



## Analysis of the dominant patterns of building breach and their control strategies in the city of Ramshir

Najmeh Hamid<sup>1</sup>, Saeed Maleki<sup>1\*</sup>

MSc student of geography and urban planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran  
Professor, Department of Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran

Received Date: 08 September 2024

Accepted Date: 15 November 2024

### Abstract

**Background and Objective:** The building breach is the difficulty that still remains unsolved as the cities are becoming more problematical and challenging. The increased extent and size of building breach and the harms on cities is undeniable and it is necessary to suitable action to prevent it. The present study aims to investigate the patterns that violate the constructions in Ramshir city.

**Methodology:** It is an applied study that uses a descriptive- analytical method to examine the breach patterns and identify the preventative factors and their spatial distribution in that city. The required data was collected using a questionnaire filled by citizens that followed by recognizing the spatial construction breach distribution using ARCGIS package. To analyze the data, in addition to ARCGIS, the SPSS and EXCEL packages as well as combinational – analytical model ANP- DEMATEL were used.

**Findings and Conclusion:** The results showed that the dominantly violating patterns in Ramshir is the addition of building index with an average 2.33 within five past years out of 8 indices. The elements affecting on the construction breach from citizens' perspective, is the social factors with an average 3.95. Among the influencing measures for evaluating the rate of breach in Ramshir, it should be said that the most influential index is “having too little information of construction rules” index. The neighborhood3 and4 have the highest breach in construction. Finally, the recommendations and solutions were given.

**KeyWords:** breach, construction, control solutions, Ramshir city.

\* Corresponding Author: malekis@scu.ac.ir

**Cite this article:** Hamid, N. and Maleki, S. (2024). Analysis of the dominant patterns of building breach and their control strategies in the city of Ramshir. Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS), 5(3), 257-274.



## تحلیل الگوهای غالب تخلفات ساختمانی و راهکارهای کنترل آن در شهر رامشیر

نجمه حمید<sup>۱</sup>، سعید ملکی<sup>۲\*</sup>

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران

۲. استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۶/۱۸ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۸/۲۵

### چکیده

**زمینه و هدف:** پدیده تخلف ساختمانی یکی از عارضه‌های زندگی شهری است که در بسیاری از شهرها به موازات پیچیده‌تر شدن مسائل شهری، چالشی جدی و لاینحل شده است. افزایش حجم تخلفات ساختمانی و آسیب‌هایی که بر زندگی شهری و محیط شهر می‌گذارد، قابل چشم‌پوشی نبوده و ضرورت اتخاذ برخوردی مناسب با این مسئله را روشن می‌سازد. پژوهش حاضر با هدف بررسی الگوهای غالب تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر انجام شده است. این پژوهش از نوع کاربردی و با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به بررسی الگوهای غالب تخلفات ساخت و ساز و شناسایی شاخص‌ها و عوامل موثر بر تخلفات ساخت و ساز و پراکنش فضایی آن‌ها در شهر رامشیر می‌پردازد.

**روش بررسی:** در این پژوهش ابتدا از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، شاخص‌ها و عوامل موثر بر تخلفات ساخت و ساز شناسایی و تعریف شده‌اند. سپس از طریق پرسشنامه اطلاعات مورد نیاز از افراد در شهر نمونه جمع‌آوری شد. و در ادامه وضعیت پراکنش فضایی تخلفات ساختمانی با استفاده از نرم افزار ARCGIS مشخص شد. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم افزار ARCGIS و نرم افزار SPSS و EXCEL و همچنین مدل تحلیلی - ترکیبی ANP-DEMATEL استفاده شده است.

**یافته‌ها و نتیجه‌گیری:** نتایج بدست آمده از پژوهش نشانگر آن است که الگوی غالب تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر شاخص تخلف اضافه بنا با میانگین ۲/۳۳ بیشترین میزان تخلف را در ۵ سال گذشته بین ۸ شاخص داشته است. عوامل موثر بر تخلفات ساخت و ساز از دیدگاه شهروندان، عوامل اجتماعی با میانگین رتبه‌ای ۳/۹۵ می‌باشد. در بین معیارهای موثر برای ارائه و ارزیابی سطح تخلفات در شهر رامشیر باید گفت که اثرگذارترین شاخص در بین شاخص‌ها موجود شاخص (نداشتن اطلاعات کافی از ضوابط ساخت‌وساز) شناسایی شد. و محله شماره ۳ و ۴ با داشتن میانگین بالاتر بیشترین تخلفات را در خود دارند. در انتها نیز به ارائه راهکارها پرداخته شد.

**کلیدواژه‌ها:** تخلفات، ساخت و ساز، راهکارهای کنترل، شهر رامشیر.

نویسنده مسئول: malekis@scu.ac.ir

ارجاع به این مقاله: حمید، نجمه و ملکی، سعید. (۱۴۰۳). تحلیل الگوهای غالب تخلفات ساختمانی و راهکارهای کنترل آن در شهر رامشیر. فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، ۵(۳)، ۲۷۴-۲۵۷.

## ۱- مقدمه و بیان مسأله

شهر امروز نتیجه برآیند نیروهای اجتماعی، اقتصادی و سیاسی مختلفی است که در فیزیک و هندسه آن ظهور یافته و هر کدام از این نیروها از طریق شهروندان به گونه ای کالبد شهر را تحت تأثیر قرار می‌دهند (Ravindra, 2006:21). پدیده تخلف ساختمانی<sup>۱</sup> یکی از عارضه‌های زندگی شهری است که در بسیاری از شهرها به موازات پیچیده‌تر شدن مسائل شهری، چالشی جدی و لاینحل شده است (رفعیان و سرخیلی، ۱۳۹۶: ۶). با توجه به شرایط حاکم بر هر جامعه‌ای، تعاریف مختلف با توجه به شرایط مورد استفاده برای توصیف تخلف از مقررات ساختمانی وجود دارد، از جمله: ساختمان‌های غیرقانونی (Rukwaro, 2009)، ساختمان‌های غیرمجاز (Kahraman et al, 2006)، ساختمان‌های کنترل نشد (Alnsour & Meaton, 2009)، ساختمان‌های غیررسمی (Alnsour & Meaton, 2009)، ساختمان‌های فاقد سازمان (Alnsour & Meaton, 2009)، ساختمان بدون مجوز (Blac & kapoor, 2008) و ساختمان برنامه‌ریزی نشده (Rukawaro, 2009). همه این‌ها یک ویژگی مشترک دارند و آن عدم انطباق مقررات و قوانین با استانداردهای برنامه‌ریزی شهری و قوانین ساختمانی است (نیک پور و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۱۵).

ساختمان‌ها به دلایل گوناگونی می‌توانند غیرقانونی باشند. چشم‌پوشی از بناهای غیرقانونی بر ساخت‌وسازهای غیرقانونی بیشتر مهمیز می‌زند. وضعیت بناهای غیرقانونی در طول زمان از نظر قانونی می‌تواند تغییر کند. آنچه امروز بنای غیرقانونی خوانده می‌شود می‌تواند فردا تحت شرایطی قانونی محسوب گردد (kahraman, 2006: 517).

تخلف به معنای هرگونه سرپیچی از قوانین، دستور العمل‌ها و ضوابط شهرسازی و ساختمانی است (قاجار خسروی، ۱۳۹۱: ۵۳). ساخت‌وسازهای شهری از ابعاد گوناگون اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی اهمیت دارند و فعالیت‌های ساختمانی بخش عمده‌ای از کل فعالیت‌های اقتصادی و تولیدی کشور را تشکیل می‌دهند (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۸۹: ۵). تأکید بر سودافزایی بخشی زمینه‌ی پیدایی مفهوم قانون‌گریزی ساختمانی و به تبع آن تخلف ساخت‌وساز شده است (محمدی ده چشمه و سعیدی، ۱۳۹۳: ۱۳۹).

ساخت‌وساز غیرمجاز شکلی از تخلفات است که منجر به احداث بنا می‌گردد (همتی و مسلمان یزدی، ۱۳۹۳: ۲). وقوع تخلفات ساختمانی یکی از مهم‌ترین آسیب‌هایی است که شهرهای کشور در دو دهه اخیر با آن روبه‌رو شده‌اند (کمانرودی و کجوری، ۱۳۹۳: ۶۷).

تخلفات ساختمانی در بهترین بیان، حاصل تضاد منافع در شهرها بوده و تضاد منافع فردی - اجتماعی بارزترین شکل آن است (اسمعیل‌پور و همکاران، ۱۳۹۴: ۴)؛ لذا سودآوری و رجحان خواسته‌های شخصی افراد می‌تواند به وقوع تخلف ساختمانی در هر جامعه‌ای بیانجامد (سرخیلی و رفعیان، ۱۳۸۹: ۱۷۲). شاید در نگاه اول تخطی و تعدی به آن به صورت مجزا چندان بحران‌ساز به نظر نرسد (همتی و مسلمان یزدی، ۱۳۹۳: ۲). از جمله سازمان‌های دولتی که درگیر مسئله فوق هستند می‌توان وزارت راه و شهرسازی، وزارت نیرو، فرمانداری‌ها، شهرداری‌ها، وزارت کشاورزی و غیره را نام برد (دائمی و همکاران، ۱۳۹۵: ۲). در اغلب شهرهای جهان، کمابیش بر ساخت‌وسازها نظارت می‌شود (رحیمی و پناد، ۱۳۹۱: ۲).

کنترل در ساخت‌وساز شهری عاملی مهم در مدیریت کالبدی شهر محسوب می‌شود (موسوی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲) و همواره شهرداری‌ها اصلی‌ترین نقش را در اعمال کنترل بر ساخت‌وساز ایفا می‌کنند (غلام پور و همکاران، ۱۳۹۳: ۳). وقوع پدیده تخلفات ساختمانی نیز گرچه ریشه در مسائل فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی فراوانی دارد، از دیدگاه برنامه‌ریزی شهری پیامدهایی مشخص دارد (تفرجی و عامری سیاهویی، ۱۳۹۳: ۲). عمده پیامدهای کالبدی فضایی را می‌توان در توسعه بی‌رویه و بی‌قاعده شهری، رشد ساختمان‌های ناامن، اسکان غیررسمی، ناموزونی و زشتی در سیمای شهری، تغییر چشم‌انداز و سیمای بصری شهر، نبود تناسب بین تراکم ارتفاعی و غیره را نام برد (حمیدی و افضلی، ۱۳۹۳: ۱۳۱).

آمار روبه رشد تخلفات ساختمانی در شهرهای کشور و صرف نیروی کار پرسنلی قابل توجه جهت جلوگیری از چنین تخلفاتی ایجاب می‌نماید که این مشکل بیشتر مورد توجه قرار گیرد و ابعاد آن از هر جهت مورد بررسی قرار گیرد (فاتحی، ۱۳۹۴: ۲). تخلفات ساختمانی یکی از ناهنجاری‌ها یا مسائل موجود در شهرهای در حال توسعه است (آجیلیان ممتاز و محمودی نیا، ۱۳۹۲: ۱۳۹۲).

<sup>1</sup> Building Crime

۲) که برخورد و حل آن در سیستم مدیریتی ناکارآمد به آسانی امکان پذیر نیست (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۴۶)؛ بنابراین برای پیشگیری از وقوع این تخلف، ضروری است که علت‌ها و زمینه‌های بروز آن‌ها که در بسترهای حقوقی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مختلف می‌تواند متفاوت باشد، شناسایی شده و برای رفع یا کنترل آن‌ها برنامه‌ریزی نمود (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۶۴). علت‌یابی تخلفاتی که در ساخت‌وساز توسط بخش خصوصی و گاهی از طرف مؤسسات و سازمان‌ها صورت می‌گیرد، کمک مؤثری در اجرای ضوابط مربوط به ساخت‌وسازهای شهری خواهد بود. از طرفی، ریشه‌یابی تخلفات می‌تواند به شناسایی نیازهای منطقی و اصولی مردم که ضرورت ایجاد تغییر و تجدیدنظر در ضوابط شهری و شهرسازی را نیاز داشته باشد، کمک نماید (محمدی و میرزایی، ۱۳۹۴: ۱۱۷).

آثار تخلفات ساختمانی را می‌توان بدین شرح بیان کرد: آثار فرهنگی- اجتماعی، مالی- اقتصادی، کالبدی- فیزیکی، بهداشتی- روانی، زیست محیطی و عملکردی (ابراهیمی، ۱۳۸۱: ۶۵). به‌طور کلی، عوامل مؤثر بر وقوع تخلفات ساختمانی را می‌توان در ۴ مرحله جمع‌بندی کرد: مرحله اول: تأثیر فرایند طبیعی شهری شدن بر تخلفات ساختمانی. مرحله دوم: عوامل اجتماعی و اقتصادی. مرحله سوم: نواقص ضوابط و مقررات ساختمانی. مرحله چهارم: اقدامات ناکافی و سیاست‌های نامناسب مدیریت شهری (خسروی، ۱۳۹۱: ۶۶).

شهر رامشیر یکی از شهرهای کوچک استان خوزستان است. طبق مطالعات انجام گرفته، طی سال‌های گذشته، تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران من جمله شهرهای کوچک رو به افزایش بوده است. آمارها و گزارش‌های موجود در شهرداری رامشیر و پیگیری‌ها نشان می‌دهند که میزان ساخت‌وساز خلاف ضوابط در شهر رامشیر افزایش قابل توجهی داشته است به‌طوری‌که در طی ۵ سال گذشته حدود ۹۲۱ پرونده تخلفات ساخت‌وساز به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارسال شده است. ساخت‌وساز امروزه به یکی از چالش‌های حوزه نظام‌مهندسی ساختمان تبدیل شده است. معضلی که نه یک فرد خاص بلکه عموم مردم در فضای شهری با آن برخورد می‌کنند. این موضوع نیز موجب رشد ساخت‌وسازهایی می‌شود که خارج از قواعد و چارچوب‌های قانونی هستند و این مسئله در درازمدت شهر و شهروندان را با چالش‌های اساسی مواجه می‌کند. بنابر این مسئله حاضر سعی دارد که به الگوهای غالب تخلفات ساخت‌وساز در شهر رامشیر پرداخته شود و سوالات زیر را مطرح کرده است:

۱- الگوی غالب تخلفات ساخت‌وساز در شهر رامشیر کدام شاخص است؟

۲- مهم‌ترین عوامل مؤثر در بروز تخلفات ساخت‌وساز در شهر رامشیر کدام اند؟ در راستای این سوالات، اهداف کلی زیر مطرح می‌شود

۱- بررسی الگوهای غالب تخلفات ساخت‌وساز در شهر رامشیر.

۲- بررسی مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت‌وساز در شهر رامشیر.

### پیشینه پژوهش

نظریه‌های مربوط به تخلفات ساختمانی از نظر آریماه و آدیگبو (۲۰۰۰)، تخلفات ساختمانی در پهنه‌های شهری برخوردار از ساختمان‌های باکیفیت متوسط و بالا شامل عدم رعایت سطح اشغال و ابعاد حصار، بنا می‌شود و در پهنه‌های باکیفیت پایین علاوه بر اینکه تقریباً هیچ‌یک از ساختمان‌ها ضابطه‌ی سطح اشغال را رعایت نکرده‌اند، استانداردهای ساخت‌وساز نیز در آن‌ها رعایت نشده است.

کازون و گانگادام (۲۰۰۵) معتقدند رابطه‌ی مثبت مستقیمی بین عدم رعایت قوانین و هزینه‌های ناشی از عدم رعایت قانون وجود دارد؛ بنابراین تمایل مالکین یا مستحدثین به رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی کاملاً وابسته به ارزش‌های مالی و غیرمالی منتج از رعایت آن دسته از ضوابط برای مالک، آگاهی به این ارزش‌ها و توانایی رعایت آن‌هاست. آیوانیدیس و سالتر (۲۰۰۹) در کنار عوامل اجتماعی، اقتصادی، قوانین و عوامل اداری را موجب توسعه برنامه‌ریزی نشده و رشد و تعداد فراوان از بناهای غیررسمی می‌دانند.

در زمینه تخلفات ساخت و ساز پژوهش‌های متعددی صورت گرفته است از جمله این پژوهش‌ها می‌توان به این موارد اشاره کرد:

شیدانه مرید، صارمی (۱۳۹۵) در مقاله‌ای تحت عنوان «بررسی و نقد اساس محاسبه‌ی تخلفات ساختمان‌های قدیمی بر اساس قانون ماده ۱۰۰ قوانین و مقررات شهرداری‌ها» شهرداری‌ها بایستی برای محاسبه‌ی جریمه‌ی ساختمان‌های قدیمی که پروانه دریافت ننموده‌اند و بدون پروانه‌ی ساختمانی ساخته شده باشند زمان وقوع ساخت توسط کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر ماده‌ی ۱۰۰ شهرداری تعیین و بر اساس ارزش معاملاتی زمان ساخت جریمه گردند.

شکری خلیفه قشلاقی (۱۳۹۴) در مقاله‌ای تحت عنوان «علل بروز تخلفات مهندسی ساختمان» مهم‌ترین علل و تخلفات مهندسی ساختمان به شرح ذیل تحت عنوان علت اصلی برشمرده می‌شود: غفلت از مخاطرات سیل و زلزله، عدم جلوگیری به موقع نظارت مهندسین شهرداری، عدم تدوین مقررات منطبق با نیازهای اجتماعی، فقدان آموزش عمومی و غیره.

شیرازی و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای تحت عنوان «نقش مدیریت شهری در کنترل و نظارت ساخت‌وساز شهری با تأکید بر سکونتگاه‌های غیررسمی اسلامشهر» در برخورد با این معضل در شهرهای ما از توان شهرداری به‌تنهایی خارج است. در واقع برای حل این معضل؛ به عزم ملی در پرتو یک مدیریت منسجم و واحد شهری و صدا البته توجه به قوای محلی و مشارکت مردمی نیاز است.

خداپرستی و همکاران (۱۳۹۵) در مقاله‌ای تحت عنوان «راهبردهای کنترل و نظارت ساخت‌وساز شهری از منظر مدیریت شهری» عدم آگاهی شهروندان، عدم اطلاع‌رسانی صحیح، وضعیت اقتصادی شهروندان، عدم نظارت صحیح بر ساخت‌وسازها توسط شهرداری‌ها، ضعف ارگان‌های دولتی و... از جمله مهم‌ترین عواملی هستند که سبب تخلفات ساختمانی در شهرها می‌شوند. فلاح تفتی و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای مؤثرترین عامل تأثیر عملکرد مأمورین شهرداری برای کنترل تخلفات یا اجرای احکام شهرداری شناخته شد.

عباسعلی و طاهر خانی (۱۳۹۴) در مقاله‌ای تخلفات ساختمانی، علاوه بر تأثیرات مستقیمی که بر منظر شهرها دارد، تبعات منفی زیادی نیز در مسائل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و فضایی، ترافیکی و غیره دارد.

## ۲- روش پژوهش

شهر رامشیر بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ با جمعیت ۲۷۱۰۴ هزار نفر و با مساحت ۶۰۱ هکتار یکی از شهرهای کوچک استان خوزستان می باشد، به لحاظ مختصات جغرافیایی در ۳۰ درجه و ۵۴ دقیقه عرض شمالی از خط استوا و ۴۹ درجه و ۲۵ دقیقه طول شرقی از نصف‌النهار مبدأ قرار گرفته است.

پژوهش حاضر با هدف بررسی الگوهای غالب تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر انجام شده است. این پژوهش از نوع کاربردی و با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به شناسایی شاخص‌ها و عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و ساز و پراکنش فضایی آن‌ها در شهر رامشیر می پردازد. در این پژوهش ابتدا از طریق مطالعات کتابخانه‌ای (استفاده از کتب، مقالات و منابع الکتریکی)، شاخص‌ها و عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و ساز شناسایی و تعریف شده‌اند که در غالب پرسشنامه شهروندان تنظیم شده‌اند و شامل ۴ بعد (اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی-آموزشی) می باشد. برای عملیاتی کردن شاخص‌های پژوهش از تعدادی گویه استفاده شده است. این گویه‌ها به شکل سؤالات واضح مطرح شده‌اند به گونه‌ای که علاوه بر قابل فهم بودن، شاخص‌های منتخب را نیز پوشش می دهند. برای عملیاتی کردن گویه‌ها از طیف لیکرت استفاده شده است. جامعه آماری این تحقیق، به صورت نمونه گیری تصادفی ساده انتخاب شده است. پرسشنامه‌هایی به نسبت حجم نمونه در بین زنان و مردان محله‌های شهر رامشیر به صورت تصادفی توزیع گردید. بین مردم ۱۴۸ پرسشنامه توزیع گردید. در این پژوهش برای سنجش قابلیت اعتماد پرسشنامه؛ از روش آلفای کرونباخ استفاده شده است، که مقدار ضریب آلفا برای پرسشنامه شهروندان ۰/۸۹ به دست آمد. این مقادیر بیش از ۰/۷ است؛ لذا پایایی پرسشنامه نیز تأیید گشته است.

جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها، ابتدا با مطالعه مبانی نظری و ادبیات تحقیق، اصول و معیارهای مدنظر طراحی گردید، استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و مدل ترکیبی ANP-DEMATEL به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات که با نوع تحقیق مرتبط است. با توجه به بررسی الگوهای غالب تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر، داده‌ها و اطلاعات را وارد EXCEL نموده و شاخص‌های مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. سپس برای بررسی عوامل مؤثر در تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر داده‌های مورد نیاز به

وسیله پرسشنامه های که بین شهروندان پخش شده بود، جمع آوری شد و برای تجزیه و تحلیل این داده ها از نرم افزار SPSS بهره گرفته شده است. در بخش استنباطی برای تحلیل فرضیه های پژوهش از آزمون فریدمن برای رتبه بندی شاخص های مورد مطالعه از نظر شهروندان استفاده شده است و با استفاده از این آزمون بررسی عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر به دست آمده است. برای ارائه چهارچوبی برای ارزیابی سطح تخلفات در شهر رامشیر از مدل تحلیلی - مدیریتی ANP-DEMATEL بهره گرفته شده است در این قسمت پس از تهیه ماتریس روابط مستقیم و محاسبه ماتریس روابط کلی با اعمال حد آستانه برای فیلتر کردن برخی آثار جزئی (ناچیز) ماتریس تأثیرگذاری کلی محاسبه می شود.

### ۳- یافته ها

#### بررسی الگوهای غالب تخلفات ساخت و ساز و پراکنش فضایی آن ها در شهر رامشیر

برای بررسی وضعیت نهایی تخلفات صورت گرفته در شهر رامشیر در هر سال ابتدا تخلفات در دسته های یادشده دسته بندی شدند و سپس میانگین وضعیت نهایی همه شاخص ها در هر سال در دوره ای از سال ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۵ بررسی و تجزیه و تحلیل گردید.

#### جدول شماره ۱: مهم ترین تخلفات ساختمانی قابل رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری

|                                         |                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| بنای بدون پروانه                        | احداث ساختمان مغایر با کاربری            |
| تخلف اضافه بنا در منطقه مسکونی و تجاری  | تراکم اضافی                              |
| عدم احداث پارکینگ                       | عدم استحکام بنا                          |
| تخلف مهندس ناظر                         | مرجع رسیدگی به اعتراض اشخاص              |
| تجاوز به معابر شهر و عدم رعایت اصول فنی | احداث بنا خلاف ضابطه به صورت پیشروی طولی |

مآخذ: (اجزاء شکوهی و همکاران، ۱۳۹۵: ۵)، (بختیاری و همکاران، ۱۳۹۴: ۲)، (کارگر و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۱)

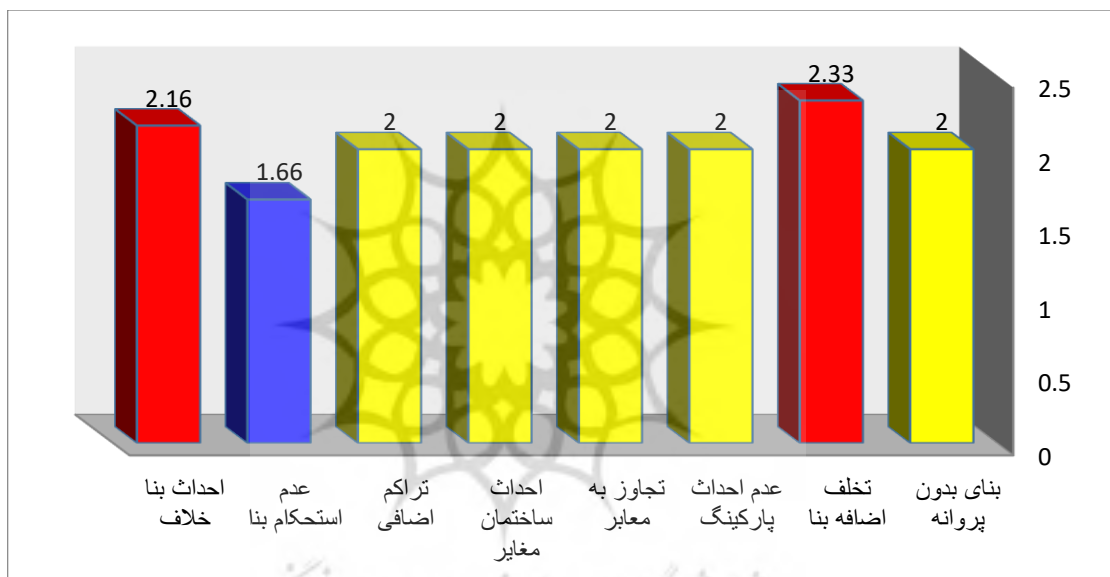
#### جدول شماره ۲: وضعیت نهایی میانگین تخلفات صورت گرفته در شهر رامشیر، (۱۳۹۱-۱۳۹۵)

| سال     | تعداد تخلفات | مساحت (مترمربع) | میزان جریمه (ریال) |
|---------|--------------|-----------------|--------------------|
| ۱۳۹۱    | ۱۶۵          | ۵۵۵۳            | ۱۶۸۱۵۴۶۰۰۰         |
| ۱۳۹۲    | ۲۵۶          | ۶۳۴۴            | ۱۴۶۳۴۱۳۴۲۳         |
| ۱۳۹۳    | ۱۱۹          | ۴۱۵۱            | ۱۶۴۲۴۶۵۰۰۰         |
| ۱۳۹۴    | ۲۴۳          | ۸۶۵۲            | ۲۹۷۴۲۹۸۰۰۰         |
| ۱۳۹۵    | ۱۳۸          | ۹۱۱۹            | ۳۰۶۴۱۷۸۸۸۰         |
| جمع     | ۹۲۱          | ۳۳۸۱۹           | ۱۰۸۲۵۹۰۱۳۰۳        |
| میانگین | ۱۸۴/۲        | ۶۷۶۳/۸          | ۲۱۶۵۱۸۰۲۶۱         |

در مجموع نیز باید گفت در دوره ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۵ تعداد ۹۲۱ تخلف با مساحت ۳۳۸۱۹ مترمربع و ارزش ریالی ۱۰۸۲۵۹۰۱۳۰۳ صورت گرفته است. همچنین وضعیت نهایی نشان می دهد که به طور میانگین در هر سال ۱۸۴/۲ تخلف با مساحت ۶۷۶۳/۸ و ارزش ریالی ۲۱۶۵۱۸۰۲۶۱ صورت گرفته است. تجزیه و تحلیل نهایی این وضعیت نشان می دهد که بیشترین تخلف از نظر تعداد سال ۱۳۹۲ با تعداد ۲۵۶ تخلف صورت گرفته و کمترین تخلف در سال ۱۳۹۳ با ۱۱۹ تخلف است.

جدول شماره ۳: وضعیت میانگین الگوهای غالب تخلفات ساخت و ساز ۵ ساله (۱۳۹۵-۱۳۹۱) شهر رامشیر

| محل     | بنای بدون پروانه | تخلف اضافه بنا | عدم احداث پارکینگ | تجاوز به معابر | احداث ساختمان مغایر | تراکم اضافی | عدم استحکام بنا | احداث بنا خلاف |
|---------|------------------|----------------|-------------------|----------------|---------------------|-------------|-----------------|----------------|
| یک      | ۲                | ۱              | ۲                 | ۲              | ۱                   | ۲           | ۲               | ۲              |
| دو      | ۱                | ۲              | ۳                 | ۱              | ۲                   | ۲           | ۳               | ۲              |
| سه      | ۲                | ۳              | ۲                 | ۲              | ۳                   | ۳           | ۱               | ۳              |
| چهار    | ۳                | ۲              | ۱                 | ۳              | ۳                   | ۳           | ۲               | ۲              |
| پنج     | ۲                | ۳              | ۳                 | ۳              | ۲                   | ۱           | ۱               | ۱              |
| شش      | ۲                | ۳              | ۱                 | ۱              | ۱                   | ۱           | ۱               | ۳              |
| میانگین | ۲                | ۲,۳۳           | ۲                 | ۲              | ۲                   | ۲           | ۱,۶۶            | ۲,۱۶           |



نمودار شماره ۱: وضعیت میانگین الگوهای غالب تخلفات ساخت و ساز (۱۳۹۵-۱۳۹۱) شهر رامشیر

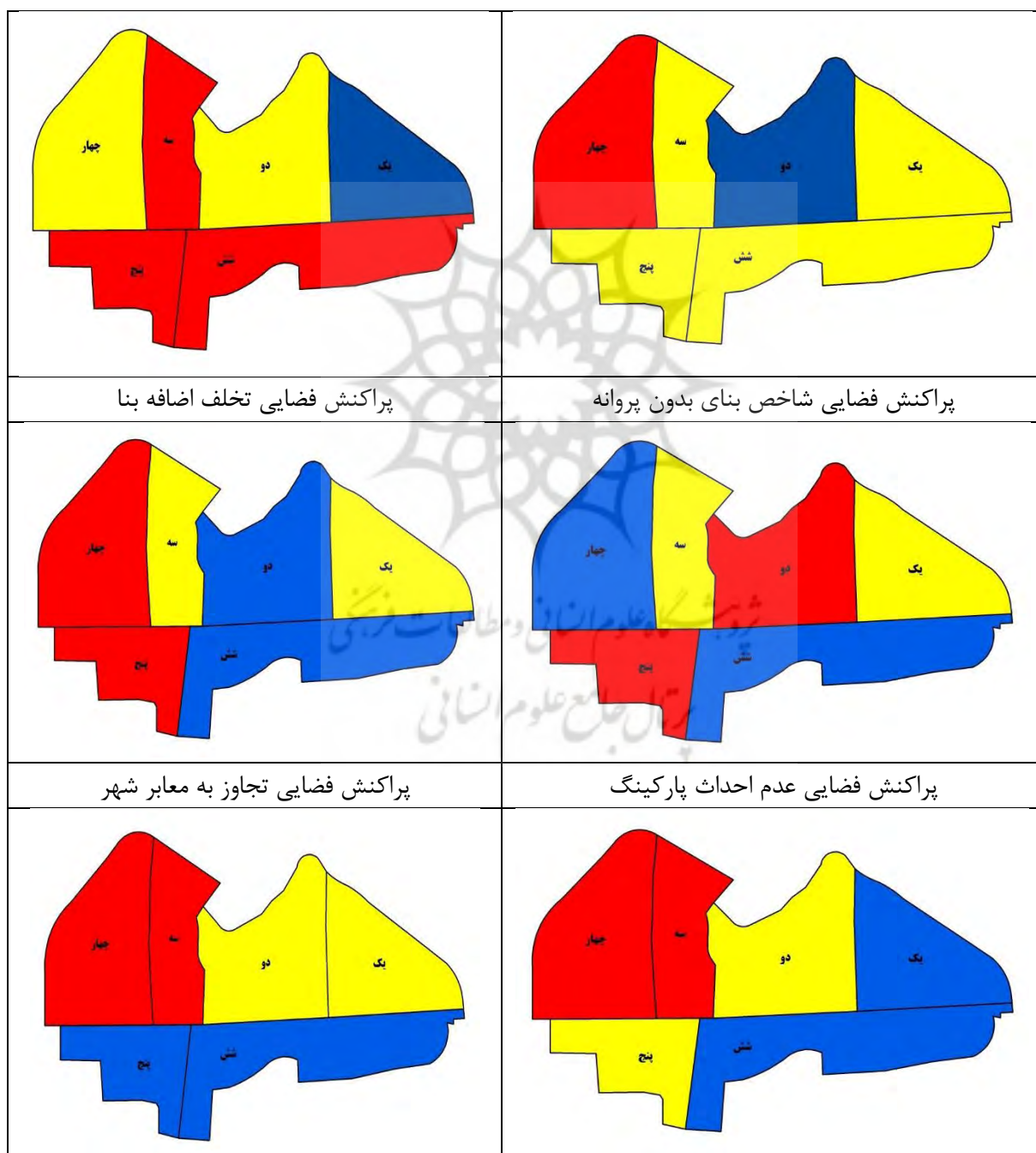
طبق جدول شماره (۱)، بررسی وضعیت نهایی الگوهای غالب تخلفات ساخت و ساز در محله‌های شهر رامشیر نشان می‌دهد که: در بررسی الگوهای غالب تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر، شاخص تخلف اضافه بنا با میانگین ۲/۳۳ و شاخص احداث بنای خلاف ضابطه با پیشروی طولی با میانگین ۲/۱۶ بیشترین میزان تخلفات را در ۵ سال گذشته بین ۸ شاخص موجود در ۶ محله شهر رامشیر داشته است.

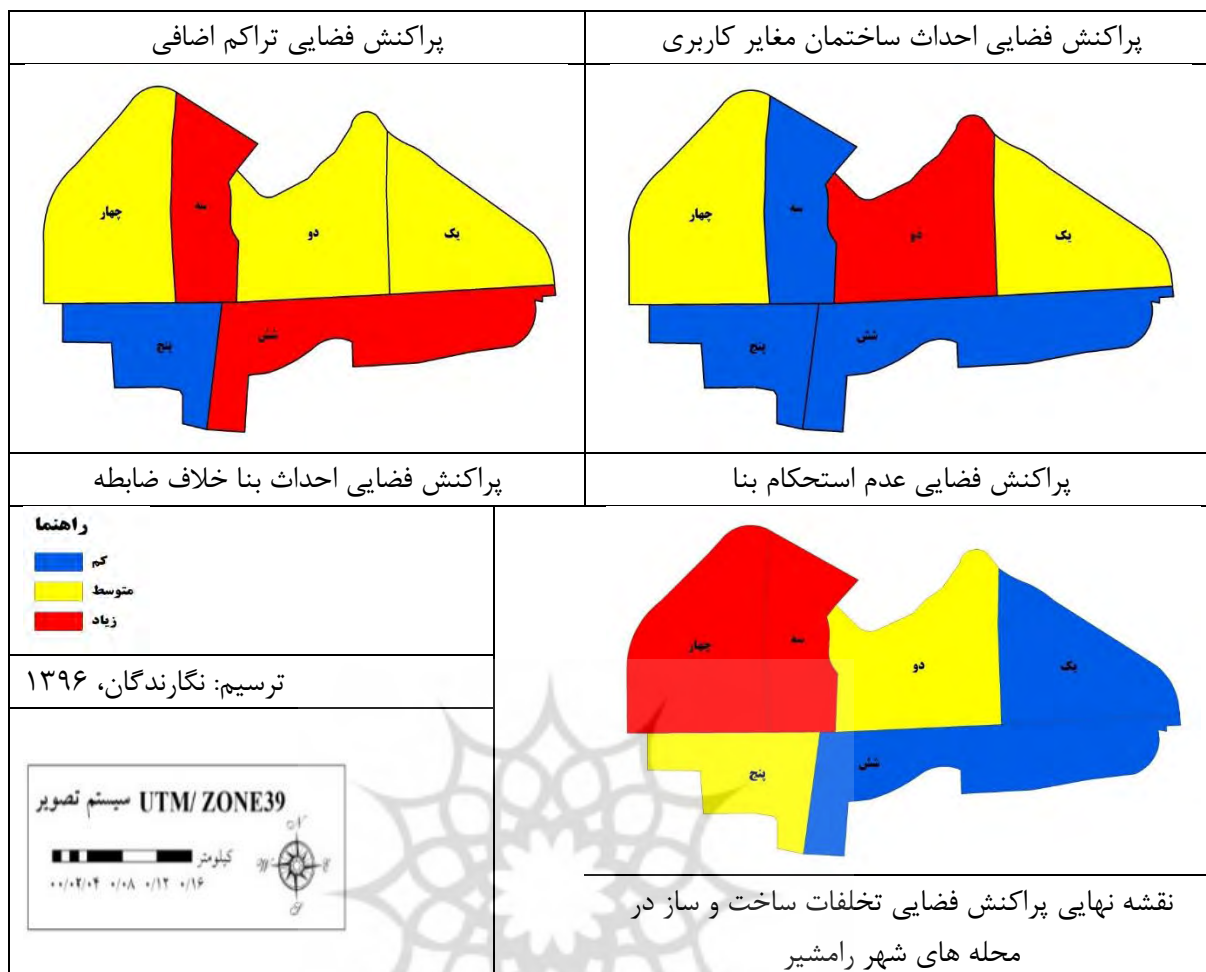
#### پراکنش فضایی تخلفات ساخت و ساز در محله‌های شهر رامشیر

بررسی وضعیت شاخص‌ها هشت‌گانه در شهر رامشیر برای تعیین وضعیت نهایی پراکنش فضایی تخلفات ساخت و ساز در سطح محلات شهر رامشیر پس از تعیین میزان رگرسیون وزنی جغرافیایی (GWR) در نرم افزار arcgis برای هر شاخص، ارقام بدست آمده در قالب ارزش‌گذاری سه سطحی کم، متوسط و زیاد تعریف و میانگین نهایی این ارزش برای هر محله به عنوان وضعیت نهایی از مجموع شاخص‌ها محسوب می‌شود.

جدول شماره ۴: برآورد مدل رگرسیون وزنی جغرافیایی (GWR) در میزان تخلف شاخص های مورد نظر

| متغیر                                  | p-value     | طول باند | Sigma | AICc       | R <sup>2</sup> | R <sup>2</sup> تعدیل شده |
|----------------------------------------|-------------|----------|-------|------------|----------------|--------------------------|
| بنای بدون پروانه                       | -2/5 _ +2/5 | ۲۸۸,۰۶۳  | ۰,۹۲  | ۲۸۶۶۱,۸۷   | ۰,۹۱           | ۰,۶۶                     |
| تخلف اضافه بنا در منطقه مسکونی و تجاری | -2/5 _ +2/5 | ۲۸۸,۳۹۱  | ۲,۰۸  | ۴۹۲۰۶,۰۲۵  | ۰,۹۵           | ۰,۸۰                     |
| عدم احداث پارکینگ                      | -2/5 _ +2/5 | ۲۴۶,۶۲۱  | ۰,۵۹  | ۷۷۳۵۸۸,۰۳۵ | ۰,۸۵           | ۰,۴۹                     |
| تجاوز به معابر شهر                     | -2/5 _ +2/5 | ۲۵۰,۷۶۰  | ۰,۳۹  | ۲۳۵۹۹۸,۷۹  | ۰,۹۸           | ۰,۹۵                     |
| احداث ساختمان مغایر با کاربری          | -2/5 _ +2/5 | ۶۰۹,۸۲۱  | ۱,۹۵  | ۴۰,۶۷      | ۰,۰۰           | ۰,۲۴                     |
| تراکم اضافی                            | -2/5 _ +2/5 | ۲۷۴,۰۳۴  | ۳,۳۸  | ۱۷۶۱۷۶,۱۱  | ۰,۹۰           | ۰,۶۷                     |
| عدم استحکام بنا                        | -2/5 _ +2/5 | ۲۷۵,۷۷۷  | ۳,۴۲  | ۳۱۲۸۳,۴۲   | ۰,۹۴           | ۰,۷۶                     |
| احداث بنا خلاف ضابطه                   | -2/5 _ +2/5 | ۶۰۹۳,۸۲  | ۴,۳۲  | ۵۰,۲۱      | ۰,۰۰۶          | ۰,۲۴                     |





### تنظیم و معرفی لایه های اطلاعاتی

برای ارائه چهارچوب مناسب جهت ارزیابی سطح تخلفات با استفاده از شاخص های بدست آمده در قسمت پرسشنامه هم در قسمت پرسشنامه مردم و هم قسمت مسئولین سطح و روند این تخلفات ارائه شد (جدول ۵).

جدول شماره ۵: فهرست لایه های اطلاعاتی

| معیارها     | شاخص ها                             | کد تحلیلی | شاخص ها                         | کد تحلیل |
|-------------|-------------------------------------|-----------|---------------------------------|----------|
| اقتصادی (A) | میزان تغییر کاربری                  | A1        | عوارض کسری پارکینگ              | A6       |
|             | هزینه ی زیاد عوارض                  | A2        | هزینه ی تهیه نقشه               | A7       |
|             | عوارض پذیره                         | A3        | هزینه ی احداث                   | A8       |
|             | عوارض حق تفکیک                      | A4        | هزینه ی مصالح ساختمانی          | A9       |
|             | عوارض مازاد بر تراکم                | A5        | عملکرد کمیسیون ماده صد          | A10      |
| سیاسی (B)   | تشریفات قانونی صدور پروانه ساختمانی | B1        | روند تبدیل و تغییر کاربری       | B4       |
|             | مشکلات موجود ارائه مدارک ملک        | B2        | ضعف و نارسایی مقررات ساخت و ساز | B5       |

|    |                                           |    |                                           |
|----|-------------------------------------------|----|-------------------------------------------|
| B6 | عدم توجه به شرایط تحقق طرح‌ها             | B3 | طولانی صدور پروانه ی ساختمانی             |
| C4 | ناکارآمدی در حوزه ی نظارت                 | C1 | عدم کنترل مأمورین شهرداری                 |
| C5 | عدم هماهنگی و همکاری مدیریت شهری          | C2 | عدم حضور مهندس ناظر                       |
| C6 | چند مسئولیتی بودن ناظر                    | C3 | تبانی و عدم حضور مأمورین                  |
| D3 | نارسایی دانش و معلومات در حوزه حقوق شهری  | D1 | نداشتن اطلاعات کافی از ضوابط ساخت و ساز   |
| D4 | استفاده از کارگران غیر متخصص و بدون مهارت | D2 | ناتوانی مسئولان در مدیریت بر ساخت و سازها |

### ارائه چهارچوبی برای ارزیابی سطح تخلفات ساخت و ساز شهر رامشیر از طریق ANP-DEMATEL

در این قسمت برای ارائه چهارچوبی برای ارزیابی سطح تخلفات در شهر رامشیر از مدل تحلیلی - مدیریتی ANP-DEMATEL بهره گرفته شده است در این قسمت پس از تهیه ماتریس روابط مستقیم و محاسبه ماتریس روابط کلی با اعمال حد آستانه برای فیلتر کردن برخی آثار جزئی (ناچیز) ماتریس تأثیرگذاری کلی به صورت زیر محاسبه شد.

جدول شماره ۶: ماتریس تأثیرگذاری کلی شاخص‌های اقتصادی

| کد تحلیلی | A1  | A2  | A3  | A4  | A5  | A6  | A7  | A8  | A9  | A10 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| A1        | 0   | 1/4 | 1/8 | 0/9 | 0/9 | 0/1 | 0/4 | 0/6 | 0/6 | 1/1 |
| A2        | 1/8 | .   | 0/7 | 0/4 | 0/8 | 1/1 | 0/2 | 0/3 | 0/7 | 0/2 |
| A3        | 2/1 | 0/5 | 0   | 0/7 | 0/5 | 0/4 | 0/3 | 0/7 | 1/6 | 1/9 |
| A4        | 0/4 | 0/3 | 0/7 | 0   | 0/4 | 0/7 | 0/9 | 0/2 | 1/1 | 1/3 |
| A5        | 0/5 | 0/8 | 0/6 | 1/9 | 0   | 0/2 | 0/7 | 0/7 | 0/4 | 1   |
| A6        | 0/9 | 0/5 | 0/6 | 0/4 | 0/1 | 0   | 2/4 | 0/6 | 0/1 | 0/8 |
| A7        | 1   | 1/8 | 0/5 | 0/4 | 0/6 | 0/7 | 0   | 0/7 | 0/6 | 0/7 |
| A8        | 0/2 | 1/4 | 0/3 | 0/2 | 0/3 | 0/3 | 0/8 | 0   | 0/9 | 0/4 |
| A9        | 0/4 | 1/6 | 0/4 | 0/2 | 0/4 | 0/1 | 0/2 | 1/7 | 0   | 0/2 |
| A10       | 0/2 | 0/1 | 0/7 | 0/4 | 0/6 | 0/5 | 1   | 0/8 | 2   | 0   |

جدول شماره ۷: ماتریس تأثیرگذاری کلی شاخص‌های سیاسی

| کد تحلیلی | B1  | B2  | B3  | B4  | B5  | B6  |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| B1        | 0   | 1/1 | 1/8 | 0/9 | 0/7 | 0/4 |
| B2        | 1/3 | 0   | 0/4 | 0/2 | 0/1 | 0/4 |
| B3        | 0/5 | 2/1 | 0   | 0/7 | 0/6 | 0/5 |
| B4        | 0/3 | 0/4 | 1/2 | 0   | 0/9 | 0/4 |
| B5        | 0/8 | 0/5 | 1/1 | 1/1 | 0   | 0/2 |
| B6        | 0/5 | 0/9 | 0/7 | 0/4 | 0/3 | 0   |

جدول شماره ۸: ماتریس گذاری کلی شاخص‌های اجتماعی

| کد تحلیلی | C1  | C2  | C3  | C4  | C5  | C6  |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| C1        | 0   | 0/6 | 0/5 | 0/1 | 0/1 | 0/1 |
| C2        | 0/2 | 0   | 0/4 | 0/2 | 1/3 | 0/1 |
| C3        | 0/5 | 2/1 | 0   | 0/7 | 0/4 | 0/1 |
| C4        | 0/6 | 0/4 | 1/2 | 0   | 0/1 | 0/2 |
| C5        | 0/7 | 0/5 | 0/9 | 0/7 | 0   | 0/2 |
| C6        | 0/5 | 0/4 | 0/1 | 0/4 | 0/3 | 0   |

جدول شماره ۹: ماتریس تأثیرگذاری کلی شاخص های فرهنگی

| کد تحلیلی | D1  | D2  | D3  | D4  |
|-----------|-----|-----|-----|-----|
| D1        | 0   | 0/6 | 0/5 | 0/1 |
| D2        | 0/2 | 0   | 0/4 | 0/2 |
| D3        | 0/5 | 2/1 | 0   | 0/7 |
| D4        | 0/3 | 0/2 | 1/1 | 0   |

حاصل جمع سطرها و ستون‌ها در هر ماتریس به صورت جداگانه حساب شد و مجموع تأثیرگذاری و تأثیرپذیری برای همه شاخص‌ها محاسبه گردید. در ماتریس T محاسبه شده و به ترتیب بردار R و بردار C محاسبه می‌شود و می‌توان میزان اثرگذاری و اثرپذیری را محاسبه کرد.

جدول شماره ۱۰: مجموع تأثیرگذاری و تأثیرپذیری معیارهای اقتصادی

| A10   | A9   | A8   | A7    | A6   | A5    | A4   | A3    | A2   | A1   |     |
|-------|------|------|-------|------|-------|------|-------|------|------|-----|
| 0.79  | 0.39 | 0.11 | 0.88  | 1.67 | 0.52  | 0.49 | 0.23  | 1.22 | 2.33 | Ri  |
| 1.18  | 0    | 0.71 | 1.21  | 1.2  | 1.2   | 1.59 | 0.74  | 0.6  | 0.12 | Cj  |
| 1.97  | 0.39 | 0.82 | 2.09  | 2.87 | 1.72  | 2.08 | 0.97  | 1.82 | 2.25 | R+C |
| 0.39- | 0.39 | 0.6- | 0.33- | 0.47 | 0.69- | 1.1- | 0.51- | 0.62 | 2.01 | R-C |

جدول شماره ۱۱: مجموع تأثیرگذاری و تأثیرپذیری سیاسی

| B6   | B5    | B4   | B3    | B2   | B1   |     |
|------|-------|------|-------|------|------|-----|
| 0.83 | 0.14  | 0.73 | 0.17  | 2.75 | 1.13 | Ri  |
| 2.3  | 0.24  | 1.09 | 1.42  | 0.51 | 0.47 | Cj  |
| 1.17 | 1.66  | 0.25 | 0.17  | 0.99 | 1.36 | R+C |
| 0.11 | 0.37- | 0.7- | 0.36- | 0.44 | 0.89 | R-C |

جدول شماره ۱۲: مجموع تأثیرگذاری و تأثیرپذیری معیارهای اجتماعی

| C6   | C5    | C4   | C3    | C2   | C1   |     |
|------|-------|------|-------|------|------|-----|
| 2.07 | 0.21  | 0.32 | 0.74  | 2.1  | 1.17 | Ri  |
| 2.01 | 0.51  | 0.47 | 0.34  | 0.13 | 0.99 | Cj  |
| 1.07 | 0.44  | 0.70 | 0.82  | 1.18 | 1.16 | R+C |
| 0.73 | 0.77- | 0.9- | 0.59- | 0.96 | 1.5  | R-C |

جدول شماره ۱۳: مجموع تأثیرگذاری و تأثیرپذیری معیارهای فرهنگی

| D4    | D3   | D2   | D1    |     |
|-------|------|------|-------|-----|
| 1.18  | 0.39 | 0.39 | 0.71  | Ri  |
| 0.79  | 0.11 | 0.88 | 1.21  | Cj  |
| 2.07  | 0.39 | 1.21 | 1.09  | R+C |
| 0.68- | 0.82 | 0.7- | 0.43- | R-C |

جدول شماره ۱۴: ماتریس تأثیرگذاری گروهی کلی شاخص‌ها

| D     | C     | B     | A     |     |
|-------|-------|-------|-------|-----|
| 0/21  | 0/31  | 0/11  | 0/37  | Ri  |
| 0/15  | 0/39  | 0/22  | 0/24  | Cj  |
| 0/98  | 0/79  | 1/08  | 1/2   | R+C |
| 0.74- | 0.02- | 0.64- | 0.12- | R-C |

## محاسبه اوزان نسبی شاخص‌ها

کلی نرمال شده  $T_D^a$  را در سوپر ماتریس ناموزون ضرب می‌کنیم برای محاسبه سوپر ماتریس محدود، سوپر ماتریس موزون  $W_W$  آن قدر خود ضرب خواهد شد تا مقادیر بردارهای آن به مقدار ثابتی برسند. (به علت تکراری بودن روند حل سوپر ماتریس تمامی اعداد به دست آمده در این قسمت در نتیجه به یک عدد مشابه می‌رسند تا برای وزن نهایی آماده شوند)

جدول شماره ۱۵: سوپر ماتریس محدود شده جهت سنجش اوزان نسبی زیر معیارهای اقتصادی

| A10  | A9   | A8   | A7   | A6   | A5   | A4   | A3   | A2   | A1   |     |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | A1  |
| 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | A2  |
| 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | A3  |
| 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | A4  |
| 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | A5  |
| 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | A6  |
| 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | A7  |
| 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | A8  |
| 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.01 | A9  |
| 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | A10 |

جدول شماره ۱۶: سوپر ماتریس محدود شده جهت سنجش اوزان نسبی زیر معیارهای سیاسی

| B6   | B5   | B4   | B3   | B2   | B1   |    |
|------|------|------|------|------|------|----|
| 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | B1 |
| 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | B2 |
| 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | B3 |
| 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | B4 |
| 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | B5 |
| 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | B6 |

جدول شماره ۱۷: سوپر ماتریس محدود شده جهت سنجش اوزان نسبی زیر معیارهای اجتماعی

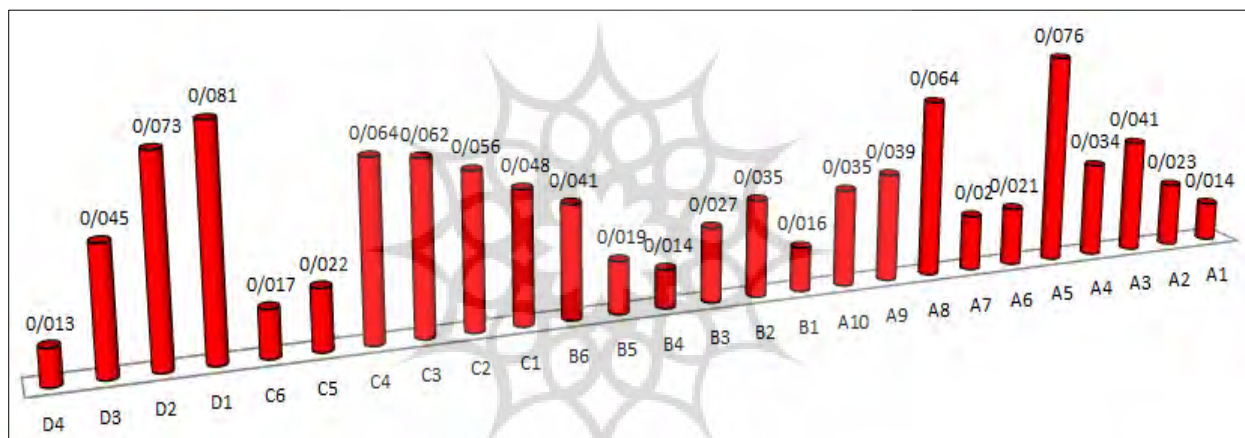
| C6   | C5   | C4   | C3   | C2   | C1   |    |
|------|------|------|------|------|------|----|
| 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | C1 |
| 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | C2 |
| 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | C3 |
| 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | C4 |
| 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | C5 |
| 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | C6 |

جدول شماره ۱۸: سوپر ماتریس محدود شده جهت سنجش اوزان نسبی زیر معیارهای فرهنگی

| D4   | D3   | D2   | D1   |    |
|------|------|------|------|----|
| 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | D1 |
| 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | D2 |
| 0.04 | 0.04 | 0.04 | 0.04 | D3 |
| 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | D4 |

### وزن نهایی و مدل راهبردی ارزیابی سطح تخلفات شهر رامشیر

در این مدل وزن و امتیاز وزنی شاخص‌ها مشخص شد از طرفی تعیین شاخص‌های بهینه مدل راهبردی برای ارزیابی سطح تخلفات شهر رامشیر از یافته‌ها اساسی این پژوهش بشمار می‌رود. بر اساس این یافته‌ها در رده شاخص‌های کلان به ترتیب عامل اقتصادی با وزن ۰/۳۷۱، عامل سیاسی با وزن ۰/۲۴۳، اجتماعی با وزن ۰/۲۲۱ و عامل فرهنگی با وزن ۰/۱۶۵ بیشترین تا کمترین اهمیت را در شاخص‌های کلان سطح تخلفات به خود اختصاص دادند.



شکل شماره ۱: نتایج سوپر ماتریس و نمودار ارزش وزنی زیر معیارها. ترسیم، نگارندگان.

### عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر

#### آزمون فریدمن

یکی از آزمون‌های آماری ناپارامتری است که برای مقایسه چند گروه کاربرد دارد و از نظر میانگین رتبه‌های گروه‌ها را معلوم می‌کند که آیا این گروه‌ها می‌توانند از یک جامعه باشند یا نه. در این تحقیق جهت رتبه بندی شاخص‌های مورد مطالعه از نظر پاسخگویان از این آزمون بهره گرفته شده است. جهت بررسی مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر از آزمون فریدمن استفاده شده است.

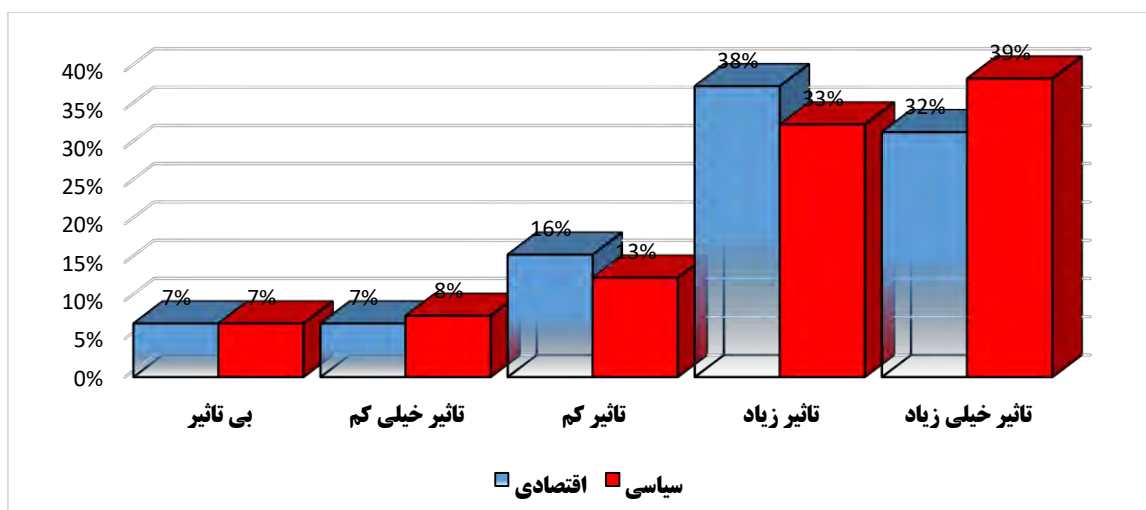
نتایج آزمون فریدمن نشان می‌دهد که سطح معناداری به دست آمده کمتر از ۰/۰۵ هست، در نتیجه بین عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر در سطح ۹۵ درصد اطمینان تفاوت وجود دارد؛ به عبارت دیگر عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر از دیدگاه شهروندان، از اولویت یکسانی برخوردار نبوده‌اند. بر این اساس؛ عوامل اجتماعی با میانگین رتبه‌ای ۳/۹۵ بالاترین امتیاز و عوامل اقتصادی با میانگین رتبه ۱/۶۷ پایین‌ترین امتیاز را دارا هستند؛ بنابراین می‌توان ادعا نمود که عوامل اجتماعی؛ بیشترین نقش را در به وجود آمدن تخلفات ساخت و ساز در شهر رامشیر از دیدگاه شهروندان داشته است.

جدول شماره ۱۶: مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تخلفات ساخت‌وساز در شهر رامشیر از دیدگاه شهروندان

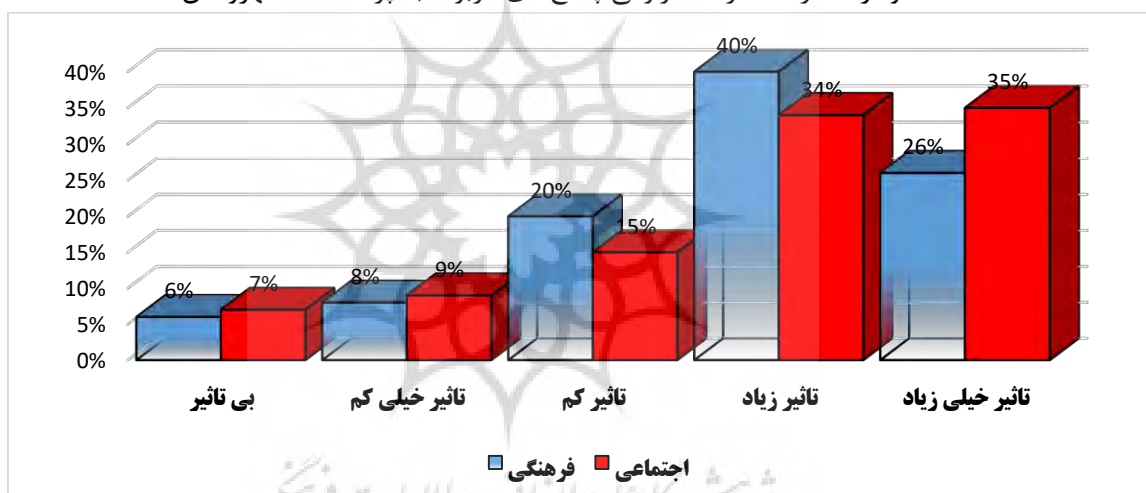
| متغیرها              | تعداد | میانگین رتبه | کای دو | درجه آزادی | معنا داری |
|----------------------|-------|--------------|--------|------------|-----------|
| عوامل اقتصادی        | ۱۴۸   | ۱/۶۷         |        |            |           |
| عوامل سیاسی          | ۱۴۸   | ۱/۸۲         | ۳۰۱/۵  | ۳          | ۰/۰۰۱     |
| عوامل فرهنگی- آموزشی | ۱۴۸   | ۲/۵۶         |        |            |           |
| عوامل اجتماعی        | ۱۴۸   | ۳/۹۵         |        |            |           |

این پرسشنامه شامل ۴ بعد (عوامل اقتصادی، سیاسی، فرهنگی- آموزشی و اجتماعی) و ۲۱ گویه بوده است.

| گویه‌های پرسشنامه شهروندان                                       | طیف پاسخگویی | خیلی کم | کم | زیاد | خیلی زیاد |
|------------------------------------------------------------------|--------------|---------|----|------|-----------|
| بالا بودن میزان قیمت زمین، در بروز تخلفات ساختمانی               | بی‌تاثیر     | خیلی کم | کم | زیاد | خیلی زیاد |
| افزایش قیمت مصالح ساختمان، در بروز تخلفات ساختمانی               | ۸            | ۹       | ۱۸ | ۳۵   | ۳۰        |
| عدم توانایی مالی، در بروز تخلفات ساختمانی                        | ۲            | ۳       | ۱۴ | ۳۸   | ۴۳        |
| ارزانی ملک، در بروز تخلفات ساختمانی                              | ۳            | ۹       | ۱۴ | ۴۲   | ۳۲        |
| فقدان سند مالکیت، در بروز تخلفات ساختمانی                        | ۱۶           | ۸       | ۱۶ | ۳۶   | ۲۴        |
| وقفی بودن زمین‌های شهر رامشیر، در بروز تخلفات ساختمانی           | ۱۲           | ۷       | ۱۵ | ۳۰   | ۳۶        |
| طولانی بودن زمان دریافت پروانه ساختمان، در بروز تخلفات ساختمانی  | ۸            | ۱۱      | ۱۴ | ۲۹   | ۳۸        |
| تاثیر فرایند طبیعی شهری شدن در بروز تخلفات ساختمانی              | ۴            | ۴       | ۹  | ۳۸   | ۴۵        |
| عدم آگاهی به قوانین کمیسیون ماده ۱۰۰، در بروز تخلفات ساختمانی    | ۳            | ۷       | ۱۷ | ۳۵   | ۳۸        |
| عدم آگاهی به قوانین ماده ۵، در بروز تخلفات ساختمانی              | ۱۱           | ۱۲      | ۲۰ | ۳۵   | ۲۲        |
| عدم آگاهی به قوانین ساختمانی، در بروز تخلفات ساختمانی            | ۱۰           | ۱۲      | ۲۷ | ۳۴   | ۱۷        |
| عدم آگاهی مردم به ضوابط ساخت و ساز، در بروز تخلفات ساختمانی      | ۴            | ۵       | ۲۱ | ۴۳   | ۲۷        |
| عدم آموزش مقررات ساخت و ساز در تخلفات ساختمانی                   | ۴            | ۶       | ۱۶ | ۴۳   | ۳۱        |
| نبود نظارت توسط مهندسان ناظر ساختمان، در بروز تخلفات ساختمانی    | ۳            | ۳       | ۱۴ | ۴۵   | ۳۵        |
| نقص قوانین مربوط به ساخت و ساز در بروز تخلفات ساختمانی           | ۴            | ۸       | ۱۱ | ۳۷   | ۴۰        |
| نظارت نکردن ناظران در ساخت و ساز، در بروز تخلفات ساختمانی        | ۲            | ۵       | ۱۳ | ۳۶   | ۴۴        |
| عدم هماهنگی و همکاری مدیریت شهری در بروز تخلفات ساختمانی         | ۱۳           | ۸       | ۱۴ | ۳۵   | ۳۰        |
| مهاجرت بی رویه مردم به شهر، در بروز تخلفات ساختمانی              | ۷            | ۱۱      | ۱۷ | ۳۴   | ۳۱        |
| بزرگ بودن اندازه خانواده و افراد خانوار، در بروز تخلفات ساختمانی | ۱۰           | ۱۳      | ۱۷ | ۳۴   | ۲۶        |
| نیاز به مسکن شخصی، در بروز تخلفات ساختمانی                       | ۷            | ۱۳      | ۲۱ | ۲۸   | ۳۱        |
| نیاز سکونتی فرزندان، در بروز تخلفات ساختمانی                     | ۹            | ۱۲      | ۱۹ | ۳۰   | ۳۰        |



نمودار شماره ۲: درصد فراوانی پاسخ‌های مربوط به پرسشنامه شهروندان (۱)



نمودار شماره ۳: درصد فراوانی پاسخ‌های مربوط به پرسشنامه شهروندان (۲)

#### ۴- نتیجه‌گیری و پیشنهادها

نتایج نشان می‌دهد: طبق جدول شماره (۱)، بررسی وضعیت نهایی الگوهای غالب تخلقات ساخت‌وساز در محله‌های شهر رامشیر نشان می‌دهد که: در بررسی الگوهای غالب تخلقات ساخت‌وساز در شهر رامشیر، شاخص تخلف اضافه بنا با میانگین  $2/33$  و شاخص احداث بنای خلاف ضابطه با پیشروی طولی با میانگین  $2/16$  بیشترین میزان تخلقات را در ۵ سال گذشته بین ۸ شاخص موجود در ۶ محله شهر رامشیر داشته است. بررسی وضعیت شاخص‌ها هشت‌گانه در شهر رامشیر برای تعیین وضعیت نهایی پراکنش فضایی تخلقات ساخت‌وساز در سطح محلات شهر رامشیر پس از تعیین میزان رگرسیون وزنی جغرافیایی (GWR) در نرم افزار ARC GIS برای هر شاخص، ارقام بدست آمده در قالب ارزش‌گذاری سه سطحی کم، متوسط و زیاد تعریف و میانگین نهایی این ارزش برای هر محله به عنوان وضعیت نهایی از مجموع شاخص‌ها محسوب می‌شود نتایج نشان داد که محله شماره ۳ و ۴ با داشتن میانگین بالاتر و نزدیکی به عدد سه بیشترین تخلقات را در خود دارند.

نتایج نشان می‌دهد: عوامل موثر بر تخلقات ساخت و ساز در شهر رامشیر از دیدگاه شهروندان، از اولویت یکسانی برخوردار نبوده‌اند. بر این اساس؛ عوامل اجتماعی با میانگین رتبه‌ای  $3/95$  بالاترین امتیاز را دارا می‌باشد. در ادامه نیز برای بررسی و ارائه چارچوب جهت

شناسایی سطح تخلفات با استفاده از مدل anp-dematel نتایج و سطح روند این تخلفات نیز بررسی شد نتایج سوپر ماتریس و نمودار ارزش وزنی زیر معیار ها نشان می دهد که در بین معیارهای موثر برای ارائه و ارزیابی سطح تخلفات در شهر رامشیر باید گفت که اثرگذارترین شاخص در بین شاخص ها موجود شاخص (نداشتن اطلاعات کافی از ضوابط ساخت و ساز) شناسایی شد به گونه ای که در این شهر نداشتن اطلاعات کافی از این ضوابط باعث شده است روند ساخت و سازها به صورت غیرمجاز باشد و همین مساله بزرگترین تخلف در یک شهر از نظر شهرداری محسوب می شود.

از جمله راهکارهای پیشنهادی که در این رابطه می توان بیان کرد: افزایش آگاهی و مشارکت مردمی، فرهنگ سازی مردم از طریق، رسانه ها برای آموزش ساخت و ساز مناسب، افزایش آگاهی برای نظارت اجتماعی شهروندان، فرهنگ سازی عمومی در راستای رعایت قانون شهرداری، نظارت مستمر و آموزش کارکنان، تطبیق هر چه بیشتر ضوابط با نیازهای مردم، برگزاری کلاس های دوره ای برای استادکاران و بناها به منظور افزایش سطح آگاهی و به روزرسانی اطلاعات آن ها، توجه بیشتر مدیریت شهری رامشیر به آگاه سازی شهروندان از دامنه رفتاری ها و مشکلات ناشی از ساخت و ساز غیرقانونی، عدم صدور پایان کار توسط شهرداری در صورت وجود تخلف در ساختمان تا روشن شدن تکلیف، تجدیدنظر و به روز نمودن قوانین ساخت و ساز با نیازهای جامعه و تمایلات مردم (ناسازگاری ضوابط با واقعیات)، بومی گرای در طرح های توسعه شهری و ارائه ضوابط و مقررات با لحاظ نمودن بوم ساخت اکولوژیک شهری، قرارداد با شرکت های بیمه و بیمه کردن ساختمان ها و متعهد کردن بیمه در پرداخت خسارت هنگام وقوع حوادث که سبب می شود شرکت های بیمه برای حفظ منافع خود نظارت دقیق بر عملیات ساختمانی داشته باشند، استفاده از متخصصان در کادر شهرداری رامشیر، به روزرسانی مقررات ساختمانی با نیازهای خانواده ها و اهداف شهری ایجاد زمینه مشارکت شهروندان در تدوین طرح های شهری از طریق شبکه های اجتماعی، تدابیر تشویقی برای ساخت و سازهای فاقد تخلف، ایجاد هماهنگی بین ارگان های مختلف که با موضوع تخلفات ساختمانی سروکار دارند، بخشیدن مالیات و عوارضی اضافی از طرف شهرداری، دادن تسهیلات از طریق بانک برای ساخت و ساز با درصد کم، توجه به اقبال کم درآمد در طرح ها و برنامه های توسعه شهر، مکانیزه کردن سیستم کمیسیون ماده ی ۱۰۰، ایجاد یک سامانه اطلاع رسانی و ترویجی قوی، تکنیک های نوین ارائه ضوابط و مقررات، استفاده از IT جهت تسهیل در روند صدور پروانه و اطلاع رسانی همگانی نسبت به ضوابط و نظارت بر ساخت و ساز.

## ۵- منابع مأخذ

- ابراهیمی، جهانبخش (۱۳۸۱)، تخلفات ساختمانی و نحوه رسیدگی آن در حقوق ایران، نشر موج.
- اجزاء شکوهی، محمد، صمدی، رضا، گودرزی، نصرت اله، قنبری، محمد (۱۳۹۵)، تحلیل و بررسی علل تخلفات ساختمانی در کلان شهرها با تأکید بر قوانین و ضوابط شهرسازی، مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال سوم، شماره ۲، پاییز و زمستان ۵۹۳۱، شماره پیاپی، صص ۱۸-۱
- آجیلیان ممتاز، شیوا؛ محمودی نیا، افسانه (۱۳۹۲)، بررسی عوامل مؤثر بر ایجاد تخلفات ساخت و ساز شهری (نمونه موردی: شهر سبزوار)، اولین همایش ملی جغرافیا، شهرسازی و توسعه پایدار، تهران
- اسمعیل پور، نجم؛ دهقان دهکردی، الهه؛ خاکیان دهکردی، محمدرضا (۱۳۹۴) علل بروز تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تأکید بر تراکم ساختمانی و ارائه راهکارهای کاهش آن (نمونه موردی: فرخ شهر)، کنفرانس بین المللی علوم مهندسی، هنر و حقوق، اسپانیا
- بختیاری، نوبخت، امیدی، امیر، کاظمی، پریسا، نجف نژاد، پریسا (۱۳۹۴)، چالش های حقوقی در تشخیص مسئولیت های مدنی و کیفری مهندسان ناظر ساختمان ها در بخش رعایت ایمنی، اولین همایش ملی استفاده از فن آوری ها و تکنولوژی های نوین طراحی، محاسبه و اجرا در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی دانشکده مهندسی عمران، دانشگاه آزاد اسلامی واحد مراغه، اردیبهشت ماه

تفرجی، سعید؛ عامری سیاهویی، محمدرضا (۱۳۹۳) ارزیابی عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری منطقه یک شیراز بر کاهش تخلفات ساختمانی، اولین کنفرانس ملی شهرسازی، مدیریت شهری و توسعه پایدار، تهران، موسسه ایرانیان، انجمن معماری ایران

حمیدی، اکرم؛ افضل، رسول (۱۳۹۳)، تحلیلی بر علل تخلفات ساختمانی در شهر سردرود و راه حل‌های مقابله با آن، اولین کنفرانس بین المللی نیارش شهر پایا، تهران، موسسه سفیران فرهنگی مبین

خداپرستی، مجید؛ عابدینی، رضا؛ صادقی، منوچهر؛ نجقلی زاده، ناهید (۱۳۹۵) راهبردهای کنترل و نظارت ساخت و ساز شهری از منظر مدیریت شهری (مورد مطالعه: منطقه ۵۱ شهر تهران)، کنفرانس بین المللی مهندسی شهرسازی، عمران و معماری، دانشگاه جامع علمی-کاربردی

خسروی، محمد مهدی (۱۳۹۱)، تحلیلی بر عوامل و تبعات ساخت و سازهای غیرمجاز در استان تهران و راه حل‌های مقابله با آن، مجله مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۰، تهران

دائمی، مهدی؛ مافی، عزت اله؛ آرایش، ابودر (۱۳۹۵)، بررسی و تحلیل پرونده‌های تخلفات ساختمانی در مدیریت شهری (مطالعه موردی: شهر قوچان)، دومین کنگره بین المللی علوم زمین و توسعه شهری، تبریز، شرکت کیان طرح دانش، پژوهشکده جهاد دانشگاهی واحد استان آذربایجان شرقی

رحیمی، وحید؛ پناد، عبدالصمد (۱۳۹۱)، تحلیل و بررسی آرا صادره کمیسیون ماده ۰۱۱ شهرداری، مطالعه موردی: منطقه ۲ شهرداری زاهدان، چهارمین همایش علمی سراسری دانشجویی جغرافیا، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، اردیبهشت‌ماه، تهران

رفیعیان، مجتبی؛ سرخیلی، الناز (۱۳۹۶)، تخلفات ساختمانی از منظر شهرسازی مفاهیم، رویکردها و تجارب، چاپ اول، تهران، نشر آرمان شهر، بهار ۱۳۹۶

زنگی‌آبادی، علی؛ قائد رحمتی، صفر؛ محمدی، جمال؛ صفایی، همایون (۱۳۸۹) تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب‌پذیری ناشی از زلزله: مناطق شهر اصفهان، برنامه‌ریزی و آمایش فضا (مدرس علوم انسانی)، شماره ۲۰، تابستان، دوره ۱۴، پیاپی ۶۶، صص ۱-۲۲۱

سرخیلی، الناز؛ رفیعیان، مجتبی (۱۳۸۹)، آسیب‌شناسی درآمدهای حاصل از تخلفات ساختمانی در شهرداری تهران، مجموعه مقالات سومین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، تهران - مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف

سرخیلی، الناز؛ مجتبی، رفیعیان؛ محمدرضا، بمانیان (۱۳۹۰)، بررسی رابطه بین تخلف ساختمانی تغییر کاربری و ساختار فضایی شهر تهران با استفاده از تحلیل رگرسیون فضایی، دو فصلنامه دانشگاه هنر، شماره ۱۲، بهار و تابستان، نامه معماری و شهرسازی، صص ۲۳-۴۱

سرخیلی، الناز؛ مجتبی، رفیعیان؛ محمدرضا، بمانیان (۱۳۹۱)، بررسی انگیزه‌های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران، دو فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۰، پاییز، صص ۱۴۵-۱۶۲

شکری خلیفه قشلاقی، حسن (۱۳۹۴)، علل بروز تخلفات مهندسی ساختمان، کنفرانس سالانه تحقیقات در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی و محیط‌زیست پایدار، تهران، موسسه مدیران ایده پرداز پایتخت ویرا

شیدانه مرید، میرزاعلی؛ صارمی، حمیدرضا (۱۳۹۵)، بررسی و نقد اساس محاسبه‌ی تخلقات ساختمان‌های قدیمی بر اساس قانون ماده ۱۰۰ قوانین و مقررات شهرداری‌ها، چهارمین کنفرانس ملی توسعه پایدار در علوم جغرافیا و برنامه‌ریزی، معماری و شهرسازی

شیرازی، غلامحسین؛ حسین زاده، نعمت؛ لطفی طلب، حسن؛ قاسم‌زاده، سید مرتضی؛ بایرام پور، مهدی (۱۳۹۴) نقش مدیریت شهری در کنترل و نظارت ساخت و ساز شهری با تاکید بر سکونتگاه‌های غیررسمی اسلامشهر، کنفرانس بین‌المللی مدیریت، فرهنگ و توسعه اقتصادی، مشهد مقدس

عباسعلی، مرضیه؛ طاهر خانی، پدارم (۱۳۹۴)، تخلقات ساختمانی و تأثیرات آن بر شهرها، ماهنامه دانش نما، شماره ۲۴۱

غلام پور، یداله؛ شهابی، عبدالحسین؛ براتی، محمد (۱۳۹۳)، تحلیل و بررسی نقش کمیسیون ماده ۱۰۰ بر کاهش تخلقات ساختمانی (مطالعه موردی: محدوده منطقه یک شهرداری بیرجند)، کنفرانس ملی شهرسازی، مدیریت شهری و توسعه پایدار، اسفندماه، تهران

فاتحی، محترم (۱۳۹۴)، ارائه‌ی راهکارهای حقوقی مناسب جهت جلوگیری از تخلقات اجرایی ساختمان براساس نظام ساختمانی ایران، کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در عمران، معماری و شهرسازی، مرکز همایش‌های بین‌المللی صداوسیما

فلاح تفتی، ابراهیم؛ مسلمان یزدی، حسنعلی؛ جواهری، محمدرضا (۱۳۹۴)، بررسی عوامل مؤثر بر عملکرد شهرداری در امر نظارت بر کیفیت ساخت و ساز، سومین همایش ملی مصالح ساختمانی و فناوری‌های نوین در صنعت ساختمان، دانشگاه آزاد اسلامی واحد میبد.

کارگر، بهمن؛ زیویار، پروانه؛ نجفقلی زاده، ناهید (۱۳۹۵)، بررسی ضوابط و مقررات مربوط به تخلقات ساختمانی و تدابیر اجرایی مقابله با آن (مطالعه موردی: منطقه ۲۱)، کنفرانس بین‌المللی معماری، شهرسازی، عمران، هنر و محیط‌زیست؛ افق‌های آینده، نگاه به گذشته، تهران، دبیرخانه دائمی کنفرانس.

کمانرودی کجوری، موسی (۱۳۹۳)، تخلقات ساختمانی و تغییرات فضایی-کالبدی در مناطق کلان شهر تهران، نشریه تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، سال اول، شماره پیاپی ۲، تابستان، صص ۶۵-۷۶  
محمدی ده چشمه، مصطفی؛ سعیدی، جعفر (۱۳۹۳)، آسیب‌شناسی تخلقات موضوع کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری براساس یافته‌های تطبیقی از کلان‌شهرهای ایران، دو فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، سال سوم، شماره اول، بهار و تابستان، صص ۱۳۹-۱۶۶

محمدی، جمال؛ میرزایی، سارا (۱۳۹۴)، تبیین وضعیت و شناخت عوامل مؤثر بر تخلقات ساختمانی در کلان‌شهرهای ایران مطالعه موردی: مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۳۰، شماره ۲، تابستان، شماره پیاپی ۱، صص ۱۹۵-۲۱۴

موسوی، میر نجف؛ محمدی حمیدی، سمیه؛ رضایی، مهدی؛ خواجه‌طیبه (۱۳۹۲)، نقش شهرداری هادر کنترل ساخت و سازهای شهری پرونده‌های ساختمانی، کمیسیون ماده ۱۰۰ و ۵، همایش ملی معماری پایدار و توسعه شهری، بوکان، شرکت سازه کویر

نیک پور، عامر؛ فقیه الهی، محمد مهدی؛ سید علی پور، سیده زهرا (۱۳۹۴)، بررسی و تحلیل رابطه سرمایه اجتماعی و تخلقات ساختمانی (مطالعه موردی: شهروندان شهر بابلسر)، شهر پایدار، شماره ۲، پاییز، صص ۱۱۳-۱۲۶

همتی، فرناز؛ مسلمان یزدی، حسنعلی (۱۳۹۳)، بررسی تخلفات ساخت و ساز ساختمان‌های مصالح بنایی غیرمسلح بر اساس مجوزهای سازمان نظام مهندسی استان یزد، دومین همایش ملی مصالح ساختمانی و فناوری‌های نوین در صنعت ساختمان، اسفندماه، دانشگاه آزاد اسلامی - واحد میبد.

همتی، فرناز؛ مسلمان یزدی، حسنعلی (۱۳۹۳)، شناسایی و اولویت‌بندی تخلفات ساخت و ساز ساختمان‌های مصالح بنایی و عوامل مؤثر بر وقوع آن‌ها از دید ناظران و مالکان در شهر یزد، دومین همایش ملی مصالح ساختمانی و فناوری‌های نوین در صنعت ساختمان، اسفندماه، دانشگاه آزاد اسلامی - واحد میبد.

Alnsour, J, & Meaton, J. (2009) Factors affecting compliance with residential standards in the city of Old Salt Jordan, Habitat, International, No33, pp. 301-309.

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

Ioannidis, Ch. & Psaltis, Ch. & Potsiou, Ch. (2009) Towards a strategy for control of suburban informal buildings through automatic change detection. Computers, Environment and Urban Systems Journal, No 33, pp. 64-74.

Kahraman, S. & Saati, A. & Misir, S. (2006) Effects of adding illegal storeys to structural systems, Sâdhanâ Academic Journal, Vol 31, No 5, pp. 15-526.

Kapoor, M. & Blanc, D. (2008). Measuring risk on investment in informal (illegal) housing: Theory and evidence from Pune, India, Journal Regional Science and Urban Economics, No 38, pp. 311-329

Ravindra K, Pande (2006), "Hazard Zonation in Uttaranchal (India): a tool to understand the problem"; Disaster Prevention and Management, Vol. 15, No. 4, Emerald Group Limited.

Rukwaro, R. W. (2009) The owner occupier democracy and breach of building bylaws, Habitat International, No 33, pp. 485-498.