به تشخیص نوع و موقعیت اراضی شهری‌اند. با اتکاء به این قوانین بخشی از اراضی موردنیاز اجرای طرح‌های شهری تأمین می‌شود.

۱-۱-۶-۵-۳- قوانین مربوط به اراضی

الف) تأمین اراضی موردنیاز اجرای طرح‌های شهرسازی

بر اساس قانون زمین شهری، اراضی شهری به سه دسته تقسیم می‌شوند که عبارتند از اراضی بایر، اراضی دایر و اراضی موات.

بر طبق ماده ۳ قانون زمین شهری، اراضی موات شهری زمین‌هایی را در بر می‌گیرد که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. براساس همین ماده قانونی زمین‌های مواتی که به رغم قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیاء شده باشد، همچنان در اختیار دولت است^(۱).

طبق ماده ۴ همین قانون: «اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته‌اند، اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد»^(۲).

در ماده پنج قانون مذکور اراضی دایر بدین شرح توصیف می‌شوند، «اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد کرده‌اند و در زمان حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است. زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور است.» براساس ماده ۶ همین قانون «کلیه زمین‌های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیردولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک گذشته ارزش قانونی ندارد... مگر آنکه بعد از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ به وسیله دولت واگذار شده باشد»^(۳).

بدین طریق و باتوجه به قوانین مذکور اراضی موات به عنوان ظرفیت‌های ذخیره شهری که در اختیار سازمان‌های عمومی و دولتی است مطرح می‌شوند لذا نحوه تشخیص اراضی موات اهمیت می‌یابد. در ماده ۲ آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، اراضی موات تعریف شده و در صورت احیاء بخشی از اراضی، سطح احیاء شده بر مبنای نوع احیاء محاسبه می‌شود. باقی مانده اراضی‌ای که به صورت موات شناسایی می‌شود، از مالکیت اشخاص خارج می‌گردد و به تملک دولت درمی‌آید تا در مصارف مختلف مورد استفاده قرار گیرد.

نحوه استفاده و واگذاری این‌گونه اراضی به تفصیل در قانون زمین شهری تشریح شده است.

(۱) فرج‌الله قربانی - مجموعه قوانین شهرداری‌ها - ۱۳۷۶ - ص ۷۵۶ قانون زمین شهری

(۲) همان

(۳) همان

بخشی از طرح‌های شهری نیز طبعاً بر روی اراضی دایر و بایر فعلی واقع در شهرها پیشنهاد می‌شوند. بر همین اساس نحوه تملک این‌گونه اراضی نیز اهمیت می‌یابد. قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، مصوب سال ۱۳۶۷ ناظر به این‌گونه موارد است. این قانون و تبصره‌های آن به شرح زیر است؛

ماده واحده - کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها و حریم استحقاقی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هیجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان‌بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال^(۱) بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید، هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲- مالکین املاک و اراضی واقع در طرح‌های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا دارند، جهت اخذ زمین معوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین اینگونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

به منظور تأمین فضاهای عمومی و خدماتی لازم در شهرها شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ضوابطی را در مورخه ۶۹/۱۰/۳ با عنوان « ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها » را مصوب نمود که به شرح زیر می‌باشد:

^(۱) مهلت‌های ده‌ساله مذکور، بر اساس مصوبه ۱۳۸۰ مجلس شورای اسلامی به پنج سال کاهش یافت.

«ضوابط و مقررات مربوط به سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات خدمات عمومی که صاحبان اراضی اعم از دولتی و غیردولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی پس از رعایت مقررات قانون زمین شهری باید واگذار نمایند به شرح زیر است:

۱- نسبت به مازاد هزار مترمربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند ۵۰ درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و ۲۰ درصد موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب ۲۹ آبان ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی تعلق می‌گیرد. **تبصره ۱:** در صورتی که کاربریهای عمومی و خدماتی که طبق طرحهای توسعه شهری برای قطعات مزبور معین شده، بیش از سهم مقرر در این بند باشد مقدار اضافی در مقابل زمین معوض معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی، تجاری و صنعتی) باشد واگذار خواهد شد.

تبصره ۲: بدیهی است معابر حاصل از تفکیک قطعات کمتر از ۱۰۰۰ متر نیز متعلق به شهرداری است.

۲- مساحت و محل اراضی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرحهای هادی و جامع و تفصیلی تعیین می‌شود و غیر از آنچه که متعلق به شهرداری است و به او واگذار می‌شود، بقیه طبق قانون زمین شهری در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد که طبق کاربریهای مصوب به دستگاههای بهره‌بردار تحویل دهد.

تبصره ۱: از کل ذخیره اراضی حاصل از اجرای این مصوبه برای معوض فضاهای خدماتی ۷۰٪ متعلق به شهرداری و ۳۰٪ متعلق به دولت است.

۳- واگذاری اراضی دارای کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی (خصوصی) که در اجرای این ضوابط و مقررات در اختیار شهرداری و دولت قرار گرفته جز به عنوان معوض تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ممنوع است.

۴- تعیین اولویت در استفاده از اراضی معوض برای تأمین فضاهای عمومی و خدماتی به عهده کمیسیون موضوع آیین‌نامه اجرایی تبصره ۱۰ قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران است.»

ب) تأمین فضاهای سبز و باز عمومی شهر

وجود اراضی باز و سبز مناسب در درون شهرها از نکات مورد توجه در طرح‌های شهری محسوب می‌گردد. بخشی از این اراضی الزاماً باید از طریق تملک اراضی موجود حاصل شود. در کنار این امر حفظ باغ‌ها و اراضی موجود در داخل محدوده شهر موجب می‌گردد تا سطح فضای سبز در شهرها افزایش یابد و امکانات مناسب‌تری برای شهر از نظر تأمین فضای سبز ایجاد شود. به همین منظور تفکیک و افراز باغ‌ها در زمین‌های داخل محدوده شهری اهمیت ویژه‌ای می‌یابد که مصوبه فرورین ماه سال ۶۲ شورای عالی شهرسازی در همین زمینه تنظیم شده است. براساس این مصوبه و اصلاحات بعدی آن براساس آرای صادرشده در دیوان عدالت اداری، سطح اشغال ساختمان در اراضی مشجر و باغ‌ها به حداکثر ۱۰ درصد سطح کل قطعه محدود شده است^۱ البته به دلیل اینکه ضوابط و مقررات اصلاح شده جایگزین ضوابط و مقررات قبلی شدند ضوابط باطل شده مورد بررسی قرار نگرفته‌اند. اصلاحات مذکور که در سال ۱۳۷۴ اعمال شده‌اند به شرح زیر می‌باشند.

« ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح‌ها، مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت. »

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

ب-۱- باغات داخل محدوده قانونی:

۱- فضای سبز عمومی: باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- باغ مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند قابل تبدیل

به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند :

^۱ - در صورتی که ۱۰ درصد سطح قطعه کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر سطح اشغال مجاز ۱۵۰ مترمربع تعیین شده است.

۲-۱- حداقل تفکیک ، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می شود:

۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱- در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه ، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد این فاصله در مورد ساختمان های ۲ طبقه ، ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد .

تبصره ۲- در آندسته از کاربری های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربری های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۳- با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۲- و ۲-۳- هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

۳- مسکونی: مالکین منطقه باغ مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری به صورت رایگان به شهرداری باشند می توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ مسکونی از انواع منطقه بندی های مسکونی استفاده کنند ، مشروط به اینکه:

سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می کنند ۲۰ هزار مترمربع کمتر نباشد.

سهام خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان به صورت یکپارچه باشد.

ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۷۱/۲/۱۴ شورایی عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه‌بندی مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند:

۳-۱- منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه .

۳-۲- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک افراز و تقسیم ۵۰۰ مترمربع و حداکثر تراکم ۰.۸۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ۰.۱۰۰٪

۳-۳- منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک ، افراز و تقسیم ۱۰۰۰ مترمربع با تراکم ۰.۱۰۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر ۰.۱۲۰٪

تبصره ۱- درحالتی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از ۲۰ هزارمترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه‌بندی مسکونی همجوار مجاز است .

تبصره ۲- اراضی واگذار شده براساس این بند غیرقابل تبدیل به کاربری‌های مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی موردنیاز شهر اختصاص خواهد یافت .

ب-۲- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی :

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه بانقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات موردنیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی این‌گونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۳ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند می توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار

حداقل اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار

حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

علاوه بر مصوبات پیش گفته که ناظر بر اراضی مشجر و مزروعی داخل محدوده شهرهاست، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و آیین نامه های آن شرایط لازم را برای جلوگیری از تغییر کاربری این گونه اراضی جز در موارد ضرورت تأمین کرده است. مواد ۱، ۲ و ۳ این قانون و تبصره های منضم به آن به شرح زیر است:

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره ۱- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود محول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضاء باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دوماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعتی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می باشد.

ماده ۲- در مواردیکه به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده ۳- مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد وزارت کشاورزی موظف است پرونده‌های متخلفین از این قانون را به مراجع - فضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

ج) حریم و بستر رودخانه‌ها

با توجه به عبور مسیل‌ها و رودخانه‌ها از داخل شهرها، آیین‌نامه تعیین بستر و حریم رودخانه‌ها و انهار و مسیل‌ها و شبکه آبیاری در اردیبهشت ماه سال ۱۳۵۳ به شرح زیر ابلاغ شد^۱:

ماده ۱- تعریف اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه از نظر اجرای مقررات آن بشرح زیر است:

الف - رودخانه مجرایی است طبیعی که آب بطور دائم یا فصلی در آن جریان داشته باشد.

ب- نهر طبیعی مجرای آبی است که بدون دخالت جهت اشخاص ایجاد شده باشد.

ج- مسیل مجرایی است طبیعی که سیل حاصله از باران و برف و رگبارها موقتاً در آن جریان پیدا می‌کند.

د - انهار و شبکه‌های آبیاری و زهکشی و کانال‌ها مجاری مستحفظه‌ای هستند که به منظور آبیاری اراضی زراعی یا سالم‌سازی اراضی یا آبرسانی شهری و صنعتی ایجاد شده یا می‌شوند.

ه- بستر آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی یا مسیل است که در حداکثر طغیان معمولی زیر آب قرار می‌گیرد.

و- حداکثر طغیان معمولی میزان آبی است که با تناوب ۲۵ ساله از طریق محاسبات آمار و احتمالات هیدرولوژیک از طرف وزارت آب و برق محاسبه و تعیین می‌گردد.

۱- به موارد مهم اشاره شده است.

ز- حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه ، مسیل یا نهر طبیعی و احداثی یا شبکه‌های آبیاری و زهکشی است که بعنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد .

ماده ۲- در صورتی که در اثر دیواره‌سازی یک طرف یا طرفین رودخانه یا مسیل یا نهر طبیعی قسمتی از بستر در پشت دیوار احداثی باقی بماند باقی‌مانده بستر کماکان ملک دولت است .

دیواره‌سازی باید به نحوی انجام شود که حداکثر طغیان معمولی در رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور باشد. طرح و نقشه‌های مربوط به دیواره‌سازی باید قبل از تصویب وزارت آب و برق رسیده باشد .

تبصره - در رودخانه‌ها و انهار طبیعی و مسیل‌ها که دیواره‌سازی می‌شود حریم بلافاصله پس از دیوار مستحدثه واقع است در صورتی که از باقی‌مانده بستر بتوان حریم لازم را تأمین نمود دیگر احتیاجی به حریم اضافی خارج از بستر قبلی نخواهد بود و اگر باقی‌مانده بستر جزئی از حریم را تأمین کند بقیه حریم باید از اراضی خارج از بستر قبلی تأمین شود .

ماده ۳- در صورتی که دستگاه‌های دولتی یا شهرداری‌ها به اراضی باقی‌مانده از بستر نیاز داشته باشند بر طبق مقررات مربوطه عمل خواهد شد .

ماده ۴- حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها و مسیل‌ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند از یک تا بیست متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از یک طرف یا طرفین بستر وسیله وزارت آب و برق تعیین می‌گردد.

ماده ۵- حریم کانال‌ها و انهار احداثی و شبکه‌های آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر از طرف وزارت آب و برق برای هر یک طرف یا طرفین تعیین می‌گردد و این حریم از منتهی‌الیه دیوار آنها تعیین می‌شود .

ظرفیت کانال‌ها و انهار مستحدثه و شبکه‌های آبیاری و زهکشی:

آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه . میزان حریم از هر طرف ۱۲ متر تا ۱۵ متر

آبدهی (دبی) بیش از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه . میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر

آبدهی (دبی) بیش از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه . میزان حریم از هر طرف ۶ متر تا ۸ متر

آبدهی (دبی) بیش از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه . میزان حریم از هر طرف ۴ متر تا ۶ متر

آبدهی (دبی) بیش از ۱۵۰ لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه . میزان حریم از هر طرف ۱ متر تا ۲ متر حریم لوله آبرسانی تا قطر پانصد میلیمتر کلاً ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله). حریم لوله از پانصد تا هشتصد میلیمتر کلاً ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله). حریم لوله از هشتصد تا یک هزار و دویست ۱۲۰۰ میلیمتر کلاً ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

حریم لوله از یک هزار و دویست میلیمتر به بالا کلاً ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله). در صورتی که لوله‌های آبرسانی بموازات و در حریم یکدیگر نصب گردید حریم واقع مابین لوله‌ها و حریم لوله بزرگتر خواهد بود و حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود .

تبصره ۲- در مواردی که در طراحی کانال تأسیسات تبعی (راه سرویس گل‌انداز، زهکش و غیره) در یکطرف یا طرفین آن منظور شده باشد حریم مرتبط به فاصله ۲ متر از منتهی‌الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته می‌شود ولی در هر حال فاصله‌ای که تأسیسات تبعی مذکور به انضمام دومتر حریم مقرر در فوق در آن قرار دارد نباید از میزان حریم مقرر در ماده ۵ کمتر باشد .

تبصره ۳- حریم‌های مذکور در محدوده قانونی شهرها باتوجه به طرح جامع یا هادی شهر با توافق وزارت آب و برق و شهرداری محل تعیین خواهد شد .

ماده ۶- وزارت آب و برق جز در مورد انهار و شبکه‌های آبیاری مکلف است در هر مورد که بستر یا حریم مذکور در این آیین‌نامه را تعیین و مشخص می‌نماید مراتب را جهت اطلاع عمومی آگهی نماید .

ماده ۷- هرگاه ساختمان شبکه آبیاری و لوله‌های آبرسانی مقدم بر ایجاد راه‌های اصلی و فرعی باشد حریم آنها از طرف وزارت راه باید مراعات گردد و اگر ساختمان راه مقدم بر ایجاد و شبکه آبیاری و لوله آبرسانی باشد حریم آن از طرف وزارت آب و برق رعایت خواهد شد .

تبصره - در صورتی که حریم انهار و شبکه‌های آبیاری و لوله‌های آبرسانی و راه‌های اصلی و فرعی موجود تداخل نمایند قسمت مورد تداخل برای تأسیسات طرفین بالمناصفه خواهد بود .

د) پادگان‌ها و محوطه‌های نظامی

پادگان‌ها و محوطه‌های نظامی اراضی وسیعی را در داخل شهرها اشغال کرده‌اند که عملاً ارتباطی با عملکردهای شهری ندارد و عمدتاً عملکردشان برون مرزی است. لذا براساس بند ۵ مصوبه مورخ

۶۳/۱۲/۲۳ و تبصره آن مصوب ۶۳/۳/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و میدان‌های آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تأسیسات دیگر، متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده و حریم استحقاقی شهرها ممنوع اعلام شده است.

براساس این مصوبه، تأسیسات موجود باید طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج گردد و اراضی و ساختمان‌های باقی مانده با رعایت اولویتهای شهری به مصارف عمومی تبدیل شود. براساس تبصره این مصوبه در صورتی که در برخی از شهرها استثنائاً بنا به مصالحی که شورای عالی دفاع تشخیص دهد. خروج تدریجی تأسیسات مذکور مستلزم زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذیربط ابلاغ خواهد شد.

ه) ضوابط و مقررات عبور معلولان

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۶۸/۳/۸ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با رفع موانع شهرسازی و معماری در عبور و مرور، دسترسی به اماکن و فضاها و تجهیزات عمومی شهری بمنظور تأمین امکان شرکت افراد دارای معلولیت‌های گوناگون جسمی در زندگی روزمره جامعه را بشرح تصویب نمود. موارد ۱ و ۲ مصوبه مذکور به شرح زیر است:

۱- از این تاریخ در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک‌سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم اینکه توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردند، رعایت ضوابط موضوع فصل اول مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک‌سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

۲- به منظور رفع موانع شهری موجود لازم است که اصلاحات موضوع فصل دوم فوراً و تا قبل از تهیه و یا تجدیدنظر در طرح‌های توسعه شهری به منظور نزدیک‌تر کردن شرایط موجود به استاندارد توسط مراجع مسابول عمران شهری با توجه به اولویت هریک به اجرا درآید.

و) ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی

به منظور تأمین نیازهای پیش‌بینی نشده و همچنین ایجاد انعطاف لازم در طرح‌های شهرسازی شورای عالی شهرسازی و معماری ضوابطی را بدین منظور به شرح زیر به تصویب رساند:

۱- شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه‌ارزشی که برای هریک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با تأیید شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه‌ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی ساختمان‌های شهری نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه‌های مربوطه بمصرف برسانند.

۲- در مورد ساختمان‌ها و تأسیسات ناهماهنگ با کاربری‌های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه‌بندی مقرر در طرح‌های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علیرغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده و یا به هر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری می‌تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه‌ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم‌های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد، بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه، مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد.

هرگاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه‌بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و تأسیسات احداث شده و بهره‌برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع شهر موثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تأسیسات مذکور عوارض اختصاصی مقرر را بر اساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و

با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد.

اولویت‌های مصارف درآمد حاصل از عوارض اختصاصی موضوع بند ۱ بشرح زیر از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری به وزارت کشور پیشنهاد می شود.

۱- تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و توسعه و عمران شهری.

۲- اصلاح و احداث شبکه ارتباطی.

۳- بهسازی و نوسازی بافت‌های کهنه و قدیمی.

۴- بهبود و توسعه منابع و شبکه آبرسانی (اگر انجام آن بعهده شهرداری باشد).

۵- کمک به تملک و احداث ساختمان‌های آموزشی.

۲-۱-۶-۵-۳- اختیارات و وظایف شهرداری‌ها

شهرداری مهم‌ترین و مؤثرترین سازمان در توسعه و عمران شهر و ارائه خدمات محسوب می گردد، که باید براساس قانون شهرداری‌ها - مصوب ۴۴/۴/۱۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی - وظیفه خود را به انجام رساند. با وجود اصلاحات و الحاقات انجام شده، بسیاری از وظایف اولیه شهرداری‌ها هنوز به قوت خود باقی است. وظایف و اختیارات شهرداری به تفصیل در قانون شهرداری‌ها و اصلاحات بعدی آن بیان شده است.

در این قسمت وظایف و اختیارات این ارگان عمومی در امر طرح‌های توسعه و عمران براساس ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها و شماره بندهای مربوطه ذکر می گردد.

۱- ایجاد خیابان‌ها و کوچه‌ها و میدان‌ها و باغ‌های عمومی و مجاری آب و توسعه معابر در حدود قوانین موضوعه.

۲- تنظیف و نگاهداری و تسطیح معابر و انهار عمومی و مجاری آب‌ها و فاضلاب و تنقیه قنوات مربوط به شهر و تأمین آب و روشنایی به وسائل ممکنه.

۳- ایجاد غسلخانه و گورستان و تهیه وسائل حمل اموات و مراقبت و انتظام امور آنها.

۴- اتخاذ تدابیر موثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه‌ها و اماکن عمومی و دالان‌های عمومی و خصوصی و پرکردن و پوشاندن چاه‌ها و چاله‌های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن‌ها و ایوان‌های مشرف و مجاور به معابر عمومی و دودکش‌های ساختمان‌ها که باعث زحمت و خسارات ساکنین شهرها باشد.

۵- پیشنهاد اصلاح نقشه شهر در صورت لزوم و تعیین قیمت عادلانه اراضی و ابنیه متعلق به اشخاص که مورد احتیاج شهر باشد بر طبق قانون توسعه معابر و تأمین محل پرداخت آن و ایجاد و توسعه معابر و خیابانها و میدانها و باغهای عمومی و تهیه اراضی مورد احتیاج برای لوله‌کشی و فاضلاب اعم از داخل یا خارج شهر و همچنین تهیه اراضی لازم برای ساختمان مخزن و نصب دستگاه تصفیه و آبیگری و متعلقات آنها بر طبق قانون توسعه معابر.

۶- تهیه و تعیین میدان‌های عمومی برای خرید و فروش ارزاق و توقف وسائط نقلیه و غیره.

۷- جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکن که بنحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست شهرداری مکلف است از تأسیس کارخانه‌ها، کارگاه‌ها، گاراژهای عمومی و تعمیرگاه‌ها، دکان‌ها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و اصطبل چارپایان و مراکز دامداری و بطور کلی تمام مشاغل و کسب‌هایی که ایجاد مزاحمت و سروصدا کنند یا تولید دود یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند و در تخریب کوره‌های آجر و گچ و آهک‌پزی و خزینه گرمابه‌های عمومی که مخالف بهداشت است اقدام نماید و با نظارت و مراقبت در وضع دودکش‌های اماکن کارخانه‌ها و وسائط نقلیه که کارکردن آنها دود ایجاد می‌کند از آلوده شدن هوای شهر جلوگیری نماید و هرگاه تأسیسات مذکور فوق قبل از تصویب این قانون بوجود آمده باشد آنها را تعطیل کند و اگر لازم شود آنها را بخارج از شهر انتقال دهد.

۸- احداث بناها و ساختمان‌های موردنیاز محل از قبیل رختشویخانه و مستراح و حمام عمومی و کشتارگاه و میدان‌ها و باغ کودکان و ورزشگاه مطابق اصول صحیح و فنی و اتخاذ تدابیر لازم برای ساختمان خانه‌های ارزان قیمت برای اشخاص بی‌بضاعت ساکن شهر.

۹- تشریک مساعی با فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و ساختمان‌های عمومی و مساجد و

غیره.

- ۱۰- صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر ساخته می‌شود.
- ۱۱- ساختن خیابان‌ها و آسفالت کردن سواره‌روها و پیاده‌روهای معابر و کوچه‌های عمومی و انهار و جدول‌های طرفین از سنگ آسفالت و امثال آن به هزینه شهرداری هر محل.
- ۱۲- وضع مقررات خاصی برای نامگذاری معابر و نصب لوحه نام آنها و شماره‌گذاری اماکن و نصب تابلوی الصاق اعلانات و برداشتن و محو کردن آگهی‌ها از محل‌های غیرمجاز و هرگونه اقداماتی که در حفظ نظافت و زیبایی شهر موثر باشند.
- تأمین احتیاجات شهری و انجام اصلاحات موردنظر با اتکاء به قوانین موجود طبق ماده ۹۶، به شهرداری واگذار شده است.
- ماده ۹۶- شهرداری می‌تواند برای تأمین احتیاجات شهری از قبیل باغ‌های عمومی ایجاد تأسیسات برق و آب و نظایر آن به منظور اصلاحات شهری و رفع نیازمندی‌های عمومی لازم باشد و باید تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک یا ابنیه واقع در محدوده شهر به تصرف شهرداری درآید از مقررات قانون توسعه معابر مصوب سال ۱۳۲۰ استفاده نماید.
- تبصره ۱- هرگاه قسمتی از تأمین نیازمندی‌های شهری طبق قانون بعهدہ سازمانها و مؤسسات دولتی گذاشته شده باشد سازمان‌ها و مؤسسات مزبور برای انجام وظایف محوله با تصویب انجمن شهر به وسیله شهرداری از مقررات این ماده استفاده خواهند نمود.
- تبصره ۲- (اصلاحی ۵۸/۹/۲۱) سازمانها و مؤسسات دولتی که اراضی و املاک و ابنیه‌ای داشته باشند که مشمول حکم این ماده باشد مکلفند در صورت تصویب شورای شهر و تأیید استاندار، آن اراضی و ابنیه را بلاعوض در اختیار شهرداری قرار دهند.
- تبصره ۳- در موارد فوق پس از انجام تشریفات مقرر در این قانون و رعایت تبصره ۲ ماده ۴ قانون توسعه معابر مصوب ۱۳۲۰، خودداری مالک از انجام معامله مانع اجرای نقشه شهرداری نخواهد بود و شهرداری مجاز است اراضی یا املاک را به منظور عملیات عمرانی به تصرف خود درآورد.
- تبصره ۴- به موجب ماده ۳۶ قانون نوسازی و عمران شهری منسوخ شده است.
- تبصره ۵- در صورتی که در مسیر احداث یا توسعه خیابان و گذر و باغ عمومی و میدان ملکی باشد که مالک یا مالکین آن مشخص نباشد و یا به ثبت نرسیده باشد اقدامات و عملیات شهرداری متوقف نخواهد شد و شهرداری باید قبل از شروع اقدام مشخصات کامل ملک مزبور را با حضور نمایندگان دادستان و ثبت

و انجمن شهر صورت مجلس نماید، صورت مجلس مزبور مبنای اجرای پرداخت غرامت طبق مقررات خواهد بود و درموردی که مالک یا مالکین ملک مشخص باشد امتناع آنان از انتخاب و معرفی کارشناس خود یا کارشناس مشترک مانع از اجرای نقشه مصوب شهرداری نخواهد بود.

نسبت به املاکی که به ثبت نرسیده باشد و طبق مفاد این قانون به تصرف شهرداری درآید صورت مجلس تنظیم می گردد و در صورت مجلس مزبور آثار تصرف و حدود و مساحت و مشخصات کامل قید می گردد.

مدعی مالکیت می تواند با آرای صورت مجلس مذکور در این قانون نسبت به تقاضای ثبت ملک خود اقدام و پس از احراز مالکیت بهای تعیین شده را دریافت نماید.

در ماده ۱۰۰ این قانون نحوه تفکیک اراضی و شروع عملیات ساختمانی به شرح زیر مشخص گردیده است.

ماده ۱۰۰- مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره ۱- در موارد مذکور فوق که از لحاظ شهرسازی با فنی یا بهداشتی، قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذی نفع اعلام می نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد، پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می کند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی برحسب مورد اتخاذ کند درموردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دوماه تجاوز کند تعیین می نماید.

شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رسماً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود (اصلاحی بموجب قانون مصوب ۵۲/۵/۱۷).

تبصره ۲- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (دربر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه ای که متناسب بانوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتی که ذی نفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی به تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳- در مورد اضافه بنا زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتی و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (دربر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه ای بدهد که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل ۲ برابر کمتر و از ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) در صورتی که ذی نفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتیکه اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه بازاء

هر مترمربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملات ساختمان با یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذی نفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زاید بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵- در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی به اخذ جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دوبرابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع می باشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

تبصره ۶- در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت بره‌های اصلاحی را بنمایند. در صورتی که برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ است.

تبصره ۷- مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی ساختمانی که به مسئولیت آن‌ها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمرا نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رأی جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجددا مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یک بار جرائد کثیرالانتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ به مدت

حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. مأموران شهرداری نیز مکلفند درمورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکند و یا درمورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندس ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از مأموران اجراییات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی درمورد ساختمان‌ها گواهی پایان ساختمان و درمورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند فید نمایند.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان‌دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد.

تبصره ۹- ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می‌باشند.

تبصره ۱۰- درمورد آرای صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته‌اند، رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱- آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن درمورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدیدنظر خواهد بود.^۱

در ماده ۱۰۱ همین قانون ادارات ثبت مکلف به استعلام از شهرداری برای تفکیک اراضی می‌باشند.

ماده ۱۰۲- اگر در موقع طرح و اجرای برنامه‌های مربوط به توسعه معابر تأمین سایر احتیاجات شهری مندرج در ماده ۹۶ الحاقی این قانون به آثار باستانی برخورد شود شهرداری مکلف است موافقت وزارت فرهنگ و هنر را قبلاً جلب نماید و نیز شهرداری‌ها مکلفند نظرات و طرح‌های وزارت فرهنگ و هنر را راجع به نحوه حفظ آثار باستانی و میزان حریم و مناظر ساختمان‌ها و میدان‌های مجاور آنها را رعایت نمایند.

ماده ۱۰۳- کلیه وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و خصوصی موظفند قبل از هرگونه اقدامی نسبت به کارهای عمرانی واقع در مناطق مندرج در ماده ۹۷ و ۹۸ از قبیل احداث شبکه تلفن و برق و آب و سایر تأسیسات و همچنین اتصال راههای عمومی و فرعی رعایت نقشه جامع شهرسازی را بنمایند این قبیل اقدامات باید با موافقت کتبی شهرداری انجام گیرد و مؤسسه اقدام کننده مکلف است هرگونه خرابی و زبانی را که در اثر اقدامات مزبور به آسفالت یا ساختمان معابر عمومی وارد آید در مدت متناسبی که با جلب نظر شهرداری تعیین خواهد شد ترمیم نموده و به وضع اول درآورده والا شهرداری خرابی و زیان وارده را ترمیم و به حال اول درآورده هزینه تمام شده را به ۱۰٪ (ده درصد) اضافه از طریق اجرای ثبت اسناد وصول خواهد کرد.

ماده ۱۱۰- نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیرمناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافی با پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرسازی باشد شهرداری با تصویب انجمن شهر می‌تواند به مالک اخطار کند منتها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می‌تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را با اضافه صدی ۱۰ از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید، در این مورد صورت حساب شهرداری بدو به مالک ابلاغ

^۱ - تبصره‌های ۲ الی ۸ ماده ۱۰۰ اصلاحی و تبصره‌های ۹ الی ۱۱ الحاقی بموجب قانون مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران است.

می شود در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می شود و هرگاه مالک ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد .

ماده ۱۱۱- به منظور نوسازی شهرها شهرداری ها می توانند از طریق تأسیس مؤسساتی با سرمایه خود خانه ها و مستغلات و اراضی و محلات قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات قانون تملک زمین ها مصوب ۱۷ خرداد ۱۳۳۹ خریداری نمایند و در صورت اقتضاء برای تجدید ساختمان طبق طرح های مصوب شهرداری بفروشند و یا اینکه راساً اقدام به اجرای طرح های ساختمانی بنمایند اساسنامه این گونه مؤسسات را که بر طبق اصول بازرگانی اداره خواهد شد شهرداری هر محل تهیه و با تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور قابل اجرا خواهد بود در هر جا که در قانون تملک زمین ها و آیین نامه ها مصوب ۱۳۳۹/۸/۱۴ هیأت وزیران اسم از ساوکلن مسکن و وزارت کشاورزی و هیئت وزیران برده شده وظایف مزبور را به ترتیب شهرداری - انجمن شهر و وزارت کشور انجام خواهند داد .

لازم به ذکر است که ماده ۱۰۰ قانون مذکور در برخی موارد با ماده واحده قانون تعیین تکلیف عرصه و اعیان و اراضی و ساختمان هایی که کلاً یا بعضاً به طور غیرقانونی تصرف و احداث شده اند، تعارض دارد که مقرر گردید در این گونه موارد ماده ۱۰۰ اجرا نگردد.

همچنین بر اساس قانون راجع به لغو حق مرغوبیت مصوب آبان ماه سال ۱۳۶۰ گرفتن حق مرغوبیت در اثر اجرای طرح ها از مالکان ممنوع اعلام شد.

۳-۱-۶-۵-۳- سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر

در زمان حاضر سازمان‌های مؤثر در توسعه و عمران شهر وظیفه‌ای خاص را بر طبق قوانین موجود بر عهده دارند. عملکرد و فعالیت این سازمان‌ها عموماً باید با توجه و استفاده از راهبردهای آرایه شده در طرح‌های توسعه و عمران شهری صورت پذیرد. لذا اولین گام در توسعه شهرها، تهیه و تدوین طرح‌های مربوط و منظور کردن شرایط ویژه در آنهاست. مراجع مؤثر در تنظیم و بازنگری طرح‌ها عبارتند از:

- سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران که براساس قانون تهیه طرح‌های توسعه کالبدی (طرح‌های ناحیه‌ای - جامع و تفصیلی) را برعهده دارد؛

- استانداری مازندران (اداره کل دفتر فنی) که براساس قانون تهیه طرح‌های هادی شهری را بر عهده دارد. در سال‌های اخیر موضوع تهیه طرح‌های هادی شهری طبق تصمیمات دولت منقضی و مقرر گردید تا همه شهرها دارای طرح جامع شوند.

- کارگروه آمایش، جمعیت و محیط زیست (آیین‌نامه اجرایی ماده ۷۰ قانون برنامه سوم) که بررسی نهایی و تصویب طرح‌های پیشنهادی را برعهده دارد. کارگروه مسئول بررسی و تصویب طرح‌های توسعه در آخرین تغییرات به کارگروه مسکن و شهرسازی تغییر نام یافت.

- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی که تدوین شرح خدمات انجام مطالعات مذکور را برعهده دارد. همچنین این سازمان و زیر مجموعه‌های آن در استان، تأمین‌کننده بودجه مورد نیاز برای تهیه و اجرای بسیاری از طرح‌های عمرانی مورد نیاز شهرها است.

- کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری که مسئولیت بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و تغییرات آن را برعهده دارد.

- شورای شهر که طبق اصل هفتم قانون اساسی از ارکان تصمیم‌گیری و اداره امور کشور است. براساس بند ۱۱ ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران، همکاری با شهرداری برای تصویب طرح حدود شهر، با رعایت طرح‌های هادی و جامع شهرسازی و جزاینها از وظایف شوراهای شهر عنوان شده است. به علاوه نظارت بر نحوه عملکرد شهرداری‌ها و تصویب مقررات و بودجه مورد نیاز شهرداری‌ها نیز از وظایف شورای شهر است.

- شهرداری که به طور کلی تمامی امور مربوط به شهر را در اختیار دارد، در روند تهیه و تصویب طرح

جامع و تفصیلی و اصلاحات بعدی آن بسیار تأثیر گذار است.

آن گونه که از مجموع وظایف و اختیارات شهرداری‌ها برمی آید ، براساس قانون شهرداری‌ها این سازمان عمومی ۵۳ وظیفه مهم را برعهده دارد که در زمان حاضر ۳۹/۶ درصد از آنها به وسیله شهرداری ، ۱۳/۲ درصد مشترکا به وسیله شهرداری و سازمان‌های دیگر و ۳۹/۶ درصد دیگر اصولا به وسیله سایر ادارات ، سازمان‌ها یا بخش خصوصی انجام می شود.^۱ درجدول شماره ۱-۳۵۶ وظایف شهرداری به تفکیک مجری اجرای آن ارائه شده است.

جدول شماره ۱-۳۵۶- وظایف شهرداری‌ها و مجریان فعلی آنها

مجرى	تعداد	درصد
شهرداری	۲۱	۳۹/۶
شهرداری و سایر ادارات و سازمان‌ها	۷	۱۳/۲
شهرداری، سازمان‌ها، بخش خصوصی	۲	۳/۸
شهرداری، بخش خصوصی	۲	۳/۸
سایر ادارات و سازمان‌ها	۲۱	۳۹/۶
جمع	۵۳	۱۰۰

فهرست تفصیلی وظایف شهرداری و مجریان فعلی آنها درجدول شماره ۲-۳۵۶ درج شده است.

www.shahrsazionline.com

^۱ - وظایف شهرداری‌ها - نویدسعید رضوانی - وزارت کشور - مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهری

جدول شماره ۲- ۳۵۶- فهرست تفصیلی وظایف شهرداری و جریان فعلی آن

ردیف	وظیفه	مجری فعلی
۱	ایجاد خیابان‌ها و کوچه‌ها	شهرداری
۲	ایجاد میدان‌ها و باغ‌های عمومی	شهرداری
۳	ایجاد مجاری آب و توسعه معابر	شهرداری
۴	تنظیف و نگهداری و تسطیح معابر	شهرداری
۵	تنظیف و نگهداری فاضلاب	شرکت آب و فاضلاب (وزارت نیرو)
۶	تنظیف و نگهداری انبارهای عمومی	شهرداری - وزارت بازرگانی - بخش خصوصی
۷	تنظیف و نگهداری مجاری آب‌ها	شهرداری
۸	تنقیه قنوات مربوط به شهر	شهرداری - بخش خصوصی
۹	تأمین آب	شرکت آب و فاضلاب (وزارت نیرو)
۱۰	تأمین روشنایی	وزارت نیرو
۱۱	تعیین محل‌های دفع زباله	شهرداری
۱۲	مقابله با سد معبر	شهرداری
۱۳	نصب برگه قیمت	وزارت بازرگانی
۱۴	جلوگیری از فروش اجناس فاسد	وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
۱۵	مراقبت نسبت به فراوانی خواروبار	وزارت بازرگانی
۱۶	مراقبت در امور بهداشت	وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
۱۷	جلوگیری از تکدی گری	شهرداری - سازمان بهزیستی
۱۸	تأسیس پرورشگاه	سازمان بهزیستی
۱۹	تأسیس مراکز درمانی	وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
۲۰	تأسیس کتابخانه	شهرداری - کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان - وزارت ارشاد
۲۱	تأسیس نوانخانه	سازمان بهزیستی
۲۲	ایجاد کلاس‌های مبارزه با بی سوادی	نهضت‌سازان آموزشی
۲۳	نظارت و مراقبت در صحت اوزان و مقیاس‌ها	وزارت بازرگانی - مجامع امور صنفی
۲۴	تهیه آمار مربوط به امور شهر و موالید و متوفیات	شهرداری - مرکز آمار ایران
۲۵	ایجاد غسلخانه و گورستان	شهرداری
۲۶	اتخاذ تدابیر برای حفظ شهر از سیل و حریق	شهرداری
۲۷	رفع خطر از بناها	شهرداری
۲۸	جلوگیری از شیوع امراض	وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
۲۹	تهیه مقررات صنفی	وزارت بازرگانی - مجامع امور صنفی
۳۰	نظارت بر امور اصناف و پیشه‌وران	وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی (اداره کل نظارت بر مواد غذایی - مجامع صنفی)
۳۱	تأمین اراضی مورد نیاز خدمات	شهرداری
۳۲	تعیین قیمت اراضی واکنیه واقع در طرح‌های شهری	شهرداری - دارایی - ثبت اسناد و املاک
۳۳	تعیین میدان‌های عمومی برای خرید و فروش و پارکینگ	شهرداری
۳۴	نظارت بر حسن اداره فروش گوشت و نان	وزارت بازرگانی و جهادسازندگی (سازمان گوشت و غله)
۳۵	جلوگیری از صنایع مزاحم	شهرداری - سازمان حفاظت محیط زیست
۳۶	ایجاد رختشویخانه و آبریزگاه	شهرداری

ردیف	وظیفه	مجری فعلی
۳۷	ایجاد حمام عمومی	شهرداری - بخش خصوصی
۳۸	ایجاد کشتارگاه	شهرداری - جهادسازندگی - بخش خصوصی
۳۹	ایجاد باغ کودکان	شهرداری
۴۰	ایجاد ورزشگاه	اداره تربیت بدنی
۴۱	ساخت خانه‌های ارزان قیمت	وزارت مسکن و شهرسازی
۴۲	حفظ آثار و ابنیه باستانی	شهرداری - میراث فرهنگی
۴۳	مراعات شرایط بهداشتی در کارخانه	وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی
۴۴	مراعات در پاکیزگی گرمابه‌ها	وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی
۴۵	نگاهداری اطفال بی سرپرست	سازمان بهزیستی
۴۶	صدور پروانه ساختمان	شهرداری
۴۷	آسفالت معابر	شهرداری
۴۸	پیشنهاد وضع و القاء عوارض	شهرداری
۴۹	وضع مقررات برای نام گذاری معابر و نصب لوحه	شهرداری
۵۰	نصب تابلوی اعلانات	شهرداری
۵۱	شماره گذاری اماکن	شهرداری
۵۲	اقدامات مختلف برای نظافت و زیبایی شهر	شهرداری
۵۳	صدور پروانه کسب	وزارت بازرگانی - مجامع امور صنفی - شهرداری

همان‌گونه که در جدول پیش گفته شماره ۲-۳۵۶ ملاحظه می‌شود، سازمان‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات متعددی وظایف شهرداری را برعهده گرفته یا به طور مشترک آنها را اجرا می‌کنند. هریک از اینها مقررات و ضوابط مخصوص به خود دارند و تاثیر عمده‌ای در توسعه و عمران شهر برجای می‌گذارند. برخی از وظایف مذکور در بسیاری از شهرداری‌های کشور به بخش خصوصی و ... واگذار شده است.

۲-۶-۵-۳- سایر قوانین

علاوه بر ضوابط و مقرراتی که ذکر شد. ضوابط دیگری نیز جهت احداث ابنیه و توسعه و عمران شهرها لازم‌الاجرا می‌باشد که از آن جمله می‌توان مقررات زیر را ذکر نمود.

- آیین‌نامه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در گذرها
- آیین‌نامه مقاوم سازی ساختمان‌ها در برابر زلزله
- قانون پیشگیری و مبارزه با خطرات سیل
- تصویب‌نامه راجع به مقررات ملی پی‌ریزی سازی
- تصویب‌نامه راجع به مقررات مصالح و فرآورده‌های ساختمانی
- و ...

از آنجا که مهمترین و کاربردی ترین این قوانین و مقررات در مبحث ضوابط و مقررات ساختمانی طرح جامع به تفصیل آورده می‌شوند، لذا از تکرار آنها در این مبحث خودداری می‌گردد.