

## Journal of Urban Environmental Planning and Development

Vol 2, No 6, Summer 2022

p ISSN: 2783-3496 - e ISSN: 22783- 3909

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOI: 10.30495/juepd.2022.690607

DOR: 20.1001.1.27833496.1401.2.6.1.6

### Research Paper

## Analysis of factors affecting urban construction violations (region 3 of the municipality of region 16 Tehran Metropolitan)

**Mohammad dalvand:** PhD Student in geography and rural planning, Science and Research Branch of Tehran, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

**Bahman kargar:** <sup>1</sup> Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Imam Khomeini Unit (RA) - Islamic Azad University, Tehran, Iran.

**Ali tavakolan:** Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Science and Research Branch of Tehran, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

Received: 2022/02/19 pp 1- 16 Accepted: 2022/04/18

### Abstract

Construction activities form a major part of the entire economic and productive activities of the country. It is that the results of the factors affecting construction of construction violations in cities in the country, social, economic and legal factors have led to violations and always the continuation of the law of escapes. The conflict with regulations in social institutions of societies is gradually accepted as a general belief. Construction violations also have many consequences in cities, including demolition of city, density, and unauthorized cabaries. District 3 of Tehran Region 16 is always considered as one of the most extensive construction areas of Tehran. The present study with descriptive-analytical and applied method has investigated the factors affecting the offenses of urban construction. The statistical society of all experts The construction area consisted of 30 people according to Cochran formula. The purpose of the questionnaire and the collection of information in this way was to determine the factors affecting urban construction violations. The data analysis tool was carried out through descriptive statistics, SPSS software and regression and average regression model. Gave the most important consequences of construction violations in urban system, building safety and parking conversion to residential and commercial space, and in the most important factors affecting construction violations, the highest amount of violations associated with urban management and economic factors is.

**Keywords:** urban demonstration, construction violations, urban construction, urban management, region 3 region of 16 Tehran.

**Citation:** dalvand,mohammad,kargar,bahman and ali tavakolan (2021): **Analysis of factors affecting urban construction violations (region 3 of the municipality of region 16 Tehran Metropolitan)**, Journal of Urban Environmental Planning and Development , Vol 2, No 6, Shiraz, PP 1-16.

<sup>1</sup>. **Corresponding author:** Bahman kargar, **Email:** B\_Karegar@gmail.com , **Tell:** +989388518898

## Extended Abstract

### Introduction:

District 3 of the Municipality of Region 16, including neighborhoods of Besat, Treasury and Ali Abad North, which, according to the Deputy of the Municipality of the Municipality of Region 16, has the most construction violations among all areas of the region 16. (Center for Urban District Studies Region 16, 1399). Equipment and electronic equipment and equipment in most buildings, lack of strength, and the creation of problems in all environmental, physical, social and motion areas, and access, etc.. According to the above, the main question of the present research This is what the most important factors affecting the increase in construction violations in the area of the 3 municipality of the region 16 include what factors and construction violations in the area of the 3 municipality of the region 16, especially in recent years, have the consequences on the physical and residential and social space of the 16 region. Is?

### Methodology:

The present study in terms of nature and method is descriptive-analytical research and in terms of objective use (practical). In the present study, the statistical population of all experts, experts, employees and urban managers of the municipality of the region of 16 of Tehran are among them, 30 of them as sample size and 30 questionnaires were estimated by Cochran formula. Depending on the statistical population, various methods for sampling can be used, which in the present study was used by snowball sampling. In order to analyze the indicators and based on the results obtained from the questionnaire, field observations and official documents, the findings were analyzed using SPSS software.

### Results and discussion:

In the most important factors affecting the increase in construction violations, economic factors with 4.21 equivalent to 84% of the impact and performance of urban management in construction violations with 4.14 equivalent to 83% of the impact, the most important role in the most important factors affecting the increase in construction violations in the area 3 The Tehran region is played. In the context of assessing the most important consequences of construction violations in the region 3 region of 16, this seems to be the most important construction of construction in the 3rd area with 4.81 and equivalent to 96.2 and then on the safety of buildings and transforming parking to residential and commercial parking with 4.28 is equivalent to 85.6.

### Conclusion:

Based on the statistics and results of the results, the results show that in general construction violations from the years 1394 to 1398 in the region 3, total 2117 violations have been recorded and among the 995 cases in the treasury neighborhood, 43 cases in Besat's settlement and 1079 cases were recorded in the neighborhood of Ali Abad North. In the most important factors affecting the increase in construction violations, the results showed that in total, the highest amount of violations associated with urban management and economic factors and factors are also factors such as the income of the municipality from the place of crimes of construction violations, the motivation to meet family needs Through the construction or development of illegal building, the lack of observance of technical principles in order to save the financial and profitability of owners and manufacturers of construction violations were determined as the main factors affecting construction violations in the region of the 3 district of Tehran. In the context of measuring the most important consequences of construction violations in the 3rd region of Tehran, the results also showed that most of the most important consequences of construction violations were more on urban communication, building safety and parking transformation into residential and commercial space.

# فصلنامه برنامه ریزی و توسعه محیط شهری

دوره ۲، شماره ۶، تابستان ۱۴۰۱

شاپا چاپی: ۳۴۹۶-۲۷۸۳ - شاپا الکترونیکی: ۳۹۰۹-۲۷۸۳

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOI: 10.30495/juepd.2022.690607

DOR: 20.1001.1.27833496.1401.2.6.1.6

## مقاله پژوهشی

### تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت و سازهای شهری (مورد: ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ کلانشهر تهران)

**محمد دلوند:** دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.  
**بهمن کارگر<sup>۱</sup>:** دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد یادگار امام خمینی (ره)-شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.  
**علی توکلان:** استادیار، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

دریافت: ۱۴۰۰/۱۱/۳۰ صص ۱-۱۶ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۱/۲۹

## چکیده

فعالیت ساخت و سازها بخشی عمده از کل فعالیت های اقتصادی و تولیدی کشور را تشکیل می دهند. با توجه به نتایج بررسی های عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کشور، عوامل اجتماعی، اقتصادی و حقوقی متعدد موجب وقوع تخلفات شده است و همواره استمرار قانون گریزی و ستیز با مقررات آمره در نهادهای اجتماعی جوامع به تدریج به عنوان یک باور عمومی مورد قبول واقع شده است. تخلفات ساختمانی همچنین پیامدهای زیادی را در شهرها، از جمله تخریب سیمای شهر، تراکم و ها و کابری های غیرمجاز را به همراه داشته است. ناحیه ۳ منطقه ۱۶ تهران همواره به عنوان یکی از پرتخلف ترین نواحی ساخت و ساز شهر تهران به شمار می رود. پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی و کاربردی عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و سازهای شهری را بررسی نموده است. جامعه آماری از کلیه کارشناسان حوزه ساخت و ساز تشکیل شده که حجم نمونه آن بر اساس فرمول کوکران تعداد ۳۰ نفر مشخص گردید. هدف از تهیه پرسشنامه و جمع آوری اطلاعات از این طریق، مشخص شدن عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و سازهای شهری بود ابزار تجزیه و تحلیل داده ها از طریق نتایج آمارهای توصیفی، نرم افزار SPSS و مدل آزمون رگرسیون و میانگین صورت گرفته است. نتایج نشان داد که از مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی بیشتر بر سیمای شهری، ایمنی ساختمان و تبدیل پارکینگ ها به فضای مسکونی و تجاری بوده است و در زمینه مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی، در مجموع بیشترین میزان تخلفات مرتبط با عملکرد مدیریت شهری و عوامل اقتصادی است.

**واژه های کلیدی:** سیمای شهری، تخلفات ساختمانی، ساخت و سازهای شهری، مدیریت شهری، ناحیه ۳ منطقه ۱۶ تهران.

**استناد:** دلوند، محمد، کارگر، بهمن و علی توکلان (۱۴۰۱): تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و سازهای شهری (مورد: ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ کلانشهر تهران)، فصلنامه برنامه ریزی و توسعه محیط شهری، سال ۲، شماره ۶، شیراز، صص ۱-۱۶.

<sup>۱</sup> نویسنده مسئول: بهمن کارگر، پست الکترونیکی: B\_Karegar@gmail.com، تلفن: ۰۹۱۲۰۸۶۱۸۴۷

## مقدمه:

امروزه توسعه و استقلال درون شهرها، از جمله دغدغه های اصلی حاکمان جوامع گوناگون در جهان می باشد. در حال حاضر، شهرها به عنوان عمده ترین نوع محیط های انسان ساخت، متمرکزترین نقاط توسعه، مترکام ترین عرصه های استفاده بشر از زمین و فشرده ترین فضاهای تجلی نیازهای بشری هستند. (Mahhakuei and Bavier, 2022, 20). نظام ساخت و ساز شهری کشور بیش از آنکه منطبق بر نیازها، اهداف و امکانات شهرداری ها باشد بر سیاست ها، امکانات و نظرات دولت مرکزی استوار است و اسناد مصوب این نظام غیر قابل انعطاف و مطابق با نظریات کارشناسی هنگام تهیه و نظرات دولت مرکزی (زمان تصویب) می باشد، که بعداً جهت اجرا به شهرداری ها ابلاغ می شود و ذات این گونه طرح ها بیشتر سلسله مراتبی و کالبدی است و در مقابل خواست ها و گرایش ها و تحولات ایستادگی می کند. تخلف ساخت و ساز شهری از ضوابط و استانداردهای کیفی، فنی و شهرسازی در شهرهای ایران واقعیتی است ریشه دار و در عین حال گسترده که همسو با رشد شهرنشینی و افزایش تقاضای موثر در صنعت ساخت و ساز، به گونه ای تصاعدی در حال افزایش است. این قانون گریزی ساختمانی دیر زمانی است در کلانشهر های مواجه با محدودیت فضایی، عینیت بیش تری نیز یافته است. (Manouchehri, 2020, 8). ضوابط مربوط به ساخت و ساز نیز بی تردید نقش مؤثری در نیل به اهداف عالی برنامه ریزی شهری، تأمین تندرستی، رفاه، زیبایی، آرامش، ایمنی و امنیت دارد و رعایت آن ضمن تأمین اهداف مذکور، موجب ارتقای کیفیت و افزایش عمر مفید ساختمانها می گردد. همچنین ضوابط و مقررات، ابزار اجرای طرح ها و برنامه ها هستند (Mohammadi and Mirzaei, 2016, 198). همواره در شهرهای ایران، ضوابط و مقررات شهری، عموماً تنها سندی است که نهادهای اجرایی، شهروندان و بخش خصوصی به عنوان توسعه دهندگان شهری، مورد استفاده قرار می دهند و ملزم به رعایت آن هستند. شهر تهران به عنوان پایتخت ایران، حدود ۱۲٪ از جمعیت کل کشور را در خود جای داده است و ضوابط مربوط به ساخت و ساز نقش مؤثری در نیل این شهر به اهداف عالی برنامه ریزی شهری، تأمین تندرستی، رفاه، زیبایی، آرامش و امنیت ایفا می کند. همواره این ضوابط به منظور دستیابی به اهداف و چشم انداز بلند مدت شهر، مجموعه قیود و محدودیت هایی را برای سازماندهی ساخت شبکه معابر شهری، ساختمان ها و فعالیت های شهری تدوین می کنند که الزام آور است.

در شهر تهران مناطق با درصد بالای بافت فرسوده همواره مورد توجه سازندگان شهری قرار دارند و از این رو ساخت و سازها نیز در این مناطق بیش از سایر مناطق شهر تهران می باشد و مساله مورد نظر این است که حجم بالای تخلفات ساختمانی در این مناطق و آسیب های ناشی از این گونه تخلفات بر فضای کالبدی - اجتماعی - اقتصادی و معماری محله ها تاثیر گذار است. در این میان عوامل زیادی باعث بروز تخلفات ساختمانی در شهرها می باشند که از مهم ترین آن ها می توان به عامل دسترسی اشاره کرد. دسترسی به مراکز کار و فعالیت متناسب با توانمندی های ساکنان چنین سکونتگاه هایی و همچنین تلاش آنان جهت مسکن دار شدن و خارج کردن اجاره بها از سبد هزینه خانوار، مهم ترین عوامل بروز چنین تخلفاتی در نواحی مختلف کلان شهرهاست. همچنین از عمده مشکلات ساخت و سازهای غیر مجاز در کشور، عدم رعایت استانداردها و ضوابط پیش بینی شده ساخت و سازها در مطالعات طرح های توسعه شهری و روستایی، مسکن سازی شتاب زده به علت نداشتن پروانه ساختمان عموماً به صورت ریزدانه و کوتاه مرتبه بدون نقشه و ناظر با مصالح نازل و کم دوام حتی در مکانهای فاقد ایمنی مانند بستر رودها و مسیل ها و در حریم دکل های برق فشار قوی، غلبه کاربری های مسکونی بر کاربری های عمومی و خدماتی، استفاده غیرقانونی از آب، برق، گاز و تلفن، باز تفکیک غیر مجاز مسکن و ... است. در این میان برنامه ریزی های توسعه شهری به منزله مهم ترین ابزار قانونی و فنی هدایت و کنترل توسعه شهرها تلقی می شود و اصلاح این ابزار مسلمان در بهبود روش های نظام ساخت و ساز شهری مؤثر است. (moqimi, 2020).

از سویی دیگر در دهه های اخیر مدیریت شهری در ایران به طور فزاینده ای با چالش های فراوانی روبه رو بوده است که ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی است. (shouri and noahdi, 2019, 326). در میان بخش های مختلف مدیریت شهری، تأمین منابع مالی و درآمدی شهرداری ها اهمیت ویژه ای دارد که در کشورهای در حال توسعه از جمله کشور ایران که دارای سیستم اقتصادی ناکارآمد، نظام های مالیاتی ضعیف در تأمین هزینه های شهر می باشند، سیستم تأمین درآمد شهرداری ها به سمت منابع درآمدی ناپایدار کشیده می شود و اهمیت این موضوع زمانی روشن می شود که بدانیم بیش از ۹۵ درصد از منابع مالی شهرداری ها از محل درآمدهای محلی درون شهرها تأمین می شود و وابستگی به کمکهای بلاعوض دولتی کمتر از ۵ درصد است. در این راستا افزایش تخلفات ساختمانی نیز خود بخشی از منابع مهم درآمدی شهرداری ها به ویژه شهرداری تهران محسوب می گردد. (Aram and shahvazi, 2022). ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶، که مشتمل بر محله های شهرک بعثت، خزانه و علی آباد شمالی است، بر طبق آمار معاونت شهرسازی شهرداری منطقه ۱۶، دارای بیشترین تخلفات ساخت و ساز در میان تمام نواحی منطقه ۱۶ می باشد (Center

16: Reaserch Urban, 2020). این ساخت و سازها امروزه مشکلاتی را برای شهروندان و مدیریت شهری نیز در گذر زمان به وجود آورده که از جمله عوامل آن می توان به تغییر کاربری، افزایش تراکم، پایین بودن سطح ایمنی، کمبود و نبود تجهیزات و تاسیسات ایمنی و الکترونیکی در اکثر ساختمان ها، عدم استحکام بنا و به وجود آمدن مشکلات در کلیه زمینه های محیطی، کالبدی، اجتماعی و حرکت و دسترسی و... اشاره نمود. با توجه به مطالب مذکور، پرسش و فرضیه اصلی تحقیق حاضر این مسأله است که:

۱- مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ شامل چه عواملی است؟  
 ۲- تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ خصوصاً در سال های اخیر چه تبعاتی را بر فضای کالبدی- مسکونی و اجتماعی منطقه ۱۶ به همراه داشته است؟

۱- عوامل اقتصادی، قانونی و مدیریتی مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ می باشند.  
 ۲- تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ در طی سال های اخیر تخریب محیط زیست، درآمدهای غیرقانونی، عدم توازن کاربری ها و نابسامانی در سیمای شهری را به همراه داشته است.

### پیشینه و مبانی نظری تحقیق:

کوپن لینچ در کتاب تئوری شکل خوب شهر به ارتقاء کیفیت محیطی پنج معیار را ذکر می کند: سرزندگی (به مفهوم امکان بقای زیست شناختی و جامعه شناختی انسان در محیط شهر)، حس (به معنی نقش انگیزی ذهنی و معنا دار بودن مکان های شهری)، سازگاری (به مفهوم انتباق فرم شهری با فعالیت های گوناگون و مدارهای رفتاری)، دسترسی (به مفهوم سهولت نفوذ فیزیکی به بخش های مختلف شهری) و کنترل و نظارت (به مفهوم فراهم آوردن امکان انتخاب و مداخله شهروندان در امور مختلف) است. که این معیارها می تواند در هنگام طراحی شهری برای ارتقاء کیفیت محیط مورد استفاده قرار گیرد (Motahari Tabar an Hosseinia, 2019). تخلف ساختمانی به معنی نقض قوانین و ضوابط شهرسازی، فنی، ایمنی و بهداشتی در احداث ساختمان است و ابهام در قوانین و مقررات ناظر بر ساخت و ساز از جمله علل تخلف ساختمانی است و مینا و مستند رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده قانونی و حریم مصوب شهرها ماده صد قانون شهرداریها و تبصره های یازده گانه آن است (moqimi, 2020, 19). از جمله انواع تخلفات ساختمانی می توان به موارد زیر اشاره کرد:

بنای فاقد پروانه: به هرگونه ساخت و سازی که فاقد مجوز کتبی از شهرداری باشد بنای فاقد پروانه گفته می شود حتی اگر مراحل صدور پروانه ساختمانی و پرداخت عوارض نیز توسط مؤدی انجام گرفته باشد لیکن مبادرت به اخذ پروانه ننموده باشد و ساختمان خود را احداث نماید باز هم اطلاق بدون پروانه به آن ساختمان تسری دارد و نیز چنانچه فاقد پلاک ثبتی باشد و در آن ملک اقدام به احداث بنای غیرمجاز شده باشد با توجه به صدر قانون ماده صد و تبصره های آن اگر این بنا در محدوده و حریم شهر باشد قابل طرح در کمیسیون ماده صد می باشد و نداشتن سند مالکیت مانع رسیدگی و طرح موضوع در این کمیسیون نمی گردد (Boroumand Qods, 2017, 63). تخلف اضافه بنا در منطقه مسکونی و تجاری: در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی و تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی، رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع 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 در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کند 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.

عدم احداث پارکینگ: در صورت عدم احداث پارکینگ یا غیرقابل استفاده بودن پارکینگ احداث شده و عدم امکان اصلاح آن در کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی به اخذ جریمه صادر کند مساحت هر پارکینگ با احداث گردش ۲۵ مترمربع است اگر تبدیل مجدد فضا به پارکینگ میسر باشد نمی شود رأی اخذ جریمه صادر نمود. (Darwish, 2017, 45). در صورتی که در ساختمان مسکونی پارکینگ لحاظ شود مساحت هر پارکینگ ۱۶ مترمربع کفایت می کند. اخذ پارکینگ و یا عوارض مربوط می بایست صرفاً برای مساحت پارکینگ عمومی توسط شهرداری هزینه گردد. (Samaei, 2015, 36). تجاوز به معابر شهر و عدم رعایت اصول فنی: در مورد تجاوز به معابر شهری مالکین موظفند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند. در صورتیکه برخلاف پروانه یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد، شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده را به کمیسیون ارسال نماید.

تخلف مهندس ناظر: مهندس ناظر ساختمان مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می شود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبه فنی ضمیمه آن مستمراً 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 ماده صد مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی به جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمانی منعکس نماید. (Afzali and et al, 2017, 35). احداث ساختمان مغایر با کاربری: شهرداری در شهرهائی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتیکه برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود. شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مطرح می نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه ا اتخاذ تصمیم نماید.

تخلف تراکم ساختمانی: تخلف تراکم اضافی اصولاً تحت عنوان تخلف از اصول شهرسازی و بعضاً از ضوابط فنی و یا بهداشتی قابل رسیدگی می باشد. شهرداری بعد از اخذ جریمه می بایست برابر تبصره ۴ قانون گواهی پایان ساخت را صادر نماید. در هر مورد که شهرداری حکم صادره درباره جریمه را به اجرا گذارد آثار آن مجاز شناخته شده قسمت های اضافه بناست که قبل از آن غیر مجاز محسوب می شده است. اعتبار رأی بقاء جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ بر تراکم اضافه تنها تا زمانی است که آن ساختمان پا برجاست و در صورت تخریب و تجدید بنا استناد به رأی صادر شده برای استفاده از تراکم مازاد در ساخت مجدد به هیچ وجه قابل قبول نمی باشد. عدم استحکام بنا: در صورتیکه نقصان راجع به عدم استحکام بنا از لحاظ فنی قابل رفع باشد کمیسیون رأی به رفع نقص در یک دوره زمانی تعیین شده می دهد. اگر سازه از لحاظ فنی قابل تحکیم و مقاوم سازی نباشد و یا ذینفع در زمان تعیین شده نسبت به مقاوم سازی اقدام ننماید. رأی قلع بنا صادر و به اجراء گذاشته می شود و کمیسیون نمی تواند در چنین موردی با صدور رأی جریمه موجبات بنای ساختمان غیرمستحکم را که خطرآفرین است فراهم نماید. (Afzali and et al, 2017, 27). احداث بنا خلاف ضابطه به صورت پیشروی طولی: پیشروی طولی به معنای میزان حدود جهت احداث بنا ضریب طول عرصه است که نسبت به سطح ساختمان معمولاً شصت به چهل است. به این معنی که می توان در ۶۰٪ طول زمین احداث بنا نمود و الباقی می بایست به عنوان فضای آزاد باز باشد اعم از با پروانه یا بدون پروانه بودن و عدم رعایت این امر تخلف محسوب می گردد. این تخلف تحت عنوان تخلف از اصول شهرسازی و بعضاً تخلف از ضوابط فنی و یا بهداشتی در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری قابل رسیدگی است. مطابق مقررات طرح های مصوب راجع به شهرسازی همانطور که در مناطق مختلف شهر، نوع کاربری زمین در منطقه با سایر مناطق متفاوت است ضابطه درصد سطح اشغال مصوب و تراکم ساختمان نیز تفاوت پیدا می کند. (Boroumand Qods, 2017, 63).

مرجع رسیدگی به اعتراض اشخاص: در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی می باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند، رأی این کمیسیون قطعی می باشد ولی با توجه به بند ۲ ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۸۵/۹/۲۵، رأی قطعی کمیسیون ماده صد قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری می باشد (Moghimi, 2020: 20). در زمینه تحلیل عوامل موثر بر تخلفات ساخت و سازه های شهری (ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶) از نمونه تحقیقاتی که صورت گرفته است می توان به موارد متعددی اشاره نمود نظیر هوچر مایر (۲۰۰۴)؛ زرگاگ (۱۹۹۹)؛ فیو و همکاران (۲۰۰۴)؛ تغییر نیازهای اجتماعی و اقتصادی شهروندان، به وجود آمدن گروه های جدید با نیازهای متفاوت و خاص، پاسخگو نبودن ضوابط شهری و طرح های توسعه به اهداف، نیازها و خواسته های این گروه، سیاست های نامتعادل اصلاحات زمین شهری، نامناسب بودن شرایط تأمین مسکن و حل نشدن بحران مسکن، توسعه نامتعادل شهر و توزیع ناعادلانه ثروت در شهر را از علل پدید آمدن تخلفات ساختمانی و احداث ساختمان های غیرقانونی تعریف می کنند. نتیجه تحقیق بهمنی منفرد و کلانتری (۱۳۹۱)، نشان می دهد که تخلفات ساختمانی در طی این سال ها روند صعودی داشته است و این نشان از این است که تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ نتوانسته به شکل مؤثری نقش بازدارنده ای را در بروز تخلفات ساختمانی ایفا کند. از دیگر پژوهش های انجام گرفته در این زمینه می توان به تحقیق رحیمی و پناد (۱۳۹۱) اشاره کرد که به عدم قاطعیت شهرداریها (کمیسیون ماده ۱۰۰) به عنوان مرجع اصلی رسیدگی و کنترل در ساخت و سازه های شهری پرداخته و به رابطه معناداری بین افزایش عوامل تأثیرگذار بر بازار زمین و مسکن تخلفات مربوط به تغییر کاربری و ساختمان های بدون پروانه و میزان جریمه دست یافته است. گرمسیری و هنرپروران (۱۳۹۶) به این نتایج دست یافتند که سودجویی مالکان و ساخت وساز کنندگان انگیزه کسب سود، عدم توازن نیازها و شرایط ساکنان با استانداردهای ساختمانی بیشترین تأثیر را در افزایش تخلفات ساختمانی دارند. توجه به بررسی پیشینه موردنظر نشان می دهد که اکثر تحقیقات فوق الذکر و سایر تحقیقاتی که در این زمینه صورت گرفته اند، به علل وقوع این تخلفات بدون

توجه به بعد فضایی آن یا به صورت تک بعدی (صرفاً پرسشنامه یا علل قانونی آن پرداخته اند حال آنکه محققان در تحقیق حاضر با تأکید بر جنبه فضایی آن و توجه هم زمان به دو بعد ذکر شده پرداخته اند. در تحقیق دیگری، مقیمی، ۱۳۹۸، به این نتایج دست یافت که عدم استحکام بنا، تخلف تراکم اضافی، تغییر کاربری، تخلفات نمای ساختمان و عدم رعایت اصول فنی از جمله مهمترین تخلفات ساخت و سازهای شهری در ناحیه ۱ منطقه ۵ است. همچنین جیموه و همکاران (۲۰۱۷) ساخت بنای بدون مجوز، نقض مقررات توسعه و افزایش سطح اشغال را از موارد نقض تخلف در توسعه شهر آچی در استان آدو در نیجریه برشمردند. آنها علت این امر را ویژگی های اجتماعی - اقتصادی خانوارها، فقدان طرح اجرایی و عدم کفایت کارکنان حوزه برنامه ریزی برای کنترل توسعه برشمردند. از نظر آنها افزایش پرسنل و تجهیزات الزم برای نظارت بر ساخت و ساز و راه اندازی کمپینی برای آموزش شهروندان به منظور آگاهی از نقش و ظرفیتشان در فرآیند برنامه ریزی و توسعه، تجدیدنظر در قوانین توسعه کالبدی و میزان هزینه هایی که از سازندگان برای دریافت مجوز ساخت گرفته می شود، می تواند به بهبود توسعه و ساخت و ساز در این شهر کمک کند. (Jimoh et al, 2017, 30).

### روش تحقیق:

تحقیق حاضر از نظر ماهیت و روش، از نوع پژوهش های توصیفی-تحلیلی و از نظر هدف از نوع کاربردی (عملی) است. در تحقیق حاضر جامعه آماری کلیه کارشناسان، صاحب نظران، کارمندان و مدیران شهری شهرداری منطقه ۱۶ تهران می باشند که تعداد ۳۰ نفر از آن ها به عنوان حجم نمونه و از طریق فرمول کوکران تعداد ۳۰ پرسشنامه تخمین زده شد. بسته به نوع جامعه آماری می توان از روش های مختلفی برای نمونه گیری استفاده نمود که در تحقیق حاضر از روش نمونه گیری گلوله برفی استفاده گردید. ابزار سنجش و تحلیل داده ها نیز با استفاده از نرم افزار SPSS و آزمون های میانگین و بینومال تست اقدام می گردد.

#### جدول ۱- معیارهای به کار رفته در پژوهش

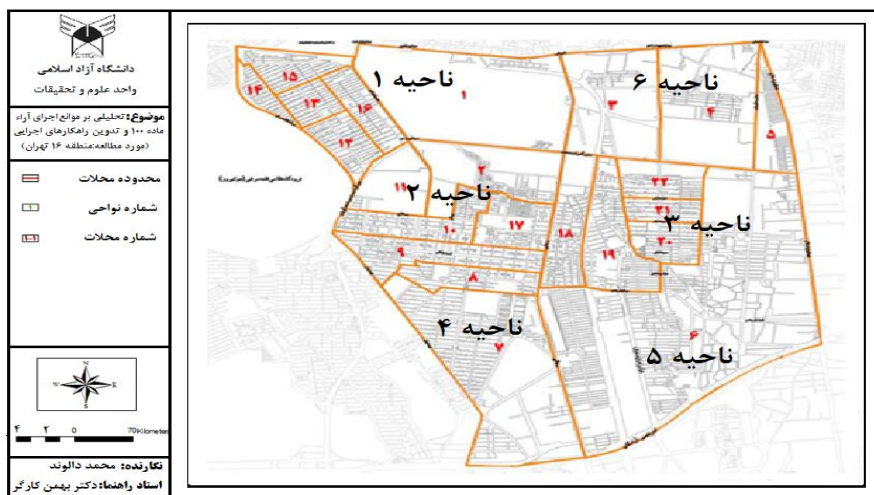
شاخص های مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی	زیرمعیارها
ضعف های قانونی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ضعف های نظارتی در فروش تراکم مازاد</li> <li>- عدم وجود مکانیزم های تنبیهی و کنترلی</li> <li>- آگاهی متخلف از عدم اجرای احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ توسط برخی کارشناسان.</li> <li>- ضعف نحوه نظارت مستمر ساختمانی و اجرای ضوابط ساخت و ساز توسط مهندسان ناظر.</li> <li>- نواقص ضوابط و مقررات ساختمانی</li> <li>- ناکارآمدی استانداردهای قانونی و کنترل کاربری زمین محدود کننده و منسوخ شده</li> <li>- ناکارآمدی قوانین با گذر زمان و تغییر الگوهای ساخت و ساز</li> </ul>
عملکرد مدیریت شهری	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعدد پرونده های تخلفات ساختمانی ثبت شده در کمیسیون ماده ۱۰۰</li> <li>- میزان درآمد شهرداری از محل فروش تراکم مازاد</li> <li>- میزان درآمد شهرداری از محل آرای جرائم تخلفات ساختمانی</li> <li>- عدم حضور مهندسان ناظر در صحنه ساختمان سازی</li> <li>- اتکاء مالی مدیریت شهری به تخلفات ساختمانی.</li> <li>- عدم جهت دهی مناسب تقاضای مسکن و اتخاذ سیاست های مناسب از سوی مدیریت شهری.</li> <li>- تمرکز بر درآمدهای ناپایدار به جای تمرکز بر درآمدهای پایدار و پایا</li> </ul>
تخلفات سازندگان	<ul style="list-style-type: none"> <li>- طولانی شدن پروسه رسیدگی به تخلفات ساختمانی</li> <li>- ناآگاهی سازندگان از مقررات و استانداردهای ساختمان</li> <li>- عدم تخصص علمی و دانشگاهی سازندگان از مقررات و استانداردهای ساختمان</li> <li>- انگیزه رفع نیاز خانواده از طریق احداث یا توسعه غیرقانونی بنا</li> <li>- مقرون به صرفه بودن انجام تخلفات</li> <li>- فقر اقتصادی حاکم بر جوامع جنوب شهر تهران</li> <li>- فقر فرهنگی حاکم بر جوامع جنوب شهر تهران</li> </ul>
عوامل اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- افزایش قیمت مصالح ساختمان</li> <li>- عدم تعادل میان عرضه و تقاضا در بازار مسکن</li> <li>- عدم رعایت اصول فنی به منظور صرفه جویی در هزینه مالی</li> <li>- سودجویی مالکان و ساخت و سازکنندگان</li> <li>- مهاجرت جمعیت به شهر و کمبود دسترسی به سایت های مناسب برای توسعه مسکونی.</li> </ul>

افزایش قیمت زمین میزان تورم بالا در مباحث اقتصادی به شکل کلی	
<b>زیرمعیارها</b>	<b>شاخص های مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶ تهران</b>
-زمینه سازی تخلفات پرسنل شهرداری -عدم توازن نیازها و شرایط ساکنان با استانداردهای ساختمانی -کاهش سرانه های شهری بر اثر افزایش جمعیت -افزایش جمعیت به وسیله عدم توازن کاربری ها	درآمدهای غیرقانونی عدم توازن کاربری ها
- تجاوز به حریم های عمومی - عدم توازن سیمای شهر نازیبایی سیمای شهر	سیمای شهری
- کاهش ایمنی ساختمان ها در هنگام بروز زمین لرزه - عدم اجرای آیین نامه های ساختمانی در هنگام بروز آتش سوزی آسیب پذیری در هنگام مواجه با طوفان های شهری	ایمنی ساختمان ها
- پارک خودروها در معابر شهری و افزایش سرقت خودروها - پارک خودروها در معابر شهری و کاهش معابر شهری افزایش بار ترافیکی در معابر شهری	-تبدیل پارکینگ به مسکونی و تجاری
قطع درختان توسط مالکین	تخریب محیط زیست

ماخذ: نگارنده گان، ۱۴۰۰.

### محدوده مورد مطالعه:

منطقه ۱۶ شهرداری تهران یکی از مناطق شهری تهران است که در جنوب شرقی این شهر واقع شده است. این منطقه از شمال به خیابان شوش، از جنوب به بزرگراه آزادگان، از شرق به خیابان فدائیان اسلام و از غرب به خیابان بهمن یار محدود می شود. همچنین این منطقه شامل ۶ ناحیه است.



شکل ۱- مرزبندی محلات و نواحی منطقه ۱۶ تهران

ناحیه ۳ منطقه ۱۶ تهران، از سه محله شهرک بعثت، خزانه و علی آباد شمالی تشکیل شده است.

### محله خزانه و تخلفات ساختمانی آن:

محله خزانه بخارایی یکی از محلات منطقه ۱۶ شهرداری شهر تهران است که در مرکز این منطقه قرار دارد. محله خزانه در شمال شهرک بعثت و علی آباد جنوبی، جنوب محله باغ آذری، شرق علی آباد شمال و غرب محله بعثت واقع شده است. در دهه ۱۳۳۰ تنها بخش مسکونی محدوده ای که امروز به نام خزانه بخارایی شهرت دارد، روستای علی آباد در جنوب غربی محله بوده است. در پی توسعه صنعتی در شمال محدوده، به ویژه راهاندازی کارخانه های روغن نباتی قو (۱۳۳۳) و چیت سازی تهران (۱۳۲۷)، روستا و زمین های اطراف آن به محل



اسکان کارگران بدل شد. در غیاب مدیریت شهری و برنامه مدون و همه‌جانبه توسعه شهری، امکانات و خدمات زیربنایی برای محله نادیده گرفته شد و در بسیاری از موارد معامله‌ها به صورت قول‌نامه‌ای انجام شده است. به این ترتیب، با مشاهده عکس‌های هوایی ۱۳۳۵ و ۱۳۴۵ این محله در یک دهه شکل گرفته و به سرعت توسعه یافته است. متراژ پایین ساختمان‌ها و ارزان قیمت بودنشان باعث می‌شده تا بیشتر اقشار کم‌درآمد در آن ساکن شوند و منطقه از نظر اقتصادی جزو مناطق ضعیف به‌شمار آید.

### بحث و ارائه یافته‌ها:

**محله خزانه:** محله خزانه ظرفیت‌های زیادی برای سرمایه‌گذاری دارد و علاوه بر امکان ایفای نقش مرکز منطقه با کاربری‌های فرهنگی، تجاری می‌تواند به مرکزی برای انجام فعالیت‌های مرتبط با صنعت ساختمان یا صنعت حمل‌ونقل تبدیل شود. در کنار این پتانسیل‌ها، در بافت فرسوده خزانه فرآیند نوسازی جریان دارد. نتیجه این نوسازی، پذیرش اقشار جدید اجتماعی و افزایش جمعیت در محله است و تداوم آن باعث سودمندی سرمایه‌گذاری برای ایجاد خدمات شهری هم می‌شود. در طی سال‌های اخیر نیز افزایش ساخت و سازها در این محله سبب شده که این محله دارای بیشترین میزان تخلفات ساختمانی در سال ۱۳۹۸ گردد. جدول ۱ آمار تخلفات ساختمانی در محله خزانه را به نمایش می‌گذارد.

جدول ۱- ارزیابی میزان تخلفات ساختمانی در محله خزانه

نوع تخلف/سال	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸
تشکیل پرونده	۲۵۶	۲۰۲	۲۱۳	۱۸۲	۱۴۲
ارسال ماده ۱۰۰	۶۷	۸۹	۹۴	۱۱۵	۸۳
دستور موقت	۱۴	۶۹	۶۴	۱۲	۸
رای ماده ۱۰۰	۴۵	۷۱	۵۶	۶۰	۳۰
اجرای رای	۳۹	۳۲	۴۶	۳۵	۳۲
دستور قضایی	۷۷	۱۳۴	۹۸	۹۵	۸۱۸۱

ماخذ: کمیسیون شهرسازی شهرداری منطقه ۱۶ تهران.

در زمینه آمارهای میزان تخلفات ساختمانی در محله خزانه در مجموع در میان سال‌های ۱۳۹۴ الی ۱۳۹۸، تعداد ۹۹۵ تشکیل پرونده و تعداد ۴۴۸ پرونده به ماده ۱۰۰ ارسال شده است، از این میان ۲۶۲ رای ماده ۱۰۰ نیز به اجرا گذاشته شده و در انتها ۴۸۵ دستور قضایی نیز به اجرا درآمده است. می‌بایست اضافه گردد که محله خزانه با توجه به تراکم بالای جمعیت و تراکم بالای مسکونی در منطقه ۱۶ تهران، دارای یکی از بالاترین میزان تخلفات ساختمانی در منطقه ۱۶ تهران نیز می‌باشد.

**محله شهرک بعثت:** محله شهرک بعثت یکی از محله‌های ناحیه ۳ منطقه ۱۶ می‌باشد که این محله به دلیل دارا بودن بیشترین فضای باز و فضای سبز در منطقه ۱۶ و ناحیه ۳، به نسبت دارای جمعیت و مساحت کمتری نسبت به سایر محله‌های منطقه ۱۶ و محله‌های ناحیه ۳ دارا است. محدوده محله از شمال به بزرگراه بعثت، از جنوب به خیابان ابریشم، از شرق به خیابان فداییان اسلام و از غرب به خیابان تقوی و عراقی دسترسی دارد و در همین راستا این محله دارای کمترین میزان تخلفات ساختمانی نسبت به سایر محله‌های منطقه ۱۶ تهران است. جدول ۲ آمار تخلفات ساختمانی در محله شهرک بعثت را به نمایش می‌گذارد.

جدول ۲- ارزیابی میزان تخلفات ساختمانی در محله شهرک بعثت

نوع تخلف/سال	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸
تشکیل پرونده	۷	۱۱	۱۳	۱۰	۲
ارسال ماده ۱۰۰	۵	۸	۹	۶	۱
دستور موقت	۳	۵	۴	۴	۱
رای ماده ۱۰۰	۲	۲	۳	۳	۰
اجرای رای	۱	۲	۲	۲	۰
دستور قضایی	۰	۱	۰	۰	۱

ماخذ: کمیسیون شهرسازی شهرداری منطقه ۱۶ تهران.

در زمینه آمارهای میزان تخلفات ساختمانی در محله شهرک بعثت در مجموع در میان سال‌های ۱۳۹۴ الی ۱۳۹۸، تعداد ۴۳ تخلف تشکیل پرونده و تعداد ۲۹ پرونده به ماده ۱۰۰ ارسال شده است، از این میان ۱۰ رای ماده ۱۰۰ نیز به اجرا گذاشته شده و در انتها ۲ دستور

قضایی نیز به اجرا درآمده است. می بایست اضافه گردد که محله شهرک بعثت با توجه به کمترین میزان کاربری فضای مسکونی- تجاری در منطقه ۱۶ تهران، دارای کمترین میزان تخلفات ساختمانی در منطقه ۱۶ تهران نیز می باشد.

**محله علی آباد شمالی:** یکی از محلات قدیمی شهر تهران که در محدوده غربی ناحیه ۳ و در مجاورت ناحیه ۴ شهرداری منطقه ۱۶ قرار دارد، محله علی آباد شمالی است. این محله در مرکز منطقه شانزده قرار گرفته و بیشتر وسعت محله را فضایی با بافت قدیمی تشکیل می دهد در حال حاضر امورات مربوط به نوسازی اماکن مسکونی در این محله در حال اجراست و پرواضح است که نوسازی موجب بالا رفتن جمعیت در این محله شده و موجب شلوغی محله علی آباد شمالی می شود.

جدول ۳- ارزیابی میزان تخلفات ساختمانی در محله علی آباد شمالی

نوع تخلف/سال	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸
تشکیل پرونده	۲۵۰	۲۳۱	۲۶۶	۱۹۸	۱۳۴
ارسال ماده ۱۰۰	۱۴۲	۱۶۶	۱۹۷	۱۲۰	۹۴
دستور موقت	۱۰۱	۱۱۲	۱۱۵	۹۵	۷۱
رای ماده ۱۰۰	۷۴	۶۲	۷۵	۸۱	۶۵
اجرای رای	۶۶	۵۰	۷۱	۶۴	۶۰
دستور قضایی	۳۴	۲۱	۳۰	۲۹	۲۵

ماخذ: کمیسیون شهرسازی شهرداری منطقه ۱۶ تهران.

در زمینه آمارهای میزان تخلفات ساختمانی در محله علی آباد شمالی در مجموع در میان سال های ۱۳۹۴ الی ۱۳۹۸، تعداد ۱۰۷۹ تشکیل پرونده و تعداد ۷۱۹ پرونده به ماده ۱۰۰ ارسال شده است، از این میان ۳۵۷ رای ماده ۱۰۰ نیز به اجرا گذاشته شده و در انتها ۱۳۹ دستور قضایی نیز به اجرا درآمده است. محله علی آباد شمالی دارای بیشترین میزان تخلفات ساخت و سازهای شهری در سطح ناحیه ۳ و در منطقه ۱۶ می باشد.

### تحلیل آماری یافته ها:

**سنجش مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی:** در جهت تجزیه و تحلیل پرسش های آمار توصیفی مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی، ابتدا پرسش ها از یک دیگر تفکیک گردید و سپس در نرم افزار SPSS عملیات کد گذاری انجام گرفت ، کد گذاری به صورت طیف لیکرت، اعداد ۱ تا ۵ ثبت گردید و پس از آن داده های پرسشنامه ها در محیط نرم افزار و در قسمت Data view ثبت گردید، پس از آن با استفاده از دستور frequencies میانگین هر یک از سوال ها و طبقه بندی آن ها در یک جدول کلی ثبت گردید که نتایج آن به صورت زیر می باشد:

جدول ۴- ارزیابی مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی

ردیف	نام شاخص	گویه ها	میانگین هر شاخص	میانگین کلی شاخص
۱	ضعف قانونی	ضعف های نظارتی در فروش تراکم مازاد	۳۶۰	۳۱۷
۲		عدم وجود مکانیزم های تنبیهی و کنترلی	۲۹۰	
۳		آگاهی متخلف از عدم اجرای احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ توسط برخی کارشناسان	۲۰۵	
۴		ضعف نحوه نظارت مستمر ساختمانی و اجرای ضوابط ساخت و ساز توسط مهندسان ناظر	۳۹۴	
۵		نواقص ضوابط و مقررات ساختمانی	۳۶۶	
۶		ناکارآمدی استانداردهای قانونی و کنترل کاربری زمین محدود کننده و منسوخ شده	۲۶۵	
۷		ناکارآمدی قوانین با گذر زمان و تغییر الگوهای ساخت و ساز	۳۴۰	
۸	عملکرد مدیریت شهری	تعدد پرونده های تخلفات ساختمانی ثبت شده در کمیسیون ماده ۱۰۰	۴۱۳	۴۱۴
۹		میزان درآمد شهرداری از محل فروش تراکم مازاد	۴۸۶	
۱۰		میزان درآمد شهرداری از محل آرای جرائم تخلفات ساختمانی	۴۹۵	
۱۱		عدم حضور مهندسان ناظر در صحنه ساختمان سازی	۳۶۰	
۱۲		اتکاء مالی مدیریت شهری به تخلفات ساختمانی.	۳۷۹	

۳.۰۲	سیاست های مناسب از سوی مدیریت شهری.	۱۳
	عدم جهت دهی مناسب تقاضای مسکن و اتخاذ	
۴.۰۳	تمرکز بر درآمدهای ناپایدار به جای تمرکز بر درآمدهای پایدار و پایا	۱۵
	طولانی شدن پروسه رسیدگی به تخلفات ساختمانی	۱۶
	ناآگاهی سازندگان از مقررات و استانداردهای ساختمان	۱۷
	عدم تخصص علمی و دانشگاهی سازندگان از مقررات و استانداردهای ساختمان	۱۸
	انگیزه رفع نیاز خانواده از طریق احداث یا توسعه غیرقانونی بنا	۱۹
	مقرون به صرفه بودن انجام تخلفات	۲۰
	فقر اقتصادی حاکم بر جوامع جنوب شهر تهران	۲۱
	فقر فرهنگی حاکم بر جوامع جنوب شهر تهران	۲۲
۴.۲۱	افزایش قیمت مصالح ساختمان	۲۳
	عدم تعادل میان عرضه و تقاضا در بازار مسکن	۲۴
	عدم رعایت اصول فنی به منظور صرفه جویی در هزینه مالی	۲۵
	سودجویی مالکان و ساخت و سازکنندگان	۲۶
	مهاجرت جمعیت به شهر و کمبود دسترسی به سایت های مناسب برای توسعه مسکونی.	۲۷
	افزایش قیمت زمین	۲۸
	میزان تورم بالا در مباحث اقتصادی به شکل کلی	

ماخذ: یافته های پژوهش، ۱۴۰۰.



نمودار ۴- ارزیابی مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی

بر اساس آمار و اطلاعات نمودار ۴، نتایج نشان می دهد که در مجموع زمینه های مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی تعداد ۲۸ شاخص مورد مطالعه قرار گرفت. از این تعداد ۷ شاخص به عنوان متغیر ضعف قانونی، ۷ شاخص به عنوان متغیر ضعف اقتصادی تعیین گردید. در این زمینه عوامل اقتصادی با ۴.۲۱ معادل ۸۴٪ میزان تأثیر و عملکرد مدیریت شهری در زمینه تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶ تهران ایفا می نمایند.

### سنجش مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶:

آمار توصیفی مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶ به صورت جدول ۳ به دست آمده است.

جدول ۵- ارزیابی مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶

ردیف	نام شاخص	گویه ها	میانگین هر شاخص	میانگین کلی شاخص
۱	درآمدهای غیرقانونی	زمینه سازی تخلفات پرسنل شهرداری	۴.۱۲	۴.۱۲
۲	عدم توازن کاربری ها	عدم توازن نیازها و شرایط ساکنان با استانداردهای ساختمانی	۴.۳۶	۳.۹۰
۳		کاهش سرانه های شهری بر اثر افزایش جمعیت	۴.۰۳	
۴		افزایش جمعیت به وسیله عدم توازن کاربری ها	۳.۳۳	
۵	سیمای شهری	تجاوز به حریم های عمومی	۴.۹۵	۴.۸۱
۶		عدم توازن سیمای شهر	۴.۶۶	
۷		نازیبایی سیمای شهر	۴.۸۳	
۸	ایمنی ساختمان	کاهش ایمنی ساختمان ها در هنگام بروز زمین لرزه	۴.۹۶	۴.۲۸
۹		عدم اجرای آیین نامه های ساختمانی در هنگام بروز آتش سوزی	۴.۶۵	
۱۰		آسیب پذیری در هنگام مواجه با طوفان های شهری	۳.۲۴	
۱۱	تبدیل پارکینگ به مسکونی و تجاری	پارک خودروها در معابر شهری و افزایش سرقت خودروها	۳.۱۲	۴.۲۸
۱۲		پارک خودروها در معابر شهری و کاهش معابر شهری	۴.۷۸	
۱۳		افزایش بار ترافیکی در معابر شهری	۴.۹۵	
۱۴	تخریب محیط زیست	قطع درختان توسط مالکین	۱.۳۲	۱.۳۲

ماخذ: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰.



نمودار ۵- ارزیابی مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶.

بر اساس داده های نمودار ۵، نتایج نشان می دهد که در زمینه ارزیابی مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶ تهران در مجموع ۱۴ شاخص مورد مطالعه قرار گرفت. از این میزان، این چنین به نظر می رسد که مهم ترین تبعات ساختمانی در ناحیه ۳ بیشتر بر سیمای شهری با ۴.۸۱ و معادل ۹۶.۲ و سپس بر روی ایمنی ساختمان ها و تبدیل پارکینگ به مسکونی و تجاری با ۴.۲۸ معادل ۸۵.۶ تاثیر گذار است. در راستای روش تحلیل مسیر به به کارگیری تکنیک رگرسیون عوامل دخیل مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی وارد مدل تحلیل مسیر شدند. این عوامل عبارتند از درآمدهای غیرقانونی، عدم توازن کاربری ها، سیمای شهری، ایمنی ساختمان، تبدیل پارکینگ به مسکونی و تجاری و تخریب محیط زیست در این راستا در نهایت میزان اثر مستقیم هر یک از عوامل ضریب بتاهای هر یک از متغیرها مشخص شده و با استفاده از نمودار ترسیمی چگونگی اثرگذاری مستقیم تبعات تخلفات ساختمانی نمایش داده می شود.

جدول ۶- نتایج تحلیل رگرسیون برای بررسی علل تخلفات ساختمانی

معنی داری	مقدار T	ضرایب غیر استاندارد			مدل	
		ضریب استاندارد	خطای انحراف معیار	ضرایب رگرسیونی	متغیر وابسته	
0.01	۱.۳۵	۰.۱۹۵	۰.۸۵	۰.۱۳۱	درآمدهای غیرقانونی	X1
0.03	۱.۷۶۵	۰.۱۶۸	۰.۰۹۵	۰.۱۲۴	عدم توازن کاربری ها	X2
۰	۱.۰۸۷	۰.۲۲۹	۰.۰۸۵	۰.۰۹۵	سیمای شهری	X3
۰	۲.۴۶۲	۰.۲۲۰	۰.۰۹۸	۰.۲۴۵	ایمنی ساختمان	X4
0	۰.۷۳۵	۰.۲۲۲	۰.۰۶۶	۰.۰۴۹	تبدیل پارکینگ به مسکونی و تجاری	X5
۳۱,۰	1.82	0,108	0.94	0.152	تخریب محیط زیست	X6

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰.

با توجه به جدول ۶ از آنجایی که مقادیر بتا استاندارد شده می باشند، بنابراین از این طریق می توان درباره اهمیت نسبی متغیر قضاوت کرد. بزرگ بودن مقدار بتا نشان دهنده اهمیت نسبی و نقش آن در پیشگویی متغیر وابسته است. در اینجا می توان قضاوت نمود که بیشترین تبعات تخلفات ساختمانی بر سیمای شهری و تبدیل پارکینگ به مسکونی و تجاری می باشد.

### نتیجه گیری و ارائه پیشنهادها:

همواره و در طی دهه های اخیر کارشناسان و نظریه پردازان، با ارزیابی الگوهای ساخت و ساز شهری در شهرهای جهان، بر این عقیده بوده اند که پیدایش این الگوها در واقع پاسخی به کیفیت نامساعد زندگی در شهرها به خصوص بعد از انقلاب صنعتی است. نظریات و دیدگاه های موجود پس از انقلاب صنعتی همواره بر شرایط ناموزون و نابسامانی های محیط زندگی انسان ها در ادوار مختلف حکایت دارد. در سوی مقابل بعضا الگوهای ساخت و ساز دستاوردهای مناسبی را نیز از طریق تولید طرح و برنامه برای توسعه شهرها و یا ساماندهی ، بهسازی و نوسازی شهرها و محله های شهری داشته است. ولیکن در شهرهای کشورهای جهان سوم و با پیشینه تاریخی و با ویژگی هایی نظیر دارا بودن بافت های قدیمی و فرسوده شهری، تراکم زیاد جمعیت، مشکلات اقتصادی، فقر، بیکاری، کمبود دسترسی خدمات، نارسایی خدمات، کمبود زیرساخت ها، آلودگی های محیط زیستی و سایر دغدغه های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی مواجه می باشند. در سال های اخیر نیز تخلفات ساختمانی بر افزایش مشکلات و معضلات شهری شهرهای جهان سوم افزوده است و یکی از مهم ترین این شهرها که از بحران های ناشی از تخلفات ساختمانی رنج می برد، شهر تهران است.

منطقه ۱۶ شهر تهران نیز که یکی از جنوبی ترین و قدیمی ترین مناطق شهر تهران می باشد با بافت های فرسوده گسترده رو به رو بوده است که در طی ده سال اخیر با تشویق سازندگان، بخشی از این بافت ها نوسازی شده اند اما نکته قابل توجه این مساله است که همواره در نوسازی این بافت ها، تخلفات ساختمانی نیز به وفور در این منطقه رخ داده است. ناحیه ۳ منطقه ۱۶ که در محدوده مرکزی منطقه ۱۶ قرار دارد و از سه محله خزانه، شهرک بعثت و علی آباد شمالی تشکیل شده است، امروزه بحران تخلفات ساختمانی این ناحیه را با مشکلاتی جدی مواجه ساخته است. از این رو در تحقیق حاضر دو مسأله مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی و مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶ تهران را مورد ارزیابی قرار داده است. بر اساس آمارها و نتایج موجود نتایج نشان می دهد که در مجموع تخلفات ساختمانی از میان سال های ۱۳۹۴ الی ۱۳۹۸ در ناحیه ۳، در کل تعداد ۲۱۱۷ تخلف به ثبت رسیده است و از این میان تعداد ۹۹۵ پرونده در محله خزانه ، تعداد ۴۳ پرونده در شهرک بعثت و تعداد ۱۰۷۹ تشکیل پرونده در محله علی آباد شمالی به ثبت رسیده است. در زمینه مهم ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی، نتایج نشان داد که در مجموع بیشترین میزان تخلفات مرتبط با عملکرد مدیریت شهری و عوامل اقتصادی است و در میان گوپه ها نیز عواملی نظیر میزان درآمد شهرداری از محل آرای جرائم تخلفات ساختمانی، انگیزه رفع نیاز خانواده از طریق احداث یا توسعه غیرقانونی بنا، عدم رعایت اصول فنی به منظور صرفه جویی در هزینه مالی و سودجویی مالکان و ساخت و سازکنندگان از تخلفات ساختمانی، به عنوان اصلی ترین عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶ تهران تعیین گردیدند. در زمینه سنجش مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه ۳ منطقه ۱۶ تهران نیز نتایج نشان داد از

جمله مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی بیشتر بر سیمای شهری، ایمنی ساختمان و تبدیل پارکینگ ها به فضای مسکونی و تجاری بوده است. در بررسی گویه های این متغیر نیز نتایج نشان داد که از جمله مهم ترین تبعات تخلفات ساختمانی در فضای ناحیه ۳ منطقه ۱۶ بیشتر تأثیرات این تخلفات بر جنبه های تجاوز به حریم های عمومی، کاهش ایمنی ساختمان ها در هنگام بروز زلزله، افزایش بار ترافیکی و نازیبایی سیمای شهر متمرکز بوده است.

### References:

1. Afzali, Rasoul, Hamidi, Akbar, Farhadi, Ibrahim, 2017, reviewing and evaluating construction violations in the peripheral domains of Mortgages (Case Study: Chamber of Chairrood), Geographic Journal, No. 15.
2. Ajza shokouhi, Mohammad, Samadi Reza, Goodarzi, Nusrati, Ghanbari, Mohammad, 2017, Analysis and analysis of the causes of buildings in macro cities with emphasis on the rules and regulations of urbanization (Case study: Three areas and not Mashhad), Quarterly Journal of Geography and Development Urban Space, Volume 3, No. 2.
3. Aram, Ali, Shahuazi, Abdolreza.2022. Solutions for providing resources of sustainable revenues in Tehran. Urban environment policy.
4. Bahmani monfared, Hadi, Kalantari, Mohsen, 2012, examined the effect of the decision of Article 100 of the Municipalities in Controlling Construction Violations, the fourth urban planning and management conference, Mashhad, Mashhad University.
5. Boroumand Qods, Nasrin, 2017, Investigating the Impact of Unauthorized construction on the quality of life of residents of the city, Masters, Department of Urban Development, Faculty of Engineering, Islamic Azad University, Tehran Science and Research Branch.
6. Center for Studies Assistant Region 16, 2020.
7. Darwish, Behrouz, 2017, Strategic Analysis - Structural Causes The causes of offenses in Tehran's urban construction process and its prevention and control management program, postgraduate thesis, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Islamic Azad University, Tehran Science and Research.
8. Few, R., Gouveia, N., Mathee, A., Harpham, T., Cohn, A., Swart, A., & Coulson, N. (2004). Informal sub-division of residential and commercial buildings in Sao Paulo and Johannesburg: living conditions and polic implications. Habitat International, 28(3), 427-442.
9. Ganj Khanloo, Javad, 2013, Management of Construction Buildings in Tehran Metropolitan Sample Case 12 Municipality of Tehran, Master's Thesis, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, Islamic Azad University, Central Tehran Branch.
10. Garmsiri, Pouyan, honarparvaran, Ali, 2018, Analysis and Investigation of the Causes of Building Increases in Macro Cities with an emphasis on municipal law and urban planning, the second national conference on sustainable development and sustainable development, Islamic Azad University, Iran.
11. Huchzermeyer, M. (2004). From “contravention of laws” to “lack of rights”: redefining the problem of informal settlements in South Africa. Habitat International, (28): 333 347.
12. Jimoh, B.A, Al-hasan, A-Z, I mimole, W.O, and Ahmed, M.B, (2017), Contravention of Development control Measures in Auchi, Applied Science Reports, 20.(۱)
13. Laleh Pour, Manijeh, Server, Houshang, Esmill Pour, Marzieh, Moradi Kuchi, Samira, 2020, examined the status of construction violations and its causes and motives in Shiraz, Quarterly Journal of Urban-Regional, Volume 9, Number 24.
14. Mahhakuei, Hojjat, Bavier, Hassan, 2022, explaining local government policies and urban development with emphasis on cities in Iran, Quarterly Journal of Urban Environment Policy, No. 1, Pages 20-36.
15. Manouchehri Miadinoab, Ayub Abedini, Asghar, Wakmat Nia, Hassan, 1398, reviewing and analyzing construction violations and explaining key factors influencing it (Case study of Yazd city), Journal of Urban Structure Studies, Volume 6, No. 18.
16. Moghimi, Mohammad Reza, 2020, Analysis of the factors affecting urban construction

- violations (studied by district 1 region of region 5), Masters thesis, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, Islamic Azad University, Imam Khomeini Branch (RA) – Shahri.
17. Mohammadi, Jamal, Mirzai, Sarah, 1394, explain the status and recognition of the factors affecting construction in Iran's metropolis (Case study: Fifteen areas of Isfahan), Quarterly Journal of Geographic Research, Volume 30, Number 2.
  18. Motahari Tabar, Mehdi, Hosseinia, Mahdieh. 2019. Investigating the impact policies of walking in quality of residence (sample of Bouali Hamedan pedestrian). Urban environment policy.
  19. Rahimi, Vahid, Pad, Abdolsasem, 2013, Analysis and review of the commission of the Article 100 Commission (Zahedan Municipality 2), the fourth scientific scientific conference of Geography, Tehran.
  20. Samaei, Seyyed Mohammad, 2015, investigating the role and performance of the company and the company in controlling construction construction and providing its rising strategies (Case study: Tehran region 10), postgraduate thesis, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Science Human, Islamic Azad University, Science and Research Branch of Tehran.
  21. shouri, Mohammad; noahdi, Reza.2019. Ways to provide sustainable income for municipalities in Iran, geography and human relationships, 1 (3), 325-334.
  22. Zegarac, Z. (1999). Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning. *Cities*, 16(5), 365-370.

