

راه کارهای نو در برخورد با تخلفات ساختمانی و تملک اراضی (نمونه موردی سنندج)

فرشید عظیمی

دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج

Farshidazimi.37212@yahoo.com

صبح جلالی

دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج

Abidar_men@yahoo.com

چکیده:

در پژوهش های انجام گرفته شده به بررسی عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی در شهر های کوچک و همچنین علل بروز تخلفات ساختمانی با تاکید بر تراکم ساختمانی و ارائه راه کارهای کاهش آن پرداخته شده است که باموضوع مقاله پیش رو مرتبط بوده و خود به نوعی مکمل سایر پژوهش ها می باشد. هدف اصلی نگارش این مقاله بررسی آثار و پیامد های تخلفات ساختمانی بر توسعه شهر سنندج و همچنین ارائه راهکار های نو در برخورد با آن برای سامان بخشیدن این نقیصه ارائه گردیده است. در این مقاله با بهره گیری از پژوهش های کاربردی از لحاظ نتایج و پیامد و همچنین پژوهش کمی از لحاظ فرایند اجرا استفاده شده است که تلاشی برای یافتن پاسخی برای حل یک معضل و مشکل که در دنیای واقعی وجود دارد و ایده ها (راهکارهای نو) را به عمل و کاربرد تبدیل می کند.

تخلفات ساختمانی در شهر، اقداماتی است که فاقد مجوز (پروانه) و یادارای مغایرت بامجاز صادر شده از سوی شهرداری باشد که این مهم در شهروندان در محدوده نواحی الحاقی وحاشیه ای بسیار مشهود است. فروش «تراکم مازاد» ساختمانی و «تغییر کاربری» اراضی شهری از جمله عوملی است که موجب گرانی قیمت زمین در تولید مسکن در آینده شده است. براساس بررسیهای به عمل آمده، از تعداد ۸۰۷۲ فقره پروانه ساختمانی صادر شده در سالهای ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ در شهروندان، ۲۸۸۶ مورد آن به ۶۲۹۱ تخلف به متر اژ ۲۰۴۲۹۴ مترمربع منتهی شده اند. از این تعداد پروانه ساختمانی صادر شده، ۴۹۳۳ مورد آن حاوی تراکم مازاد بوده اند. البته این تعداد فقط شامل تخلفات می شود که به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها منعکس و در آن بررسی شده اند. جمع آوری این داده ها تحلیلی توصیفی، کتابخانه ای می باشد. بررسی ها نشان میدهد که بین شرایط جغرافیایی، موقعیت و قیمت زمین و تعداد و متر اژ پروانه های ساختمانی، میزان فروش تراکم مازاد، تخلفات ساختمانی و درآمد شهرداری سنندج رابطه معنی داری وجود دارد، که فساد مالی و اداری را اثبات میکند که خود یک نوع سوء مدیریتی تلقی میگردد.

کلید واژه: تخلف تراکم ساختمانی. تراکم مازاد. راهکارها. مجوز (پروانه)

مقدمه :

غریزه فطری انسانها برای زندگی در جامعه عاملی بوده است که بشر را در طول تاریخ به تأسیس مجتمع های زیستی بزرگ و جمعی سوق داده است. بشر از ابتداییترین شکل زندگی تا شکل معاصر آن که سکونت در شهرهایی با ابعاد وسیع و کارکردهای جهانی است، برای سهولت زندگی جمعی مجبور به وضع قوانین و مقررات خاصی بوده است تا بتواند در زندگی و برخورد با هم نوعان خود به نوعی نظم و انضباط دست یابد. بنابراین، قانون مجموعه ای از ضوابط و معیارهایی است که انسانها بر دستیابی به آرامش و زندگی سالم و راحت برای خود وضع میکنند. شهر نشینی پدیده ای پویاست و رفتاری که باعث نقض قانون شود به آن تخلف میگویند (فقیهی ۱۳۸۲، ۲۴)

وقوع پدیده تخلفات تبعات اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و فضایی را به دنبال دارد تخلفات ساختمانی هر چند ریشه در مسائل فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی فراوانی دارد، از دیدگاه برنامه ریزی شهری پیامدهایی مشخص دارد. (فلاحی ۱۳۸۴، ۵)

از مهمترین این پیامدها تأثیر مخرب آنها در سیمای شهر، تراکم های مجاز ساختمانی و نحوه استفاده از اراضی شهری است. لذا با توجه به حجم زیاد تخلفات ساختمانی که در شهرهای کشور رخ میدهد و تأثیر اساسی این گونه تخلفات بر کالبد شهر، ضرورت و اهمیت برخورد با این مسئله امری بدیهی به نظر میرسد. ساماندهی عوامل و منابع برای پاسخگویی به نیازهای ساکنان شهر و مجموعه های از اجزای زنده ای که در شهر حضور یافته و باید یکدیگر تعامل و ارتباط دارند را مدیریت شهری نامیده اند. شهرداری عهده دار مدیریت شهر است و در جایگاه هسته مرکزی مدیریت شهر، مسئول هدایت، نظارت راهبری و جلب مشارکت دیگر مجموعه هاست و بنابراین مسئول برخورد، جلوگیری و برنامه ریزی برای پیشگیری از تخلفات ساختمانی است. مشکل ساختوساز غیرقانونی یک مسئله ی خیلی مهم در سطح جهان است و دلایل شبیه به هم دارد. بر مبنای تحقیقات و تجربیات جدید، رعایت ضوابط و مقررات ساختوساز شهری نتوانسته است در ایجاد کیفیت مناسب زندگی در شهر مفید باشد، تبعات جدی تخلفات ساختمانی و آسبایی که عدم رعایت ضوابط ساختوساز شهری به شهروندان وارد میسازد آشکار و غیر قابل پیشبینی است. (بهشتیروی ۱۳۸۲، ۴)

تخلفات ساختمانی پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و فضایی بسیار زیادی دارند. از اهداف اساسی این پژوهش نیز بررسی آثار و پیامدهای تخلفات ساختمانی بر توسعه شهرها (شهرسندج) میباشد که عمده ترین آنها عبارتند از: آثار و پیامدهای فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، توسعه بیرویه و بیقاعده شهری، رشد ساختمانهای ناامن، اسکانهای غیر رسمی، ناموزونی و زشتی در سیمای شهری، تغییر چشم انداز و سیمای بصری شهر، نبود تناسب بین تراکم ارتفاعی، تراکم جمعیتی .

این پژوهش به منظور بررسی آثار و پیامدهای تخلفات ساختمانی بر توسعه شهرسندج، برای سامان بخشیدن تخلفات ساختمانی با ارائه راهکارهای نوین و راه حل های مناسب و کاربردی برای کاهش این نقیصه و نیز آثار نامطلوب آن بر توسعه شهر ارائه گردیده است، برابر با آمار و اطلاعات در دسترس و غیر مستند این چنین نشان میدهد:

مهمترین آثار تخلفات ساختمانی در شهرسندج از نظر کارکنان شهرداری اثر بر روی سیمای و منظر شهری و از نظر متخصصین آثار کالبدی بوده که بر روند توسعه شهری تأثیر بسزایی داشته است و ناهنجاری های اجتماعی، فرهنگی را موجب می شود. (شهرداری سندج). مستندات و پرونده های مربوط به تخلفات صورت گرفته و آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری از سال ۹۰ تا سال ۱۳۹۴

بیان مسئله

اندیشه سوء استفاده و تخلف در مسایل فنی و شهرسازی با توجه به گستره نامتناهی مسائل فنی و حقوقی اجتناب ناپذیر و جزء لاینفک مشکلات پیش روی مدیران و کارشناسان این حوزه در شهرداری ها و بخصوص شهرداری سندج میباشد این مهم با ایجاد بسترهای نوین برای توسعه در راستای ایجاد انتظارات کاذب برای شهروندان بدون پشتوانه فنی و حقوقی و عدم انطباق



بامسایل فرهنگی در مناطق ونواحی الحاقی به شهرسندج از دهه ۸۰ شمسی بسیار مشهود است و به جهت تمرکز شهرداری برای جلوگیری از تخلفات روتین و کار بر روی اعمال جرائم واقع شده از این نوع، تخلفات حقوقی و پیچیده نادیده گرفته شده و اکثر مشکلات از این بحث نشات میگیرد، که آینده فنی در حوزه شهر سازی معماری را به مخاطره واداشته است. (صمدی ۱۳۸۴: ۵۹۸)

ایجاد بستر مناسب برای سامان بخشیدن تخلفات ساختمانی و همچنین ارائه راهکارهای نوین طی سیکل الکترونیکی در جهت کنترل فرایند اداری در مقوله عنوان طرح تعریف میگردد.

برابرا با آمار و اطلاعات در دسترس این چنین نشان میدهد که مشکلات گریبان گیر شهر سندج و متلاطم بودن جو مدیریتی پیش رو شامل:

الف - جانمایی بنا برخلاف مشخص شده در پروانه ساختمانی

ب - افزایش زیر بنا

ج - تبدیل

د - افزایش یا کاهش ارتفاع

ه - طرح تفصیلی

و - تبدیل و افزایش

میباشد. در همین راستا در آینده نچندان دور با وجود مشکلات پیش رو، سواستفاده های سود جویان در راستای زمین خواری، نادیده گرفتن قوانین حاکم بر مدیریت شهری به اوج خود خواهد رسید که تاثیر منفی بر روند پیشرفت ریز ساخت های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی خواهد گذاشت. با توجه به توانایی فنی و تعداد پرسنل موجود، برای برون رفت از این مشکلات نیاز به فن آوری جدیدی که موجبات بهبود و روشهای شناسائی تخلف ونحوه برخورد حقوقی با زیرساخت فنی اعمال گردد وضعیت کنونی را سامان می بخشد؟

اهمیت و ضرورت تحقیق

گونگونگی توده های فرهنگی واجتماعی، طبقه بندی های خاص اقتصادی، مشکلات ویژه زیست محیطی و فضایی در ایجاد تخلفات نقش دارد (فلاحی ۵،۱۳۸۴) امورات مربوط به ساختمان نیز گرچه ریشه در مسائل فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی فراوانی دارد، از دیدگاه برنامه ریزی شهری پیامدهایی مشخص دارد از مهمترین این پیامدها تأثیر مخرب در سیمای شهر، تراکمهای غیرمجاز ساختمانی و نحوه استفاده از اراضی شهری است که تاثیرات این مقوله به ویژه در ناحیه الحاقی نایس بسیار مشهود است. لذا با توجه به حجم زیاد تخلفات ساختمانی که در شهرهای کشور و به تبع آن در شهرهای همچون سندج به عنوان مرکز استان رخ میدهد و تأثیر اساسی بر کالبد شهر میگذارد و مسئولان را مجاب می کند که با این نقیصه برخورد کنند. لذا با توجه به اینکه ساماندهی عوامل و منابع برای پاسخگویی به نیازهای ساکنان شهر و مجموعه ای از اجزای زنده ای که در شهر حضور یافته و با یکدیگر تعامل و ارتباط دارند را مدیریت شهری نامیده اند. شهرداری سندج عهده دار مدیریت شهر است و در جایگاه هسته مرکزی مدیریت شهر، مسئول هدایت، نظارت راهبری و جلب مشارکت دیگر مجموعه هاست و بنا بر این مسئول برخورد، جلوگیری و برنامه ریزی برای پیشگیری از تخلفات ساختمانی است.

مشکل ساخت وساز غیرقانونی یک مسئله ی خیلی مهم در سطح جهان است و دلایل شبیه به هم دارد. بر مبنای تحقیقات وتجربیات جدید، رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز شهری نتوانسته است در ایجاد کیفیت مناسب زندگی در شهر مفید باشد، تبعات جدید تخلفات ساختمانی و آسبایی که عدم رعایت ضوابط ساختوساز شهری به شهر و شهروندان وارد میسازد آشکار و غیر قابل پیشبینی است.

از اهداف اساسی این پژوهش، و کاربرد نتایج آن، ارائه پیشنهادی برای بهبود روشهای محاسبه و تعدیل در جرائم برای ایجاد انگیزه در مراجعه وهمکاری باشهرداری و جلوگیری از تبعات سوء حقوقی برای مجموعه شهرداری است.

اهداف

این پژوهش به منظور بررسی کاربرد روش‌های مورد نظر محقق در آثار و پیامدهای حاصل از بهبود و تغییر نگرش در نحوه محاسبه و تعدیل جرایم حاصل از کمیسیون ماده ۱۰۰ و تخلفات ساختمانی بر توسعه شهرسندج و همچنین درآمد حاصل از رفتار فنی با رویکرد و نگرش حقوقی برای صیانت از اموال شهرداری سندج و تعمیم آن به سطح سایر مناطق و نواحی صورت می‌گیرد، و آثار و پیامدهای ناشی از آن که فساد مالی و اداری را در برمیگیرد سامان دهد. اساساً به دنبال یافتن راه حل‌های مناسب و کاربردی برای کاهش تخلفات ساختمانی و نیز از بین بردن آثار نامطلوب آن بر توسعه شهر و کاهش درآمدهای شهرداری می‌باشیم چرا که برابر با آمار و اطلاعات در دسترس و اماغیر مستند این چنین نشان می‌دهد:

بیشترین تخلفات ساختمانی در شهر سندج احداث بنای مزاد بر تراکم مجاز بوده و احداث بنای غیرمجاز و فاقد پروانه بیشترین تاثیر را بر روند توسعه سیما، کالبدی، منظر شهری این شهر داشته است.

اهداف کلی

- ۱- با استفاده از روشها، نرم افزارها یا سخت افزارهای فنی و مفید که الزاماً برای این مهم کاربرد دارد، توان تخصصی کادر افزایش یابد و در نتیجه احتمال خطا و یا دوگانگی محاسبه در شرایط یکسان کاهش یابد.
- ۲- ایجاد یک ساختار قوی و کارآمد با تدوین نقشه‌های جامع و بنیادی در مقابل سودجویان و متخلفین که توان فنی و حقوقی بالا دارند.
- ۳- تدوین روش‌های محاسبه با نقشه‌های قدیم و در دسترس برای کاهش تخلفات و تصرفات

اهداف جزئی

- ۱- تحول در ساختارهای تشکیلاتی واحدهای فنی و شهرسازی
- ۲- برنامه تحول در نظام‌های مدیریت، معاونت فنی و شهرسازی
- ۳- اصلاح فرایندها و روشهای انجام کار و توسعه با ایجاد فناوری‌های نو و اداری خاص شهرداری سندج

سوالات

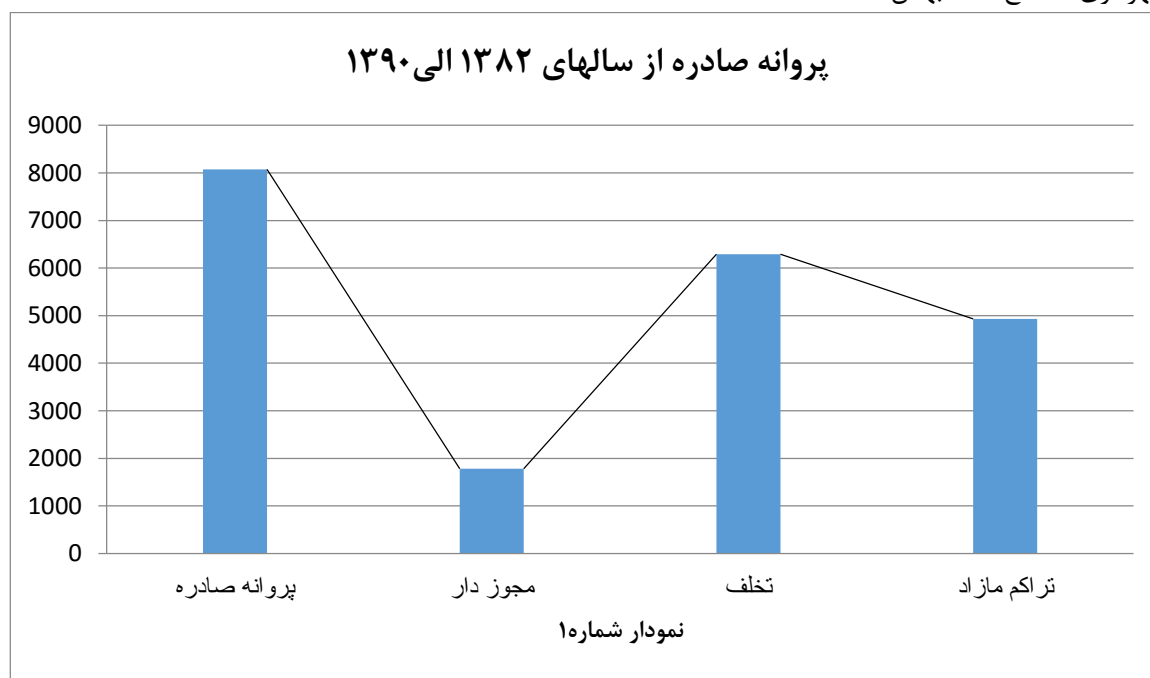
- ۱- با ارائه روش‌های نوین چگونه میتوان جرایم و تخلفات ساختمانی پیش روی شهرستان سندج تعدیل گردد؟
- ۲- با بکارگیری روش‌های نوین تا چه اندازه می‌توان آثار نامطلوب تخلفات ساختمانی بر کالبد و سیمای شهری اثر گذاری داشته باشد؟
- ۳- چگونه تخلفات ساختمانی و جرایم مربوط به آن موجبات فساد مالی، اداری را در شهرداری سندج به وجود آورده است؟

فرضیه‌ها

روش‌های نوین طرح داده شده از طرف محقق متعدد‌های خاصی از نظام مدیریتی را در برمیگرد به گونه‌ای که کلیه فعالیت‌های بخش ساختمانی که تخلفات و جرایم مربوطه در آن رخ می‌دهد طی یک برنامه ریزی کلی با عبور از سیکل‌های پیچیده کنترلی مشخصات ساختمان و ابنیه در سطح شهر سازماندهی می‌گردد و مجوز هیچگونه دخل و تصرف در فرایند اداری مالی و مدیریتی را به پرسنل صادر نمی‌کند. که این مهم یک نوع برخورد سامانه‌ای در نظلم مدیریتی تلقی می‌گردد که این امر خود آثار نامطلوب تخلفات ساختمانی شایع را برسیما و کالبدی شهر برداشته و آن را پوشش می‌دهد و از نظر صاحب نظران امور شهری رفع این نقیصه تاثیر مستقیم و مثبت بر روند توسعه شهری خواهد داشت.

برابر با تعریف عمومی و جامع از تخلفات ساختمانی در شهر، به اقداماتی در ساختمان سازی گفته میشود که فاقد مجوز (پروانه) ویا دارای مغایرت با مجوز صادر شده از سوی شهرداری باشد که این مهم در شهرسندج در محدوده نواحی الحاقی و حاشیه‌ای بسیارمشهود است. مدیریت شهری ایران به جهت ماهیت، ساختار و کارکرد متمرکز، وقوع تخلفات ساختمانی و استفاده غیر مجاز از اراضی را از اوایل دهه ۱۳۷۰ تسهیل کرده است، فروش «تراکم مزاد» ساختمانی و «تغییر کاربری» اراضی شهری از

جمله اقداماتی است که موجب جبران گرانی قیمت زمین در تولید مسکن و ایجاد رانت جدید برای بخش خصوصی، دولتی و شهرداری ها در ایران از این دهه شده است. براساس بررسیهای اولیه به عمل آمده، از تعداد ۸۰۷۲ فقره پروانه ساختمانی صادر شده در سالهای ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ در شهرداری سنندج، ۲۸۸۶ مورد آن به ۶۲۹۱ تخلف به متراف ۲۰۴۲۹۴ مترمربع منتهی شده اند. از این تعداد پروانه ساختمانی صادر شده، ۴۹۳۳ مورد آن حاوی تراکم مازاد بوده اند. البته این تعداد فقط شامل تخلفاتی می شود که به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها منعکس و در آن بررسی شده اند. این بررسی ها نشان می دهد که بین شرایط جغرافیایی، موقعیت و قیمت زمین و تعداد و متراف پروانه های ساختمانی، میزان فروش تراکم مازاد، تخلفات ساختمانی و درآمد شهرداری سنندج رابطه معنی داری وجود دارد، که فساد مالی و اداری را اثبات میکند. به گونه ای که بیشترین صدور پروانه ها (۲۲/۹۸ درصد)، فروش تراکم مازاد و تخلفات ساختمانی در منطقه سه این شهر که از موقعیت جغرافیایی مناسب تری برخوردار بوده اتفاق افتاده و نسبت قابل توجهی از درآمد شهرداری نیز از این محل تأمین شده است (آمار مندرج در سایت شهرداری سنندج - ۱۱ بهمن ۹۴)



نمودار شماره ۱ تفکیک آمار و ارقام پروانه های صادره

ادبیات تحقیق

در این رابطه تحقیقاتی موثر و سازنده از طریق سایر کارشناسان و پژوهشگران در سایر شهرها صورت گرفته است که نقطه عطف پیامدهای تخلفات مسائل اجتماعی را در برمیگیرد و موجبات اختلال در نظام اداری، فساد مالی (سایر دوره ها)، گسترش تخلفات را به اوج خود خواهد رساند. در این صورت هم خوانی و هم پوشانی فنی قابل کاربرد و یا اصلاح روش ها با مسایل و مشکلات پیش رو در شهرداری سنندج از میان خواهد رفت. اما با این وجود برآنیم که بدون استفاده از روش آزمون و خطا فقط در یک ناحیه برای مدت زمانی (مقطع) روش های محاسبه استفاده و در صورت تحقق آنها به سایر مناطق و نواحی شهرداری بسط داده شود.

پیشینه تحقیق

جدول شماره ۱ نمونه پژوهش داخلی تحت عنوان تخلفات ساختمانی

نمونه پژوهش داخلی		
عنوان	نویسندگان	منابع
بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک	موسی پژوهان دکترای جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران رسول داراب خانی کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران المیرا جعفری کارشناس ارشد شهرسازی، دانشگاه آزاد واحد قزوین اردلان زینل زاده کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی	پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۲، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۳ ص ۲۵۲ - ۲۳۹
علل بروز تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تاکید بر تراکم ساختمانی و ارائه راهکارهای کاهش آن	نجما اسمعیل پور - عضو هیات علمی گروه شهرسازی دانشگاه یزد الهه دهقان دهکردی - کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری محمدرضا خاکیان دهکردی - کارشناس مالی شهرداری فرخ شهر	محل انتشار: کنفرانس بین المللی علوم مهندسی، هنر و حقوق سال انتشار: ۱۳۹۴

جدول شماره ۲ نمونه پژوهش خارجی تحت عنوان تخلفات ساختمانی

نمونه پژوهش خارجی		
عنوان	نویسندگان	منابع
رانت زمین و وقوع تخلفات ساختمانی در شهرسندج شناسه (COI) مقاله: ICEHH02_805	موسی کامرودی - عضو هیات علمی دانشگاه خوارزمی فرشته حسینی - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری	منتشر شده در دومین کنفرانس بین المللی مخاطرات محیطی ساخت و ساز غیرمجاز در دانشگاه خوارزمی در سال ۱۳۹۲
تغییرات شهری در ایران Changes in the Iranian city	منوچهر داداش زاده - مدرک کارشناسی ارشد شهرسازی - کارمند شهرداری منطقه دو کلان شهر تبریز	کنفرانس بین المللی urban change دانشگاه لندن مجله بین المللی اسپرینگر

روشهای اجرایی تحقیق

این تحقیق به جهت ضرورت و اهمیت موضوع برای اصلاح ساختار و عملکرد سازمان شهرداری به صورت ژرفانگر با بهره گیری از پژوهش های کاربردی گزارش آن ارائه میگردد اما با این وجود در ۴ گروه نسبت به بررسی و شناسایی خطا و تخلف اقدام می گردد و این چهار گروه به واقع نماینگر ۴ گروه و انواع خطاهایی است که به صورت جامع و با زیرکی خاص صورت گرفته و حجم کلانی از درآمدهای شهرداری در آن ضایع میگردد لذا برای تفسیر و توضیح جزء به جزء این چهار گروه را به شرح ذیل تقسیم بندی مینماییم.

گروه اول (طرح تفصیلی

- ۱- برداشت منطقه به روش فتوگرامتری (ابنیه، معابر، حریم نهایی منطقه)
- دو فرکانسه با تعریف ایست گاه های ماهواره - برداشت وضع موجود منطقه به
- ۳- آفست گیری از طرح تفصیلی (وضع موجود) با کمک گیری از مهندسی شهرساز مبنی بر مشخص نمودن خط حریم نهایی منطقه GPS
- ۴- پیاده سازی حریم نهایی منطقه توسط داده های فوق الذکر به وسیله دوفرکانسه و بنچ مارک کوبی نقاط حساس در یدشهرداری منطقه
- ۵- جلوگیری از تصرفات سایر نهاد ها و افراد سودجو در نواحی منفصل الحاقی به جهت سو استفاده از اراضی مجهول در پهنه های درید شهرداری (لاین طرح تفصیلی و خط نهایی حریم شهر)
- ۶- تفکیک نقشه ارائه شده با همکاری (شهرداری، شرکت گاز، امور آب منطقه ای، وزارت نیرو، مخابرات، مسکن و شهرسازی) مبنی بر تفکیک حدود و رو قوم حریم ها
- ۷- درنهایت مشخص نمود ناراضی مجهول نواحی منفصل و بنچ مارک کوبی و تحویل آن به شهرداری (تملکاراضی)

گروه دوم (تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ مستقر در شهرداری ها

- ساخت ابنیه های روستایی در حریم شهر (پهنه) نواحی منفصل شهری :چنانچه اشخاص حقیقی در مهلت قانونی برای دفاعیات خود مبنی بر ساخت و ساز قانونی با توجه به سابقه بنا ارائه می نماید باید دفاعیات آن مورد توجه قرارگیرد پیگیری دفاعیات مدعی به این صورت خواهد بود :
- باتوجه به اینکه ابنیه خارج از منطقه شهری و در نواحی منفصل (پهنه) احداث شده است بحث منابع طبیعی و جهاد کشاورزی نیز مطرح میگردد به این صورت ملک مذکور سابقه کشت و زرع در قدیم الایام را داشته و لی در این برهه ی زمانی در ملک مذکور ساخت و ساز انجام گرفته است. که در این صورت با توجه به قانون اداره منابع طبیعی (ماده ۵۶) تفکیک اراضی و کاربری و تأسیسات موجود با استفاده از تفسیر عکس هوایی سالیانی که مد نظر مراجع قضایی و منابع طبیعی می باشد صورت میگیرد با تفسیر عکس هوایی کاملاً کاربری تأسیسات موجود (سن بنا در صورت وجود) و سابق آن اراضی تعیین و مشخص می گردد. در این حالت دو بحث قابل استماع است :
- ۱- بنا کاملاً جدید الاحداث و فاقد مدول ساخت پروانه ساختمانی بوده (عدم رعایت مسایل فنی، سازه ای، بهداشتی) در این حالت با صدور حکم از جانب مراجع قضایی ابنیه قلع و قمع می گردد.
 - ۲- در صورتی که بنای احداثی با توجه به سابقه آن (درج در تفسیر عکس هوایی) شخص حقیقی فقط اقدام به ترمیم و بازسازی آن نموده و براساس پروانه ساختمانی (اعم از اصول فنی، سازه ای، بهداشتی) اقدام به بازسازی نموده است در این حالت شهرداری طی فرایند اخذ مجوز و جریمه ای معادل ۵۰ تا ۷۰ درصد ارزش معاملاتی منطقه ماده ۱۰۰ از شخص حقیقی اخذ نماید و شهرداری مؤظف است پس از اخذ جریمه اسناد رسمی مبنی بر ساخت قانونی آن ابنیه را برای شخص حقیقی صادر کند. عکس هوایی (از سال ۱۳۳۴ تا ۱۳۸۰) با مقیاس ۱:۱۲۰۰۰۰ برگرفته از وزارت دفاع و سازمان کل نقشه برداری ایران (امنیتی) در دسترس می باشد.

گروه سوم (ابنیه

- ۱- ترسیم ابنیه های موجود در نواحی نایس با نرم افزار اتوکد برای ارائه به واحدهای مربوطه شهرداری برای سازماندهی و اخذ جریمه و ارجاع به سایر ادارات (وزارت نیرو، امور آب، شرکت گاز) و جانمایی آن در طرح تفصیلی (پهنه)

گروه چهارم (آموزشی)

ارتقای سطح کیفیت و توانمندسازی پرسنل برای استفاده صحیح از نرم افزارهای تخصصی اعم از اتوکد، رینو، تری دی مکس و

...

نتیجه گیری :

قانون مجموعه ای از ضوابط، باید ها و نبایدهایی است که انسان ها برای دستیابی به آرامش و زندگی سالم راحت برای خود وضع می کنند تا در سایه آن بتواند راه رسیدن به کمالات خویش را طی نماید و مقوله شهر نشینی را معنا بخشد. شهرنشینی پدیده ای پویاست که دائما در حال تغییر و دگرگونی میباشد و رفتاریکه منجر به نقض قانون شود تخلف محسوب می گردد که تبعات اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی را به دنبال دارد. تخلفات ساختمانی هر چند ریشه در مسائل فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی فراوانی دارد، از دیدگاه برنامه ریزی شهر بیامدهایی مشخص دارد مهمترین این پیامدها تأثیر مخرب بر سیمای شهر، تراکم های مجاز ساختمانی و نحوه استفاده از اراضی شهری، توسعه بیرویه و بیقاعده شهری، رشد ساختمانهای ناامن، اسکان های غیررسمی، ناموزونی وزشتی در سیمای شهری، تغییر چشم انداز و سیمای بصری شهر، نبود تناسب بین تراکم ارتفاعی است که آثار این نقیصه از نظر کارکنان شهرداری تأثیر گذار بر سیمای و منظر شهری و از نظر متخصصین آثار کالبدی بوده که بر روند توسعه شهری تأثیر بسزایی داشته است و ناهنجاری های اجتماعی، فرهنگی را موجب می شود.

منابع

- الوانی، سیدمهدی . نظریه انتخاب عمومی و ضرورت تحول در ساختار اداری، فصلنامه مطالعات مدیریت، شماره ۲۳، پائیز ۷۸
الوانی ودانایی فرد، سیدمهدی و حسن . استراتژی تحول در بخش دولتی ایران، دوماهنامه دانشور رفتار، شماره ۱۷، تیر ۸۵
باقری، آیت . لزوم تغییر ساختار اداری به منظور مبارزه با فساد اداری، سایت سازمان بسازرسی کل کشور
(www.gio.ir)
پورکیانی و پیرمرادی، مسعود و نسرین . توانمندسازی و تحول سازمانی، ماه نامه تدبیر، شماره ۱۹۵، مرداد ۸۷
جاهد، حسینعلی . سلامت سازمانی، ماه نامه تدبیر، شماره ۱۵۹، مرداد ۸۴
۶ سرداری، احمد . رویکردی به ساختارهای اداری کشورهای در حال توسعه (بررسی آسیب شناسی اداری)
سند چشم انداز جمهوری اسلامی ایران
ابراهیمی، جهانبخش، تخلفات ساختمانی و نحوه رسیدگی به آن در حقوق ایران، نشر موج، ۱۳۸۱
ثابت و رنامخواستی، مجید، فرایند عملکردهای شهرداری، دومین کنفرانس بین المللی شهرداری الکترونیکی، ۱۳۸۸
فلاحی، علیرضا، مقدمه ای بر مدیریت شهر، نشریه صفه، شماره ۴۱، ۱۳۸۴
نگهبان مروی، محمد، راهبردهای کاهش تخلفات ساختمانی در نواحی روستایی، مجموعه مقالات چهارمین کنگره بین المللی جغرافی دانان جهان اسلام، ۱۳۸۹
شهرداری سنندج . مستندات و پرونده های مربوط به تخلفات صورت گرفته و آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری از سال ۹۰ تا سال ۱۳۹۴ .
اطلاع رسانی و سامانه روابط عمومی شهرداری سنندج در وب سایت
<http://e-sanandaj.ir>