

فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۳۰، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۴، شماره پیاپی ۱۱۷

J. Mohammadi, Ph.D  
S. Mirzaei

جمال محمدی، استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان  
سارا میرزایی، کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان

E-mail: j.mohammadi@geo.ui.ac.ir

شماره مقاله: ۱۰۲۵ صص: ۲۱۴-۱۹۵

وصول: ۹۳/۳/۳۰ پذیرش: ۹۳/۱۲/۵

## تبیین وضعیت و شناخت عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در کلانشهرهای ایران مطالعه موردی: مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان

### چکیده

همگام با رشد روزافزون جمعیت و توسعه شهرنشینی، شهرها در شرایط کنونی با مشکلاتی؛ از جمله کمبود مسکن و سایر خدمات رفاهی روبه‌رو هستند که همین امر خود عامل افزایش تخلفات ساختمانی در شهرها؛ به‌ویژه کلانشهرها شده است و این معضل به علت فقدان نظارت کافی بر ساخت‌وسازهای شهری تشدید شده است. تخلفات ساختمانی یکی از مسایل مهم شهرهاست که برخورد با آن و حل آن به آسانی امکان پذیر نیست. یکی از راه‌حل‌های اصولی و ممکن، تلاش برای پیشگیری از وقوع آنها و کاهش زمینه‌های وقوع این‌گونه تخلفات در سطح شهرهاست. هدف از این مقاله، تحلیل تخلفات ساختمانی در مناطق شهر اصفهان و تبدیل آنها به عوامل معنادار است. روش پژوهش "توصیفی، قیاسی و تحلیلی" است و از تحلیل تطبیقی نیز استفاده شده است. روش تحلیل در این پژوهش، تحلیل مقایسه‌ای بین مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان و استفاده از تکنیک تحلیل عاملی است.

در این پژوهش، با استفاده از آمار اخذ شده از معاونت معماری و شهرسازی شهرداری اصفهان، به بررسی تخلفات ساختمانی در مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان و سپس استخراج هشت عامل جدید از ۵۲ عامل موجود (انواع تخلفات ساختمانی) پرداخته شده است.

نتایج این پژوهش نشان می‌دهد: ۱- در دوره زمانی مورد مطالعه از سال ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۱، میزان تخلفات ساختمانی در مناطق شهری اصفهان نه تنها کاهش نیافته، بلکه با افزایش نیز رو به رو بوده است؛ ۲- براساس تخلفات صورت گرفته در شهر اصفهان، ۵۲ نوع تخلف صورت گرفته است که با استفاده از تکنیک تحلیل عاملی به هشت عامل کاهش یافت و با توجه به متغیرهای موجود به ترتیب هشت عامل: تخلفات ارتفاعی و احداثی، تخلفات پروانه ساخت، تخلفات کاربری‌های تجاری، تخلفات اجحاف، تخلفات دید و اشراق، تخلفات درها و پله‌ها، تخلفات اضافه ساخت و تخلفات تغییر کاربری استخراج شد که این هشت عامل ۸۴/۴۵ درصد از واریانس جامعه را پوشش می‌دهد؛ ۳- بیشتر تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر اصفهان، مربوط به تخلفات ارتفاعی و احداثی، تخلفات پروانه ساخت و تخلفات مربوط به کاربری‌های تجاری است.

**واژه‌های کلیدی:** تخلفات ساختمانی، ماده ۱۰۰، تحلیل عاملی، شهر اصفهان

## مقدمه

قوانین و مقررات شهری را می‌توان به عنوان مهم‌ترین نقطه ارتباط بین مدیریت شهری و شهروندان قلمداد نمود (لطفی و همکاران، ۱۳۸۸: ۱). ضوابط مربوط به ساخت‌وساز نیز بی‌تردید نقش مؤثری در نیل به اهداف عالی برنامه‌ریزی 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 می‌گردد. ضوابط و مقررات، ابزار اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها هستند. یکی از اسناد مهم طرح‌های جامع، ضوابط و مقررات است که امکان اجرا و تحقق طرح را فراهم می‌آورد. برنامه‌ریزان و طراحان شهری، نقش مهمی در تدوین ضوابط و مقررات بر عهده دارند (صالحی میلانی و محمدی، ۱۳۸۹: ۹۸). به طور کلی، تخلف ساختمانی عبارت است از بی‌اعتنایی به قانونمندی‌های موجود در عرصه ساخت‌وسازهای شهری، قانون شکنی در ساختمان سازی و عدول از مقررات ساختمان سازی (بهشتی روی، ۱۳۷۲: ۳۲). این تعریف بدین معناست که عدم رعایت قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی، فنی، ایمنی، بهداشتی و منظر ساختمان، به هر دلیل از سوی سازنده یا سازندگان شهری، تخلف محسوب می‌شود (معصوم، ۱۳۸۰: ۴۹).

نظام هدایت و کنترل ساخت‌وساز شهری در کشور، متأثر از نظام اجتماعی، حقوقی و برنامه‌ریزی است. براین مبنا هدایت و کنترل ساخت‌وساز شهری در کشور از دو طریق شکل گرفته است:

۱- از طریق انواع برنامه‌ها و طرحها؛ ۲- از طریق ابزارهای برنامه‌ریزی و شهرسازی (ابزارهای حقوقی و مالی). این نظام واجد تنگناها و مشکلات نهادین در عرصه‌های تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح‌های توسعه شهری است و ریشه بسیاری از مشکلات در نارسایی‌های قانونی، ساختاری و ارتباطات بین سازمانی نهفته است (مشیری، ۱۳۸۹: ۲۴).

امروزه، همگام با رشد روزافزون جمعیت و توسعه شهرنشینی با مشکلاتی؛ از جمله کمبود مسکن و سایر خدمات رفاهی روبه‌رو هستیم. به همین منظور، نیاز به ایجاد واحدهای مسکونی و مراکز فعالیت‌های مختلف و امکانات رفاهی و... شدت یافته، موجب می‌گردد که زمین‌های زراعی و حتی بایر مجاور شهرها در بورس زمین قرار گیرند و قیمت‌ها به طور سرسام‌آوری افزایش یابد (زنگی آبادی و رخشانی نسب، ۱۳۸۶: ۴۸). در نتیجه، تخلفات شهری نیز در حال افزایش است. بسیاری از مراجعان به شهرداری‌ها افرادی هستند که با کمیسیون ماده صد سروکار دارند و بخش زیادی از آنها نیز کسانی هستند که بدون داشتن پروانه ساختمانی اقدام به احداث بنا نموده‌اند. به این ترتیب، ضرورت توجه به تخلفات ساختمانی که شهرها را دچار بحران نموده است، بیش از پیش آشکار می‌گردد.

علت یابی تخلفاتی که در ساخت‌وساز توسط بخش خصوصی و گاهی از طرف مؤسسات و سازمان‌ها صورت می‌گیرد، کمک مؤثری در اجرای ضوابط مربوط به ساخت‌وسازهای شهری خواهد بود و هر چه در این زمینه مساعدت و توجه بیشتری مبذول شود، به مثابه این است که یک قدم در اجرای ضوابط و مقررات شهر و شهرسازی برداشته شده است. از طرفی، ریشه‌یابی تخلفات می‌تواند به شناسایی نیازهای منطقی و اصولی مردم که ضرورت ایجاد تغییر و تجدید نظر در ضوابط شهری و شهرسازی را نیاز داشته باشد، کمک نماید (ظاهری، ۱۳۸۵: ۳۶).

بنابراین، با توجه به افزایش تعداد تخلفات ساختمانی در شهرها و خصوصاً کلانشهرها، بررسی و مطالعه تخلفات ساختمانی و عوامل مؤثر در ایجاد آن می‌تواند نقش مؤثری در کاهش و جلوگیری از آن داشته باشد. در پژوهش حاضر

شهر اصفهان به عنوان کلانشهری که با افزایش تخلفات ساختمانی در سال های اخیر روبه‌رو بوده و می‌توان نتایج حاصل از مطالعه را به عنوان نمونه به سایر شهرهای بزرگ کشور تعمیم داد، مطالعه و بررسی شده است.

بر اساس آنچه ذکر شد، می‌توان فرضیه زیر را برای این پژوهش تبیین و طرح نمود:

« به نظر می‌رسد اکثر تخلفات ساختمانی صورت گرفته، مربوط به نداشتن پروانه ساختمانی و عدم رعایت ضوابط مربوط به آن و تخلفات مربوط به احداث غیرمجاز است.»

در این قسمت از پژوهش، چند نمونه از مطالعات صورت گرفته در زمینه تخلفات ساختمانی ذکر شده است:

پورمحمدی و خلیل نژاد (۱۳۸۱) "نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه شهری و سازوکارهای رسیدگی به تخلفات ساختمانی (شهر تبریز)" را بررسی کرده‌اند. در این پژوهش ۱۲۲۴ فقره از پرونده‌های تخلفات ساختمانی در شهر تبریز به روش خوشه‌ای و نمونه‌گیری ساده انتخاب و بررسی شده است.

صمدی قوشچی، زیدالله (۱۳۸۳)، در کتاب خود "تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران" به بررسی انواع تخلفات ساختمانی در ایران و نحوه رسیدگی به آن‌ها پرداخته است.

ظاهری و پورمحمدی (۱۳۸۵)، مقاله‌ای با عنوان "موانع اجرایی ضوابط شهرسازی و ارائه راهکارهای مناسب در جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی (کلانشهر تبریز)" نوشته‌اند. نتایج بررسی نشان می‌دهد که ناسازگاری ضوابط با واقعیات جامعه، ضعف سیستم نظارت و کنترل، عدم شفافیت قوانین و مقررات؛ از جمله عوامل و موانع اجرایی ضوابط شهرسازی هستند که در بروز تخلفات ساختمانی مؤثرند. در پایان، مطالعه راهکارهایی برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی ارائه می‌شود.

شعبانی (۱۳۸۵) نیز در پایان‌نامه خود با عنوان "مراجع شبه قضایی صالح در خصوص تخلفات ساختمانی" به بحث و بررسی در زمینه تخلفات ساختمانی پرداخته است.

زنگی آبادی و همکاران (۱۳۸۷)، مقاله‌ای با عنوان "تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب‌پذیری ناشی از زلزله (مناطق شهر اصفهان)" را به رشته تحریر درآورده‌اند. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد که: ۱- بیشترین تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان و در مناطق حاشیه‌ای آن صورت می‌گیرد؛ ۲- گونه‌های تخلف ساختمانی در شهر اصفهان به شکلی است که آسیب‌پذیری لرزه‌ای را افزایش می‌دهد؛ ۳- با توجه به نوع بافت در هر منطقه، میزان آسیب‌پذیری لرزه‌ای مناطق شهر نیز در حال افزایش است.

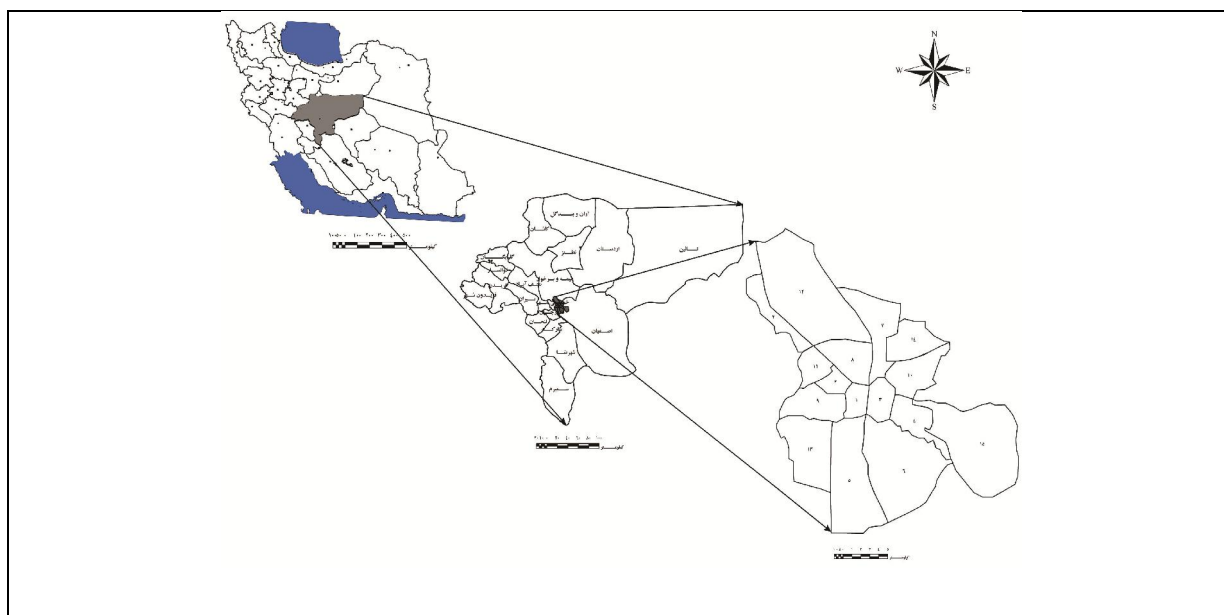
زمانی (۱۳۹۰) به مطالعه معضل تخلفات ساختمانی در پایتخت با تأکید بر شناسایی عوامل مؤثر بر آن پرداخته است. در این مقاله به بررسی عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی پرداخته شده و تأثیر هر کدام از این عوامل در ایجاد و شکل‌گیری تخلفات ساختمانی نشان داده شده است.

بهمنی منفرد و همکار (۱۳۹۱)، در مقاله‌ای به بررسی تأثیر تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی در شهر خرمدره پرداخته‌اند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که تخلفات ساختمانی هر سال بیش از سال قبل رخ داده است. همچنین، بیشترین فراوانی تصمیمات کمیسیون مربوط به صدور رأی جریمه است که گواهی بر عدم موفقیت کمیسیون این شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی است.

قاجار خسروی (۱۳۹۱)، در مقاله‌ای به تحلیل عوامل و تبعات ساخت‌وسازهای غیرمجاز در استان تهران و راه‌حل‌های مقابله با آن پرداخته است. در این مقاله با استفاده از مستندات علمی موجود و نتایج مصاحبه و نظرخواهی از کارشناسان و مسئولان مرتبط درباره هر یک از ابعاد ساخت‌وسازهای غیرمجاز بحث شده و تمرکز مقاله روی کل استان تهران بوده است و در نهایت، به ارائه راهکارهایی برای کاهش و یا جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز پرداخته است. در این پژوهش نیز میزان تخلفات ساختمانی و توزیع آنها در مناطق پانزده گانه شهر اصفهان، به طور کلی در سال‌های ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۰ و به صورت ویژه و دقیق به تفکیک مناطق و براساس انواع تخلفات صورت گرفته، در دوره زمانی ۱۳۹۰/۱/۱ تا ۱۳۹۱/۷/۲۴ مطالعه و بررسی شده است.

### معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر تاریخی اصفهان، مرکز استان اصفهان و اکنون دارای سومین رتبه جمعیتی، در سطح کشور است. شهر اصفهان در سال ۱۳۹۰، دارای ۱۷۹۶۹۶۷ نفر جمعیت و مساحت ۴۸۲ کیلومترمربع (در محدوده استحضاطی) بوده است ([www.isfahan.ir](http://www.isfahan.ir)). اصفهان شهری است واحه‌ای و از سطح عمومی دریاها حدود ۱۵۸۰ متر ارتفاع دارد و در شرق سلسله جبال زاگرس واقع شده است. شهر اصفهان بر روی دشتی نسبتاً صاف با شیبی حدود ۳٪ و به طرف شمال شرقی بنا گردیده است. توسعه شهر طی قرون متمادی به سمت غربی بوده، زیرا در این منطقه آب فراوان‌تر و آلودگی نیز کمتر است (شفقی، ۱۳۸۱: ۷). شهر اصفهان با طول جغرافیایی ۵۱ درجه و ۳۹ دقیقه و ۴۰ ثانیه شرقی و عرض جغرافیایی ۳۲ درجه و ۳۸ دقیقه و ۳۰ ثانیه شمالی بعد از تهران و مشهد سومین شهر بزرگ ایران است (همان: ۶). محدوده شهری آن به پانزده منطقه شهری تقسیم می‌شود و در خارج از محدوده شهری نیز از غرب به سمت خمینی‌شهر و نجف‌آباد، از جنوب به کوه صفه و سپاهان‌شهر، از سمت شمال به شاهین‌شهر و از شرق نیز به منطقه بیابانی منتهی می‌شود ([www.fa.wikipedia.org](http://www.fa.wikipedia.org)).



شکل ۱) نقشه موقعیت شهر اصفهان

## مبانی نظری

### کمیسیون ماده ۱۰۰

طبق ماده ۱۰۰، مالکان املاک و اراضی واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأموران خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد، جلوگیری نماید (منصور، ۱۳۹۱: ۱۱۹). صدور پروانه و نظارت ساختمانی در شهرها، مهم‌ترین و عمده‌ترین وسیله اجرای ضوابط منطقه‌بندی و تعیین نحوه استفاده از اراضی و ساختمان‌هاست. براین اساس، طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، شهروندان مکلف‌اند برای هرگونه ساخت‌وساز به شهرداری مراجعه و پروانه ساختمانی اخذ نمایند (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کلانشهر تبریز، ۱۳۹۰: ۴).

برای نخستین بار، قانونگذار ایران در سال ۱۳۲۴ اندک نگرشی به مسایل شهرسازی داشته است. در این قانون احداث ساختمان‌های مشرف به خیابان‌ها، جرم تلقی و برای آن کیفری مقرر شد و ده سال بعد توجه قانونگذار به صورت پیش‌بینی تکلیف صدور پروانه برای ساختمان‌ها توسط شهرداری (بند ۲۴ ماده ۵۵ ق.ش) نمایان شد و بدین ترتیب، مقنن گام‌های نخستین را در جهت پیاده نمودن اصول و ضوابط شهرسازی برداشت (شعبانی، ۱۳۸۵: ۵).

اولین مقررات در خصوص تخلفات ساختمانی در سال ۱۳۴۲ به تصویب رسیده و تا به امروز نحوه اقدام برای جلوگیری از عملیات ساختمانی خلاف، متفاوت بوده است. در گذشته، اقدامات شهرداری‌ها برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی متکی به مصوبات انجمن‌های شهر بوده است. در سال ۱۳۴۵ که مواد الحاقی به قانون شهرداری به تصویب رسید، طی ماده ۱۰۰ الحاقی و تبصره یک آن، ضرورت اخذ پروانه از شهرداری در محدوده و حریم شهر برای هر اقدام عمرانی و شروع ساختمان، تصریح شد. در سال ۱۳۵۲، تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به شکل موجود اصلاح و متعاقب آن در سال ۱۳۵۵ قانون الحاق تبصره ۶ به ماده ۱۰۰ تصویب شد و در سال ۱۳۵۸ تبصره‌های ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۷ و ۸ به شکل فعلی اصلاح گردید. از سال ۱۳۶۹، کار رسیدگی به تخلفات ساختمانی به دادگاه‌های کیفری محول گردید و از اواخر سال ۱۳۶۹، کمیسیون ماده ۱۰۰، فعالیت خود را از سرگرفت که تا حال حاضر برقرار است (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز، ۱۳۹۰: ۵).

## انواع تخلفات ساختمانی

بسته به نوع ضوابط ساختمانی مصوب و مورد اجرا در یک شهر، تخلفات ساختمانی مختلفی می‌تواند در آن شهر وجود داشته باشد. ضوابط ساختمانی عمدتاً در دو گروه ضوابط معماری و ضوابط شهری تنظیم می‌گردند. ضوابط معماری معمولاً کمینه شده استانداردهای ساختمانی است که به منظور تأمین حداقل شرایط بهداشتی، ایمنی و کیفی متناسب با نوع استفاده مد نظر از ساختمان هستند که معمولاً افزایش کارایی یا صرفه اقتصادی بنا را نیز در نظر دارند؛ اما در هر حال ممکن است رعایت آنها برای سازنده ساختمان دشوار یا گران باشد. ضوابط شهری نیز نتیجه طرح‌های جامع، راهبردی و تفصیلی شهرها و در واقع ابزارهای اجرایی طرح‌های توسعه شهری هستند و بسته به سیاست‌های برنامه‌ریزی و مدیریت شهری شهرها، برای تضمین توزیع عادلانه منابع در سطح شهر، هماهنگی ساختار، روابط و کاربری‌های مجاز،

حداکثر ارتفاع ساختمان، مساحت قابل ساخت در زمین یا سطح اشغال ساختمان، تعداد واحد پارکینگ یا حداقل فضای لازم برای اختصاص به پارکینگ در ساختمان، تعداد واحد مجاز در ساختمان، برای قرارگیری ساختمان در زمین، رعایت عقب نشینی‌های لازم نسبت به معبر دسترسی و رعایت حقوق زمین (عدم تصرف زمین‌های عمومی یا احداث بنا در زمین غیر) را در برمی‌گیرند (سرخیلی، ۱۳۹۱: ۱۴۶). تخلفات ساختمانی عموماً با هدف نفع فردی بیشتر و یا بهره برداری فزاینده از زمین بدون توجه به نوع کاربری‌ها، ضوابط احداث بنا و ضرایب مربوط به تراکم، سطح اشغال، منطقه‌بندی و... انجام می‌گیرد.

در اینجا، چند نمونه از تقسیم بندی انواع تخلفات ساختمانی آورده شده است:

این تخلفات معمولاً به دو دسته تقسیم می‌گردند:

الف- تخلفات مبتنی بر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری؛

ب- تخلفات ناشی از عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (حسینی، ۱۳۸۵: ۲۴۱).

یا:

۱. تخلفات مطابق ضوابط؛

۲. تخلفات خلاف ضوابط (www.iranshahrsaz.com).

همچنین، در دسته‌بندی دیگری، انواع تخلفات ساختمانی در نواحی شهری، با داشتن یا نداشتن پروانه ساختمانی به

پنج گروه اصلی تقسیم می‌شود:

۱- عدم رعایت اصول شهرسازی؛

۲- عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا؛

۳- عدم رعایت اصول بهداشتی؛

۴- نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان؛

۵- سایر تخلفات (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۵۵).

همان‌گونه که در جدول زیر مشاهده می‌کنید، انواع تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری به بیش از

۵۰ نوع می‌رسد، که در اینجا آورده شده است:

جدول ۱) انواع تخلفات ساختمانی

کد	تعیین خلاف	کد	تعیین خلاف
۱	بنای بدون پروانه	۲۹	مشرفیت پیش زدگی و تراس
۲	توسعه و اضافه ساخت مازاد بر پروانه	۳۰	مشرفیت در قسمت عقب نشینی پلکان
۳	اضافه ارتفاع نسبت به پروانه	۳۱	اضافه ارتفاع نسبت به کد منطقه
۴	بالکن و کنسول مازاد بر پروانه	۳۲	تعویض سقف
۵	احداث بالکن در فضای سبز	۳۳	عدم رعایت زاویه ۴۵ درجه
۶	پیش زدگی در حیاط (تراس و بر مجاور)	۳۴	عدم رعایت کد زیرزمین
۷	ایجاد دفتر کار خلاف و بدون پروانه	۳۵	نصب آسانسور
۸	احداث بالن در داخل واحد تجاری	۳۶	تصرف عدوانی گذر

۹	احداث تجاری و انباری در حیاط	۳۷	تصرف فضای مشاعی
۱۰	کسری پارکینگ	۳۸	نصب دکل مخابراتی
۱۱	عدم رعایت گذر بندی طبق پروانه	۳۹	عدم انجام عقب نشینی پلکانی در طبقات
۱۲	عدم اجرای پخ طبق پروانه	۴۰	احداث درب منزل در پخ
۱۳	رعایت نکردن رامپ (شیب، ارتفاع، عرض، طول)	۴۱	احداث پله در حیاط
۱۴	تفکیک فیزیکی بنا	۴۲	احداث درب به فضای مشاعی
۱۵	باز کردن درب در فضای سبز و گذرهای اختصاصی	۴۳	عقب نشینی در گذر بدون پروانه
۱۶	باز شدن درب به بیرون	۴۴	اجرای نما برخلاف ضوابط شهرسازی
۱۷	دیوار گذاشتن و محصور نمودن زمین	۴۵	عدم رعایت کد کف پارکینگ
۱۸	مشرفیت (تراس، پنجره، عقب نشینی پلکانی)	۴۶	عدم رعایت عقب نشینی بدون پروانه
۱۹	پله گذاری در گذرهای عمومی	۴۷	اضافه ارتفاع
۲۰	تبدیل پارکینگ	۴۸	احداث سقف
۲۱	تبدیل مسکونی به دفتر کار	۴۹	بنای بدون پروانه مازاد بر تراکم مجاز
۲۲	احداث استخر	۵۰	تبدیل مسکونی به تجاری
۲۳	تبدیل	۵۱	تبدیل مسکونی به انباری
۲۴	احداث نیم طبقه داخل واحد تجاری	۵۲	تبدیل مسکونی به کارگاه
۲۵	عدم رعایت ارتفاع و پیش زدگی مجاز بالکن	۵۳	احداث بالکن بدون پروانه
۲۶	تفکیک فیزیکی عرصه	۵۴	تبدیل طبقه مکمل به یک واحد مجزا
۲۷	مشرفیت پنجره	۵۵	سایر

مأخذ: سازمان معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان.

### تعقیب متخلفان از مقررات ساختمانی و شهرسازی در ایران

در ایران تعقیب متخلفین از مقررات ساختمانی و شهرسازی به چهار طریق امکان پذیر است:

۱. ممانعت غیرقضایی از تخلفات به وسیله مؤسسات عمومی؛
۲. تعقیب کیفری متخلفان توسط زیان دیدگان "اراضی عمومی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی مورد تصرف عدوانی واقع و به طور غیرقانونی ساخته شود" که منتهی به قلع و قمع بنای غیر قانونی می گردد.
۳. تعقیب متخلفان ساختمانی، توسط شهرداری در مقابل کمیسیون های خاص در اجرای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری که گاهی منتهی به تخریب قانونی ساختمان یا پرداخت جزای نقدی و غیرنقدی و غیره می گردد.
۴. طرح دعوی حقوقی علیه متجاوزان به املاک منتهی به خلع ید و جبران خسارات زیان دیده با طرح دعوی در دادگاه های عمومی می شود (گلدوزیان، ۱۳۷۹: ۴۱).

### ضمانت اجرای تکلیف قانونی شهرداری در برخورد با تخلفات ساختمانی

در مواردی که منبع اطلاع شهرداری از وقوع تخلف ساختمانی، شهروندانی باشند که شخصاً در قضیه مطروحه ذی نفع تلقی نشوند؛ تکلیف شهرداری به طرح پرونده تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰ فاقد ضمانت اجرایی بوده، فقدان سمت افراد، عملاً راه پیگیری را برایشان مسدود می کند؛ حال آنکه اگر متقاضی در زمره افرادی باشد که تزییع منافعش در

رابطه مستقیم با ترک فعل شهرداری قرار داشته و به موجب اصول شناخته شده حقوقی، ذی‌نفع محسوب شود؛ خواهد توانست با مراجعه به دیوان عدالت اداری، الزام شهرداری به ادای تکلیف قانونی‌اش را خواستار شده و یا با طرح دعوی «رفع مزاحمت یا ممانعت از حق» در مراجع عمومی دادگستری، مستقیماً متخلف را طرف شکایت خود قرار دهد (www.ecnn.ir).

### عوارض ناشی از اجرای کمیسیون ماده ۱۰۰

شهرداری‌ها برای جبران هزینه‌های خود، متکی به منابع درآمدی هستند که این منابع درآمدی در حال حاضر، عمدتاً ناشی از ساخت و سازهاست و جریمه‌های تخلفات ساختمانی یکی از اصلی‌ترین منابع درآمدهای شهرداری است و شهرداری‌ها خواهان از دست دادن این منبع درآمدی نیستند. این روش تأمین منابع مالی، دارای اثرهای منفی گوناگونی است و در آینده علاوه بر اثرات اقتصادی، اجتماعی، شهرسازی و... می‌تواند باعث افزایش آسیب پذیری شهری در برابر خطر زلزله نیز بشود (قائدرحمتی، ۱۳۸۷: ۳۶)؛ شامل عوارض ناشی از اجرای جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ و جرائم تخلفات ساختمانی و شهری، غرامت‌ها و درآمدهای حاصله از تغییر کاربری‌ها و عوارض حذف پارکینگ؛ این درآمدها به طور قطع در زمره درآمدهای ناپایدار جای دارند. بدیهی است با اتکای بیشتر شهرداری‌های کشور به درآمدهای ناپایدار دامن زده، موجب کاهش کیفیت زندگی شهرها می‌گردد. نتایج حاصله از گسترش تخلفات ساختمانی و به تبع آن افزایش درآمدهای شهرداری‌ها باعث می‌گردد که شهر در همه ابعاد خود، شامل: محیط اجتماعی، نظام اقتصادی، نظام دسترسی، فرم کالبدی و منظر شهری دچار مشکل اساسی گردد (شرزه ای و ماجد، ۱۳۹۰: ۶).

### یافته‌های پژوهش

مهم‌ترین عواملی که باعث افزایش تخلفات ساختمانی در شهرها می‌شوند، عبارتند از: رشد بی‌رویه جمعیت و افزایش مهاجرت به شهرها، افزایش قیمت زمین، مسکن و مصالح، عدم نظارت بر ساخت و سازهای شهری، ناکارآمدی قوانین مربوط به ساخت و ساز و استفاده از جریمه مربوط به تخلفات ساختمانی به عنوان منبع درآمد شهرداری‌ها، ناکارآمدی طرح‌های شهری، طولانی بودن مراحل صدور پروانه ساختمانی و... .

بی‌توجهی به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی در طرح‌های توسعه شهری اجرای این طرح‌ها را با مشکل مواجه کرده است و این خود عاملی در افزایش میزان تخلفات ساختمانی محسوب می‌شود. در بسیاری از شهرها کمیسیون ماده ۱۰۰ نتوانسته نقش بازدارنده‌ای در تخلفات ساختمانی داشته باشد و علت آن نیز این است که بیشتر آراء صادره در زمینه تخلفات ساختمانی به سمت جریمه سوق دارد و متخلفان با پرداخت جریمه به سودی چند برابر دست خواهند یافت. لذا باید در مواردی که لازم است، تخریب کاربری‌ها را جایگزین نمود.

یکی از وظایف مهم شهرداری‌ها، وظایف نظارتی همچون: نظارت بر ساخت‌وسازها و صدور پروانه ساختمانی است. با این حال، نظارت و کنترل ضعیف شهرداری و سازمان نظام مهندسی بر ساخت‌وسازها باعث افزایش تخلف سودجویان می‌شود. شفاف نبودن ضوابط و مقررات از دیگر عواملی است که باعث افزایش تخلفات ساختمانی می‌شود.



توسعه تخلفات ساختمانی و دامن زدن به آن، با مقوله‌ای به نام جریمه، شهر را در درازمدت به اثرهای منفی برگشت ناپذیری دچار می‌نماید و ضمن ایجاد فضاهای نابسامان در شهرها و رشد بی‌قواره شهری، پیکره شهرها را نیز دچار نارسایی می‌نماید، سیمای شهری را مخدوش نموده، به افزایش ساختمان‌های ناامن در شهرها منجر می‌شود، آسایش شهروندان را دچار اختلال جدی می‌نماید، آسیب‌پذیری شهر افزایش می‌یابد و دیگر شهر محلی مناسب برای زیست نخواهد بود.

### تحلیل وضعیت تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان از سال ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۰:

عمده تخلفات ساختمانی که در نهایت به رشد بی‌قواره شهری و ساختمان‌هایی ناامن منجر می‌شود، به دلایل مهاجرت بی‌رویه به شهرها، جلوگیری نکردن بموقع مأموران شهرداری، طولانی‌شدن روند صدور پروانه ساخت از مرحله تقاضا تا تأیید نهایی، مشکل مسکن و گرانی مصالح، نظارت نکردن ناظران ذی‌ربط، تلقی کردن جریمه ساختمانی به عنوان منبع درآمدی برای شهرداری، عدم تدوین مقررات منطبق با نیازهای روز، بدون اجرا ماندن احکام کمیسیون ماده ۱۰۰، سوء استفاده از اختیارات قانونی، نقص مدیریت شهری و نقص قوانین شهرداری است (زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۸۹: ۸).

در زیر آمار پرونده‌های تخلفات ساختمانی مناطق پانزده گانه و محاسبه میزان کاهش یا افزایش طی سال‌های ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۰ ذکر شده است.

جدول (۲) آمار پرونده‌های تخلفات ساختمانی مناطق پانزده گانه و محاسبه میزان کاهش یا افزایش

کاهش یا افزایش از سال ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۰ (درصد)	تعداد تخلفات ساختمانی*				مناطق
	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	
۱۶/۹۳	۵۲۵	۵۸۹	۵۵۴	۴۴۹	۱
-۲۱/۲۹	۳۵۵	۴۷۶	۴۲۵	۴۵۱	۲
۲۲/۸۵	۶۵۶	۷۶۸	۶۱۱	۵۳۴	۳
۱۲/۸۰	۱۰۲۲	۱۰۷۱	۱۰۸۸	۹۰۶	۴ و ۱۵
۶۰/۷۱	۹۰۰	۶۱۲	۷۳۳	۵۶۰	۵
۲/۸۹	۷۴۸	۶۳۶	۵۴۸	۷۲۷	۶
۲۱/۲۲	۷۳۷	۱۱۶۹	۶۷۵	۶۰۸	۷
-۷/۵۵	۱۳۵۹	۱۵۹۷	۱۴۲۳	۱۴۷۰	۸
۶۰/۸۱	۷۵۱	۸۱۶	۵۷۹	۴۶۷	۹
-۴۲/۴۳	۵۳۶	۶۳۰	۸۲۰	۹۳۱	۱۰
۱۹/۳۵	۵۵۵	۶۷۴	۵۰۸	۴۶۵	۱۱
-۴۳/۸۵	۹۱۳	۱۱۷۶	۱۷۵۸	۱۶۲۶	۱۲
۱۷/۴۸	۸۲۰	۷۹۹	۵۷۰	۶۹۸	۱۳
۷/۴۲	۷۹۶	۱۵۷۱	۱۳۰۴	۷۴۱	۱۴
۰/۳۸	۱۰۶۷۳	۱۲۵۸۴	۱۱۵۹۶	۱۰۶۳۳	جمع

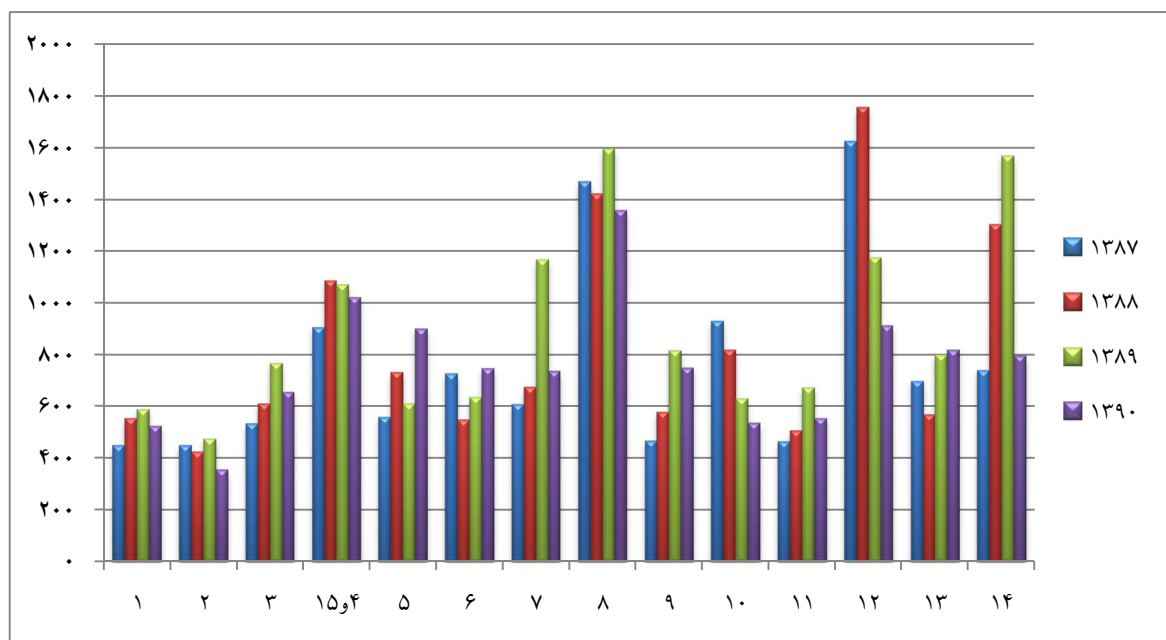
مأخذ: سازمان معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان

تخلفات ساختمانی، پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و فضایی بسیار زیادی دارند. عمده پیامدهای کالبدی-فضایی را می‌توان در توسعه بی‌رویه و بی‌قاعده شهری، رشد ساختمان‌های ناامن، اسکان‌های غیررسمی، ناموزونی و زشتی در سیمای شهری، تغییر چشم‌انداز و سیمای بصری شهر، عدم تناسب در تراکم ارتفاعی با تراکم جمعیتی و ... را نام برد (قائدرحمتی، ۱۳۸۷: ۳۸).

براساس تحلیل‌های صورت گرفته، بیشترین میزان تخلفات ساختمانی در سال ۱۳۹۰، در منطقه ۸، با ۱۳۵۹ مورد است. کمترین تعداد تخلفات را نیز، منطقه ۲، با ۳۵۵ مورد دارد.

با توجه به تعداد تخلفات در سال ۱۳۸۷ به عنوان سال پایه و سال ۱۳۹۰ به عنوان سال پایانی آماری، نرخ رشد تخلفات به استثنای مناطق ۲، ۸، ۱۰ و ۱۲، در سایر مناطق با افزایش روبه‌رو بوده است که بیشترین مقدار رشد تخلفات شهری در مناطق ۵ و ۹ با افزایش بیش از ۶۰٪ بوده است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود، این مناطق از مناطق حاشیه شهر محسوب می‌شوند. به طور کلی، شهر اصفهان، با ۰/۳۸ درصد، افزایش در تخلفات ساختمانی مواجه است و این نشان‌دهنده این است که میزان تخلفات طی این دوره کاهشی نداشته و تفاوت چندانی دیده نمی‌شود.

شکل ۲) تعداد تخلفات ساختمانی در مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان از سال ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۰



مأخذ: سازمان معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان

همان‌طور که در شکل (۲) آمده است، بیشترین تعداد تخلفات ساختمانی در سال ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸، در منطقه ۱۲ و سپس ۸ به وقوع پیوسته است. همچنین، منطقه ۸ بیشترین تعداد تخلفات ساختمانی را در سال ۱۳۸۹ دارد. بیشترین تعداد تخلفات ساختمانی در سال ۱۳۹۰ نیز مربوط به منطقه ۸ و کمترین تعداد مربوط به منطقه ۲ است. بنابر آمار موجود در چهار سال مورد مطالعه، منطقه ۸ آمار بالایی از تخلفات ساختمانی را دارد و در سال ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ رتبه دوم و در سال ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ رتبه اول را به خود اختصاص داده است.

### تحلیل عاملی تخلفات ساخت و سازهای شهری اصفهان

در این پژوهش از آمار تخلفات ساختمانی شهر اصفهان از تاریخ ۱۳۹۰/۱/۱ تا ۱۳۹۱/۷/۲۴ استفاده شده است. به منظور تحلیل تخلفات ساختمانی و تبدیل آنها به عوامل معنی دار، از تکنیک تحلیل عاملی استفاده شده است.

ویژگی عمده تحلیل عاملی، تقلیل شاخص‌ها و متغیرهای زیاد به چند عامل با استفاده از روش‌های ریاضی پنهان و پیچیده است. این ویژگی امکان طبقه‌بندی تعداد زیادی از پدیده‌ها را فراهم می‌آورد (طالبی و زنگی آبادی، ۱۳۸۰: ۱۲۸). تحلیل عاملی، روشی برای کاهش تعداد عوامل موجود به عوامل غیرقابل مشاهده‌ای است که به صورت خطی با هم مرتبط هستند (Tryfos, 2001: 1) که ساختار عامل‌های اساسی مجموعه‌ای از متغیرها را شناسایی می‌کند (Suhr, 2004: 2). تحلیل عاملی شامل پنج مرحله است: تشکیل ماتریس داده‌ها؛ محاسبه ماتریس همبستگی؛ استخراج عامل‌ها؛ دوران عامل‌ها و نام‌گذاری عامل‌ها.

ماتریس داده‌ها در این پژوهش، ماتریسی است که ستون‌های آن شامل ۵۲ شاخص و سطرهای آن شامل مناطق شهر اصفهان است. برای انجام محاسبات و ارتباط بین شاخص‌ها از ماتریس همبستگی استفاده می‌شود. استخراج عامل‌ها نیز با استفاده از ماتریس همبستگی است. با استفاده از ماتریس عاملی، عوامل مشترک و اهمیت نسبی هر یک از عامل‌ها معلوم می‌گردد. سپس بردارهای ویژه برای تمام مقادیر ویژه غیر صفر محاسبه می‌گردد. بردارهای ویژه در حقیقت مقدار بارگذاری متناظر با هر شاخص برای عامل مربوطه است که اصطلاحاً بار عاملی تعریف می‌شوند. در تحلیل عاملی در اتصال شاخص‌ها با هم در عوامل، شاخص‌هایی استفاده می‌شود که ضریب همبستگی آنها بالای ۰/۵ باشد (موسوی و حکمت‌نیا، ۱۳۸۴: ۶۰).

جدول ۳) عامل‌های دوران یافته

نام عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی
۱	۱۰/۰۳	۱۹/۳	۱۹/۳
۲	۸/۶۳	۱۶/۶۱	۳۵/۹۱
۳	۶/۳	۱۲/۱۲	۴۸/۰۳
۴	۴/۹۷	۹/۵۶	۵۷/۶
۵	۴/۴۶	۸/۵۸	۶۶/۱۸
۶	۳/۹۸	۷/۶۶	۷۳/۸۴
۷	۳/۳۲	۶/۴	۸۰/۲۴
۸	۲/۷۲	۵/۲۳	۸۵/۴۸

نتایج حاصل از این تحقیق، تقلیل ۵۲ متغیر به ۱۲ عامل بوده است که جمعاً ۹۸/۸۵ درصد واریانس را پوشش می‌دهد و نشان‌دهنده رضایت بخش بودن تحلیل عاملی و شاخص‌های مورد مطالعه است. با توجه به کم اهمیت بودن چهار عامل آخر، هشت عامل در این تحقیق استفاده شده است، که ۸۵/۴۸ درصد واریانس را پوشش می‌دهد.

### نام‌گذاری و شناخت عامل‌ها

عامل اول: تخلفات ارتفاعی و احداثی

مقدار ویژه عامل اول، ۱۰/۰۳ است و ۱۹/۳ درصد از واریانس جامعه را به خود اختصاص می‌دهد. ۹ متغیر در این عامل بارگذاری شده است. در این عامل ۹ شاخص بارگذاری شده است که بیشترین تأثیر را در میان عوامل دارد.

جدول (۴) متغیرهای بارگذاری شده در عامل اول

ردیف	نام متغیر	میزان همبستگی
۱	اضافه ارتفاع نسبت به پروانه	۰/۵۵
۲	عدم رعایت گذر بندی طبق پروانه	۰/۷۲
۳	تبدیل مسکونی به دفتر کار	۰/۷۹
۴	مشرفیت پنجره	۰/۸۳
۵	اضافه ارتفاع نسبت به کد منطقه	۰/۸۹
۶	تصرف عدوانی گذر	۰/۸۳
۷	نصب دکل مخابراتی	۰/۷۷
۸	احداث درب به فضای مشاع	۰/۶
۹	احداث سقف	۰/۹۱

عامل دوم: تخلفات پروانه ساخت

مقدار ویژه عامل دوم، ۸/۶۳ است و ۱۶/۶ درصد واریانس جامعه را محاسبه می‌کند.

جدول (۵) متغیرهای بارگذاری شده در عامل دوم

ردیف	نام متغیر	میزان همبستگی
۱	بنای بدون پروانه	۰/۶۶
۲	بالکن-کنسول مازاد بر پروانه	۰/۶۱
۳	احداث بالکن در فضای سبز	۰/۹۳
۴	کسری پارکینگ	۰/۶۹
۵	اجرای نکردن پخ طبق پروانه	۰/۶۵
۶	تبدیل پارکینگ	۰/۵۴
۷	رعایت نکردن کد زیرزمین	۰/۶۹
۸	احداث درب منزل در پخ	۰/۸۵
۹	عقب نشینی بدون پروانه	۰/۶۱
۱۰	بنای بدون پروانه مازاد بر تراکم مجاز	۰/۸۶
۱۱	احداث بالکن بدون پروانه	۰/۵۷

عامل سوم: تخلفات کاربری‌های تجاری

مقدار ویژه عامل سوم ۶/۳ است و ۱۲/۱۲ درصد واریانس جامعه را توضیح می‌دهد.

جدول ۶) متغیرهای بارگذاری شده در عامل سوم

ردیف	نام متغیر	میزان همبستگی
۱	احداث بالکن در واحد تجاری	۰/۹۳
۲	احداث تجاری-انباری در حیاط	۰/۷۷
۳	دیوارگذاشتن - محصورنمودن زمین	۰/۸۶
۴	تفکیک فیزیکی عرصه	۰/۹۲
۵	احداث نیم طبقه داخل واحد تجاری	۰/۶۲
۶	تصرف فضای مشاع	۰/۷۷

عامل چهارم: تخلفات اجحاف

مقدار ویژه عامل چهارم ۴/۹۷، است و ۹/۵۶ درصد از واریانس جامعه را محاسبه می کند و توضیح می دهد.

جدول ۷) متغیرهای بارگذاری شده در عامل چهارم

ردیف	نام متغیر	میزان همبستگی
۱	بازشدن درب به بیرون	۰/۹۳
۲	مشرف در قسمت عقب نشینی پلکانی	۰/۶۳
۳	عدم رعایت کد کف پارکینگ	۰/۹۶
۴	تبدیل مسکونی به انباری	۰/۵۶

عامل پنجم: تخلفات دید و اشراف

مقدار ویژه عامل پنجم ۴/۴۶، است و ۸/۵۸ درصد واریانس جامعه را شامل می شود.

جدول ۸) متغیرهای بارگذاری شده در عامل

ردیف	نام متغیر	میزان همبستگی
۱	مشرفیت	۰/۹۵
۲	عدم رعایت پیش زدگی بالکن	۰/۸۶
۳	مشرف در قسمت عقب نشینی پلکانی	۰/۵۹
۴	تعویض سقف	۰/۵۴
۵	تبدیل مسکونی به انباری	۰/۷۸

عامل ششم: تخلفات درها و پله ها

مقدار ویژه عامل ششم ۳/۹۸، است و ۷/۶۶ درصد واریانس جامعه را محاسبه می کند.

جدول ۹) متغیرهای بارگذاری شده در عامل ششم

ردیف	نام متغیر	میزان همبستگی
۱	پیش زدگی در حیاط	۰/۹۴
۲	رعایت نکردن رمپ	۰/۵
۳	بازکردن درب در فضای سبز-گذرهای اختصاصی	۰/۷۲
۴	پله گذاری در گذرهای عمومی	۰/۸۵
۵	سایر	۰/۶۲

عامل هفتم: تخلفات اضافه ساخت

مقدار ویژه عامل هفتم ۳/۳۲، است و ۶/۴ درصد واریانس جامعه را در برمی گیرد.

جدول ۱۰) متغیرهای بارگذاری شده در عامل هفتم

ردیف	نام متغیر	میزان همبستگی
۱	توسعه اضافه ساخت مازاد بر پروانه	۰/۵۱
۲	اضافه ارتفاع نسبت به پروانه	۰/۸
۳	تبدیل	۰/۸۷
۴	عدم رعایت کد زیرزمین	۰/۵۷
۵	عدم رعایت زاویه ۴۵ درجه	۰/۸۴

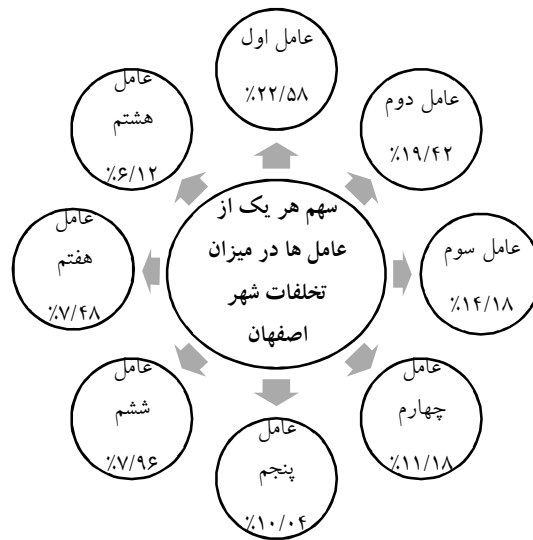
عامل هشتم: تخلفات تغییر (تبدیل) کاربری

مقدار ویژه عامل هشتم ۲/۷۲، است و ۵/۲۳ درصد از واریانس جامعه را محاسبه می کند.

جدول ۱۱) متغیرهای بارگذاری شده در عامل هشتم

ردیف	نام متغیر	میزان همبستگی
۱	اضافه ارتفاع	۰/۸۲
۲	تبدیل مسکونی به تجاری	۰/۸۵
۳	تبدیل مسکونی به کارگاه	۰/۹

در نمودار زیر، میزان اهمیت هر کدام از عامل‌های مستخرج از تکنیک تحلیل عاملی در شهر اصفهان آورده شده است. سه عامل اول بیشترین اهمیت را دارند و به ترتیب از اهمیت عامل‌ها کاسته می شود و عامل آخر کمترین تأثیر را در میزان تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر اصفهان در بر می گیرد. میزان اثر گذاری سه عامل اول در تخلفات شهر اصفهان، به بیش از ۵۶٪ می رسد. بنابراین، تخلفاتی که در این سه گروه قرار می گیرند، باید در برنامه ریزی‌ها و نظارت‌های آتی در اولویت قرار بگیرند و اقداماتی در جهت کاهش این گونه تخلفات صورت گیرد.



شکل ۳) میزان اهمیت هر یک از عوامل های مستخرج از تکنیک تحلیل عاملی در شهر اصفهان

### نتیجه گیری

- نتایج حاصل از بررسی آمار موجود نشان می دهد که در دوره زمانی سال های ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۰ و همچنین، دوره زمانی مورد بررسی در سال ۹۱ میزان تخلفات ساختمانی در مناطق شهری اصفهان نه تنها کاهش نیافته، بلکه با افزایش نیز رو به رو بوده است.
- با توجه به تعداد تخلفات در سال ۱۳۸۷ به عنوان سال پایه و سال ۱۳۹۰ به عنوان سال جاری، نرخ رشد تخلفات به استثنای مناطق ۲، ۸، ۱۰ و ۱۲، در سایر مناطق با افزایش روبه رو بوده است که بیشترین مقدار رشد تخلفات شهری در مناطق ۵ و ۹ با افزایش بیش از ۶۰٪ بوده است. شهر اصفهان نیز در این دوره، با ۳۸٪ درصد افزایش در تخلفات ساختمانی مواجه است و این نشان دهنده این است که میزان تخلفات ساختمانی طی این دوره کاهش نداشته و تفاوت چندانی در کل شهر دیده نمی شود.
- با توجه به آمار موجود، بیشترین میزان تخلفات ساختمانی صورت گرفته در سال ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ مربوط به منطقه ۱۲ و در سال ۱۳۸۹، ۱۳۹۰، همچنین در دوره زمانی مورد مطالعه مربوط به منطقه ۸ است.
- براساس تخلفات صورت گرفته در شهر اصفهان، ۵۲ نوع تخلف صورت گرفته است که با استفاده از تکنیک تحلیل عاملی به هشت عامل کاهش یافت و با توجه به متغیرهای موجود به ترتیب هشت عامل: تخلفات ارتفاعی و احداثی، تخلفات پروانه ساخت، تخلفات کاربری های تجاری، تخلفات اجحاف، تخلفات دید و اشراف، تخلفات درها و پله ها، تخلفات اضافه ساخت، تخلفات تغییر کاربری استخراج شد که این هشت عامل ۴۵/۸۴٪ از واریانس جامعه را پوشش می دهد.
- سه عامل اول بیشترین میزان تخلفات ساختمانی شهر اصفهان را در برمی گیرند و حدود ۵۶/۱۸ درصد از هشت عامل موجود را شامل می شود. پس تخلفات ساختمانی صورت گرفته در این سه عامل باید مورد توجه قرار بگیرند.

- اقدامات زیر می‌تواند نقش مؤثری در کاهش و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در کلانشهرها داشته باشد:
- ✓ تقویت قدرت اجرایی شهرداری‌ها و قاطعیت بیشتر از طریق ملزم نمودن متخلفان به رفع تخلف به جای اخذ جریمه و تخریب ساخت و سازهای خلاف؛
  - ✓ افزایش نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری و تأکید بر استفاده از افراد متخصص و مجرب در زمینه ساخت و ساز؛
  - ✓ بازنگری مقررات و ضوابط شهرسازی و وضع قوانین محدود کننده در زمینه ساخت‌وساز زمین‌های باز و بایر در حاشیه شهرها؛
  - ✓ کم کردن تشریفات و مراحل مربوط به صدور پروانه ساختمانی؛
  - ✓ پیش‌بینی منابع درآمدی برای شهرداری‌ها به جای جریمه مربوط به تخلفات ساختمانی؛
  - ✓ آموزش و اطلاع‌رسانی به شهروندان در مورد عواقب تخلفات ساختمانی و اهمیت رعایت استانداردهای ساخت.

### منابع

- ۱- بهشتی روی، مجید. (۱۳۷۲). بررسی آثار کالبدی تخلفات ساختمانی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران
- ۲- بهمنی منفرد، هادی و محسن کلانتری (۱۳۹۱)، بررسی تأثیرات کمیسیون ماده صد شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی، چهارمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد مقدس.
- ۳- پورمحمدی، محمدرضا و احمد خلیل نژاد. (۱۳۸۱). نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه شهری و سازوکارهای رسیدگی به تخلفات ساختمانی (نمونه موردی: شهر تبریز)، نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز، ش ۱۰، صص ۹-۳۲.
- ۴- حسینی، سید علی. (۱۳۸۵). مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه‌ای در ایران، انتشارات حق شناس.
- ۵- زمانی، زهره. (۱۳۹۰). معضل تخلفات ساختمانی در پایتخت با تأکید بر شناسایی عوامل مؤثر بر آن، فصلنامه علمی - تخصصی دانش مدیریت بحران، ش ۱۴، صص ۱۰۱-۱۱۸.
- ۶- زنگی آبادی، علی و حمیدرضا رخشانی نسب. (۱۳۸۶). تحلیل فضایی عوامل کمی و کیفی مؤثر بر ساخت‌وسازهای شهری در ایران، نشریه علمی-پژوهشی انجمن جغرافیایی ایران، ش ۱۴ و ۱۵، صص ۱-۱۴.
- ۷- زنگی آبادی، علی، صفر قائد رحمتی، جمال محمدی و همایون صفایی. (۱۳۸۷). تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب پذیری ناشی از زلزله: مناطق شهر اصفهان، نشریه مدرس علوم انسانی- برنامه ریزی و آمایش فضا، ش ۵۶، صص ۳۳-۵۱.
- ۸- سرخیلی، الناز، مجتبی رفیعیان و محمدرضا بمانیان. (۱۳۹۱). بررسی انگیزه‌های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران، مدیریت شهری، ش ۳۰، صص ۱۴۵-۱۶۲.
- ۹- سعیدنیا، احمد. (۱۳۸۳). ساخت‌وسازهای شهری، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، وزارت کشور: چاپ سوم.



- ۱۰- شرزهای، غلامعلی و وحید ماجد. (۱۳۹۰). تأمین مالی پایدار شهر: چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهری، دوفصلنامه مدیریت شهری، ویژه نامه، ش ۲۶، صص ۲۲۹-۳۱۶.
- ۱۱- شعبانی، مصطفی. (۱۳۸۵). مراجع شبه قضایی صالح در خصوص تخلفات ساختمانی، استاد راهنما: عباس کریمی، استاد مشاور: مجید غمامی، پایان نامه کارشناسی حقوق خصوصی، دانشگاه تهران.
- ۱۲- شفق، سیروس. (۱۳۸۱). جغرافیای اصفهان (ویرایش دوم)، انتشارات دانشگاه اصفهان.
- ۱۳- صالحی میلانی، ساسان و مریم محمدی. (۱۳۸۹). تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز در مناطق کوهپایه‌ای (مطالعه موردی: محله باغ شاطر تهران)، فصلنامه دانشگاه هنر، ش ۳، صص ۲۲۴-۲۴۰.
- ۱۴- صمدی قوشچی، زیدالله. (۱۳۸۳). تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران (ویرایش دوم)، تهران: انتشارات جنگل.
- ۱۵- طالبی، هوشنگ و علی زنگی آبادی. (۱۳۸۰). تحلیل شاخص ها و عوامل مؤثر در متدلوژی توسعه انسانی شهرهای بزرگ کشور، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ش ۶۰، صص ۱۲۴-۱۴۲.
- ۱۶- ظاهری، محمد و محمدرضا پورمحمدی. (۱۳۸۵). موانع اجرایی ضوابط شهرسازی و ارائه راهکارهای مناسب در جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: کلانشهر تبریز)، نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز، ش ۲۴، صص ۳۴-۶۳.
- ۱۷- قاجار خسروی، محمدمهدی. (۱۳۹۱). تحلیلی بر عوامل و تبعات ساخت و سازهای غیرمجاز در استان تهران و راه حل های مقابله با آن، مسکن و محیط روستا، ش ۱۴۰، صص ۵۱-۶۶.
- ۱۸- قائدرحمتی، صفر. (۱۳۸۷). تحلیل فضایی آسیب پذیری مسکن شهری در برابر زلزله (نمونه موردی: شهر اصفهان)، پایان نامه دکتری، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان.
- ۱۹- لطفی، حیدر، فرداد عدالتخواه، مینو میرزایی و شب بو وزیرپور. (۱۳۸۸). مدیریت شهری و جایگاه آن در ارتقاء حقوق شهروندی، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی، ش ۹، صص ۱۱۷-۲۳۱.
- ۲۰- گلدوزیان، ایرج. (۱۳۷۹). شهرسازی و حقوق (اعمال مقررات کیفری بعد از صدور مجوز ساخت)، نشریه حقوق، کانون، سال چهل و چهارم، دوره جدید، ش ۱۸، صص ۳۹-۴۴.
- ۲۱- مشیری، شهریار. (۱۳۸۹). کنترل و هدایت ساخت و ساز شهری، طراحی نظام کارآمد، نشریه هویت شهر، ش ۷، صص ۲۳-۳۰.
- ۲۲- معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کلانشهر تبریز. (۱۳۹۰). شهرسازی برای همه (آشنایی با کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها)، انتشارات هاتف شهر.
- ۲۳- معصوم، جلال. (۱۳۸۰). تخلفات ساختمانی، ماهنامه شهرداری ها، ش ۳۳، انتشارات سازمان شهرداری ها.
- ۲۴- منصور، جهانگیر. (۱۳۹۱). قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری، نشر دیدار.
- ۲۵- موسوی، میرنجف و حسن حکمت نیا. (۱۳۸۴). تحلیل عاملی و تلفیق شاخص ها در تعیین عوامل مؤثر بر توسعه انسانی نواحی ایران، مجله جغرافیا و توسعه، ش ۱۹، صص ۵۴-۶۹.
- ۲۶- سازمان معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان، کمیسیون ماده صد.

- 27- Suhr, Diana D (2004), Principal component Analysis vs. Exploratory Factor Analysis, Statistical and Data Analysis, paper 203-30, 1-11.
- 28- Tryfos, Peter (2001), Factor Analysis, Chapter 14.
- 29- [www.fa.wikipedia.org](http://www.fa.wikipedia.org)
- 30- [www.iranshahrsaz.com](http://www.iranshahrsaz.com)
- 31- [www.isfahan.ir](http://www.isfahan.ir) درگاه الکترونیکی شهرداری اصفهان
- 32- [www.ecnn.ir](http://www.ecnn.ir)