



<https://sppl.ui.ac.ir/?lang=en>

Spatial Planning

E-ISSN: 2476-3357

Document Type: Research Paper

Vol. 15, Issue 2, No.57, 2025, pp. 123- 154

Received: 14/01/2025

Accepted: 04/05/2025

Analysis of the Contextual Factors Influencing the Expansion of Construction Violations with an Emphasis on the Role and Position of Key Urban Stakeholders (Case Study: Isfahan Metropolis)

Ahmad Shahivandi  *

Associate professor, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Isfahan University of Art,
Isfahan, Iran
a.shahivandi@yahoo.com

Afsaneh Talebi Varnosfaderani 

Doctoral Researcher of Urban planning, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Isfahan
University of Art, Isfahan, Iran
talebi.af@gmail.com

Abstract

Building violations are defined as breaches of urban laws and regulations in urban development. These violations are less common in developed countries and are more pertinent to the urban planning literature of developing nations, such as Iran. Isfahan, one of Iran's major metropolises, is significantly affected by these violations in various ways. This raises the question: what factors, elements, and stakeholders influence the occurrence of these violations and to what extent does each contribute? Identifying these factors is a crucial first step toward addressing and mitigating these issues. This research aimed to identify the underlying factors and influential actors behind building violations, analyze the role of each factor, and examine the positions of key stakeholders involved. To achieve this, 100 questionnaires were distributed among specialists and experts in urban fields and the collected data were analyzed using Confirmatory Factor Analysis (CFA) with Structural Equation Modeling (SEM) in SPSS and Amos Graphics software. The results indicated that the factors influencing the occurrence of construction violations in Isfahan ranked in order of significance included urban regulations and plans, systemic weaknesses, economic challenges or profitability of violations, urban

*Corresponding Author

Shahivandi, A. and Talebi Varnosfaderani, A. (2025). Analysis of the contextual factors influencing the expansion of construction violations, with an emphasis on the role and position of key urban stakeholders (Case Study: Isfahan Metropolis). *Spatial Planning*, 15 (2), 123 - 154 .

2476-3357 © The Author(s).

Published by University of Isfahan

This is an open access article under the CC BY-NC 4.0 License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0>).



10.22108/sppl.2025.143966.1827

management actions and policies, and general government development policies. The main stakeholders influencing construction violations also ranked in order of significance were the Engineering System Organization and Building Control, builders, the municipality and building police, citizens, and high supervisory authorities.

Keywords: Urban Regulations, Stakeholders, Construction Regulations, Structural Equation Modeling (SEM), Isfahan.

Introduction

In recent decades, the rise of construction violations has become a significant concern for residents and city managers alike. Factors like high construction costs, lengthy permit processes, citizens' reluctance to renovate, and inconsistencies in city hall policies have made these violations more justifiable in the eyes of the public (Pong et al., 2009, p. 18).

This issue is particularly prevalent in developing countries. In Iran, urban planning regulations stipulate that property owners must obtain a construction permit and adhere to relevant rules and regulations for any building or physical modifications to their properties. To prevent violations, supervisory authorities, including monitoring engineers and building police, are tasked with reporting any infractions they observe during construction and halting unauthorized work. Despite these measures, many constructions are still carried out in ways that deviate from the specifications outlined in their permits. Alarming, statistics show that the number of building violation cases reported to the Article 100 Commission in a single year exceeds the number of building permits issued during that same period. Additionally, approximately 85% of municipal revenue in metropolitan areas derives from construction permits with over 15% attributable to building violations. This issue is not confined to low-income housing areas and cannot be solely attributed to economic hardship or a lack of public awareness. Effective management can play a crucial role in addressing these challenges. Consequently, this research sought to analyze the legal, managerial, cultural, social, economic, and structural factors influencing building violations, as well as the roles of various stakeholders in Isfahan, one of Iran's major metropolitan areas. The goal was to raise awareness and promote strategies to prevent urban construction violations.

Materials & Methods

This research was applied in nature and employed a descriptive-analytical approach. With a quantitative perspective and using grounded and systems theories, the study aimed to identify and analyze the factors influencing the occurrence and development of building violations in the city of Isfahan, as well as the roles of various stakeholders. The statistical population for this research included experts in urban planning, the judiciary, the Engineering System Organization, the municipality, the Article 100 Commission, and the General Directorate of Roads and Urban Development in Isfahan. From this group, a convenient sample of 100 individuals was selected. Data were collected using a documentary-library method supplemented by questionnaires and interviews with professionals. The information was analyzed through Confirmatory Factor Analysis (CFA) using Structural Equation Modeling (SEM) in SPSS and Amos Graphics software. To ensure the accuracy and validity of the measurement tools, expert opinions were consulted and the reliability was assessed using Cronbach's alpha test. This test indicated a high correlation of over 0.7 for the variables in each dimension, reflecting a desirable level of reliability.

Research Findings

The issue of illegal construction is predominantly associated with developing countries and Iran is no exception. This illegal development arises from various factors, including management issues, economic conditions, social and cultural aspects, and inadequacies of regulations and urban plans. Together, these elements contribute to urban development deviating from established, principled plans.

The results from the factor analysis aimed at identifying the influences on building violations in Isfahan revealed the following insights across different dimensions:

Urban Regulations and Plans:

Key variables in this domain included:

- ≠ The focus of urban plans on physical dimensions with a factor loading of 0.918
- ≠ The neglect of ownership characteristics of urban land with a factor loading of 0.782
- ≠ The disregard for citizens' needs in urban planning with a factor loading of 0.616
- ≠ The application of uniform patterns to the appearance and structure of the city across all areas and neighborhoods of Isfahan

These factors collectively contributed to the shortcomings of urban plans. Other significant variables within this area also highlighted issues present in urban planning.

Economic Variables:

In this category, the added value of land in exchange for minimal penalty payments had a factor loading of 0.94, making violations financially attractive for builders, particularly land grabbers and real estate speculators, with a factor loading of 0.85. Additionally, the reduction in construction costs due to increased density had a factor loading of 0.77, marking it as a critical factor.

Thus, the economic profitability for builders and real estate traders played a significant role in facilitating violations, indicating that personal interests heavily influenced the occurrence of construction violations in Isfahan. Notably, other variables in the model, aside from the financial incapacity of citizens to build, also exhibited favorable factor loadings. This suggested that poverty and low financial capacity were not primary drivers of these violations.

Legal and Regulatory Deficiencies:

Among the seven loading variables analyzed, the inconsistency between urban planning laws and other existing laws in the country emerged as the most significant factor in this dimension with a substantial factor loading of 0.834. Following closely, the lack of legal enforcement mechanisms to address construction violations with a factor loading of 0.805 played a crucial role in explaining the model. Other noteworthy variables included the inadequacy of penalties for offenders, which also carried considerable weight. However, the inflexibility of urban construction laws was not found to be significant; experts indicated that this variable did not contribute to the legal issues surrounding urban construction in Isfahan and was thus excluded from the model.

Government's Public and Civil Construction Policies and Programs:

The results indicated that all variables in this dimension were significant, i.e., they all affected the government's policies and civil construction programs. Among these, the poor performance in public housing provision with a factor loading of 0.95 stood out as a critical issue. Additionally, the failure to implement systems to mitigate the impact of inflation on housing costs with a factor loading of 0.821 and the restrictions on bank credits for loans related to purchasing and building housing with a factor loading of 0.812 were identified as key factors contributing to the weaknesses in the government's public and civil construction initiatives.

Social and Cultural Dimensions:

In this aspect, social factors accounted for approximately 36% of the model, while cultural factors accounted for about 26%. Among the social variables, the need for employment among the young population with a factor loading of 0.85 and the necessity for shelter with a factor loading of 0.83 were particularly significant. In the cultural dimension, the variable representing individualism and neglect of community needs with a loading of 0.863 and the perception of defiance against regulations as an act of courage with a loading of 0.814 played the most significant roles in explaining the model.

Urban Management Policies and Actions:

In the realm of urban management, 9 variables were identified. Among these, the delay in demolishing illegal housing at the onset of construction with a factor loading of 0.88 and the non-compliance of housing standards with citizens' income levels with a factor loading of 0.87 had the most significant impacts. Additionally, the complexity and high costs associated with the building permit issuance process, which had a factor loading of 0.84, also played a crucial role. This lengthy permit process often forced individuals, who could not navigate it to resort to violating regulations.

Urbanization Process:

Within this dimension, migration of the population from villages and small towns to metropolitan areas with a factor loading of 0.97 was particularly significant in explaining the model. Following closely, the variables related to urban expansion and the incorporation of surrounding villages and lands into the city also with a factor loading of 0.97 contributed to this dynamic. Additionally, natural population growth—encompassing births, improvements in healthcare, and reduced mortality rates—had a factor loading of 0.74, further impacting the urbanization process.

Discussion of Results & Conclusion

The results from the city of Isfahan indicated that urban regulations and plans with a factor loading of 0.72 were the primary cause of building violations. Following this, the economic factor with a factor loading of 0.70 significantly contributed to the occurrence of construction violations. Economic opportunism, the added value derived from exceeding building permit limits, and the existing rent-seeking behaviors had led to high levels of economic exploitation within the housing sector and urban construction.

Another influential factor was the actions and policies of urban management, which carried a factor loading of 0.67. Additionally, government policies and public construction plans with a factor loading of 0.56 played a notable role in fostering building violations in Isfahan. Key weaknesses in these policies included the failure to consider low-income groups in urban planning and housing programs, restrictions on bank credits for loans related to purchasing and building housing, inadequate performance in public housing provision, and lack of systems to mitigate the impact of inflation on housing costs.

The absence of robust legal and regulatory frameworks with a regression weight of 0.46 was identified as the 5th most influential factor contributing to building violations in Isfahan. Following this, sociocultural factors with a regression weight of 0.36 and urbanization process with a regression weight of 0.46 played lesser roles in these violations. Interestingly, while past trends indicated that incoming migrants contributed to undesirable construction due to family size, economic challenges, and regulatory noncompliance, their current influences on building violations in Isfahan were considerably less compared to other factors.

Among the stakeholders, the roles of the Engineering System Organization and building control, as well as construction companies, were more significant than others. The municipality and building police also served as key executors, alongside citizens, the Article 100 Commission, and the Article 5 Commission.

تحلیل عوامل زمینه‌ای مؤثر برگسترش تخلفات ساختمانی با تأکید بر عملکرد و جایگاه ذی‌نفعان اصلی شهری (مطالعه موردی: کلانشهر اصفهان)

احمد شاه‌یوندی* ، دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

a.shahivandi@yahoo.com

افسانه طالبی ورنوسفادرانی ، پژوهشگر دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

talebi.af@gmail.com

چکیده

تخلفات ساختمانی به‌عنوان نقض قوانین و ضوابط شهری در توسعه کالبدی شهری تعریف می‌شود. این نوع تخلفات در کشورهای توسعه‌یافته به‌ندرت یافت می‌شود و بیشتر مربوط به پیشینه شهرسازی کشورهای درحال توسعه نظیر ایران است. اصفهان نیز به‌عنوان یکی از کلانشهرهای ایران به شکل‌های مختلف متأثر از این تخلفات است. در همین زمینه، این سؤال مطرح است که چه عوامل و عناصر یا بازیگرانی و هریک به چه میزانی بر بروز تخلفات ساختمانی اثرگذار است؟ زیرا شناسایی این عوامل و عناصر به‌عنوان گامی اولیه در راستای حذف آنها یا کمک به بهبود وضعیتشان است. در همین راستا، پژوهش حاضر با هدف شناسایی عوامل زمینه‌ای و بازیگران مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی و تحلیل نقش هریک از عوامل و تحلیل جایگاه ذی‌نفعان اصلی در بروز تخلفات تدوین شده است. در این مطالعه ۱۰۰ پرسشنامه در بین متخصصان و کارشناسان حوزه‌های شهری توزیع و داده‌های به‌دست‌آمده با روش تحلیل عاملی تأییدی به کمک مدل‌سازی معادله‌های ساختاری در نرم‌افزار Spss و Amos Graphic تحلیل شد. نتایج به‌دست‌آمده حاکی از آن است که عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان به‌ترتیب شامل ضوابط و طرح‌های شهری، ضعف‌ها و مشکلات اقتصادی یا سودآوردن تخلفات ساختمانی، اقدام‌ها و سیاست‌های مدیریت شهری، سیاست‌ها و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت است. مهم‌ترین بازیگران اثرگذار بر تخلفات ساختمانی نیز به‌ترتیب شامل سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان، سازندگان، شهرداری و پلیس ساختمان، شهروندان و مراجع عالی نظارتی است. واژه‌های کلیدی: قوانین شهری، ذی‌نفعان، ضوابط ساخت‌وساز، مدل‌سازی معادله‌های ساختاری، شهر اصفهان

*نویسنده مسؤول

شاه‌یوندی، احمد و طالبی ورنوسفادرانی، افسانه. (۱۴۰۴). تحلیل عوامل زمینه‌ای مؤثر برگسترش تخلفات ساختمانی با تأکید بر عملکرد و جایگاه ذی‌نفعان اصلی شهری (مطالعه موردی: کلانشهر اصفهان)، برنامه‌ریزی فضایی، ۱۵ (۲)، ۱۵۴-۱۲۳.



مقدمه

در دهه‌های اخیر گسترش تخلفات ساختمانی به یکی از معضل‌های ساکنان و مدیران شهری تبدیل شده و وجود متغیرهای مداخله‌گری مانند هزینه ساخت، طولانی بودن مسیر اخذ پروانه ساختمانی، راغب نبودن شهروندان در امر نوسازی و نبود وحدت رویه در شهرداری‌ها نیز تخلفات ساختمانی را برای شهروندان توجیه‌پذیرتر کرده است. این درحالی است که رعایت ضوابط قانونی یک اصل مهم برای حفاظت محیط شهری به‌خصوص روشنایی، حرارت، هوا، آب و محیط سبز شهری است که مردم هنوز به آن آگاهی کافی ندارند (Pong et al., 2009, P. 18). با وجود این اوگو بر این باور است که مقررات برنامه‌ریزی و ضوابط ساختمانی همزمان می‌تواند به‌عنوان مانعی در برابر تولید مسکن از راه قانونی نیز باشد (Ogu, 1999, P. 302).

در این راستا، پونگ و همکاران بیان می‌کنند که باوجود تلاش‌هایی که در زمینه وضع آیین‌نامه‌های حقوقی درباره برنامه‌ریزی و مدیریت شهری انجام شده تخلفات ساخت‌وساز (Building Violations) هنوز هم یکی از مهم‌ترین مسائل مدیریت شهری است (Pong et al., 2009, P. 1). شواهدی از این موضوع در یونان، کلگری و هنگ‌کنگ وجود دارد. در یونان مهاجرت گسترده از نواحی روستایی به شهری، قیمت بالای مسکن‌های قانونی، جایگاه مسکن به‌عنوان ابزاری برای انباشت سرمایه و مقررات و برنامه‌ریزی ناکارآمد کاربری زمین دهه‌هاست که ساخت‌وساز مسکن غیرمجاز و غیرقانونی را رواج داده است (Patton & Sophoutis, 2013, P. 138). همچنین، ساخت‌وسازهای غیرقانونی در کلگری (Calgary) و هنگ‌کنگ (Hong Kong) به دلیل تجربه رونق اقتصادی، رشد جمعیت ناشی از مهاجرت و در نتیجه، فشارهای تأمین مسکن ظهور پیدا کرده است (Tanasescu et al., 2010, P. 479).

این مسئله به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه وجود دارد. در همین راستا، ازجمله مشکلات اساسی که شهرسازی کشورهای در حال توسعه با آن مواجهه است، بهره‌گیری و استفاده بیش از اندازه از فضا و در قالب ساختمان و معابر است که جنبه‌های اجتماعی، عدالت فضایی، ایمنی و امنیت و ادامه حیات را برای گروه‌های مختلف انسان‌ها بسیار سخت کرده است. این رویکرد نتیجه اثرهای دوره مدرنیسم در مدیریت و برنامه‌ریزی شهری این کشورهاست که در راستای کاستن از اثرهای منفی آن در کشورهای توسعه‌یافته نظریه‌هایی نظیر شهر فشرده، نوشهرگرایی، رشد هوشمند و.... در برنامه‌ریزی شهری وارد شد و به سرعت رشد یافت (Ngah, 1998, P. 7). این نظریه‌ها نزدیکی به امکانات و خدمات لازم را برای مردم افزایش داد و در نتیجه، تعامل، عدالت و سلامتی را بهبود بخشید (Bahadure & Kotharkar, 2012). این نظریه‌های جدید تنها در کشورهای توسعه‌یافته اثرگذار بود و در کشورهای در حال توسعه به دلیل ساختار مدیریتی بخشی و ناهماهنگ، اقتصادی ناپایدار، فرهنگی فردگرا و ضوابط تعریف‌شده متفاوت با شرایط جامع بومی نتوانست به تحقق عدالت اجتماعی و بهره‌گیری مناسب انسان‌ها از فضا کمک کند و برای دستیابی به برخی از مفاهیم جهانی و استانداردهای بین‌المللی مجبور به درآمدزایی به شکل غیراصولی و ازجمله ساخت‌وساز بی‌رویه و درآمد ناشی از تخلفات ساختمانی شد.

در ایران نیز طبق مقررات حقوقی شهرسازی برای احداث هرگونه ساختمان و دخالت فیزیکی در املاک مالکان بایستی مجوز ساخت دریافت کند و ساخت‌وساز را طبق مقررات و ضوابط مربوط انجام دهد. این موضوع در ماده

۱۰۰ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ مطرح شده است که براساس آن مالکان باید در محدوده شهر قبل از هر اقدام عمرانی از شهرداری پروانه دریافت کنند و در صورت رعایت نکردن موارد مندرج در پروانه شهرداری موضوع را در کمیونی که موسوم به کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری است، مطرح کنند و مالک تصمیم اتخاذشده را باید اجرا کند. در غیر این صورت، شهرداری خود برای اجرای تصمیم اتخاذشده اقدام می‌کند (صفایی‌پور و همکاران، ۱۳۹۶، ص. ۱۳۲-۱۳۰). در این زمینه و برای جلوگیری از وقوع تخلفات ناظرانی همچون مهندسان ناظر و پلیس ساختمان در صورت مشاهده تخلف درحین و قبل از وقوع آن موضوع را به مراجع مربوط گزارش می‌دهند و از ادامه روند کار جلوگیری می‌کنند. با وجود این، همچنان برخی ساخت‌وسازها مطابق با مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی مربوط صورت نمی‌گیرد تا جایی که طبق آمار به‌دست‌آمده تعداد پرونده‌های تخلف ساختمانی ارسالی به کمیسیون ماده ۱۰۰ در یک سال بیشتر از تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در همان سال است. علاوه بر این، حدود ۸۵ درصد از درآمد شهرداری‌های کلانشهرها نیز مربوط به مجوزهای ساخت‌وساز است که از این میزان بیش از ۱۵ درصد مربوط به تخلفات ساختمانی است؛ اما این موضوع فقط مربوط به نواحی اسکان اقشار کم‌درآمد جامعه نیست که بتوان تنها آن را به فقر اقتصادی و یا ناآگاهی افراد نسبت داد.

درمجموع، می‌توان گفت در ایران در راستای درآمدزایی روزبه‌روز کنترل و مدیریت زمین‌های شهری به‌صورت افقی و عمودی از عهده شهرداری خارج شده، زمین‌ها به بخش خصوصی با مالکیت دائمی واگذار شده و ساخت‌وسازهای بی‌رویه گسترش یافته است، نظارت و کنترل کافی بر ساخت بنا انجام نمی‌شود و طرح‌های شهری به‌خوبی نتوانسته پاسخگوی نیاز شهروندان باشد. علاوه بر این، چالش‌های دائمی که بین ذی‌نفعان وجود دارد، زمینه را برای انواع تخلف و بهره‌گیری نامناسب از زمین شهری فراهم کرده است. این درحالی است که با مدیریت صحیح می‌توان گام‌هایی اساسی در حل این معضل برداشت. بر همین اساس و در راستای شناسایی عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی محققان در پژوهش حاضر به دنبال تحلیل نقش عوامل قانونی، مدیریتی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و جایگاه هریک از ذی‌نفعان در بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان به‌عنوان یکی از کلانشهرهای ایران هستند تا از این طریق به دنبال آگاهی‌بخشی در راستای جلوگیری از تخلفات ساخت‌وساز شهری گامی برداشته شود.

در این زمینه، پژوهش‌های مختلفی در ایران و جهان انجام شده است؛ اما جنبه نوآوری این پژوهش استفاده از نظرهای کارشناسان حوزه‌های شهرسازی، معماری، دادگستری و صاحب‌نظران تخلفات ساختمانی برای تعیین دقیق‌تر عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی و تعیین جایگاه ذی‌نفعان کلیدی در بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان است. علاوه بر این، باوجود اینکه محققان در بسیاری از پژوهش‌ها ضعف توان مالی مردم بومی را عامل تخلف می‌دانند، در این پژوهش عامل اصلی بروز و توسعه تخلفات در اصفهان مربوط به مدیریت شهری و دستگاه‌های نظارتی است. همچنین، استفاده از روش‌های آماری مدل‌سازی معادله‌های ساختاری کمک مناسبی به تعیین دقیق بار عاملی هریک از ابعاد تخلفات ساختمانی و ذی‌نفعان آنها کرده است و راهکارهای ارائه‌شده می‌تواند به مدیریت شهری برای کنترل ساخت‌وسازهای غیرقانونی کمک کند.

مبانی نظری پژوهش

تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی عبارت از رعایت نکردن ضوابط و مقررات ساخت‌وساز است که برای تضمین کیفیت زندگی، عدالت و منافع عمومی تدوین شده است (سیفی قره‌یتاق و همکاران، ۱۳۹۴، ص. ۲). اما علاوه بر تعریف موجود اینکه چه اقدام‌هایی به عنوان تخلف ساختمانی به حساب می‌آید، امری ضروری است. در این زمینه دیدگاه‌های مختلفی وجود دارد. در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های ذیل آن عملیات ساختمانی، بناهای بدون پروانه و بدون رعایت اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی، رعایت نکردن اصول شهرسازی یا فنی و بهداشتی برخلاف مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی، اضافه بنا بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، اضافه بنا بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری، صنعتی و اداری، احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوط در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت نشده باشد، احداث نکردن پارکینگ یا غیرقابل استفاده بودن آن و ناممکن بودن اصلاح، تجاوز به بنا و مستحکم نبودن بنا به عنوان نمودهای تخلفات ساختمانی معرفی شده است (سعیدنیا، ۱۳۸۳، ص. ۴۹) در طبقه‌بندی دیگر، تخلفات به ۹ دسته شامل احداث بنای بدون پروانه، مستحکم نبودن بنا، تبدیل، حذف و تغییر کاربری، احداث بنا در حریم لوله‌های نفت و گاز، عقب‌نشینی نکردن لازم، تراکم اضافی، احداث بنا در حریم خطوط انتقال برق، تأسیسات و منابع آب‌های عمومی، ارتفاع اضافی و رعایت نکردن سطح اشغال طبقه‌بندی شده است (صفایی‌پور و همکاران، ۱۳۹۶، ص. ۱۸۰). در مجموع و براساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و بر مبنای سایر مطالعات می‌توان تخلفات ساختمانی را به ۶ دسته کلی شامل رعایت نکردن اصول شهرسازی، تخلف رعایت نکردن اصول فنی و استحکام بنا، رعایت نکردن اصول بهداشتی، نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان، احداث ساختمان بدون پروانه و سایر تخلفات طبقه‌بندی کرد (جدول ۱).

جدول ۱: طبقه‌بندی تخلفات ساختمانی

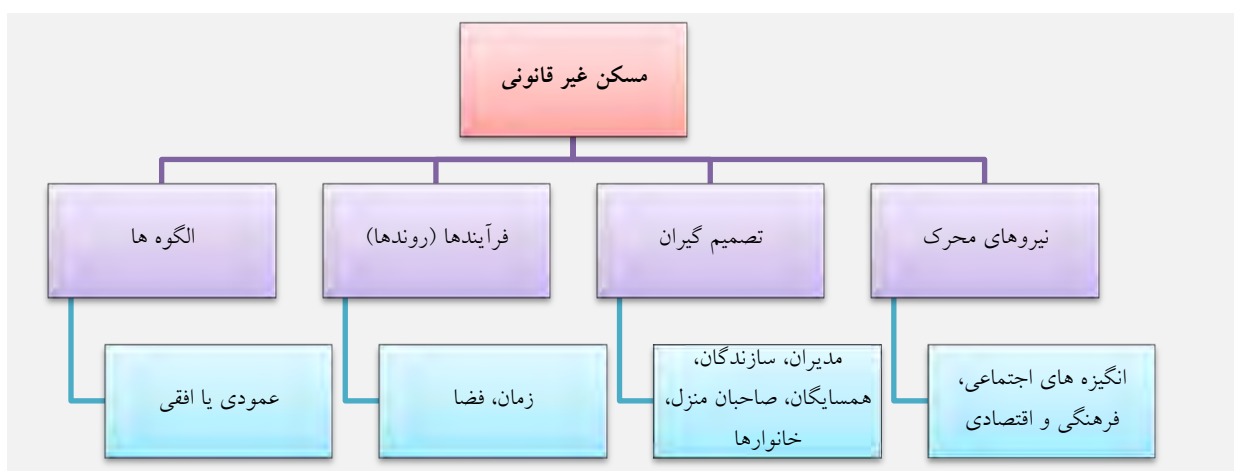
Table 1: Classification of construction violations

عنوان تخلفات ساختمانی	توضیحات	مأخذ
رعایت نکردن اصول شهرسازی	≠ ساخت‌وساز در اراضی کشاورزی	(صمدی قوشچی، ۱۳۳۷، ص. ۵۰؛
	≠ اضافه ارتفاع توسعه (رعایت نکردن ارتفاع در حریم فرودگاه، تخلف ارتفاع در حریم آثار باستانی، ارتفاع پنجره‌های مشرف)	حسینی، ۱۳۸۵، ص. ۱۵۷؛ اعتماد، ۱۳۹۸؛ اهری، ۱۳۷۱، ص. ۵۷؛ ظاهری و پورمحمدی، ۱۳۸۵؛ شکری، ۱۳۹۴، ص. ۴۲؛ مشیری، ۱۳۸۸، ص. ۲۹؛ شاهپوندی، ۱۳۹۶، ص. ۱۰۰).
	≠ رعایت نکردن کاربری مصوب طرح‌های توسعه شهری (تغییر و حذف کاربری)	
	≠ رعایت نکردن حریم (حریم شهر، رودخانه گذرهای اصلی)	
	≠ رعایت نکردن ضوابط شبکه‌های ارتباطی (عرض معابر، حریم معابر)	
	≠ حذف پارکینگ یا نامناسب بودن آن	
	≠ رعایت نکردن تراکم مصوب طرح‌های توسعه شهری	
رعایت نکردن اصول فنی و استحکام بنا	≠ رعایت نکردن مقررات ازدید فنی و احداث فونداسیون، ستون‌ها، پی‌ها، نوع خاک و مواد محل احداث، میزان خوردگی و سفتی و شلی آن و گودبرداری با توجه به گونه‌های مقاوم زمین، عوامل جوی منطقه، سرعت باد، رطوبت زمین و هوا و درجه حرارت‌های منطقه	

عنوان تخلفات ساختمانی	توضیحات	مأخذ
	رعایت نکردن مسائل ایمنی نظیر پیشگیری از بروز حریق، مهار حریق و ممانعت از گسترش افقی و عمودی آن ردبنا، تدارک راه ایمنی برای فرار از آتش، پله فرار و تسهیلات لازم برای اطفای حریق	
رعایت نکردن اصول بهداشتی	تأمین نکردن نور کافی، اجرای پنجره‌ها و نورگیری‌های مناسب، تقسیم فضای ساختمان، ایجاد سرویس‌های لازم بهداشتی و حمام، منظورکردن فضای آزاد برای استفاده از نور آفتاب و ایجاد فضای سبز و باغچه در کلیه ساختمان‌ها	
نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان	بی‌توجهی به مقررات و ضوابط نمای شهری مصوب سال ۱۳۶۹ با شورای عالی شهرسازی و معماری	
احداث ساختمان بدون پروانه	تعیین نکردن ضوابط بر و کف و ارتفاع مصوب منطقه مدنظر و نوع کاربری به دلیل نداشتن پروانه ساختمانی	
سایر تخلفات	استفاده نامناسب از ساختمان نظیر استفاده از پیلوتی و انباری برای سکونت رعایت نکردن ضوابط ویژه مربوط به ساختمان‌های با کاربری عمومی (آموزشی، بهداشتی و اداری) تخلفات مربوط به قانون املک ساختمان‌های نظیر تصرف فردی مشاعات، توسعه مساحت آپارتمان با الحاق راه‌پله و بالکن	

منبع: نگارندگان

ساخت‌وسازهای غیرقانونی به‌عنوان یکی از روش‌های توسعه شهری و ساخت‌وساز سکونتگاه‌های مسکونی است (Zegarac, 1999, P. 365). مسکن غیرقانونی چهار بخش اصلی نیروهای محرک، تصمیم‌گیران، فرآیندها و الگو را دارد. نیروهای محرک در بالاترین سطح اثرگذارترین عامل در مقیاس کلان و الگو در پایین‌ترین سطح نتیجه قابل مشاهده‌ای از مسکن غیرقانونی است. فرآیند حاکی از پویایی زمان و فضای مسکن غیرقانونی و تصمیم‌گیری نشان از عملکرد تصمیم‌گیران مؤثر در این پدیده است؛ بنابراین اجزای شکل‌گیری تخلفات ساختمانی شامل انگیزه‌های اجتماعی-فرهنگی-اقتصادی (نیروهای محرک)، مدیران، سازندگان، همسایگان، صاحبان منزل، خانوارها (تصمیم‌گیران)، زمان، فضا (روند) و الگوها به‌صورت عمودی یا افقی است (شکل ۱) (Alnsour, 2011, P. 340).



شکل ۱: عوامل مؤثر بر مسکن غیرقانونی (منبع: Alnsour, 2011, P. 340)

Figure 1: Factors affecting illegal housing

در ارتباط با انگیزه‌های تخلفات ساختمانی نیز دیدگاه‌های مختلفی وجود دارد. در این زمینه اعتقاد بر این است که انگیزه‌های اقتصادی نقش بسیار مهمی در بروز تخلفات ساختمانی دارد. به عبارتی، ساخت و ساز ابتدا با الگوی افقی انجام و در نهایت، به دلیل محدودیت زمین به صورت عمودی ساخته می‌شود؛ زیرا الگوی عمودی ارزان‌تر و سودآوری آن بیشتر است. در این زمینه تجربه‌های کشورهای مختلف براساس پژوهش‌های مختلف به شرح زیر است.

نیجریه (Aba و Onitsha, Kano, Ibadan, Lagos)

از دلایل اصلی بروز تخلفات ساختمانی در این کشور تشکیلات مدیریتی نامناسب برای پیاده‌سازی برنامه‌ریزی کالبدی است که هماهنگی لازم میان سازمان‌ها را نداشته است. همچنین، بی‌توجهی مردم به نهادهای رسمی برنامه‌ریزی ذکر شده است که نتایج آن گسترش سکونتگاه‌های زاغه و ساختمان‌های غیرمجاز است که از استانداردهای ساختمان‌سازی بهره‌ای نبرده است، مسکن‌های مملو از جمعیت، وجود نقص در روند دفع زباله، آلودگی آب‌وهوا، منابع ناکافی آب و انرژی و شرایط نابسامان محیطی است (Arimah & Adeagbo, 2000, P. 280).

فیلیپین

نتایج پژوهش در شهر مانیلا در کشور فیلیپین حاکی از آن است که به طور متوسط اختلاف میان اجاره به صورت قانونی با تصرف عدوانی^۱ آن واحد ۱۵ درصد است. همچنین، یک واحد عدوانی تحت مالکیت اگر مالکیت قانونی داشته باشد، به میزان ۲۵ درصد بیشتر به فروش می‌رسد. بر این اساس، عامل اقتصادی یکی از عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی است (Wang & Sun, 2014, P. 307).

اردن

در اولدسات اردن فاکتور اجتماعی، اقتصادی، شیوه مدیریت و شفاف نبودن استانداردهای مسکونی به عنوان عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی است (Alnsour & Meaton, 2009, P. 304).

سوریه

در سوریه تبعیض نژادی بین قومیت‌های کرد، ترک و عرب یکی از مهم‌ترین عوامل اجتماعی مؤثر بر وقوع تخلفات ساختمانی است (Herzer & Rabgey, 1996, P. 3).

هند

در پونّه هند اجاره‌ها در بخش‌های رسمی و غیررسمی سکونتگاه‌های شهری اختلافی ۳۵ درصدی میان دو بخش دارد که این تفاوت موجب گرایش افشار کم‌درآمد به سکونت در محدوده‌های غیررسمی شده است (Kapoor & Blanc, 2008, P. 326).

یونان

مالکیت چند منزل به امید افزایش قیمت و درآمد در نتیجه مسائل روانی و اجتماعی خود دلیلی بر بروز تخلفات در یونان است (Patton & Sophoutis, 2013, P. 141).

^۱ تصرف عدوانی یک موضوع حقوقی و به معنای به زور گرفتن یک زمین یا ملک از مالک آن یا از کسی است که براساس یک قرارداد حق نسبت به آن ملک را دارد (مستأجر). اگر فردی مدعی غیرقانونی بودن رابطه تصرف باشد باید با توسل به قانون و با اقامه دعوی این رابطه را برهم زند و متجاوز را باز دارد. والا خود متجاوز محسوب خواهد شد.

بلغراد

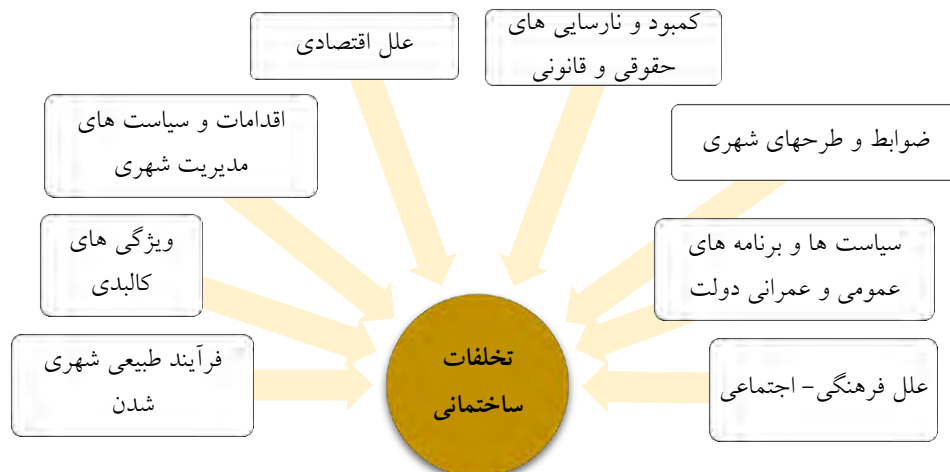
تا اوایل دهه نود میلادی اینگونه ساخت‌وسازها در ذهنیت شهروندان خطری برای هدف‌های اجتماعی نیست و به‌عنوان یکی از روش‌های توسعه شهری و ساخت‌وساز مسکن و سکونتگاه است (Zegarac, 1999, P. 365).

چین

از نظر Giddens سه نوع هویت مشروعیتی (legitimizing identity)، مقاومتی (resistance identity) و هویت طراحی شده (project identity) وجود دارد. مهم‌ترین نوع هویت در این بحث هویت مقاومتی است. همچنین، Foucault معتقد است هرجایی که قدرت است، مقاومت نیز وجود دارد؛ ولی در چین مقاومت به کارکرد قدرت بستگی ندارد، بلکه به هویت بازیگر (مردم) بستگی دارد. با توجه به نظریه اقتصاد نهادی جدید دولت از جهتی خطرناک‌ترین ناقض حقوق مردم و از جهتی مؤثرترین ابزار برای دفاع از حقوق مردم است و همین امر سبب تجاوز به منافع و حقوق مردم شده است؛ بنابراین ساخت‌وسازهای غیرقانونی که در حاشیه چین اتفاق می‌افتد نوعی از مقاومت غیررسمی در برابر تجاوز به حقوق مردم است (Li & Wang, 2008, P. 6-8). همچنین، سیاست‌ها و برنامه‌های نادرست دولت با عنوان «طرح توسعه و مسکن» در تبت به تخریب سکونتگاه‌های قدیمی برای ایجاد ساختمان‌های مدرن چینی در پاسخ به تزریق مهاجران چینی انجامید. عوامل مختلفی سبب شد که ساکنان تبت بی‌خانمان شوند که عبارت است از مکانیسم کنترل اجتماعی-جمعیتی در راستای محدودکردن حق گزینش مکان سکونت، محدودشدن یارانه‌های مسکن به بخش سکونت شهری، سرمایه‌های مسکن متعلق به واحد کار دولتی به‌نفع ساکنان مهاجر چینی در تبت و.... (Herzer & Rabgey, 1996, P. 1-2).

درمجموع، در هریک از کشورها تخلقات ساختمانی ناشی از عوامل مختلفی معرفی شده است. آنچه در بیشتر کشورهای کمتر توسعه‌یافته بیشتر مهم است، توان مالی ضعیف ساکنان در تأمین مسکن مناسب و ضعف سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های حمایتی در راستای کاهش مشکلات مردم بی‌سرپناه است.

تخلقات ساختمانی در جوامع مختلف بسته به شرایط سیاسی، مدیریتی، فرهنگی، اقتصادی و غیره از علل مختلفی نشئت گرفته و آثار متفاوتی را برجای گذاشته است. با توجه به مطالعه مبانی نظری و تجربه‌های موجود عوامل مؤثر بر بروز تخلقات ساختمانی در ۸ بُعد تهیه و در فرآیند پژوهش تحلیل خواهد شد (شکل ۲).



شکل ۲: عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در ایران (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳)

Figure 2: Factors affecting construction violations in Iran

روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نوع کاربردی و روش استفاده‌شده نیز توصیفی-تحلیلی است. محققان در این پژوهش با رویکرد کمی و با بهره‌گیری از نظریه سیستمی به دنبال شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر و نقش ذی‌نفعان در بروز و توسعه تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان هستند. جامعه آماری پژوهش کارشناسان حوزه شهرسازی، دادگستری، سازمان نظام مهندسی، شهرداری، کمیسیون ماده ۱۰۰ و مدیرکل راه و شهرسازی اصفهان است که از بین آنها ۱۰۰ نفر به عنوان نمونه در دسترس انتخاب شده است. اطلاعات با روش اسنادی-کتابخانه‌ای و با پرسشنامه و مصاحبه با کارشنان جمع‌آوری و از طریق روش تحلیل عاملی-تأییدی با کمک مدل‌سازی معادله‌های ساختاری در محیط نرم‌افزارهای SPSS و Amos Graphic تحلیل شده است. برای تدقیق و روایی ابزار سنجش از نظرهای کارشناسان استفاده و پایایی ابزار سنجش نیز به کمک آزمون آلفای کرونباخ سنجیده شده است که میزان همبستگی بیش از ۰/۷ متغیرهای هر بُعد نشان از پایایی مطلوب متغیرهاست.

فرآیند طی‌شده در این پژوهش به این صورت است که ابتدا متغیرها در قالب عامل‌های اصلی (ضوابط و طرح‌های شهری، شاخص اقتصادی، کمبود و نارسایی حقوقی و قانونی، شاخص اجتماعی و فرهنگی، اقدام‌ها و سیاست‌های مدیریت شهری، فرآیند شهری‌شدن) معرفی و سهم هریک از متغیرها در تبیین عامل‌ها بیان شده است. سپس به اثرهای تخلفات ساختمانی در ساختار فضایی شهر اصفهان پرداخته و نقش هریک از عامل‌های اصلی در بروز و توسعه تخلفات شهر اصفهان سنجیده شده است. یکی از ابهام‌های دیگری که محققان در پژوهش حاضر به دنبال آن بوده‌اند تعیین جایگاه و نقش هریک از بازیگران تخلفات ساختمانی است که به صورت مدل ارائه شده است.

در راستای دستیابی به هدف پژوهش کلانشهر اصفهان به عنوان محدوده مطالعه‌شده انتخاب شده است. در جدول ۱ گزارشی از تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان مربوط به سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۴ ارائه شده است. بررسی انواع تخلفات ساختمانی نشان می‌دهد که میزان آن نسبت به سال ۱۳۹۰ افزایش چشمگیری یافته و در این بین بیشتر

تخلفات مربوط به تخلفات توسعه و اضافه ساخت مازاد بر پروانه و کسری پارکینگ است. در بین آنها تخلف مشرفیت نسبت به سایر تخلفات کمتر بوده است (جدول ۲).

جدول ۲: میزان تخلفات ساختمانی شهر اصفهان به تفکیک نوع تخلف

Table 2: The rate of construction violations in Isfahan is Separated by type of violation

تعداد تخلف		نوع تخلف	تعداد تخلف		نوع تخلف
۱۳۹۴	۱۳۹۰		۱۳۹۴	۱۳۹۰	
۱۸۸۲	۱۱۲۶	اضافه ارتفاع	۲۷۱۷	۱۹۹۴	بنای بدون پروانه
۱۸۱۳۹	۳۶۶۵	توسعه و اضافه ساخت مازاد بر پروانه	۱۷۵	۸۹	رعایت نکردن ضوابط نمای ساختمان
۶۷	۶۷	مشرفیت	۳۹۶۷	۱۸۸۲	احداث و توسعه بالکن
۱۹۷۰	۱۷۳۴	رعایت نکردن گذر مصوب	۷۸۱	۱۶۲۹	تبدیل
			۴۴۹۵	۳۶۴۲	کسری پارکینگ

منبع: سایت شهرداری اصفهان، ۱۴۰۱

یافته‌های پژوهش و تجزیه و تحلیل

مسئله ساخت و ساز غیرقانونی بیشتر مربوط به کشورهای در حال توسعه است و ایران نیز به عنوان یکی از این کشورها از این موضوع مستثنا نیست. این توسعه غیرقانونی ناشی از عوامل مختلف مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، ضوابط و طرح‌های شهری و ... است که برآیند آنها توسعه شهر را از حالت اصولی و با برنامه از پیش تعیین شده خارج می‌کند. در همین زمینه، نتایج مربوط به استفاده از روش تحلیل عاملی در شناسایی عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی شهر اصفهان به شرح زیر است.

ضوابط و طرح‌های شهری

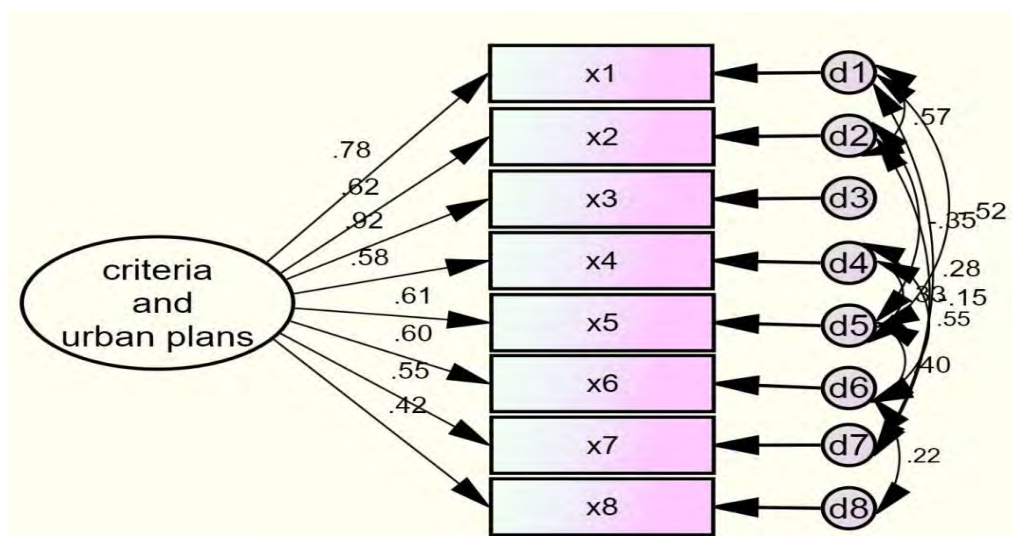
در زمینه ضوابط و طرح‌های شهری ۸ متغیر بارگذاری شده است. با توجه به جدول ۳ در بین متغیرهای بررسی شده توجه صرف طرح‌های شهری به بُعد کالبدی با بار عاملی ۰/۹۱۸، بی‌توجهی طرح‌ها به خصایص مالکیتی زمین شهری با بار عاملی ۰/۷۸۲، بی‌توجهی به نیاز شهروندان در طرح‌های شهری با بار عاملی ۰/۶۱۶ و تعمیم الگوهای یکسان به سیما و کالبد شهر در همه مناطق و محله‌های شهر اصفهان به عنوان متغیرهایی هستند که بیشترین نقش را در موفق نبودن طرح‌های شهری داشته است. سایر متغیرها نیز معنادار و به عنوان مشکلات طرح‌های شهری است. نتایج این بررسی نشان می‌دهد که طرح‌های شهری با ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی شهر اصفهان سازگار نبوده است. مدیریت شهری نیز به درستی نتوانسته است از این طرح‌ها در راستای نیاز مردم و تطابق با گروه‌های مختلف ذی‌نفعان استفاده کند؛ بنابراین نیاز به بازنگری در مطالعات، تدوین طرح، اجرا و نظارت بر اجرا در مراحل مختلف وجود دارد. شکل ۳ نحوه ارتباط بین متغیرها را با عامل ضوابط و طرح‌های شهری نشان داده است.

جدول ۳: متغیرهای ضوابط و طرح‌های شهری بارعاملی (وزن رگرسیونی) و سطح معناداری آنها

Table 3: Regulations and Urban plans variables, factor loading (regression weight) and their significance level

متغیرها	معرف	Estimate بارعاملی (وزن رگرسیونی)	خطای انحراف معیار S.E.	نسبت بحرانی C.R.	سطح اطمینان (p)
بی‌توجهی طرح‌ها به خصایص مالکیتی زمین شهری	۱X	۰,۷۸۲	-	-	***
بی‌توجهی به نیاز شهروندان در طرح‌های شهری	۲X	۰,۶۱۶	۰,۱۳۴	۶,۹۰۱	***
توجه صرف طرح‌های شهری به بُعد کالبدی	۳X	۰,۹۱۸	۰,۱۸۱	۶,۲۰۰	***
به‌روز نبودن طرح و ناهماهنگی و هم‌زمانی با گسترش شهر	۴X	۰,۵۸۴	۰,۱۸۶	۴,۵۰۶	***
تعمیم الگوهای یکسان به سیما و کالبد شهر	۵X	۰,۶۰۷	۰,۲۱۷	۳,۹۰۰	***
نادیده انگاشتن واقعیت‌ها، محدودیت‌ها و امکانات اجرایی در طرح‌های شهری	۶X	۰,۵۹۶	۰,۱۷۳	۴,۶۰۸	***
مدیریت ناکارآمد زمین شهری	۷X	۰,۵۵۴	۰,۱۵۷	۴,۸۹۲	***
مقررات و استانداردهای قانونی و کنترل کاربری زمین منسوخ‌شده و محدودکننده	۸X	۰,۴۱۷	۰,۲۰۱	۳,۱۶۱	۰,۰۰۲

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳



شکل ۳: متغیرهای ضوابط و طرح‌های شهری (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳)

Figure 3: Variables of regulations and plans urban

عناصر اقتصادی

یکی از ابعاد عمده مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی، توان مالی خانوارها و پشتیبانی و حمایت بانک‌ها و مؤسسه‌های دولتی، شهرداری، تعاونی‌های مسکن، خیرین و سازمان‌های مردم‌نهاد و سیاست‌های اقتصادی کلان دولت در زمینه مسکن و زمین شهری است. با توجه به شکل ۴ و ۶ متغیر برای بُعد اقتصادی بارگذاری شده که از بین آنها سه متغیر شامل متغیر X (ارزش افزوده زمین در مقابل پرداخت ناچیز مبلغ جریمه) با بار عاملی (۰/۹۴)، متغیر X (سودآورد بودن تخلف برای سازندگان به‌ویژه زمین‌خواران و بورس بازان زمین و مسکن) با بار عاملی (۰/۸۵) و متغیر X (کاهش هزینه ساخت در اثر افزایش تراکم) با بار عاملی (۰/۷۷) بیشترین بار عاملی را در بُعد اقتصادی داشته

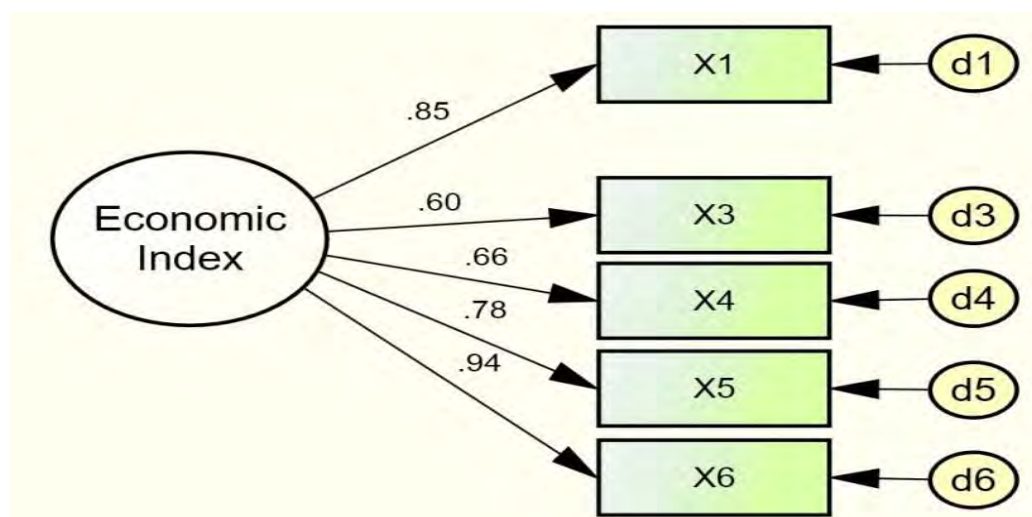
است. بر این اساس، سودآوری اقتصادی برای سازندگان و بورس‌بازان نقش مهمی در ارتکاب تخلف داشته و منفعت‌های شخصی در بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان بسیار مؤثر بوده است. سایر متغیرهای موجود در مدل نیز بار عاملی مطلوبی داشته است. جالب توجه این است که متغیر X_2 (ناتوانی مالی شهروندان برای ساخت بنا) معنادار نبوده و از مدل خارج شده است (جدول ۴). به عبارت دیگر، در بُعد اقتصادی تخلفات ساختمانی، ناتوانی مالی شهروندان در تهیه مسکن مؤثر نبوده و نقشی در تدوین مدل نداشته است؛ یعنی افرادی که درحال ساخت‌وساز بودند و مرتکب تخلف شدند بیشتر، دلایلی غیر از توان مالی پایین داشتند.

جدول ۴: متغیرهای شاخص اقتصادی، بارعاملی (وزن رگرسیونی) و سطح معناداری آنها

Table 4: Economic indicator variables, factor loading (regression weight), and their significance level

متغیرها	معرف	Estimate بارعاملی (وزن رگرسیونی)	خطای انحراف معیار S.E.	نسبت بحرانی C.R.	سطح اطمینان (p)
سودآوردن تخلف برای سازندگان به‌ویژه زمین‌خواران و بورس‌بازان زمین و مسکن	۱X	۰,۸۴۹			***
ناتوانی مالی شهروندان برای ساخت بنا	۲X	-	-	-	۰,۸۰
تکیه مسئولان شهری بر درآمد حاصل از تخلفات ساختمانی	۳X	۰,۵۹۶	۰,۱۳۰	۵,۰۴۹	***
گرانی سرسام‌آور قیمت زمین و مسکن	۴X	۰,۶۵۶	۰,۱۲۶	۵,۷۰۹	***
کاهش هزینه ساخت در اثر افزایش تراکم	۵X	۰,۷۷۵	۰,۱۱۹	۷,۲۴۹	***
ارزش افزوده زمین درمقابل پرداخت ناچیز مبلغ جریمه	۶X	۰,۹۴۴	۰,۱۰۲	۹,۴۸۶	***

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳



شکل ۴: متغیرهای عامل اقتصادی (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳)

Figure 4: Economic indicator variables

کمبود و نارسایی حقوقی و قانونی

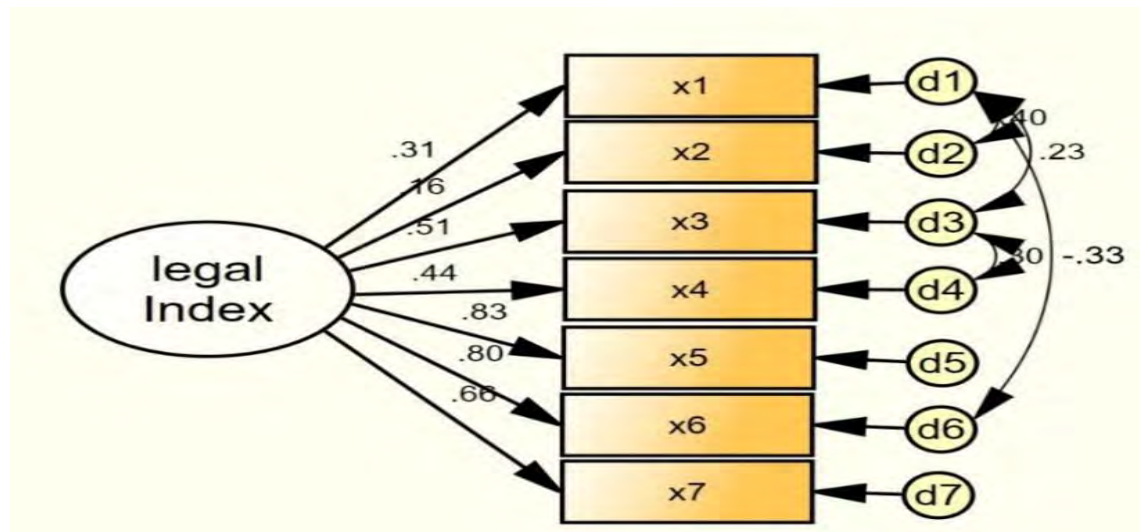
یکی دیگر از عوامل زمینه‌ای که به گواه بسیاری از صاحب‌نظران می‌تواند در بروز و توسعه تخلفات ساختمانی اثرگذار باشد، مشکلات حقوقی و قانونی در آگاهی، اجرایی شدن، به‌روز بودن و تطابق با شرایط بومی و محلی قوانین در نقاط مختلف کشور و از جمله شهر اصفهان است. برای بررسی جنبه‌های مختلف این عامل از بین ۷ متغیر بارگذاری شده مطابق شکل ۵ و جدول ۵ متغیر X_1 ، ناهماهنگی قوانین شهرسازی با سایر قوانین جاری کشور با بار عاملی (۰/۸۳۴) به عنوان مهم‌ترین عامل در این بُعد شناسایی شده است. بعد از آن، متغیر X_6 ، کمبود ضمانت اجرایی قانونی در برخورد با تخلفات ساختمانی با بار عاملی (۰/۸۰۵) نقش مهمی در تبیین مدل داشته و سایر متغیرها از جمله در نظر گرفتن جریمه‌های نامناسب برای متخلفان بار عاملی مناسبی داشته است؛ اما متغیر X_2 (انعطاف‌ناپذیر بودن قوانین ساخت‌وساز شهری) معنادار نبوده و به عبارت دیگر، این متغیر از نگاه کارشناسان در مشکلات قانونی ساخت‌وسازهای شهری در اصفهان نقش نداشته است. شاید این موضوع را بتوان به این نسبت داد که از نگاه کارشناسان انعطاف بیش از حد این ضوابط شرایط را برای فرار از قانون و در پیش گرفتن راه‌های غیرقانونی برای متخلفان بیشتر فراهم آورد.

جدول ۵: متغیرهای کمبود و نارسایی‌های حقوقی، بار عاملی (وزن رگرسیونی) و سطح معناداری آنها

Table 5: Legal shortage and inadequacy variables, factor loading (regression weight) and their significance level

متغیرها	معرف	Estimate بار عاملی (وزن رگرسیونی)	خطای انحراف معیار S.E.	نسبت بحرانی C.R.	سطح اطمینان (p)
وجود چندگانگی در قوانین ساخت‌وساز شهری	۱X	۰,۳۱۴			***
انعطاف‌ناپذیر بودن قوانین ساخت‌وساز شهری	۲X	۰,۱۵۷	۰,۴۷۵	۱,۲۲۴	۰,۲۲۱
صراحت‌نداشتن در قوانین شهرسازی به‌ویژه کمیسیون ماده صد	۳X	۰,۵۰۵	۰,۷۰۸	۲,۲۱۶	۰,۰۲۷
به‌روز نبودن قوانین و مقررات و پاسخگو نبودن به نیاز شهروندی	۴X	۰,۴۴۰	۱,۰۹۲	۱,۹۰۵	۰,۰۵۷
ناماهنگی قوانین شهرسازی با سایر قوانین جاری کشور	۵X	۰,۸۳۴	۱,۲۲۸	۲,۱۹۲	۰,۰۲۸
کمبود ضمانت اجرایی قانونی در برخورد با تخلفات ساختمانی	۶X	۰,۸۰۵	۱,۷۹۲	۲,۰۵۷	۰,۰۴۰
در نظر گرفتن جریمه‌های نامناسب برای متخلفان	۷X	۰,۶۶۳	۱,۳۶۵	۲,۱۳۰	۰,۰۳۳

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳



شکل ۵: متغیرهای عامل حقوقی و قانونی (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳)

Figure 5: Variables of legal and regulatory factors

سیاست و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت

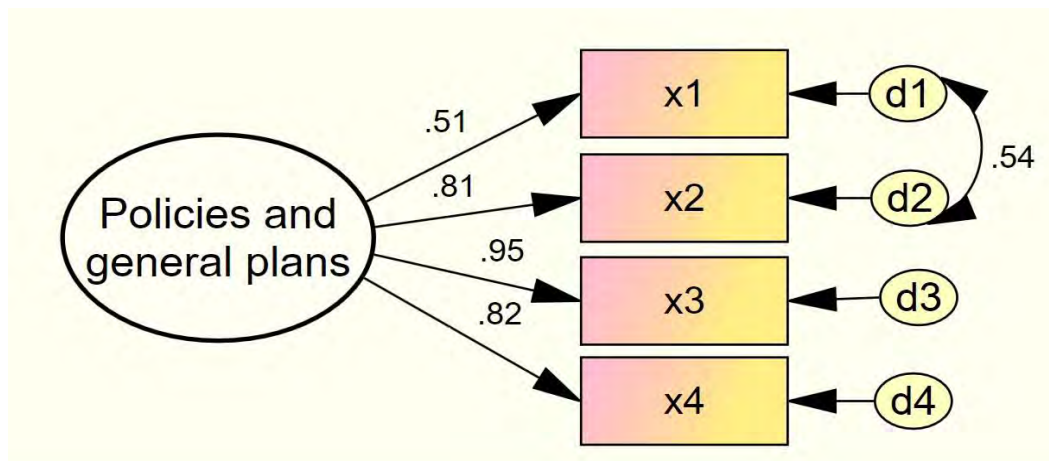
یکی دیگر از عوامل مؤثر در بروز تخلفات ساختمانی، سیاست‌ها و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت است. این سیاست‌ها در قالب برنامه‌های ۵ ساله توسعه عمرانی کشور با عناوین طرح‌های توسعه سکونتگاه‌های شهری از جمله سیاست زمین شهری، ایجاد شهرهای جدید، طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده، مسکن اجتماعی و حمایت‌های مالی برای خانه‌دار شدن خانواده‌ها در نظر گرفته شده است. براساس این برنامه‌ها و سیاست‌ها مهم‌ترین مشکلات آنها در چهار متغیر ارائه شده که شامل ۱- در نظر نگرفتن اقشار کم‌درآمد در برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌های تأمین مسکن؛ ۲- محدودیت اعتبارهای بانکی برای اعطای وام خرید و ساخت مسکن؛ ۳- عملکرد ناموفق تأمین مسکن عمومی؛ ۴- عدم به کارگیری سیستم‌های مقابله با تأثیر تورم بر هزینه مسکن است. با توجه به مدل ساختاری که در محیط Amos Graphic انجام شده همه این متغیرها در سیاست‌ها و برنامه‌های عمرانی دولت اثرگذار بوده است و متغیر X_3 (عملکرد ناموفق تأمین مسکن عمومی) با بار عاملی (۰/۰۹۵)، متغیر X_4 (عدم به کارگیری سیستم‌های مقابله با تأثیر تورم بر هزینه مسکن) با بار عاملی (۰/۸۲۱) و متغیر X_2 (محدودیت اعتبارهای بانکی برای اعطای وام خرید و ساخت مسکن) با بار عاملی (۰/۸۱۲) به ترتیب مهم‌ترین عامل‌های ضعف سیاست‌ها و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت هستند که در جدول ۶ و شکل ۶ آورده شده است.

جدول ۶: متغیرهای سیاست‌ها و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت، بار عاملی (وزن رگرسیونی) و سطح معناداری آنها

Table 6: Variables of government public and development policies and programs, factor loading (regression weight) and their significance level

متغیرها	معرف	Estimate بارعاملی (وزن رگرسیونی)	خطای انحراف معیار S.E.	نسبت بحرانی C.R.	سطح اطمینان (p)
در نظر نگرفتن اقبال کم‌درآمد در برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌های تأمین مسکن	۱X	۰,۵۱۰			***
محدودیت اعتبارهای بانکی برای اعطای وام خرید و ساخت مسکن	۲X	۰,۸۱۲	۰,۳۱۴	۵,۲۲۸	***
عملکرد ناموفق تأمین مسکن عمومی	۳X	۰,۹۵۰	۰,۴۸۵	۴,۲۰۰	***
عدم به‌کارگیری سیستم‌های مقابله با تأثیر تورم بر هزینه مسکن	۴X	۰,۸۲۱	۰,۳۵۸	۴,۰۹۲	***

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳



شکل ۶: متغیرهای عامل سیاست و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳)

Figure 6: Variables of government public and development policies and programs

ابعاد اجتماعی و فرهنگی

برای بررسی نقش عوامل اجتماعی و فرهنگی در بروز تخلفات ساختمانی این بُعد در دو قالب اجتماعی و فرهنگی در تحلیل عاملی اکتشافی بررسی شده است. مقدار KMO و سطح معناداری آن نشان از تبیین موفق مدل دارد. با توجه به **جدول ۷** در عامل اجتماعی سه متغیر بارگذاری شده و با توجه به مقدار ویژه ۱,۷۸ تقریباً ۳۶ درصد از واریانس را پوشش داده است و عامل فرهنگی با ۲ متغیر تقریباً ۲۶ درصد از مدل را تبیین می‌کند.

جدول ۷: تحلیل داده‌های اجتماعی و فرهنگی

Table 7: Social and cultural data analysis

نام عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس
اجتماعی	۱,۷۸۴	۳۵,۶۷۱	۳۵,۶۷۱
فرهنگی	۱,۳۲۴	۲۶,۴۸۱	۶۱,۱۵۲

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳

در عامل اجتماعی بار عاملی متغیر جمعیت جوان و نیاز آنها به کار (۰/۸۵) و نیاز به داشتن سرپناه (۰/۸۳) بالا بوده است. در بُعد فرهنگی متغیر رواج فردگرایی و بی‌توجهی به نیازهای جامعه با بار عاملی (۰/۸۶۳) و متغیر تلقی سرپیچی از مقررات به عنوان شجاعت با بار عاملی (۰/۸۱۴) بیشترین نقش را در تبیین مدل داشته است (جدول ۸).

جدول ۸: متغیرهای عامل اجتماعی و فرهنگی و میزان همبستگی آنها

Table 8: Variables of Social and cultural factor and their correlation

بُعد	ردیف	متغیر	میزان همبستگی
اجتماعی	۱	نیاز به داشتن سرپناه	۰,۸۳۷
	۲	جمعیت جوان و نیاز آنها به کار و سرپناه	۰,۸۵۷
	۳	سطح سواد	-۰,۴۳۴
فرهنگی	۱	تلقی سرپیچی از مقررات به عنوان شجاعت	۰,۸۱۴
	۲	رواج فردگرایی و بی‌توجهی به نیازهای جامعه	۰,۸۶۳

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳

اقدام‌ها و سیاست‌های مدیریت شهری

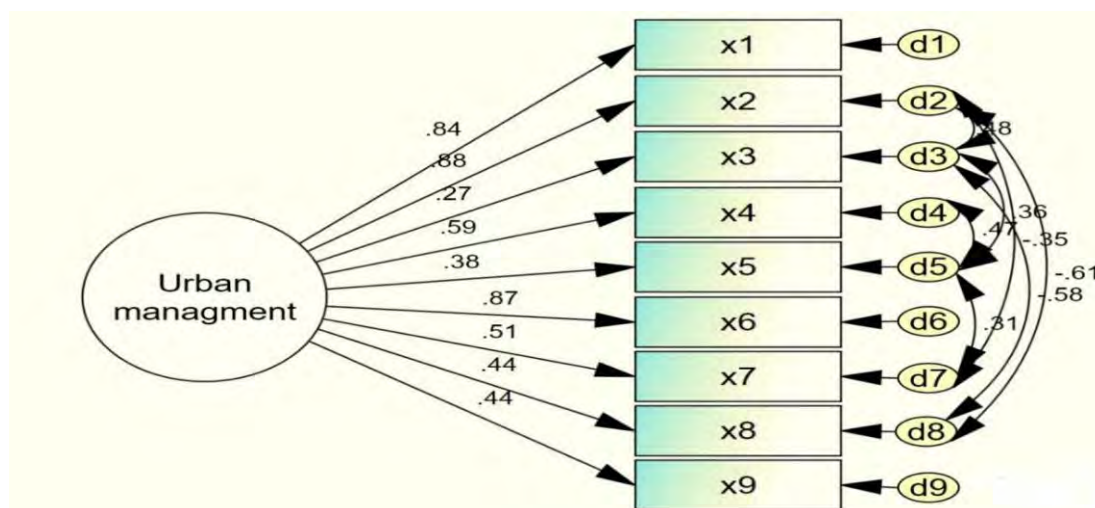
نقش مدیریت شهری یکی دیگر از ابعاد مؤثر بر رعایت ضوابط شهری و یا تخلف از آن است. از آنجایی که مدیریت شهری در بسیاری از شهرهای کشور پایدار نیست، مدیریت شهری فرصت کوتاهی در انجام دادن امور مربوط و ارائه عملکرد مناسب دارد. علاوه بر آن، نزدیک ۸۰,۲ درصد از درآمد‌های شهرداری شهرهای بزرگ در ایران مربوط به عوارض ساختمانی است. از این مقدار حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد مربوط به تخلفات ساختمانی است. در مجموع، می‌توان گفت یکی از چالش‌های بزرگ مدیریت شهری کنترل ساخت‌وسازهای بی‌ضابطه از یک طرف و از طرف دیگر جبران کسری بودجه ۱۵ درصدی حاصل از تخلفات ساختمانی است. در بُعد مدیریت شهری به‌طور کلی، ۹ متغیر بارگذاری شده است که از بین آنها نقش متغیرهای X_2 (به تعویق انداختن تخریب مسکن‌های غیرقانونی در ابتدای ساخت) با بار عاملی (۰/۸۸) و متغیر X_6 (انطباق‌نداشتن استانداردهای مسکونی با سطح درآمد شهروندان) با بار عاملی (۰/۸۷) بیشتر از سایر متغیرهاست. در این زمینه می‌توان به این موضوع اشاره کرد که بسیاری از استانداردهای تعریف‌شده در مقیاس کشور از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری، نظام مهندسی، وزارت راه و شهرسازی، سازمان‌های بیمه و ... در همه جای کشور درخور اجرا نیست و نیاز به بازنگری و سیاست‌گذاری‌های منطقه‌ای و برنامه‌های اجرایی و عملیاتی در سطح محله‌های شهری دارد؛ برای مثال، در شهرهای مختلف کشور از سیاست‌های مجتمع‌های مرتفع در تأمین مسکن کم‌توانان و در قالب مسکن مهر از طرف مردم استقبال نشده و بسیاری از واحدهای مسکونی خالی از سکنه است. متغیر بعدی X_1 (پیچیدگی و هزینه‌بر بودن مراحل صدور پروانه ساختمانی) با بار عاملی (۰/۸۴) نیز است که بار عاملی بالایی در مدل دارد. به این معناست که با توجه به طولانی بودن مراحل صدور پروانه ساختمانی برخی از مردم که توان کافی برای دنبال کردن این فرآیند را ندارند، مجبور به انجام دادن تخلف می‌شوند (جدول ۹ و شکل ۷).

جدول ۹: متغیرهای اقدام‌ها و سیاست‌های مدیریت شهری، بار عاملی (وزن رگرسیونی) و سطح معناداری آنها

Table 9: Variables of urban management actions and policies, factor loading (regression weight) and their significance level

متغیرها	معرف	Estimate بارعاملی (وزن رگرسیونی)	خطای انحراف معیار S.E.	نسبت بحرانی C.R.	سطح اطمینان (p)
پیچیدگی و هزینه‌بر بودن مراحل صدور پروانه ساختمانی	۱X	۰,۸۴۴			***
به تعویق انداختن تخریب مسکن‌های غیرقانونی در ابتدای ساخت	۲X	۰,۸۷۶	۰,۱۰۸	۸,۴۳۲	***
صدور پروانه ساختمانی در حریم و حاشیه شهرها	۳X	۰,۲۷۳	۰,۱۳۰	۲,۰۴۰	۰,۰۴۱
تأخیر در ارائه طرح‌های تفصیلی و پروژه‌های عمرانی	۴X	۰,۵۹۰	۰,۱۱۱	۵,۰۱۵	***
اجرا نکردن و نداشتن نظارت کافی برای کنترل توسعه مسکن	۵X	۰,۳۷۷	۰,۱۴۲	۲,۹۷۸	۰,۰۰۳
انطباق نداشتن استانداردهای مسکونی با سطح درآمد شهروندان	۶X	۰,۸۶۶	۰,۰۷۴	۸,۷۶۷	***
حاکم‌بودن رابطه به‌جای ضابطه در مدیریت شهری	۷X	۰,۵۰۹	۰,۱۲۳	۴,۰۴۰	***
نظارت ضعیف مهندسان ناظر در بخش ساخت‌وساز	۸X	۰,۴۴۲	۰,۱۳۶	۳,۴۱۱	***
نداشتن تخصص کافی پرسنل شهرداری	۹X	۰,۴۳۶	۰,۰۹۵	۳,۵۱۶	***

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳



شکل ۷: متغیرهای عامل اقدام‌ها و سیاست‌های مدیریت شهری (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳)

Figure 7: Variables of urban management actions and policies

فرآیند شهری شدن

به‌طور طبیعی، رشد و گسترش جمعیت شهری ناشی از افزایش جمعیت و مهاجرت در بی‌نظمی و اختلال ساخت‌وساز شهری اثرگذار است. با مطالعه روند توسعه شهرنشینی در ایران مشخص می‌شود که بسیاری از معضلات شهری از سال‌های ۱۳۴۱ با انجام‌دادن قانون اصلاحات اراضی و مهاجرت روستاییان به شهر اتفاق افتاده است. بر این اساس، همان‌طور که در **جدول ۱۰** و **شکل ۸** آمده است، از بین متغیرها مهاجرت جمعیت از روستا و شهرهای کوچک به کلانشهرها با بار عاملی (۰/۹۷) نقش بسیار مهمی در تبیین مدل داشته است. بعد از آن متغیرهای ۲X (گسترش شهر و پیوستن روستا و اراضی پیرامون به شهر) با بار عاملی (۰/۷۴) و متغیر ۳X، (رشد طبیعی جمعیت، تولد، افزایش

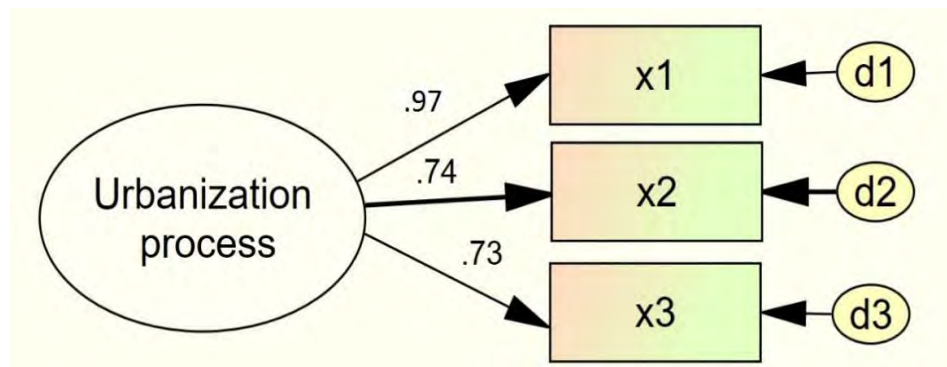
بهداشت و درمان، کاهش مرگ‌ومیر) با بار عاملی (۰/۷۳) نقش مؤثری در بُعد فرآیند شهری‌شدن داشته است.

جدول ۱۰: متغیرهای فرآیند شهری‌شدن، بار عاملی (وزن رگرسیونی) و سطح معناداری آنها

Table 10: Variables of the urbanization process, factor loading (regression weight) and their significance level

متغیرها	معرف	Estimate بار عاملی (وزن رگرسیونی)	خطای انحراف معیار S.E.	نسبت بحرانی C.R.	سطح اطمینان (p)
مهاجرت جمعیت از روستا و شهرهای کوچک به کلانشهرها	۱X	۰,۹۷	۰,۲۶۲	۳,۳۶۸	***
گسترش شهر و پیوستن روستا و اراضی پیرامون به شهر	۲X	۰,۷۳۸	۰,۱۷۱	۶,۱۶۶	***
رشد طبیعی جمعیت (تولد، افزایش بهداشت و درمان، کاهش مرگ‌ومیر)	۳X	۰,۷۲۸			***

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳



شکل ۸: متغیرهای عامل فرآیند شهری‌شدن (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳)

Figure 8: Variables of the urbanization process

پس از بررسی ابعاد و متغیرهای زمینه‌ای مؤثر بر بروز تخلقات ساختمانی که شامل ابعاد اجتماعی و فرهنگی، شاخص‌های اقتصادی، فرآیند شهری‌شدن، اقدام‌ها و سیاست‌های مدیریت شهری، ضوابط و طرح‌های شهری، سیاست و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت و کمبود و نارسایی حقوقی و قانونی است، نقش هریک از این ابعاد در تخلقات ساختمانی در شهر اصفهان مشخص شده است. با توجه به مدل تدوین شده (شکل ۹) و همان‌طور که در جدول ۱۱ آمده، عامل ضوابط و طرح‌های شهری با بار عاملی (۰/۷۲) به‌عنوان عامل اول در بروز تخلقات ساختمانی مطرح شده که ازجمله ضعف‌های عمده این طرح‌ها توجه صرف به جنبه‌های کالبدی، بی‌توجهی به توان اقتصادی افراد در محله‌های مختلف، بی‌توجهی به نیاز شهروندان در طرح‌های شهری و ... است. پس از آن، عامل اقتصادی با بار عاملی (۰/۷) نقش بسیار پررنگی در بروز تخلقات ساختمانی در شهر اصفهان دارد. به عبارت دیگر، سودجویی‌های اقتصادی، ارزش افزوده ناشی از افزایش ساخت مازاد بر پروانه ساختمان و رانت موجود باعث بهره‌کشی‌های بالای اقتصادی در بخش مسکن و ساخت‌وسازهای شهری شده است.

عامل دیگری که نقش بسیار مهمی در بروز تخلقات ساختمانی داشته، اقدام‌ها و سیاست‌های مدیریت شهری با بار

عاملی (۰/۶۷) است. مهم‌ترین ضعف‌های مدیریت شهری در عملیاتی‌کردن طرح‌های شهری را می‌توان به پیچیدگی و هزینه‌بر بودن مراحل صدور پروانه ساختمانی، به تعویق انداختن تخریب مسکن‌های غیرقانونی در ابتدای ساخت و ایجاد زمینه‌هایی برای افراد سودجو، تأخیر در اجرای طرح‌های تفصیلی و پروژه‌های عمرانی و انطباق‌نداشتن استانداردهای مسکونی با سطح درآمد شهروندان نسبت داد.

نقش عامل سیاست و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت با بار عاملی (۰/۵۶) در وقوع تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان نیز حائز اهمیت است. مهم‌ترین ضعف‌های این سیاست‌ها شامل در نظر نگرفتن اقشار کم‌درآمد در برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌های تأمین مسکن، محدودیت اعتبارهای بانکی برای اعطای وام خرید و ساخت مسکن، عملکرد ناموفق تأمین مسکن عمومی و عدم به‌کارگیری سیستم‌های مقابله با تأثیر تورم بر هزینه مسکن است.

کمبود و نارسایی‌های حقوقی و قانونی با وزن رگرسیونی (۰/۴۶) در رتبه ۵ از عامل‌های مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان است. مهم‌ترین مشکلات در بخش حقوقی و قانونی را در ساخت‌وساز شهری می‌توان به ناهماهنگی قوانین شهرسازی با سایر قوانین جاری کشور، کمبود ضمانت اجرایی قانونی در برخورد با تخلفات ساختمانی، در نظر گرفتن جریمه‌های نامناسب برای متخلفان و نبود صراحت در قوانین شهرسازی به‌ویژه کمیسیون ماده ۱۰۰ نسبت داد.

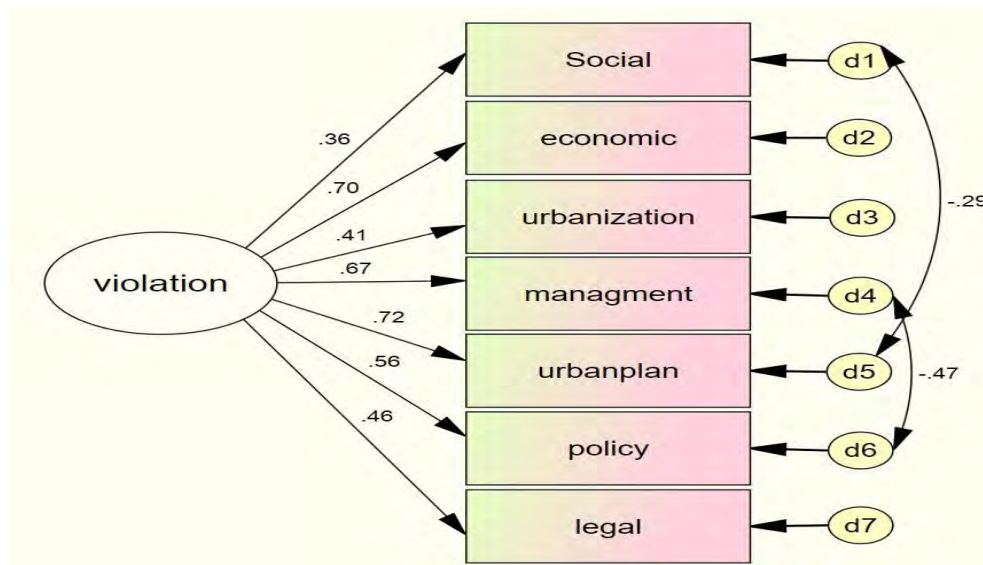
دو عاملی که نقش کمرنگ‌تری در تخلفات ساختمانی داشته است، عامل اجتماعی - فرهنگی با وزن رگرسیونی (۰/۳۶) و فرآیند شهری شدن با وزن رگرسیونی (۰/۴۶) است. جالب توجه اینکه هرچند در گذشته مهاجران ورودی به شهرها با توجه به بُعد خانوار (ضعف اقتصادی و ناتوانی در اجرای ضوابط) ساخت‌وسازهای نامطلوبی را خلق می‌کردند، در حال حاضر نقش کمتری نسبت به سایر عوامل در بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان دارند.

جدول ۱۱: متغیرهای مؤثر بر تخلفات ساختمانی، بار عاملی (وزن رگرسیونی) و سطح معناداری آنها

Table 8: Variables affecting construction violations, factor loading (regression weight) and their significance level

متغیرها	معرف	Estimate بار عاملی (وزن رگرسیونی)	خطای انحراف معیار S.E.	نسبت بحرانی C.R.	سطح اطمینان (p)
اجتماعی - فرهنگی	۱X	۰,۳۵۵			***
اقتصادی	۲X	۰,۷۰۰	۱,۵۱۴	۲,۴۴۷	۰,۰۱۴
فرآیند شهری شدن	۳X	۴۰۸,۰	۱,۲۰۱	۲,۰۲۵	۰,۰۴۳
اقدام‌ها و سیاست‌های مدیریت شهری	۴X	۰,۶۷۱	۱,۰۷۸	۲,۳۷۷	۰,۰۱۷
ضوابط و طرح‌های شهری	۵X	۰,۷۱۶	۱,۲۲۳	۲,۲۷۴	۰,۰۲۳
سیاست و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت	۶X	۰,۵۶۳	۱,۲۱۷	۲,۲۵۱	۰,۰۲۴
کمبود و نارسایی‌های حقوقی و قانونی	۷X	۰,۴۵۶	۰,۹۱۸	۲,۱۳۱	۰,۰۳۳

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳



شکل ۹: عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳)

Figure 9: Variables affecting construction violations

جایگاه ذی‌نفعان اصلی شهری در گسترش تخلفات ساختمانی

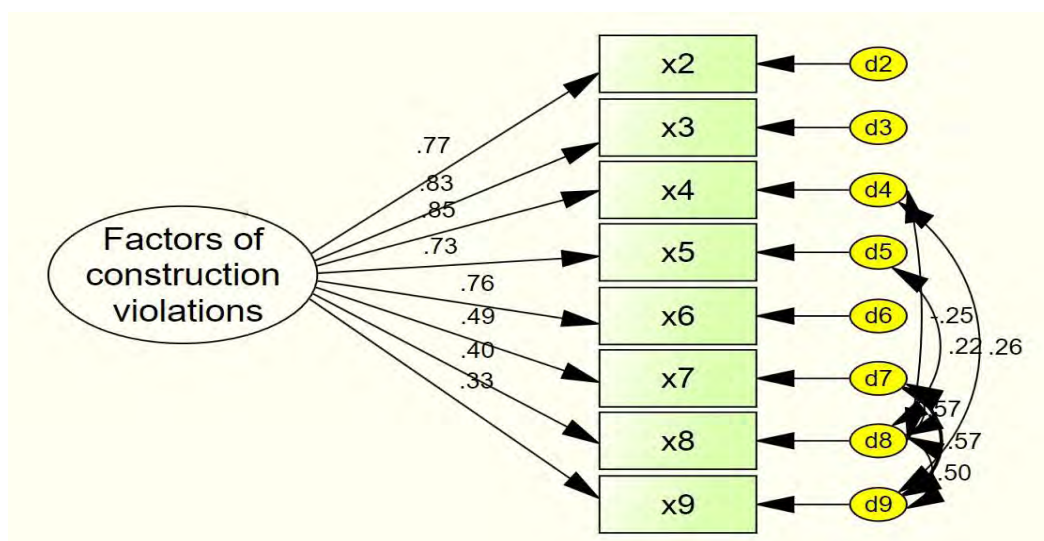
با توجه به مطالعات مختلف، ذی‌نفعان عرصه تخلفات ساختمانی شامل تولیدکنندگان مصالح ساختمانی، عوامل اجرایی (شهرداری)، سازندگان، سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مراجع عالی نظارتی، شهروندان، کمیسیون ماده ۱۰۰، کمیسیون ماده ۵ و سازمان‌های دولتی هستند. بر این اساس، نقش ذی‌نفعان در بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان تحلیل و در شکل ۱۰ و جدول ۱۲ ارائه شده است. با توجه به مدل ارائه‌شده مهم‌ترین ذی‌نفعان عرصه تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان به ترتیب شامل متغیر X_4 (سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مهندسان ناظر و مجری) با بار عاملی (۰/۸۴۶)، متغیر X_3 یا سازندگان (تولید و فروش مسکن، سودجویان، سازندگان شخصی، شرکت‌ها و اشخاص حقوقی) با بار عاملی (۰/۸۳)، متغیر X_2 یا عوامل اجرایی (شهروندان و پلیس ساختمان) با بار عاملی (۰/۷۶۵)، متغیر X_6 شهروندان یا مالکان با بار عاملی (۰/۷۶۲) و متغیر X_5 یا مراجع عالی نظارتی (شورای عالی شهرسازی و معماری و وزارت مسکن و شهرسازی) با بار عاملی (۰/۷۳۰) است و کمیسیون ماده ۱۰۰ و کمیسیون ماده ۵ در رتبه‌های بعدی قرار دارند. ذی‌نفعانی که نقش کمتری در بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان داشتند، سازمان‌های دولتی (سازمان‌های آب، برق، گاز، فاضلاب و ...) با بار عاملی (۰/۳۳) هستند. همچنین، تولیدکنندگان مصالح ساختمانی به دلیل بار عاملی محدودی که داشته از مدل تحلیل خارج شده و در شهر اصفهان نقش چندانی در بروز تخلفات ساختمانی نداشته است.

جدول ۱۲: ذی‌نفعان عرصه تخلفات ساختمانی، بار عاملی (وزن رگرسیونی) و سطح معناداری آنها

Table 9: Stakeholders in the construction violations, factor loading (regression weight) and their significance level

متغیرها	معرف	Estimate بار عاملی (وزن رگرسیونی)	خطای انحراف معیار S.E.	نسبت بحرانی C.R.	سطح اطمینان (p)
عوامل اجرایی (شهرداری و پلیس ساختمان)	۲X	۰,۷۶۵			***
سازندگان (تولید و فروش مسکن، سودجویان، سازندگان شخصی، شرکت و اشخاص حقوقی)	۳X	۰,۸۳۱	۰,۱۸۸	۶,۷۳۶	***
سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مهندسان ناظر و مجری)	۴X	۰,۸۴۶	۰,۱۵۷	۶,۸۳۰	***
مراجع عالی نظارتی (شورای عالی شهرسازی و معماری و وزارت مسکن و شهرسازی)	۵X	۰,۷۳۰	۰,۱۴۰	۵,۷۹۸	***
شهروندان	۶X	۰,۷۶۲	۰,۱۶۸	۶,۱۰۵	***
کمیسیون ماده ۱۰۰ (مرجع قانونی رسیدگی به تخلفات ساختمانی)	۷X	۰,۴۹۰	۰,۱۹۰	۳,۷۴۲	***
کمیسیون ماده ۵ (مسئول بررسی و تصویب طرح‌های توسعه شهری در استان)	۸X	۰,۴۰۱	۰,۱۶۴	۲,۹۶۱	۰,۰۰۳
سازمان‌های دولتی (سازمان‌های آب، برق، گاز، فاضلاب و ...)	۹X	۰,۳۳۳	۰,۱۵۹	۲,۴۷۲	۰,۰۱۳

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳



شکل ۱۰: ذی‌نفعان عرصه تخلفات ساختمانی (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۳)

Figure 10: Stakeholders in the construction violations

نتیجه‌گیری

در دهه‌های اخیر، گسترش تخلفات ساختمانی به یکی از معضله‌های ساکنان و مدیران شهری تبدیل شده است. این مسئله به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه وجود دارد که مدیران شهری برای دستیابی به برخی از مفاهیم جهانی و استانداردهای بین‌المللی مجبور به درآمدزایی به شکل غیراصولی شدند که نمونه‌ای از آن درآمد ناشی از ساخت‌وساز

بی‌رویه و تخلفات ساختمانی است. در ایران نیز طبق مقررات حقوقی شهرسازی برای احداث هرگونه ساختمان و دخالت فیزیکی در املاک مالکان بایستی مجوز ساخت اخذ کنند و ساخت‌وساز را طبق مقررات و ضوابط مربوط انجام دهند. در همین زمینه و برای جلوگیری از وقوع تخلفات ناظرانی همچون مهندسان ناظر و پلیس ساختمان در صورت مشاهده تخلف درحین و قبل از وقوع آن موضوع را به مراجع مربوط گزارش می‌دهند و از ادامه روند کار جلوگیری می‌کنند. با وجود این همچنان برخی ساخت‌وسازها مطابق با مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی مربوط صورت نمی‌گیرد. در مجموع، می‌توان گفت در ایران در راستای درآمدزایی روزبه‌روز کنترل و مدیریت زمین‌های شهری به صورت افقی و عمودی از عهده شهرداری خارج شده، زمین‌ها به بخش خصوصی با مالکیت دائمی واگذار شده و ساخت‌وسازهای بی‌رویه گسترش یافته است، نظارت و کنترل کافی بر ساخت بنا انجام نشده است و طرح‌های شهری به خوبی نتوانسته پاسخگوی نیاز شهروندان باشد. اصفهان نیز به عنوان یکی از کلانشهرهای ایران با این مشکلات درگیر است. بر این اساس، در راستای شناسایی عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی محققان در پژوهش حاضر به تحلیل نقش عوامل قانونی، مدیریتی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و جایگاه هریک از ذی‌نفعان در بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان با استفاده از مدل‌سازی معادله‌های ساختاری پرداخته‌اند.

نتایج تحلیل‌های انجام‌شده حاکی از آن است که ضوابط و طرح‌های شهری بیشترین نقش را در بروز تخلفات ساختمانی شهر اصفهان داشته است. ازجمله مهم‌ترین مشکلات این طرح‌ها می‌توان به توجه صرف ضوابط و چارچوب‌های این طرح‌ها به مباحث کالبدی و فیزیکی شهر، بی‌توجهی به نوع مالکیت قطعات زمین شهری، در نظر نگرفتن توان مالی و نیازهای شهروندان در تدوین ضوابط طرح‌های شهری و تجویز الگوهای یکسان از سیما و ظاهر ساختمان‌ها در همه نقاط شهری اشاره کرد. نتایج این تحلیل نشان‌دهنده آن است که طرح‌های شهری با زمینه کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی مردم سازگار نیست و مدیریت شهری نیز به درستی نتوانسته است از این طرح‌ها در راستای نیاز مردم و مطابق با گروه‌های مختلف ذی‌نفع استفاده کند؛ بنابراین نیاز به بازنگری در مطالعات، تدوین طرح، اجرا و نظارت بر اجرا در مراحل مختلف وجود دارد. در این زمینه در پژوهش انجام‌شده اسکندری و همکاران نیز به نادیده گرفتن نیاز شهروندان در امور مربوط به ساخت‌وساز، نداشتن انعطاف‌پذیری طرح‌ها و برنامه‌ها و نداشتن توجه کافی به امکانات و شرایط تحقق طرح‌ها به عنوان بخشی از مهم‌ترین عواملی اشاره شده که بر بروز تخلفات ساختمانی مؤثر است (اسکندری عین‌الدین و همکاران، ۱۴۰۲، ص. ۵۸۹۵).

علاوه بر آن، مؤلفه دیگری که نقش اساسی در بروز تخلفات ساختمانی دارد و می‌توان گفت با بُعد ضوابط و طرح‌های شهری از نظر اهمیت برابری می‌کند، بُعد اقتصادی است. عواملی چون ارزش افزوده زمین در مقابل پرداخت جریمه ناچیز، سودآور بودن تخطی از قانون و درآمدزایی برای اقشار ثروتمند و بورس‌بازان، نگاه درآمدزایی مدیران شهری به تخلفات ساختمانی و ناتوانی اقتصادی اقشار کم‌درآمد در تأمین سرپناه مناسب در این بُعد نقش بسزایی در بروز تخلفات ساختمانی دارند. به عبارت دیگر، سودجویی‌های اقتصادی، ارزش افزوده ناشی از افزایش ارتفاع مازاد بر پروانه ساخت باعث بهره‌کشی‌های اقتصادی زیاد در بخش مسکن و ساخت‌وسازهای شهری شده است. در همین زمینه، در پژوهش‌های مشابه انجام‌شده به غیرواقعی بودن مبالغ جریمه برای متخلفان یا همان مقرون به صرفه بودن

تخلف و اتکای مالی مدیریت شهری به تخلفات ساختمانی یا همان اخذ جریمه به‌عنوان منابع درآمد شهرداری و سودجویی و کسب درآمد بیشتر به‌عنوان عوامل اقتصادی مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی اشاره شده است (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۶۰؛ صفایی‌پور و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۴؛ اجزا شکوهی و همکاران، ۱۳۹۳، ص. ۱۵؛ منوچهری میاندوآب و همکاران، ۱۳۹۷، ص. ۲۸؛ پریزادی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۱۰۵-۱۰۳؛ اسکندری عین‌الدین و همکاران، ۱۴۰۲، ص. ۵۸۹۵؛ دالوند و همکاران، ۱۴۰۱، ص. ۱۳). در جایگاه سوم اقدام‌ها و سیاست‌های مدیریت شهری قرار دارد. مهم‌ترین ضعف‌های مدیریت شهری در عملیاتی کردن طرح‌های شهری شامل پیچیدگی و هزینه‌بر بودن مراحل صدور مجوزهای ساختمانی، به تعویق انداختن تخریب مسکن‌های غیرقانونی در ابتدای ساخت و ایجاد زمینه‌هایی برای افراد سودجو و نداشتن انطباق استانداردهای مسکونی با سطح درآمد شهروندان است. در همین زمینه در دیگر پژوهش‌های انجام‌شده در این زمینه این نتیجه حاصل شده که یکی از عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی در بُعد مدیریتی و اجرایی، آگاهی متخلف از اجراشدن احکام و عدم جلوگیری به‌موقع مأموان است (پژوهان و همکاران، ۱۳۹۳، ص. ۲۵۰؛ پریزادی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۱۰۵-۱۰۳). در جایگاه چهارم، بُعد سیاست و برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت نیز در بروز تخلفات ساختمانی نقش مؤثری دارند. مهم‌ترین ضعف این سیاست‌ها، محدودیت اعتبارهای بانکی از جمله وام خرید و ساخت مسکن، عملکرد ناموفق تأمین مسکن عمومی و عدم به‌کارگیری سیستم‌های مقابله با تأثیر تورم بر هزینه مسکن است. در همین زمینه در پژوهش انجام‌شده اسمعیل‌پور و همکاران به کمبود تسهیلات برای اقشار کم‌درآمد (اسمعیل‌پور و همکاران، ۱۳۹۷، ص. ۲۷) و در پژوهش انجام‌شده سرخیلی و همکاران نیز به پاسخگونی نبودن و رضایت‌بخش نبودن سیاست‌های مسکن برای اقشار مختلف جامعه به‌عنوان عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی اشاره شده است (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۶۰).

پنجمین عامل، کمبود و نارسایی حقوقی و قانونی است که از مهم‌ترین مشکلات آن مربوط به ناهماهنگی قوانین شهرسازی با سایر قوانین جاری کشور، کمبود ضمانت اجرایی قانونی در برخورد با تخلفات ساختمانی و انعطاف‌ناپذیر بودن قوانین ساخت‌وساز شهری است. در همین زمینه، در پژوهش انجام‌شده منوچهری و همکاران به ضعف اهرم‌های اجرایی قوانین (منوچهری میاندوآب و همکاران، ۱۳۹۷، ص. ۲۸) و در پژوهش انجام‌شده صفایی‌پور و همکاران نیز به غفلت از در نظر گرفتن ضمانت اجرایی برای قوانین و ضوابط و بی‌توجهی به لزوم روزآمدسازی قوانین به‌عنوان عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی اشاره شده است (صفایی‌پور و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۴).

شاخص‌های اجتماعی-فرهنگی و شهری شدن به نسبت کمترین نقش را در بروز تخلفات ساختمانی دارند. در این بُعد معیارهایی چون نیاز جمعیت جوان به کار و سرپناه، رواج فردگرایی، بی‌توجهی به نیازهای جامعه و تلقی سرپیچی از مقررات به‌عنوان شجاعت مهم‌ترین نقش در بروز تخلفات ساختمانی را دارند. با توجه به بُعد شهری شدن، برخی از افراد تخلف ساختمانی در شهر اصفهان را امر طبیعی و ناشی از سرریز شدن جمعیت مهاجر به شهر می‌دانند. این در حالی است که در پژوهش انجام‌شده پریزادی و همکاران عامل اجتماعی به‌عنوان دومین عامل پس از مدیریت اجرایی در بروز تخلفات ساختمانی معرفی شده است (پریزادی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۱۰۵-۱۰۳).

از بین ذی‌نفعان نیز نقش سازمان مهندسی، کنترل ساختمان و سازندگان ساختمان بیشتر از سایر عوامل دیگر است. پس از آن شهرداری و پلیس ساختمان به‌عنوان عوامل اجرایی، شهروندان، کمیسیون ماده ۱۰۰ و کمیسیون ماده ۵ قرار دارند.

براساس تحلیل‌های انجام‌شده و با توجه به اهمیت هریک از مؤلفه‌ها و ابعاد در بروز تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان مهم‌ترین سیاست‌هایی که می‌تواند راهگشای مشکلات تخلفات ساخت‌وساز در اصفهان باشد، به شرح ذیل است: بازنگری در نحوه تهیه طرح‌های شهری با توجه به پیشرفت‌هایی که در دنیا وجود دارد و مطابق با نیازهای فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی جامعه است (حرکت به‌سوی تهیه طرح‌های شهری براساس مشارکت مردم و با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی و اجتماعی آنها)؛

ضوابط و مقررات طرح‌های شهری در مناطق مختلف شهری اصفهان (مناطق پانزده‌گانه) بر مبنای شرایط خاص آن منطقه تدوین و از ارائه ضوابط عام برای کل شهر اصفهان به‌صورت یکسان پرهیز شود (قوانین ساخت‌وساز شهری مطابق با نیاز شهروندان، وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد تعریف شود و با توجه به تغییرات نیازهای شهروندان و نوسان‌های بازار مسکن و اشتغال نیز انعطاف‌پذیر باشد و تغییر کند)؛

در صورت رأی به پرداخت جریمه در برخورد با تخلفات ساختمانی لازم است که جریمه‌ها مطابق با ارزش افزوده و سود حاصل از ساخت‌وساز باشد و در صورت پرداخت غیرنقدی و اقساطی، ارقام جریمه طبق نوسان‌های قیمت در بخش ساخت‌وساز تغییر کند و بر اقساط متخلفان ساخت‌وساز اعمال شود؛ به‌گونه‌ای که مالکان متخلف نتوانند با حساب سود و زیان ناشی از تخلفات به تخلف خود به‌عنوان یک منبع سودآور نگاه کنند (منطقی‌سازی میزان جرایم دریافتی در تخلفات ساختمانی برای از صرفه انداختن تخلفات ساختمانی به‌ویژه برای بورس بازان)؛

به سازندگان بنا راجع به قوانین و ضوابط شهرسازی و تبعات رعایت نکردن قوانین آموزش‌هایی داده شود (نظارت مداوم بر بخش‌های مختلف مدیریت شهری برای جلوگیری از حاکم‌شدن رابطه به‌جای ضابطه و سیاست‌گذاری‌هایی درباره اختصاص جریمه به بخش‌های متخلف و شفاف‌سازی عملکرد مدیران اجرایی به‌ویژه در بخش‌های مرتبط با تخلفات ساختمانی ضروری است)؛

معافیت‌ها و امتیازهایی برای ساخت‌وسازها و سازندگان قانونمند در نظر گرفته شود؛ هزینه‌های صدور پروانه ساختمانی کاهش یابد و فرآیند صدور پروانه ساختمانی در راستای کاهش تخلفات، الکترونیک شود؛

برای اتلاف وقت کمتر نظارت بر اجرای ضوابط ساختمانی و کنترل محاسبات به بخش خصوصی واگذار شود. (در این خصوص با مدیریت صحیح به‌کارگیری نیروها و شرکت‌های تخصصی خصوصی و ایجاد یک فرآیند رقابتی می‌توان هزینه‌های بازرسی را در سطح پذیرفتنی کاهش داد)؛

سازوکارهای نظارتی ایجاد شود و ساخت‌وسازهای غیرقانونی در همان ابتدای امر و قبل از ساخت کامل ساختمان متوقف شود که با بازنگری اساسی در شرح وظایف سازمان نظام مهندسی، نحوه عملکرد و نظارت آن در ساخت‌وساز شهر اصفهان، جلوگیری زودهنگام از تخلفات ساختمان و اتخاذ تدابیری برای ارائه گزارش‌های مرحله‌به‌مرحله پیشرفت عملیات ساختمانی امکان‌پذیر است؛

سطح استانداردهای مسکونی متناسب با سطح درآمدی و اقتصادی مردم درعین حفظ الزام‌های ایمنی، مشرفیت، محرمیت و..... کاهش یابد؛

ضوابط طرح‌های شهری متناسب با قوانین جاری کشور تدوین شود؛
ضمانت‌های اجرایی در برخورد با تخلفات ساختمانی در نظر گرفت شود؛
گفتنی است از آنجایی که برخی از تخلفات در ارتباط با شهر اصفهان به صورت خاص نیست و ریشه در طرح‌ها و برنامه‌های فرادست دارد، لازم است اقدامات زیر در نظر گرفته شود.

برای پیشگیری از برخی از تخلفات ساختمانی قبل از هر چیز یافتن راهکاری برای نظارت و کنترل بازار زمین شهری ضروری است؛ زیرا ارزش زمین شهری در شرایط فعلی با توجه به رشد، افزایش و تراکم شهری پیوسته سریع‌تر از دیگر کالاها افزایش یافته است و به عنوان منبع تولید ثروت و افزایش سرمایه قلمداد می‌شود. بدیهی است این امر موجبات تمایل و ترغیب سودجویان و متخلفان را در پرداختن به تخلف فراهم می‌کند.
هماهنگی و مشارکت بیشتر وزارتخانه‌ها و دیگر نهادهای مؤثر در سیاست‌گذاری‌های توسعه ساخت‌وساز مانند شورای عالی شهرسازی و معماری برای تدوین چشم‌اندازی منطقی، مطلوب و مطابق با تغییر و تحولات آینده کشور؛
توجه اساسی دولت به پارامترهای اثرگذار در آینده نیازهای مسکن کشور از جمله پیش‌بینی جمعیت و تغییر و تحولات آن، درآمد کشور، شرایط زیست‌محیطی، زمین برای ساخت‌وساز، نیاز واقعی مسکن و ...؛
نگاه ویژه به بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر که مکان‌های مناسبی برای ساخت بنا برای اقشار کم‌درآمد است.

منابع

- اجزا شکوهی، محمد، صمدی، رضا، گودرزی، نصرت‌الله، و قنبری، محمد (۱۳۹۳). تحلیل و بررسی علل تخلفات ساختمانی در کلانشهرها با تأکید بر قوانین و ضوابط شهرسازی (مطالعه موردی: مناطق سه و نه شهر مشهد). *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۳(۲)، ۱-۱۸. <https://doi.org/10.22067/gusd.v3i2.32114>
- اسکندری عین‌الدین، هادی، غفاری گیلانده، عطا، و نظم‌فر، حسین (۱۴۰۲). بررسی عوامل اصلی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در ساخت‌وسازهای شهری (مطالعه موردی: شهر بستان‌آباد). *مطالعات علوم محیط‌زیست*، ۱(۱)، ۵۸۸۳-۵۹۰۰. https://www.jess.ir/article_160203.html
- اسمعیل‌پور، نجما، هروی، زهرا، و حیدری هامانه، الهام (۱۳۹۷). بررسی علل وقوع تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تأکید بر نقش شهرداری (مطالعه موردی: محدوده منطقه ۳ شهر یزد). *مطالعات شهری*، ۸(۳۱)، ۱۷-۳۰. https://urbstudies.uok.ac.ir/article_61135.html
- اعتماد، گیتی (۱۳۹۸). گفت‌وگو با گیتی اعتماد. *مجله ساختمان*، (۹۷)، ۲۵-۲۶.
- اهری، زهرا (۱۳۷۱). *پنجره در طراحی و نگهداری ساختمان*. مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی.
- پریزادی، طاهر، شاهرخی‌فر، زینب، کریمی، علیرضا، و احمدی، فاطمه (۱۴۰۰). تحلیل عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی با تأکید بر جایگاه کمیسیون ماده صد (موردشناسی: مناطق ۲۲ گانه کلانشهر تهران). *فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*، ۱۱(۳۹)، ۸۱-۱۱۲. <https://doi.org/10.22111/gaij.2021.6309>

پژوهان، موسی، داراب‌خانی، رسول، جعفری، المیرا، و زینل‌زاده، اردلان (۱۳۹۳). بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: شهر بابلسر). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری،

۲(۲)، ۲۳۹-۲۵۲. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2014.51970>

حسینی، سیدعلی (۱۳۸۵). مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه‌ای در ایران. انتشارات حق‌شناس. دالوند، محمد، کارگر، بهمن، و توکلان، علی (۱۴۰۱). تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت‌وسازهای شهری (مورد مطالعه: ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ کلانشهر تهران). فصلنامه برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری، ۲(۶)، ۱-۱۶.

<https://doi.org/10.30495/juepd.2022.690607>

سرخیلی، الناز، رفیعیان، مجتبی، و بمانیان، محمدرضا (۱۳۹۰). بررسی انگیزه‌های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران. مدیریت شهری، ۱۰(۳۰)، ۱۴۵-۱۶۲.

<https://ijurm.imo.org.ir/article-1-185-fa.pdf>

سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳). طراحی شهری در ایران. انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور. سیفی قره‌یتاق، داود، مهدی‌پور، محمد، و کندری، امیر (۱۳۹۴). تحلیل جرم‌شناختی از جرایم ساختمانی: تأملی بر ضمانت اجرای قانونی آن. اولین کنفرانس تخصصی معماری و شهرسازی ایران، شیراز.

<https://civilica.com/doc/411224>

شاهپوندی، احمد (۱۳۹۶). آسیب‌شناسی عوامل زمینه‌ای (قانونی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، مدیریتی) در بروز تخلفات ساختمانی و اثرات آن بر ساختار کالبدی-فضایی شهر اصفهان. شهرداری اصفهان. شکری، حسن (۱۳۹۴). علل بروز تخلفات ساختمانی. کنفرانس سالانه تحقیقات در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی و محیط زیست پایدار، تهران.

شهرداری اصفهان (۱۴۰۱). آمارنامه شهرداری اصفهان. [وبسایت] <https://www.isfahanold.ir>

صفایی‌پور، مسعود، حبیبیان، بهار، و صحرایی، نسا (۱۳۹۰). ملاحظات فضایی - مکانی پراکنش تخلفات کمیسیون ماده ۱۰۰ (مطالعه موردی: منطقه ۲ شهرداری کلانشهر اهواز در دهه ۸۰). کنفرانس ملی توسعه پایدار و عمران شهری، اصفهان.

<https://civilica.com/doc/417647>

صفایی‌پور، مسعود، زارعی، جواد، و زادولی‌خواجه، شاهرخ (۱۳۹۶). حقوق و قوانین شهری در ایران. انتشارات آراد. صمدی قوشچی، زیدالله (۱۳۷۷). تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران. انتشارات جنگل.

ظاهری، محمد، و پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵). موانع اجرایی ضوابط شهرسازی و ارائه راهکارهای مناسب در جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: کلانشهر تبریز). نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی تبریز، ۲۴(۲)، ۳۴-۶۳.

<https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/330115>

مشیری، شهریار (۱۳۸۸). کنترل و هدایت ساخت‌وساز شهری، طراحی نظام کارآمد. نشریه هویت شهر، ۴(۷)، ۲۳-۳۰. <https://sanad.iau.ir/journal/hoviatshahr/Article/1132?jid=1132>

منوچهری میاندوآب، ایوب، عابدینی، اصغر، و حکمت‌نیا، حسن (۱۳۹۷). بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تأثیرگذار بر آن (مطالعه موردی: شهر یزد). مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۶(۱۸)، ۷-۳۲.

https://shahr.journals.umz.ac.ir/article_2180.html

References

- Ahari, Z. (1992). *Window in building design and maintenance*. Building and housing research center ministry of housing and urban development. [In Persian].
- Alnsour, J. (2011). Illegal housing in Jordan. *Journal of Social Sciences*, 4(3), 339-354. <http://journals.ju.edu.jo/index.php/JJSS/article/download/2511/2327>
- Alnsour, J., & Meaton, J. (2009). Factors affecting compliance with residential standards in the city of Old Salt Jordan. *Journal of Habitat International*, 33(4), 301-309. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2008.08.003>
- Arimah, B., & Adeagbo, D. (2000). Compliance with urban development and planning regulations in Ibadan Nigeria. *Journal of Habitat International*, 24(3), 279-294. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(99\)00043-0](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(99)00043-0)
- Ajza Shkouhi, M., Samadi, R., Goudarzi, N., & Ghanbari, M. (2017). Analysis and study of building violations' reasons in metropolises, with emphasis on urbanism laws and regulations case study: Zones 3 and 9 of Mashhad. *Geography and Urban Space Development*, 3(2), 1-18. <https://doi.org/10.22067/gusd.v3i2.32114> [In Persian].
- Bahadure, S., & Kotharkar, R. (2012). Social sustainability and mixed land use case study of neighbourhoods in nagpur India. *Bonfring International Journal of Industrial Engineering and Management*, 2(4), 76-83. <http://dx.doi.org/10.9756/BIJEMS.1744>
- Etemad, G. (2019). Interview with giti etemad. *Building Magazine*, (97), 25-26. [In Persian].
- Eskandari Einodin, H., Gafari Gilandeh, A., & Nazmfar, H. (2023). Investigating the main factors affecting the occurrence of construction violations in urban constructions (Case study: Bostan Abad city). *Journal of Environmental Sciences Studies*, 8(1), 5883-5900. https://www.jess.ir/article_160203.html [In Persian].
- Esmailpoor, N., Heravi, Z., & Heidari Hamane, E. (2019). Investigating the causes of building breach in the third district of Yazd. *Motaleate Shahri*, 8(31), 17-30. https://urbstudies.uok.ac.ir/article_61135.html [In Persian].
- Dalvand, M., Kargar, B., & Tavakolan, A. (2022). Analysis of factors affecting urban construction violations (Region 3 of the municipality of region 16 Tehran metropolitan). *Journal Of Urban Environmental Planning and Development*, 2(6), 1-16. <https://doi.org/10.30495/juepd.2022.690607> [In Persian].
- Herzer, E., & Rabgey, L. (1996). *Housing rights violations in occupied Tibet*. International Committee Of Lawyers For Tibet.
- Hosseini, S. A. (2006). *Technical and executive fundamentals of urban and regional law in Iran*. Haghshenas publications. [In Persian].
- Isfahan Municipality (2022). *Isfahan municipality statistics*. <https://www.isfahanold.ir> [In Persian].
- Kapoor, M., & Blanc, D. (2008). Measuring risk on investment in informal (Illegal) housing: Theory and evidence from pune India. *Regional Science and Urban Economics*, 38(4), 311-329. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.03.005>
- Li, Zh., & Wang, W. (2008). Illegal construction on the urban fringe as new landscape of urban sprawl: the case of Nanjing china. *ISOCARP Congress*, (44), 1-32. https://www.isocarp.net/Data/case_studies/1259.pdf
- Manouchehri Miandoab, A., Abedini, A., & Hekmatnia, H. (2018). Study and analysis of construction violations and explanation of key factors affecting them (Case study: Yazd city). *Studies of urban structure and function*, 6(18), 7-32. https://shahr.journals.umz.ac.ir/article_2180.html [In Persian].
- Moshiri, Sh. (2011). Efficient system design for urban construction. *Hoviatshahr*, 4(7), 23-30. <https://sanad.iau.ir/journal/hoviatshahr/Article/1132?jid=1132> [In Persian].
- Ngah, I. (1998). Urban planning and conceptual framework. *Journal Alam Bina Jlid*, (1), 1-9. <https://core.ac.uk/download/pdf/11783878.pdf>
- Ogu, V. (1999). Housing enablement in a developing world city: The case study of benin city Nigeria. *Journal of Habitat International*, 23(2), 231-248. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(98\)00047-2](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(98)00047-2)
- Patton, C., & Sophoutis, C. (2013). Unauthorized suburban housing production in Greece. *Urban Geography*, 10(2), 138-156. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.10.2.138>

- Parizadi, T., Shahrokhifar, Z., Karimi, A., & Ahmadi, F. (2021). Analysis of the factors affecting the occurrence of construction violations with emphasis on the position of the article 100 commission (Case study: 22 metropolitan areas of Tehran). *Geography and Terriotorial Spatial Arrangment*, 11(39), 81-112. <https://doi.org/10.22111/gaij.2021.6309> [In Persian].
- Pazhuhan, M., Darabkhani, R., Jafari, E., & Zeinalzadeh, A. (2014). Investigation of effective factors on constructional infraction in small towns (Case study: Babolsar). *Geographical Urban Planning Research*, 2(2), 239-252. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2014.51970> [In Persian].
- Pong, K.T., Che-Ming, C., Hsueha, Y.H., & Chau, Y.C. (2009). *Categories of building violations and environmental externalities empirical observation in Taiwan*. Future Trends In Architectural Management International Symposium CIB-W096 Taiwan, Taiwan.
- Saeednia, A. (2004). *Urban design in Iran*. Publications of the organization of municipalities and villages of the country. [In Persian].
- Sarkhili, E., Rafiian, M., & Bamanian, M. (2011). Investigating the motives of violation of building construction in excess of building density in Tehran city. *Urban Management*, 10(30), 145-162. <https://ijurm.imo.org.ir/article-1-185-fa.pdf> [In Persian]
- Safaeipour, M., Zarei, J., & Zadoli Khajeh, Sh. (2017). *Urban Laws And Laws in Iran*. Arad publications. [In Persian].
- Safaeipour, M., Habibian, B., & Sahraei, N. (2011). *Spatial-spatial considerations of the distribution of violations of the Article 100 commission (Case study: Area 2 of the metropolitan city of Ahvaz in the 1980s)*. National Conference On Sustainable Development And Urban Development, Isfahan. <https://civilica.com/doc/417647> [In Persian].
- Samadi Ghoshji, Z. (1998). *Construction violations in the Iranian legal system*. Jangal publications. [In Persian].
- Seifi Ghareyataq, D., Mehdipour, M., & Kondari, A. (2015). *Criminological analysis of construction crimes: A reflection on the guarantee of its legal enforcement*. First Specialized Conference On Architecture And Urban Planning Of Iran, Shiraz. <https://civilica.com/doc/411224> [In Persian].
- Shahivandi, A. (2017). *Pathology of contextual factors (legal, social, economic, cultural, managerial) in the occurrence of construction violations and their effects on the physical-spatial structure of Isfahan*. Isfahan municipality. [In Persian].
- Shokri, H. (2015). *Causes of construction violations*. Annual Conference On Research In Civil Engineering, Architecture, Urban Planning And Sustainable Environment, Tehran. [In Persian].
- Tanasescu, A., Wing-tak, E., & Smart, A. (2010). Tops and bottoms: State tolerance of illegal housing in Hong Kong and Calgary. *Habitat International*, 34(4), 478-484. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.02.004>
- Wang, L., & Sun, T. (2014). Capitalization of legal title: Evidence from small-property-rights houses in Beijing. *Habitat International*, 44, 306-313. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.07.013>
- Zaheri, M., & Pourmohammadi, M.R. (2006). Obstacles to the implementation of urban development regulations and providing appropriate solutions to prevent construction violations (Case study: Tabriz metropolis). *Journal of the Faculty of Humanities and Social Sciences of Tabriz*, (24), 34-63. <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/330115>. [In Persian].
- Zegarac, Z. (1999). Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning. *Cities Journal*, 16(5), 365-370. [https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(99\)00033-5](https://doi.org/10.1016/S0264-2751(99)00033-5)

