

تبیین وضعیت و شناخت عوامل موثر بر تخلفات در ساخت و سازهای شهری "نمونه موردی منطقه شش شهرداری شهر قم"

داود اسفنجانیان^۱، امیر فیض^۲، وحید اسفندانی^۳، فخرالدین محمودیان^۴

^۱ کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد اراک (نویسنده مسئول)

^۲ کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد اراک

^۳ کارشناس مهندسی کشاورزی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تفرش

^۴ کارشناسی ارشد، برنامه ریزی آمایش سرزمین دانشگاه تهران

چکیده

پژوهش حاضر با تبیین وضعیت و شناخت عوامل موثر بر تخلفات در ساخت و سازهای شهری به ارزیابی عوامل موثر بر تخلفات در ساخت و سازهای شهری در منطقه ۶ شهرداری کلانشهر قم می‌پردازد. ادبیات نظری و تجربی موضوع و بررسی‌های صورت گرفته در خصوص پرونده‌های ساختمانی موجود در منطقه شهری مورد مطالعه نشان داد: چهار عامل اقتصادی، حقوقی - قانونی، اجتماعی و مدیریتی - ساختاری به عنوان عوامل عمده بر بروز تخلفات ساختمانی در منطقه مورد نظر شناسایی شدند. سپس براساس انجام مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته با ده نفر از مدیران و کارشناسان مطلع در سطح شهرداری و منطقه، خرده عوامل مرتبط احصاء و براساس آن پرسش نامه محقق ساخته، تدوین و پس از سنجش روایی و پایایی و تایید معیارهای مرتبط، پرسش نامه در میان مدیران و کارشناسان مطلع در سطح منطقه در طی سال‌های ۱۳۹۶-۱۳۹۴ توزیع، جمع‌آوری و با استفاده از نرم افزار SPSS 21 مورد تحلیل قرار گرفت. یافته‌های پژوهش مبتنی بر آزمون فرضیات براساس آزمون T نشان می‌دهد: چهار عامل اقتصادی، حقوقی - قانونی، اجتماعی و مدیریتی - ساختاری بر بروز تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار دارند.

واژه‌های کلیدی: تخلفات ساختمانی، ساخت و ساز شهری، منطقه شش شهر قم

۱. مقدمه

تحول نظام فکری و محتوایی طرح های توسعه شهری، در طول قرن بیستم، از نگرش جامع سنتی که محصول آن طرح نهایی و مشخصات دقیق کاربری ها و تراکم های شهری است تا طرح های راهبردی-ساختاری با محصول اصلی سیاست ها و راهبردهای هدایت توسعه که قابلیت انطباق پذیری با شرایط زمانی و مکانی را ایجاد می کند، مسیر منطقی تر و عملی تری را در برنامه ریزی شهرها ارایه داده است. با این حال، بخش عمده ای از دلایل عدم تحقق پذیری طرح های شهری که برخی از جمله تین^۱ و شن^۲ (۲۰۱۱) آن را سندروم جدید برنامه ریزی نامیده اند نه تنها ناشی از نقص نظریه و رویکرد برنامه ریزی بلکه ناشی از نقص نظام اجرایی و قانونی طرح های توسعه شهری است. نارسایی در قوانین و مقررات شهرسازی از جمله قوانین مربوط به مالکیت عمومی و خصوصی، ابهام یا تناقض در قوانین و مقررات، مقابله طرح های توسعه شهری با حقوق مالکیت، تخلفات ساختمانی، بورس بازی زمین، مسئله مالکیت ها و رشد سریع جمعیت از دلایل عدم تحقق طرح های توسعه شهری در شهرهای ایران، از منظر نقص نظام اجرایی و قانونی این طرح ها عنوان شده اند [۱۷] با عدم اجرای صحیح طرح و برنامه ریزی های شهری، شاهد بروز آشفتگی در فضای کالبدی شهرها هستیم علاوه بر این مسائل متعدد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز تحت تاثیر این بی نظمی به وجود آمده یا تشدید می شوند. وقوع تخلفات ساختمانی یکی از مهم ترین آسیب های توسعه فضایی - کالبدی کلانشهرهای کشور در دو دهه اخیر بوده است [۱۵] امروزه تخلفات ساختمانی خصوصاً در شهرهای بزرگ به عنوان یک معضل اساسی مطرح است. در نتیجه، کنترل این تخلفات از دغدغه های اساسی مدیریت در این شهر ها به حساب می آید. وقوع پدیده تخلفات ساختمانی گرچه ریشه در مسائل فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی فراوانی دارد، از دیدگاه برنامه ریزی شهری پیامدهایی مشخص دارد. از مهمترین این پیامدها تأثیر مخرب آنها در سیمای شهر، تراکم های غیر مجاز ساختمانی و نحوه استفاده از اراضی شهری است. لذا با توجه به حجم زیاد تخلفات ساختمانی که در شهرهای کشور رخ می دهد و تأثیر اساسی اینگونه تخلفات بر کالبد شهر، ضرورت و اهمیت برخورد این مسئله امری بدیهی به نظر می رسد [۳] به زعم مظاهری (۱۳۸۵) علت یابی تخلفاتی که در ساخت ساز توسط بخش خصوصی و گاهی از طرف موسسات و سازمان ها صورت گیرد، کمک مؤثری در اجرای ضوابط مربوط به ساخت سازهای شهری خواهد بود و هر چه در این زمینه مساعدت و توجه بیشتری مبذول شود، به مثابه این است که یک قدم در اجرای ضوابط و مقررات شهر و شهرسازی برداشته شده است. از طرفی ریشه یابی تخلفات، می تواند به شناسایی نیازهای منطقی و اصولی مردم که ضرورت ایجاد تغییر و تجدیدنظر در ضوابط شهری و شهرسازی را نیاز داشته باشد، کمک نماید [۱۷] وجود متغیرهای مداخله گری مانند هزینه ساخت، طولانی بودن مسیر اخذ پروانه ساختمانی، راغب نبودن شهروندان در امر نوسازی و بعضاً نبود وحدت رویه در شهرداری ها را می توان از جمله عواملی دانست که فرایند تخلفات ساختمانی را برای شهروندان توجیه پذیر کرده است. در این شرایط کالبد آشفته شهرها زمینه وقوع بسیاری از مسائل اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی در شهر می باشد. اهمیت پرداختن به معضل تخلفات ساختمانی از آن حیث مطرح می باشد که با شیوع آن، اساس و فلسفه همه فعالیت ها در زمینه ترسیم خطوط توسعه برنامه ریزی شده شهری بی اساس تلقی می گردد. اهمیت دیگر این مساله از آنروست که ساخت و سازهای بدون مجوز، عموماً قابل کنترل نبوده و اساساً سازندگان این ابنیه، کاری به شهرداری نداشته و در این میان اعداد و ارقام پروانه های ساختمانی صادره از شهرداری ها، در حقیقت نشان از میزان موفقیت آنها در کنترل و هدایت ساخت و سازهای شهری دارند. به عبارتی کسانی که برای احداث ساختمان، جهت اخذ مجوز به شهرداری مراجعه می کنند، نباید توجهی برای عدول از مفاد پروانه ساختمانی داشته باشند ولی این در حالی است که تعداد قابل توجهی از اینگونه مالکان اقدام به احداث یا استفاده های مغایر با پروانه های صادره می نمایند، بنابراین یافتن عوامل موثر در تخلفات ساختمانی موجبات تحقق استفاده بهینه از امکانات موجود در جهت ارتقاء نظام شهرسازی خواهد گردید. باید قبول کرد که جلوگیری و یا پیشگیری از تخلفات ساخت و ساز در شهر،

1-Tain

2-Shen

یکی از بهترین و موثرترین اقدامات برای این منظور است. لذا سوال اصلی این پژوهش عبارت است چه عوامل منجر به وقوع تخلفات ساختمانی در شهر قم (به صورت موردی منطقه شش) شده و چه راهکارهایی برای بهبود وضعیت جاری وجود دارد؟

۲. هدف اصلی

شناسایی عوامل موثر بر وقوع تخلفات ساختمانی در محدوده جغرافیایی منطقه شش شهری قم می باشد.

۲-۱ اهداف فرعی

- بررسی عوامل اقتصادی مؤثر در تخلفات ساختمانی منطقه شش شهرداری قم
- بررسی عوامل حقوقی و قانونی مؤثر در تخلفات ساختمانی منطقه شش شهرداری قم
- بررسی عوامل اجتماعی مؤثر در تخلفات ساختمانی منطقه شش شهرداری قم
- بررسی عوامل مدیریتی و ساختاری مؤثر در تخلفات ساختمانی منطقه شش شهرداری قم

۳. سوال اصلی

عوامل مؤثر در بروز تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهرداری قم کدام است؟

۳-۱ سوالات فرعی

- عوامل اقتصادی مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهرداری قم کدامند؟
- عوامل حقوقی و قانونی بر بروز تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهرداری قم کدامند؟
- عوامل اجتماعی مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهرداری قم کدامند؟
- عوامل ساختاری و مدیریتی بر بروز تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهرداری قم کدامند؟

۴. فرضیات پژوهش

- عوامل اقتصادی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار داشته است.
- عوامل حقوقی و قانونی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار داشته است.
- عوامل اجتماعی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار داشته است.
- عوامل ساختاری و مدیریتی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار داشته است.

۵. مبانی نظری پژوهش

شهر به مثابه بخشی از تقسیمات سیاسی - جغرافیایی هر کشور براساس شاخصه های مختلفی مانند نوع حکومت، مدیریت، سطح آگاهی، علاقه مندی اجتماعی و مشارکت مردم در نظام تصمیم گیری و ... شکل می گیرد. نظام مدیریت شهری با هدف اداره مطلوب امور شهر، سعی دارد روابط میان عناصر شهری را هماهنگ سازد. به دلیل گستردگی و میان رشته ای بودن سیستم مدیریت شهری به مثابه یک سیستم باز، عوامل مختلفی در آن دخالت دارد و بدون شناخت این سیستم نمی توان عناصر و روابط را در جهت اهداف آن تغییر شکل داد، زیرا هنر برنامه ریزی، شناخت عناصر سیستم و ایجاد روابط بین آن عناصر است، به نحوی که این مجموعه عناصر در جهت هدف سیستم عمل کنند. بی توجهی به اجزاء، همچنین عدم کشف روابط و میزان تاثیر هریک از عناصر در نظام تصمیم گیری هرگز به یک نظام تصمیم گیری منسجم، موثر و معطوف به اهداف مطلوب منجر نخواهد شد. هدف سیستم مدیریت شهری به مثابه جزئی از سیستم حکومتی، اداره امور شهرهاست. و نقشی که دولت برای این سیستم قائل می شود، تعریف این هدف را روشن می سازد. تردیدی نیست که این تعریف، هرچه باشد، هدف

سیستم مدیریت شهری در جهت اهداف ملی بوده و با آن همسو است و از کلیات آن تبعیت می‌کند. به همین دلیل است که برنامه‌های این سیستم برای ساماندهی امور شهر، به طور کلی در چارچوب برنامه‌های کلان و قوانین جاری کشور تدوین می‌گردد و اقدامات این سیستم ناقض مقررات قانونی کشور نیست [۸] با رشد فزاینده جمعیت در شهرها و به دنبال آن افزایش مشکلات و مسائل ناشی از شهرنشینی در ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی لزوم ایجاد و استفاده از بسترهای مدیریت شهری با رویکرد استراتژیک احساس می‌شود [۲۱] تعاریف متعددی از مدیریت شهری ارائه شده است و هرکدام از این تعاریف بیان‌کننده نگرشی به مقوله مدیریت شهری است: مدیریت شهری به عنوان چارچوب سازمانی توسعه شهر به سیاست‌ها، برنامه‌ها، طرح‌ها و عملیاتی اطلاق می‌شود که در پی اطمینان از تطابق رشد جمعیت با دسترسی به زیرساخت‌های اساسی است [۲۳] مدیریت شهری به تمامی نهاد‌ها، سازمان‌ها و افرادی گفته می‌شود که به صورت رسمی یا غیررسمی در فرآیند مدیریت شهر اثرگذار هستند. پس مدیریت شهری فقط شهرداری و شورای شهر نمی‌باشد و هر عنصری که به شکلی در فرایند مدیریتی شهر اثری دارد در این حیطه قرار دارد [۷] مدیریت شهری عبارت است از اداره امور شهر به منظور ارتقاء مدیریت پایدار مناطق شهری در سطح محلی با درنظر داشتن و تبعیت از اهداف سیاست‌های ملی، اقتصادی و اجتماعی کشور است [۳] در حالی که اهمیت مدیریت شهری در دستیابی به توسعه پایدار شهری به طور فزاینده‌ای به عنوان امری بسیار مهم توسط مدیران شهری و عموم مردم به رسمیت شناخته می‌شود، اما هنوز هم در مورد ماهیت مدیریت شهری، سردرگمی و سوتفاهم در خصوص آن در برخی نقاط جهان وجود دارد. ون جیک (۲۰۰۴) استدلال می‌کند که عنصر کلیدی مدیریت شهری در تحقق یک شهر رقابتی‌تر، عادلانه و پایدار، هماهنگی و یکپارچگی بخش‌های عمومی و خصوصی است تا مشکلات عمده‌ای را که این شهرها با آن مواجه هستند را حل و فصل کنند [۲۲] وونگ و همکاران (۲۰۰۶) پس از ارزیابی تحلیلی از ادبیات نظری مدیریت شهری نتیجه می‌گیرند هدف اصلی مدیریت شهری، پایداری و رقابت پذیری شهر بوده و تحقق آن نیازمند یک رویکرد یکپارچه می‌باشد که براساس آن می‌بایست مداخلات راهبردی و عملیاتی صورت گیرد که مستلزم تعهد قوی دولت جهت حمایت و ایجاد فضای لازم برای حضور و مشارکت کلیه ذی‌نفعان بخش‌های عمومی و خصوصی است [۱۹] وقتی که یکایک اعضای سازمان بدانند که کجا می‌روند و برای رسیدن به مقصد، چه باید بکنند، هماهنگی و همکاری جمعی بیشتری به وجود می‌آید. برنامه ریزی موجب کاهش فعالیت‌های تکراری و مانع بیراهه روی می‌شود و به طور کلی، برنامه ریزی، عملیات سازمانی را پیش‌بینی کرده، بر هدف‌های سازمان متمرکز است و عمل نظارت را تسهیل می‌کند. لذا یکی از عمومی‌ترین فعالیت‌ها در هر نوع مدیریت، از جمله مدیریت شهری برنامه ریزی است. به منظور تعیین اینکه سازمان، در کجا قرار دارد، کجا می‌خواهد برود و چگونه آن را محقق می‌نماید. [۲۰] برنامه ریزی شامل تعیین هدف، وضع خط‌مشی، تبدیل هدف به صورت برنامه عملیات و پیش‌بینی چگونگی اجرای آنها می‌شود. به عبارت دیگر، برنامه ریزی براساس پیش‌بینی و دورنگری درباره‌ی اینکه برای رسیدن به هدفی معین، چه کاری، چگونه، در طی چه مدت زمانی و به وسیله چه افرادی انجام شود؛ استوار است [۱] پیتز هال برنامه ریزی را اصولاً نوعی مدیریت برای سیستم پیچیده تلقی می‌کند [۱۸] به زعم دانشپور (۱۳۸۲) برنامه ریزی فرایندی نظام‌یافته یا سیستماتیک در زمینه‌های پیچیده‌ای است که از یک سو با پدیده‌های قدرت و تعهد و از سوی دیگر، با تخصیص منابع لازم در جهت راهبردهای انتخاب شده، همراه است. [۹] برنامه‌ریزی عبارتست از: ارائه فرآیندی علمی - منطقی جهت دستیابی به اهداف مورد نظر در آینده. فالودی، برنامه‌ریزی را استفاده از روش علمی برای سیاستگذاری می‌داند [۱۳].

۶. پیشینه پژوهش

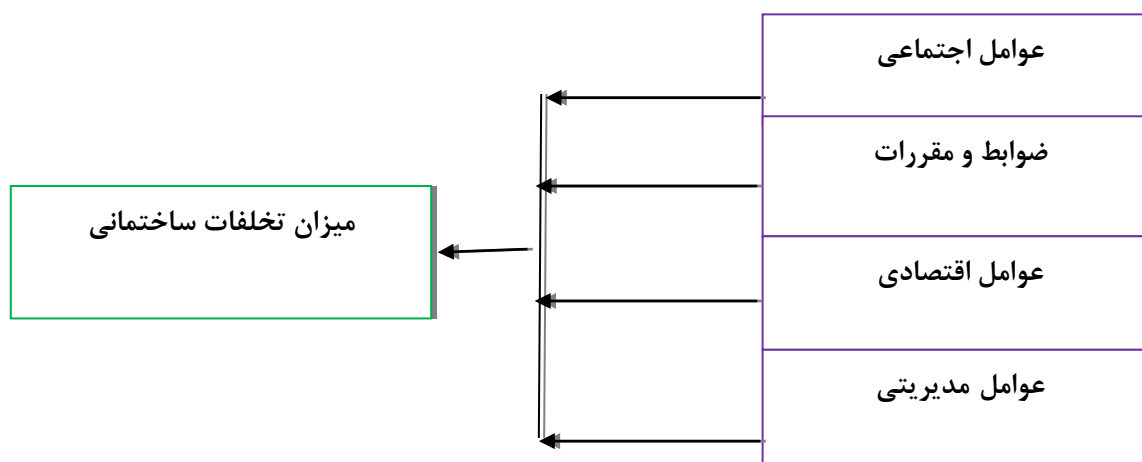
پیدایش مبحث مرتبط با تخلقات شهری به صورت امروزی، به چند دهه اخیر و همزمان با رشد سریع شهرها و توسعه بدون برنامه و افزایش میزان شهرنشینان بدون توجه به ظرفیت‌های محیطی شهری باز می‌گردد. در همین راستا، از همان ابتدا مطالعات و بررسی‌های پراکنده‌ای در این زمینه صورت گرفته و شهرها اقدام به اجرای قوانین متفاوت و گاه سخت‌گیرانه

تری نموده اند. پاره ای از این شهرها موفقیت های قابل توجهی به دست آوردند ولی بیشتر شهرها در این زمینه موفقیت چندانی کسب نکردند. این شهرها بیشتر در کشورهای جهان سوم قرار دارند.

مطالعات مربوط به تخلف ساختمانی در جوامع جهان سوم و کلانشهرهایی با مسائل حل نشده اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و نهادی نظیر ژوهانسبورگ (آفریقای جنوبی)، سائوپائولو (برزیل)، بلگراد (یوگسلاوی)، اولدسات (اردن)، ایبادات و بنین (نیجریه)، جاکارتا (اندونزی)، پونه (هند)، و ... توسط شخصیت های حقیقی و حقوقی مختلفی انجام شده است. بیشتر این مطالعات نشان دهنده شدت بیشتر وقوع تخلفات ساختمانی در جوامع جهان سوم و یا مسئله آمیزتر بودن برخورد و کنترل این قبیل ساخت و سازها در این جوامع است. در داخل کشورمان نیز پژوهش هایی در خصوص تخلفات ساختمانی صورت پذیرفته است که برخی از آن ها به شرح ذیل است:

زنگی آبادی و همکاران (۱۳۸۹) در پژوهشی به بررسی ساخت و سازهای سال های اخیر و وضعیت تخلفات ساختمانی در مناطق شهر اصفهان و تاثیر آن بر افزایش آسیب پذیری شهر را در برابر خطر زلزله پرداخته اند روش تحلیل استفاده از تحلیل های مقایسه ای (بین مناطق یازده گانه شهر اصفهان)، تحلیل انترویی شان و تحلیل همبستگی دو متغیره برای آزمون فرضیه است. نتایج حاصل از پژوهش نشان می دهد که: الف) بیش ترین تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان و در مناطق حاشیه ای آن صورت می گیرد. ب) گونه های تخلف ساختمانی در شهر اصفهان به شکلی است که آسیب پذیری لرزه ای را افزایش می دهد. ج) با توجه به نوع بافت در هر منطقه، میزان آسیب پذیری لرزه ای مناطق شهر نیز در حال افزایش است [۱۰]. پژوهان و همکاران (۱۳۹۳) هدف پی بردن به ماهیت تخلفات ساختمانی و بررسی راهکارهای مدیریتی آن در شهر بابلسر، به عنوان یکی از شهرهای کوچک و ساحلی کشور پژوهشی را انجام دادند. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی با بهره گیری از نرم افزارهای GIS است. برای دستیابی به این هدف ابتدا شهر بابلسر به چهار حوزه تقسیم بندی گردید و همه اطلاعات تخلفات ساختمانی بر اساس حوزه بندی استخراج و جدول ها و نقشه های مورد نیاز تهیه و تجزیه و تحلیل شد. نتایج نشان می دهد که بیشتر تخلفات ساختمانی در شهر بابلسر مربوط به واحدهای مسکونی است. مؤثرترین عوامل در بروز تخلفات ساختمانی نقص در قوانین ساختمانی، نبود قوانین بومی، ناهماهنگی مدیریت های مختلف شهری، کمبود تسهیلات برای اقشار کم درآمد، نبود نظارت شبانه روزی در بحث تخلفات ساختمانی و نقصان حمایت های قضایی است [۳] کمانرودی کجرودی (۱۳۹۳) با هدف شناخت، توصیف و تفسیر وضعیت و زمینه های وقوع تخلفات ساختمانی و تغییرات فضایی-کالبدی در مناطق کلان شهر تهران پژوهشی را انجام داده است جامعه آماری این پژوهش، کل ساخت و سازها در محدوده ی مناطق بیست و دوگانه کلان شهر تهران بوده و داده ها و اطلاعات مورد نیاز این پژوهش به روش مطالعات کتابخانه ای و اسنادی جمع آوری شده است. برای توصیف و تفسیر داده ها و اطلاعات این پژوهش از آمار توصیفی و برای نمایش یافته های آن از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) استفاده شده است. بر اساس یافته های این پژوهش، تخلفات ساختمانی بسیاری در دهه های ۱۳۷۰ و ۱۳۸۰ در کلان شهر تهران به وقوع پیوسته، به طوری که به ازای هر پروانه ساختمانی صادره در این کلان شهر در سال های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۷، حدود ۳/۵ مورد تخلف ساختمانی در دبیرخانه ی کمیسیون های ماده ی صد قانون شهرداری به ثبت رسیده است. بیشترین حجم (مساحت) این تخلفات در این دوره در مناطق یک تا پنج کلان شهر تهران رخ داده است که ارزش و تراکم مازاد ساختمانی بیشتر دارد. کسب درآمد و فروش تراکم مازاد ساختمانی مهم ترین زمینه های ارتکاب این تخلفات در این کلان شهر است. مغایرت گسترش سطح و سرانه بنای مسکونی و کاربری های تجاری و نظامی و تعداد جمعیت با طرح جامع از مهم ترین تغییرات فضایی-کالبدی در مناطق کلان شهر تهران در این دوره است [۱۵] محمدی و میرزایی (۱۳۹۴) در پژوهشی نسبت به تحلیل تخلفات ساختمانی در مناطق شهر اصفهان و تبدیل آنها به عوامل معنی دار اقدام نموده اند. روش تحلیل در این پژوهش، تحلیل مقایسه ای بین مناطق ۱۵ گانه شهر اصفهان و استفاده از تکنیک تحلیل عاملی است. در این پژوهش با استفاده از آمار اخذ شده از معاونت معماری و شهرسازی شهرداری اصفهان، به بررسی تخلفات ساختمانی در مناطق ۱۵ گانه شهر اصفهان و سپس استخراج ۸ عامل جدید از ۵۲ عامل موجود (انواع تخلفات ساختمانی)، پرداخته شده است. نتایج این پژوهش نشان می دهد: ۱- در دوره زمانی مورد مطالعه از سال ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۱، میزان تخلفات ساختمانی در

مناطق شهری اصفهان نه تنها کاهش نیافته، بلکه با افزایش نیز رو به رو بوده است. ۲- براساس تخلفات صورت گرفته در شهر اصفهان، ۵۲ نوع تخلف صورت گرفته است که با استفاده از تکنیک تحلیل عاملی به ۸ عامل کاهش یافت و با توجه به متغیرهای موجود به ترتیب ۸ عامل: تخلفات ارتفاعی و احداثی، تخلفات پروانه ساخت، تخلفات کاربری های تجاری، تخلفات دید و اشراف، تخلفات درها و پله ها، تخلفات اضافه ساخت، تخلفات تغییر کاربری استخراج شد که این ۸ عامل ۸۴/۴۵ درصد از واریانس جامعه را پوشش می دهد. ۳- بیشتر تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر اصفهان، مربوط به تخلفات ارتفاعی و احداثی، تخلفات پروانه ساخت و تخلفات مربوط به کاربری های تجاری است [۱۷] با توجه به مبانی نظری و پیشینه عملی بررسی شده مدل مفهومی پژوهش در مورد عوامل موثر بر تخلفات در ساخت و سازهای شهری به شکل نمودار (۱) ارائه می گردد:



شکل (۱): مدل مفهومی پژوهش

۷. تعریف متغیرها

پروانه ساختمانی: مجوز قانونی که از طرف شهرداری برای هرگونه ساخت و ساز برای صاحبان املاک صادر می گردد. این مجوز قانونی دارای انواع مختلفی است که عبارتند از:

تخریب و بازسازی: پروانه ای که با تخریب بنای قدیمی و احداث بنای جدید بر اساس طرح تفصیلی صادر می گردد.

اضافه اشکوب: مجوز احداث طبقاتی بر روی طبقات موجود (توسعه بنا در ارتفاع)

تبدیل: مجوزی که برای تبدیل یک واحد مسکونی به دو واحد، تبدیل واحد مسکونی به اداری و یا تبدیل قسمتی از مسکونی به واحد تجاری و... صادر می گردد.

تغییرات - تعمیرات: پروانه ای که منظور انجام تعمیرات و تغییرات جزئی و کلی صادر گردد.

تمدید پروانه: در صورت منقضی شدن مهلت پروانه و یا عدم شروع عملیات ساختمانی از طرف مالک، اعتبار پروانه تمدید و با همان مشخصات صادر خواهد شد.

تغییر نقشه: در صورت تقاضای مالک و به شرط عدم شروع عملیات ساختمانی نسبت به تغییرات یا جابجایی فضاها یا توسعه بنای پروانه های معتبر، پروانه تغییر نقشه صادر خواهد شد.

ابطال پروانه: در صورت تقاضای مالک با اخذ اصل پروانه صادره و ابطال آن و پیوست به پرونده بصورت مکانیزه نیز پروانه باطل و تصویر به مراجع ذیربط اعلام و با رعایت ضوابط و مقررات، پرداختی های مالک عودت می گردد.

تعویض مهندس ناظر یا مجری: در صورت درخواست مالک و با رعایت ضوابط و مقررات و موافقت ناظر و مجری و مراجع ذیصلاح و معرفی ناظر و مجری جدید مجوز فوق صادر می‌گردد.

منطقه ۶ شهرداری قم: شهرداری منطقه شش به مساحت ۱۱۰۰ هکتار در سال ۱۳۹۰ از منطقه دو تفکیک گردید. از لحاظ موقعیت جغرافیایی از شمال به حریم ریل راه آهن منطقه سه از شرق به حریم ریل کمپ راه آهن از جنوب به خیابان توحید و از غرب به کمربندی بزرگراه امام علی (ع) منتهی می‌شود. جمعیت ساکن منطقه بیش از ۲۴۰ هزار نفر می‌باشد. این منطقه جهت خدمات دهی مطلوب به سه ناحیه خدماتی تقسیم گردیده است. حدود ۴۰۰ هکتار از بافت منطقه فرسوده بوده و دارای دو سکونتگاه غیر رسمی شهرک فاطمیه و شهرک قلعه کامکار می‌باشد.

۸. روش شناسی پژوهش

روش این تحقیق از نوع توصیفی - پیمایشی است. که مهم ترین هدف آن نیز توصیف صفات یک جامعه است به عبارت دیگر آن چه محقق می‌خواهد بداند این است که چطور افراد یک جامعه بر اساس یک متغیر در جامعه توزیع پیدا کرده اند. در واقع این روش پژوهش به منظور توصیف کردن یک جامعه تحقیقی در زمینه توزیع یک پدیده معین انجام می‌شود [۱۲] علاوه براین براساس طبقه بندی پژوهش از منظر اهداف [۱۱] جز پژوهش های کاربردی که براساس یک نیاز کاربردی مشخص در یک بخش اجتماعی شکل گرفته و هدف آن نیز فراهم آوردن پیشنهادات عملی برای کاربست توسط متولیان اجرایی در بستر شرایط واقعی بروز و پیدایش مساله پژوهش می‌باشد.

در این پژوهش در گام اول پژوهشگر با رجوع به ادبیات نظری و تجربی موجود عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی را شناسایی می‌نماید. در گام دوم با استفاده از روش تحلیل محتوا پرونده های تخلفات ساختمانی را در جامعه مورد مطالعه مورد بررسی و کنکاش قرار داده و پس از آن و براساس یافته های دو گام قبلی ابتدا مدل مفهومی نهایی پژوهش را تدوین و پرسشنامه را در خصوص عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی براساس آن تدوین و در میان کارشناسان، مدیران و سایر افراد ذی ربط توزیع و دیدگاه آنان را دریافت می‌نماید. و بر اساس تجزیه و تحلیل داده های حاصل فرضیات پژوهش، مورد بررسی و یافته های نهایی ارائه می‌گردد.

ابزار گردآوری اطلاعات (پرسشنامه، مصاحبه، مشاهده، آزمون، فیش، جدول، نمونه برداری، تجهیزات آزمایشگاهی و بانکهای اطلاعاتی و شبکه های کامپیوتری و ماهواره ای و غیره):

با توجه به اینکه در طرحهای تحقیقاتی مختلف، هدف پژوهشگر متفاوت میباشد، لذا پژوهشگر از ابزارهای مختلفی برای جمع آوری اطلاعات استفاده مینماید. در این تحقیق از ابزارها و روش های ذیل جهت گرد آوری اطلاعات استفاده خواهد شد
پرسشنامه: به منظور تحلیل کمی اطلاعات و همچنین دستیابی دقیق تر به اطلاعاتی در مورد تایید چارچوب پیشنهادی از پرسشنامه استفاده می‌گردد.

اسناد و پرونده تخلفات ساختمانی: در این پژوهش به منظور شناسایی عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی در گام اول پرونده تخلفات ساختمانی سال های ۱۳۹۴، ۱۳۹۵، ۱۳۹۶ در منطقه ۶ شهرداری قم مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۹. جامعه آماری

جامعه این پژوهش مطلعان موضوع پژوهش شامل: مدیران و کارشناسان مرتبط با پدیده تخلفات ساختمانی در منطقه ۶ شهر قم در طی سه سال گذشته (۱۳۹۴-۱۳۹۶) می‌باشند. که تعداد این افراد در حدود ۲۲۰ نفر شناسایی گردید.

برای برآورد حجم نمونه براساس هدف پژوهش و جامعه مورد مطالعه ابتدا جامعه پژوهش یعنی مطلعان موضوع شامل: مدیران و کارشناسان مرتبط با پدیده تخلفات شهری در منطقه ۶ شهر قم در طی سه سال اخیر (۱۳۹۴-۱۳۹۶) شناسایی شدند که تعداد این افراد در حدود ۲۲۰ نفر شناسایی گردید و براساس فرمول کوکران نسبت به انتخاب نمونه اقدام گردید و با عنایت به

حجم جامعه مورد نظر حجم نمونه برابر با ۱۴۰ نفر است براین اساس به صورت تصادفی ساده ۱۴۰ پرسش نامه در میان جامعه پژوهش توزیع گردید که در نهایت با توجه به تعداد برگشتی پرسش نامه ها ۱۳۵ پرسش نامه مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

۱۰. روش تحلیل داده

برای تجزیه و تحلیل داده ها حاصل از ابزار تدوین شده از آمارهای توصیفی و استنباطی استفاده شد. در گام اول شاخص های آمار توصیفی از فراوانی، فراوانی درصدی، میانگین، واریانس و انحراف استاندارد داده ها بررسی و ارائه خواهد شد. از آزمون T تک گروهی برای تحلیل فرضیات استفاده و همچنین رتبه بندی عوامل نیز براساس آزمون فریدمن صورت گرفت. تمامی محاسبات آماری فوق با نرم افزار های Excel و SPSS21 انجام پذیرفت.

۱۱. یافته های پژوهش

الف) یافته های کیفی

برای جمع آوری یافته های کیفی پژوهشگر اقدام به انجام مصاحبه ساختار یافته با مطلعان موضوع شامل (شهردار فعلی و سابق، مسئولین حوزه شهرسازی و عوامل جلوگیری از تخلفات شهری در سطح منطقه و ستاد) اقدام نمود و پس از پیاده سازی و کد گذاری مصاحبه های صورت گرفته ۲۷ مقوله مرتبط با چهار سوال پژوهش استخراج گردید.

عوامل اقتصادی

در پاسخ به این سوال پژوهش ۵ مقوله از جمله نداشتن درآمد کافی، کسب درآمد از محل اجاره، ایجاد فضا برای اشتغال، به صرفه نبودن ساخت و ساز در طبقات محدود، گران بودن زمین شناسایی گردید.

عوامل حقوقی و قانونی

در پاسخ به این سوال پژوهش ۵ مقوله از جمله عدم به روزآوری قوانین شهری در حوزه ساخت و ساز، عدم تناسب جرائم در نظر گرفته شده در قوانین، نگرش قضات و سایر اعضاء کمیسیون مرتبط (ماده ۱۰۰)، تاثیر عدم تناسب قیمت زمین و میزان جرائم، ابهام در قوانین مرتبط شناسایی گردید.

عوامل اجتماعی

در پاسخ به این سوال پژوهش ۸ مقوله از جمله مهاجری، تعداد اعضاء خانواده (خانواده پر جمعیت)، سطح تحصیلی اعضاء خانواده، فقدان تعهد به پیشرفت منطقه محل سکونت، قانون مداری پایین شهروندان، دانش و آگاهی محدود نسبت به قوانین ساخت و ساز، پیچیدگی فرایند اخذ مجوز ساخت و ساز، اعتماد پایین به برنامه های شهری مرتبط با کالبد شهری شناسایی گردید.

عوامل ساختاری و مدیریتی

در پاسخ به این سوال پژوهش ۹ مقوله از جمله: فقدان برنامه های فرهنگ سازی در حوزه ساخت و ساز شهری، عدم اطلاع رسانی در خصوص پیامدهای ساخت و سازهای غیر قانونی، ناکارآمدی برنامه های مرتبط با تامین مسکن از سوی دولت و نهادهای ذی ربط، در نظر نگرفتن ویژگی های منطقه ای در تدوین طرح های تفضیلی، نگرش درآمد زایی از محل جرایم مرتبط از سوی مدیریت شهری، سطح پایین نظارت متولیان، فقدان سامانه های الکترونیکی در دسترس در خصوص اخذ مجوز ساخت و ساز، توسعه نامتوازن شهری، مشاوره های غیر صحیح متولیان مرتبط شناسایی گردید.

ب) یافته های کمی

در بخش کمی پژوهش براساس مقولات شناسایی شده در بخش کیفی پرسش نامه ۲۷ گویه ای طراحی و پس از سنجش روایی و پایایی ابزار تدوین شده، در میان نمونه منتخب پژوهش در بخش کمی پژوهش توزیع، جمع آوری و تجزیه و تحلیل شد که در ادامه ابتدا اطلاعات جمعیت شناختی، سپس اطلاعات توصیفی و در نهایت اطلاعات مرتبط با بخش استنباطی ارائه شده است.

آزمون فرضیات

الف) فرضیه اول پژوهش

فرضیه اول تحقیق پیرامون تاثیر عوامل اقتصادی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم است. که گویه های ۱ تا ۵ پرسش نامه این فرضیه را مورد بررسی قرار می دهد. برای استفاده از آزمون T صورت بندی فرضیه صفر و آماری (تحقیق) به صورت زیر انجام شد .

H0: عوامل اقتصادی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار نداشته است.

H1: عوامل اقتصادی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار داشته است.

جدول شماره (۱) آماره های توصیفی تاثیر عوامل اقتصادی بر وقوع تخلفات ساختمانی

تعداد	میانگین	انحراف استاندارد	خطای استاندارد میانگین
۱۳۵	۳,۶۷۸	۰,۵۸۶	۰,۰۵۰۴

جدول شماره (۲) آزمون T تاثیر عوامل اقتصادی بر وقوع تخلفات ساختمانی

T	درجه آزادی	تفاوت میانگین ها	فاصله تفاوت ها با ۹۵٪ اطمینان	
			پایین ترین	بالا ترین
۱۳,۴۴	۱۳۴	۰,۶۷۸	۰,۵۷۸	۰,۷۷۸

از آنجا که T به دست آمده از T جدول (۱/۶۴۵) بزرگتر است . فرضیه صفر با ۹۵٪ اطمینان رد شده و فرضیه اول تحقیق تایید می گردد. لذا می توان نتیجه گرفت عوامل اقتصادی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار دارد.

ب) فرضیه دوم پژوهش

فرضیه دوم تحقیق پیرامون تاثیر عوامل حقوقی و قانونی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم است. که گویه های ۶ تا ۱۰ پرسش نامه این فرضیه را مورد بررسی قرار می دهد. برای استفاده از آزمون T صورت بندی فرضیه صفر و آماری (تحقیق) به صورت زیر انجام شد .

H0: عوامل حقوقی و قانونی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار نداشته است.

H1: عوامل حقوقی و قانونی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار داشته است.

جدول شماره (۳) آماره های توصیفی تاثیر عوامل حقوقی و قانونی بر وقوع تخلفات ساختمانی

تعداد	میانگین	انحراف استاندارد	خطای استاندارد میانگین
۱۳۵	۳,۶۸۷	۰,۶۵۳	۰,۰۵۶

جدول شماره (۴) آزمون T تاثیر عوامل حقوقی و قانونی بر وقوع تخلفات ساختمانی

T	درجه آزادی	تفاوت میانگین ها	فاصله تفاوت ها با ۹۵٪ اطمینان	
			پایین ترین	بالا ترین
۱۲,۲۱	۱۳۴	۰,۶۸۷	۰,۵۷۶	۰,۷۹۸

از آنجا که T به دست آمده از T جدول (۱/۶۴۵) بزرگتر است. فرضیه صفر با ۹۵٪ اطمینان رد شده و فرضیه دوم تحقیق تایید می گردد. لذا می توان نتیجه گرفت شرایط حقوقی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار دارد.

ج) فرضیه سوم پژوهش

فرضیه سوم تحقیق پیرامون تاثیر عوامل اجتماعی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم است. که گویه های ۱۱ تا ۱۸ پرسش نامه این فرضیه را مورد بررسی قرار می دهد. برای استفاده از آزمون T صورت بندی فرضیه صفر و آماری (تحقیق) به صورت زیر انجام شد.

H0: عوامل اجتماعی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار نداشته است.

H1: عوامل اجتماعی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار داشته است.

جدول شماره (۵) آماره های توصیفی تاثیر شرایط اجتماعی بر وقوع تخلفات ساختمانی

تعداد	میانگین	انحراف استاندارد	خطای استاندارد میانگین
۱۳۵	۳,۷۴۵	۰,۵۶۲	۰,۰۴۸

جدول شماره (۶) آزمون T تاثیر شرایط اجتماعی بر وقوع تخلفات ساختمانی

T	درجه آزادی	تفاوت میانگین ها	فاصله تفاوت ها با ۹۵٪ اطمینان	
			پایین ترین	بالا ترین
۱۵,۴	۱۳۴	۰,۷۴۵	۰,۶۴۹	۰,۸۴۱

از آنجا که T به دست آمده از T جدول (۱/۶۴۵) بزرگتر است. فرضیه صفر با ۹۵٪ اطمینان رد شده و فرضیه سوم تحقیق تایید می گردد. لذا می توان نتیجه گرفت عوامل اجتماعی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار دارد.

د) فرضیه چهارم پژوهش

فرضیه چهارم تحقیق پیرامون تاثیر عوامل ساختاری و مدیریتی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم است. که گویه های ۱۹ تا ۲۷ پرسش نامه این فرضیه را مورد بررسی قرار می دهد. برای استفاده از آزمون T صورت بندی فرضیه صفر و آماری (تحقیق) به صورت زیر انجام شد.

H0: عوامل ساختاری و مدیریتی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار نداشته است.

H1: عوامل ساختاری و مدیریتی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار داشته است.

جدول شماره (۷) آماره های توصیفی تاثیر عوامل ساختاری و مدیریتی بر وقوع تخلفات ساختمانی

تعداد	میانگین	انحراف استاندارد	خطای استاندارد میانگین
۱۳۵	۳,۷۲۴	۰,۵۹۶	۰,۰۵۱

جدول شماره (۸) آزمون T تاثیر عوامل ساختاری و مدیریتی بر وقوع تخلفات ساختمانی

T	درجه آزادی	تفاوت میانگین ها	فاصله تفاوت ها با ۹۵٪ اطمینان	
			پایین ترین	بالا ترین
۱۴,۱۱	۱۳۴	۰,۷۲۴	۰,۶۲۲	۰,۸۲۵

از آنجا که T به دست آمده از T جدول (۱/۶۴۵) بزرگتر است. فرضیه صفر با ۹۵٪ اطمینان رد شده و فرضیه چهارم تحقیق تایید می گردد. لذا می توان نتیجه گرفت عوامل مدیریتی و ساختاری بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار دارد.

رتبه بندی عوامل

در نهایت جهت رتبه بندی عوامل آزمون فریدمن با کمک نرم افزار SPSS21 انجام پذیرفت.

جدول شماره (۹) آزمون فریدمن

میزان	آماره
۱۳۵	تعداد
۲,۰۳۴	Chi-Square
۳	درجه آزادی
۰/۵۵۵	Sig

جدول شماره (۱۰) رتبه بندی عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی

رتبه	میانگین رتبه	عوامل
۴	۲,۴۱	اقتصاد
۳	۲,۴۳	حقوقی - قانونی
۲	۲,۵۷	اجتماعی
۱	۲,۵۹	مدیریتی - ساختاری

یافته های جدول شماره (۹) نشان می دهد با توجه به میزان Sig تفاوت میانگین عوامل معنادار نمی باشد. لکن از نظر میانگین رتبه عوامل در جدول شماره (۱۰) ارائه شده است.

۱۱. نتیجه گیری

براساس یافته های حاصل از بخش کیفی پژوهش پرسش نامه ای تدوین و پس از سنجش روایی و پایایی، در میان نمونه منتخب توزیع، جمع آوری و داده های حاصل از آن با کمک نرم افزارهای Excel و Spss21 مورد بررسی قرار گرفت. براساس داده های حاصل از بخش کمی جداول و نمودار مرتبط با هریک از گویه ها ترسیم گردید. و با استفاده از آزمون T، فرضیات بخش کمی پژوهش مورد بررسی قرار گرفت. فرضیه اول پژوهش به بررسی تاثیر عوامل اقتصادی بر بروز تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم پرداخته است و با توجه به نتایج تجزیه و تحلیل داده های کمی، فرضیه مذکور تایید گردید. این موضوع بیانگر این مطلب است که شرایط اقتصادی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه مذکور تاثیر معنادار داشته است. بخشی از تاثیر شرایط اقتصادی مرتبط با سطح درآمد، فقدان فرصت های شغلی است که باعث می شود اهالی جهت ایجاد یک منبع درآمدی به ایجاد فضا های غیر قانونی مانند ایجاد مغازه اقدام نمایند. بخشی دیگر نیز به شرایط عمومی اقتصادی جامعه بر می گردد، بالا رفتن هزینه ها در بخش های مختلف از جمله بخش مسکن یکی از محرک های تخلفات

ساختمانی در منطقه مذکور است که می تواند در پژوهش های بعدی در سایر مناطق شهر قم و سایر کلانشهرها و شهرهای کشور مورد بررسی قرار گیرد. تاثیر عوامل اقتصادی در پژوهش سرخیلی و همکاران (۱۳۹۱) نیز مورد تایید قرار گرفته است. فرضیه دوم پژوهش پیرامون تاثیر عوامل حقوقی و قانونی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم است. تجزیه و تحلیل گویه های مرتبط و نتایج آزمون T بیانگر رد فرض صفر و تایید فرضیه پژوهش است. لذا می توان گفت عوامل حقوقی و قانونی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم تاثیر معنادار دارند. متاسفانه عواملی چون عدم به روز آوری قوانین شهری در حوزه ساخت و ساز، ابهام در قوانین می تواند زمینه ساز بروز تخلفات ساختمانی در سطح شهرهای کشورمان باشد. و به نظر می رسد باید متولیان موضوع از طریق پیگیری در مراجع مرتبط، نسبت به اصلاح شرایط حقوقی و قانونی موجود در عرصه ساخت و ساز اقدام نمایند. البته طولانی بودن فرایندهای مرتبط با اصلاح قوانین در کشورمان خود مساله ای دیگری است. تاثیر عوامل حقوقی و قانونی در پژوهش پژوهان و همکاران (۱۳۹۳) نیز مورد تایید قرار گرفته است [۳] فرضیه سوم پژوهش تاثیر عوامل اجتماعی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم را مورد بررسی قرار داده است که با توجه به تجزیه و تحلیل و آزمون فرضیه مرتبط، تاثیر معنادار عوامل اجتماعی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم مورد تایید قرار گرفت. زمینه های اجتماعی یکی از عوامل موثر بر وقوع پدیده های مختلف شهری از جمله تخلفات ساختمانی هستند. منطقه شش یکی از مناطق مهاجر پذیر و نسبتا پرجمعیت در سطح شهر قم و مسائل اجتماعی موجود بر وقوع تخلفات ساختمانی در این منطقه تاثیر گذار می باشند. یافته های پژوهش نیک پور و همکاران (۱۳۹۴) موید تاثیر عوامل اجتماعی بر بروز تخلفات ساختمانی است

فرضیه چهارم پژوهش تاثیر عوامل ساختاری و مدیریتی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم را مورد بررسی قرار می دهد. تجزیه و تحلیل و آزمون فرضیه مرتبط، نشان دهنده تاثیر معنادار عوامل ساختاری و مدیریتی بر وقوع تخلفات ساختمانی در منطقه شش شهر قم است. عوامل ساختاری و مدیریتی در بخش کیفی نیز به صورت جدی مورد توجه مصاحبه شوندگان بود و حجم مقولاتی که در ذیل این عامل دسته بندی شده خود بیانگر اهمیت عوامل ساختاری و مدیریتی و نقش آن در بروز تخلفات ساختمانی است. متاسفانه مفهوم مدیریت یکپارچه شهری در کشورمان در عرصه عمل به درستی تبیین و اجرایی نشده است و به رغم تلاش های بسیاری که در حوزه های مختلف صورت می گیرد، نیازمند بازاندیشی مجدد و بازنگری ساختارهای خاص در حوزه های ملی و استانی است.

به طور مثال در حال حاضر فرآیند اخذ مجوزهای ساختمانی یکی از نقاط بحث برانگیز در حوزه مدیریت شهری است که به صورت مداوم انتظارات شهروندان و مسئولان در خصوص کاهش پیچیدگی آن در فضا های رسانه ای مطرح شود با نهاد های مختلف از جمله سازمان نظام مهندسی، شهرداری و اداره کل شهرسازی مرتبط است. و ایجاد هماهنگی بین آن ها از ضرورت های اولیه جهت اصلاح فرایند مذکور است. تاثیر عوامل ساختاری و مدیریتی در پژوهش ها گلمهر (۱۳۹۷)، پژوهان و همکاران (۱۳۹۳) سرخیلی و همکاران (۱۳۹۱) نیز تایید شده است

۱۲. پیشنهادات کاربردی

- پیشنهاد می گردد به منظور افزایش شفافیت، اطلاع رسانی، افزایش سرعت و کاهش پیچیدگی سامانه ی جامع الکترونیک با مشارکت کلیه نهاد و بخش های مرتبط در حوزه مجوزهای ساختمانی طراحی و اجرایی گردد.
- پیشنهاد می گردد در قالب برنامه در رسانه های جمعی قوانین مرتبط در حوزه ساخت و ساز برای افزایش آگاهی مردم، ارائه گردد.
- پیشنهاد می گردد راهکارهای مرتبط از جمله ایجاد پیوست های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی در طراحی طرح های شهری به صورت یک الزام قانونی پیگیری گردد.
- پیشنهاد می گردد از طریق اجرای برنامه های فرهنگی و رسانه ای آسیب های مختلف تخلفات ساختمانی جهت ایجاد فرهنگ قانون مداری توسط مدیریت شهری پیگیری گردد.

- پیشنهاد می گردد سامانه های نظارت الکترونیک و استفاده از سیستم نظارت همگانی به منظور تقویت ارکان نظارتی در حوزه تخلفات ساختمانی طراحی و مستقر گردد.
- با توجه به استعلام صورت گرفته از شورای عالی قضایی مورخ ۱۳۶۳/۰۲/۹ شهرداری راسا توانایی و حق تخریب ساختمان احدائی بدون پروانه را ندارد و در تبصره های اصلاحی ماده ۱۰۰ مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب نیز تخریب بنا حسب تصمیم مرجع دیگری غیر از شهرداری یعنی دادگاه کیفری ۲ بوده و در موارد خاص و نه به نحو عام و مطلق تجویز شده است. این امر باعث نقصان اقتدار در عملکرد شهرداری نسبت به ساخت و سازهای شهرداری شده است. همچنین طبق پاسخ مورخ ۱۳۵۹/۰۲/۱۴ اداره حقوقی دادگستری به شماره ۷/۸۳۱ موارد پیش بینی شده در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره ها جزای نقدی محسوب نمی شود. زیرا از خصایص جزای نقدی آن است که در صورت عدم دسترسی به اموال محکوم علیه و امتناع وی از پرداخت آن، به ازای هر پانصد ریال یا کسر آن یک روز بازداشت می شود. در صورتی که با امتناع محکوم علیه از پرداخت جرایم موضوع تبصره های ماده ۱۰۰، بازداشت او ممکن نیست و شهرداری فقط مکلف است که پرونده را به همان کمیسیون صادرکننده جریمه بفرستد تا حکم تخریب صادر کنند. بنابراین عمل ساخت و ساز غیر مجاز و بدون پروانه جرم محسوب نمی شود و بدین لحاظ هر گونه رای صادره برای آن قابل پیگیری از طریق قضایی نیست و شهرداری در این زمینه ابزار و اهرم اجرایی لازم را ندارد. لذا به منظور افزایش کارایی و اثربخشی اقدامات مدیریت شهری درخصوص جلوگیری از تخلفات ساختمانی پیشنهاد می گردد مراجع ذی صلاح با استفاده از یک رویکرد چند جانبه و با مشارکت کارشناسان حوزه های مختلف و مرتبط و مدیران دستگاه های اجرایی ذی ربط نسبت به اصلاح جامع قانون مذکور اقدام نمایند.
- با عنایت به یافته های پژوهش و با توجه به شرایط اقتصادی حاکم بر منطقه شش پیشنهاد می گردد دستگاه های ذی ربط از جمله سازمان نظام مهندسی ساختمان نسبت به بازنگری تعرفه های صدور مجوز ساختمان به تناسب شرایط اقتصادی منطقه شش اقدام نمایند.
- با عنایت به شرایط اجتماعی و فرهنگی منطقه شش پیشنهاد می گردد با همکاری بخش های مختلف فعال فرهنگی در منطقه از جمله مساجد و مدارس، آسیب های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی تخلفات ساختمانی در سطح منطقه را با شهروندان در میان گذاشته شود.
- با عنایت به شرایط اقتصادی منطقه شش شهر قم پیشنهاد می گردد از طریق تعامل میان مدیریت شهری، سازمان نظام مهندسی و بانک ها، نسبت به پیش بینی و ارائه تسهیلات تشویقی از طریق وام جهت واحدهایی که ضوابط ساخت و ساز را رعایت می کنند، اقدام گردد.
- با عنایت به شرایط اجتماعی و اقتصادی منطقه شش پیشنهاد می گردد طرح تفضیلی مصوب براساس مطالعات منطقه ای مبتنی بر توانمند سازی شهروندان مورد بازنگری قرار گیرد.
- با عنایت به یافته های پژوهش، پیشنهاد می گردد نظام جذب، آموزش و توسعه کارکنان شاغل در حوزه تخلفات شهری مبتنی بر شایستگی های مورد نیاز مشاغل مذکور طراحی و اجرا گردد.
- با عنایت به نقش بی بدیل طرح های راهبردی - ساختاری در طراحی کالبدی شهرهای مختلف و با توجه به یافته های پژوهش پیشنهاد می گردد، طرح های مذکور مبتنی بر مطالعات میان رشته ای و براساس نیازهای منحصر به فرد هر شهر و توجه به شرایط اقلیمی، فرهنگی و اجتماعی آن تدوین شود.

۱۳. پیشنهادات جهت پژوهش های آتی

- با عنایت به لزوم درک دقیق تر موضوع تخلفات ساختمانی و با عنایت به نقش آن در حوزه کالبد شهری، پیشنهاد می گردد، پژوهشگران در سایر شهرهای کشورمان موضوع مذکور را در تحقیقات خود مدنظر قرار دهند.
- پیرو پیشنهاد قبلی، لزوم انجام پژوهش های مستقل در قالب روش های چون فرا تحلیل در خصوص ایجاد نگرش یکپارچه درمورد موضوع تخلفات ساختمانی می تواند مساله ای برای برخی از پژوهشگران در حوزه های برنامه ریزی شهری باشد.
- پیشنهاد می شود، در شهر قم نیز با استفاده از جامعه متفاوت و بهره گیری از سایر روش های پژوهش به منظور تعمیق بیشتر و ایجاد درک صحیح تر از موضوع، تحقیقات دیگری درحوزه تخلفات ساختمانی صورت گیرد.
- همچنین پیشنهاد می شود، پژوهشگران از زوایای اختصاصی مانند جنبه های اقتصادی، فرهنگی ... موضوع تخلفات ساختمانی را مدنظر قرار دهند.
- پیشنهاد می گردد پژوهشگران رشته های حقوق و برنامه ریزی شهری در یک کار تحقیق بین رشته ای نسبت به آسیب شناسی قوانین مرتبط با تخلفات ساختمانی اقدام نمایند.

منابع

- (۱) اقتداری، علی محمد (۱۳۸۲). سازمان و مدیریت، انتشارات مولوی، چاپ سی و سوم.
- (۲) بدری، سیدعلی و نعمتی، مرتضی. (۱۳۸۸). برنامه ریزی راهبردی توسعه اقتصادی با رویکرد مشارکتی مطالعه موردی: بخش مرکزی شهرستان لنگه، پژوهشهای جغرافیای انسانی، شماره ۱:
- (۳) بهزادفر، مصطفی و زمانیان، روزه. (۱۳۸۷). برنامه ریزی راهبردی توسعه گردشگری با تکیه بر بخش محصول نمونه موردی: شهرستان نیشابور، نشریه بین المللی مهندسی صنایع و مدیریت تولید، سال نوزدهم، شماره: شش.
- (۴) پاک نهاد، رضا (۱۳۸۰) بررسی عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت و سازهای شهری، مورد نمونه تبریز گروه شهرسازی، مورد نمونه تبریز گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس، پایان نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما محمد رضا پور جعفر
- (۵) پژوهان، موسی؛ داراب خانی، رسول؛ جعفری، المیرا؛ زینل زاده، اردلان (۱۳۹۳) بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: شهر بابلسر)، پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری ۶(۲): ۲۵۲-۲۳۹
- (۶) تجایی حسینی. سید محمود (۱۳۸۷)، درآمدی بر مطالعات شهری، ماهنامه شهرداریها، شماره هشتم. سال اول.
- (۷) تقی زاده، محمد و امینزاده، بهناز (۱۳۶۷) شناسایی اصول و مفاهیم شهرسازی، تهران دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا، گروه شهرسازی.
- (۸) حبیبی، کیومرث، علیزاده، هوشمند، مرادی مسیحی، وراز، ولدبیگی، سیوان، وفایی، ساسان. (۱۳۹۰). بررسی و تحلیل وضعیت عدالت اجتماعی در ساختار فضایی شهر سمنان. معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۴(۷)، ۱۰۳-۱۱۲.
- (۹) دانشپور، زهره. (۱۳۸۲). برنامه ریزی راهبردی و برنامه ریزی اختیار راهبردی: ویژگی ها، تفاوت ها و پیش شرط ها، مدیریت شهری، شماره ۷.
- (۱۰) زنگی آبادی علی، قائد رحمتی صفر، محمدی جمال، صفایی همایون (۱۳۸۹). تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب پذیری ناشی از زلزله: مناطق شهر اصفهان. برنامه ریزی و آمایش فضا. ۱۴ (۲): ۱-۲۱
- (۱۱) سرخیلی. الناز (۱۳۸۹) بررسی تاثیر دگرگونیهای فضایی شهر تهرانبر بروز تخلفات ساختمانی از منظر برنامه ریزی شهری (بررسی حوزه مرکزی و شمال شرقی شهر تهران). پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس، استاد راهنما: دکتر مجتبی رفیعیان.

- ۱۲) سرخیلی، الناز، سالاری، محمد، صفوی سہی، مریم. (۱۳۹۶). تحلیلی بر نقش تخلفات ساختمانی در ناکامی طرح‌های توسعه شهری کلانشهر تهران. ماهنامه علمی پژوهشی باغ نظر، ۱۴(۵۱)، ۵-۲۰.
- ۱۳) سعید نیا، احمد. (۱۳۸۲). مدیریت شهری، سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور.
- ۱۴) علاقه بند، علی. (۱۳۸۸). مدیریت عمومی، انتشارات روان.
- ۱۵) کمانرودی کجوری موسی (۱۳۹۳). تخلفات ساختمانی و تغییرات فضایی-کالبدی در مناطق کلان‌شهر تهران. تحلیل فضایی مخاطرات محیطی. ۱ (۲): ۶۵-۷۶
- ۱۶) گلمهر، احسان. (۱۳۹۷). بررسی علل و عوامل مؤثر در ساخت و سازهای غیر مجاز (مطالعه موردی شهر قزوین). فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۳۱(۱)، ۱۰۱-۱۱۳.
- ۱۷) محمدی جمال، میرزایی سارا (۱۳۹۴). تبیین وضعیت و شناخت عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در کلانشهرهای ایران مطالعه موردی: مناطق پانزده گانه شهر اصفهان. فصلنامه تحقیقات جغرافیایی. ۱۳۹۴؛ ۳۰ (۲): ۱۹۵-۲۱۴
- ۱۸) هال، پیتتر. (۱۳۸۱). برنامه ریزی شهری ومنطقه ای، ترجمه جلال تبریزی، انتشارات پردازش

- ۱۹) Abdi Daneshpour, Z. (2008). An introduction to planning theories with special reference to urban planning theories. Shahid Beheshti University Publication, Tehran.
- ۲۰) Kahraman, S., Saatci, A., & Misir, S. (2006). Effects of adding illegal storeys to structural systems. *Sadhana*, 31(5), 515-526.
- ۲۱) Song, G., Zhou, L., & Zhang, L. (2011). Institutional design for strategic environmental assessment on urban economic and social development planning in China. *Environmental Impact Assessment Review*, 31(6), 582-586.
- ۲۲) Wang, X., & Hofe, R. (2006). Research methods in urban and regional planning. Springer Science & Business Media.
- ۲۳) Wong, S. W., Tang, B. S., & van Horen, B. (2006). Strategic urban management in China: A case study of Guangzhou Development District. *Habitat International*, 30(3), 645-667.