Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

# Legal pathology of property acquisition in dilapidated context with historical value by the municipality (case study: Sari city)

**Alijan Shamshirband[1] | Reza Nasiri Larimi[2]✉ | Seyed Mehdi Ahmadi[3]**

1. PhD student in public law, Semnan Branch, Islamic Azad University, Semnan, Iran.**Email:** shamshiralijan@gmail.com
2. Corresponding author, Assistant Professor, Department of International Law, Sari Branch, Islamic Azad University, Sari, Iran. **Email:** Reza_nasiri_larimi@yahoo.com
3. Assistant Professor of Jurisprudence and Law Department and Faculty Member, Sari Branch, Islamic Azad University, Sari, Iran. **Email:** dr.ahmadi4545@gmail.com

## Article Info

**Article type:**
Research Article

**Article history:**
Received
2021/01/16
Received in revised
2021/03/26
Accepted
2021/04/21
Published
2021/05/13
Published online
2025/05/21

**Keywords**:
Legal issues,
Ownership,
Property rights,
Urban fabric,
Deteriorated areas.

## ABSTRACT

One area of activity that receives considerable attention in municipalities, particularly in metropolitan regions, is the management of properties assigned to municipalities for the implementation of detailed plans, comprehensive urban development strategies, and revitalization and renovation initiatives for deteriorated areas. Annually, municipalities engage in the construction or enhancement of road infrastructure and the establishment of recreational and cultural facilities in alignment with urban development and city expansion objectives. The objective of this research is to elucidate the legal issues associated with property ownership in deteriorated areas of historical significance as managed by the municipality of Sari. This study adopts a descriptive-analytical framework, employing an applied-developmental research approach grounded in survey and field methodologies. The data collection strategy utilized in this research comprises library research, document analysis, and field surveys, employing questionnaires administered to a sample of 384 citizens of Sari. Data analysis in this study employs chi-square statistical techniques using SPSS software. The findings reveal that the primary organizational challenges encountered by the municipality in terms of property ownership in deteriorated areas of Sari include insufficient awareness of laws and legal procedures, lack of coordination in implementation processes, failure to regularly update property pricing tariffs, delayed and unplanned project execution, and the absence of legal analyses in project preparation. Consequently, the municipality of Sari should prioritize the enhancement of its internal structure and operational performance, addressing identified weaknesses and fostering structural and functional coherence in property ownership as part of revitalization plans for deteriorated areas, rather than concentrating exclusively on external and inter-organizational dimensions.

**Cite this article:** Shamshirband, Alijan; Nasiri Larimi, Reza; Ahmadi, Seyed Mehdi (2025). Legal pathology of property acquisition in dilapidated context with historical value by the municipality (case study: Sari city). Journal of *Applied Researches in Geographical Sciences*, 25 (77), 408-427. DOI: http://dx.doi.org/10.61186/jgs.25.77.6

© The Author(s). Publisher: Kharazmi University
DOI: http://dx.doi.org/10.61186/jgs.25.77.6

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]

[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

# Extended Abstract

## Introduction

The issues of urban renewal and revitalization have garnered significant attention from both executive and legislative authorities within our country, particularly in recent years. On one hand, there is a pressing need to preserve the cultural and traditional fabric of urban areas; on the other hand, there is a necessity to establish safe, durable, and compatible residential environments that adhere to urban planning and architectural principles. This dual imperative necessitates the remediation and, where appropriate, the renovation of unsuitable and deteriorating urban fabrics. The organization of deteriorated areas possessing historical significance is a multifaceted and multidimensional challenge, wherein the legal system plays a critical role in the management of such zones. This aspect is one of the most vital areas of feasibility within the context of urban revitalization. Various institutions within Iran's legal framework hold the authority to manage land use, with municipalities, as non-governmental public entities, possessing extensive powers in this domain. A notable area of focus for municipalities, particularly in metropolitan contexts, involves property releases that align with detailed plans, comprehensive urban transportation strategies, and revitalization initiatives for deteriorated regions. Consequently, each year, municipalities across the nation, in accordance with Article 55 of the Municipal Law, engage in the construction or enhancement of roads, streets, public parks, and the establishment of recreational and cultural facilities. In numerous instances, the execution of these proposed initiatives necessitates access to private properties, lands, or rights pertaining to movable and immovable assets that are situated within the trajectory of implementing approved plans. A variety of laws and regulations govern municipalities and the legal framework pertaining to the properties of these institutions. Among these, the legal bill enacted in 1979 concerning land ownership within urban development plans is particularly noteworthy. A pertinent question arises regarding the potential implications if municipal ownership is fundamentally grounded in the theory of public service, or as it is interpreted within Imamia jurisprudence—serving and benefiting the public. Furthermore, it is essential to examine the ramifications of selecting a public power as the basis for municipal ownership. From a jurisprudential perspective, which of the proposed foundations is more robust and aligns more compatibly with this issue, thereby justifying the intervention of such institutions in private property rights in a manner that is more favorable and acceptable?

## Material and Methods

The present study employs a descriptive-analytical approach. In terms of its objective, it constitutes applied-developmental research that utilizes survey and field methods. The data collection methodology encompasses library research, documentary analysis, and field surveys, employing questionnaires administered to a sample of 384 residents of Sari City. Data analysis in this research has been conducted using the Chi-square test, facilitated by SPSS software.

## Results and Discussion

Based on the investigations conducted among the residents of the deteriorated fabric of Sari city, it can be concluded that life in this area possesses a distinct style and context. Individuals with similar

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

social and economic characteristics have formed an urban ghetto in close proximity to one another. They exhibit reactions to changes occurring within their environment and express dissatisfaction with the decision-making processes impacting their neighborhood. While these residents do not identify with a specific religion or race, they share common challenges. The precarious economic conditions faced by the residents have compelled them to engage in informal businesses, resulting in the conversion of various spaces—such as rooms in their homes, parking lots, and entrance staircases—into areas for commercial activities. Additionally, the social support among residents, coupled with municipal policies that address residents' reluctance to relinquish their properties, has fostered an increased economic dependence on these properties. Consequently, the residents are resistant to divesting themselves of their properties, which presents a significant challenge to property turnover and the implementation of the revitalization plan for the deteriorated fabric of Sari city.

## Conclusion

The organization of deteriorated fabrics, especially those of historical value, in the city of Sari is influenced by various legal and executive damages. These damages, resulting from structural and functional inertia of centralized and sectoral management, lead to the continuous reproduction of urban deteriorated fabrics. In this research, these damages can be summarized as the lack of structural and functional coherence between inter-sectoral and intra-sectoral (intra-organizational) governance, councils, municipalities, and the private sector concerning the ownership of properties located in the revitalization plans for the deteriorated fabrics of Sari. Based on these findings, structural and functional solutions to improve ownership of properties in the revitalization plans for the deteriorated fabrics of Sari can be prioritized in two aspects: 1) Formation of unified intra-organizational management, 2) Formation of unified inter-sectoral management.

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی
شاپا چاپی: ۷۷۳۶-۲۲۲۸ شاپا الکترونیکی: ۵۱۳۸-۲۵۸۸
https://jgs.khu.ac.ir/

# آسیب‌شناسی حقوقی تملک املاک در بافت فرسوده واجد ارزش تاریخی توسط شهرداری (مطالعه موردی: شهر ساری)

علیجان شمشیربند[۱]، رضا نصیری لاریمی[۲] ✉، سید مهدی احمدی[۳]

۱. دانشجوی دکتری حقوق عمومی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران. رایانامه: shamshiralijan@gmail.com
۲. نویسنده مسئول، استادیار گروه حقوق بین‌الملل، واحد ساری، دانشگاه آزاد اسلامی، ساری، ایران.
رایانامه: Reza_nasiri_larimi@yahoo.com
۳. استادیار گروه فقه و حقوق و عضو هیئت‌علمی، واحد ساری، دانشگاه آزاد اسلامی، ساری، ایران.
رایانامه: dr.ahmadi4545@gmail.com

**اطلاعات مقاله**

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:
۱۳۹۹/۱۰/۲۷
تاریخ بازنگری:
۱۴۰۰/۰۱/۰۶
تاریخ پذیرش:
۱۴۰۰/۰۱/۲۲
تاریخ انتشار:
۱۴۰۰/۰۲/۲۳
تاریخ انتشار آنلاین:
۱۴۰۴/۰۴/۰۱

کلیدواژه‌ها:
آسیب‌شناسی حقوقی،
تملک،
حقوق مالکانه،
بافت شهری،
بافت فرسوده.

**چکیده**

یکی از حوزه‌های فعالیتی که در شهرداری‌ها به‌خصوص در کلان‌شهرها به آن توجه می‌شود تملک املاکی هستند که به‌منظور تحقق طرح تفصیلی، طرح جامع شهری و طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده به شهرداری‌ها واگذار می‌شود. سالانه شهرداری‌ها در راستای عمران و آبادانی شهر اقدام به احداث یا اصلاح راه‌ها و ساخت اماکن تفریحی و فرهنگی می‌نماید. هدف از پژوهش حاضر آسیب‌شناسی حقوقی تملک املاک در بافت فرسوده واجد ارزش تاریخی توسط شهرداری شهر ساری است. مطالعه حاضر از نظر ماهیت توصیفی تحلیلی، به لحاظ هدف از نوع تحقیقات کاربردی-توسعه ای و مبتنی بر روش پیمایشی و میدانی می‌باشد. شیوه گردآوری داده‌های موردنیاز تحقیق، مبتنی بر روش کتابخانه‌ای، اسنادی و شیوه پیمایشِ میدانی (با ابزار پرسشنامه) با حجم نمونه ۳۸۴ نفر از شهروندان شهر ساری بوده است. برای تجزیه‌وتحلیل داده‌ها در پژوهش حاضر از تحلیل‌های آماری کای-دو در نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. نتایج یافته‌ها نشان داده است مهم‌ترین آسیب‌های درون‌سازمانی شهرداری در تملک املاک واقع در بافت‌های فرسوده شهر ساری به ترتیب شامل ضعف اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای قانونی، فقدان رویه اجرایی هماهنگ، عدم به‌روزرسانی مستمر تعرفه قیمت املاک، عدم اجرای به‌موقع و برنامه‌ای طرح‌ها و عدم انجام مطالعات حقوقی-قانونی در تهیه طرح‌ها می‌باشد. ازاین‌رو شهرداری ساری باید بیش از برونگرایی بین بخشی (بین سازمانی) و فرابخشی (فراسازمانی)، به ارتقای قوت‌ها و کاهش ضعف‌ها و ایجاد انسجام ساختاری و عملکردی و یکپارچگی درون‌سازمانی خود در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری بپردازد.

**استناد**: شمشیربند، علیجان؛ نصیری لاریمی، رضا؛ احمدی، سید مهدی (۱۴۰۴). آسیب‌شناسی حقوقی تملک املاک در بافت فرسوده واجد ارزش تاریخی توسط شهرداری (مطالعه موردی: شهر ساری). *تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۵ (۷۷)، ۴۲۷-۴۰۸. http://dx.doi.org/10.61186/jgs.25.77.6

CC BY NC

ناشر: دانشگاه خوارزمی تهران.
© نویسندگان.

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

**مقدمه**

یکی از حوزه‌های فعالیتی که در شهرداری‌های کشور به‌خصوص کلان‌شهرها به آن توجه می‌شود آزادسازی‌های املاکی هستند که در راستای تحقق طرح تفصیلی، طرح جامع حمل‌ونقل شهری و طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده صورت می‌گیرد بنابراین سالیانه شهرداری‌های کشور مطابق بند یک ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها در راستای عمران و آبادانی شهر اقدام به احداث یا اصلاح راه‌ها، شوارع و پارک‌های عمومی و ساخت اماکن تفریحی و فرهنگی می‌نماید و در بسیاری از موارد انجام وظایف مطروحه مستلزم دسترسی به املاک، اراضی یا حقوق مردم نسبت به اعیان و ابنیه‌ای است که در مسیر اجرای طرح‌های مصوب قرار دارند (غفاری، ۱۳۹۲: ۳۷)؛ بنابراین شهرداری‌ها جهت تملک املاک در طرح‌های مصوب مطابق قوانین، راه‌کارهای متفاوتی را پیش‌بینی کرده است از جمله ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۲ که شهرداری‌ها مکلف به توافق با مالکان عرصه و اعیان مشمول طرح می‌باشند (آیین‌نامه قانون احیاء بافت‌های فرسوده، ۱۳۹۳).

نهادهای مختلفی در نظام حقوقی ایران شایسته در تملک اراضی می‌باشند. یکی از مهم‌ترین این نهادها شهرداری به‌عنوان یک موسسه عمومی غیردولتی، از اقتدارات وسیعی در تملک اراضی برخوردار است. لذا شهرداری‌ها جهت پرداخت هزینه ملک تملک شده اقدام به تعیین معوض‌های نقدی، ملکی و امتیازی می‌نماید. وجود این اقتدارات و اختیارات که ریشه در نظریه قدرت عمومی و خدمت عمومی دارد مبنای شکل‌گیری اعمال دولت را تشکیل می‌دهد (قدمی و همکاران، ۱۳۹۴: ۸).

قوانین و مقررات مختلفی در بحث شهرداری و نظام حقوقی حاکم بر تملکات این نهاد وجود دارد. از آن جمله می‌توان به لایحه قانونی مصوب ۱۳۵۸ در مورد تملک اراضی در طرح‌های عمرانی اشاره کرد. از سوی دیگر پس از بحث در مورد مبانی باید دانست درصورتی‌که مبنای قدرت عمومی برای تملکات شهرداری انتخاب شود، انتخاب این مبنا چه آثاری را در پی خواهد داشت و از منظر قانونی کدام یک از مبانی مطروحه استحکام و تناسب بیشتری با این موضوع داشته و به نحو مطلوب‌تری دخالت چنین مؤسساتی را در حریم مالکیت خصوصی توجیه می‌کند (تقوی مقدم، ۱۳۹۰: ۱۷). برای مثال درصورتی‌که شهرداری اقدام به تصاحب ملکی نماید که واجد ارزش تاریخی است در پرتو نظریه قدرت عمومی اثر تملک شهرداری را می‌توان در شرایط قرارداد، الحاق، یک جانبه بودن و تحمیل آن بر مردم دانست. در این شرایط مسئله‌ای که مطرح می‌گردد آن است که درصورتی‌که مبنای تملکات شهرداری نظریه خدمت عمومی یا آنچه در فقه امامیه از آن به مصاحت و نفع عمومی تعبیر شده است تکلیف چه خواهد بود.

بر اساس ماده ۲ «قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر می‌باشد که در طی سالیان گذشته، عناصر تشکیل‌دهنده آن اعم از تأسیسات روبنایی، زیربنایی، ابنیه، مستحدثات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده است و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۹). در مصوبه شماره ۳۰۰/۷۳۷ در تاریخ ۱۳۸۴/۰۵/۰۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، از اختلال در شکل کالبدی، انسجام بافت و استحکام و مصالح ساختمانی عناصر درون بافت، ساختار زیرساخت‌ها، کارایی نظام شبکه، ابعاد کارکردی، وضعیت محیط‌زیست، ابعاد اجتماعی، ابعاد اقتصادی، عملکرد مدیریت شهری و نوع مالکیت به‌عنوان فراگیرترین وجوه تعیین و تعریف شناسه و شناخت محدوده بافت‌های فرسوده نام برده شده است (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۴: ۱۹-۱۸).

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۰۱ تاریخ ۱۳۸۵/۰۴/۲۴، سه معیار ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانگی را به‌عنوان معیارهای مبنا در شناسایی و تعیین بافت‌های فرسوده شهر تهران تعیین کرده است. در آن مصوبه، ناپایداری؛ معرف فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و غیرمقاوم بودن ابنیه، نفوذناپذیری؛ معرف عدم دسترسی‌های مناسب و کمی معابر با عرض کافی (بیشتر از ۶ متر) برای حرکت سواره و ریزدانگی؛ معرف فشردگی بافت و کثرت قطعات کوچک (با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع) معرفی شده‌اند. بر اساس آن مصوبه، این معیارها در شناسایی بافت‌های فرسوده

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

از ارزش یکسانی برخوردارند، اما نحوه اعمال آن‌ها مبتنی بر برخورداری حداقل ۵۰ درصد هر بلوک شهری در یکی و یا همه آن معیارها می‌باشد (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۵).

اساس بند «الف» ماده ۱۷۱ قانون آن برنامه، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است نسبت به احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این بافت‌ها با دو اولویت اجرایی زیر اقدام نماید:

۱. اولویت اول - طرح‌هایی که به دلیل وجود منافع عمومی، اجرای به‌موقع آن‌ها ضروری می‌باشد،
۲. اولویت دوم - طرح‌هایی که از طریق تدوین ضوابط و مقررات و مشارکت مردم و حمایت دولت، شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به‌مرور زمان قابل انجام است (روزنامه رسمی، شماره ۱۹۲۰۴ تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۴).

اهمیت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری همواره به‌عنوان هدفی اصلی و متعالی مجمع نظر صاحب‌نظران شهری بوده است و با توجه به اینکه این بافت‌ها بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل داده (شماعی و پوراحمد، ۱۳۹۲: ۷۸) و همچنین دارای طیف گسترده‌ای از مشکلات اجتماعی و کالبدی عملکردی ترافیکی و زیست‌محیطی می‌باشند نوسازی این‌گونه بافت‌ها با توجه به اهمیت آن در ارتقا کیفیت زندگی ساکنان شهر از یک‌سو و بازتولید ارزش‌های اقتصادی برای پیشبرد اهداف توسعه‌ای جامعه از سوی دیگر توجه مدیران و پژوهشگران عرصه شهری را به خود جلب کرده است. ساماندهی بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی، موضوع چندوجهی و چندنظمی است در این بین نظام حقوقی ساماندهی بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی که از مهم‌ترین وجوه و زمینه‌های تحقق‌پذیری آن به شمار می‌رود (صداقت رستمی، ۱۳۹۰: ۱۰۸)، تاکنون در ایران کمتر به آن توجه شده است به‌طوری‌که یکی از بزرگ‌ترین مشکلات اجرایی ساماندهی آن بافت‌ها در شهر ساری به‌عنوان مطالعه موردی، موانع شهری، عدم پشتیبانی مالی دولتی و عدم امکان تملک به‌موقع املاک واقع در طرح‌های مربوط است (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۰).

نهادهای مختلفی در نظام حقوقی ایران شایسته در تملک اراضی می‌باشند. یک از مهم‌ترین این نهادها شهرداری به‌عنوان یک موسسه عمومی غیردولتی، از اقتدارات وسیعی در تملک اراضی برخوردار است. وجود این اقتدارات و اختیارات که ریشه در نظریه قدرت عمومی و خدمت عمومی دارد مبنای شکل‌گیری اعمال دولت را تشکیل می‌دهد (محمدپور زرندی، ۱۳۹۶: ۴۳). این موضوع این بحث را مطرح می‌سازد که در خصوص تملک و مالکیت در ایران ریشهٔ این اقتدار در کجاست؟

در پرتو نظریهٔ قدرت عمومی می‌توان ریشهٔ این اقتدار و حق بر تملک اراضی خصوصی مردم را در تفویض اقتدار و اختیاری دانست که حکومت اسلامی داراست. این نهاد اقتدارت و اختیارات خود را در نظریهٔ ولایت‌فقیه از خدا و پیامبر گرفته است و به دستگاه‌ها و نهادهای بانی اقتدار تفویض می‌کند. همچنین قوانین و مقررات مختلفی در بحث شهرداری و نظام حقوقی حاکم بر تملکات این نهاد وجود دارد. از آن جمله می‌توان به لایحهٔ قانونی مصوب ۱۳۵۸ در مورد تملک اراضی در طرح‌های عمرانی اشاره کرد. نگارنده با بررسی قانون مذکور و قوانین مشابه دیگر در امر تملکات، در مجموع درصدد پاسخ به این پرسش است که ریشهٔ اعمال اقتدار شهرداری در خصوص تملک اموال خصوصی شهروندان در کجاست؟

قوانین و مقررات مختلفی در بحث شهرداری و نظام حقوقی حاکم بر تملکات این نهاد وجود دارد. از آن جمله می‌توان به لایحه قانونی مصوب ۱۳۵۸ در مورد تملک اراضی در طرح‌های عمرانی اشاره کرد (ببرافکن و روشنایی بدر، ۱۳۹۶: ۶). از سوی دیگر پس از بحث در مورد مبانی باید دانست درصورتی‌که مبنای قدرت عمومی برای تملکات شهرداری انتخاب شود، انتخاب این مبنا چه آثاری را در پی خواهد داشت و از منظر قانونی کدام یک از مبانی مطروحه استحکام و تناسب بیشتری با این موضوع داشته و به نحو مطلوب‌تری دخالت چنین مؤسساتی را در حریم مالکیت خصوصی توجیه می‌کند (رسولی و همکاران، ۱۳۹۵: ۹). مدیریت بافت‌های فرسوده در ایران دچار تفرق ساختاری و عملکردی بین بخشی و درون بخشی می‌باشد و از شاخصه‌های لازم برای اداره مطلوب آن بافت‌ها برخوردار نیست (کمانرودی کجوری، ۱۳۸۵: ۲۹-۳۵).

آسیب‌ها در فرآیند تملک املاک واقع در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری به شرح زیر می‌باشد:

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

- سلب حق مالکیت و مغایرت قوانین موجود با اصول شرعی مربوط، مخصوصاً باب قاعده "تسلیط"
- فقدان قانون خاص ساماندهی بافت‌های فرسوده
- عدم انطباق "تعرفه‌های " ملاک عمل قیمت منطقه‌ای املاک با قیمت‌های واقعی بازار
- اختلاف قوانین موضوعه و اعمال رویه اجرایی متفاوت در تعیین قیمت املاک در شهرداری‌ها
- عدم پیش‌بینی و جبران هزینه‌های مالی و اجتماعی در اثر جابجایی مالکیت و محل سکونت
- طولانی و کند بودن و ناکارآمدی فرآیند قانونی و اجرایی تملک املاک در شهرداری‌ها
- طولانی بودن فرآیند قضایی و عدم تعامل کارآمد دستگاه‌های اجرایی، قضایی و انتظامی
- عدم وجود دستورالعمل‌ها شیوه‌نامه‌های لازم و کارآمد اجرای قوانین موضوعه در دستگاه‌های اجرایی
- عدم تمکین و طولانی بودن فرآیند توافق و جلب رضایت مالکین و عدم امکان اجرای به‌موقع طرح‌ها
- عدم پیش‌بینی سازوکار انتقال اسناد مالکانه به مدیریت شهری در قوانین موضوعه
- عدم پیش‌بینی نظام مشارکت سرمایه‌گذاری در تملک املاک در قوانین موضوعه
- فقدان برنامه اجرایی مشخص توسط دستگاه‌های اجرایی مربوط در ساماندهی بافت‌های فرسوده

برای مثال درصورتی‌که شهرداری اقدام به تصاحب ملکی نماید که واجد ارزش تاریخی است در پرتو نظریه قدرت عمومی اثر تملک شهرداری را می‌توان در شرایط قرارداد، الحاق، یک جانبه بودن و تحمیل آن بر مردم دانست. در شرایط مسئله‌ای که مطرح می‌گردد آن است که درصورتی‌که مبنای تملکات شهرداری نظریه خدمت عمومی یا آنچه در فقه امامیه از آن به مصاحت و نفع عمومی تعبیر شده است تکلیف چه خواهد بود.

از سوی دیگر پس از بحث در مورد مبانی باید دانست درصورتی‌که مبنای قدرت عمومی برای تملکات شهرداری انتخاب شود، انتخاب این مبنا چه آثاری را در پی خواهد داشت و از منظر فقهی کدام‌یک از مبانی مطروحه استحکام و تناسب بیشتری با این موضوع داشته و به نحو مطلوب‌تری دخالت چنین مؤسساتی را در حریم مالکیت خصوصی توجیه می‌کند.

**بیان مسئله**

مسئله نوسازی و بهسازی بافت‌های شهری یکی از مسائل مهمی است که به‌ویژه در چند سال گذشته موردتوجه خاص مقامات اجرایی و قانون‌گذاری کشور ما قرار گرفته است. از یک‌سو ضرورت حفظ بافت‌های فرهنگی و سنتی و از سوی دیگر ضرورت احداث اماکن مسکونی ایمن، بادوام و منطبق با اصول شهرسازی و معماری ایجاب می‌نماید تا بافت‌های نامناسب و فرسوده شهری اصلاح و حسب مورد بهسازی یا نوسازی گردد.

در سطح دنیا بهسازی، نوسازی و عمران شهری یکی از مسائل مهم و قابل‌بحث در حوزه مدیریت خدمات شهری است که عمده شهرهای بزرگ دنیا با آن دست به گریبان هستند. مدیریت صحیح این نوع بافت‌ها و بهسازی و نوسازی آن‌ها بر مبنای اصول معماری و شهرسازی، می‌تواند مانع گسترش بی‌رویه شهرها و افزایش حاشیه‌نشینی و معضلات آن شود. موضوع بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در قوانین بودجه ۱۸۷۲ و ۱۸۳۵ تا ۱۸۳۷ و قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران موردتوجه قرار گرفته و مقررات حمایتی خاصی در این خصوص وضع شده است؛ در عین حال ناهماهنگی‌هایی بین این مقررات به چشم می‌خورد.

بر اساس ماده ۲ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بافت فرسوده مناطقی از شهر می‌باشد که در طی سالیان گذشته، عناصر تشکیل‌دهنده آن اعم از تأسیسات روبنایی، زیربنایی، ابنیه، مستحدثات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده است و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۹). در مصوبه شماره ۳۰۰/۷۳۷ در تاریخ ۱۳۸۴/۰۵/۰۳ شورای عالی شهرسازی معماری ایران، از اختلال در شکل کالبدی، انسجام بافت و استحکام و مصالح ساختمانی عناصر درون بافت، ساختار زیرساخت‌ها، کارایی نظام شبکه، ابعاد کارکردی، وضعیت محیط‌زیست، ابعاد اجتماعی، ابعاد اقتصادی، عملکرد مدیریت شهری و نوع مالکیت به‌عنوان فراگیرترین وجوه تعیین و تعریف شناسه و شناخت محدوده بافت‌های

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

فرسوده نام برده شده است (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران،۱۳۸۴)

هسته تاریخی شهر ساری متمایز از بافت تاریخی شهرهای کشور هنوز از جمعیت اصلی خود خالی نشده است و فعالیت اقتصادی اغلب قسمت‌ها آن در جریان است اما از نظر کالبد فیزیکی دستخوش تغییرات نامطلوب شده است و با نوسازی در حال نابودی می‌باشد برای این بافت طرح تفصیلی در ۱۵ سال قبل نوشته شده اما شواهد نشان این طرح با تأکید بر مداخله از نوع حفاظتی و بهسازی محدود بوده و در اجرا موفق نبوده است. حال پژوهش حاضر در پی این است که وضعیت تملک املاک در بافت فرسوده واجد ارزش تاریخی توسط شهرداری ساری را از نظر حقوقی آسیب‌شناسی کند؛ بنابراین این سؤال مطرح است که آسیب‌های قانونی – اجرایی تملک املاک در بافت‌های تاریخی شهر ساری چیست و نقش شهرداری ساری در تملک املاک واقع در بافت تاریخی شهر را از لحاظ حقوقی چیست؟

**بافت فرسوده**

فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب وبی قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقعه‌ای و شکل گرفتن حیات شهری روزمره کمک می‌کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم‌وبیش تند، باعث حرکت به‌سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (حبیبی، ۱۳۸۱).

فرسودگی به دو نوع تقسیم می‌شود: فرسودگی نسبی و فرسودگی کامل. فرسودگی نسبی فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت آن رخنه کرده باشد و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا شود. پس فرسودگی یا در کالبد یا فعالیت و یا در "کالبد و فعالیت " به‌طور یکجا رسوخ می‌کند. فرسودگی یا کاهش سودمندی عبارت است از کاهش عمر مفید یک کالای سرمایه‌ای فرسودگی در اساس پیامد تغییر (چه پیش‌بینی شده و چه پیش‌بینی نشده) و نیز ثبات نسبی بافت ساخته شده و مکان آن است (تیزدل، ۱۳۷۹). مراد از فرسودگی شهری، ناکارآمدی و کاهش کارآیی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است، فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدرت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید. پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود، در اشکال گوناگون از جمله فقدان یا کاهش شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نا به سامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیسات قابل دریافت و شناسایی است (شاران، ۱۳۸۴: ۶).

این بافت‌ها، به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز، سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۱). در واقع می‌توان گفت: «بافت مسئله‌دار (فرسوده) عبارت از بافت‌های شهری است که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش‌های کیفی محیط‌زیست انسان را (از جنبه‌های کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی) در آن فراهم آورده و با کاهش ارزش‌های سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می‌شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن افزایش می‌یابد» (رسولی و همکاران، ۱۳۹۵). یکی از مزایای قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ضرورت تعیین مجری و افزایش نقش شهرداری‌ها و امکان مشارکت نهادینه مالکان و سرمایه‌گذاران در فرایند تهیه و اجرای طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در ایران است. بر اساس تبصره ۱ ماده ۷ آن قانون، اقدامات مربوط به تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام آن قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی بری اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۰۸/۲۸ و اصلاحات بعدی آن صورت می‌پذیرد (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۹).

**روش شناسی**

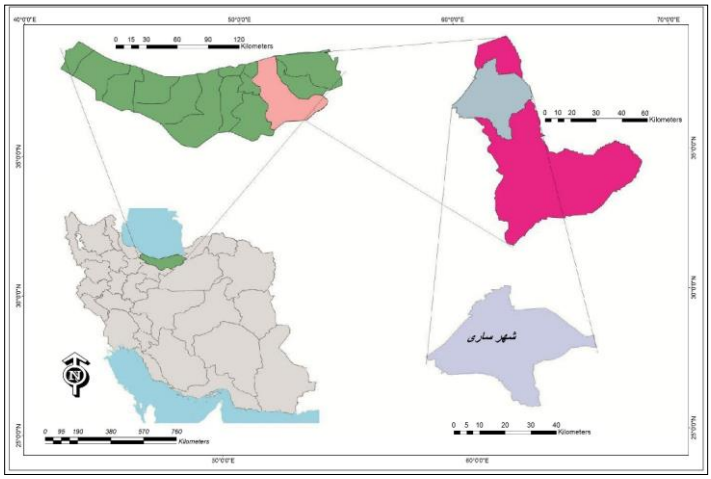
مطالعه حاضر از نظر ماهیت توصیفی تحلیلی، به لحاظ هدف از نوع تحقیقات کاربردی-توسعه ای و مبتنی بر روش

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

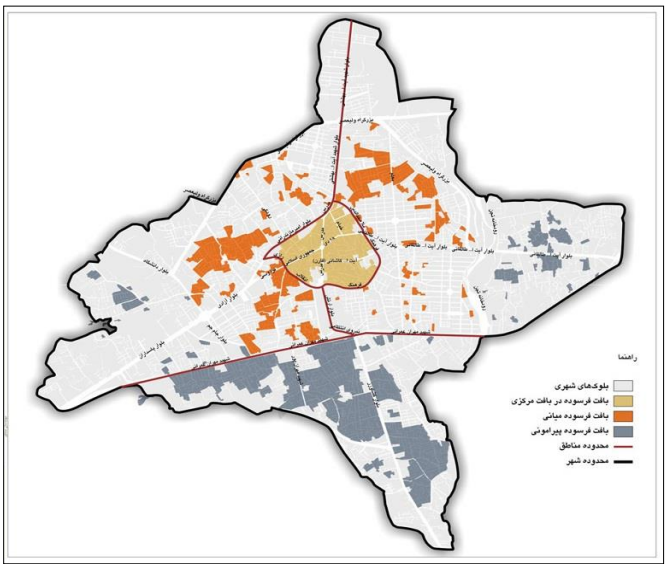
پیمایشی و میدانی می‌باشد. شیوه گردآوری داده‌های موردنیاز تحقیق، مبتنی بر روش کتابخانه‌ای، اسنادی و شیوه پیمایشِ میدانی (با ابزار پرسشنامه) با حجم نمونه ۳۸۴ نفر از شهروندان شهر ساری بوده است. برای تجزیه‌وتحلیل داده‌ها در پژوهش حاضر از آزمون کای-دو در نرم‌افزار SPSS استفاده شده است.

**منطقه موردمطالعه**

ساری مرکز استان مازندران در شمال ایران، یکی از بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین شهرهای استان مازندران و شمال کشور است که در موقعیت ۵۳ درجه و ۳۷ دقیقه طول شرقی و ۳۴ درجه و ۳۶ دقیقه عرض شمالی واقع‌شده است. از لحاظ موقعیت طبیعی، این شهر در جنوب دریای مازندران و در منطقه جلگه‌ای شهرستان ساری قرار گرفته و تنها قسمت‌های جنوبی و جنوب غربی آن به کوه‌ها و تپه‌ماهورهای کم ارتفاع منتهی می‌گردد. ارتفاع شهر از سطح دریاهای آزاد ۱۸.۵ متر و اختلاف مساحت آن تا ساحل دریای مازندران ۲۴ کیلومتر می‌باشد. شیب عمومی شهر از جنوب به شمال بوده و بسیار ملایم است (مطالعات طرح جامع ساری، مهندسین مشاور مازند طرح، ۱۳۹۴).




**شکل (۱). نقشه موقعیت جغرافیایی شهر ساری منبع**: مطالعات طرح جامع ساری، مهندسین مشاور مازند طرح، ۱۳۹۴




**شکل (۲). نقشه موقعیت بافت فرسوده شهری منبع**: *مطالعات طرح جامع ساری، مهندسین مشاور مازند طرح، ۱۳۹۴*

## شناخت ویژگی‌های اجتماعی-جمعیتی

### جمعیت، رشد جمعیت و تحولات آن

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

در معادله‌ی توازن جمعیتی در جمعیت‌های باز، امروزه دو عامل جمعیتی تعیین‌کننده رشد جمعیت هستند. اگرچه در گذشته دور مرگ‌ومیر عامل مهم و تعیین‌کننده‌ی رشد جمعیت‌های انسانی بوده است، اما اکنون خصوصاً در کشورهای از نظر جمعیتی رو به گذاری مثل ایران، سطح مرگ‌ومیر در تحولات جمعیتی اهمیت و جایگاه خود را به سطح باروری داده و در شهرها مهاجرت اساساً گوی سبقت را ربوده است. سهم جمعیت شهر ساری، از جمعیت کشور در سال ۱۳۵۵ حدود ۰.۲۱ درصد بود، این نسبت برای سال‌های ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ به ترتیب برابر با ۰.۲۹، ۰.۳۳، ۰.۳۷ و ۰.۳۹ درصد و نسبت به جمعیت کل استان مازندران به ترتیب برابر ۳، ۶.۲، ۷.۵، ۸.۹ و ۹.۶ درصد و نسبت به نقاط شهری استان به ترتیب برای همان مقاطع برابر ۹.۱، ۱۵.۸، ۱۶.۴، ۱۶.۸ و ۱۷.۶ درصد است. همان‌طور که این نسبت درصدها نشان می‌دهند شهر ساری از نظر جمعیت سرشماری به سرشماری بزرگ‌تر شده است این تغییر بی‌نیاز از هر تفسیری گویای این است که نرخ رشد جمعیت این شهر بالا بوده است. جدول (۱) جمعیت استان مازندران، شهرستان ساری و شهر ساری را طی سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۵ نشان می‌دهد.

**جدول (۱). جمعیت استان، شهرستان ساری و شهر ساری را طی سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۵**

| محدوده | | ۱۳۵۵ | ۱۳۶۵ | ۱۳۷۵ | ۱۳۸۵ | ۱۳۹۵ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| کل استان | شهری | ۵۱۱.۷۸۷ | ۸۹۳.۲۹۳ | ۱.۱۹۴.۲۳۳ | ۱.۵۶۸.۹۴۹ | ۱۸۹۷۲۳۸ |
| | روستایی | ۱.۰۸۴.۷۷۸ | ۱.۳۸۱.۶۵۴ | ۱.۴۰۷.۷۷۵ | ۱.۳۲۴.۱۳۸ | ۱۳۸۶۳۳۷ |
| | کل | ۱.۵۹۶.۵۶۵ | ۲.۲۷۴.۹۴۷ | ۲.۶۰۲.۰۰۸ | ۲.۸۹۳.۰۸۷ | ۳۲۸۳۵۸۲ |
| شهرستان ساری | شهری | ۷۰.۷۵۳ | ۱۴۱.۰۲۰ | ۱۹۹.۶۶۴ | ۲۷۲.۰۰۰ | ۳۱۴۵۲۹ |
| | روستایی | ۱۹۲.۱۲۴ | ۲۲۹.۴۵۲ | ۲۲۴.۱۴۲ | ۲۱۸.۸۳۰ | ۱۸۹۷۶۶ |
| | کل | ۲۶۲.۸۷۷ | ۳۷۰.۵۱۵ | ۴۲۳.۸۰۶ | ۴۹۰.۸۳۰ | ۵۰۴۲۹۸ |
| شهر ساری | | ۷۰.۷۵۳ | ۱۴۱.۰۲۰ | ۱۹۵.۸۸۲ | ۲۶۱.۲۹۳ | ۳۰۹,۸۲۰ |

همان‌طور که در جدول (۲) مشاهده می‌شود، نرخ رشد جمعیت شهر ساری طی دهه‌ی ۱۳۸۵-۱۳۷۵ حدود ۲.۹ درصد در سال بوده است و با این رشد، در این دوره‌ی ده‌ساله مجموعاً حدود ۶۵ هزار نفر به جمعیت این شهر افزوده شده است. این نرخ در سال‌های دو دهه‌ی قبل از آن خصوصاً در دوره ۱۳۶۵-۱۳۵۵ به‌مراتب بیشتر بوده است. در سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۵۵ نرخ رشد جمعیت این شهر به بیش از ۷ درصد در سال و در دوره ۱۳۷۵-۱۳۶۵ بالغبر ۳ درصد در سال بوده است. به‌رغم اثر مثبت کاهش مرگ‌ومیر بر نرخ رشد جمعیت، کاهش سطح بار روی در دهه‌های ۱۳۷۰ و ۱۳۸۰ مهم‌ترین عامل کاهش نرخ رشد سالانه‌ی این شهر است. سرشماری سال ۱۳۵۵ افزایش چشمگیر جمعیت کل و جمعیت شهری را نسبت به دوره قبل نشان می‌دهد. متوسط رشد سالانه جمعیت شهر ساری برخلاف رشد جمعیت کل و شهری در سال ۱۳۵۵ کاهشی بوده است اما در سال ۱۳۶۵ روند افزایش جمعیت حتی شدیدتر از این نقاط بوده است. در این مقطع متوسطه رشد سالانه جمعیت این شهر نزدیک به ۷.۱۴ درصد بوده است که نزدیک به دو برابر رشد کل جمعیت یعنی ۳/۹ درصد می‌باشد. مهم‌ترین دلیل این افزایش، مهاجرت مردم از روستاها به شهرها بوده ولی عواملی چون تبدیل روستاهای بزرگ به شهر نیز در آن نقش داشته‌اند. از سال ۱۳۷۵ روند کاهشی برای جمعیت کل شهری، روستایی و شهر ساری مشاهده می‌شود. همان‌گونه که در جدول مذکور نشان داده شده است، بعد از انقلاب نرخ رشد جمعیت شهر ساری همواره کمی از نرخ رشد جمعیت کل کشور و نرخ رشد جمعیت شهری استان بالاتر بوده است.

**جدول (۲). متوسط رشد سالانه جمعیت استان مازندران و شهر ساری**

| دوره | ۱۳۵۵-۱۳۴۵ | ۱۳۶۵-۱۳۵۵ | ۱۳۷۵-۱۳۶۵ | ۱۳۸۵-۱۳۷۵ | ۱۳۹۵-۱۳۸۵ |
|---|---|---|---|---|---|

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| استان | شهری | - | ۵.۷ | ۳ | ۲.۸ | ۱.۹ |
| | روستایی | - | ۲.۴ | ۰.۲ | -۰.۶ | ۰.۴۶ |
| | کل | - | ۳.۶ | ۱.۳ | ۱.۱ | ۱.۲۷ |
| شهر ساری | | ۴.۷ | ۷.۱ | ۳.۳ | ۲.۹ | ۱.۷ |
| روستاهای الحاقی | | - | ۳.۷۴ | ۴.۴۸ | ۷.۲۹ | - |

متوسط نرخ رشد جمعیت روستاهای الحاقی به شهر ساری طی دهه ۱۳۶۵-۱۳۵۵ حدود ۳.۷۴ درصد و در دهه ۱۳۷۵-۱۳۶ به ۴.۴۸ درصد بالغ گردیده است. در دهه ۱۳۸۵-۱۳۷۵ متوسط نرخ رشد روستاهای مذکور به ۷.۲۹ درصد بالغ گردیده است. مهم‌ترین دلیل افزایش جمعیت در دهه‌های مذکور، مهاجرت مردم از شهرها و روستاهای اطراف به روستاهای حاشیه شهر ساری به دلیل فاصله کم این روستاها با شهر و قیمت پایین مسکن و زمین نسبت به شهر ساری و عدم کنترل مدیریت شهری در این نواحی بوده است. شایان‌ذکر است در دهه ۱۳۷۵-۱۳۸۵ اضافه شدن جمعیت الحاقی (شرف‌آباد و ملیک) به روستاها را نیز علاوه بر عوامل مذکور می‌توان از دلایل افزایش نرخ رشد دانست.

**خانوار و بعد آن**

ازآنجایی‌که واحد برنامه‌ریزی مسکن تعداد خانوار است نه اندازه جمعیت، بنابراین داشتن اطلاع از این تعداد در کنار تغییرات و رشد جمعیت در برنامه‌ریزی‌های اقتصادی - اجتماعی ضروری است. تعداد خانوار شهر ساری در سال ۱۳۹۵ برابر ۱۰۱۹۳۲ واحد است که نسبت به سال ۱۳۵۵ بیشتر از ۶.۵ برابر افزایش یافته است. به این معنی که تقاضای بالقوه مسکن در سال ۱۳۹۵ نسبت به سال ۱۳۵۵ بیش از ۸۵ هزار واحد افزایش داشته است.

جدول (۳) تعداد و بعد خانوار شهر ساری و روستاهای الحاقی را نشان می‌دهد مجموع خانوار این روستاها براساس سرشماری سال ۱۳۸۵ بالغبر ۶۵۵۵ می‌باشد.

**جدول (۳). تعداد و بعد خانوار شهر ساری و روستاهای الحاقی طی سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵**

| شرح | تعداد خانوار | | | | | بعد خانوار | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ۱۳۵۵ | ۱۳۶۵ | ۱۳۷۵ | ۱۳۸۵ | ۱۳۹۵ | ۱۳۵۵ | ۱۳۶۵ | ۱۳۷۵ | ۱۳۸۵ | ۱۳۹۵ |
| شهر ساری | ۱۵۵۲۷ | ۲۹۸۳۰ | ۴۴۲۸۰ | ۷۱۵۶۴ | ۱۰۱۹۳۲ | ۴.۶ | ۴.۷ | ۴.۴ | ۳.۷ | ۳ |
| روستاهای الحاقی | ۱۱۲۶ | ۱۵۲۵ | ۲۷۰۰ | ۶۵۵۵ | - | ۵.۰ | ۵.۳ | ۴.۶ | ۳.۸ | - |
| کل | ۱۶۶۵۳ | ۳۱۳۵۵ | ۴۶۹۸۰ | ۷۸۱۱۹ | ۸۰۳۳۲ | ۴.۶ | ۴.۸ | ۴.۴ | ۳.۷ | ۳ |

منظور از بعد با اندازه خانوار متوسط تعداد افراد هر خانوار است. بعد خانوار عمدتاً تابع باروری، مرگ میر و مهاجرت است، پایین بودن بعد خانوار می‌تواند شرایط مساعدی برای دستیابی به رفاه و آسایش خانوارها در یک جامعه را فراهم کند. به‌طورکلی در شرایط عادی و معمولی تغییرات بعد خانوار در طول زمان بسیار کند است، مگر آنکه مهاجرت از طرف جمعیت‌هایی با ترکیب متفاوت صورت پذیرد یا تغییرات ناگهانی در ساخت جمعیت به دلایل مختلف رخ دهد.

اطلاعات جدول پیش گفته نشان می‌دهد که بعد خانوار شهر ساری طی ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ از ۴.۶ به ۳ کاهش یافته که به معنی کاهش بیشتر از یک نفر از این میانگین است.

**نتایج و بحث**

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

**بررسی وضعیت ارزش زمین و ساختمان**

بررسی قیمت زمین‌های شهر اگرچه به‌عنوان یکی از ابزارهای شناخت و تحلیل مسائل شهری مطرح می‌باشد ولیکن به دلیل تأثیرپذیری آن از عوامل مختلف اصولاً یکی از پیچیده‌ترین ابزارها محسوب می‌گردد. این اثرپذیری از عوامل مختلفی همچون شرایط رکود با رونق اقتصادی جامعه به‌طور اعم و جامعه شهری به‌طور اخص، موقعیت جغرافیایی شهر و شکل کالبدی آن همچنین شرایط فرهنگی و چگونگی تأسیسات و تسهیلات شهری و غیره می‌تواند ارتباط مستقیمی با ارزش و بهای اراضی آن داشته باشد. این امر به‌ویژه در جوامعی همچون جامعه ما، به دلیل حساسیت بالای سیستم اقتصادی، هرگونه تحولی حتی در کوچک‌ترین مقیاس آن اثر خود را در قیمت اراضی نشان داده و آن را دچار نوسان می‌سازد.

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 منطقه‌ای خود از دیگر عواملی است که مانع از دست‌یابی به قیمت واقعی می‌گردد و آنچه مطرح می‌گردد تنها مربوط به یک مقطع زمانی خاص خواهد بود که احتمال تغییر آن در آینده نیز دور از انتظار نخواهد بود.

در بررسی زمین و ساختمان و تعیین ارزش و بالای آن حضور و نقش چند عامل را نباید از نظر دور داشت. به‌عبارت‌دیگر در صحنه بازار زمین و مسکن، چندین عاملی که هر یک متناسب با موقعیت و جایگاه خود در تعیین ارزش مصرفی و مبادلاتی آن نقش دارند، تأثیرگذار می‌باشند. این عوامل عبارت‌اند از:

- مالکان زمین و ساختمان
- سازندگان مسکن دلالان و واسطه‌ها (بنگاه‌های معاملات املاک)
- نهادهای دولتی
- مؤسسات مالی
- تحولات سیاسی
- تحولات بازار

آنچه 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 اختلاف‌نظر بین گروه‌ها است، به‌نحوی‌که که به ظن برخی از این گروه‌ها این دو کالا دارای ارزش مصرفی و به اعتقاد گروهی دیگر دارای ارزش مبادلاتی است. آنچه در این بخش دارای اهمیت است، ارزش مادی (قیمت) کالاهای موردبحث و اثرگذاری آن بر مجموعه اقتصاد شهر می‌باشد. بدین معنی که برآیند ارزش و بهای این کالاها بر برنامه‌ریزی‌های شهری چه خواهد بود و مهم‌تر آنکه چگونه می‌توان بر اساس آن سیاست‌های راهبردی را در تدوین برنامه‌ها تعیین نمود.

در بررسی قیمت زمین‌ها و ساختمان‌های شیر ساری سعی شده است از بنگاه‌های معاملاتی (جهت اخذ اطلاعات از آن‌ها در مورد ارزش روز زمین و ساختمان، در سطح شهر) به بهترین نحوه ممکن استفاده گردد.

## شناخت ویژگی‌های فضایی-کالبدی

### ساختار فضایی

ماهیت و شیوه ساختاریابی فضایی شهر ساری منبعث از متابولیسم بازخوردی نیروهای درونی و بیرونی خواهد بود. تبیین جایگاه شهر در سطح تحلیل محیط سیستم (در اینجا سطح منطقه‌ای) نشان داد شهر ساری مرکزیت منطقه‌ای مجموعه شهری و زیرمنطقه‌ای (شهرستان) را در فضایی مملو از رقابت و همکاری (ناشی از مجاورت فضایی) به لحاظ کارکردی و نیز پیوسته، متراکم و درهم‌تنیده به لحاظ فضایی-کالبدی برعهده دارد. این رخداد و موقعیت استراتژیک، نیروی ویژه در ساختاریابی فضایی ساری به شمار می‌آید. به‌طوری‌که ماهیت چیدمان عناصر ساختار فضایی و برآیند الگوی شکلی ساختار شهر، آشکارا مصداق پدیده پیش گفته است.

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

ساختار فضایی شهر ساری، الگویی چندهسته‌ای به مرکزیت منطقه مرکزی کهن در محل هم‌پوشی دو محور شعاعی شمالی-جنوبی (خزر-کشاورز) و غربی-شرقی (پاسداران-امام رضا) دارد. این ساختار در پهنه‌ای کشاورزی با هم‌پوشانی متراکم کانون‌های زیست و فعالیت اندازه‌ای به مساحت ۳۰۰۰ هکتار در مرزهای مصوب قانونی و ۱۲۰۰ هکتار (ناشی از پدیده خزش فعالیتی در پیرامون) به‌صورت چسبندگی کالبدی دارد. الگوی روابط فضایی در این ساختار یک‌سویه به محوریت منطقه مرکزی بوده و تحت‌فشار جریان‌های سفر غالب از ناحیه جنوبی شهر بوده است.

## پساختار عملکردی

### پهنه‌های عملکردی

وضعیت موجود ساختار عملکردی شهر ساری را در درجه اول می‌توان در مساحت و سهم پهنه‌های عملکردی مختلف جستجو کرد. برای این منظور محدوده موردمطالعه در آخرین طرح جامع شهر ساری که فراتر از مساحت مصوب محدوده شهری است، در این‌جا آورده شده است. جدول (۴) این موضوع را نشان می‌دهد.

**جدول (۴). مساحت و سهم سطوح پهنه‌های عملکردی**

| انواع پهنه‌های عملکردی | مساحت (هکتار) | سهم از مساحت (درصد) |
|---|---|---|
| پهنه مسکونی | ۱۱۶۵.۸ | ۲۷.۷ |
| پهنه تجاری-خدماتی | ۳۱۳.۶ | ۷.۵ |
| پهنه تولیدی-کارگاهی | ۴۶.۷ | ۱.۱ |
| پهنه حمل‌ونقل و تأسیسات و تجهیزات | ۸۰۲.۵ | ۱۹ |
| پهنه حفاظتی | ۱۲۷۹.۵ | ۳۰.۴ |
| سطوح فاقد عملکرد | ۴۸۸.۹ | ۱۱.۶ |
| مجموع پهنه‌ها | ۴۰۹۷ | ۹۷.۳ |
| سایر | ۱۱۱.۵ | ۲.۷ |
| شهر ساری | ۴۲۰۸.۵ | ۱۰۰ |

همان‌طور که از جدول (۴) مشخص است، بیشترین سهم را پهنه حفاظتی با حدود ۳۰ درصد از مساحت کل به خود اختصاص داده است. این پهنه شامل اراضی زراعی، باغات، مسیل و رودخانه و حریم است. بعد از آن، پهنه مسکونی با ۲۷.۷ درصد در رتبه دوم و پهنه حمل‌ونقل (شامل شبکه دسترسی، پارکینگ‌ها و پایانه‌ها) و تأسیسات و تجهیزات شهری با ۱۹ درصد در رتبه سوم قرار دارند. سطوح فاقد عملکرد (زمین‌های بایر و مخروبه) نیز با سهم ۱۱.۶ درصدی در رتبه بعدی قرار دارد. در ادامه به بررسی تفصیلی‌تر وضعیت عملکردی پهنه‌ها و انواع کاربری‌ها پرداخته می‌شود. جدول (۵) وضع موجود کاربری‌های شهر ساری و سهم تفصیلی هر یک را نشان می‌دهد.

**جدول (۵). مساحت و سهم انواع کاربری‌ها در وضع موجود شهر ساری**

| انواع کاربری | مساحت (هکتار) | سهم از مساحت (درصد) |
|---|---|---|
| مسکونی | ۱۱۶۵.۸ | ۲۷.۷ |
| تجاری | ۱۰۵.۷ | ۲.۵ |
| آموزشی | ۴۳ | ۱ |
| آموزش عالی | ۱۰.۲ | ۰.۲ |
| بهداشتی-درمانی | ۲۰ | ۰.۵ |
| فرهنگی | ۱.۹ | ۰ |
| مذهبی | ۱۲.۵ | ۰.۳ |
| پارک و فضای سبز | ۲۴.۸ | ۰.۶ |

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

| | | |
|---|---|---|
| ورزشی | ۱۰.۷ | ۰.۳ |
| اداری-انتظامی | ۷۸.۴ | ۱.۹ |
| جهانگردی و پذیرایی | ۶.۴ | ۰.۲ |
| حمل‌ونقل و انبارداری | ۴۵.۶ | ۱ |
| شبکه دسترسی | ۷۰۰ | ۱۶.۷ |
| تأسیسات و تجهیزات | ۵۶.۸ | ۱.۴ |
| نظامی | ۱۲.۲ | ۰.۳ |
| صنعتی | ۴۶.۷ | ۱.۱ |
| بایر و مخروبه | ۴۸۸.۹ | ۱۱.۶ |
| باغات و مزارع | ۱۱۵۰ | ۲۷.۳ |
| مسیل و رودخانه | ۱۰۱.۸ | ۲.۴ |
| سایر | ۱۲۷.۱ | ۳.۱ |
| جمع کل | ۴۲۰۸.۵ | ۱۰۰ |

**بررسی وضعیت تملک توسط شهرداری**

با توجه به طرح مصوب نوسازی بافت فرسوده شهر ساری و تغییرات گسترده در ساختار معابر و استخوان‌بندی محدوده بافت فرسوده، اولین اقدام جهت اجرایی شدن آن تملک اراضی واقع در محدوده طرح می‌باشد. افق زمانی معین شده برای فرآیند تملک در برنامه زمان‌بندی پروژه ۴ سال (تا سال ۱۳۹۳) می‌باشد. املاک واقع در طرح متعلق به اداره اوقاف استان مازندران و شهرستان ساری بوده و به علت نداشتن اجازه ساخت و پایان کار شهرداری و در نتیجه نداشتن اسناد ثبتی معتبر، معاملات املاک در این محدوده به‌صورت قول‌نامه‌ای انجام می‌شده است. در سال ۱۳۸۹ مدیریت اجرایی طرح نوسازی محدوده بافت فرسوده شهر ساری به‌عنوان مجری طرح، پس از تعامل با اداره اوقاف و تعیین حدود قیمت‌های کارشناسی و برگزاری جلسات توجیهی با حضور مالکین و تشریح ابعاد طرح برای ساکنین فراخوان جهت خرید املاک را آغاز می‌کند. بافت فرسوده دارای جایگاه منحصربه‌فردی در ساختار عملکردی- فعالیتی شهر ساری بوده و بدین اعتبار که کانون تمرکز فعالیت‌های اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی است، مرکز شهر محسوب می‌گردد. بافت قدیم شهر ساری در بخش مرکزی شهر واقع‌شده و ارتباط آن با سایر محدوده‌های شهری از طریق محورهای پیرامونی شامل بلوار امیر مازندرانی، خیابان ملامجدالدین، خیابان فرهنگ، خیابان شیخ طبرسی و خیابان رازی و چهار خیابان اصلی درون بافت شامل خیابان‌های انقلاب، مدرس، جمهوری و ۱۸ دی با سایر مناطق شهری برقرار می‌گردد (طراحی شهری خیابان جمهوری اسلامی و محور امامزاده یحیی، جلد یک، ۳:۱۳۸۸). این منطقه با مساحتی معادل ۵ درصد از وسعت شهر، یک حوزه مختلط فعالیتی از ۱۵ گروه کاربری و مقیاس‌های مختلف عملکردی است. محدوده امامزاده یحیی بخشی از بافت قدیم شهر ساری می‌باشند که بر طبق تقسیمات طرح تفصیلی در زیرمنطقه امامزاده یحیی واقع‌شده است. محلات قدیمی این محدوده شامل محلات قدیمی: میرمشهد، بهرام اتر و امامزاده یحیی است که در وضعیت کنونی، راسته‌های تجاری با همین نام‌ها در آن شکل گرفته و یا در حال شکل‌گیری است. وجود امامزاده یحیی، راسته‌های تجاری و بازارهای روز آن موجب جذب گردشگران شهر ساری به این محدوده شده که با خلق الگوهای رفتاری خاص، پویایی و سرزندگی قابل‌توجهی برای این محدوده به ارمغان می‌آورند. مساحت محدوده بافت فرسوده این محدوده، جمعاً معادل ۲۱/۹ هکتار است که ۸۰ درصد از سطح آن (معادل ۱۷/۷ هکتار) زیرساخت بوده (بافت پر) و دارای کاربری می‌باشد. در طول اجرای طرح همه قطعات واقع در بافت فرسوده تحت تملک شهرداری قرار نگرفته است که این خود نشان از روند کند تملک داشته و تأخیر نسبت به برنامه زمان‌بندی را نشان می‌دهد. ساکنین به علت پایین بودن قیمت‌های کارشناسی و توان مالی محدود خود و استفاده از ظرفیت بالای اشتغال در محله تمایلی به واگذاری املاک و مشارکت در طرح ندارند و این موضوع با گذشت زمان و عمیق‌تر شدن شکاف میان قیمت املاک در این محدوده و محدوده‌های مجاور تشدید می‌شود. قطعات تملک شده توسط شهرداری به‌صورت تجمعی نبوده و در کل بافت پراکنده هستند که این

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

موضوع امکان اجرای فاز به فاز طرح را منتفی می‌سازد و سرمایه‌گذاران نیز به علت ریسک بالای سرمایه‌گذاری در صورت طولانی شدن فرآیند تملک، تمایلی به سرمایه‌گذاری از خود نشان نمی‌دهند.

**میزان آگاهی از طرح مصوب نوسازی بر واگذاری املاک و مشارکت ساکنین در فرایند نوسازی**

در بررسی ارتباط میان میزان آگاهی از طرح مصوب نوسازی و تمایل به سکونت در محلات بافت فرسوده، به دلیل کیفی بودن این متغیرها، ارتباط آن‌ها از طریق آزمون کای – دو (Chi – Square) تحلیل شد. ساکنین در پاسخ به این سؤال که آیا در فرایند طراحی از نظرات شما به‌عنوان ساکنین استفاده شده است؟ ۹۸٪ پاسخ منفی و تنها ۲٪ پاسخ مثبت داده‌اند. آگاهی ساکنین از جزئیات طرح نیز بسیار پایین بود به کمک آزمون کای – دو که نتایج آن در جدول (۶) مشخص است، فرض رابطه میان میزان آگاهی ساکنین از طرح و میزان مشارکت آن‌ها قویاً تأیید شد و هر چه میزان اطلاعات مالکین از طرح افزایش یافته میزان تمایل آن‌ها به واگذاری املاک نیز افزایش یافته است.

**جدول ۶- رابطه میان میزان آگاهی از طرح مصوب نوسازی با تمایل به مشارکت در طرح**

| میزان آگاهی از طرح | واگذاری ملک | | جمع |
|---|---|---|---|
| | بلی | خیر | |
| عدم آگاهی از طرح | ۱۸ | ۱۳۴ | ۱۵۲ |
| کم | ۱۰ | ۱۱۴ | ۱۲۴ |
| متوسط | ۹ | ۵۰ | ۵۹ |
| زیاد | ۲۶ | ۲۳ | ۴۹ |
| جمع | ۶۳ | ۳۱۲ | ۳۸۴ |

Chi – Square Tests

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pearson | N of Valid Cases | Value | df | sig |
| Chi - Square | 384 | 76.02 | 3 | 0.00 |

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

**میزان استقبال ساکنین از روش جاری تملک در بافت فرسوده شهر ساری (خرید نقدی املاک واقع در طرح)**

روش فعلی در تملک بافت فرسوده شهر ساری خرید نقدی املاک و اراضی است که با توجه به امکانات مالی محدود ساکنین، قیمت‌های کارشناسی پایین املاک واقع در طرح، قیمت‌های بالای املاک در مناطق مجاور و تمایل ساکنین برای معاوضه املاک خود با زمین یا آپارتمان در همین محدوده یا سهام‌دار شدن در طرح مناسب به نظر نمی‌رسد.

در پاسخ به این سؤال آیا روش فعلی خرید املاک (خرید نقدی) را مناسب می‌دانید، ۷۳ درصد از پرسش‌شوندگان گزینه خیر و تنها ۲۷ درصد از ساکنان به گزینه بلی پاسخ داده‌اند که نشان‌دهنده عدم در نظر گرفتن نظرات ساکنان از سوی نهادهای مداخله‌گر در جهت نوسازی محلات می‌باشد. روش‌های پیشنهادی در جدول (۷) طبقه‌بندی شده است.

**جدول (۷). روش‌های خرید پیشنهادی ساکنین**

| روش‌های خرید پیشنهادی ساکنین | درصد |
|---|---|
| تعویض ملک با آپارتمان | ٪ ۶۲ |
| فراهم نمودن امکانات اسکان ساکنی و خرید اوراق مشارکت | ٪ ۱۹ |
| سهام‌دار شدن از پروژه نهایی | ٪ ۱۵ |
| سایر | ٪ ۴ |

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

## نتیجه‌گیری

با توجه به بررسی‌های انجام شده بر روی ساکنین بافت فرسوده شهر ساری که نتایج آن در بخش پیشین موردبررسی قرار گرفت می‌توان این‌گونه نتیجه‌گیری کرد که زندگی در محدوده بافت فرسوده سبک و سیاق خاص خود را پیدا کرده و افراد با ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی مشابه در کنار یکدیگر یک گتو[1] شهری را تشکیل داده‌اند. در مقابل تغییرات از خود واکنش نشان می‌دهند و از روند تصمیمات برای محله خود رضایت ندارند، نه دین و مذهب خاصی دارند و نه از نژاد خاصی هستند؛ بلکه مشکلات مشابه پیونددهنده آن‌هاست. وضعیت ناپایدار اقتصادی ساکنین و نیاز شدید ساکنین آن‌ها را به‌سوی مشاغل کاذب سوق داده و هر فضایی (یکی از اتاق‌های منزل، پارکینگ، زیرپله‌های ورودی و ...) تبدیل به مکانی جهت کسب‌وکار و فعالیت‌های تجاری شده و حمایت اجتماعی ساکنین از یکدیگر و سیاست شهرداری جهت مدارا با ساکنین بر عدم تمایل به واگذاری املاک دامن زده و وابستگی ساکنین به املاک خود از نظر اقتصادی را افزایش می‌دهد؛ بنابراین ساکنین تمایلی جهت واگذاری املاک خود نداشته و این موضوع یکی از پیچیده‌ترین چالش‌ها فراروی تملک، جهت اجرای طرح نوسازی بافت فرسوده شهر ساری است.

از طرفی ساماندهی بافت‌های فرسوده مخصوصاً بافت‌های واجد ارزش تاریخی در شهر ساری تحت تأثیر آسیب‌های متعدد قانونی و اجرایی قرار دارد. این آسیب‌ها که از عدم پویایی ساختاری و کارکردی مدیریت متمرکز و بخشی ناشی شده است، بازتولید مداوم بافت‌های فرسوده شهری را در پی دارد. این آسیب‌ها را در این پژوهش می‌توان به‌طور خلاصه در عدم یکپارچگی ساختاری و عملکردی بین‌بخشی و درون‌بخشی (درون‌سازمانی) دولت، شورا و شهرداری و بخش خصوصی در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری برشمرد. با توجه به این یافته‌های راهکارهای ساختاری و کارکردی بهبود تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری را به ترتیب اولویت می‌توان در موارد زیر برشمرد.

**شکل‌گیری مدیریت یکپارچه درون بخشی (درون‌سازمانی):** بر اساس این پژوهش، مهم‌ترین آسیب‌های درون‌سازمانی شهرداری در تملک املاک واقع در بافت‌های فرسوده شهر ساری به ترتیب شامل ضعف اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای قانونی، فقدان رویه اجرایی هماهنگ، عدم به‌روزرسانی مستمر تعرفه قیمت املاک، عدم اجرای به‌موقع و برنامه‌ای طرح‌ها و عدم انجام مطالعات حقوقی- قانونی در تهیه طرح‌ها می‌باشد. از این‌رو شهرداری ساری باید بیش از برونگرایی بین بخشی (بین سازمانی) و فرابخشی (فراسازمانی)، به ارتقای قوت‌ها و کاهش ضعف‌ها و ایجاد انسجام ساختاری و عملکردی و یکپارچگی درون‌سازمانی خود در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری بپردازد.

**شکل‌گیری مدیریت یکپارچه بین بخشی (بین سازمانی):** اگرچه با توجه به شرایط موجود، امکان اجرایی راهبردهای بهبود امور درون‌سازمانی شهرداری ساری در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری بیشتر است، اما آسیب‌ها و راهبردهای بین‌بخشی (بین سازمانی) و فرابخشی (فراسازمانی) مربوط از اهمیت زیرساختی بالاتری برخوردارند. این آسیب‌ها که از ساختار متمرکز و بخشی دولتی ناشی شده است، با تحقق مدیریت یکپارچه شهری در امور قانونی و اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری بهبود می‌یابد. عدم انسجام و هماهنگی ساختاری و عملکردی دولت، شورا و شهرداری و سایر ذی‌نفعان موجب کم‌توجهی به ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی و حقوقی - قانونی در مطالعه و تهیه، تصویب، اجرا و پایش طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری شده است. از این‌رو ضروری است که با نگاه جامع و فرایندی به کل نظام مداخله و ساماندهی بافت‌های فرسوده (از جمله تملک املاک)، نظام یکپارچه مدیریت آن بافت‌ها با محوریت شهرداری ساری به اجرا گذاشته شود. بدیهی است که این امر مهم جز با تمرکززدایی مدیریت شهری و مشارکت فرایندی و نظام‌مند تمامی ذی‌نفعان مربوط و تحقق «حکمرانی مطلوب شهری» میسر نمی‌گردد. تهیه و تصویب «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» که در

[1] getto

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

«قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» پیش‌بینی شده است، می‌تواند بخشی از نارسایی‌های قانونی این پویش ساختاری و کارکردی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری را جبران نماید.

راهکارها در فرآیند تملک املاک واقع در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر ساری:

- بازنگری محتوایی و عملکردی قوانین موضوعه با توجه به مبانی حقوقی مالکیت در اسلام
- تدوین و تصویب قانون جامع ساماندهی بافت‌های فرسوده
- بازنگری مستمر تعرفه‌های قیمت منطقه‌ای املاک با توجه به قیمت واقعی بازار توسط شهرداری
- بازنگری، اصلاح، یکپارچه‌سازی، اطلاع‌رسانی و اجرای دقیق قوانین موضوعه
- بازنگری قوانین و طرح‌ها و جبران زیان مالی و اجتماعی جابجایی مالکیت و محل سکونت مالکین
- بازنگری و تسهیل قانونی و اجرایی تملک اراضی و املاک
- ایجاد نظام واحد مداخله و تقویت تعامل نظام‌مند و کارآمد دستگاه‌های اجرایی با دستگاه‌های قضایی و انتظامی
- بازنگری، تدوین و استفاده از دستورالعمل‌های اجرایی واحد و کارآمد موردنیاز دستگاه‌های اجرایی مربوطه
- تعیین نماینده توسط دادستان هر محل و اجرای فرآیند قانونی و الزام مالکین در اجرای طرح‌ها
- اتخاذ ترتیب انتقال اسناد مالکیت به نام شهرداری هم‌زمان با پرداخت حقوق مالکانه
- پیش‌بینی سازوکارهای مشارکت بخش خصوصی و مالکین در اجرای طرح‌های توسعه شهری
- تهیه و اعلام برنامه‌های اجرایی پایدار ساماندهی بافت‌های فرسوده توسط دستگاه‌های اجرایی مربوط

## منابع


آیین‌نامه قانون احیاء بافت‌های فرسوده، (۱۳۹۳)، وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی https://rrk.ir/Laws/ShowLaw.aspx?Code=2429.

ببرافکن، سعید. روشنایی بدر، تورج (۱۳۹۶)، بررسی روش‌های مؤثر در احیای بافت فرسوده شهر تبریز، کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در عمران معماری و شهرسازی، دانشگاه سراج تبریز، مدیران ایده پرداز کارین، دوره ۱. https://www.sid.ir/paper/895319/fa

تیزدل، استیون، تنرأک، تیم هیث (۱۳۷۹)"، چالش‌های اقتصادی محله‌های تـاریخی شهر "، مترجم: محمدتقی زاده مطلق، هفت شهر، شمار دوم https://sciexplore.ir/Documents/Details/027-324-837-171

حبیبی، سید محسن، (۱۳۸۱) "مرمت شهری "، انتشارات دانشگاه تهران، تهران. https://www.gisoom.com/book/1432255/

دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۴)، راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، مصوبه شماره ۳۰۰/۷۳۷/ د- ۱۳۸۴/۰۵/۰۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. http://www.lib.ir/book/69885725

دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۵)، بافت‌های فرسوده شهر تهران، مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۰۱ – ۱۳۸۵/۰۴/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. http://www.lib.ir/book/69885725


[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]

[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

رسولی، سید حسن. مومن‌پور آکردی، سکینه. عظیمی‌زاده، الهام. قاسمی طاهری، سید مریم (۱۳۹۵)، ضرورت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ساری)، سومین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در مدیریت، اقتصاد و علوم انسانی، https://civilica.com/doc/549440

روزنامه رسمی (۱۳۸۹)، قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، شماره ۱۹۲۰۴ تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۴. https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790196

زرگوش، مشتاق (۱۳۹۱)، حقوق اداری ۲، نشر میزان، چاپ اول https://www.gisoom.com/book/1931499/

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی (۱۳۸۳)، قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۸-۱۳۸۴). https://rc.majlis.ir/fa/law/show/94202

سلیمان دهکردی، الهام. میرسعیدی، سید منصور (۱۳۹۶)، بازشناسی اطلاعات مالی در ترازوی حقوق اموال و مالکیت، حقوق خصوصی، دوره ۶، شماره ۲۰، صص ۱۷۳-۱۵۱..https://www.gisoom.com/book/1667873/

شماعی، علی. پوراحمد، احمد (۱۳۹۲)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پنجم. https://www.gisoom.com/book/1667873/

صداقت رستمی، کبریا. اعتماد، گیتی. بیدرام، رسول. ملاذ، جعفر (۱۳۹۰)، تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های ناکارآمد، مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی، سال اول، شماره اول، صص ۱۲۰-۱۰۳. https://ensani.ir/fa/article/309037/

طباطبایی، محمدصادق. صافیان اصفهانی احسان (۱۳۹۱)، ماهیت توافق شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای طرح عمرانی، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۷۸، صص ۷۵-۴۷. https://ensani.ir/fa/article/328819/

غفاری، نگار (۱۳۹۲)، عوامل مؤثر بر تملک بافت‌های فرسوده در فرایند نوسازی (نمونه موردی: محله آب کوه مشهد)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: برات علی خاک‌پور، دانشگاه فردوسی مشهد، گروه آموزشی جغرافیا، گرایش برنامه‌ریزی شهری. https://www.virascience.com/thesis/674365/

قادری، اسماعیل. زمانی مقدم، افسانه. جلالی کنیمی، سید هاشم (۱۳۹۱)، تدوین راهبردهای اجتماعی مدیریتی احیاء، توسعه و حفاظت بافت‌های تاریخی؛ مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران، مطالعات توسعه اجتماعی ایران، دوره پنجم، شماره ۱، صص ۱۱۳-۹۷. https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1052200/

قدمی، مصطفی. دیوسالار، اسدالله. علی‌پور، حسین. طلایی، مریم (۱۳۹۴)، شناسایی موانع اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی بافت قدیم شهر ساری، همایش ملی بافت‌های فرسوده و تاریخی شهری: چالش‌ها و راهکارها، کاشان، https://civilica.com/doc/422396

کمانرودی کجوری، موسی (۱۳۹۲)، آسیب‌ها و راهکارهای قانونی – اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران، مدیریت شهری، شماره ۳۱، صص ۲۵۶-۲۴۱. https://www.sid.ir/paper/92071/fa

گرامیان، سعیده سادات. رضاپور قوشچی، محمد (۱۳۹۴)، جهانی شدن و مواضع فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از منظر نظریه ساختار–کارگزار (مقایسه سه دولت اکبر هاشمی رفسنجانی، سید محمد خاتمی و محمود احمدی‌نژاد)، فصلنامه مطالعات راهبردی جهانی شدن، سال ششم، شماره شانزدهم، پیاپی ۱۹، صص ۱۶۶-۱۳۱. https://sspp.iranjournals.ir/article_14298.html

گرجی، علی اکبر (۱۳۸۸)، مبانی حقوق عمومی، تهران: انتشارات جنگل. https://www.gisoom.com/book/1991736/

مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۹)، قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹، (ابلاغیه شماره ۲۱۸/۷۵۵۲۳ تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۰ مجلس شورای اسلامی به ریاست جمهوری اسلامی ایران). https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100

محمدپور زرندی، حسین. طباطبایی مزدآبادی، سید محسن (۱۳۹۶)، حکمروایی خوب شهری رهیافتی نوین به اقتصاد و مدیریت شهری، تهران: انتشارات طحان. https://shahrabbook.com/BookView/2455906/

محمدی، جمال. شفقی، سیروس. نوری، محمد (۱۳۹۳)، تحلیل ساختار فضایی-کالبدی بافت فرسوده با رویکرد نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان)، مجله علمی-پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، سال چهارم، شماره دوم، (پیاپی ۱۳)، صص ۱۲۸-۱۰۵. https://ensani.ir/fa/article/335293/

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]

[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

مهندسین مشاور مازندطرح (۱۳۹۴)، طرح جامع شهر ساری، سازمان راه و شهرسازی استان مازندارن، وزارت راه و شهرسازی کشور. https://shop.kargosha.com/product

Babrafkan, S. Roshanaei Badr, T. (2017), investigation of obsolete methods in the revitalization of Tabriz city, national conference of applied researches in civil architecture and urban planning, Siraj University of Tabriz, Ideh Pardaz Karin directors, period 1. https://www.sid.ir/paper/895319/fa (in Persian).

Berg, M., et al. (2002). Two Cultures of Rights: The Quest for Inclusion and Participation in Modern America and Germany, Cambridge University Press. https://www.amazon.com/Two-Cultures-Rights-Participation-Publications/dp/0521792665

Gadami, M. Divsalar, A. Alipour, H. Talai, M. (2015), Identifying the implementation of improvement and renovation projects in dilapidated structures, the study of the texture of the old structure of the city of Sari, the national conference of dilapidated and historical urban structures: challenges and solutions, Kashan, https://civilica.com/doc/422396 (in Persian).

Geramian S.S. Rezapour Ghoshchi, M. (2015), Globalization and Cultural Positions of the Islamic Republic of Iran from the Theory of Structure-Agency Theory (Comparison of the Three Governments of Akbar Hashemi Rafsanjani, Seyyed Mohammad Khatami and Mahmoud Ahmadinejad), Globalization Strategic Studies Quarterly, 6th year, no. 16th, series 19, pp. 166-131. https://sspp.iranjournals.ir/article_14298.html (in Persian).

Ghafari, N. (2012), Factors affecting the acquisition of worn-out fabrics in the renovation process (case example: Abkouh neighborhood of Mashhad), master's thesis, supervisor: Baratali Khakpour, Ferdosi University of Mashhad, Department of Geography, Urban Planning. https://www.virascience.com/thesis/674365/ (in Persian).

Gorji, A.A. (2009), Basics of Public Law, Tehran: Jungle Publications. https://www.gisoom.com/book/1991736/ (in Persian)

Habibi, S.M. (2002) Urban restoration, Tehran University Press, Tehran https://www.gisoom.com/book/1432255/. (in Persian).

Kamanroudi Kajouri, M. (2013), damages and legal solutions - the implementation of the acquisition of properties located in the plans to organize worn-out structures in Tehran, Urban Management, No. 31, pp. 241-256. https://www.sid.ir/paper/92071/fa (in Persian).

Management and Planning Organization (2004), Law of the Fourth Program of Economic, Social and Cultural Development of the Islamic Republic of Iran (2005-2009). https://rc.majlis.ir/fa/law/show/94202 (in Persian).

Mazandetra consulting engineers (2015), Sari City Master Plan, Road and Urban Development Organization of Mazandaran Province, Ministry of Road and Urban Development of the country. https://shop.kargosha.com/product (in Persian).

Mohammadi, J. Shafaghi, S. Nouri, M. (2014), Analysis of the physical-spatial structure of worn-out fabric with the characteristics of renovation and improvement (case study: worn-out fabric of Dogonbadan city), scientific-research journal of spatial planning (geography), fourth year, number two, (13 series), pp. 105-128. https://ensani.ir/fa/article/335293/ (in Persian).

Mohammadpour Zarandi, H. Tabatabaei Mazdabadi, S.M. (2017), Good Urban Governance, a New Approach to Urban Economy and Management, Tehran: Tahan Publications. https://shahrabbook.com/BookView/2455906/ (in Persian).

Moriarty, B. and E. Massa (2012). Human Rights Law, OUP Oxford. https://global.oup.com/academic/product/human-rights-law-9780199652075?cc=de&lang=en&

Official Gazette (2010), Law of the Fifth Five-Year Plan for Economic, Social and Cultural Development of the Islamic Republic of Iran, No. 19204, dated 11/14/1389. https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790196 (in Persian).

O'Neill, T. and D. Zinga (2008). Children's Rights: Multidisciplinary Approaches to Participation and Protection, University of Toronto Press.

Qaderi, E. (2012), Once upon a time, legend. Jalali Kanim, Seyyed Hashem, social management strategies for revitalization, development and protection of historical contexts; Case study:

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]
[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]

District 12 of Tehran Municipality, Iran Social Development Studies, Fifth Volume, Number 1, pp. 97-113. https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1052200/ (in Persian).

Rasouli, S.H. Momenpour Akerdi, S. Azimizadeh, E. Ghasemi Taheri, S.M (2016), the need to build and renovate worn-out urban structures (case study: Sari city), the third international conference on modern researches in management, economics and humanities, https://civilica.com/doc/549440. (in Persian).

Regulation of the law on revitalization of worn-out tissues, (2014), Ministry of Interior, Ministry of Roads and Urban Development https://rrk.ir/Laws/ShowLaw.aspx?Code=2429 (in Persian).

Reichert, E. (2011). Social Work and Human Rights: A Foundation for Policy and Practice, Columbia University Press. https://www.amazon.com/Social-Work-Human-Rights-Foundation/dp/023114993X

Secretariat of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran (2005), guide for identifying and intervening in dilapidated structures, Resolution No. 737/300/ D-03/05/1384 of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran. http://www.lib.ir/book/69885725 (in Persian).

Secretariat of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran (2006), worn-out textures of the city of Tehran, Resolution No. 15301/310/300 - 24/04/1385 of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran. http://www.lib.ir/book/69885725 (in Persian).

Sedaghat Rostami, K. Etemad, G. Bideram, R. Malaz, J. (2012), Compilation of indicators to identify inefficient structures, specialized scientific journal of spatial planning, first year, first issue, pp. 103-120. https://ensani.ir/fa/article/309037/ (in Persian).

Shamaei, A. Pourahmad, A. (2013), Urban improvement and modernization from the perspective of geography, Tehran University Press, fifth edition. https://www.gisoom.com/book/1667873/ (in Persian).

Soleyman Dehkordi, E. Mirsaeidi, S.M (2017), recognition of financial information in the balance of property and ownership rights, private law, volume 6, number 20, pp. 151-173. https://www.sid.ir/paper/252666/fa (in Persian).

Tabatabaei, M.S. Safian Esfahani, E. (2012), the nature of the agreement between the municipality and the property owner in the implementation of the construction project, Judiciary Legal Journal, No. 78, pp. 47-75 https://ensani.ir/fa/article/328819/. (in Persian).

The Islamic Council (2010), the law supporting the revitalization, improvement and renovation of worn-out and inefficient urban structures 29/10/1389, Notification No. 75523/218 dated 10/11/1389 of the Islamic Council to the Presidency of the Islamic Republic of Iran. https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100 (in Persian).

Tizdel, S. Tanrock, T (2000)", Economic challenges of the city's historical neighborhoods", translator: Mohammad Taghizadeh Motlagh, Haft Shahr, No. 2. https://sciexplore.ir/Documents/Details/027-324-837-171

Van Deth, J. W., et al. (2007). Citizenship and Involvement in European Democracies: A Comparative Analysis, Taylor & Francis. https://www.jstor.org/stable/10.3138/9781442687615

Zargoush, M. (2012), Administrative Law 2, Mizan Publishing House, first edition. https://www.gisoom.com/book/1931499/

[ Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28 ]

[ DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.224.7 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.77.6 ]