

بررسی عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در سازهای شهری (مطالعه موردی: شهر بستان آباد)

هادی اسکندری عین‌الدین^۱، عطا غفاری گیلانده^{۲*}، حسین نظم‌فر^۳

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: ۱۴۰۱/۰۶/۰۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۵/۰۹

چکیده

تخلفات ساختمانی یکی از ناهنجاری‌های شهرها بخصوص در کشورهای در حال توسعه است که برخورد و حل آن در سیستم مدیریتی ناکارآمد به آسانی امکان پذیر نیست. هدف از پژوهش حاضر، بررسی عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد است. گردآوری داده‌ها در ۵ دسته از عوامل (شامل مؤلفه‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات) عملیاتی شد. مبنای گردآوری داده‌های مذکور بر مبنای پرسشنامه‌ای با ۲۳ گویه قرار داشت، که در میان حجم نمونه ۷۰ نفری از جامعه آماری مربوط به کارشناسان حوزه شهرسازی و عمران و توسعه شهری در شهر بستان آباد توزیع شد. در تحلیل پاسخ‌های ارائه شده در رابطه با گویه‌ها، از آزمون‌های آماری T تک نمونه‌ای و آزمون همبستگی پیرسون در محیط spss استفاده شد. در مرحله استخراج و بررسی عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی نیز از امکانات تحلیلی در محیط Smart Pls به کار گرفته شد. براساس یافته‌های پژوهش، از جمله عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد، عدم آگاهی از ضوابط و مقررات ساخت و ساز بین ساکنین، نادیده گرفتن نیاز شهروندان در امور مربوط به ساخت و ساز، میزان هزینه ساخت و ساز براساس ضوابط و مقررات نظام مهندسی، اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری می‌باشد، بنابراین براساس نتایج حاصل از بررسی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری تخلفات ساختمانی، مدیران شهری در شهر بستان آباد می‌توانند با کنترل سودجویی زمین، بومی‌سازی ضوابط و مقررات ساخت و ساز، فرهنگ‌سازی در زمینه ضوابط و مقررات ساخت و ساز، پهنه بندی شهر و ارائه طرح‌هایی در جهت گسترش شهر با در نظر گرفتن درآمد ساکنین و شرایط اقلیمی شهر، باعث جلوگیری از توسعه نامتوازن و ناهمگونی در کالبد شهری بستان آباد شوند.

کلمات کلیدی

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

۱- مقدمه

پیامدهای 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 بی‌قاعده شهری می‌شود (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 می‌شود (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 می‌شوند. 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 می‌باشد. 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 بی‌رویه 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، گنجاندن 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). (از

تخلفات است. که علت‌ها و زمینه‌های 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 میان‌دوآب و همکاران، ۱۳۹۷: ۹). ضوابط و قوانین ساختمانی برای حفاظت از سلامت عمومی، ایمنی، رفاه عمومی و پایداری زیست محیطی برای شهرها وضع می‌شوند. این قوانین ابزاری است که دولت از طریق آن از منابع زمین، ساختمان‌ها و تسهیلات زیربنایی برای تضمین سازماندهی فضایی و حفاظت زیست محیطی را کنترل می‌کند (Kumar & Pushplata, 2017: 208). تأثیر رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در شهرها و تعیین ضمانت‌های اجرایی برای آنها به تدریج و همزمان با گسترش شهرها، پیچیده‌تر 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 بافت‌های شهری و پیرامون شهرها هستیم (مرادی کوچی، ۱۳۹۶: ۴). 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 شهرداری‌ها مطابق ماده ۵۵ صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌ها در محدوده شهر جزو وظایف شهرداری مشخص گردید. در سال ۱۳۴۵ مواد دیگری به قانون شهرداری‌ها 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 مهلت‌های مندرج در تبصره‌های 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 می‌باشد. در سال ۱۳۵۵ اصلاحاتی در تبصره‌های ماده ۱۰۰ انجام گرفت و در آن نحوه انجام وظیفه مهندسين ناظر و ماموران شهرداری و مقررات دیگر به این ماده قانونی اضافه شد (قوشچی، ۲۳-۲۵: ۱۳۹۲). در سال ۱۳۵۸ نیز اصلاحاتی در تبصره‌های این ماده قانونی به وسیله شورای انقلاب اعمال شد که تقریباً آخرین اصلاحات در این ماده قانونی می‌باشد. براساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها تخلفات ساختمانی را می‌توان عملیاتی در احداث ساختمان اطلاق کرد که فاقد مجوز یا دارای مغایرت با مجوز صادر شده شهرداری یا سایر مراجع قانونی باشد (کمانرودی کجوری، ۲: 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 سازمان‌دهی 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 اصلی 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 می‌توان به توسعه ناموزون، کاهش سطح ایمنی ساختمان‌ها، ناهمگونی در کالبد شهری، عدم توسعه یکپارچه در مناطق مختلف شهری، ایجاد ترافیک شهری اشاره کرد. بنابراین هدف از پژوهش حاضر بررسی عوامل اصلی

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، ۴: ۱۳۹۹).

چالش‌های اجتماعی

در بحث عوامل اجتماعی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی از جمله چالش‌های موجود، استفاده از روش‌های سنتی در ساخت و سازها توسط ساکنین، عدم همکاری و هماهنگی ساکنین با مدیریت شهری، عدم آگاهی از ضوابط و مقررات ساخت و ساز بین ساکنین، استفاده از کارگران غیرمتخصص و بدون مهارت، مورد‌های مربوط به نادیده گرفتن نیاز شهروندان می‌باشد.

چالش‌های اقتصادی

چالش‌های موجود در این زمینه شامل هزینه زیاد عوارض، بالا بودن هزینه تهیه نقشه ساختمانی، هزینه ساخت و سازها بر اساس ضوابط و مقررات نظام مهندسی و عوارض حق تفکیک است. افزایش تقاضا برای ساخت و ساز تحت شرایط اقتصادی مذکور فرصت را برای ساخت و سازهای غیرقانونی و ناهماهنگ با استانداردهای برنامه ریزی فراهم می‌کند.

چالش‌های کالبدی

از دیگر عوامل تأثیرگذار بر تخلفات ساختمانی عدم رعایت حقوق کاربری‌های مجاور، محدودیت‌های توسعه فضایی شهر، دونش بودن یا سه نبش بودن ساختمان مالک و همچنین روند تبدیل باغات و اراضی کشاورزی در بطن و حاشیه‌ی شهر به کاربری‌های مسکونی، تجاری و ... است که باعث توسعه نامتوازن شهری و ناهمگونی در سیما و کالبد شهری میشود.

چالش‌های مدیریتی

در بحث عوامل مدیریتی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی از جمله چالش‌های موجود، ناکارآمدی در حوزه مدیریت و نظارت بر ساخت و سازها، عدم حضور مهندس ناظر و نظارت آن بر مراحل احداث ساختمان، چند مسئولیتی بودن ناظر در یک پروژه ساخت و ساز، اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری و ضوابط و مقررات مربوط به هزینه اخذ پروانه ساختمانی در شهرداری می‌باشد.

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 اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی امری اجتناب ناپذیر است. در این پژوهش با طرح این سؤال که عوامل اصلی 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 (کلانتوری، 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

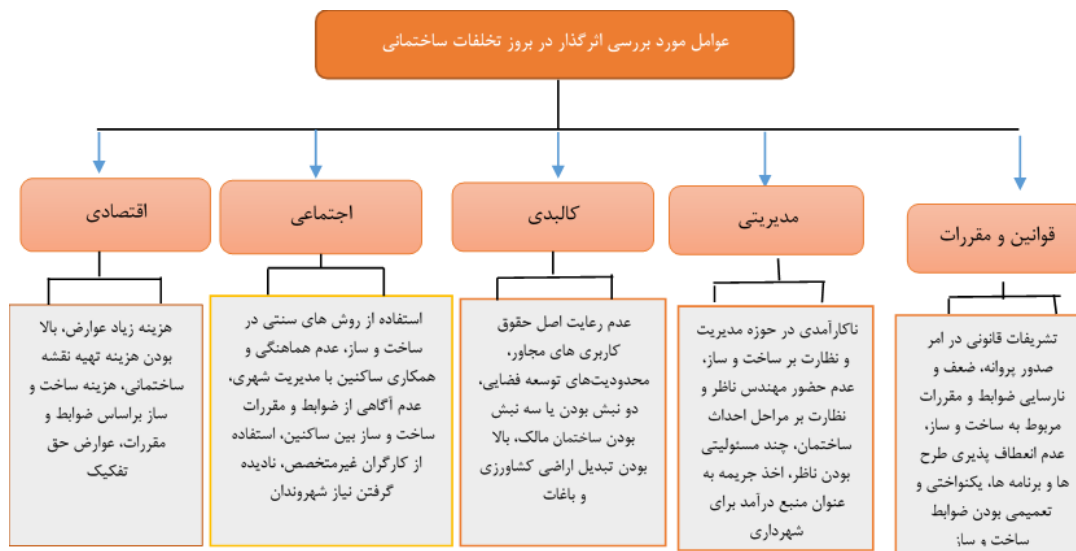
ساختمان بنایی است که به وسیله دیوار از بناهای همجوار خود جدا و مستقل میباشد. و شامل یک یا چند اتاق و یا هر نوع فضای مسقف دیگر میباشد، که به منظور سکونت، فعالیت و یا استفاده توأم ساخته شده میشود. منظور از مستقل بودن داشتن درب ورودی و خروجی به گذرگاه عمومی و منظور از جدا بودن، داشتن دیوارهای خارجی مشترک یا مستقل است (شیخ سلیمانی، ۱۳۹۵: ۱۶ به نقل از اهری، ۱۳۷۱: ۲۳). تنوع در انتخاب، نوع ساخت و سازها، تفاوت‌ها و تغییراتی 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، ۵۷: ۱۳۹۹).

کمسیون 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

جدول ۱- نظریه پردازان الگوهای ساخت ساز شهری

| نظریه پردازان | الگوی ساخت و ساز شهری | ویژگی‌ها |
|---------------------|----------------------------|---|
| ارنست برگس (متمرکز) | متحد المکز (متمرکز) | دایره اول (مرکز شهر) فعال ترین کانون شهری است. به واسطه دسترسی بیشتر فعالیت های بانکداری و بازرگانی و ... بیشتر در این مرکز اتفاق می افتد. شکل گیری آسمان خراش ها و ساختمان های بلند خارج از ضوابط و مقررات نتیجه توجه بیشتر به مرکز شهر است. |
| هانس بلومفیلد | ستاره‌ای | تسلط مرکز شهر بر دیگر نقاط شهر از نظر اقتصادی و اجتماعی. گسترش ساخت و سازها در طول شعاع ها و ایجاد ترافیک شدید در طول شعاع های اصلی. |
| ژرژ اوژن هوسمان | بخش های درونی و قدیمی شهری | در نحوه ی توسعه و گسترش فضایی شهر در این الگوی شهری تأکید بر مراکز قدیمی و مهم شهر است. عدم توجه به کیفیت ابنیه و ایمنی ساختمان ها از چالش های اساسی این الگوی ساخت و ساز می باشد. |
| لوکوبورزیه | توسعه عمودی (شهر متمرکز) | ساختمان های عمومی و چند طبقه در مرکز شهر قرار میگیرند و تمام خطوط ارتباطی به مرکز شهر منتهی میشود. گسترش ساخت و سازهای غیر مجاز و افزایش ارتفاع ساختمان ها از چالش های اساسی این الگوی توسعه شهری میباشد. |



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

۲- مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر 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 ۱۳۹۵-۱۴۰۱

۲- اطلاعات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات اخذ شده با استفاده از پرسش نامه.

پژوهش حاضر دارای دو گروه متغیر است، متغیر مستقل و متغیر وابسته، متغیر مستقل عوامل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات مورد بررسی در شهر بستان آباد که بر میزان تخلفات ساختمانی تأثیر گذار است. متغیر وابسته مشتمل بر نتیجه پاسخ‌هایی است که بنابر نظر کارشناسان مورد مراجعه، در رابطه با بیشترین نوع تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر بستان آباد اخذ شده است. موردی بدست آمده براساس پاسخ‌های مذکور به ترتیب در جدول (۶) آورده شده است. در این پژوهش با توجه به نبود جامعه

آماري برای برآورد حجم نمونه از روش نمونه گیری گلوله برفی استفاده شده است. گردآوری داده‌ها در ۵ دسته از عوامل شامل مؤلفه‌های (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات)، عملیاتی شد. مبنای گردآوری داده‌های مذکور بر مبنای پرسشنامه‌ای با ۲۳ گویه قرار داشت، که در میان حجم نمونه ۷۰ نفری از جامعه آماری مربوط به کارشناسان حوزه شهرسازی و عمران و توسعه شهری در شهر بستان آباد توزیع شد. در تحلیل پاسخ‌های ارائه شده در رابطه با گویه‌ها، از آزمون‌های آماری T تک نمونه ای و آزمون همبستگی پیرسون در محیط SPSS استفاده شد. در مرحله استخراج و بررسی عوامل اصلی تأثیرگذار در بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد نیز از امکانات تحلیلی در محیط Smart PLS استفاده به عمل آمد. در مورد بازنمایی محدوده مورد مطالعه و روند گسترش کالبدی شهر نیز از امکانات ترسیم در محیط AutoCAD استفاده شد. نکات مهم مورد ملاحظه در شکل گیری چارچوب فکری برای انتخاب متغیرهای تأثیرگذار در بروز تخلفات ساختمانی عبارتند از:

بستان آباد به وسیله آزمون های آماری T تک نمونه‌ای، آزمون همبستگی پیرسون و آزمون تحلیلی در محیط PLS، مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. همچنین براساس پرسشنامه و تعداد گویه‌ها میزان آلفای کرونباخ برای متغیرهای مورد بررسی ۰٫۷۰۹ می‌باشد، که نشان دهنده پایایی متغیرها می‌باشد.

- 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 (۳) برای بررسی عوامل اصلی اثر گذار بر وقوع تخلفات ساختمانی در شهر

جدول ۲- میزان آلفای کرونباخ متغیرها

| تعداد گویه | میزان آلفای کرونباخ |
|------------|---------------------|
| ۲۳ | ۰٫۷۰۹ |

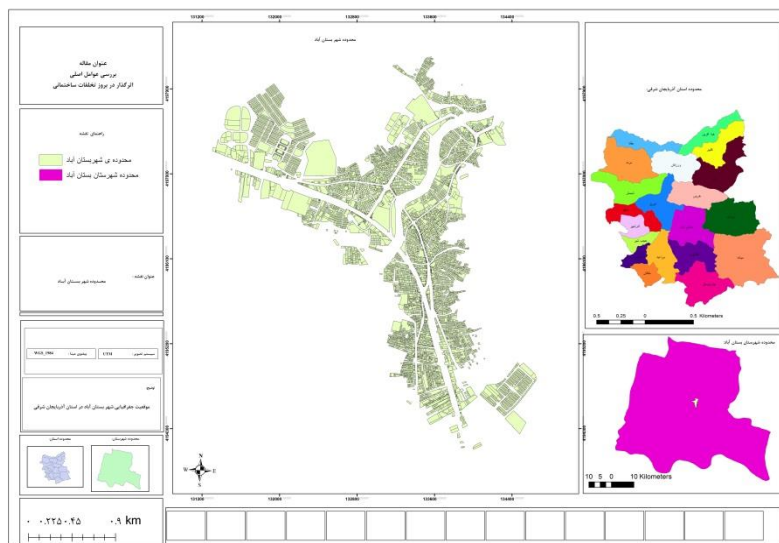
جدول ۳- شاخص‌ها و متغیرهای مورد بررسی پژوهش

| متغیرها | عوامل | مؤلفه اصلی |
|--|-----------------|--|
| مصرف‌گرایی و تنوع طلبی، همبستگی‌های قومی و خانوادگی (بخصوص در شهرهای کوچک)، عدم آگاهی از قوانین و مقررات ساخت و ساز، افزایش تعداد اعضای خانواده، افزایش جمعیت و سرعت ساخت و ساز بالا بودن قیمت زمین، پایگاه اقتصادی مالک، قیمت و کیفیت مصالح ساختمانی، انگیزه سود جویی در حاشیه و بطن شهر، پایین بودن درآمد مالک | اجتماعی | عوامل تأثیرگذار مورد بررسی در بروز تخلفات ساختمانی |
| عدم رعایت اصل حقوق کاربری های مجاور، محدودیت‌های توسعه فضایی، دو نیش بودن یا سه نیش بودن ساختمان مالک، بالا بودن هزینه تغییر کاربری | اقتصادی | |
| 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 | کالبدی | |
| تشریفات قانونی در امر صدور پروانه، ضعف و نارسایی ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز، عدم انعطاف پذیری طرح‌ها و برنامه‌ها، یکنواختی و تعمیمی بودن ضوابط ساخت و ساز | مدیریتی | |
| | قوانین و مقررات | |

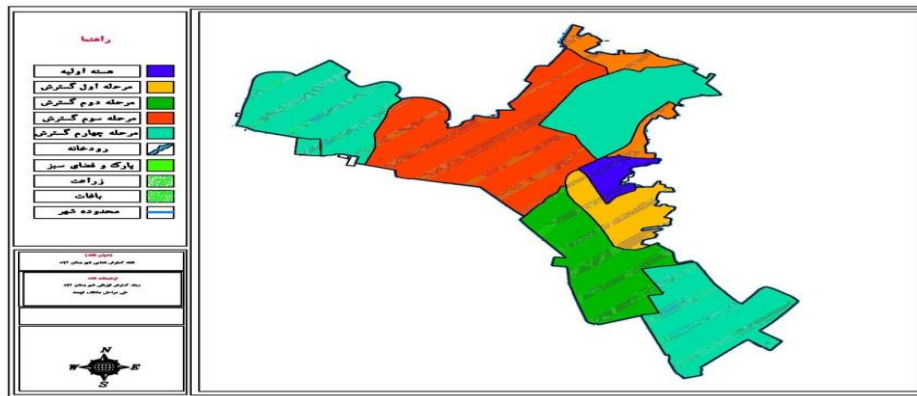
• محدوده مورد مطالعه

مساحت محدوده این شهر ۴۰۹/۱۲ هکتار می‌باشد. شهر بستان آباد طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، ۲۱/۷۳۴ هزار نفر جمعیت داشته‌است.

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 شده‌است. شهر بستان آباد به دلیل واقع شدن در محل تقاطع راه‌های ۳ مرکز استان همسایه (اردبیل، زنجان، تبریز) از نظر نقش ارتباطی اهمیت یافته‌است.



شکل ۲- محدوده مورد مطالعه



شکل ۳- گسترش فضایی شهر استان آباد

۳- نتایج

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

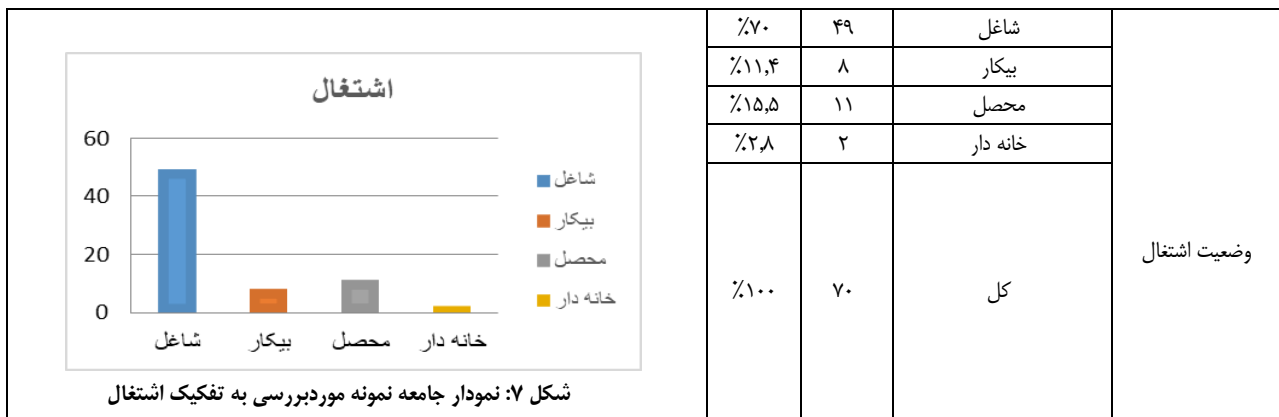
توصیفی

یافته‌های توصیفی در این پژوهش شامل آمارهای مربوط به مشخصات پاسخ‌گویان اعم از (جنسیت، سن، میزان تحصیلات، وضعیت اشتغال) و تعداد تخلفات ساختمانی بین سالهای ۱۴۰۱-۱۳۹۵ می‌باشد. براساس

جدول (۴) در رابطه با متغیر جنسیت ۷۲/۹ درصد از پاسخگویان مرد بوده اند. در رابطه با متغیر سن، نشان می‌دهد که بیشتر پاسخگویان مربوط به گروه سنی ۳۰-۴۰ با درصد (۵۰٪) 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 لیسانس و فوق لیسانس می‌باشد. همچنین براساس وضعیت اشتغال ۴۹ نفر (۷۰٪) از پرسش‌شوندگان شاغل بوده‌اند.

جدول ۴- مشخصات پاسخگویان جامعه نمونه مورد مطالعه

| متغیرها | وضعیت | فراوانی | درصد |
|---------------|---------------------|---------|-------|
| جنسیت | زن | ۱۹ | ۲۷/۱ |
| | مرد | ۵۱ | ۷۲/۹ |
| | کل | ۷۰ | ۱۰۰ |
| سن | ۲۰-۳۰ | ۱۴ | ۲۰٪ |
| | ۳۰-۴۰ | ۳۵ | ۵۰٪ |
| | ۴۰-۵۰ | ۱۶ | ۲۲/۹٪ |
| | بالاتر از ۵۰ | ۵ | ۷/۱٪ |
| کل | ۷۰ | ۱۰۰٪ | ۷۰ |
| میزان تحصیلات | زیر دیپلم | - | - |
| | دیپلم | ۳ | ۴,۳٪ |
| | فوق دیپلم | ۱۳ | ۱۸,۶٪ |
| | لیسانس | ۳۹ | ۵۵,۷٪ |
| | فوق لیسانس و بالاتر | ۱۵ | ۲۱,۴٪ |
| | کل | ۷۰ | ۱۰۰٪ |



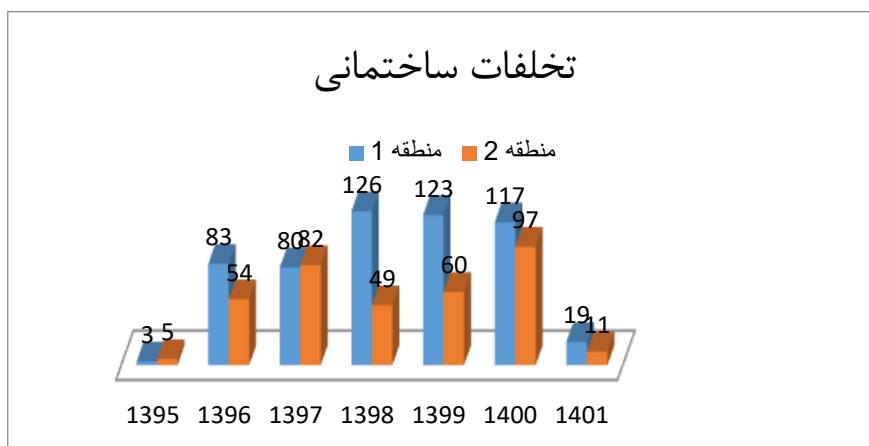
تعداد تخلفات ساختمانی

ارجاع داده شده است. از این تعداد همانگونه که در جدول (۵) 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 ۵- فراوانی تخلفات ساختمانی طی سالهای ۱۳۹۵-۱۴۰۱

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



شکل ۸- تعداد تخلفات ساختمانی طی سالهای ۱۳۹۵-۱۴۰۱

براساس پاسخ های کارشناسان شهرسازی و عمران و توسعه شهری در گرفته به شکل جدول (۶) می‌باشد: شهر بستان‌آباد، بیشترین نوع تخلفات ساختمانی صورت

جدول ۶- 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

یافته‌های استنباطی

بررسی عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد

بررسی عوامل اقتصادی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی

تأثیر (۴/۲۵) را بر انجام تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد داشته است که این امر نه خاص شهر بستان آباد بلکه مشکل بسیاری از شهرهای کشور ایران می‌باشد. بعد از این عامل مؤلفه هزینه ساخت و ساز براساس ضوابط و مقررات نظام مهندسی با میانگین (۳/۹۰) در رتبه دوم تأثیرگذاری و ایجاد انگیزه در تخلف قرار دارد. این نتایج بیانگر این است که هزینه زیاد عوارض زمینه ساز بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد بوده است. بنابراین بیشترین تخلفات ساختمانی بین سال‌های ۱۴۰۱ - ۱۳۹۵ در نقاطی صورت گرفته است که از وضعیت مالی بهتری نسبت به سایر نقاط شهر برخوردارند. در جدول (۷) عوامل اقتصادی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی نشان داده شده است.

تخلفات ساختمانی مسئله‌ای می‌باشد که عوامل مهمی در آن دخیل می‌باشند تا شهروندان به انجام آن اشتیاق نشان دهند از جمله مهمترین عاملی که به مالکان در انجام تخلفات ساختمانی اشتیاق می‌بخشد، عوامل اقتصادی است. در این بخش از پژوهش با استفاده از نظرات کارشناسان شهرسازی، چند عامل اقتصادی مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج حاصل از پرسشنامه نشان می‌دهد که بالا بودن عوارض حق تفکیک بیشترین

جدول ۷- نتایج آزمون t تک نمونه‌ای، تأثیر عوامل اقتصادی بر بروز تخلفات ساختمانی شهر بستان آباد

| عامل | متغیر | آمار توصیفی | | آمار تحلیلی | | | | | |
|---------------|--|-------------|--------------|----------------|---------|------------|-------------------|------------|-----------|
| | | میانگین | انحراف معیار | ارزش تست ۳- | | | فاصله اطمینان ۹۵٪ | | |
| | | | | اختلاف میانگین | t مقدار | درجه آزادی | معنی داری | کران پایین | کران بالا |
| عوامل اقتصادی | هزینه زیاد عوارض | ۳/۷۱ | ۰/۷۶۴ | ۰/۷۱۴ | ۷/۸۲ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۵۳۲ | ۰/۸۹۶ |
| | بالا بودن هزینه تهیه نقشه ساختمانی | ۳/۷۵ | ۰/۸۷۵ | ۰/۷۵۷ | ۷/۲۳ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۵۴۸ | ۰/۹۶۵ |
| | هزینه ساخت و ساز براساس ضوابط و مقررات نظام مهندسی | ۳/۹۰ | ۰/۵۱۴ | ۰/۹۰۰ | ۱۴/۶۲ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۷۷۷ | ۱/۰۲ |
| | بالا بودن هزینه حق تفکیک | ۴/۲۵ | ۰/۸۲۸ | ۱/۲۵ | ۱۲/۶۹ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۱/۰۵ | ۱/۴۵ |
| | میانگین | ۳/۹۰ | - | - | - | - | - | - | - |

از پرسشنامه مهمترین عوامل اجتماعی براساس نظرات کارشناسان شهرسازی در شهر بستان آباد مورد بررسی قرار گرفته است. با توجه به نتایج حاصل از آزمون آماری T تک نمونه‌ای، نادیده گرفتن نیاز شهروندان در امر ساخت و ساز با میانگین (۳/۸۲) بیشترین تأثیر را در میان عوامل اجتماعی دارد و استفاده از روش های سنتی در ساخت و ساز نیز با میانگین (۲/۷۷) کمترین تأثیر از نظر کارشناسان داشته است. همچنین عدم آگاهی از ضوابط و مقررات ساخت و ساز بین ساکنین و عدم همکاری و هماهنگی ساکنین با مدیریت شهری در امر ساخت و ساز در رتبه دوم بیشترین تأثیرگذاری قرار دارد.

بررسی عوامل اجتماعی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی
مسائل و مشکلات شهرهای امروزی اگر به درستی ریشه یابی شوند بیشتر آنها مربوط به مسائل اجتماعی همان جامعه برمی گردند. اجتماع همواره به صورت چرخه‌ای عمل میکند که هم تأثیرگذار و هم تأثیرپذیر است. تخلفات ساختمانی یکی از مسائل اساسی شهرهای امروزی بخصوص در شهرهای کشورهای در حال توسعه می باشد و به معنی نادیده گرفتن ضوابط و مقررات ساخت و ساز توسط افرادی بصورت آگاهانه و یا غیرعمدی است. در این بخش از تحقیق با استفاده

جدول ۸- نتایج آزمون t تک نمونه ای، تأثیر عوامل اجتماعی بر بروز تخلفات ساختمانی شهر بستان آباد

| عامل | متغیر | آمار توصیفی | | آمار تحلیلی | | | | | |
|---------------|--|-------------|--------------|----------------|---------|-------------------|-----------|------------|-----------|
| | | میانگین | انحراف معیار | ارزش تست -۳ | | فاصله اطمینان ۹۵٪ | | | |
| | | | | اختلاف میانگین | t مقدار | درجه آزادی | معنی داری | کران پایین | کران بالا |
| عوامل اجتماعی | استفاده از روش های سنتی در ساخت و ساز | ۳ | ۱/۲۲ | ۰/۰۰ | ۰/۰۰ | ۶۹ | ۱/۰۰ | -۰/۲۹ | ۰/۲۹۲ |
| | عدم همکاری و هماهنگی ساکنین با مدیریت شهری در امر ساخت و ساز | ۳/۵۸ | ۰/۹۰۸ | ۰/۵۸۵ | ۵/۳۹ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۳۶۹ | ۰/۸۰۲ |
| | عدم آگاهی از ضوابط و مقررات ساخت و ساز بین ساکنین | ۳/۵۷ | ۰/۷۷۲ | ۰/۵۷۱ | ۶/۱۹ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۳۸۷ | ۰/۷۵۵ |
| | استفاده از کارگران غیرمتخصص | ۳/۴۸ | ۰/۸۶۳ | ۰/۴۸۵ | ۴/۷۰ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۲۷۹ | ۰/۶۹۱ |
| | نادیده گرفتن نیاز شهروندان در امر ساخت و ساز | ۳/۸۲ | ۰/۶۵۸ | ۰/۸۲۸ | ۱۰/۵۲ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۶۷۱ | ۰/۹۸۵ |
| | میانگین | | ۳/۴۹ | - | - | - | - | - | - |

نظرات کارشناسان، نتایج پرسشنامه مؤید این است که روند تبدیل باغات و اراضی کشاورزی در بطن و حاشیه شهر به کاربری های تجاری، مسکونی و... با میانگین (۳/۷۱) بیشترین تأثیر را بر بروز تخلفات ساختمانی داشته است و بعد از آن عدم رعایت حقوق کاربری های مجاور با میانگین (۳/۶۲) در رتبه دوم قرار دارد. البته سه گویه محدودیت ها و امکان توسعه فضایی شهر، دو نیش بودن یا سه نیش بودن ساختمان و مشکلات موجود در ارائه مدارک ملک توسط ساکنین با میانگین بالاتر از ۳ بی تأثیر نبوده‌اند.

بررسی عوامل کالبدی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی
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 روبه رو کرده است. اگر این گسترش بی رویه و بی قاعده شهری بصورت صحیح کنترل و مدیریت نشوند چالش برانگیز خواهند بود، که از آن جمله می توان به توسعه نامتوازن شهری، ناهمگونی در سیما و کالبد شهری اشاره کرد. در این بخش از پژوهش، عوامل کالبدی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی از دید کارشناسان شهرسازی شهر بستان آباد مورد بررسی قرار گرفته است. براساس

جدول ۹- نتایج آزمون t تک نمونه ای، تأثیر عوامل کالبدی بر بروز تخلفات ساختمانی شهر بستان آباد

| عامل | متغیر | آمار توصیفی | | آمار تحلیلی | | | | | |
|--------------|---|-------------|--------------|----------------|---------|------------|-----------|------------|-----------|
| | | میانگین | انحراف معیار | ارزش تست ۳- | | | | | |
| | | | | اختلاف میانگین | t مقدار | درجه آزادی | معنی داری | کران پایین | کران بالا |
| عوامل کالبدی | روند تبدیل باغات و اراضی کشاورزی در بطن و حاشیه شهر | ۳/۷۱ | ۰/۸۵۳ | ۰/۷۱۴ | ۷ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۵۱۰ | ۰/۹۱۷ |
| | محدودیت ها و امکان توسعه فضایی شهر | ۳/۴۲ | ۰/۹۱۰ | ۰/۴۲۸ | ۳/۹۴ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۲۱۱ | ۰/۶۴۵ |
| | مشکلات موجود در ارئه مدارک ملک | ۳/۳۸ | ۰/۹۶۷ | ۰/۳۸۵ | ۳/۳۳ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۱۵۵ | ۰/۶۱۶ |
| | عدم رعایت حقوق کاربری های مجاور | ۳/۶۲ | ۰/۸۸۷ | ۰/۶۲۸ | ۵/۹۲ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۴۱۷ | ۰/۸۴۰ |
| | دو نیش بودن یا سه نیش بودن ساختمان | ۳/۲۸ | ۰/۷۴۴ | ۰/۲۸۵ | ۳/۲۰ | ۶۹ | ۰/۰۰۲ | ۰/۱۰۸ | ۰/۴۶۳ |
| | میانگین | ۳/۴۸ | - | - | - | - | - | - | - |

با توجه به پژوهش صورت گرفته و براساس نظرات کارشناسان شهرسازی و توسعه و عمران شهری از جمله عوامل مدیریتی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد، کسب درآمد توسط شهرداری از طریق اخذ جریمه با میانگین (۴/۶۱) بیشترین تأثیر را داشته است. بعد از آن، عوامل چند مسئولیتی بودن ناظر در یک پروژه ساخت و ساز، عدم حضور مهندس ناظر و نظارت آن بر مراحل احداث ساختمان و ناکارآمدی در حوزه مدیریت و نظارت بر ساخت در رتبه های بعدی قرار دارند که به نوعی تأکیدی بر ضعف مدیریت شهری در شهر بستان آباد می باشد.

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 سیاست های مناسب اصلاحات زمین شهری موجب عدم پاسخگویی به نیازهای مردمی و مشکلات در رابطه با ساخت و سازهای غیرقانونی شده است.

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

| عامل | متغیر | آمار توصیفی | | آمار تحلیلی | | | | | |
|---------------|--|-------------|--------------|----------------|---------|------------|-----------|------------|-----------|
| | | میانگین | انحراف معیار | ارزش تست ۳- | | | | | |
| | | | | اختلاف میانگین | t مقدار | درجه آزادی | معنی داری | کران پایین | کران بالا |
| عوامل مدیریتی | ناکارآمدی در حوزه مدیریت و نظارت بر ساخت و سازها | ۳/۷۷ | ۰/۷۰۵ | ۰/۷۷۱ | ۹/۱۴ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۶۰۳ | ۰/۹۳۹ |
| | عدم حضور مهندس ناظر و نظارت آن بر مراحل احداث ساختمان | ۳/۹۷ | ۰/۷۰۱ | ۰/۹۷۱ | ۱۱/۵۸ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۰/۸۰۴ | ۱/۱۳ |
| | چند مسئولیتی بودن ناظر در یک پروژه ساخت و ساز | ۴/۲۰ | ۰/۶۵۰ | ۱/۲۰ | ۱۵/۴۳ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۱/۰۴ | ۱/۳۵ |
| | ضوابط و مقررات مربوط به اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری | ۴/۶۱ | ۰/۸۷۲ | ۱/۶۱ | ۱۵/۴۷ | ۶۹ | ۰/۰۰۰ | ۱/۴۰ | ۱/۸۲ |
| | ضوابط و مقررات مربوط به هزینه اخذ پروانه ساختمانی | ۳/۷۷ | ۰/۹۱۹ | ۰/۷۷۱ | ۷/۰۹ | ۶۹ | ۰/۰۰۲ | ۰/۵۵۲ | ۰/۹۹۰ |
| | میانگین | ۴/۰۶ | - | - | - | - | - | - | - |

بررسی 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 کلتی 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 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 چرخه ساخت و ساز، نقش و کارایی مهندسین ناظر بیش از پیش قابل توجه است. از طرفی نمی‌توان سهم درآمد پایین مهندسین 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 از بررسی قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد، نشان دهنده این امر می‌باشد که در شهر بستان آباد، کارشناسان شهرسازی بیشتر بر یکنواختی، انعطاف پذیری و تعمیمی بودن ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرهای مختلف با میانگین (۴/۱۰۰) اتفاق نظر دارند و بعد از آن عدم انعطاف پذیری طرح‌ها و برنامه‌ها و عدم توجه کافی به امکانات و شرایط تحقق طرح‌ها در رتبه‌های بعدی اهمیت قرار دارند.

جدول ۱۱- 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 | ارزش تست ۳- | | | فاصله اطمینان ۹۵٪ | |
| | | | | t مقدار | درجه آزادی | معنی داری | کران بالا | کران پایین |
| قوانین و مقررات | تشریفات قانونی در امر صدور پروانه ساختمانی | ۲/۸۸ | ۱/۱۳ | -۱/۱۱ | ۶۹ | ۰/۴۰۳ | ۰/۱۵۶ | -۳/۸۵ |
| | ضعف و نارسایی ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز | ۳/۶۵ | ۰/۹۱۵ | ۰/۶۵۷ | ۶ | ۰/۰۰۰ | ۰/۸۷۵ | ۰/۴۳۹ |
| | عدم انعطاف پذیری طرح‌ها و برنامه‌ها و عدم توجه به امکانات و شرایط تحقق طرح‌ها | ۴ | ۰/۷۸۰ | ۱ | ۱۰/۷۲ | ۰/۰۰۰ | ۱/۱۸ | ۰/۸۱۴ |
| | یکنواختی بودن و تعمیمی بودن ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرهای مختلف | ۴/۱۰۰ | ۰/۸۸۷ | ۱/۱۰ | ۱۰/۳۷ | ۰/۰۰۰ | ۱/۳۱ | ۰/۸۸۸ |
| | میانگین | ۳/۶۵ | - | - | - | - | - | - |

همبستگی بین تخلفات ساختمانی و عوامل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی

برای بررسی همبستگی بین تخلفات ساختمانی و عوامل اصلی اثرگذار در بروز تخلفات ساختمانی از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. نتایج این آزمون در جدول (۱۲) آورده شده است. نتایج نشان میدهد که بین تخلفات ساختمانی و عوامل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی، قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی همبستگی مثبت و معنادار وجود دارد. میزان p کمتر از ۰/۰۵ بیانگر این مطلب

میباشد (P<0.05). نتایج حاصل از آزمون همبستگی بین تخلفات ساختمانی و عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد نشان میدهد، عوامل مدیریتی با میانگین (۴/۰۶) بیشترین تأثیر را در بروز تخلفات ساختمانی از دید کارشناسان شهرسازی داشته است. بعد از عوامل مدیریتی، عوامل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به ترتیب در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

جدول ۱۲- نتایج آزمون همبستگی پیرسون بین تخلفات ساختمانی و عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی

| تخلفات ساختمانی | عوامل اجتماعی | عوامل اقتصادی | عوامل کالبدی | عوامل مدیریتی | قوانین و مقررات |
|-----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|
| همبستگی پیرسون | ۱ | -/۰۹۱ | -/۱۵۳ | -/۰۲۱ | -/۰۸۱ |
| معنی داری | ۰/۴۵۴ | ۰/۲۰۸ | ۰/۴۸۸ | ۰/۸۶۶ | ۰/۵۰۷ |
| تعداد | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ |
| همبستگی پیرسون | ۱ | -/۰۵۸ | ۰/۵۳۱ | -/۱۵۹ | -/۰۱۷ |
| معنی داری | ۰/۴۵۴ | ۰/۶۳۱ | ۰/۰۰۰ | ۰/۱۹۰ | ۰/۸۹۱ |
| تعداد | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ |
| همبستگی پیرسون | ۰/۱۵۳ | ۰/۰۵۸ | ۱ | -/۱۰۵ | -/۳۰۱ |
| معنی داری | ۰/۲۰۸ | ۰/۶۳۱ | ۰/۱۱۹ | ۰/۳۸۷ | ۰/۰۱۱ |
| تعداد | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ |
| همبستگی پیرسون | -/۰۸۴ | ۰/۵۳۱ | -/۱۸۸ | ۱ | -/۰۱۷ |
| معنی داری | ۰/۴۸۸ | ۰/۰۰۰ | ۰/۱۱۹ | ۰/۰۸۴ | ۰/۸۸۶ |
| تعداد | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ |
| همبستگی پیرسون | -/۰۲۱ | ۰/۱۵۹ | -/۱۰۵ | ۱ | -/۴۰۰ |
| معنی داری | ۰/۸۶۶ | ۰/۱۹۰ | ۰/۳۸۷ | ۰/۰۸۴ | ۰/۰۰۱ |
| تعداد | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ |
| همبستگی پیرسون | ۰/۰۸۱ | -/۰۱۷ | -/۳۰۱ | ۰/۰۱۷ | ۱ |
| معنی داری | ۰/۵۰۷ | ۰/۸۹۱ | ۰/۰۱۱ | ۰/۸۸۶ | ۰/۰۰۱ |
| تعداد | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ | ۷۰ |

جمع بندی عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد با استفاده از آزمون تحلیلی در محیط Smart Pls

آزمون پایایی مدل‌های اندازه گیری

معیار د جدول (۱۳) ارائه شده است. در این راستا با استفاده از آزمون تحلیل عاملی در محیط نرم افزار Smart Pls باید آلفای کرونباخ گرفته شود.

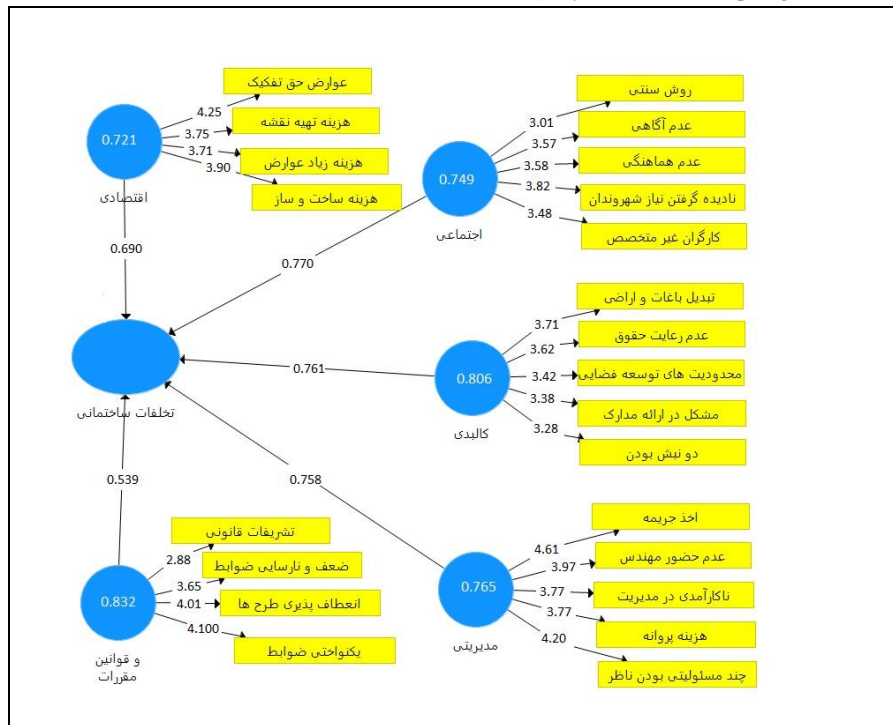
آلفای کرونباخ، شاخصی کلاسیک برای تحلیل پایایی و نشان دهنده یک سنت قوی در معادلات ساختاری می‌باشد، آلفای کرونباخ برآوردی را براساس همبستگی درونی معرف‌ها ارائه می‌دهد و مقدار مناسب برای آن، مساوی با بزرگتر از ۰٫۷ می‌باشد. در این قسمت گزارشی از این

جدول ۱۳- خروجی الگوریتم PLS در آزمون پایایی مدل‌های اندازه گیری

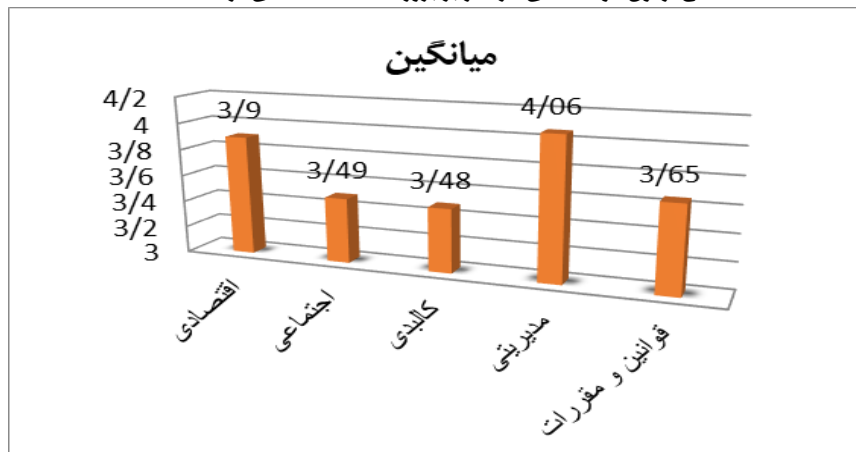
| متغیر | آلفای کرونباخ |
|-----------------------|---------------|
| عوامل اجتماعی | ۰,۷۴۹ |
| عوامل اقتصادی | ۰,۷۲۱ |
| عوامل کالبدی | ۰,۸۰۶ |
| عوامل مدیریتی | ۰,۷۶۵ |
| عوامل قوانین و مقررات | ۰,۸۳۲ |

عدم آگاهی از ضوابط و مقررات ساخت و ساز بین ساکنین، نادیده گرفتن نیاز شهروندان در امور مربوط به ساخت و ساز، میزان هزینه ساخت و ساز براساس ضوابط و مقررات نظام مهندسی، اخذ جریمه به عنوان منبع درآمد برای شهرداری، ناکارآمدی در حوزه‌ی مدیریت و نظارت بر ساخت و ساز و عدم انعطاف پذیری طرح‌ها و برنامه‌ها و عدم توجه کافی به امکانات و شرایط تحقق طرح‌ها بیشترین تأثیر را در بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد داشته است.

بررسی مسائل شهری نیازمند بررسی همه جانبه عوامل می‌باشد، چرا که مشکلات و چالش‌های شهری را نمی‌توان تنها از یک جنبه مورد بررسی قرار داد. شهرها پدیده پیچیده‌ای هستند که عوامل بسیاری از جمله، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات در بوجود آمدن مشکلات آن می‌توانند نقش داشته باشند. در پژوهش حاضر نیز براساس تلفیقی از ۵ عامل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات اثر گذار بر تخلفات ساختمانی، بررسی نهایی صورت گرفته است. براساس نتایج حاصل شده از الگوریتم PLS،



شکل ۱۰- نتایج آزمون عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در محیط Smart PLS



شکل ۱۱- میانگین کل عوامل مؤثر در بروز تخلفات ساختمانی شهر بستان آباد

۴- نتیجه گیری

حاشیه‌ی شهر به کاربری‌های مسکونی، تجاری و امثالهم، عدم رعایت حقوق کاربری‌های مجاور، محدودیت‌ها و امکانات توسعه فضایی شهر و مشکلات موجود در ارائه مدارک ملک توسط ساکنین دارای تأثیرگذاری بیشتری هستند. در زمینه‌ی قوانین و مقررات اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی از دید کارشناسان شهرسازی در شهر بستان آباد، یکنواختی و تعمیمی بودن ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرهای مختلف و همچنین عدم انعطاف پذیری طرح‌ها و برنامه‌ها و عدم توجه کافی به امکانات و شرایط تحقق طرح‌ها از جمله عوامل اصلی اثرگذار در بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد می‌باشند. با توجه به موضوع مقاله که بررسی عوامل اصلی اثرگذار در بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد میباشد. 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.

• پیشنهادات

- بازنگری در میزان جرایم نقدی شهرداری
- اعمال سیاست‌های تشویقی برای اقشار آسیب پذیر و کم توان در نقاط مشخصی از شهر بستان آباد
- در نظر گرفتن سیاست‌ها و اقداماتی برای تأمین درآمد پایدار برای شهرداری با توجه به پتانسیل‌های شهر بستان آباد
- استفاده از مصالح مناسب در ساخت و سازها در نقاط مشخصی از شهر بستان آباد
- تشکیل گروه‌های مردم نهاد در جهت مشاوره و راهنمایی در خصوص ساخت و سازها
- استفاده از ظرفیت‌های علمی و دانشگاهی شهر در تمام زمینه‌های مرتبط با امر ساخت و ساز
- پهنه بندی شهر و ارائه طرح‌هایی در جهت گسترش شهر با در نظر گرفتن درآمد ساکنین، سطح اقتصادی و شرایط اقلیمی شهر بستان آباد
- روش های کنترل و محدود کردن عرضه اراضی در بازار زمین و محافظت از زمین‌ها و اراضی مورد نیاز نسل‌های آتی
- بازنگری در ضوابط و مقررات تغییر کاربری
- نظارت بیشتر بر عملکرد مهندسين ناظر توسط مأموران شهرداری در شهر بستان آباد
- کاهش ائتلاف وقت در امر صدور پروانه ساختمانی

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. عمده ترین عامل پیدایش این بی نظمی‌ها در بطن و حاشیه‌ی شهر بستان آباد ساخت و سازهای غیرقانونی بوده که با توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی حاکم بر شهر؛ کنترل و نظارت بر ساخت و سازها را برای نیروهای شهرداری بسیار سخت نموده است. تخلفات ساختمانی می تواند از عوامل متعددی همچون مسائل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات نشأت بگیرد. با توجه به نتایج پژوهش، می توان 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 همواره در شهرهایی که مدیریت ضعیف و سودجویی را دارند بیشتر خواهد بود، چرا که کنترل نامناسب و ناکافی ساخت و سازها و نبود سیاست‌های مناسب اصلاحات زمین شهری موجب عدم پاسخگویی به نیازهای مردمی و مشکلات در رابطه با ساخت و سازهای غیرقانونی شهری خواهد شد. در شهر بستان آباد بیشتر تخلفات ساختمانی صورت گرفته علاوه بر اینکه ناشی از فقر و در محلات حاشیه‌ی شهر بوده است، تعداد قابل توجهی از تخلفات، در نقاطی اتفاق افتاده است که از لحاظ وضعیت مالی در شرایط بهتری نسبت به نقاط دیگر قرار دارند، و بیشتر این تخلفات نیز توسط افرادی صورت گرفته است که در پی قانون‌گریزی و سودجویی اقتصادی می باشند. بنابراین درآمد مالک یا پایگاه اقتصادی مالک از جمله عوامل اقتصادی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد می‌باشد. مسائل و مشکلات شهرهای امروزی اگر به درستی ریشه‌یابی شوند بیشتر آنها مربوط به مسائل اجتماعی همان جامعه بر می‌گردند. در بررسی عوامل اجتماعی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد عدم آگاهی از ضوابط و مقررات ساخت و ساز بین ساکنین، نادیده گرفتن نیاز شهروندان در امور مربوط به ساخت و ساز و عدم هماهنگی و همکاری ساکنین با مدیریت شهری در ساخت و سازها 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 روبه رو کرده است، که زمینه ساز گسترش بی رویه و بی قاعده شهری شده است. در بررسی عوامل کالبدی اثرگذار بر وقوع تخلفات ساختمانی در شهر بستان آباد، روند تبدیل باغات و اراضی کشاورزی در بطن و

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). تأثیر 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). تحلیلی بر سبک زندگی مسکونی و الگوی سکونت شهری با تأکید بر رضایت، انتخاب و ترجیح (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز). نشریه علمی جغرافیا و برنامه ریزی (۵۸).

- روستا، مجتبی، صحرايان، زهرا، رفيعيان، مجتبی. (۱۳۹۷). تحليل فضايی تخلفات ساختمانی در شهر چهرم. نشریه علمی جغرافيا و برنامه ریزی. 22(65), 163-182.
- زارعی، ناهید(۱۳۹۷)، تحليل فضايی بخش مرکزی کلانشهر قزوین، زمستان، دانشگاه خوارزمی تهران، استادراهنما: طاهر پریزادی.
- سرخیلی الناز، رفيعيان مجتبی، بمانیان محمدرضا(۱۳۹۱)، بررسی انگیزه های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران، مدیریت شهری، شماره 30، صفحه ۱۶۲-۱۴۵.
- سرخیلی، الناز(۱۳۸۹). بررسی تأثیر دگرگونی های فضايی 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 رفيعيان، استاد مشاور: دکتر رضا بمانیان .
- سنگدل، حسن(۱۳۹۶)، کالبد شهری، پایگاه اینترنتی، آدرس <http://hasansanadgol.blogfa.com>
- شیخ سلیمانی، علیرضا(۱۳۹۵)، بررسی و تحليل تخلفات ساختمانی و تغییرات کالبدی - فضايی شهر قزوین، دانشگاه پیام نور بوئین زهرا، دانشکده علوم انسانی، پایان نامه کارشناسی ارشد.
- شکویی، حسین (۱۳۸۳)، اندیشه های نو در فلسفه ی جغرافيا (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 3، صص. 24 - 224.
- طهماسبی، رسول(۱۳۸۸)، بررسی اثرات تخلفات ساختمانی در روند توسعه فیزیکی و فضايی شهر یزد، دانشگاه پیام نور یزد، دانشکده علوم اقتصادی و اجتماعی، گروه علمی جغرافيا.
- قابل فزله 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.
- کامرودی کجوری، موسی(۱۳۹۳)، تخلفات ساختمانی و تغییرات فضايی - کالبدی در مناطق شهر تهران، نشریه تحليل فضايی مخاطرات محیطی، سال اول، شماره ۲، ص ۷۶-۶۵
- منوچهری میاندوب، ایوب، عابدینی، اصغر، حکمت نیا، حسن(۱۳۹۷)، بررسی و تحليل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تاثیرگذار برآن(مطالعه موردی: شهر یزد)، نشریه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، بهار، دوره ۶، شماره ۱۸، صص 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، عذرآ، فیضی زاده، بختیار، ولیزاده 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 جغرافيا و برنامه ریزی.
- یوسفی، سمیرا، رفيعيان، مجتبی، تقوایی، علی اکبر(۱۳۹۸)، تحليل فضايی 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، صص 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 to understand the problem"; Disaster Prevention and Management, Vol. ۱۵ No.
- Palsiou, 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 Implementation, 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 Policy.

Investigating the main factors affecting the occurrence of construction violations in urban constructions (case study: Bostan Abad city)

Hadi eskandari einodin¹, Ata gafari gilandeh^{2*}, hossin nazmfar³

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

Construction violations are one of the anomalies or problems in cities, especially cities in developing countries, which cannot be easily dealt with and solved in an ineffective management system. The purpose of this research is to investigate the main factors affecting the occurrence of construction violations in Bostanabad city. This research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of nature and method. Data collection was operationalized in 5 categories of factors including components (economic, social, physical, managerial and rules and regulations). The basis for collecting the aforementioned data was based on a questionnaire with 23 items, which was distributed among the sample size of 70 people from the statistical community related to experts in the field of urban planning and construction and urban development in Bostan Abad city. In the analysis of the answers given in relation to the items, one-sample T-tests and Pearson's correlation test was used in the SPSS environment. In the phase of extracting and examining the main influencing factors in the occurrence of construction violations, analytical facilities in the Smart Pls environment were also used. According to the findings of the research, among the main factors affecting the incidence of construction violations in Bostanabad city, are lack of awareness of construction rules and regulations among residents, ignoring the needs of citizens in matters related to construction, the cost of construction based on rules and regulations. The engineering system is collecting fines as a source of income for the municipality, therefore, based on the results obtained from the investigation of factors affecting the formation of construction violations, city managers in Bostanabad city can control the profiteering of land, localize construction rules and regulations, and create culture. In the field of construction rules and regulations, zoning the city and presenting plans for the expansion of the city, taking into account the income of the residents and the climatic conditions of the city, prevent the uneven development and heterogeneity in the urban body in the city of Bostanabad.

Introduction

In the past decades, due to the increase in the population of cities, the spread of construction violations has faced the managers and residents of many cities in developing countries with major problems. 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 planning and rational management and rewriting of the planning and management method 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 entire 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, policymakers 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).

Methodology

The current research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of nature and method. The information required in this research has been collected through documentary and library methods and a questionnaire (made by the researcher), which are:

1- Frequency of construction violations in Bostan Abad city between 1395-1401

2- Economic, social, physical, managerial and laws and regulations information obtained using questionnaires. The current research has two groups of variables, the independent variable and the dependent variable, the independent variable of economic, social, physical, and managerial factors and laws and regulations investigated in Bostanabad city, which affect the amount of construction violations. The dependent variable consists of the results of the responses that, according to the referred experts, were obtained in relation to most types of construction violations in Bostan Abad city. The items obtained based on the mentioned answers are given in Table (6) respectively. In this research, due to the lack of a statistical population, the snowball sampling method was used to estimate the sample size. Data collection was operationalized in 5 categories of factors including components (economic, social, physical, managerial and rules and regulations). The basis for collecting the aforementioned data was based on a questionnaire with 23 items, which was distributed among the sample size of 70 people from the statistical community related to experts in the field of urban planning and construction and urban development in Bostan Abad city. In the analysis of the answers given in relation to the items, one-sample T-tests and Pearson's correlation test was used in the SPSS environment. In the phase of extracting and examining the main influencing factors in the occurrence of construction violations in Bostan Abad city, analytical facilities in the Smart Pls environment were also used. Regarding the representation of the studied area and the process of physical expansion of the city, drawing facilities were used in the AutoCAD environment.

Conclusion

In the city of Bostan Abad, most of the construction violations took place, in addition to being caused by poverty and in the outskirts of the city, a significant number of violations occurred in places that are in better financial conditions than other places, and Most of these violations have been committed by people who seek to evade the law and seek economic profit. Therefore, the income of the owner or the economic base of the owner is one of the economic factors affecting the occurrence of construction violations in Bostan Abad city. If the problems and problems of today's cities are properly rooted, most of them are related to the social issues of the same society. In the study of social factors affecting the occurrence of construction violations in Bostan Abad city, the lack of awareness of the rules and regulations of construction among residents, ignoring the needs of citizens in matters related to construction, and the lack of coordination and cooperation of residents with the city management in construction have They are more effective. Due to the increase in the population of cities and the high demand for construction in urban areas, city managers, especially in the cities of developing countries, have faced fundamental problems, which have become the basis for uncontrolled and irregular urban expansion. In examining the physical factors affecting the occurrence of construction violations in the city of Bostan Abad, the process of converting gardens and agricultural lands in the heart and outskirts of the city to residential, commercial and similar uses, non-compliance with the rights of adjacent users, the limitations and possibilities of the spatial development of the city and the problems in the development Property documents by residents are more influential. In the field of laws and regulations affecting the occurrence of construction violations, from the point of view of urban planning experts in Bostan Abad city, the uniformity and generalization of construction rules and regulations in different cities, as well as the lack of flexibility of plans and programs and the lack of sufficient attention to the facilities and conditions for the realization of plans Among the main influencing factors in the occurrence of construction violations in the city of Bostan Abad. According to the topic of the article, which is the investigation of the main influencing factors in the occurrence of construction violations in Bostan Abad city. Suggestions are made to reduce the occurrence of construction violations in this city. In this regard, it is necessary to note that two levels of action are important in relation to construction violations, first, some measures should be aimed at eliminating the causes of construction violations. In the next step, the necessary measures should be taken after the violation to reduce its effects on the city by adopting appropriate solutions.

Keywords

building, construction violations, Article 100 commission, Bostanabad city