



## اندیشه جغرافیایی

سال هشتم، شماره پانزدهم، پاییز و زمستان ۱۳۹۵

دانشگاه زنجان

مقاله شماره ۱۰۴

**Geographic Notion**  
Vol 15. Autumn and winter 2017  
Zanjan University  
No.104

## بررسی و ارزیابی تخلفات ساختمانی در حوزه های پیرامونی مادرشهرها (مطالعه موردی: شهر سردرود)

رسول افضلی<sup>۱</sup>، اکبر حمیدی\*<sup>۲</sup>، ابراهیم فرهادی<sup>۳</sup>

### چکیده

در دهه های اخیر گسترش تخلفات ساختمانی در بسیاری از شهرهای کشورهای درحال توسعه، یکی از مهم ترین معضلات ساکنین و مدیران شهری به شمار می رود. در اغلب موارد، این گسترش بی رویه به خاطر کنترل سطحی و مدیریت نامطلوب، چالش برانگیز خواهد بود. هدف این تحقیق، بررسی و ارزیابی تخلفات ساختمانی، نوع تخلفات و هم چنین شناخت عملکردهای کمیسیون ماده صد در رابطه با تخلفات ساختمانی است. روش تحقیق، توصیفی - تحلیلی است. گردآوری اطلاعات مورد نیاز به دو شیوه اسنادی و پیمایشی انجام گرفته است. جامعه آماری تحقیق شامل ۳۱۸ نفر از شهروندان سردرود است که با استفاده از فرمول کوکران به عنوان آزمودنی انتخاب شدند. و توزیع پرسش نامه ها با روش نمونه گیری تصادفی انجام یافت. تحلیل یافته ها از طریق تکنیک تحلیل محتوا و آزمون همبستگی پیرسون صورت گرفت. نتایج تحقیق نشان می دهد که عملکرد کمیسیون ماده صد نسبت به پرونده های دارای تخلف به پرداخت جریمه محدود شده است. بنابراین می توان آن را تشویق کننده و گسترش دهنده تخلفات ساختمانی دانست و هرچه میزان پرونده های ارجاعی به کمیسیون بیشتر بوده، این جهت گیری پررنگ تر و وابستگی شهرداری به درآمدهای ناشی از اخذ جریمه تشدید شده است. در بخش نوع تخلفات ساختمانی مشخص شد که تراکم اضافی با ۳۱ درصد، عمده ترین نوع تخلف ساختمانی بوده است. در بین بعضی از انواع تخلفات ساختمانی (مانند تراکم اضافی و تفکیک غیر مجاز) و عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ رابطه مثبت و معناداری وجود دارد.

**واژگان کلیدی:** تخلفات ساختمانی، عملکرد کمیسیون ماده صد، علل و انواع تخلفات ساختمانی، شهر سردرود

### مقدمه

<sup>۱</sup> - دانشیار گروه جغرافیای سیاسی دانشگاه تهران

<sup>۲</sup> - دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران،

<sup>۳</sup> - دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

با توجه به افزایش جمعیت، توسعه و گسترش نامحدود شهرها به ویژه مادرشهرها، فعالیت های عمرانی در حوزه های پیرامونی آن ها به شدت افزایش یافته است. نزدیکی به مادرشهرها و ارزان بودن قیمت زمین و هزینه ها موجب شده که چنین حوزه هایی در کانون فعالیت ها قرار بگیرند که ساخت و ساز بی رویه یکی از مهم ترین موارد می باشد. ساخت و ساز در سیستم های شهری مستلزم کنترل و هدایت های ویژه ای در پیشبرد شهر به سوی برنامه های از پیش تعیین شده و منظم می باشد. در تبیین این برنامه ها مسائل زیادی از جمله زیباسازی و آیین نامه های نظام مهندسان برای استحکام بنا و استفاده بهینه از امکانات موجود و خدمات عمومی از قبیل ایجاد پارک ها، فضای سبز، آتش نشانی و ... هستند که طراحان شهرسازی در ارائه طرح و کنترل ساختمان سازی و ممانعت از ساخت و سازهای بی رویه، مد نظر قرار می دهند (پورمحمدی، ۱۳۸۲، ۱۵۰-۱۲۰). در همین راستا، مقررات و ضوابطی توسط کارشناسان، برای مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده قانونی و حریم شهرها در جهت چگونگی احداث ساختمان ها و چگونگی نظارت بر نحوه ی استفاده از اراضی و املاک محدوده و حریم شهر از جمله نحوه ی تفکیک، نحوه ی استفاده و تعیین تراکم زمین از قبیل مسکونی، فضای سبز، تجاری و تعداد طبقات احداثی به وجود آمده است. هم چنین، از جمله مواردی که به اجرایی شدن موارد مذکور کمک می نماید، وجود قوانین مدون علمی و تخصصی در رابطه با امر برنامه ریزی شهری و نحوه ی اجرای این قوانین و از همه مهمتر نظارت بر اجرای آن ها خواهد بود. در این ارتباط، رعایت قوانین منطقه بندی<sup>۱</sup>، فعالیت های ساختمانی و نحوه ی استفاده از اراضی شهری ضروری است. اهمیت صدور پروانه تا حدی است که در بسیاری از کشورهای پیشرفته، اجرای ضوابط منطقه بندی بر عهده واحد صادرکننده پروانه گذاشته می شود (سعیدنیا، ۱۳۸۳). علت یابی تخلفات ساختمانی<sup>۲</sup> که در ساخت و سازها توسط بخش خصوصی از طرف بعضی از مؤسسات و سازمان ها صورت می گیرد، کمک موثری در اجرای ضوابط مربوط به شهر خواهد

<sup>۱</sup> - Zoning regulation

<sup>۲</sup> - Building infractions

نمود. همچنین ریشه یابی تخلفات ساختمانی، ضرورت ایجاد تغییر و تجدید نظر در پاره ای از ضوابط شهر و شهرسازی را به همراه خواهد داشت (هاشمی، ۱۳۶۷: ۱۴).

با توجه به ماهیت چند بعدی تخلفات ساختمانی و درگیری و ارتباط آن با ارگان ها و سازمان های اجرایی و دولتی از یک سو و مردم از سوی دیگر، این تخلفات دارای انواع متعددی بوده که برخی از آن ها نادیده گرفتن و یا ناسازگاری قوانین موجود با شرایط اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی مردم را مسأله ی شهرسازی و برنامه ریزی شهری نمایان می سازد و به مرور زمان سبب افتراق و جدایی به جای سازگاری و انطباق دو بعد جدایی ناپذیر اجتماعی و کالبدی امر بنامه ریزی شهری از یکدیگر می گردند و انواع تخلفات ساختمانی از قبیل تخلف احداث بنا بدون پروانه، تخلف عدم استحکام بنا، تخلف، تبدیل، حذف کاربری و نظایر این ها را سبب می گردد (صمد قوشچی، ۱۳۸۸: ۲۹). طبق مقررات ساختمان، کسب پروانه ساختمانی از شهرداری برای پروژه های عمرانی و یا نوسازی در مناطقی که دارای طرح کاربری یا فاقد کاربری اراضی هستند، الزامی است. هم چنین تغییر کاربری اراضی از حالت مسکونی به تجاری یا اداری نیاز به کسب مجوز دارد و تغییرات جزئی در ساختمان باید با اطلاع شهرداری باشد (قریب، ۱۳۸۰: ۱۸۲). با بررسی فعالیت های ساختمانی در مادر شهرها و حوزه های پیرامونی آن ها می توان گفت آمار و ارقام تخلفات نسبت به سال های گذشته چند برابر شده است. تاکنون جز در تعداد خیلی از شهرهای ایران، در سایر شهرهای کوچک و متوسط، شهرداری ها کنترل مؤثری بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی و شهرسازی چه در داخل محدوده قانونی شهرها و چه در نقاط حاشیه شهرها نداشته و ندارند. در قوانین شهرداری که در سال ۱۲۸۶، ۱۳۰۹، ۱۳۲۸، و ۱۳۳۱ از تصویب گذشته است و هم چنین در قانون توسعه معابر سال ۱۳۱۲ و اصلاح قانون مذکور در سال ۱۳۲۰ ترتیب قابل ذکری برای لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداری ها بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی مقرر نشده است (زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۸۹: ۸). در این پژوهش تخلفات ساختمانی در یکی از شهرهای حوزه ی پیرامونی مادرشهر تبریز، بررسی شده است و

سعی بر این بوده که پرسش اصلی مسئله که عبارت است از چگونگی عملکرد کمیسیون ماده صد نسبت به پرونده های تخلفات ساختمانی و مشخص نمودن علل و نوع تخلف ساختمانی در شهر سردرود می باشد، به روش علمی تحلیل و ارزیابی گردد.

## مبانی نظری

### تعریف و مفهوم تخلفات ساختمانی

به طور کلی تخلف ساختمانی عبارت است از بی اعتنایی به قانون مندی های موجود در عرصه ی ساخت و سازهای شهری، قانون شکنی در ساختمان سازی و سرپیچی از مقررات ساختمان سازی (بهشتی روی، ۱۳۷۲: ۳۲). این تعریف به این معناست که رعایت نکردن قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی، فنی، ایمنی، بهداشتی، و منظر ساختمان، به هر دلیل از سوی سازنده یا سازندگان شهری تخلف شهری محسوب می شود (معصوم، ۱۳۸۰: ۴۹).

ساختمان های دارای تخلف ساختمانی در ادبیات مختلف جوامع گوناگون، بسته به قوانین حاکم بر جامعه، با اصطلاحات متفاوتی تعریف شده اند. مسکن یا بنای غیر قانونی<sup>۱</sup>، مسکن یا بنای غیر مجاز<sup>۲</sup>، بنای کنترل نشده<sup>۳</sup>، غیر رسمی<sup>۴</sup>، بنای سازماندهی نشده<sup>۵</sup>، بنای برنامه ریزی نشده<sup>۶</sup>، بنای نابهنجار و غیره از این جمله اند. وضعیت بناهای غیر قانونی در طول زمان از نظر قانونی می تواند تغییر کند. آنچه امروز بنای غیر قانونی خوانده می شود، می تواند فردا تحت شرایط قانونی محسوب گردد (قهرمان<sup>۷</sup> و همکاران، ۲۰۰۶، ۵۱۷).

<sup>1</sup> - illegal

<sup>2</sup> - Unauthorized

<sup>3</sup> - Uncontrolled

<sup>4</sup> - Informal

<sup>5</sup> - Unorganized

<sup>6</sup> - Unplanned

<sup>7</sup> - Kahraman

### نظریه های مربوط به تخلفات ساختمانی

از نظر آریما و آدیگبو، تخلفات ساختمانی در پهنه های شهری برخوردار از ساختمان های با کیفیت متوسط و بالا شامل عدم رعایت سطح اشغال و ابعاد حصار، بنا می شود و در پهنه های با کیفیت پایین علاوه بر اینکه تقریباً هیچ یک از ساختمان ها ضابطه ی سطح اشغال را رعایت نکرده اند، استاندارد های ساخت و ساز نیز در آن ها رعایت نشده است (آریما و اداقبو<sup>۱</sup>، ۲۰۰۰).. ون در هیژدن (۲۰۰۸) در مقاله ای که در رابطه با مقررات و تخلفات ساختمانی در هلند نوشته است از قول برخی محققان می گوید: مردم تنها تا زمانی قانونی را رعایت می کنند که تمایل شخصی آن هاست و به عنوان "بازیگران محاسبه گر" عمل می کنند. بنابراین اگر هزینه ی انجام یک کار از فایده اش بیشتر باشد، از انجام آن ممانعت می کنند. کازون و گانگادهام (۲۰۰۵) معتقدند رابطه ی مثبت مستقیمی بین عدم رعایت قوانین و هزینه های ناشی از عدم رعایت قانون وجود دارد. بنابراین تمایل مالکین یا مستخدمین به رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی کاملاً وابسته به ارزش های مالی و غیر مالی منتج از رعایت آن دسته از ضوابط برای مالک، آگاهی به این ارزش ها و توانایی رعایت آن هاست.

### پیامدهای تخلفات ساختمانی

تخلفات ساختمانی پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و فضایی بسیاری دارند. عمده پیامدهای کالبدی - فضایی را می توان در توسعه ی بی رویه و بی قاعده شهری، رشد ساختمان های ناامن، اسکان غیر رسمی، ناموزونی و زشتی در سیمای شهری، تغییر چشم انداز و سیمای بصری شهر، نبود تناسب بین تراکم ارتفاعی و... را نام برد (خسروی، ۱۳۹۱: ۶۶-۵۱).

### علل وقوع تخلفات ساختمانی

نوع و شدت تخلفات ساختمانی در هر جامعه و نظام شهری به خصوصیات حقوقی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و مدیریت شهری آن وابسته است؛ اینکه اغلب مطالعات مربوط به تخلف ساختمانی در جوامع جهان سوم و کلانشهرهای آن ها، مسائل حل

<sup>۱</sup> - Arimah and Adeagbo

نشده اجتماعی نظیر ژوهانسبورگ، سائوپائولو، جاکارتا، پونه هند، انجام شده است، نشان دهنده ی شدت وقوع تخلفات ساختمانی در جوامع جهان سوم و یا مسئله آمیز بودن برخورد و کنترل این قبیل ساخت و سازها در این جوامع است. به طور کلی، عوامل مؤثر بر وقوع تخلفات ساختمانی را می توان در ۴ مرحله زیر جمع بندی کرد:

- تأثیر فرایند طبیعی شهری شدن بر تخلفات ساختمانی

- عوامل اجتماعی و اقتصادی؛

- نواقص ضوابط و مقررات ساختمانی؛ و

اقدامات ناکافی و سیاست های نامناسب مدیریت شهری (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۰، ۱۵۰).

## انواع تخلفات ساختمانی

### بنای بدون پروانه<sup>۱</sup>

به هرگونه ساخت و سازی که فاقد مجوز کتبی از شهرداری باشد بنای فاقد پروانه گفته می شود. بنابراین اگر صاحب ملک مراحل صدور پروانه ساختمانی و پرداخت عوارض را انجام داده باشد اما مبادرت به اخذ پروانه نکرده باشد و در چنین شرایطی ساختمان خود را احداث کند باز هم به آن ساختمان بدون پروانه می گویند. چنانچه آن بنا فاقد پلاک ثبتی باشد و در آن ملک اقدام به احداث بنای غیر مجاز شده باشد، با توجه به صدر قانون ماده ۱۰۰ و تبصره های آن اگر این بنا در محدوده و حریم شهر باشد، قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ است و نداشتن مالکیت مانع رسیدگی و طرح موضوع در این کمیسیون نمی شود.

### تراکم اضافی<sup>۲</sup>

تمایل به استفاده از تراکم بیشتر موضوعی است که با گسترش فرهنگ آپارتمان نشینی، کمبود زمین قابل توسعه و سیاست های برخی از مدیران شهری در تشویق استفاده بیشتر

<sup>1</sup> - Without permit building

<sup>2</sup> - Extra density

از زمین های مراکز شهرها، بسط یافت ( سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۰). این نوع از تخلفات ساختمانی در کشورهای مختلف همچون ترکیه، به صورت افزودن تراس یا یک طبقه به ساختمان ( قهرمان و همکاران، ۲۰۰۶)، در اردن، تغییرات ساختمان و احداث بناهای تکمیلی مثل گاراژ، انبار، سایبان ها، در کشور کنیا، عدول از ضوابط حداکثر تراکم و ارتفاع مجاز (توتس<sup>۱</sup>، ۱۹۹۶)، و در ایران نیز، افزایش طبقه مازاد، پیشروی بیش از حد مجاز بنا در عرصه، پوشاندن نورگیر حیاط یا معبر، نمود پیدا کرده است ( سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۰). تخلف تراکم اضافی اصولاً تحت عنوان تخلف از اصول شهرسازی و گاه از ضوابط فنی و یا بهداشتی قابل رسیدگی است. شهرداری بعد از اخذ جریمه می بایست گواهی پایان ساخت را صادر کند. اعتبار رأی بقای جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ بر تراکم اضافه، تنها زمانی است که آن ساختمان پا برجاست و در صورت تخریب و تجدید بنا، استناد به رأی صادر شده برای استفاده از تراکم مازاد در ساخت مجدد، به هیچ وجه قابل قبول نیست.

### عدم احداث پارکینگ

در صورت عدم احداث پارکینگ یا غیر قابل استفاده بودن پارکینگ احداث شده و عدم امکان اصلاح آن، کمیسیون ماده ۱۰۰ می تواند با توجه موقعیت و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی به اخذ جریمه صادر کند. مساحت هر پارکینگ یا احداث گردش آن ۲۵ متر مربع است. اگر تبدیل مجدد فضا به پارکینگ میسر نباشد، نمی توان رأی به گرفتن جریمه صادر کرد. در صورتی که در ساختمان مسکونی پارکینگ لحاظ شود، مساحت هر پارکینگ و یا عوارض مربوط می بایست صرفاً برای مساحت پارکینگ عمومی توسط شهرداری هزینه شود.

### احداث ساختمان مغایر با کاربری

شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که بر

<sup>۱</sup>- Tuts

خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه ی غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود، شهرداری مورد را به کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مطرح می کند و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر، با تعیین مهات مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل کردن محل کسب یا پیشه یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می کند.

### عدم استحکام بنا

در صورتی که نقصان راجع به عدم استحکام بنا از لحاظ فنی قابل رفع باشد، کمیسیون رأی به رفع نقص در یک دوره زمانی تعیین شده می دهد. اگر سازه از لحاظ فنی قابل تحکیم و مقاوم سازی نباشد یا ذی نفع در زمان تعیین شده نسبت به مقاوم سازی اقدام نکند، رأی قلع بنا صادر و به اجرا گذاشته می شود و کمیسیون نمی تواند در چنین موردی با صدور رأی جریمه موجبات بنای ساختمان غیر مستحکم را که خطر آفرین است، فراهم کند. اگر در خصوص گزارش عدم استحکام بنا بین شهرداری و ذی نفع اختلاف حاصل شود یا در زمانی که مهندس ناظر گزارش شهرداری را مبنی بر عدم استحکام بنا قبول نداشته باشد مراتب به کارشناس دادگستری ارجاع می شود (صمدی قوشچی، ۱۳۸۸: ۶۶-۱۷۰).

### بررسی قوانین و عملکردهای شهرداری

تبصره ۱: طبق این تبصره، بناهایی که اصول شهرسازی، فنی یا بهداشتی در آن ها رعایت نشود یا خلاف مشخصات مندرج در پروانه باشند یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد، به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون ماده صد مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ۱۰ روز توضیحات خود را کتبا ارسال نماید. پس از انقضا، مدت مذکور، کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای توضیح شرکت می کند، ظرف مدت یک ماه تصمیم اتخاذ کند. در صورتی که



تصمیم کمیسیون بر قطع تمام یا قسمتی از بنا باشد، مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند، تعیین نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مکلف ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قطع بنا ننماید شهرداری راساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

تبصره ۲: در مورد اضافه بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی است. کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قطع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی در برخیان های اصلی یا خیابان های فرعی و یا کوچه بن باز یابن بست، رأی به اخذ جریمه ای که متناسب بانوع استفاده از فضای ایجاد شده ونوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین نماید.

تبصره ۳: در مورد اضافه بنای زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده اراضی تجاویزی، صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قطع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی «در برخیان های اصلی و خیابان های فرعی و یا کوچه بن باز یابن بست» رأی به اخذ جریمه ای که متناسب بانوع استفاده از فضای ایجاد شده ونوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین نماید. و شهرداری مکلف است بر اساس آن، نسبت به وصول جریمه اقدام نماید.

تبصره ۴: در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده اراضی مربوطه، در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد، کمیسیون می تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز، یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی داشته باشد هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان رابه شهرداری اعلام نماید. اضافه بنای زاید بر تراکم مجاز، بر اساس مفاد تبصره ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵: در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن وعدم امکان اصلاح آن؛ کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی ونوع استفاده از فضای پارکینگ رأی بر اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی

ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر نماید. «مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متری باشد». شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

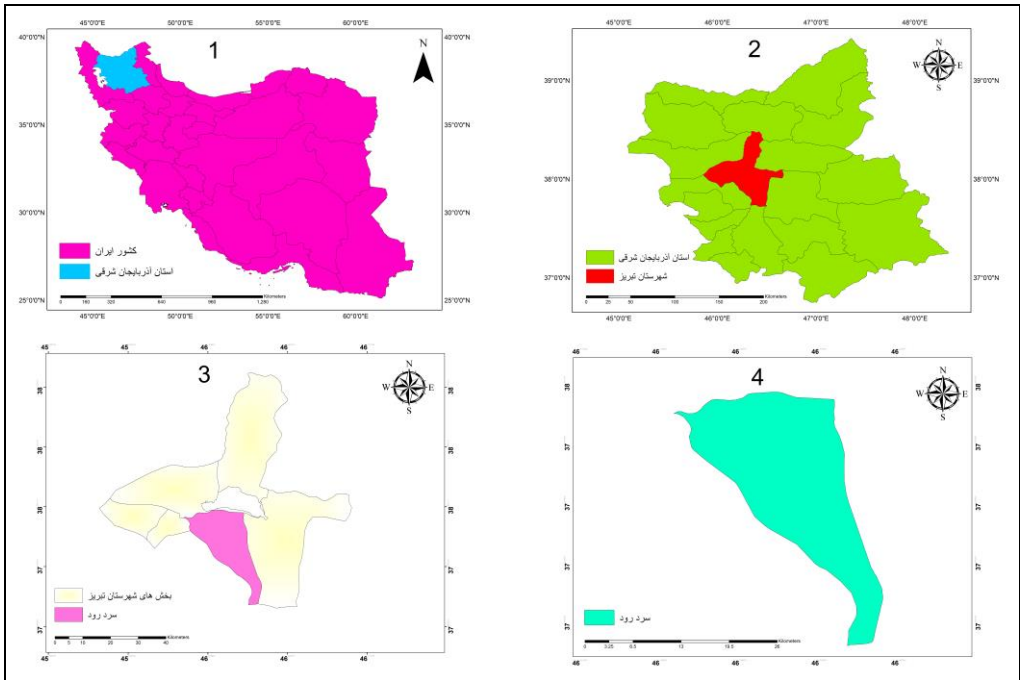
تبصره ۶: در مورد تجاوز به معابر شهر مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمانی و طرح های مصوب رعایت بره های اصلاحی را بنمایند. در صورتی که برخلاف پروانه وبدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد، شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پروانه امر را به کمیسیون ارسال نماید.

تبصره ۷: مهندسان ناظر ساختمان مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آن ها احداث می گردد از لحاظ انطباق با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی را گواهی دهند (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کلان شهر تبریز، ۱۳۹۰: ۲۰-۱۰).

### محدوده زمانی و مکانی پژوهش

سردرود<sup>۱</sup> یکی از شهرهای اطراف شهرستان تبریز می باشد. که در جنوب غربی تبریز و در دامنه های شمالی رشته کوه سهند در فاصله ۱۰ کیلو متری از تبریز قرار گرفته است. طول جغرافیایی سردرود ۴۶ درجه، ۸ دقیقه، ۲۵ ثانیه و عرض شمالی آن ۳۸ درجه، ۳ دقیقه از نصف النهار گرینویچ واقع شده است (مهندسان مشاور راژان آب، ۱۳۹۰). در سال ۱۳۹۰ جمعیت شهر سردرود ۲۶۸۵۶ نفر برآوره شده که از این تعداد، ۱۳۸۰۵ نفر مرد و ۱۳۰۵۱ نفر زن بوده است.

<sup>۱</sup> - Sardroud



شکل ۱: موقعیت جغرافیایی محدوده ی مورد مطالعه (ترسیم: نگارندگان).

هم چنین، از نظر اقتصادی بیشترین درصد شاغلین در بخش صنعت با ۴۵ درصد بوده، بخش خدمات با ۴۰ درصد در رتبه دوم قرار گرفته و بخش کشاورزی با ۵ درصد، کمترین درصد شاغلین را شامل شده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰).

### روش تحقیق

با توجه به ماهیت موضوع، روش تحقیق، توصیفی - تحلیلی است. روش گردآوری اطلاعات مورد نیاز از نوع اسنادی و پیمایشی است. به طوری که ابتدا اطلاعات مورد نیاز در زمینه نوع تخلف ساختمانی و عملکردهای کمیسیون ماده صد، با مراجعه به سازمان های زیربط (مرکز آمار، مسکن و شهرسازی، شهرداری و...) تهیه گردید و برای بررسی و سنجش دقیق مؤلفه های تحقیق در محدوده مورد مطالعه از تکنیک تحلیل محتوا و مطالعات میدانی و پیمایشی (پرسشنامه) بهره گرفته شد. در زمینه روایی و پایایی ابزار پیمایش (پرسشنامه)، دو مرحله طی شد؛ در مرحله اول جهت سنجش اعتبار

(روایی)، سؤال های طراحی شده براساس شاخص ها به خبرگان آشنا به مفاهیم تحقیق تحویل و از آن ها خواسته شد، صحت تبدیل شاخص ها به سؤال ها ارزیابی شود. پس از تأیید خبرگان، پرسشنامه به محدوده مورد مطالعه برده شد و مفاد و اهداف آن با تعدادی از ساکنان این شهر به بحث گذاشته شد. و بدین ترتیب شکل ظاهری، معرفت محتوایی، قدر کفایت سنجه ها و توانایی سؤال ها در انعکاس سنجه ها تأیید شد. جهت سنجش پایایی پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ استفاده شد که ضریب پایایی ۷۹٪ بدست آمد. حجم جامعه آماری شامل ۳۱۸ نفر از شهروندان شهر سردرود است که با استفاده از فرمول کوکران، تعیین شد. شیوه تحلیل داده ها از طریق تحلیل محتوایی<sup>۱</sup> اسناد و آزمون همبستگی پیرسون در محیط نرم افزار SPSS صورت گرفت.

### تجزیه و تحلیل

**مشخصات توصیفی پاسخگویان:** از ۳۱۸ شهروندی که مورد پرسش قرار گرفته اند، ۷۷ درصد مرد و ۲۳ درصد زن هستند. علت پایین بودن میزان پاسخگویان زن ناشی از محل توزیع پرسش نامه ها بود که بیشتر مردان در آن رفت و آمد داشتند و ماهیت موضوع تحقیق بود. در بخش نظر سنجی سن پاسخگویان با توجه به اینکه سوالات پرسشنامه می بایست در بین کسانی توزیع شود که به بلوغ اجتماعی و فرهنگی رسیده باشند، حداقل سن ۲۰ سال برای پاسخگویان در نظر گرفته شد. هم چنین برای آگاه شدن از سن پاسخگویان یک طیف ۷ گزینه ای تعریف شد که ۷،۲ درصد از پاسخگویان در طیف ۱۹-۲۴ سال، ۱۴،۱ درصد در طیف ۲۵-۲۹ سال، ۸،۱ درصد در طیف ۳۰-۳۴ سال، ۲۳،۱ درصد در گروه سنی ۳۵-۳۹ سال، ۲۱ درصد در گروه ۴۰-۴۴ سال، ۱۴،۷ درصد در گروه ۴۵-۴۹ سال و ۱۱ درصد پاسخگویان در گروه سنی ۵۰ سال و بیشتر، قرار گرفتند. بنابراین، بیشتر پاسخگویان بین ۳۵ تا ۴۵ سال سن قرار گرفته اند. میزان تحصیلات پاسخگویان هم بدین ترتیب است که سطح سواد ۱۷ درصد از

<sup>۱</sup>- content analysis

پاسخگویان کمتر از دیرستان، ۳۲٫۵ درصد پاسخگویان دیپلم، ۲۵٫۵ درصدشان فوق دیپلم، ۱۴ درصد لیسانس و ۹ درصد هم فوق لیسانس و دکتری بوده اند.

### بررسی آراء کمیسیون ماده صد شهر سردرود

یکی از طرق دقیق مطالعه تخلفات ساختمانی در شهرها بررسی اسناد و آرشیو مطالب گوناگون مرتبط با آن و شناخت عملکرد های نهادهای متولی امر می باشد که خود زمینه ساز کنترل تبعات منفی چنین پدیده هایی نیز است. محتوای اسناد یافته ی پژوهشی خود را پدید می آورد. برای دست یابی به این مهم در تحقیق حاضر، تکنیک تحلیل محتوا به کار گرفته شده است. تحلیل محتوا روش تحقیقی است که مجموعه ای داده های موجود را مورد تحلیل کمی قرار می دهد تا در میان داده ها صفات خاصی مانند الگوهای تکراری را پیدا کند (بیکر، ۱۳۹۲، ۳۱۵). انتخاب اسناد مربوط به تخلفات ساختمانی به این دلیل بوده که این عامل در بعد وسیع کیفیت زندگی شهروندان را تحت تأثیر قرار می دهد و الگوها و نحوه ی نظارت و کنترل این اعمال خلاف قوانین شهرسازی و مغایر با برنامه های توسعه شهر را مشخص می سازد. در این بخش، آراء کمیسیون ماده صد نسبت به پرونده های ارجاعی به آن، از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ بررسی شده است. تعداد کل آراء کمیسیون ماده صد در شش طبقه در قالب رفع آثار تفکیک، رعایت آیین نامه، اعاده، برائت، تخریب و جریمه صادره شده است، که این موارد در جدول شماره (۱) به تفکیک سال نشان داده است. تعداد روزهای رسیدگی کمیسیون به پرونده های متخلفین در طول شش سال، ۱۰۲ روز است. از کل ۲۱۵۳ پرونده تخلف در شهر سردرود از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ بخش زیاد آن در سال های اولیه مورد بررسی، مشاهده می شود. به طوری که به ۵۶۰ پرونده در سال ۸۵، ۵۲۰ پرونده در سال ۸۶، ۳۶۸ پرونده در سال ۸۷، ۲۸۶ پرونده در سال ۸۸، ۲۰۸ پرونده و در سال ۸۹، ۲۱۱ پرونده در سال ۹۰ رسیدگی شده است. همان طور که در جدول ۱، نشان داده شده است، در سال ۱۳۸۵ آراء کمیسیون ماده صد به پرونده های تخلفات ساختمانی در شهر سردرود شامل ۴۵۳ مورد جریمه، ۹۰ مورد تخریب، ۶ مورد رفع آثار تفکیک و اعاده، ۴ مورد رعایت

آیین نامه و ۵ مورد براءت از مجموعه ۵۶۴ پرونده، می باشد. در این میان حداکثر آراء کمیسیون به جریمه با ۸۰ درصد و حداقل آراء به رعایت آیین نامه با ۰٫۷۰ منتهی شده است. مورد تخریب با ۱۵ درصد در رتبه دوم قرار گرفته است.

هم چنین، در سال ۱۳۸۶، آراء کمیسیون ماده صد نسبت به پرونده های تخلفات ساختمانی به این صورت بوده که از بین ۵۲۰ پرونده به ۴۶۳ مورد رأی پرداخت جریمه، ۳۴ مورد تخریب، ۷ مورد اعاده، ۱۰ مورد براءت، ۵ مورد رفع آثار تفکیک و ۱ مورد رعایت آیین نامه، صادر کرده است. بدین ترتیب کمیسیون ماده صد، نزدیک به ۹۰ درصد از متخلفین را به پرداخت جریمه محکوم کرده است. تخریب از این نظر، با ۷ درصد در رتبه ی دوم قرار گرفته است. در سال ۱۳۸۷ آراء کمیسیون ماده صد به پرونده های تخلفات ساختمانی در شهر سردرود، از کل ۳۶۸ مورد به ۳۱۳ مورد جریمه، ۷ مورد برای رفع آثار تفکیک و براءت، ۳۹ مورد تخریب و ۱ مورد اعاده، منتهی شده است. بیشترین آراء کمیسیون ماده صد به جریمه با ۸۵ درصد و بعد از آن به تخریب با ۱۱ درصد، اختصاص یافته است و بقیه موارد سهم بسیار ناچیزی دارند. در سال ۱۳۸۸ عملکردهای کمیسیون ماده صد به پرونده های تخلفات ساختمانی در شهر سردرود به ۲۴۴ مورد پرداخت جریمه، ۳۳ مورد تخریب، ۵ مورد براءت، ۳ مورد رفع آثار تفکیک و ۱ مورد اعاده از کل ۲۶۸ پرونده، منتهی شده است. ۸۵ درصد آراء به پرداخت جریمه و ۱۱ درصد آن به تخریب ساختمان دارای تخلف، اختصاص یافته است. سایر عناصر و گزینه ها بسیار کم رنگ هستند.

در سال ۱۳۸۹ از میزان پرونده های تخلفات ساختمانی در شهر سردرود به کمترین حد در محدوده ی زمانی تحقیق رسیده است. عملکرد معمول ماده صد در این سال هم ادامه یافته است. به طوری از کل ۲۰۸ پرونده تخلف ساختمانی، ۱۶۳ مورد به پرداخت جریمه، ۴۰ مورد تخریب، ۳ مورد براءت و ۲ مورد رعایت آیین نامه، منتهی شده است. بیشترین درصد آراء به جریمه با ۷۸ درصد و تخریب با ۱۹ درصد اختصاص یافته است. در سال ۱۳۹۰، آراء کمیسیون ماده صد به پرونده های تخلفات ساختمانی در شهر

سرردود از ۲۱۱ پرونده شامل، ۱۸۰ مورد جریمه و ۳۰ مورد تخریب است. در این سال، آراء کمیسیون ماده صد فقط به تخریب و جریمه اختصاص یافته است. بنابراین، جریمه ۸۵ درصد و تخریب ۱۵ درصد آراء کمیسیون را به خود اختصاص داده اند.

جدول ۱: آراء کمیسیون ماده صد نسبت به پرونده های تخلفات ساختمانی در شهر سردرود (۱۳۸۵-۱۳۹۰)

سال	رأی کمیسیون ماده صد شهرداری						تعداد پرونده در صد	ردیف
	تخریب	جریمه	تخریب و جریمه	تخریب	جریمه	تخریب و جریمه		
۵۶۴	۵	۴	۴۵۳	۹۰	۵	۶	فراوانی	۱۳۸۵
۱۰۰	۱	۰,۷۰	۸۰	۱۶	۰,۸۸	۱,۵	درصد	
۵۲۰	۵	۱	۴۶۳	۳۴	۱۰	۷	فراوانی	۱۳۸۶
۱۰۰	۰,۹۶	۰,۱۹	۸۹	۷	۲	۱	درصد	
۳۶۸	۷	۰	۳۱۴	۳۹	۷	۱	فراوانی	۱۳۸۷
۱۰۰	۱,۹۰	۰	۸۵,۳۲	۱۰,۵۹	۱,۹۰	۰,۲۷	درصد	
۲۸۶	۳	۰	۲۴۴	۳۳	۵	۱	فراوانی	۱۳۸۸
۱۰۰	۱,۰۴	۰	۸۵,۳۱	۱۱,۵۳	۱,۷۴	۰,۳۴	درصد	
۲۰۸	۰	۲	۱۶۳	۴۰	۳	۰	فراوانی	۱۳۸۹
۱۰۰	۰	۰,۹۲	۷۸,۳۶	۱۹,۲۳	۱,۴۴	۰	درصد	
۲۱۱	۱	۰	۱۸۰	۳۰	۰	۰	فراوانی	۱۳۹۰
۱۰۰	۰,۴۷	۰	۸۵,۳۰	۱۴,۲۱	۰	۰	درصد	

منبع: شهرداری سردرود و یافته های تحقیق، ۱۳۹۲.

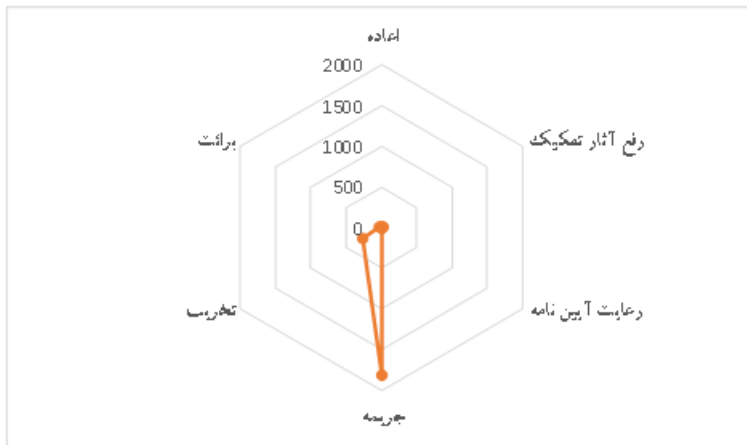
در نهایت، عملکردهای کمیسیون ماده صد از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ به پرونده های تخلفات ساختمانی در شهر سردرود، به ۱۸۱۷ مورد اخذ جریمه، ۲۶۶ مورد تخریب، ۳۰ مورد براءت، ۲۲ مورد رفع آثار تفکیک، ۱۱ مورد اعاده و ۷ مورد رعایت آیین نامه منتهی شده است. همان طور که جدول ۲، نشان می دهد. در طی سال های مذکور حداکثر عملکردهای کمیسیون ماده صد به جریمه و حداقل آراء به رعایت آیین نامه اختصاص یافته است. بدین ترتیب اخذ جریمه با ۸۵ درصد، مهم ترین گزینه ی مورد توجه کمیسیون ماده صد در شهر سردرود بوده است. تخریب با ۱۲ درصد در رتبه ی

بعدی قرار دارد و بقیه موارد هر کدام تنها ۱ درصد از کل آراء کمیسیون ماده صد را در بر گرفته اند.

جدول ۲: درصد و فراوانی کلی آراء کمیسیون ماده صد نسبت به پرونده های تخلفات ساختمانی در شهر سردرود (۱۳۸۵-۱۳۹۰)

درصد	فراوانی	آراء کمیسیون ماده صد
۰,۵۱	۱۱	اعاده
۱,۳۹	۳۰	برائت
۱۲,۳۵	۲۶۶	تخریب
۸۴,۳۹	۱۸۱۷	جریمه
۰,۳۲	۷	رعایت آیین نامه
۱,۰۲	۲۲	رفع آثار تفکیک
۱۰۰	۲۱۵۳	جمع

منبع: شهرداری سردرود و یافته های پژوهش، ۱۳۹۲.



شکل ۲: آراء کمیسیون ماده صد نسبت به پرونده های تخلفات ساختمانی در شهر سردرود (۱۳۸۵-۱۳۹۰).

با توجه به فاصله ای بودن سطح سنجش متغیرها برای آزمون رابطه میان آن ها از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. بدترتیب میان متغیر عملکرد کمیسیون ماده صد شهرداری و ایجاد تمایل و ترغیب شهروندان به انجام تخلفات ساختمانی رابطه ی معناداری وجود دارد. همانطور که جدول (۳) نشان می دهد، مقادیر به دست آمده بیانگر معنادار بودن رابطه و مثبت بودن نوع رابطه با توجه به ضریب همبستگی می باشد. نوع رابطه، همبستگی مثبت قوی (۰,۲۳۵) است؛ به این معنی که با تداوم روند کنونی



واکنش کمیسیون ماده صد به پرونده های تخلف ساختمانی، میزان تخلفات نیز تداوم خواهد یافت. در بررسی رابطه میان عملکرد کمیسیون ماده صد و تعدیل و کاهش میزان تخلفات رابطه معناداری وجود دارد ولی نوع رابطه منفی (۰,۳۴۰-) است. در واقع با افزایش دوره پایداری وضعیت فعلی حاکم بر کمیسیون ماده صد نسبت به تخلفات ساختمانی، تعدیل و کاهش انجام تخلفات از جانب مردم تنزل می یابد. در رابطه با از بین بردن و رفع کامل تخلفات ساختمانی توسط کمیسیون ماده صد نتایج گویاست که سطح معنی داری (۰,۰۰۰) و رابطه بین دو متغیر معکوس منفی (۰,۰۴۱۲-) می باشد، بنابراین به احتمال زیاد تخلفات ساختمانی افزایش خواهد یافت.

جدول ۳: آزمون همبستگی پیرسون برای رابطه عملکرد کمیسیون ماده صد و پیامدهای مرتبط با آن

N	سطح معناداری	ضریب همبستگی پیرسون	فراوانی					متغیر وابسته (پیامدها)
			کلی	توسط	کمیسیون	ح	کلی	
۳۱۸	۰,۰۰۱	۰,۲۳۵	۳۹	۷۶	۸۲	۷۱	۵۰	تشویق و گسترش دادن تخلفات
۳۱۸	۰,۰۴۵	-۰,۳۴۰	۲۵	۶۲	۷۱	۸۴	۷۶	کاهش و تعدیل نمودن تخلفات
۳۱۸	۰,۰۰۰	-۰,۴۱۲	۴۰	۶۶	۸۱	۷۷	۵۴	کنترل و حثی کردن تخلفات

یافته های پژوهش، ۱۳۹۲.

### نوع تخلفات ساختمانی

در این بخش انواع تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر سردرود از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ بررسی شده است. در قالب جداول و نمودارها، فراوانی و درصد هر یک از انواع تخلفات ساختمانی به تفکیک در هر یک از سال های مورد مطالعه بررسی شده است. بیشترین و کمترین نوع تخلف ساختمانی در هر سال نیز، مشخص شده است. در سال ۱۳۸۵ در شهر سردرود حدود ۵۶۰ تخلف ساختمانی صورت گرفته است در بین انواع تخلفات، تراکم اضافی با ۱۷۱ فراوانی رایج ترین نوع تخلف بوده است. تفکیک غیر مجاز با ۱۲۹ فراوانی، عدم استحکام بنا با ۱۰۵ مورد و تبدیل، حذف و تبدیل کاربری با

۹۵ مورد در رتبه های بعدی قرار دارند. در بیان انواع تخلفات به صورت درصد می توان گفت که تراکم اضافی ۳۰ درصد، تفکیک غیرمجاز ۲۳ درصد، عدم استحکام بنا ۱۹ درصد، تبدیل، حذف و تغییر کاربری ۱۷ درصد و سایر تخلفات حدود ۱۱ درصد از میزان تخلفات را شامل می شوند. در سال ۱۳۸۶، تعداد تخلفات ساختمانی صورت گرفته ۵۲۰ مورد برآورد شده است. بیشترین نوع تخلف مربوط به تراکم اضافی است که حدود ۴۲ درصد از تخلفات را شامل شده است. در این سال تخلف از نوع، تغییر کاربری نسبت به سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است و حدود ۲۱ درصد از تخلفات را در برمی گیرد. تفکیک غیر مجاز با ۱۸ درصد و عدم استحکام بنا با ۱۰ درصد، مراتب پایین را تشکیل می دهند. در سال ۱۳۸۷ حدود ۳۶۸ مورد تخلف ساختمانی صورت گرفته است. از این میزان تخلفات، ۲۷ درصدش مربوط به حذف، تبدیل و تغییر کاربری ها است که نسبت به سال ۸۶، شش درصد افزایش یافته و بیشترین نوع تخلف ساختمانی را شامل شده و هم چنین حالت صعودی داشته است. تراکم اضافی ۲۵ درصد تخلفات را در برمی گیرد. عدم استحکام بنا و تفکیک غیرمجاز هر یک ۲۰ درصد تخلفات را شامل شده اند.

در سال ۱۳۸۸، میزان تخلفات ساختمانی ۲۸۵ مورد برآورد شده است. در این سال تغییر و تحول زیادی در انواع تخلفات مشاهده می شود، به طوری که تفکیک غیر مجاز با ۳۴ درصد، بیشترین نوع تخلف صورت گرفته، می باشد. از میزان تخلفات مربوط به تغییر کاربری کاسته شده است و از ۲۷ درصد به ۱۶ درصد تنزل یافته است. تراکم اضافی با ۳۱ درصد در رتبه دوم، قرار دارد. جدول ۱۱، انواع تخلفات ساختمانی را در این سال (۱۳۸۸) نشان می دهند. در سال ۱۳۸۹، کمترین تخلفات ساختمانی در بین سال های مورد بررسی، رخ داده است. از مجموع ۲۰۸ تخلف ساختمانی در این سال ۴۴ درصدش مربوط به تغییر کاربری هاست. تفکیک غیر مجاز ۳۷ درصد از تخلفات را شامل شده است. تراکم اضافی ۱۴ درصد و عدم استحکام بنا ۵ درصد از تخلفات را در برداشته است. این موارد بیانگر این است که در شهر سردرود بیشتر باغات تبدیل به کاربری

های مسکونی و تجاری می شوند و عمدتاً تفکیک این تغییر کاربریهای غیر مجاز، نادرست و خلاف می باشد. در سال ۱۳۹۰، ۲۱۱ مورد تخلف ساختمانی از انواع گوناگون رخ داده است.

جدول ۴: نوع تخلفات ساختمانی در شهر سردرود به تفکیک سال (۱۳۸۵-۱۳۹۰)

سال	نوع تخلف ساختمانی					فراوانی و درصد	سال
	تفکیک غیرمجاز	تراکم اضافی	حذف، تبدیل و تغییر کاربری	عدم استحکام بنا	تفکیک		
۵۶۰	۶۰	۱۲۹	۱۷۱	۹۵	۱۰۵	فراوانی	۱۳۸۵
۱۰۰	۱۰,۷۰	۲۳	۳۰,۵۳	۱۶,۹۶	۱۸,۷۵	درصد	
۵۲۰	۴۷	۹۶	۲۱۶	۱۰۷	۵۴	فراوانی	۱۳۸۶
۱۰۰	۹,۳	۱۸,۴۶	۴۱,۵۳	۲۰,۵۷	۱۰,۳۸	درصد	
۳۶۸	۳۰	۷۲	۹۳	۱۰۱	۷۲	فراوانی	۱۳۸۷
۱۰۰	۸,۱۵	۱۹,۵۹	۲۵,۲۷	۲۷,۴۴	۱۹,۵۶	درصد	
۲۸۵	۳۱	۹۷	۸۹	۴۵	۲۳	فراوانی	۱۳۸۸
۱۰۰	۱۰,۸۷	۳۴	۳۱,۲۲	۱۵,۷۸	۸,۷	درصد	
۲۰۸	۰	۷۷	۲۹	۹۲	۱۰	فراوانی	۱۳۸۹
۱۰۰	۰	۳۷	۱۳,۹۴	۴۴,۲۳	۴,۸۰	درصد	
۲۱۱	۳	۴۶	۶۵	۷۸	۱۹	فراوانی	۱۳۹۰
۱۰۰	۱,۴۲	۲۱,۸۰	۳۰,۸۰	۳۶,۹۶	۹	درصد	

منبع: شهرداری سردرود و یافته های پژوهش، ۱۳۹۲.

تبدیل، حذف و تغییر کاربری با ۳۷ درصد رایج ترین نوع تخلف ساختمانی می باشد. تراکم اضافی ۳۱ درصد، تفکیک غیر مجاز ۲۲ درصد، رعایت استحکام بنا ۹ درصد و سایر تخلفات ۱ درصد از تخلفات را شامل می شوند. همان طور که گفته شد، تغییر کاربری و تراکم اضافی از رایج ترین و بیشترین نوع تخلفات ساختمانی در شهر سردرود می باشد.

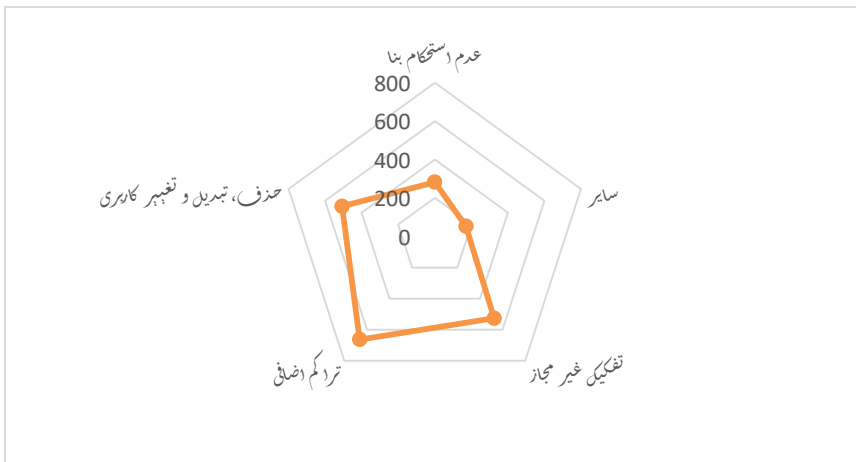
در مجموع از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۹۰ در شهر سردرود، حدود ۲۱۵۰ مورد تخلف ساختمانی صورت گرفته است. شایع ترین نوع تخلفات ساختمانی بر اساس مطالعات صورت گرفته، تراکم اضافی است که ۳۱ درصد از تخلفات ساختمانی را شامل می

شود. تفکیک غیر مجاز با ۲۴ درصد، تغییر کاربری ۲۴ درصد به طور مشترک حدود ۵۰ درصد از تخلفات را تشکیل داده اند. عدم استحکام بنا ۱۳ درصد و عدم رعایت حریم و... ۸ درصد، تخلفات را شامل شده اند. مهمترین دلیل تغییر کاربری و تراکم اضافی شاید به دلیل وجود اراضی کشاورزی و باغات و نزدیکی به تبریز باشد که در بخش بعدی دلایل تخلفات ریشه یابی شده است.

جدول ۵: درصد و فراوانی کلی انواع تخلفات ساختمانی در شهر سردرود (۱۳۸۵-۱۳۹۰)

درصد	فراوانی	نوع تخلف
۱۳,۱۵	۲۸۳	عدم استحکام بنا
۲۳,۵۵	۵۰۷	حذف، تبدیل و تغییر کاربری
۳۰,۸۵	۶۶۴	تراکم اضافی
۲۴,۴۸	۵۲۷	تفکیک غیر مجاز
۷,۹۴	۱۷۱	سایر
۱۰۰	۲۱۵۲	جمع

منبع: یافته های تحقیق.



شکل ۳: انواع تخلفات ساختمانی در شهر سردرود، سال ۱۳۹۰-۱۳۸۵ (یافته های تحقیق).

بررسی میزان همبستگی میان عملکردهای کمیسیون ماده صد و نوع تخلفات ساختمانی (تغییر و تبدیل کاربری ها، تراکم اضافی، عدم استحکام بنا، تفکیک غیرمجاز و سایر) نشان می دهد که بین عملکرد کمیسیون ماده صد و بوجود آمدن تبدیل و تغییر و

حذف غیر قانونی کاربری ها در سطح شهر با توجه سطح معنی داری (۰,۰۲۵) و ضریب همبستگی (۰,۵۵۵)، رابطه مثبتی وجود دارد. وجود سطح معناداری (۰,۰۵۷) و ضریب همبستگی (۰,۸۵۲) حاکی از معناداری و مثبت بودن رابطه میان عملکرد کمیسیون ماده صد و افزایش تراکم اضافی است. بین عملکرد کمیسیون ماده صد و نبود استحکام بناها رابطه مثبت ضعیفی (۰,۱۱۹) وجود دارد. تفکیک غیر مجاز هم مثل انواع دیگر تخلفات ساختمانی رابطه معنادار (۰,۰۰۸) و مثبتی (۰,۳۹۳) با عملکرد کمیسیون ماده شهر دارد.

جدول ۶: میزان همبستگی بین عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری و انواع تخلفات ساختمانی در شهر سردرود

متغیرهای مورد بررسی	همبستگی			میانگین	انحراف استاندارد
	ضریب همبستگی پیرسون	سطح معناداری	N		
عملکرد کمیسیون ماده صد	۱	-	۳۱۸	۳,۰۴	۱,۲۰
تغییر و تبدیل کاربری ها	۰,۵۵۵	۰,۰۲۵	۳۱۸	۲,۸۶	۱,۲۵
تراکم اضافی	۰,۸۵۲	۰,۰۵۷	۳۱۸	۲,۷۰	۱,۲۷
عدم استحکام بنا	۰,۱۱۹	۰,۰۰۱	۳۱۸	۲,۸۶	۱,۲۰
تفکیک غیر مجاز	۰,۳۹۳	۰,۰۰۸	۳۱۸	۳,۰۲	۱,۲۶
سایر تخلفات	۰,۱۲۱	۰,۰۰۰	۳۱۸	۲,۱۷	۱,۱۵

سطح معناداری کوچکتر از ۵ درصد است.

### تحلیل یافته ها

در این تحقیق به دو شکل واکنش متداول کمیسیون ماده صد نسبت به پرونده تخلفات ساختمانی مشخص شد؛ تحلیل محتوایی و تحلیل آماری. در بخش تحلیل محتوایی تمام پرونده ها مورد مطالعه دقیق و عمیق قرار گرفت و بدین ترتیب الگوهای رایج، تفاوت ها و شباهت ها میان مؤلفه های مورد نظر با ارائه جداول و نمودارها تعیین شد. در بخش تحلیل آماری نیز هم از آمار توصیفی (فراوانی، درصد، انحراف معیار و میانگین پاسخگویان) و آزمون های آماری نظیر همبستگی پیرسون استفاده شد. در ادامه تحلیل های نهایی با توجه به مطالب مطرح شده، در پیرامون کمیت و کیفیت آراء کمیسیون ماده صد شهرداری و انواع تخلفات ساختمانی ارائه می شود. در مقایسه احکام صادره ی ماده صد در شهر سردرود، این نکته روشن می شود که حکم جریمه (۱۸۱۷ مورد)،

تخریب (۲۶۶ مورد)، برائت (۳۰ مورد)، اعاده (۱۱ مورد)، رفع آثار تفکیک (۲۲ مورد) و رعایت آیین نامه (۷ مورد) از کل پرونده های تخلفات ساختمانی از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ را شامل شده اند (جدول و شکل شماره ۲). ضمناً هر چه عملکرد کمیسیون ماده صد در کنترل تخلفات متمایل بر اخذ جریمه بوده میزان تراکم اضافی و تغییر کاربری که مغایر قوانین شهرسازی و پیش بینی های طرح جامع شهر سردرود بوده، تشدید شده است. یافته ها نشان می دهد که بین عملکرد کمیسیون ماده صد شهرداری و تمایل شهروندان به تخلف کردن وضعیت تأمل برانگیزی نمایان است؛ چرا که عملکرد این کمیسیون بیشتر تشویق کننده و تقویت کننده جریانات تخلف ساختمانی در محدوده مورد مطالعه از نظر پاسخگویان بوده که خود به معنای نقض قوانین شهری است. در مجموع در بین سه متغیر وابسته مورد نظر همبستگی مثبت و منفی مشاهده می شود (جدول شماره ۳)، به طوری که براساس آموزن همبستگی پیرسون، متغیر تشویق و ترغیب نمودن شهروندان به انجام تخلفات ساختمانی همبستگی مثبت ضعیفی؛ متغیرهای کاهش و تعدیل و هم چنین کنترل و بازداشتن، همبستگی منفی متوسطی را نشان می دهند.

نوع تخلفات ساختمانی در طول محدوده ی زمانی تحقیق ثابت نبوده، به طوری که در سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ تراکم اضافی شایع ترین نوع تخلف ساختمانی بوده است. در سال ۱۳۸۷، تغییر و تبدیل کاربری بیشترین تخلفات را در بر گرفته است، سال ۱۳۸۸، تفکیک غیر مجاز از همه انواع تخلفات بیشتر بوده و سال های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ نیز تغییر و تبدیل کاربری ها نسبت به تراکم اضافی و تفکیک غیرمجاز بیشتر بوده است. در نهایت شایع ترین نوع تخلفات به ترتیب؛ تراکم اضافی (۶۶۴ مورد)، تفکیک غیرمجاز (۵۲۷ مورد)، حذف، تبدیل و تغییر کاربری (۵۰۷ مورد)، عدم استحکام بنا (۲۸۳ مورد) و سایر موارد (۱۷۱ مورد) می باشد (جدول ۵ و شکل ۳). علت زیاد بودن تفکیک غیر مجاز، قولنامه ای بودن سند مالکیت است. از لحاظ کاربری، اغلب تخلفات صورت گرفته در محدوده ی شهرداری سردرود در کاربری های مسکونی بوده است، و کاربری های

مسکونی- تجاری و صرفاً تجاری به ترتیب در اولویت های بعدی قرار می گیرند. به طوری که از ۵۰۷ مورد تخلف صورت گرفته در حوزه کاربری ها ۳۲۵ مورد، کاربری مسکونی بوده، ۸۸ مورد کاربری تجاری و ۹۴ مورد کاربری های ترکیبی، رخ داده است. آمار تخلفات حکایت از این دارند که تعداد تخلفات از سالی به سالی دیگر متفاوت بوده و بیشتر حالت نزولی داشته (۱۳۸۵ تا ۱۳۸۹)، ولی در ۱۳۹۰ دوباره روند صعودی به خود گرفته، گفتنی است که کمترین میزان تخلفات ساختمانی، در سال ۱۳۸۹ با ۲۰۸ مورد، صورت گرفته است. در میان انواع تخلفات ساختمانی، تراکم اضافی بیشترین میزان همبستگی (۰,۸۵۲) را با عملکرد کمیسیون ماده صد داشته، تغییر و تبدیل غیرمجاز کاربری ها (۰,۵۵۵) از این نظر در رتبه دوم قرار گرفته است. عدم استحکام بنا پایین ترین همبستگی (۰,۱۱۹) را عملکرد کمیسیون ماده صد نشان می دهد (جدول شماره ۶).

### نتیجه گیری و پیشنهادها

پدیده تخلفات ساختمانی صرفاً معضل شهرهای بزرگ نیست؛ در شهرهای کوچک و حوزه های پیرامونی مادرشهرها نیز حادث تر است. و عوامل مختلفی در آن دخیل می باشد. در این تحقیق تمام پرونده های مربوط به تخلفات ساختمانی مورد تحلیل قرار گرفتند. انتخاب محدوده زمانی بنا بر حاکمیت شرایط یکسان و مشابه بر مدیریت شهری سردرود بوده است، به عبارت دقیق تر در این دوره پنجساله (۱۳۸۵-۱۳۹۰) هم شورای شهر و هم شهردار ثابت بوده و هم چنین سیاست های ملی تأثیرگذار بر فرایند ها و ابعاد مختلف شهری نیز مربوط به یک دولت بوده است. تحلیل ها نشان می دهد عملکرد کمیسیون ماده صد نسبت به پرونده های دارای تخلف به پرداخت جریمه منتهی شده است و هرچه میزان پرونده های ارجاعی به کمیسیون بیشتر بوده، این جهت گیری پررنگ تر و وابستگی شهرداری به درآمدهای ناشی از اخذ جریمه تشدید شده است. نتایج بدست آمده از آزمون همبستگی پیرسن نشان می دهد که بین عملکرد و سه مؤلفه مورد نظر با یکدیگر رابطه معنادار معنی داری وجود دارد ولی نوع رابطه گاهی مثبت است و گاهی

منفی؛ که درباره کنترل و تعدیل تخلفات همبستگی منفی است ولی درباره تشویق و ایجاد تخلفات ساختمانی همبستگی مثبتی وجود دارد.؛ بنابراین عملکردهای کمیسیون ماده صد تشویق کننده تخلفات ساختمانی بوده است. با توجه به تحلیل های صورت گرفته توان گفت که احتمال برخورد جدی با متخلفین خیلی پایین بوده و به نوعی این اعمال از طرف مدیران شهری و شهروندان نقض قانون شناخته نشده است. مواضع کمیسیون ماده صد با توجه به ارقام محاسبه شده کاملاً یکنواخت نبوده، به طوری که دامنه تخلفات در بعضی از سال ها کاهش یافته است ولی واکنش آن نسبت به تخلفات صورت گرفته یکدستی مشهودی را نشان می دهد. مقایسه محل تخلفات (مشخصات درج شده در پرونده) بیانگر توزیع تقریباً نسبی آن در تمام فضای شهری است و دربرگیرنده کل طبقات اجتماعی نیز می باشد. به استناد آمارهای ثبت شده جرایم ناشی از تخلفات منبع پایه ای درآمد شهرداری سردرود بوده است. در بخش نوع تخلفات ساختمانی مشخص شد که تراکم اضافی با ۳۱ درصد، عمده ترین نوع تخلف ساختمانی در طی محدوده زمانی بوده است. به طور مشترک در حوزه ی تغییر کاربری و تفکیک غیرمجاز بعد از تراکم اضافی بیشترین تخلفات صورت گرفته است که آلودگی بصری و ناهمگونی سیما و کالبد شهر مصداق بارز این امر می باشد و بین نوع تخلفات ساختمانی و عملکرد کمیسیون ماده صد رابطه معنادار و مثبتی وجود دارد. بنابراین الگوی فعلی کمیسیون ماده صد (صدور رأی جریمه) هم چنان در دوره شکوفایی و رونق خود به سر می برد. با توجه به نتایج به دست آمده از تحقیق، پیشنهادهای بر پایه شرایط محیطی و اجتماعی شهر سردرود در جهت کاهش تخلفات ساختمانی در ذیل ارائه می گردد؛ البته نباید فراموش گردد که هر کدام از موارد ذیل اگر دارای ضمانت اجرایی نباشد تنها در حد یک نوشته، باقی خواهد ماند.

۱- جهت پیشگیری از به وجود آمدن اختلال در پیش بینی ها و طرح های توسعه شهری، با توجه اینکه طرح جامع شهر سردرود در مرحله اجرا قرار دارد و



ساخت و سازهای غیرقانونی موجب برهم خوردن پیش بینی های افق طرح خواهد شد، کنترل تخلفات ساختمانی ضرورت دارد؛

۲- تخلفات ساختمانی زمانی می تواند به تدریج در شهر سردرود تضعیف گردد که متولیان امر تخلفات ساختمانی در قبال مسئولیت خود پاسخگو بوده و خود را ملزم به تدوین راهکارهای شایسته در جهت ریشه کن کردن چنین فرایند مخرب، نمایند؛ چه از طریق آشنا ساختن شهروندان از پیامدهای جبران نشدنی آن، جایگزین ساختن منبع درآمدی دیگری به جای وابستگی شدید به تراکم فروشی و اخذ جریمه و یا از طریق تسهیل روند قانونی ساختن بنا (برطرف کردن پیچیدگی ها و ابهامات موجود)؛

۳- به کارگیری سیاست های تشویقی، انتشار و توزیع بروشورها و اعلامیه توسط مدیریت شهری سردرود در زمینه تسهیلات ساخت و ساز قانونی، پیامدهای مخرب آن و غیره؛

۴- جهت کاهش تخلفات ساختمانی در سردرود می بایست عملکرد دستگاه های نظارتی (مانند شورای شهر) تصحیح و بهبود یابد.

۵- توجه بیشتر مدیریت شهری سردرود به آگاه سازی شهروندان از دامنه گرفتاری ها و مشکلات ناشی از ساخت و ساز غیر قانونی؛

۶- افزایش و تسهیل در ارائه وام ساخت مسکن، مانند حذف دشواریهای اداری، شرایط اخذ ضمانت و اعطای وام با بهره ی کم برای تمام طبقات اجتماعی می تواند زمینه ساز تعدیل تخلفات ساختمانی در شهر سردرود گردد؛

۷- بازنگری روابط بین سازمان های دخیل در امر تخلفات ساختمانی مانند نظام مهندسی، مسکن و شهرسازی و شهردار صورت بگیرد و نهاد کنترل کننده تخلفات ساختمانی شهر سردرود جایگاه مشخص و تعریف شده ای داشته باشد.

## منابع

- ۱- بهشتی روی، مجید (۱۳۷۲)، بررسی آثار تخلفات ساختمانی در شهرها؛ نمونه موردی: تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا.
- ۲- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۲)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، تهران، انتشارات سمت.
- ۳- ترزال، بیکر، (۱۳۹۲)، نحوه ی انجام تحقیقات اجتماعی، ترجمه هوشنگ نایی، نشر نی، چاپ هفتم، تهران.
- ۴- خسروی، محمد مهدی (۱۳۹۱)، تحلیلی بر عوامل و تبعات ساخت و سازهای غیرمجاز در استان تهران و راه حل های مقابله با آن، مجله مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۰، تهران.
- ۵- صمد قوشچی، زیدالله (۱۳۸۸)، تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران، چاپ چهارم، تهران، انتشارات جنگل.
- ۶- سرخیلی، الناز، رفیعان، مجتبی و بمانیان، محمدرضا (۱۳۹۰)، بررسی انگیزه های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران، مجله مدیریت شهری، شماره ۳۰، تهران، صص ۱۴۵-۱۶۲.
- ۷- سعید نیا، احمد (۱۳۸۳)، ساخت و سازهای شهری، تهران، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور.
- ۸- شهرداری سردرود (۱۳۹۲)، معاونت شهرسازی، آمار مربوط به تخلفات ساختمانی.
- ۹- قریب، فریدون (۱۳۸۰)، بررسی تطبیقی نظام های شهرسازی (هلند، نروژ، فنلاند، سوئد و دانمارک)، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۰- کامیار، غلامرضا (۱۳۸۲)، حقوق شهری، چاپ اول، تهران، انتشارات مجد.
- ۱۱- مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن آذربایجان شرقی.
- ۱۲- معاونت شهرسازی و معماری شهرداری کلان شهر تبریز (۱۳۹۰)، آشنایی با کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها، تبریز، نشر هاتف شهر، ۲۰-۱۰.
- ۱۳- مهندسان مشاور راژان آب زاگرس (۱۳۹۰)، طرح جامع سردرود.
- ۱۴- مهندسین مشاور زیستا (۱۳۸۸)، جمع بندی مطالعات مناطق شهرداری تبریز، تبریز.
- ۱۵- هاشمی، فضل الله (۱۳۷۱)، حقوق شهری و قوانین شهرسازی، چاپ سوم، تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.

16- Alansour, J, Meaton, J (2009), *Factors affecting compliance with residential standards in the city of Old Salt, Tordan*, 33, 301-309.

17- *Arimah,C and Adeagbo,D(2000), Compliance with urban development and planning regulation in Ibadan, Nigeria, Habitat Int, 24, 279.*

18- *Kahraman,S and Satti,A and Misir,S(2006), Effects of adding illegal storeys to structural systems, Sadhana, 31, 520.*

19- *Tuts,R(1996), Cost modeling for appropriate building and planning standars in Kenya, habitat International,Vol:20,No:4, 607-623.*

20- *Van der Heijden,J(2006), Enforcing Dutch Building Regulation, housing an expanding Europe,Theory,policy, participation and Implemenation, paper presented at the ENHR conference Ljubljana, Slovenia.*