

## بررسی تأثیر عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات در وقوع تخلفات ساختمانی از دیدگاه

### شهروندان (مطالعه موردی: شهر بستان آباد)

هادی اسکندری عین الدین<sup>۱</sup>، عطا غفاری گیلانده<sup>۲\*</sup>، حسین نظم فر<sup>۳</sup>

۱- دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی

۲- عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی

۳- عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی

\* ایمیل نویسنده مسئول: atagafari@gmail.com

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۰۶

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۵/۲۲

#### چکیده

در دهه‌های گذشته باتوجه به افزایش جمعیت شهرها و تقاضای زیاد به ساخت و ساز در مناطق شهری موجب افزایش پدیده تخلفات ساختمانی در شهرها شده است. هدف از پژوهش حاضر بررسی عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی از دیدگاه شهروندان در شهر بستان آباد است. پژوهش حاضر از حیث هدف کاربردی و از حیث ماهیت و روش توصیفی - تحلیلی است. گردآوری داده‌ها از طریق پرسشنامه با بررسی عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات، شامل ۲۲ گویه بر مبنای پاسخ‌های شهروندان (متخلفین ساختمانی) در شهر بستان آباد با حجم نمونه ۲۷۰ نفر انجام شد. جهت تحلیل داده‌ها، از آزمون‌های آماری T تک نمونه‌ای و آزمون همبستگی پیرسون در محیط SPSS برای بررسی عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد استفاده شده است. همچنین جهت نمایش روند گسترش فیزیکی شهر از نرم افزار AutoCAD مورد استفاده قرار گرفته است. براساس نتایج پژوهش، از جمله عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد، اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری، عدم پاسخ گویی مفید و مؤثر به مراجعه کنندگان در سیستم مدیریتی شهرداری، طولانی شدن انجام کار در امر صدور پروانه ساختمانی، عدم نظارت صحیح بر عملکرد مهندسين ناظر، همچنین براساس نتایج آزمون همبستگی پیرسون بین تخلفات ساختمانی و عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی همبستگی قوی و معنادار وجود دارد. براساس یافته‌های حاصل شده از بررسی عوامل مؤثر بر شکل گیری تخلفات ساختمانی، مدیران شهری میتوانند با نسهیل در انجام صدور پروانه ساختمانی و نظارت صحیح بر عملکرد مهندسين ناظر در امر ساخت و ساز و ایجاد درآمد پایدار برای شهرداری و همچنین کنترل ساخت و ساز در نقاط مشخصی از شهر باعث کاهش زمینه‌های بروز تخلفات ساختمانی و جلوگیری از توسعه نامتوازن و ناهمگونی در کالبد شهری شهر بستان آباد شوند.

#### کلمات کلیدی

ساختمان، تخلفات ساختمانی، کمیسیون ماده ۱۰۰، شهر بستان آباد

#### ۱- مقدمه

کالبدی - فضایی تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهرها ایجاد آلودگی بصری و ناهمگونی در کالبد و سیمای شهری است. در این شهرها ساخت و ساز مطابق با قوانین و مقررات ساخت و ساز نیست. باعث ایجاد آلودگی بصری و برهم خوردن خط آسمان و بینظمی در کالبد و توسعه بی قاعده شهری می شود (یوسفی و همکاران، ۶۵۷: ۱۳۹۸). ضوابط مربوط به ساخت و ساز بدون تردید نقش مؤثری در نیل به اهداف برنامه ریزی شهری، از جمله تأمین زیبایی، توسعه با برنامه، همگونی در بافت شهری دارد. رعایت آن ضمن تأمین اهداف ذکر شده، موجب ارتقای کیفیت بصری و افزایش طول عمر و ایمنی ساختمان‌ها می شود (صالحی و همکاران، ۹۸: ۱۳۸۹). از این روز تخلفات ساختمانی به دلیل سطح فراگیر و آثار بلندمدت آن در شهرها از جمله چالش‌های شهر نشینی نوین محسوب می شوند. که همسو با افزایش تقاضای مؤثر در صنعت ساختمان، شهرها را با چالش‌های عظیمی مواجه نموده است. تخلفات ساختمانی حلقه‌ای از زنجیره‌ی مسائل اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و قانون گذاری شهری می باشد. تخلفات ساختمانی یکی از ناهنجاری‌ها یا مسائل موجود در شهرها است که برخورد و حل آن در سیستم مدیریتی ناکارآمد به آسانی امکان پذیر نیست. یکی از راه حل های ممکن در برخورد با این مسأله، تلاش برای پیشگیری از وقوع

در دهه‌های گذشته با توجه به افزایش جمعیت شهرها، گسترش تخلفات ساختمانی مدیران و ساکنان بسیاری از شهرهای کشورهای در حال توسعه را با مشکلات اساسی رو به رو کرده است. که اگر این گسترش بی رویه و بی‌قاعده شهری به صورت صحیح کنترل و مدیریت نشوند، چالش برانگیز خواهند بود. وجود عواملی همچون ناکارآمدی سیستم مدیریت شهری، طولانی بودن مراحل اخذ پروانه ساختمانی و قیمت زمین بخصوص در شهرهای جهان سوم از جمله عواملی هستند که شهروندان را در انجام تخلفات ساختمانی توجیه پذیرتر کرده اند (معدنیان، ۳۵: ۱۳۸۷). کنترل ساخت و ساز شهری نیازمند برنامه ریزی و مدیریت منطقی و بازنویسی مجدد شیوه برنامه ریزی و مدیریت توسط دولت های محلی است (Zeyang Li et al, 2020.2) در فرآیند بازنویسی مقررات، گنجانیدن نگرانی‌های ساکنان محلی مهم است و کل فرآیند باید بصورت دموکراتیک باشد. در نهایت، قانون جدید باید فرهنگ سنتی و خواسته‌های اقتصادی - اجتماعی کنونی مردم را در نظر بگیرد (Rakwaro, 2009. 8). بنابراین سیاست گذاران میتوانند روند میان تقاضای ساخت و ساز و وقوع تخلفات ساختمانی را پیش بینی و کنترل کنند و استراتژی‌های مناسبی برای مقابله با چالش‌های پیش رو تدوین کنند (Rayan Y.C. Fan, 2011. 167) ز پیامدهای

ناهمگونی در کالبد شهری، عدم توسعه یکپارچه در مناطق مختلف شهری، ایجاد ترافیک شهری اشاره کرد. بنابراین هدف از پژوهش حاضر بررسی عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در ظرف مکانی شهر بستان آباد می باشد. در ادبیات مربوط به تخلفات ساختمانی و عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر آن، تحقیقات مستقل و اختصاصی بسیار اندک است. اکثر تحقیقات انجام شده در این ارتباط مربوط به علل وقوع تخلفات ساختمانی بصورت کلی است. در اینجا به چند مورد از مطالعات مهمی که به موضوع مورد مطالعه ما مربوط است، اشاره می شود. زیانگ لی و همکارانش (۲۰۲۰) در پژوهش با عنوان رابطه بین توسعه زمین های ساخت و ساز شهری و رشد جمعیت در استان لیائونینگ چین، با استفاده از سیستم سنجش از دور و داده های آماری مربوط به جمعیت و ساخت و ساز، به این نتیجه رسیده اند که رشد سریع زمین های ساخت و ساز به رشد اقتصادی منفی مربوط می شود. همچنین مطابق با یافته های تحقیق مذکور نشان می دهند، تحت الگوی کنونی رشد اقتصادی، کنترل توسعه زمین های ساخت و ساز ممکن است دشوار باشد. زمین ساخت و ساز جدید باید به طور منطقی برنامه ریزی و مدیریت شود و وابستگی رشد اقتصادی به زمین ساخت و ساز و سرعت شهرنشینی جمعیت چالش جدیدی است که باید توسط دولت محلی مورد بررسی مجدد قرار گیرد. جیمو و همکارانش (۲۰۱۸) در مقاله ای به بررسی ساخت و سازهای غیر مجاز در شهر آچی نیجریه پرداخته اند و به این نتیجه رسیده اند که، ساخت و ساز بدون مجوز، نقض قوانین ساخت و ساز و توسعه افزایش سطح اشغال از موارد تخلف در شهر آچی نیجریه می باشد. آن ها علت این امر را ویژگی های اجتماعی- اقتصادی خانوارها، فقدان طرح های اجرایی و عدم کفایت کارکنان حوزه برنامه ریزی برشمردند. باب و راتو (۲۰۱۶) در پژوهشی که انجام داده اند با عنوان (نقض قوانین ساخت و ساز و قوانین کنترل توسعه موردی: مهاراشترا (هند)) به این نکته اشاره می کنند، نقض قوانین ساخت و ساز باعث توسعه بی قاعده و درهم ریخته شهری می شود. در پژوهش مذکور اشاره شده است که استفاده از اطلاعات سه بعدی و روش های جدید باعث کاهش نقض قوانین ساخت و ساز خواهد شد. فرانک سیف الدینی (۱۴۰۰) در پژوهشی با عنوان تاثیر اقتصاد رانته بر فضای شهری مطالعه موردی: منطقه ۱ تا ۵ تهران، به این نتیجه رسیده اند که فضای کلان شهر تهران به کالایی برای اهداف اقتصاد رانته و سوداگرانه تبدیل شده است که توسعه نامتوازن و بی قاعده شهری را نیز به دنبال داشته است. ندا قابل قزلجه میدان (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان بررسی میزان تاثیر تخلفات ساختمانی بر سیمای شهری تبریز (مطالعه موردی: محلات پرواز و دمشقیه)، به این نتیجه رسیده اند که تخلفات ساختمانی صورت گرفته در محلات فوق ذکر علاوه بر تاثیرات منفی بر سیمای شهری، بیشتر این تخلفات از نوع تغییر کاربری و تخلف مازاد بر ضوابط می باشد. در محله پرواز ۳۸ درصد قطعات مغایر با طرح مصوب ساخته شده اند. تخلفات ساختمانی صورت گرفته بیشترین تاثیر منفی را در سیمای شهری محلات پرواز و دمشقیه داشته است. رفیعیان و همکاران (۱۳۹۸) در مقاله ای با عنوان تحلیل فضایی تاثیر ظرفیت های اقتصادی و کالبدی مناطق سه گانه شهر قزوین بر بروز تخلفات ساختمانی، ضمن شناسایی عوامل تاثیرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی به این نتیجه رسیده اند، که میان عوامل

تخلفات است. که علتها و زمینه های بروز آنها که در بسترهای حقوقی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مختلف میتواند متفاوت باشد، شناسایی شده و برای رفع و کنترل آنها برنامه ریزی نمود (منوچهری میاندوب و همکاران، ۹: ۱۳۹۷). ضوابط و قوانین ساختمانی برای حفاظت از سلامت عمومی، ایمنی، رفاه عمومی و پایداری زیست محیطی برای شهرها وضع می شوند. این قوانین ابزاری است که دولت از طریق آن از منابع زمین، ساختمان ها و تسهیلات زیربنایی برای تضمین سازماندهی فضایی و حفاظت زیست محیطی را کنترل می کند (Kumar & Pushplata, 2017: 208). تاثیر رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در شهرها و تعیین ضمانت های اجرایی برای آنها به تدریج و همزمان با گسترش شهرها، پیچیده تر شدن کنترل توسعه شهری و پدیدار شدن مسائل و مشکلات تخلفات ساختمانی افزایش یافته است (Jawaid & Khan, 2015: 113). با وجود ضوابط و مقررات مدون مربوط به ساخت و ساز و نیز نهادهایی که وظیفه نظارت بر ساخت و سازها و تخلفات ساختمانی را در شهرهای کشورمان برعهده دارند، امروزه شاهد تخلفات گسترده ساختمانی در بافت های شهری و پیرامون شهرها هستیم (مرادی کوچی، ۴: ۱۳۹۶). در کشورما موضوع تخلفات ساختمانی در سال ۱۳۲۸ با عنوان آیین نامه امور خلافی به موجب ماده ۲۷۶ مطرح شد و به دنبال آن در سال ۱۳۳۴ با تصویب قانون شهرداری ها مطابق ماده ۵۵ صدور پروانه برای کلیه ساختمان ها در محدوده شهر جزو وظایف شهرداری مشخص گردید. در سال ۱۳۴۵ مواد دیگری به قانون شهرداری ها اضافه شد. به موجب ماده ۱۰۰ این مصوبه، مالکین املاک برای هرگونه ساخت و ساز در حریم و محدوده شهری باید از شهرداری پروانه ساخت اخذ کنند. در سال ۱۳۵۲ در ترکیب اعضای کمیسیون ماده ۱۰۰ و مهلت های مندرج در تبصره های ماده ۱۰۰، اصلاحاتی بوجود آمد. به این شکل که در شهرهایی که طرح جامع دارند رعایت نوع کاربری از الزامات اساسی کنترل ساخت و ساز می باشد. در سال ۱۳۵۵ اصلاحاتی در تبصره های ماده ۱۰۰ انجام گرفت و در آن نحوه انجام وظیفه مهندسی ناظر و ماموران شهرداری و مقررات دیگر به این ماده قانونی اضافه شد (قوشچی، ۲۳-۲۵: ۱۳۹۲). در سال ۱۳۵۸ نیز اصلاحاتی در تبصره های این ماده قانونی به وسیله شورای انقلاب اعمال شد که تقریباً آخرین اصلاحات در این ماده قانونی می باشد. براساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها تخلفات ساختمانی را می توان عملیاتی در احداث ساختمان اطلاق کرد که فاقد مجوز یا دارای مغایرت با مجوز صادر شده شهرداری یا سایر مراجع قانونی باشد (کمانرودی کجوری، ۴: ۱۳۹۴). بناهای دارای تخلف در کشورهای مختلف با عناوین مختلفی شناخته میشود از جمله: مسکن یا بنای غیرقانونی، مسکن یا بنای غیرمجاز، بنای کنترل نشده، بنای غیر رسمی، بنای سازمان دهی نشده، بنای برنامه ریزی نشده که به قوانین و مقررات حاکم بر کشورها بستگی دارد (سرخیلی و همکاران، ۱۴۸: ۱۳۹۱). در این پژوهش با انتخاب شهر بستان آباد به عنوان مطالعه موردی به طرح موضوع تخلفات ساختمانی و عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار در بروز تخلفات ساختمانی پرداخته شده است. عدم توجه به عوامل اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی باعث ایجاد مشکلات اساسی در ساخت و سازهای شهری میشود که از مهمترین آنها می توان به توسعه ناموزون، کاهش سطح ایمنی ساختمان ها،

میشود. منظور از مستقل بودن داشتن درب ورودی و خروجی به گذرگاه عمومی و منظور از جدا بودن، داشتن دیوارهای خارجی مشترک یا مستقل است (شیخ سلیمانی، ۱۳۹۵: ۱۶ به نقل از اهری، ۱۳۷۱: ۲۳). تنوع در انتخاب، نوع ساخت و سازها، تفاوت‌ها و تمییزاتی را در سبک زندگی مسکونی و به دنبال آن در الگوی سکونتی می‌تواند به همراه داشته باشد. از این نظر، توجه به نوع و کیفیت ساخت و سازها و تقاضاهای متنوع مردم با توجه به سبک زندگی، در ادراک و ارزیابی محیط مسکونی ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است (روستایی و همکاران، ۱۳۹۹: ۵۷).

### کمیسیون ماده ۱۰۰

مالکان املاک و اراضی واقع در محدوده و حریم شهر طبق ماده ۱۰۰ باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه ساختمانی دریافت کنند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساخت و سازهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله ناظران و ماموران خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید (روستا و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۶۸). دینامیک بودن یکی از ویژگی‌های مناطق شهری است که به تبع آن نیازمندی به اطلاعات بروز و دقیق از تغییرات گسترش شهری برای مدیریت ساخت و سازهای شهری را مطرح می‌سازد. چالش‌های موجود در زمینه عوامل اصلی اثرگذار در بروز تخلفات ساختمانی به صورت زیر مطرح می‌باشند (معصومی و همکاران، ۱۳۹۹: ۴).

### چالش‌های مدیریتی

چالش‌های موجود در این زمینه شامل اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری، عدم پاسخ‌گویی مفید و مؤثر به شهروندان در سیستم مدیریت شهرداری، کمبود نیروی کارشناسی دارای اطلاعات کافی از ضوابط ساخت و ساز، ضوابط مربوط به هزینه اخذ پروانه ساختمانی است. افزایش تقاضا برای ساخت و ساز تحت شرایط مدیریتی مذکور فرصت را برای ساخت و سازهای غیرقانونی و ناهماهنگ با استانداردهای برنامه ریزی فراهم می‌کند.

### چالش‌های قوانین و مقررات

در بحث عوامل مربوط به قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی از جمله طولانی شدن انجام کار در امر صدور پروانه ساختمانی، ناکارآمدی قوانین با گذر زمان و تغییر الگوهای ساخت و ساز، نظارت بر عملکرد مهندسين ناظر، عدم پابندی مهندسين ناظر به قوانین و مقررات می‌تواند نقش مؤثری داشته باشد.

اقتصادی و کالبدی ارتباط مثبتی وجود دارد. براساس یافته‌های پژوهش مذکور عوامل اقتصادی با تخلف مازاد بر سطح و تغییر کاربری ارتباط معناداری وجود دارد. و بین عوامل کالبدی و تعداد تخلف مازاد بر سطح و تغییر کاربری رابطه مستقیم وجود دارد. در رابطه با تخلفات ساختمانی در کشورها و شهرهای مختلف دنیا و کشور ایران پژوهش‌هایی صورت گرفته است، که هر یک با محور قرار دادن یکی از بخش‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات سعی کرده‌اند در یک جهت پژوهش خود را پیش ببرند. به کار بردن یک دیدگاه ترکیبی در انجام پژوهش می‌تواند اعتبار یک کار علمی را چند برابر افزایش دهد بنابراین ما در این پژوهش سعی کرده‌ایم یک دیدگاه کل‌گرایانه به مسئله تحقیق و تخلفات ساختمانی صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه داشته باشیم. با توجه به اینکه بیشتر تخلفات ساختمانی در کشورهای کمتر توسعه یافته یا جهان سوم اتفاق می‌افتد، ولی مطالعات اندکی در این کشورها صورت می‌گیرد بیشتر مطالعاتی هم که انجام شده است، مربوط به علل وقوع تخلفات ساختمانی است. بنابراین انجام مطالعاتی در راستای بررسی عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی امری اجتناب‌ناپذیر است. در این پژوهش با طرح این سؤال که عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار در بروز تخلفات ساختمانی چیست؟ به بررسی این مقوله در ظرف مکانی شهر بستان‌آباد پرداخته شده است.

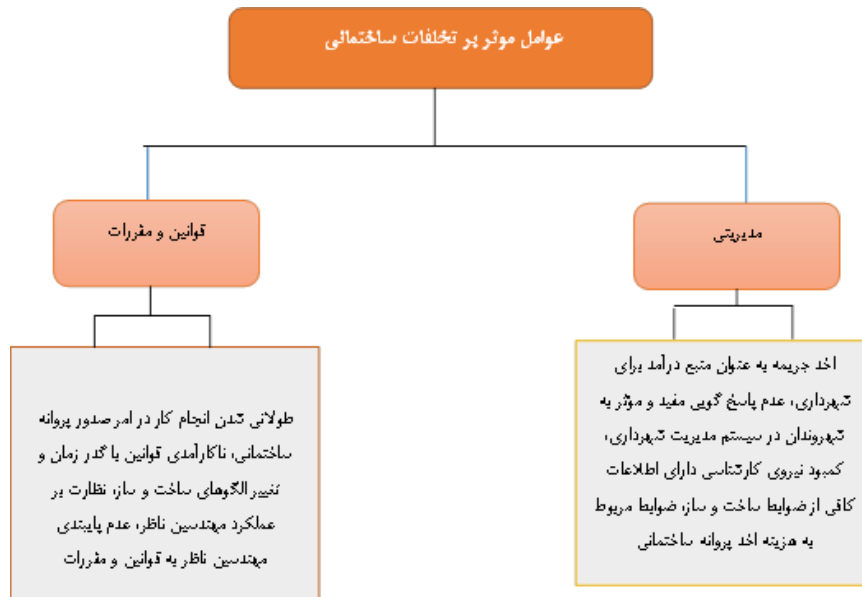
### • مبانی نظری

#### فضا

از نقطه نظر جغرافیا، فضا جایی است که پدیده‌ها باهم کنش متقابل دارند و فعالیت‌های انسان در آن شکل می‌گیرد. در واقع فضا مجموعه‌ای از کالبد و محتواست، هنگامی که صفت یا پسوندی به فضا نسبت داده می‌شود آن کالبد و محتوا حوزه و هویت فضا را مشخص می‌کند (کلانتری، ۱۳۸۸: ۳۱). فضای جغرافیایی شامل طبیعت و همه منابعی است که می‌تواند به طور مستقیم و غیر مستقیم با نیازهای انسانی برخورد کند و چهره جدیدی از سطح زمین بسازد، بدینسان فضای جغرافیایی، یک حوزه زیستگاهی است که از شرایط طبیعی و ساختار اجتماعی جامعه شکل می‌گیرد (شکوهی، ۱۳۸۳: ۳۱). وقتی از فضا سخن گفته می‌شود منظور فضایی است که به سبب دخالت انسان پیوسته در تحول و تغییر است و لذا می‌توان گفت فضا مجموعه‌ای از انسان‌ها، فعالیت‌ها و محیط‌های طبیعی و انسان است.

### ساختمان

ساختمان بنایی است که به وسیله دیوار از بناهای همجوار خود جدا و مستقل می‌باشد. و شامل یک یا چند اتاق و یا هر نوع فضای مسقف دیگر می‌باشد، که به منظور سکونت، فعالیت و یا استفاده توأم ساخته شده



شکل ۱- نمودار و مدل مفهومی عوامل تأثیرگذار مورد بررسی در بروز تخلفات ساختمانی

## ۲- مواد و روش‌ها

ملاحظه در شکل گیری چارچوب فکری برای انتخاب متغیرهای تأثیرگذار در بروز تخلفات ساختمانی عبارتند از:

- فراوانی تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر بستان آباد طی سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۵
- توجه به روند گسترش فیزیکی شهر طی دهه گذشته
- تحقیقات صورت گرفته داخلی و خارجی در رابطه با تخلفات ساختمانی

بنابراین با استفاده از موارد فوق، شاخص‌ها و متغیرهای جدول (۲) برای بررسی عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثر گذار بر وقوع تخلفات ساختمانی در شهر بستان‌آباد به وسیله آزمون‌های آماری T تک نمونه‌ای و آزمون همبستگی پیرسون مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. همچنین براساس پرسشنامه و تعداد گویه‌ها میزان آلفای کرونباخ برای متغیرهای مورد بررسی ۰٫۷۹۱ می‌باشد که نشان دهنده پایایی آنها می‌باشد.

این پژوهش از حیث هدف کاربردی و از حیث ماهیت و روش توصیفی - تحلیلی است. اطلاعات مورد نیاز در این پژوهش به روش اسنادی و کتابخانه‌ای و پرسش نامه‌ای (محقق ساخته) گردآوری شده است که عبارتند از: ۱- فراوانی تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد بین سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۵ ۲- اطلاعات مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی اخذ شده با استفاده از پرسش نامه می باشد. پژوهش حاضر دارای دو گروه متغیر است، متغیر مستقل و متغیر وابسته، متغیر مستقل شاخص‌های مدیریتی و قوانین و مقررات مورد بررسی در شهر بستان آباد است که بر میزان تخلفات ساختمانی تأثیر گذار است. متغیرهای وابسته فراوانی تخلفات ساختمانی که از پرونده‌های ثبت شده تخلفات ساختمانی شهر بستان آباد استخراج شده است. جامعه آماری تحقیق فراوانی تخلفات ساختمانی در شهر بستان‌آباد در حد فاصل سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۵ است. با توجه به فراوانی بوجود آمده از تخلفات ساختمانی و با استفاده از فرمول کوکران، ۲۷۰ نفر از شهروندانی که دارای سابقه تخلفات ساختمانی بوده اند، به عنوان جامعه نمونه پژوهش در تکمیل پاسخ‌های مربوط به پرسشنامه مورد مراجعه قرار گرفته شده‌اند. جهت تحلیل داده‌ها، از آزمون‌های آماری T تک نمونه ای و آزمون همبستگی پیرسون در محیط SPSS برای بررسی عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار در بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان‌آباد استفاده شده است. همچنین جهت نمایش روند گسترش فیزیکی شهر از نرم افزار AutoCAD مورد استفاده قرار گرفته است. نکات مهم مورد

جدول ۱- میزان آلفای کرونباخ متغیرها

تعداد گویه	میزان آلفای کرونباخ
۲۳	۰٫۷۹۱

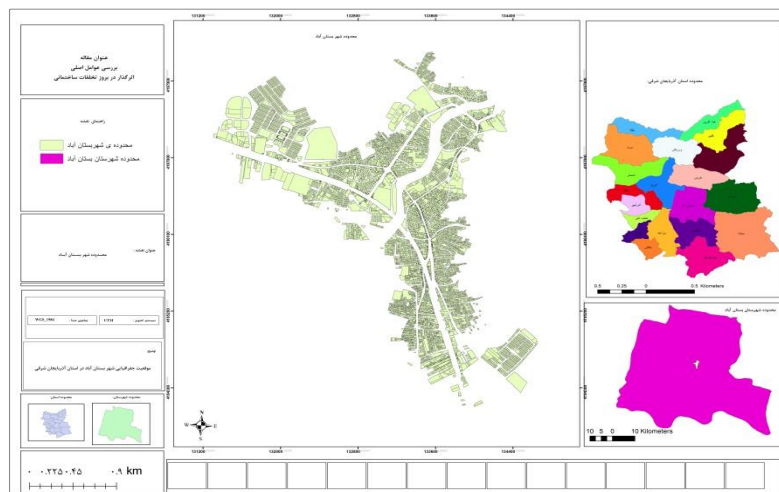
جدول ۲- شاخص ها و متغیرهای مورد بررسی پژوهش

متغیرها	عوامل	مؤلفه اصلی
ناکارآمدی در حوزه مدیریت و نظارت بر ساخت و ساز، عدم حضور مهندس ناظر و نظارت بر مراحل احداث ساختمان، چند مسئولیتی بودن ناظر، اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری تشریفات قانونی در امر صدور پروانه، ضعف و نارسایی ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز، عدم انعطاف پذیری طرح ها و برنامه ها، یکنواختی و تعمیمی بودن ضوابط ساخت و ساز	مدیریتی قوانین و مقررات	عوامل اثرگذار در بروز تخلفات ساختمانی

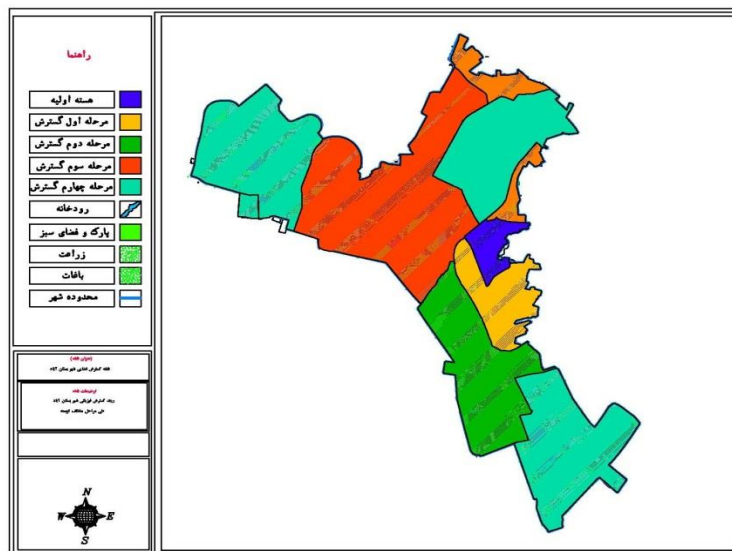
• محدوده مورد مطالعه

همسایه (اردبیل، زنجان، تبریز) از نظر نقش ارتباطی اهمیت یافته است. مساحت محدوده این شهر ۴۰۹/۱۲ هکتار می باشد. شهر بستان آباد طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، ۲۱/۷۳۴ هزار نفر جمعیت داشته است.

شهر بستان آباد به عنوان مرکز شهرستان بستان آباد یکی از شهرهای استان آذربایجان شرقی است، این شهر در فاصله ۵۰ کیلومتری مرکز استان (تبریز) و در ۶۵ کیلومتری شهر سراب واقع شده است. شهر بستان آباد به دلیل واقع شدن در محل تقاطع راه های ۳ مرکز استان



شکل ۲- محدوده مورد مطالعه



شکل ۳- گسترش فضایی شهر بستان آباد

۳- نتایج

در پژوهش حاضر اطلاعات جمع آوری شده در دو مرحله توصیفی و استنباطی مورد بررسی قرار گرفته است.

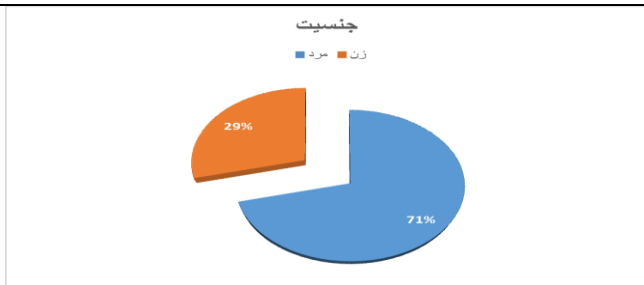
**توصیفی**

گروه سنی ۴۰-۵۰ با درصد (۳۸/۸۸) درصد بوده‌اند. براساس نتایج حاصل از پرسشنامه در رابطه با متغیر میزان تحصیلات پاسخگویان، بیشترین میزان فراوانی و درصد تحصیلات در بین پاسخگویان مربوط به زیردیپلم و لیسانس می‌باشد. همچنین براساس وضعیت اشتغال ۱۸۶ نفر (۶۹٪) از پرسش‌شوندگان شاغل بوده‌اند.

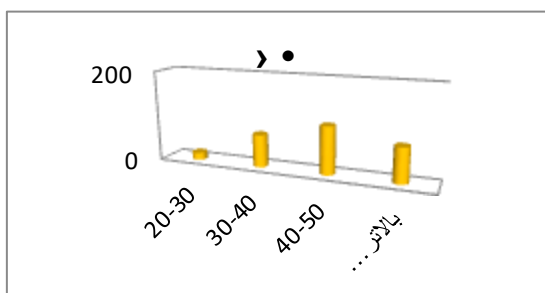
یافته‌های توصیفی در این پژوهش شامل آمارهای مربوط به مشخصات پاسخگویان اعم از (جنسیت، سن، میزان تحصیلات، وضعیت اشتغال) و تعداد تخلقات ساختمانی بین سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۵ می‌باشد. براساس جدول (۳) در رابطه با متغیر جنسیت ۷۱ درصد از پاسخگویان مرد بوده‌اند. در رابطه با متغیر سن، نشان می‌دهد که بیشتر پاسخگویان مربوط به

جدول ۳- مشخصات پاسخگویان جامعه نمونه مورد مطالعه

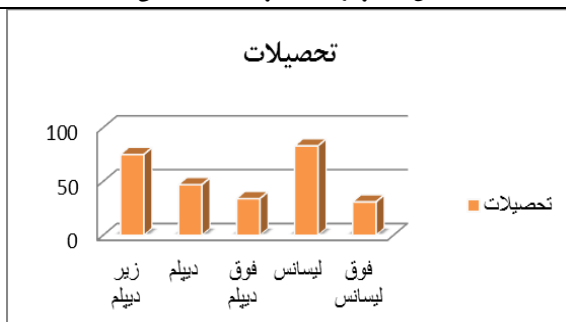
متغیرها	وضعیت	فراوانی	درصد
جنسیت	زن	۷۸	۲۹٪
	مرد	۱۹۲	۷۱٪
	کل	۲۷۰	۱۰۰٪
سن	۲۰-۳۰	۱۶	۶٪
	۳۰-۴۰	۷۲	۲۶٪/۱۶۶
	۴۰-۵۰	۱۰۵	۳۸٪/۱۸۸
	بالتر از ۵۰	۷۷	۲۸٪/۱۵۱
کل	۲۷۰	۱۰۰٪	
میزان تحصیلات	زیر دیپلم	۷۵	۲۸٪
	دیپلم	۴۷	۱۷٪
	فوق دیپلم	۳۴	۱۳٪
	لیسانس	۸۳	۳۱٪
	فوق لیسانس و بالاتر	۳۱	۱۱٪
	کل	۲۷۰	۱۰۰٪
وضعیت اشتغال	شاغل	۱۸۶	۶۹٪
	بیکار	۳۸	۱۴٪
	محصل	۱۱	۴٪
	خانه دار	۳۵	۱۳٪
	کل	۲۷۰	۱۰۰٪



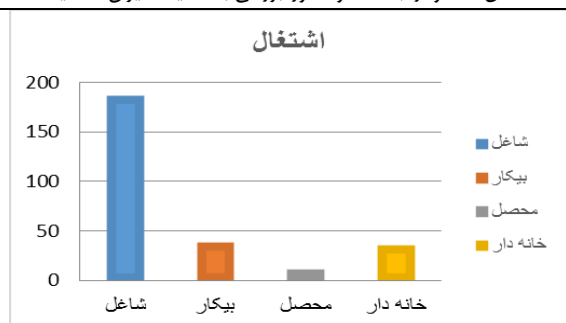
شکل ۴: نمودار جامعه نمونه مورد بررسی به تفکیک جنسیت



شکل ۵: نمودار جامعه نمونه به تفکیک سن



شکل ۶: نمودار جامعه نمونه مورد بررسی به تفکیک میزان تحصیلات



شکل ۷: نمودار جامعه نمونه مورد بررسی به تفکیک اشتغال

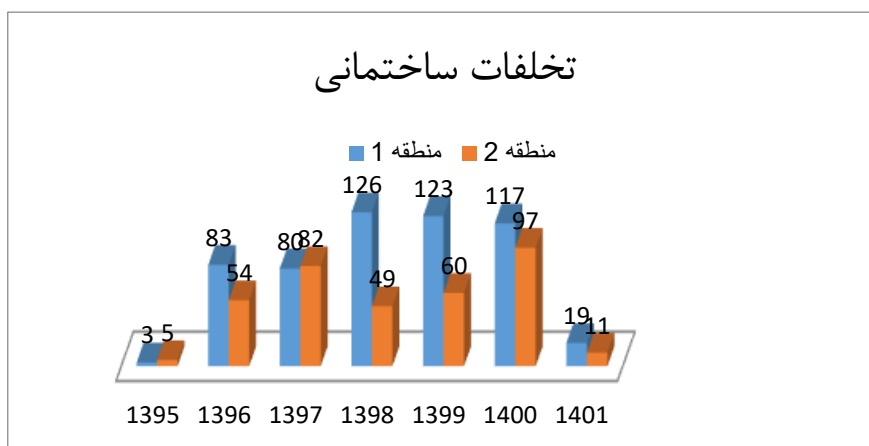
### تعداد تخلفات ساختمانی

ارجاع داده شده است. از این تعداد همانگونه که در جدول (۴) مشاهده می‌شود، منطقه ۱ با داشتن ۵۵۱ پرونده و ۲۰۰۰ مورد تخلف، بیشترین سهم تخلفات را دارد.

براساس تخلفات ساختمانی ثبت شده در شهرداری شهر بستان آباد طی سالهای ۱۳۹۵-۱۴۰۱ به طور کلی ۹۰۹ پرونده تخلف ساختمانی شامل ۲۹۴۸ مورد تخلف، به کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری شهر بستان آباد

جدول ۴- فراوانی تخلفات ساختمانی طی سالهای ۱۳۹۵-۱۴۰۱

منطقه ۲	منطقه ۱	سال تخلف
۵	۳	۱۳۹۵
۵۴	۸۳	۱۳۹۶
۸۲	۸۰	۱۳۹۷
۴۹	۱۲۶	۱۳۹۸
۶۰	۱۲۳	۱۳۹۹
۹۷	۱۱۷	۱۴۰۰
۱۱	۱۹	۱۴۰۱
۳۵۸	۵۵۱	جمع



شکل ۸- تعداد تخلفات ساختمانی طی سالهای ۱۳۹۵-۱۴۰۱

براساس پاسخ‌های شهروندان (متخلفین ساختمانی) در شهر بستان آباد، بیشترین نوع تخلفات ساختمانی صورت گرفته به شکل جدول (۵) می‌باشد:

جدول ۵- بیشترین نوع تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر بستان آباد

نوع تخلف ساختمانی	کد
احداث بنای بدون پروانه	۱
احداث اعیانی مازاد بر پروانه	۲
احداث مغایر با پروانه ساختمانی	۳
تخلف کسری پارکینگ	۴
تخلف تفکیک عرصه	۵
تبدیل استفاده ساختمان	۶
تبدیل پارکینگ به مسکونی	۷
تبدیل پارکینگ به تجاری	۸
تخلف تغییر کاربری	۹
تخلف حصارکشی	۱۰
تبدیل یک واحد به چند واحد	۱۱



تخلف پیشروی در معبر(خارج از ضوابط ساخت و ساز)

تخلف تغییر کاربری مسکونی به تجاری

شکل ۹- نمونه‌هایی از تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر بستان آباد، ۱۴۰۱

مردمی و مشکلات در رابطه با ساخت و سازهای غیرقانونی شده است. با توجه به پژوهش صورت گرفته و براساس نظرات شهروندان (متخلفین ساختمانی) از جمله عوامل مدیریتی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد، کسب درآمد توسط شهرداری از طریق اخذ جریمه با میانگین (۴/۳۵) بیشترین تأثیر را داشته است. بعد از آن، عوامل بالا بودن هزینه اخذ پروانه ساختمانی، عدم پاسخگویی مفید و مؤثر به مراجعه کنندگان در سیستم مدیریت شهرداری و همچنین کمبود نیروی متخصص در شهرداری در رتبه های بعدی قرار دارند که به نوعی تأکیدی بر ضعف مدیریت شهری در شهر بستان آباد می باشد.

### یافته‌های استنباطی

#### بررسی عوامل اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر

#### بستان آباد

**بررسی عوامل مدیریتی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی**  
اگر سخن از مدیریت شهری در میان باشد می توان اکثریت تخلفات انجام شده را به ضعف در آن مرتبط دانست، چرا که مدیریت شهری هم در شیوه قانون پذیری و مقررات می تواند مؤثر باشد و هم کنترل و ارزیابی وضعیت شهر نیز برعهده آن میباشد. تخلفات ساختمانی همواره در شهرهایی که مدیریت ضعیف و سودجویی را دارند بیشتر خواهد بود، چرا که کنترل نامناسب و ناکافی ساخت و ساز و نبود سیاست‌های مناسب اصلاحات زمین شهری موجب عدم پاسخگویی به نیازهای

جدول ۶- نتایج آزمون t تک نمونه ای، تأثیر عوامل مدیریتی بر بروز تخلفات ساختمانی شهر بستان آباد

عامل	متغیر	آمار توصیفی		ارزش تست ۳-			
		میانگین	انحراف معیار	اختلاف میانگین	ت مقدار	درجه آزادی	معنی داری
عوامل مدیریتی	اخذ جریمه	۴/۳۵	۰/۶۹۶	۱/۳۵	۳۲/۰۵	۲۶۹	۰/۰۰۰
	عدم پاسخ گویی مفید و مؤثر به مراجعه کنندگان	۳/۹۷	۰/۸۸۷	۰/۹۷۰	۱۷/۹۷	۲۶۹	۰/۰۰۰
	کمبود نیروی متخصص	۳/۸۲	۱/۱۱	۰/۸۳۹	۱۲/۲۳	۲۶۹	۰/۰۰۰
	هزینه اخذ پروانه ساختمانی	۳/۹۸	۰/۷۸۷	۰/۹۸۸	۲۰/۶۲	۲۶۹	۰/۰۰۰
	میانگین	۴/۰۳	-	-	-	-	-

موقعیت جغرافیایی شهر و فرهنگ خاص منطقه بیشتر اعضای خانواده‌ها به خصوص در بخش‌هایی از شهر علاقمند به نزدیک بودن باهم را دارند، در این صورت قوانین و مقررات ماده ۱۰۰ شهرداری به گونه‌ای بازدارنده و ناهماهنگ با محیط فرهنگی می‌تواند باشد. همچنین ضعف مدیریتی و عدم پیگیری، اجرا و مجازات نیز بیش از پیش در این دهه اخیر خود را نمایان کرده است. سوابق بروز تخلفات ساخت و ساز نشان از نارسایی های جدی در بخش نظارت بر صنعت ساخت و ساز دارد. طبق تبصره ۳ ماده ۱۰۰ مهندسین ناظر مکلف به انطباق ساختمان در حال ساخت با پروانه صادر شده، نقشه‌ها و محاسبات فنی مربوطه می‌باشند. خلاف ساخت و ساز از آنجایی آغاز می‌شود که مهندسین ناظر گواهی خلاف واقع از عملیات ساخت و ساز ارائه دهند. در حقیقت با شدت گرفتن عملیات ساخت و سازهای شهری و عدم نظارت جدی بر

#### بررسی عوامل قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی

قوانین و مقرراتی که در رابطه با تخلفات ساختمانی در قانون ماده ۱۰۰ شهرداری گنجانده شده است، اگر چه تمامی موارد در آن لحاظ گشته ولی مهمترین مسئله ای که امروزه نبود آن حس می‌گردد ارتباط آن با

شرایط اجتماعی، فرهنگی و موقعیت جغرافیایی و چگونگی محیط و زمین های حریم شهر به صورت اختصاصی می باشد. این قوانین به صورت مشترک کلیتی را بیان میدارد و اگرچه خود ضعف‌هایی دارد ولی بیشتر از هر امری عدم رعایت آن مقررات به چشم می‌خورد که باز به نحوه ی مدیریت شهری باز می‌گردد. در شهر بستان آباد با توجه به



ساختمانی) بیشتر بر عدم پایبندی مهندسين ناظر در بروز تخلفات ساختمانی با میانگین (۴/۲۲) اتفاق نظر دارند و بعد از آن طولانی شدن مراحل اخذ صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر عملکرد مهندسين ناظر توسط شهرداری در رتبه‌های بعدی اهمیت قرار دارند.

چرخه ساخت و ساز، نقش و کارایی مهندسين ناظر بیش از پیش قابل توجه است. از طرفی نمی‌توان سهم درآمد پایین مهندسين ناظر و نداشتن اطلاعات کافی از ضوابط ساخت و ساز را در ایجاد انگیزه ناظرین ساخت و ساز به راحتی نادیده گرفت. با توجه به نتایج پرسشنامه نشان دهنده این امر می‌باشد که در شهر بستان آباد، شهروندان (متخلفین

جدول ۷- نتایج آزمون t تک نمونه ای، تأثیر عوامل قوانین و مقررات بر بروز تخلفات ساختمانی شهر بستان آباد

عامل		متغیر		آمار توصیفی				(آمار تحلیلی)	
				میانگین	انحراف معیار	اختلاف میانگین	تعداد	درجه آزادی	معنی داری
قوانین و مقررات	طولانی شدن مراحل صدور پروانه ساختمانی	۳/۹۴	۰/۵۶۲	۰/۹۴۰	۲۷/۴۹	۲۶۹	۱/۰۰۰	۰/۸۷۳	۱/۰۰
	ناکارآمدی قوانین باگذر زمان و تغییر الگوهای ساخت و ساز	۳/۸۹	۰/۸۷۰	۰/۸۹۲	۱۶/۸۴	۲۶۹	۱/۰۰۰	۰/۷۸۸	۰/۹۹۶
	نظارت بر عملکرد مهندسين ناظر	۳/۹۰	۰/۹۲۳	۰/۹۰۳	۱۶/۰۷	۲۶۹	۱/۰۰۰	۰/۷۹۳	۱/۰۱
	عدم پایبندی مهندسين ناظر به قوانین و مقررات	۴/۲۲	۰/۸۵۶	۱/۲۲	۲۳/۵۲	۲۶۹	۱/۰۰۰	۱/۱۲	۱/۳۲
	میانگین	۳/۹۸	-	-	-	-	-	-	-

همبستگی بین تخلفات ساختمانی و عوامل مدیریتی می‌توان عواملی همچون سیاست اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری و عدم پاسخ‌گویی مفید و مؤثر به شهروندان در سیستم مدیریتی شهرداری از جمله عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی دانست به این صورت که در شهر بستان‌آباد بیشترین تخلفات ساختمانی در نقاطی اتفاق افتاده است که از لحاظ وضعیت مالی در شرایط بهتری نسبت به نواحی دیگر قرار دارند.

### همبستگی بین تخلفات ساختمانی و عوامل مدیریتی

برای بررسی همبستگی بین تخلفات ساختمانی و عوامل مدیریتی از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. نتایج این آزمون در جدول (۸) آورده شده است. نتایج نشان می‌دهد که بین تخلفات ساختمانی و عوامل مدیریتی همبستگی قوی و معنادار وجود دارد. میزان  $p$  کمتر از ۰/۰۵ مؤید این مطلب می‌باشد. با توجه به نتایج حاصل از آزمون

جدول ۸- نتایج آزمون همبستگی پیرسون بین تخلفات ساختمانی و عوامل مدیریتی

آزمون همبستگی			
تخلفات ساختمانی	عوامل مدیریتی		
۰/۰۰۱	۱	همبستگی پیرسون	عوامل مدیریتی
۰/۹۸۴	۲۷۰	معنی داری	
۲۷۰		تعداد	
۱	۰/۰۰۱	همبستگی پیرسون	تخلفات ساختمانی
۰/۹۸۴	۲۷۰	معنی داری	
۲۷۰		تعداد	

### همبستگی بین تخلفات ساختمانی و قوانین و مقررات

است که در شهری مثل بستان آباد، کمتر مشاهده می شود که مهندس ناظر به دلیل عدم ارسال به موقع گزارش تخلفات به شورای انتظامی رفته باشد. در رابطه با تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد نیز با توجه به موقعیت جغرافیایی شهر و مهاجرت های گسترده به نواحی مشخصی از شهر باعث افزایش سرعت ساخت و ساز شده است. بنابراین طولانی شدن انجام کار در امر صدور پروانه ساختمانی و همچنین عدم نظارت صحیح بر عملکرد مهندسين ناظر و عدم پابندی مهندسين ناظر به قوانین و مقررات ساخت و ساز باعث ایجاد و گسترش تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد شده است.

برای بررسی همبستگی بین تخلفات ساختمانی و قوانین و مقررات از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. نتایج آزمون نشان میدهد که بین تخلفات ساختمانی و قوانین و مقررات همبستگی قوی و معنادار وجود دارد. میزان  $p$  کمتر از  $0.05$  بیانگر این مطلب میباشد (P<0.05). از جمله عوامل مؤثر در بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد عدم صرفه جویی زمان توسط مهندس ناظر در اعلام گزارش تخلف است، گزارش زمانی اعلام میگردد که با توجه به سرعت ساخت و ساز دیگر اقدامی با توجه به بندها و خلاهای قانونی نمی توان انجام داد. همچنین ضعف نظارتی شهرداری ها و سایر ارگان های مرتبط با امر ساخت و ساز، بر کار مهندس ناظر و رسیدگی به تخلفات در شرایطی

جدول ۹- نتایج آزمون همبستگی پیرسون بین تخلفات ساختمانی و عوامل مدیریتی

آزمون همبستگی			
تخلفات ساختمانی	قوانین و مقررات		
۰/۰۰۷	۱	همبستگی پیرسون	قوانین و مقررات
۰/۹۰۵	۲۷۰	معنی داری	
۲۷۰		تعداد	
۱	۰/۰۰۷	همبستگی پیرسون	تخلفات ساختمانی
	۰/۹۰۵	معنی داری	
۲۷۰	۲۷۰	تعداد	

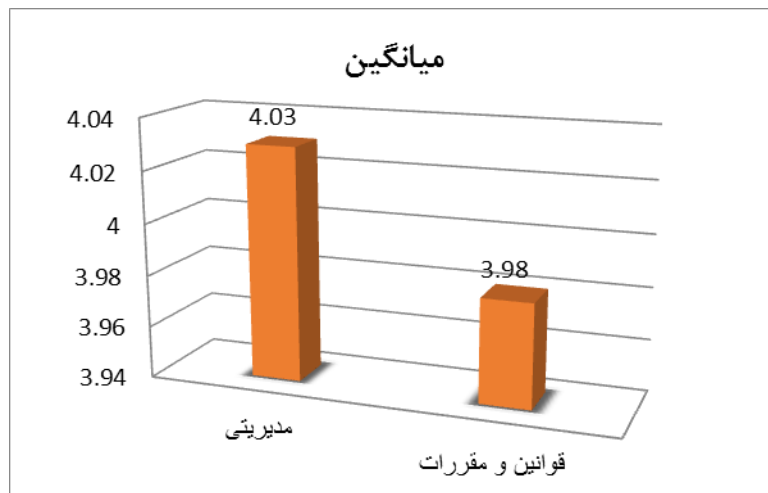
نهایی صورت گرفته است. براساس نتایج، عوامل مدیریتی از جمله اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری بیشترین تأثیر را در بروز تخلفات ساختمانی داشته است. بعد از این عامل، عدم نظارت صحیح بر عملکرد مهندسين ناظر و همچنین عدم پابندی مهندسين ناظر به قوانین و مقررات ساخت و ساز در رتبه های بعدی قرار دارند.

### جمع بندی عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد

بررسی مسائل شهری نیازمند بررسی همه جانبه عوامل می باشد، چرا که مشکلات و چالش های شهری را نمی توان تنها از یک جنبه مورد بررسی قرار داد. شهرها پدیده پیچیده ای هستند که عوامل بسیاری از جمله، مدیریتی، قوانین و مقررات و ... در بوجود آمدن مشکلات آن می توانند نقش داشته باشند. در پژوهش حاضر نیز براساس تلفیقی از عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار در بروز تخلفات ساختمانی بررسی

جدول ۱۰- نتایج آزمون t تک نمونه ای، عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی شهر بستان آباد

(آمار تحلیلی)				آمار توصیفی				
فاصله اطمینان ۹۵٪		ارزش تست -۳		انحراف		میانگین		
کران بالا	کران پایین	معنی داری	درجه آزادی	t مقدار	اختلاف میانگین	معیار	میانگین	
۱۳/۴۰	۱۲/۸۸	۰/۰۰۰	۲۶۹	۱۰۰/۷۶	۱۳/۱۴	۲/۱۴	۱۶/۱۴	مدیریتی
۱۳/۲۲	۱۲/۷۰	۰/۰۰۰	۲۶۹	۹۷/۰۵	۱۲/۹۶	۲/۱۹	۱۵/۹۶	قوانین و مقررات



شکل ۱۰- میانگین کل عوامل مؤثر در بروز تخلفات ساختمانی شهر بستان آباد

#### ۴- نتیجه گیری

شهر بستان آباد به عنوان مرکز شهرستان بستان آباد یکی از شهرهای استان آذربایجان شرقی است. این شهر به دلیل واقع شدن در محل تقاطع راه‌های ۳ مرکز استان همسایه (اردبیل، زنجان، تبریز) از نظر نقش ارتباطی اهمیت یافته‌است. بررسی‌های صورت گرفته از طرح جامع شهر بستان آباد و مشاهدات میدانی، نمایانگر توسعه نامتوازن و خود به خودی در حاشیه‌ی شهر از یک سو و ناهمگونی در کالبد شهری از سوی دیگر است. عمده‌ترین عامل پیدایش این بی‌نظمی‌ها در بطن و حاشیه‌ی شهر بستان آباد ساخت و سازهای غیرقانونی بوده که با توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، مدیریتی حاکم بر شهر؛ مدیریت و کنترل این ساخت و سازها را سخت نموده‌است. تخلفات ساختمانی می‌تواند از عوامل متعددی همچون مسائل مدیریتی و قوانین و مقررات نشأت بگیرد. با توجه به نتایج پژوهش، می‌توان چنین نتیجه گرفت که همه‌ی این عوامل در بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد دخیل هستند، اما تأثیر عوامل مدیریتی در شکل‌گیری تخلفات ساختمانی بیشتر از عوامل دیگر است. لذا میتوان چنین بیان کرد که تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر بستان آباد علاوه بر اینکه ناشی از فقر و در محلات حاشیه‌ی شهر بوده است، بیشتر تخلفات در نواحی اتفاق افتاده است که از لحاظ وضعیت مالی در شرایط بهتری نسبت به نواحی دیگر قرار دارند، و بیشتر این تخلفات نیز توسط افرادی صورت گرفته است که در پی قانون‌گریزی و سودجویی اقتصادی می‌باشند. بنابراین نقش اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری در گسترش تخلفات ساختمانی انکارناپذیر می‌باشد. تخلفات ساختمانی همواره در شهرهایی که مدیریت ضعیف و سودجویی را دارند بیشتر خواهد بود چرا که کنترل نامناسب و ناکافی ساخت و ساز و نبود سیاست‌های مناسب اصلاحات زمین شهری موجب عدم پاسخگویی به نیازهای مردمی و مشکلات در رابطه با ساخت و سازهای غیرقانونی شده است. در بررسی عوامل مدیریتی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری، عدم پاسخ‌گویی مفید و مؤثر به مراجعه‌کنندگان در سیستم مدیریتی شهرداری و کمبود نیروی متخصص دارای اطلاعات کافی از ضوابط و مقررات ساخت و ساز دارای اثرگذاری بیشتری هستند. با توجه به افزایش

جمعیت شهرها و تقاضای زیاد به ساخت و ساز در مناطق شهری، مدیران شهری را بخصوص در شهرهای کشورهای در حال توسعه با مشکلات اساسی روبه‌رو کرده است، که زمینه ساز گسترش بی‌رویه و بی‌قاعده شهری شده است. در بررسی قوانین و مقررات اثرگذار بر وقوع تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد عدم پایداری مهندسیین ناظر به ضوابط و مقررات، در بروز تخلفات ساختمانی با میانگین (۴/۲۲) و طولانی شدن مراحل اخذ صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر عملکرد مهندسیین ناظر توسط شهرداری دارای تأثیرگذاری بیشتری هستند. با توجه به موضوع مقاله که بررسی تأثیر عوامل مدیریتی و قوانین و مقررات در بروز تخلفات ساختمانی از دیدگاه شهروندان در شهر بستان آباد میباشد لذا پیشنهادهایی در جهت کاهش زمینه‌های بروز تخلفات ساختمانی در این شهر ارائه میگردد. در این خصوص لازم است توجه شود که دو سطح از اقدام در رابطه با تخلفات ساختمانی دارای اهمیت است، نخست برخی از اقدامات بایستی در جهت برطرف کردن زمینه‌های بروز تخلفات ساختمانی باشد. در مرحله بعد اقداماتی که پس از وقوع تخلف لازم است صورت گیرد تا با در پیش گرفتن راهکارهای مناسب در جهت کاهش اثرات آن بر شهر باشد.

#### پیشنهادهای

- کنترل بیشتر بر تخلفات ساختمانی و در نظر گرفتن سیاست‌ها و اقداماتی که مالکین را از تخلف بازدارد.
  - نظارت بیشتر بر عملکرد مهندسیین ناظر توسط مأموران شهرداری
  - حضور به موقع کارشناس دادگستری و برخورد قاطع با تخلفات صورت گرفته.
  - کاهش اتلاف وقت و تسهیل در امر صدور پروانه ساختمانی
  - بومی نمودن آیین نامه‌ها و ضوابط ساخت و ساز مطابق با نیازهای شهروندان و توسعه فضایی شهر.
  - در نظر گرفتن سیاست‌ها و اقداماتی برای تأمین درآمد پایدار برای شهرداری
- درج تخلفات صورت گرفته در پایان کار و شناسنامه ساختمان در جهت آگاهی متقاضیان مسکن

## منابع

- پورمحمدی، محمدرضا، قربانی، رسول، (۱۳۸۲). «ابعاد و راهبردهای پارادایم متراکم سازی فضای شهری». مدرس، دوره ۷، شماره ۲.
- جعفری، فیروز، تیموری، ایرج، قابل، ندا، (۱۴۰۰). تاثیر تخلفات ساختمانی بر سیمای شهر تبریز مطالعه موردی: محلات پرواز و دمشقیه. جغرافیا و توسعه فضای شهری.
- روستایی، شهرپور، فرخی صومعه، مینا، قربانی، رسول (۱۳۹۹). تحلیل بر سبک زندگی مسکونی و الگوی سکونت شهری با تأکید بر رضایت، انتخاب و ترجیح (مطالعه موردی: کلان شهر تبریز). نشریه علمی جغرافیا و برنامه ریزی (۵۸).
- روستا، مجتبی، صحراپیان، زهرا، رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۷). تحلیل فضایی تخلفات ساختمانی در شهر چهارم. نشریه علمی جغرافیا و برنامه ریزی.
- زارعی، ناهید (۱۳۹۷)، تحلیل فضایی بخش مرکزی کلانشهر قزوین، زمستان، دانشگاه خوارزمی تهران، استادراهنما: طاهر پریزادی.
- سرخیلی، الناز، رفیعیان مجتبی، بمانیان محمدرضا (۱۳۹۱)، بررسی انگیزه های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران، مدیریت شهری، شماره ۳۰، صفحه ۱۶۲-۱۴۵.
- سرخیلی، الناز (۱۳۸۹)، بررسی تأثیر دگرگونی های فضایی شهر تهران بر بروز تخلفات ساختمانی از منظر برنامه ریزی شهری (بررسی حوزه مرکزی و شمال شرقی شهر تهران)، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش برنامه ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، استاد راهنما: مجتبی رفیعیان، استاد مشاور: دکتر رضا بمانیان .
- سنگدل، حسن (۱۳۹۶)، کالبد شهری، پایگاه اینترنتی، آدرس <http://hasansanadgol.blogfa.com>
- شیخ سلیمانی، علیرضا (۱۳۹۵)، بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تغییرات کالبدی - فضایی شهر قزوین، دانشگاه پیام نور بوئین زهرا، دانشکده علوم انسانی، پایان نامه کارشناسی ارشد.
- شکویی، حسین (۱۳۸۳)، اندیشه های نو در فلسفه جغرافیا (جلد اول)، موسسه جغرافیایی و کارتوگرافی گیتا شناسی، چاپ هامون، چاپ هفتم.
- صالحی میلانی، ساسان و مریم محمدی (۱۳۸۹)، تدوین ضوابط و مقررات ساختوساز در مناطق کوهپایه ای (مطالعه موردی: محله باغ شاطر تهران)، فصلنامه دانشگاه هنر، ش ۳.
- طهماسبی، رسول (۱۳۸۸)، بررسی اثرات تخلفات ساختمانی در روند توسعه فیزیکی و فضایی شهر یزد، دانشگاه پیام نور یزد، دانشکده علوم اقتصادی و اجتماعی، گروه علمی جغرافیا.
- قابل قزله میدان، ندا (۱۳۹۹)، بررسی میزان تاثیر تخلفات ساختمانی بر سیمای شهری شهر تبریز (مطالعه موردی: محلات پرواز و دمشقیه)، دانشکده برنامه ریزی و علوم محیطی، استادراهنما: فیروز جعفری، استاد مشاور: ایرج تیموری.
- قوشچی صمدی، زیدالله (۱۳۸۳)، تحقیقات ساختمانی در نظام حقوقی ایران، ویرایش دوم، انتشارات جنگل، تهران.
- کمانرودی کجوری، موسی (۱۳۹۳)، تخلفات ساختمانی و تغییرات فضایی - کالبدی در مناطق شهر تهران، نشریه تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، سال اول، شماره ۲، ص ۷۶-۶۵.
- منوچهری میانرودآب، ایوب، عابدینی، اصغر، حکمت نیا، حسن (۱۳۹۷)، بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تاثیرگذار بر آن (مطالعه موردی: شهر یزد)، نشریه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، بهار، دوره ۶، شماره ۱۸، ص ۳۲-۷.
- معدنیان، شراره (۱۳۸۷)، ماده صد قانون شهرداری، تنها ابزار موجود در تحقق مقررات ملی ساختمان، محور دهم: لزوم تدوین مباحث جدید در مقررات ملی ساختمان و نقد مباحث موجود.
- معصومی، عذرا، فیضی زاده، بختیار، ولزاده کامران، خلیل. (۱۳۹۹). ارائه پارامترهای مناسب در شناسایی و استخراج ساختمانها و عوارض شهری با استفاده از تکنیکهای پردازش شیء گرای تصاویر هوایی. نشریه علمی جغرافیا و برنامه ریزی.
- یوسفی، سمیرا، رفیعیان، مجتبی، تقوایی، علی اکبر (۱۳۹۸)، تحلیل فضایی ظرفیت های اقتصادی و کالبدی مناطق سه گانه شهر قزوین بر بروز تخلفات ساختمانی، نشریه پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، دوره ۷، شماره ۳، ص ۶۷۶-۶۵۵.
- Abdel, M. and Barmalgy, M. (۲۰۱۲), "Towards an advanced mechanism to benefit from information in issuance of building permits", HBRC journal.
- Boob, T. N. and Rao, Y. R. M., (۲۰۱۲), Violation of Building Bye-Laws and Development Control Rules: A Case Study, IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering (IOSR JMCE), ISSN: 2278-1684 Vol.2, No. 4 (Sep-Oct 2012), PP. 48-59.
- Gorgiev, V. and Gorgiev, G., (۲۰۱۲), Illegal Construction and Legalization As a Process in the Legal- Economic System of the State, A Motive or a Necessity, South-Eastern European Journal of Earth Observation and Geomatics, No. 25, PP. 35-45.
- Jawaid, M. F., & Khan, S. A. (۲۰۱۵). Evaluating the need for smart cities in India. International Journal of Advance Research in Science and Engineering, 4(Special Issue (01)), 991-996.

- Jimoh, B. A, Al-Hasan, A.Z, Imimole, W.O, and Ahmed, M.B(۲۰۱۸), Contravention of Development Control Measures in Auchi,Edo State, Nigeria, Applied Science Reports, 20 (1), pp: 30-34.
- Kumar, A., Pushplata (۲۰۱۷) Problems and prospects of building regulations in Shimla, India – A step towards achieving sustainable developmen, International Journal of Sustainable Built Environment 6, 207–215.
- Pande Ravindra K;(۲۰۰۶) “Hazard Zonation in Uttaranchal (India): a tool tounderstand the problem”; Disaster Prevention and Management, Vol. ۱۵ No.
- Polsiou, Chrysi,(۲۰۱۲), " Study on Illegally built objects and Illegal development in Montenegro"
- Ryan Y.C. Fan, S. Thomas Ng, James M.W. Wong(۲۰۱۱), Predicting construction market growth for urban metropolis: An econometric analysis, Habitat International, 167-174.
- Rukwaro, R. W, (۲۰۰۹), The owner occupier democracy and violation of building by-laws, Habitat International, Vol 33(4), pp:485-498.
- Sarkheili, E., Salary, Mohammad., Safavi Sohi, Maryam (۲۰۱۷), Analyzing the Role of Constructional Violations in the Failure of Urban Development Plans of the Tehran Metropolis, Bagh-e Nazar,
- Saeedifard, F., Neda Bagheri, Shahed, S. H., Babai, A., Salmanzadeh, S., Jaafari, M., Sobhani, N., & Ghodsi, M. (۲۰۲۰). The Effect of Rentier Economy on the Urban Space Organization with an Emphasis on Malls and Large Business Spaces (Case Study: 1st and 5th Districts of Tehran). Technium Social Sciences Journal.
- Van der Heijden,J (۲۰۰۸), Enforcing Dutch Building Regulation, housing an expanding Europe,Theory,policy, participation and Implemenation, paper presented at the ENHR conference Ljubljana, Slovenia, 4-5.
- Zeyang Lia,b , Weixin Luana,b, Zhenchao Zhanga,b , Min Su(۲۰۲۰) Relationship between urban construction land expansion and population/ economic growth in Liaoning Province, China, Land Use Polic.

# Investigating the impact of management factors and laws and regulations on the occurrence of construction violations from the perspective of citizens (Case study: Bostanabad city)

Hadi eskandari einodin<sup>1</sup>, Ata gafari gilandeh<sup>2\*</sup>, hossin nazmfar<sup>3</sup>

1- Ph.D Student Geography and Urban Planning, Faculty of Social Sciences. University of Mohaghegh Ardabili, Ardabil. Iran

\*2- Associate professor geography and urban planning, Faculty of Social science, University of Mohaghegh Ardabili, Ardabil. Iran

3- Associate professor geography and urban planning, Faculty of Social sciences, University of Mohaghegh Ardabili, Ardabil .Iran

\*Email Address: atagafari@gmail.com

## Abstract

In the past decades, due to the increase in the population of cities and the high demand for construction in urban areas, the phenomenon of construction violations in cities has increased. The purpose of this research is to investigate the management factors and laws and regulations affecting the incidence of construction violations in Bostanabad city. The current research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of nature and method. Data collection was done through a questionnaire by examining management factors and rules and regulations, including 22 items based on the responses of citizens (construction offenders) in Bostan Abad city with a sample size of 270 people. To analyze the data, one-sample T-tests and Pearson's correlation test were used in the SPSS environment to investigate management factors and laws and regulations affecting the occurrence of construction violations in Bostanabad city. Also, AutoCAD software has been used to show the process of physical expansion of the city. Based on the results of the research, including management factors and laws and regulations affecting the occurrence of construction violations in Bostanabad city, collection of fines as a source of income for the municipality, lack of useful and effective response to the applicants in the management system of the municipality, prolongation of work in the matter Issuance of construction permit, lack of proper monitoring of supervising engineers' performance, also based on the results of Pearson's correlation test, there is a strong and significant correlation between construction violations and management factors and laws and regulations affecting the occurrence of construction violations. Based on the findings of the investigation of factors affecting the formation of construction violations, city managers can easily issue building permits and properly supervise the performance of supervising engineers in construction matters and create sustainable income for the municipality as well as control construction in Certain points of the city should reduce the occurrence of construction violations and prevent uneven development and heterogeneity in the urban body of Bostanabad.

## Introduction

In the past decades, due to the increase in the population of cities, the spread of construction violations has faced major problems for managers and residents of many cities in developing countries. which will be challenging if this uncontrolled and irregular urban expansion is not properly controlled and managed. The existence of factors such as the inefficiency of the urban management system, the long process of obtaining a building permit, and the price of land, especially in third world cities, are among the factors that have made citizens more justified in committing construction violations (Madanian, 35: 1387). Urban construction control requires rational planning and management and the rewriting of planning and management methods by local governments (Zeyang Li et al, 2020.2). In the process of rewriting regulations, it is important to include the concerns of local residents and the whole process should be democratic. Finally, the new law should consider the traditional culture and current economic-social demands of the people (Rakwaro, 2009. 8). Therefore, policy makers can predict and control the trend between construction demand and the occurrence of construction violations and develop appropriate strategies to deal with the challenges ahead (Rayan Y.C. Fan, 2011. 167). One of the physical-spatial consequences of construction violations in cities is

the creation of visual pollution and heterogeneity in the urban body and image. In these cities, construction is not in accordance with construction rules and regulations. It causes visual pollution and disruption of the skyline and irregularity in the body and irregular urban development (Yousfi et al., 2018: 657). Construction regulations undoubtedly have an effective role in achieving the goals of urban planning, including providing beauty, development with a plan, homogeneity in the urban context. Compliance with it, while providing the mentioned goals, improves the visual quality and increases the life span and safety of buildings (Salehi et al., 1389: 98). Since this day, due to its pervasive level and long-term effects in cities, construction violations are among the challenges of modern urbanization. which, in line with the increase in effective demand in the construction industry, has faced the cities with huge challenges. Construction violations are a link in the chain of economic, social, management and urban legislation issues. Construction violations are one of the anomalies or problems in cities that cannot be easily dealt with and solved in an ineffective management system. One of the possible solutions in dealing with this issue is to try to prevent the occurrence of violations. that the causes and contexts of their occurrence, which can be different in different legal, social, economic and physical contexts, were identified and planned to fix and control them (Manochehri Miandoab et al., 2017: 9).

### **Methodology**

The aim of the current research is to investigate the management factors and laws and regulations affecting the incidence of construction violations in Bostanabad city, so that by identifying the influencing factors, a better understanding of the construction violations situation in Bostanabad city can be obtained and a suitable basis for future planning can be made. The current research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of nature and method. Data collection was done through a questionnaire with management indicators and rules and regulations including 22 items based on the responses of citizens (construction offenders) in Bostan Abad city with a sample size of 270 people. To analyze the data, one-sample T-tests and Pearson's correlation test were used in the SPSS environment to investigate the economic, social and physical factors affecting the occurrence of construction violations in Bostanabad city. Also, ArcGIS software has been used to show the physical expansion of the city.

### **Conclusion**

Based on the results of the research, including management factors and laws and regulations affecting the incidence of construction violations in Bostanabad city, collection of fines as a source of income for the municipality, lack of useful and effective response to the applicants in the management system of the municipality, prolongation of the The issue of building permit issuance is the lack of proper monitoring of the performance of supervising engineers and the non-compliance of supervising engineers with construction laws and regulations. It is also based on the results of the Pearson correlation test between construction violations and management factors and laws and regulations affecting the occurrence of construction violations. There is strong and meaningful. The p value is less than 0.05, confirming this. Based on the findings of the investigation of factors affecting the formation of construction violations, city managers can easily issue construction permits and properly supervise the performance of supervising engineers in construction matters and create sustainable income for the municipality as well as control construction. and construction in certain areas of the city to reduce the occurrence of construction violations and prevent uneven development and heterogeneity in the urban body.

### **Keywords**

building, construction violations, Article 100 commission, Bostanabad city