



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

شماره مجوز مجله : 80400

زمان پذیرش نهایی : 1399/06/15

## تحلیل عوامل موثر بر تخلفات ساخت و سازهای شهری (ناحیه 3 شهرداری منطقه 16)

علیرضا صارمی نائینی\*<sup>1</sup>

\*1- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری ، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی(ره)-شهری.

### چکیده

ساخت و سازهای شهری از ابعاد گوناگون اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و حقوقی حائز اهمیت اند و فعالیت های ساختمانی بخش عمده ای از کل فعالیت های اقتصادی و تولیدی کشور را تشکیل می دهند. با توجه به نتایج بررسی های عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کشور، عوامل اجتماعی، اقتصادی و حقوقی متعدد موجب وقوع تخلفات شده است و همواره استمرار قانون گریزی و امروزه ستیز با مقررات آمره در نهادهای اجتماعی جوامع به تدریج به عنوان یک باور عمومی مورد قبول افراد واقع شده است. تخلفات ساختمانی همچنین پیامدهای زیادی را در شهرهای کشور، از جمله تخریب سیمای شهر، تراکم و ها و کاربری های غیرمجاز و... را به همراه داشته است. ناحیه 3 منطقه 16 تهران همواره به عنوان یکی از پرتخلف ترین نواحی ساخت و ساز شهر تهران به شمار می رود و از این رو پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی و کاربردی به تحلیل عوامل موثر بر تخلفات ساخت و سازهای شهری پرداخته است. جامعه آماری تحقیق حاضر را کلیه کارشناسان، اساتید و متخصصان حوزه ساخت و ساز تشکیل می دهند که حجم نمونه آن بر اساس فرمول کوکران تعداد 30 نفر تخمین زده شد و در این زمینه ابزار تجزیه و تحلیل داده ها از طریق نتایج آمارهای توصیفی، نرم افزار spss و مدل آزمون میانگین صورت گرفته است. نتایج نشان داد که از جمله مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی بیشتر بر سیمای شهری، ایمنی ساختمان و تبدیل پارکینگ ها به فضای مسکونی و تجاری بوده است و در زمینه مهمترین عوامل موثر بر افزایش تخلفات ساختمانی، در مجموع بیشترین میزان تخلفات مرتبط با عملکرد مدیریت شهری و عوامل اقتصادی است. واژگان کلیدی: سیمای شهری، تخلفات ساختمانی، ساخت و سازهای شهری، مدیریت شهری، ناحیه 3 منطقه 16 تهران.

### مقدمه

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) میباشد که بعدا جهت اجرا به شهرداری ها ابلاغ می شود و ذات این گونه طرح ها بیشتر سلسله مراتبی و کالبدی است و در مقابل خواستها 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. (منوچهری میانداوب و همکاران، 1398، 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



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

طرح ها و برنامه ها هستند. (محمدی و میرزایی، 1394، 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. (سرخیلی و همکاران، 1396، 6). شهر تهران به عنوان پایتخت ایران، حدود 12٪ 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 شهر ها می باشند که از مهمترین 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، مهمترین 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 طرحهای 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 مسیلهها 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 مساکن 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 مسلماً در بهبود روش های نظام ساخت و ساز شهری مؤثر است. (جامی و همکاران، 1378).

ناحیه 3 شهرداری منطقه 16، شامل محله های شهرک بعثت، خزانه و علی آباد شمالی است که بر طبق آمار معاونت شهرسازی شهرداری منطقه 16، دارای بیشترین تخلفات ساخت و ساز در میان تمام نواحی منطقه 16 می باشد. (مرکز مطالعات معاونت شهرسازی منطقه 16، 1399) این ساخت و سازها 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 اصلی تحقیق حاضر این مساله است که مهمترین عوامل موثر بر افزایش تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 شهرداری منطقه 16 شامل چه عواملی است و تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 شهرداری منطقه 16 خصوصاً در سال های اخیر چه تبعاتی را بر فضای کالبدی - مسکونی و اجتماعی منطقه 16 به همراه داشته است؟

## مبانی نظری

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 مبنا و مستند رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده قانونی و حریم مصوب شهرها ماده صد قانون شهرداریها و تبصره های یازده گانه آن است. (مقیم، 1398، 19) از جمله انواع تخلفات ساختمانی می توان به موارد زیر اشاره کرد:



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

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. (برومند قدس، 1395، 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 25 مترمربع است اگر تبدیل مجدد فضا به پارکینگ میسر باشد نمی شود رأی اخذ جریمه صادر نمود. (درویش، 1395، 48)

در صورتی که در ساختمان مسکونی پارکینگ لحاظ شود مساحت هر پارکینگ 16 مترمربع کفایت می کند. اخذ پارکینگ و یا عوارض مربوط می بایست صرفاً برای مساحت پارکینگ عمومی توسط شهرداری هزینه گردد. (سمایی، 1393، 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. (افضلی و همکاران، 1395، 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 1 ماده 100 قانون شهرداری مطرح می نماید و کمیسیون



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

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 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 4 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 100 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. (گنج ، 1392 ، 55)

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.

احداث بنا خلاف ضابطه به صورت پیشروی طولی: پیشروی طولی به معنای میزان حدود جهت احداث بنا ضربدر طول عرصه است که نسبت به سطح ساختمان معمولاً شصت به چهل است. به این معنی که می توان در 60٪ 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. (برومند قدس، 1395، 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 2 ماده 13 قانون دیوان عدالت اداری مصوب 85/9/25 ، رأی قطعی کمیسیون ماده صد قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری می باشد (مقیمی ، 1398 ، 20). در زمینه تحلیل عوامل موثر بر تخلفات ساخت و سازهای شهری (ناحیه 3 شهرداری منطقه 16) تحقیقاتی صورت نگرفته است که در این زمینه تحقیقات زیر به استحضار می رسد:

- مقیمی ، 1398 ، تحلیل عوامل موثر بر تخلفات ساخت و سازهای شهری (مورد مطالعه ناحیه 3 شهرداری منطقه 5) در این زمینه نتایج نشان داد 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 1 منطقه 5 است و همچنین میزان آگاهی شهروندان از وجود خسارات ، ضعف در اجرای قوانین مربوطه ، هزینه های بالای اخذ مجوز بنا و زمان بر بودن مراحل اداری مجوز از جمله مهمترین عوامل موثر در افزایش تخلفات ساخت و سازهای شهری است .



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

- منوچهری میانداوب و همکاران ، 1398 ، بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تأثیر گذار بر آن (مطالعه موردی شهر یزد) در این زمینه نتایج نشان می دهد، اولاً تخلفات ساختمانی از سال 1391 تا 1395، پنج برابر شده است، دوماً بیشترین تخلفات ساختمانی در کاربری های مسکونی با مقدار 0/74 بوده است و بیشترین برخورد شهرداری با تخلفات ساختمانی استفاده از ابزار جریمه با مقدار 0/72 بوده است. در نهایت مهمترین عوامل کلیدی مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفت که نتایج نشان می دهد، در بروز تخلفات ساختمانی چهار عامل یعنی شهرداری، قوانین، درآمد زایی - سودجویی و آگاهی مردم بیشترین تأثیرگذاری را در بروز تخلفات دارند.
- لاله پور و همکاران ، 1398 ، بررسی وضعیت تخلفات ساختمانی و علل و انگیزه های وقوع آن در شهر شیراز ، نتایج تحقیق نشان داد به دلیل سود ناشی از تخلفات برای مالکان و ساخت وسازگران خصوصی و شهرداری، تخلفات مزاد تراکم و تغییر کاربری بالا بوده است. از طرفی در مناطقی که وضعیت اقتصادی-اجتماعی مناسبی نداشته و معمولاً سود ناشی از تخلف از جریمه شهرداری پایین تر یا برابر است، تخلفات این دسته پایین است؛ در عوض، تخلفات مربوط به احداث غیرمجاز، اضافه پیش آمدگی و حذف پارکینگ را در این مناطق (منطقه 7، 9، 10 و 11) شاهد هستیم. بر این اساس می توان گفت، نظارت دقیق شهرداری ها بر ساخت وسازها، ارتقاء سطح آگاهی شهروندان و توجه بیشتر به ا فشار ضعیف جامعه در سیاست گذاری های شهری می تواند تا اندازه زیادی در کاهش تخلفات ساختمانی مؤثر باشد.
- اجزا شکوهی و همکاران ، 1395 ، تحلیل و بررسی علل تخلفات ساختمانی در کلان شهرها با تاکید بر قوانین و ضوابط شهرسازی (مطالعه موردی: مناطق سه و نه شهر مشهد) یافته های پژوهش بیانگر آن است که عوامل مقرون به صرفه بودن انجام تخلفات ساختمانی با بتای 0.38 و عدم نظارت دقیق مهندسان ناظر ساختمان با 0.36 از مهم ترین علل افزایش تخلفات ساختمانی در این دو منطقه شهری بوده است. معناداری آزمون نیز در سطح 95 درصد مورد تایید است.

## 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 16 تهران می باشند که تعداد 30 نفر از آن ها به عنوان حجم نمونه و از طریق فرمول کوکران تعداد 30 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<sup>1</sup> استفاده گردید . در راستای تجزیه و تحلیل شاخص ها و بر اساس نتایج به دست آمده از پرسشنامه، مشاهدات میدانی و اسناد رسمی، به تجزیه و تحلیل یافته ها با استفاده از نرم افزار SPSS اقدام گردید. بدین منظور در نرم افزار SPSS به منظور سنجش شاخص های مهمترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 شهرداری منطقه 16 و مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16 تهران ، از آزمون میانگین استفاده شده است .

## جدول 1. معیارهای به کار رفته در پژوهش

| شاخص های مهمترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی | زیرمعیارها                          |
|---|-------------------------------------|
| ضعف های قانونی  | - ضعف های نظارتی در فروش تراکم مزاد |

<sup>1</sup> Snowball sampling



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم وجود مکانیزم های تنبیهی و کنترلی</li> <li>- آگاهی متخلف از عدم اجرای احکام کمیسیون ماده 100 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>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-تعدد پرونده های تخلفات ساختمانی ثبت شده در کمیسیون ماده 100</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> | <p>عملکرد مدیریت شهری</p>  |
| <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>  | <p>تخلفات سازندگان</p>   |
| <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> <li>- افزایش قیمت زمین</li> <li>- میزان تورم بالا در مباحث اقتصادی به شکل کلی</li> </ul>  | <p>عوامل اقتصادی</p>   |
| <p><b>زیرمعیارها</b></p>   | <p><b>شاخص های مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی<br/>در ناحیه 3 منطقه 16 تهران</b></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-زمینه سازی تخلفات پرسنل شهرداری</li> </ul>   | <p>درآمدهای غیرقانونی</p>  |



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-عدم توازن نیازها و شرایط ساکنان با استانداردهای ساختمانی</li> <li>-کاهش سرانه های شهری بر اثر افزایش جمعیت</li> <li>-افزایش جمعیت به وسیله عدم توازن کاربری ها</li> </ul>           | عدم توازن کاربری ها              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- تجاوز به حریم های عمومی</li> <li>- عدم توازن سیمای شهر</li> <li>- نازیبایی سیمای شهر</li> </ul>  | سیمای شهری                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- کاهش ایمنی ساختمان ها در هنگام بروز زمین لرزه</li> <li>- عدم اجرای آیین نامه های ساختمانی در هنگام بروز آتش سوزی</li> <li>- آسیب پذیری در هنگام مواجه با طوفان های شهری</li> </ul> | ایمنی ساختمان ها                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- پارک خودروها در معابر شهری و افزایش سرقت خودروها</li> <li>- پارک خودروها در معابر شهری و کاهش معابر شهری</li> <li>- افزایش بار ترافیکی در معابر شهری</li> </ul>                    | -تبدیل پارکینگ به مسکونی و تجاری |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- قطع درختان توسط مالکین</li> </ul>  | تخریب محیط زیست                  |

ماخذ:نگارنده

یافته های تحقیق

### 3. ارزیابی منطقه 16 تهران و ناحیه 3

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 1. مرزبندی محلات و نواحی منطقه 16 تهران ، ماخذ: شهرداری منطقه 16



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

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

## ۱.۳. 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 محدوده‌ای که امروز به نام خزانه بخارایی شهرت دارد، روستای علی‌آباد در جنوب غربی محله بوده است. در پی توسعه صنعتی در شمال محدوده، به‌ویژه راه‌اندازی کارخانه‌های روغن‌نباتی‌قو (۱۳۳۳) و چیت‌سازی تهران (۱۳۲۷)، روستا و زمین‌های 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 به‌صورت قول‌نامه‌ای انجام شده است. به این ترتیب، با مشاهده عکس‌های هوایی ۱۳۳۵ و ۱۳۴۵ این محله در یک دهه شکل گرفته و به‌سرعت توسعه‌یافته است. مترژ پایین ساختمان‌ها و ارزان‌قیمت بودنشان باعث می‌شده تا بیشتر اقشار کم‌درآمد در آن ساکن شوند و منطقه از نظر اقتصادی جزو مناطق ضعیف به‌شمار آید. 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

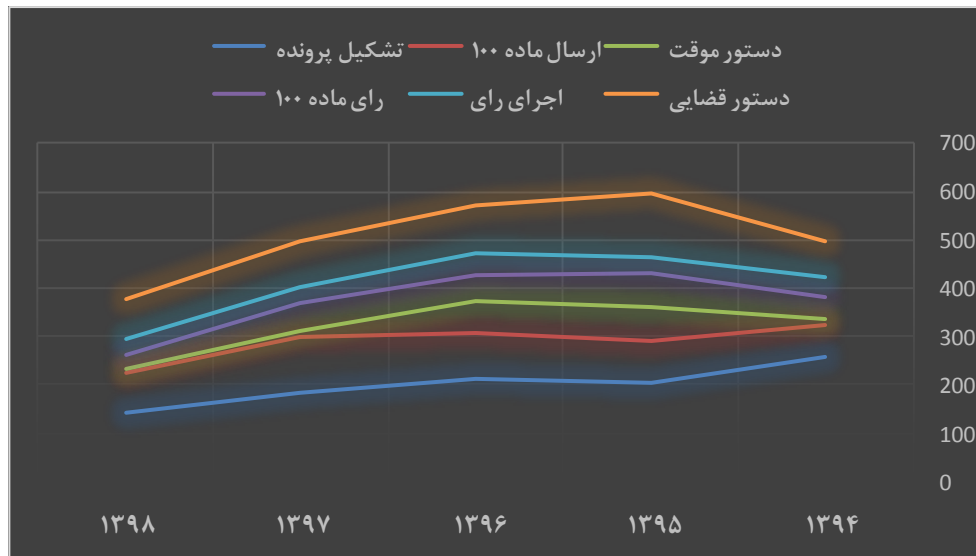
| ارزیابی میزان تخلفات در محله خزانه |      |      |      |      |                |
|------------------------------------|------|------|------|------|----------------|
| 1398                               | 1397 | 1396 | 1395 | 1394 | نوع تخلف/سال   |
| 142                                | 182  | 213  | 202  | 256  | تشکیل پرونده   |
| 83                                 | 115  | 94   | 89   | 67   | ارسال ماده 100 |
| 8                                  | 12   | 64   | 69   | 14   | دستور موقت     |
| 30                                 | 60   | 56   | 71   | 45   | رای ماده 100   |
| 32                                 | 35   | 46   | 32   | 39   | اجرای رای      |
| 81                                 | 95   | 98   | 134  | 77   | دستور قضایی    |

ماخذ: کمیسیون شهرسازی شهرداری منطقه ۱۶ تهران





# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نمودار ۱. میزان تخلفات ساختمانی در محله خزانه ، ماخذ:نگارنده

در زمینه آمارهای میزان تخلفات ساختمانی در محله خزانه در مجموع در میان سال های 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 . می بایست 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 می باشد.

## ۲.۳. محله شهرک بعثت

محله شهرک بعثت یکی از محله های ناحیه ۳ منطقه ۱۶ می باشد 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 محله های منطقه ۱۶ و محله های 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 محله های منطقه ۱۶ تهران است.

جدول ۲ آمار تخلفات ساختمانی در محله شهرک بعثت را به نمایش می گذارد.

جدول ۲. ارزیابی میزان تخلفات ساختمانی در محله شهرک بعثت

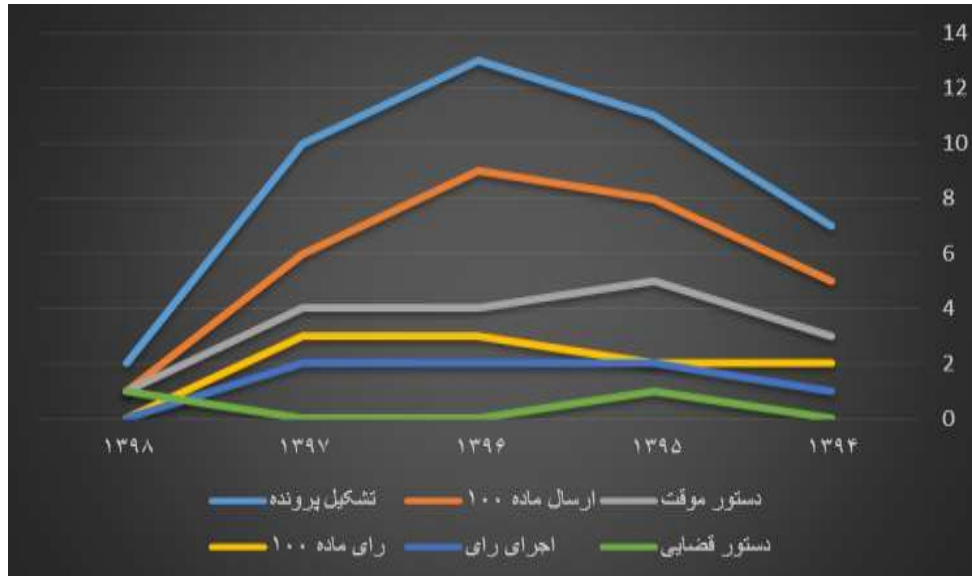
| ارزیابی میزان تخلفات در محله شهرک بعثت |      |      |      |      |                |
|--|------|------|------|------|----------------|
| 1398                                   | 1397 | 1396 | 1395 | 1394 | نوع تخلف/سال   |
| 2                                      | 10   | 13   | 11   | 7    | تشکیل پرونده   |
| 1                                      | 6    | 9    | 8    | 5    | ارسال ماده 100 |



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

|   |   |   |   |   |              |
|---|---|---|---|---|--------------|
| 1 | 4 | 4 | 5 | 3 | دستور موقت   |
| 0 | 3 | 3 | 2 | 2 | رای ماده 100 |
| 0 | 2 | 2 | 2 | 1 | اجرای رای    |
| 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | دستور قضایی  |

ماخذ: کمیسیون شهرسازی شهرداری منطقه ۱۶ تهران



نمودار ۲. میزان تخلفات ساختمانی در محله شهرک بعثت ، ماخذ:نگارنده

در زمینه آمارهای میزان تخلفات ساختمانی در محله شهرک بعثت در مجموع در میان سال های 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.

### ۳.۳. 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 فضای با بافت قدیمی تشکیل می‌دهد 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 علی‌آباد شمالی می‌شود.

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

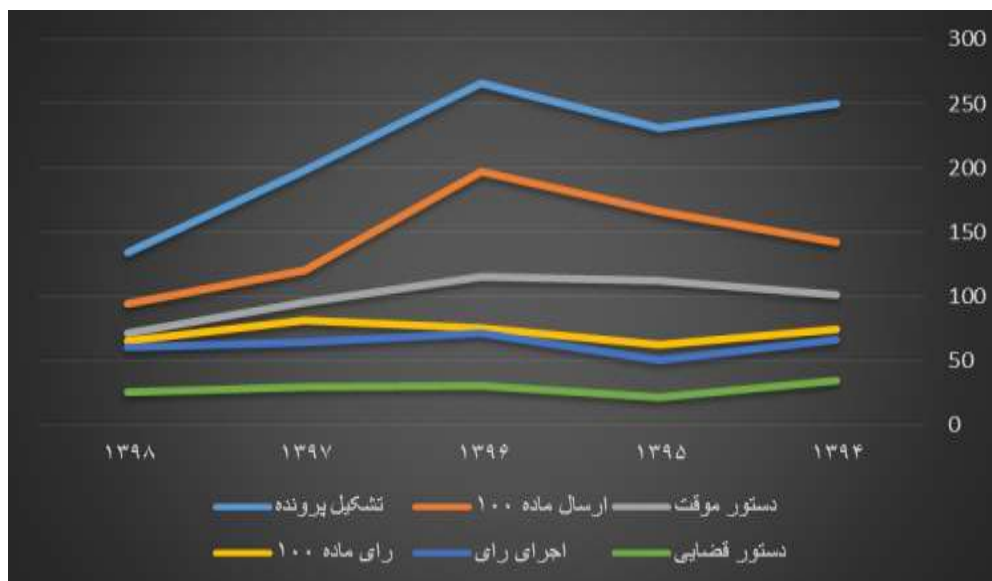
| ارزیابی میزان تخلفات در محله علی آباد شمالی |      |      |      |      |              |
|---|------|------|------|------|--------------|
| 1398  | 1397 | 1396 | 1395 | 1394 | نوع تخلف/سال |
| 1   | 4    | 4    | 5    | 3    | دستور موقت   |
| 0   | 3    | 3    | 2    | 2    | رای ماده 100 |
| 0   | 2    | 2    | 2    | 1    | اجرای رای    |
| 1   | 0    | 0    | 1    | 0    | دستور قضایی  |



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

|     |     |     |     |     |                |
|-----|-----|-----|-----|-----|----------------|
| 134 | 198 | 266 | 231 | 250 | تشکیل پرونده   |
| 94  | 120 | 197 | 166 | 142 | ارسال ماده 100 |
| 71  | 95  | 115 | 112 | 101 | دستور موقت     |
| 65  | 81  | 75  | 62  | 74  | رای ماده 100   |
| 60  | 64  | 71  | 50  | 66  | اجرای رای      |
| 25  | 29  | 30  | 21  | 34  | دستور قضایی    |

ماخذ: کمیسیون شهرسازی شهرداری منطقه ۱۶ تهران



نمودار ۳. میزان تخلفات ساختمانی در محله علی آباد شمالی ، ماخذ:نگارنده

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.

## 4. تجزیه و تحلیل یافته های تحقیق

### 1.4. سنجش مهمترین عوامل موثر بر افزایش تخلفات ساختمانی

در جهت تجزیه و تحلیل پرسش های آمار توصیفی مهمترین عوامل موثر 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 1 تا 5 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 4. ارزیابی مهمترین عوامل موثر بر افزایش تخلفات ساختمانی



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

| ردیف | نام شاخص           | گویه ها   | میانگین هر شاخص | میانگین کلی شاخص |
|------|--------------------|---|-----------------|------------------|
| 1    | ضعف قانونی         | ضعف های نظارتی در فروش تراکم مازاد  | 3.60            | 3.17             |
|      |                    | عدم وجود مکانیزم های تنبیهی و کنترلی                                      | 2.90            |                  |
|      |                    | آگاهی متخلف از عدم اجرای احکام کمیسیون ماده 100 توسط برخی کارشناسان       | 2.05            |                  |
|      |                    | ضعف نحوه نظارت مستمر ساختمانی و اجرای ضوابط ساخت و ساز توسط مهندسان ناظر  | 3.94            |                  |
|      |                    | نواقص ضوابط و مقررات ساختمانی   | 3.66            |                  |
|      |                    | ناکارآمدی استانداردهای قانونی و کنترل کاربری زمین محدود کننده و منسوخ شده | 2.65            |                  |
|      |                    | ناکارآمدی قوانین با گذر زمان و تغییر الگوهای ساخت و ساز                   | 3.40            |                  |
| 8    | عملکرد مدیریت شهری | تعدد پرونده های تخلفات ساختمانی ثبت شده در کمیسیون ماده 100               | 4.13            | 4.14             |
|      |                    | میزان درآمد شهرداری از محل فروش تراکم مازاد                               | 4.86            |                  |
|      |                    | میزان درآمد شهرداری از محل آرای جرائم تخلفات ساختمانی                     | 4.95            |                  |
|      |                    | عدم حضور مهندسان ناظر در صحنه ساختمان سازی                                | 3.60            |                  |
|      |                    | اتکاء مالی مدیریت شهری به تخلفات ساختمانی.                                | 3.79            |                  |
|      |                    | عدم جهت دهی مناسب تقاضای مسکن و اتخاذ سیاست های مناسب از سوی مدیریت شهری. | 3.02            |                  |
|      |                    | تمرکز بر درآمدهای ناپایدار به جای تمرکز بر درآمدهای پایدار و پایا         | 4.66            |                  |
| 15   | تخلفات سازندگان    | طولانی شدن پروسه رسیدگی به تخلفات ساختمانی                                | 3.12            | 4.03             |
|      |                    | ناآگاهی سازندگان از مقررات و استانداردهای ساختمان                         | 2.06            |                  |
|      |                    | عدم تخصص علمی و دانشگاهی سازندگان از مقررات و استانداردهای ساختمان        | 3.86            |                  |
|      |                    | انگیزه رفع نیاز خانواده از طریق احداث یا توسعه غیرقانونی بنا              | 4.95            |                  |
|      |                    | مقرون به صرفه بودن انجام تخلفات   | 4.66            |                  |
|      |                    | فقر اقتصادی حاکم بر جوامع جنوب شهر تهران                                  | 4.79            |                  |
|      |                    | فقر فرهنگی حاکم بر جوامع جنوب شهر تهران                                   | 4.83            |                  |
| 22   | عوامل اقتصادی      | افزایش قیمت مصالح ساختمان   | 4.32            | 4.21             |
|      |                    | عدم تعادل میان عرضه و تقاضا در بازار مسکن                                 | 4.02            |                  |



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

|    |   |      |
|----|---|------|
| 24 | عدم رعایت اصول فنی به منظور صرفه جویی در هزینه مالی                     | 4.95 |
| 25 | سودجویی مالکان و ساخت و سازکنندگان                                      | 4.95 |
| 26 | مهاجرت جمعیت به شهر و کمبود دسترسی به سایت های مناسب برای توسعه مسکونی. | 3.42 |
| 27 | افزایش قیمت زمین  | 4.33 |
| 28 | میزان تورم بالا در مباحث اقتصادی به شکل کلی                             | 3.50 |

ماخذ: یافته های پژوهش



نمودار 4. ارزیابی مهمترین عوامل موثر بر افزایش تخلفات ساختمانی ، ماخذ:نگارنده

بر اساس آمار و اطلاعات نمودار 4 ، نتایج نشان می دهد که در زمینه مهمترین عوامل موثر بر افزایش تخلفات ساختمانی ، عوامل اقتصادی با 4.21 معادل 84٪ میزان تاثیر و عملکرد مدیریت شهری در زمینه تخلفات ساختمانی با 4.14 معادل 83٪ میزان تاثیر ، بیشترین نقش را در زمینه مهمترین عوامل موثر بر افزایش تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16 تهران ایفا می نمایند.

## 2.4. سنجش مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16

آمار توصیفی مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16 به صورت جدول 3 به دست آمده است.

### جدول 3. ارزیابی مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16

| ردیف | نام شاخص            | گویه ها  | میانگین هر شاخص | میانگین کلی شاخص |
|------|---------------------|--|-----------------|------------------|
| 1    | درآمدهای غیرقانونی  | زمینه سازی تخلفات پرسنل شهرداری                          | 4.12            | 4.12             |
| 2    | عدم توازن کاربری ها | عدم توازن نیازها و شرایط ساکنان با استانداردهای ساختمانی | 4.36            | 3.90             |
| 3    |                     | کاهش سرانه های شهری بر اثر افزایش جمعیت                  | 4.03            |                  |



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

|      |   |  |                                 |               |
|------|---|--|---------------------------------|---------------|
|      | 3.33  | افزایش جمعیت به وسیله عدم توازن کاربری ها        |                                 | 4             |
| 4.81 | 4.95  | تجاوز به حریم های عمومی                          | سیمای شهری                      | 5             |
|      | 4.66  | عدم توازن سیمای شهر                              |                                 | 6             |
|      | 4.83  | نازیبایی سیمای شهر                               |                                 | 7             |
|      | 4.96  | کاهش ایمنی ساختمان ها در هنگام بروز زمین لرزه    |                                 | ایمنی ساختمان |
| 4.65 | عدم اجرای آیین نامه های ساختمانی در هنگام بروز آتش سوزی | 9  |                                 |               |
| 3.24 | آسیب پذیری در هنگام مواجه با طوفان های شهری             | 10   |                                 |               |
| 4.28 | 3.12  | پارک خودروها در معابر شهری و افزایش سرقت خودروها | تبدیل پارکینگ به مسکونی و تجاری | 11            |
|      | 4.78  | پارک خودروها در معابر شهری و کاهش معابر شهری     |                                 | 12            |
|      | 4.95  | افزایش بار ترافیکی در معابر شهری                 |                                 | 13            |
| 1.32 | 1.32  | قطع درختان توسط مالکین                           | تخریب محیط زیست                 | 14            |

ماخذ: نگارنده



نمودار 5. ارزیابی مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16، ماخذ: نگارنده

بر اساس داده های نمودار 5، نتایج نشان می دهد که در زمینه ارزیابی مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16، این چنین به نظر می رسد که مهمترین تبعات ساختمانی در ناحیه 3 بیشتر بر سیمای شهری با 4.81 و معادل 96.2 و سپس بر روی ایمنی ساختمان ها و تبدیل پارکینگ به مسکونی و تجاری با 4.28 معادل 85.6 تاثیر گذار است.

## نتیجه گیری

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.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

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 مهمترین این شهرها که از بحران های ناشی از تخلفات ساختمانی رنج می برد، شهر تهران است.

منطقه 16 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 3 منطقه 16 که در محدوده مرکزی منطقه 16 قرار دارد و از سه محله خزان، 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 مساله مهمترین عوامل موثر بر افزایش تخلفات ساختمانی و مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16 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 1394 الی 1398 در ناحیه 3، در کل تعداد 2117 تخلف به ثبت رسیده است و از این میان تعداد 995 پرونده در محله خزان، تعداد 43 پرونده در شهرک بعثت و تعداد 1079 تشکیل پرونده در محله علی آباد شمالی به ثبت رسیده است. در زمینه مهمترین عوامل موثر 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 گویه 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 موثر بر تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16 تهران تعیین گردیدند. در زمینه سنجش مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی در ناحیه 3 منطقه 16 تهران نیز نتایج نشان داد از جمله مهمترین 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 مهمترین تبعات تخلفات ساختمانی در فضای ناحیه 3 منطقه 16 بیشتر تاثیرات 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.

## منابع

- اجزاشکوهی، محمد، صمدی رضا، گودرزی، نصرت اله، قنبری، محمد، 1395، تحلیل و بررسی علل تخلفات ساختمانی در کلان شهرها با تاکید بر قوانین و ضوابط شهرسازی (مطالعه موردی: مناطق سه و نه شهر مشهد)، فصلنامه جغرافیا و توسعه فضای شهری، دوره 3، شماره 2.
- افضلی، رسول، حمیدی، اکبر، فرهادی، ابراهیم، 1395، بررسی و ارزیابی تخلفات ساختمانی در حوزه های پیرامونی مادرشهرها (مطالعه موردی: شهر سردرود)، نشریه اندیشه جغرافیایی، شماره 15.
- برومند قدس، نسرین، 1395، بررسی تاثیر ساخت و ساز غیر مجاز بر کیفیت زندگی ساکنین شهر نسیم شهر، پایان نامه



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

- کارشناسی ارشد ، گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران.
- درویش، بهروز، 1395، تحلیل راهبردی - ساختاری علل وقوع تخلفات در فرایند ساخت و سازه‌های شهری تهران و برنامه مدیریت پیشگیری و کنترل آن، پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران.
- سمایی، سید محمد، 1393، بررسی نقش و عملکرد شرکت شهربان و حریم بان در کنترل ساخت و سازه‌های ساختمانی و ارائه راهکارهای افزایش آن (مطالعه موردی: منطقه 10 تهران) ، پایان نامه کارشناسی ارشد ، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران.
- گنج خانلو، جواد ، 1392 ، مدیریت جلوگیری از تخلفات ساختمانی در کلانشهر تهران نمونه موردی منطقه 12 شهرداری تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد ، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری ، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
- لاله پور ، منیژه، سرور، هوشنگ، اسمعیل پور، مرضیه، مرادی کوچی، سمیرا، 1398 ، بررسی وضعیت تخلفات ساختمانی و علل و انگیزه‌های وقوع آن در شهر شیراز، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، دوره 9، شماره 24.
- محمدی، جمال، میرزایی، سارا، 1394، تبیین وضعیت و شناخت عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی در کلانشهرهای ایران (مطالعه موردی: مناطق پانزده گانه شهر اصفهان)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، دوره 30، شماره 2.
- مرکز مطالعات معاونت شهرسازی منطقه 16 ، 1399
- مقیمی، محمد رضا، 1398 ، تحلیل عوامل موثر بر تخلفات ساخت و سازه‌های شهری (مورد مطالعه ناحیه شهرداری منطقه 5) ، پایان نامه کارشناسی ارشد ، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره) - شهرری.
- منوچهری میاندوآب، ایوب عابدینی، اصغر، حکمت نیا، حسن، 1398، بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تأثیر گذار بر آن (مطالعه موردی شهر یزد) ، فصلنامه علمی مطالعات ساختار و کارکرد شهری ، دوره 6 ، شماره 18.