



## The Problematic Explanation of Construction Violations in Urban Contexts Case Study: Zanjan City

Mina Abbasi<sup>1</sup> | Hadi Naeimi<sup>2</sup> | Alireza Navarian<sup>3</sup> | Isa Piri<sup>✉4</sup>

1. Ph.D student of Law, Department of Law, Islamic Azad University , Zanjan branch, Zanjan. Iran

E-mail: [minaabc61@gmail.com](mailto:minaabc61@gmail.com)

2., Department of Law, Islamic Azad University , Zanjan branch, Zanjan. Iran

E-mail: [hadi.naeimi@gmail.com](mailto:hadi.naeimi@gmail.com)

3. assistant professor, department of Law, Islamic Azad University , Zanjan branch, Zanjan, Iran. E-mail: [dr.a.navariyan@gmail.com](mailto:dr.a.navariyan@gmail.com)

4. Corresponding author , assistant professor, department of Geography, university of Zanjan, E-mail: [Isapiri@znu.ac.ir](mailto:Isapiri@znu.ac.ir)

---

### Article Info

### ABSTRACT

---

#### Article type:

Research Article

#### Article history:

Received: 12 November 2024

Revised: 1 November 2025

Accepted: 23 October 2025

Published: 21 November 2025

#### Keywords:

right to the city,  
human rights  
construction violations,  
urban fabric

Since the time of ancient Greece, the city has been more than a physical body and a carrier of political-legal issues, therefore, urban contexts are an important platform for reading the legal and legal issues. In other words, the formation of events that happened in the context of the city tells about the state of "legal matter" in its various dimensions. Both from the side of political and social rights and civil rights, and from the side of the right to the city of Lofuri. The state of construction violations is an important indicator of this reading. The present research has been carried out using a descriptive analytical method and the studied indicators have been studied in the two urban areas of Aksane and Islamabad in the city of Zanjan. The results of the research indicate that construction violations can originate from several factors such as economic, social, physical, managerial, and laws and regulations. According to the research results, it can be concluded that all these factors are involved in the occurrence of construction violations in Zanjan city, but the influence of management factors in the formation of construction violations is more than other factors. Therefore, it can be said that construction violations will always be more in cities with poor management and profit seeking.

---

**Cite this article** Abbasi ,M., Naeimi ,H., Navarian, A, Piri ,I (2025). The problematic explanation of construction violations in urban contexts Case study: Zanjan city, *Journal of Geography and Planning*, 31 (93), 281-296.

[http://doi.org/ 10.22034/ gp. 2025. 64485.3324](http://doi.org/10.22034/gp.2025.64485.3324)



© The Author(s).

DOI: [http://doi.org/ 10.22034/gp.2025.64485.3324](http://doi.org/10.22034/gp.2025.64485.3324)

Publisher: University of Tabriz.

---

**Introduction**

Since the time of ancient Greece, the city has been more than a physical body and a carrier of political-legal issues, therefore, urban contexts are an important platform for reading the legal and legal issues. In other words, the formation of events that happened in the context of the city tells about the state of "legal matter" in its various dimensions. Both from the side of political and social rights and civil rights, and from the side of the right to the city of Lofuri. The state of construction violations is an important indicator of this reading. Construction violations are an inherent phenomenon of the modern city. From a phenomenological point of view, construction violation is inherent in the political economy of the modern city. For various reasons, including the commodification of space and its entry into the capitalist production-consumption cycle

**Materials and Methods**

The current research in terms of practical purpose; And its research method is survey type and based on descriptive-analytical nature. Using the Delphi method, experts have been used in the form of a questionnaire. Specialists, urban planners, geographers, and city managers of Zanjan were questioned in this regard. 40 questionnaires were distributed and collected

**Results**

In each of the cited years, the highest number of construction violations in the new structure of employees and the lowest percentage of violations occurred in the Islamabad structure. In examining and comparing the situation of construction violations in the years 1394-1399, the highest frequency of violations in the new structure of employees and Islamabad is related to the year 1395, and according to chart number 2, the number of construction violations in the structure of employees is an upward trend from 1394 to 1395 and from 1395 It has had a downward trend until 2019. In the context of Islamabad, from 1394 to 1398, the trend was almost the same, and in 1399, the number of construction violations decreased; The reason for the reduction of construction violations in 2019 can be related to the inflation in the country and the reduction of construction violations in recent years

**Conclusion**

Every physical phenomenon that happens in the urban space carries various non-physical results and wide socio-economic consequences, that's why many urban planning and design thinkers emphasize the fluid and diverse ontology of urban phenomena. Investigations of Zanjan city master plan and field observations show the unbalanced and spontaneous development in the outskirts of the city on the one hand and heterogeneity in the urban body on the other hand. The main cause of these irregularities in the heart and outskirts of Zanjan city is illegal constructions, which according to the social, economic and cultural conditions prevailing in the city; It has made it very difficult for municipal forces to control and monitor constructions. Construction violations can originate from several factors, such as economic, social, physical, managerial, and laws and regulations. According to the results of the research, it can be concluded that all these factors are involved in the occurrence of construction violations in Zanjan city, but the influence of management factors in the formation of construction violations is more than other factors.

**Keywords:** right to the city, human rights, construction violations, urban fabric



## تبیین پرابلماتیک تخلفات ساختمانی در بافت‌های شهری

مینا عباسی<sup>۱</sup> | هادی نعیمی<sup>۲</sup> | علیرضا نواریان<sup>۳</sup> | عیسی پیری<sup>۴</sup>

۱. دانشجوی دکتری حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد زنجان، زنجان، ایران. رایانامه: [minaabc61@gmail.com](mailto:minaabc61@gmail.com)

۲. استادیار حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد زنجان، زنجان، ایران. رایانامه: [hadi.naeimi@gmail.com](mailto:hadi.naeimi@gmail.com)

۳. استادیار حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد زنجان، زنجان، ایران. رایانامه: [dr.a.navariyan@gmail.com](mailto:dr.a.navariyan@gmail.com)

۴. نویسنده مسئول، استادیار جغرافیا، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران. [isapiri@znu.ac.ir](mailto:isapiri@znu.ac.ir)

### چکیده

### اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

شهر از زمان یونان باستان بیشتر از یک کالبد فیزیکی و حامل امر سیاسی - حقوقی بوده است از اینرو بافت‌های شهری بستر مهم خوانش امر حقوقی و قانونی است. به عبارت دیگر فرماسیون مناسبت‌های رخ داده در بستر شهر حکایت از وضعیت "امر حقوقی" در ابعاد مختلف آن دارد. هم از بعد حق سیاسی و اجتماعی و حقوق مدنی و هم بعد حق بر شهر لوفوری. وضعیت تخلفات ساختمانی شاخص سنجنده مهم این خوانش است. تحقیق حاضر به روش توصیفی تحلیلی انجام شده است و شاخص‌های مورد مطالعه مورد مطالعه اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی - سازمانی و قانونی در دو منطقه شهری کارمندان و اسلام آباد در شهر زنجان مورد مذاقه قرار گرفته اند. نتایج تحقیق حاکی از این است که تخلفات ساختمانی می‌تواند از عوامل متعددی همچون مسائل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات نشأت بگیرد. با توجه به نتایج تحقیق، می‌توان چنین نتیجه گرفت که همه‌ی این عوامل در بروز تخلفات ساختمانی در شهر زنجان دخیل هستند، اما تأثیر عوامل مدیریتی در شکل‌گیری تخلفات ساختمانی بیشتر از عوامل دیگر است. لذا می‌توان چنین بیان کرد که تخلفات ساختمانی همواره در شهرهایی که مدیریت ضعیف و سودجویی را دارند بیشتر خواهد بود.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۸/۲۲

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۸/۱۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۸/۰۱

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

کلیدواژه‌ها:

حق بر شهر،

حقوق بشر،

تخلفات ساختمانی،

بافت شهری

استناد: عباسی، مینا؛ نعیمی، هادی؛ نواریان، علیرضا؛ پیری، عیسی، (۱۴۰۴). تبیین پرابلماتیک تخلفات ساختمانی در بافت‌های شهری. *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۳۱(۹۳)، ۲۸۱-۲۹۶



<http://doi.org/10.22034/gp.2025.64485.3324>

© نویسندگان.

ناشر: دانشگاه تبریز.

## مقدمه

تخلفات ساختمانی پدیده ذاتی شهر مدرن است. از منظر پدیدارشناسی، تخلف ساختمانی امر ذاتی اقتصاد سیاسی شهر مدرن است. به علل مختلف از جمله کالایی شدن فضا و وارد شدن آن در چرخه تولید - مصرف سرمایه داری. چنانچه دیوید هاروی، از این وضعیت تحت نام چرخش سرمایه در محیط مصنوع (Harvey, 1985) یاد می‌کند. بنابراین می‌توان اذعان کرد که همراه شدن با کانسپت سود اقتصادی هر چیزی را به ورطه تخلف می‌کشاند (پیری و ، هاشمی، ۱۴۰۰: ۱۹). از این منظر تخلفات ساختمانی رخ می‌دهد زیرا می‌توان با این تخلف، سود بیشتری را به چنگ آورد. وجود عواملی همچون ناکارآمدی سیستم مدیریت شهری، طولانی بودن مراحل اخذ پروانه ساختمانی و قیمت زمین بخصوص در شهرهای جهان سوم از جمله عواملی هستند که شهروندان را در انجام تخلفات ساختمانی توجیه پذیرتر کرده اند (معدنیان، ۱۳۸۷: ۳۵). کنترل ساخت و ساز شهری نیازمند برنامه ریزی و مدیریت منطقی و بازنویسی مجدد شیوه برنامه ریزی و مدیریت توسط دولت‌های محلی است ( Zeyang Li et al, 2020.2) در فرآیند بازنویسی مقررات، گنجاندن نگرانی‌های ساکنان محلی مهم است و کل فرآیند باید بصورت دموکراتیک باشد. در نهایت، قانون جدید باید فرهنگ سنتی و خواسته‌های اقتصادی - اجتماعی کنونی مردم را در نظر بگیرد (Rakwaro, 2009. 8). بنابراین سیاست گذاران میتوانند روند میان تقاضای ساخت و ساز و وقوع تخلفات ساختمانی را پیش بینی و کنترل کنند و استراتژیهای مناسبی برای مقابله با چالش‌های پیش رو تدوین کنند. (Rayan, 2011. 167). پیامدهای کالبدی - فضایی تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهرها ایجاد آلودگی بصری و ناهمگونی در کالبد و سیمای شهری است. در این شهرها ساخت و ساز مطابق با قوانین و مقررات ساخت و ساز نیست. باعث ایجاد آلودگی بصری و برهم خوردن خط آسمان و بینظمی در کالبد و توسعه بی‌قاعده شهری می‌شود (یوسفی و همکاران، ۱۳۹۸: ۶۵۷). ضوابط مربوط به ساخت و ساز بدون تردید نقش مؤثری در نیل به اهداف برنامه ریزی شهری، از جمله تأمین زیبایی، توسعه با برنامه، همگونی در بافت شهری دارد. رعایت آن ضمن تأمین اهداف ذکر شده، موجب ارتقای کیفیت بصری و افزایش طول عمر و ایمنی ساختمانها می‌شود (صالحی و همکاران، ۹۸: ۱۳۸۹). ساخت و ساز شهری، به عنوان یک فرایند چندبُعدی، تحت تأثیر نیروهای متنوع اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، زیست‌محیطی، مدیریتی و سیاسی قرار دارد؛ این تأثیرات به شکل آشکار در قوانین، اندازه و درآمد خانوار، طراحی، نظارت، اجرای کار، و مصالح ساختمانی مشاهده می‌شوند و هر یک از این عوامل از طریق شهروندان به صورت قانونمند یا بی‌ضابطه، و عده‌ای فراقانونی بی‌ضابطه، کالبد شهر را تحت تأثیر قرار می‌دهند. (پژوهان و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۵) ضوابط و قوانین ساختمانی برای حفاظت از سلامت عمومی، ایمنی، رفاه عمومی و پایداری زیست محیطی برای شهرها وضع می‌شوند. این قوانین ابزاری است که دولت از طریق آن از منابع زمین، ساختمانها و تسهیلات زیربنایی برای تضمین سازماندهی فضایی و حفاظت زیست محیطی را کنترل می‌کند (Kumar & Pushplata, 2017: 208). تأثیر رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در شهرها و تعیین ضمانت‌های اجرایی برای آنها به تدریج و همزمان با گسترش شهرها، پیچیده‌تر شدن کنترل توسعه شهری و پدیدار شدن مسائل و مشکلات تخلفات ساختمانی افزایش یافته است (Jawaid & Khan, 2015: 113). از این روز تخلفات ساختمانی به دلیل سطح فراگیر و آثار بلندمدت آن در شهرها از جمله چالش‌های شهرنشینی نوین محسوب می‌شوند. که همسو با افزایش تقاضای مؤثر در صنعت ساختمان، شهرها را با چالش‌های عظیمی مواجه نموده است (روستایی و همکاران، ۱۳۹۹: ۵۹).

## پیشینه پژوهش

زگاراک (۱۹۹۹) در مقاله "ساخت و ساز غیرقانونی در بلغراد و چشم انداز برنامه ریزی توسعه شهری" با استفاده از روش تبیین انتقادی نتیجه می‌گیرند که عوامل تصمیمات سیاسی برای مسکن اجتماعی در شهرها و شهرک‌ها، ناکارآمدی مدیریت شهری، شکست سیاست مالی و حمایت از مسکن شخصی، بی‌توجهی به بازسازی و نوسازی مسکن و به تعویق انداختن تخریب ساختمان‌های غیرمجاز در شهرها را بیان می‌کند (Zegarac, 1999).

زکوویچ و همکاران (۲۰۲۰) در مقاله "اعتبار ساخت و ساز غیرقانونی و غیررسمی: ارزیابی سیاست‌های قانونی سازی در صربستان" با استفاده از روش‌های توصیفی - تحلیلی، نتیجه می‌گیرد که ساخت‌وساز غیرمجاز و متخلف را می‌توان به‌عنوان یک پاسخ اجتماعی درونی قلمداد کرد؛ که ناشی از ناکارآمدی نهادی، ناسازگاری سیستم قانونی، نبود مکانیسم عرضه و تقاضا برای آپارتمان‌ها، فقدان طرح‌های شهری و سیاست‌های شهری محدود تفسیر کرد (Zeković et al, 2020).

کراوچنکو مدعی است که بخش قابل توجهی از تخلفات که در صنعت ساختمان شناسایی می‌شوند، به دلیل واقعیت‌هایی مرتبط با فرآیند ساخت و ساز اتفاق می‌افتد. به عبارت دیگر، این تخلفات به دلیل عدم داشتن اسناد قانونی ضروری برای زمین و نیز عدم دریافت مجوزهای لازم برای اجرای پروژه‌های ساختمانی اتفاق می‌افتد (Kravchenko, 2021).

سیمامورا با روش تحقیق تجربی و با رویکرد اساسنامه و مصاحبه و بررسی قوانین به این نتیجه رسید برنامه ریزی فضایی یکی از چالش‌های پیش روی دولت شهر به دلیل تخلفات جامعه در ساخت و ساز ساختمان هاست که نه تنها به جامعه اطراف آسیب می‌رساند بلکه نظم فضایی را که توسط دولت شهر برنامه ریزی شده است، مختل می‌کند (Simamora, 2023).

رفیعیان و همکاران (۱۳۹۸) در مقاله‌ای با عنوان تحلیل فضایی تاثیر ظرفیت‌های اقتصادی و کالبدی مناطق سه‌گانه شهر قزوین بر بروز تخلفات ساختمانی، ضمن شناسایی عوامل تاثیرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی به این نتیجه رسیدند، که میان عوامل اقتصادی و کالبدی ارتباط مثبتی وجود دارد. براساس یافته‌های پژوهش مذکور عوامل اقتصادی با تخلف مازاد بر سطح و تغییر کاربری ارتباط معناداری وجود دارد. و بین عوامل کالبدی و تعداد تخلف مازاد بر سطح و تغییر کاربری رابطه مستقیم وجود دارد.

ندا قابل قزلقه میدان (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان بررسی میزان تاثیر تخلفات ساختمانی بر سیمای شهری تبریز (مطالعه موردی: محلات پرواز و دمشقیه)، به این نتیجه رسیدند که تخلفات ساختمانی صورت گرفته در محلات فوق ذکر علاوه بر تاثیرات منفی بر سیمای شهری، بیشتر این تخلفات از نوع تغییر کاربری و تخلف مازاد بر ضوابط می‌باشد. در محله پرواز ۳۸ درصد قطعات مغایر با طرح مصوب ساخته شده‌اند. تخلفات ساختمانی صورت گرفته بیشترین تاثیر منفی را در سیمای شهری محلات پرواز و دمشقیه داشته است.

هادی اسکندری عین‌الدین و همکاران (۱۴۰۲) در مقاله تحلیل فضایی تخلفات ساختمانی بر اساس کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری (نمونه موردی شهر بستان آباد، تخلفات ساختمانی را به دلیل سطح فراگیر و آثار بلندمدت آن در شهرها از جمله چالش‌های شهر نشینی نوین به شمار می‌آورند که همسو با افزایش تقاضای موثر در صنعت ساختمان، شهرها را با چالش‌های عظیمی مواجه کرده است. در این مقاله تخلفات ساختمانی ثبت شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری شهر بستان آباد طی دوره ۵ ساله (۱۴۰۰-۱۳۹۶)، با استفاده از فنون تحلیل فضایی در محیط نرم افزار ArcGIS، از نظر زمانی و مکانی تحلیل شدند. سپس با استفاده از مدل میانگین نزدیک ترین فاصله همسایگی (ANN)، الگوی توزیع فضایی تخلفات ساختمانی در سطح شهر بستان آباد طی دوره ۵ ساله مورد مطالعه مشخص شد. همچنین از تکنیک لکه‌های داغ (Hot Spot Analysis) در جهت تحلیل مقادیر زیاد یا پایین تخلفات ساختمانی در سطح شهر بستان آباد استفاده شده است.

محمد کشاورزی و همکاران (۱۴۰۳)، در مقاله تبیین و بررسی ماهیت و رویکرد قوانین و مقررات ملی ساختمان، با تاکید بر علل وقوع تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: محدوده منطقه ۴ شهر قم می‌نویسند که ماهیت و رویکرد قوانین و مقررات ملی ساختمانی در ایران با لحنی آمرانه دستوری و اجباری، و دارای رویکرد تجویزی بوده، و بیشتر به دستورالعمل‌های فنی ساخت که جوهری غیر مادی داشته و در محدوده دانش مهندسی قرار گرفته پرداخته، و توجه کمتری به رویکرد عملکردی که معطوف به ساختمان که جوهر مادی دارد، در ارتباط با کاربران، اقتضات زندگی، و نحوه رضایت مندی آنها از ساختمان‌های ساخته شده است. بر همین اساس با وقوع گسترده تخلفات ساختمانی ضرورت پرداختن به ماهیت مقررات ملی موجود و رویکردهای آن، به عنوان یک مسئله مهم مطرح میشود. سوال تحقیق این است که ماهیت و رویکرد تدوین و تنفیذ قوانین و مقررات ملی ساختمان چیست؟ علل نقض قوانین و وقوع تخلفات ساختمانی چیست؟ هدف اصلی تحقیق ارتقاء سطح کیفی ساختمان‌های مسکونی با رعایت کردن قوانین و مقررات ملی ساختمان، و شناسایی عوامل اصلی وقوع تخلفات ساختمانی می‌باشد.

## مبانی نظری

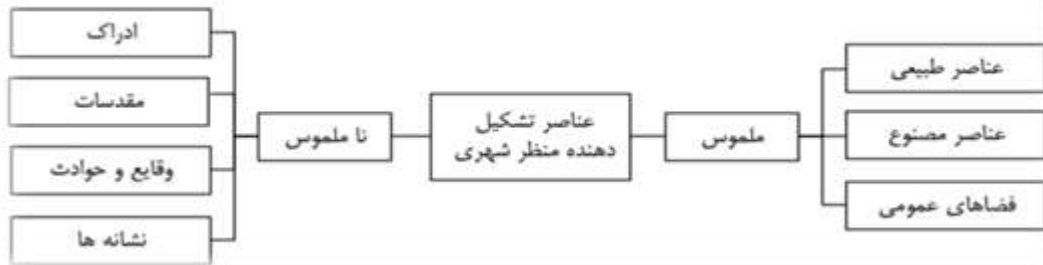
### حق بر شهر ایمن و جانش تخلفات ساختمانی

در سال ۱۹۶۷ هانری لوفور<sup>۱</sup> حق شهر را به عنوان "فریاد و یک مطالبه" توصیف کرد. بسیاری از احیای علاقه به ادعای لوفور بر محتوای چنین حقی و چشم‌انداز تحقق آن متمرکز است. این صداها متنوع هستند و گاهی (به آرامی) این سوال را مطرح می‌کنند که حق شهر می‌تواند بیش از یک کلیشه مفید باشد (King, 2020:69). طی سال‌های اخیر با از دست رفتن کارایی ساختارهای اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و اجتماعی، هرج و مرج شهری در تمامی ابعاد آشکار شده است. بحران شهری در مطالبات شهروندی مشهود است و بیشتر و بیشتر مردم از «حق بر شهر» صحبت می‌کنند. در واقع، این رویکرد ابزار مفهومی مناسبی برای نقد وضعیت موجود شهرها امروزی فراهم می‌کند. علاوه بر این، برای رسیدن به یک موقعیت ایده آل می‌توان ایده‌های بسیار غنی و خلاقانه‌ای را از مفهوم «حق بر شهر» استخراج کرد (حیبی و امیری، ۱۳۹۴: ۹). حقوق دانان کمتر بر مفهوم جامع حق بر شهر پرداخته‌اند و این حق بر ایشان مغفول مانده است. در اسناد بین‌المللی معیارهایی در خصوص حق بر شهر وجود دارد. برنامه اسکان بشر ملل متحد و یونسکو تلاش‌هایی برای مفهوم سازی حق بر شهر انجام داده‌اند. تصویب منشور اروپایی حفاظت از حقوق بشر در شهر در سال ۲۰۰۰، اساسنامه شهر در برزیل در سال ۲۰۰۱، منشور جهانی حق بر شهر در سال ۲۰۰۴، منشور حقوق و مسئولیت‌های مونترآل در سال ۲۰۰۶ و منشور حق بر شهر مکزیکوسیتی در سال ۲۰۱۰ نمونه‌هایی از اسناد بین‌المللی در زمینه حق بر شهر می‌باشند. اسناد حقوق بشر بین‌المللی و داخلی کشورها تحت عناوین حق حیات، حق بر توسعه و حق بر زندگی شایسته این حق را مورد شناسایی قرار داده‌اند (کامیار راد و همکاران، ۱۴۰۰: ۲۵۲). حق بر شهر ایمن ترکیبی از دو حق بشری است؛ نخست حق بر شهر و دوم حق بر ایمنی. حق بر شهر، همان حقی است که هانری لوفور در سال ۱۹۶۸ آن را مطرح کرد؛ حق تمامی ساکنان شهر، اعم از ساکنان فعلی و آینده آن، برای استفاده، تصرف و تولید شهرهایی پایدار و مبتنی بر عدالت که برای زندگی شایسته ضروری است؛ به عبارت دیگر حقی که تمامی حقوق بنیادین و اساسی ساکنان شهر را تأمین و تضمین کند. در مقابل حق بر ایمنی به معنای استحقاق ساکنان شهر به دوری از خطرات و محافظت در برابر خطر است. ایمنی در شهر بحث مهمی است که همه ساکنان شهر با هر نژاد، قومیت، زبان و مذهبی که دارند، شایسته بهره‌مندی از آن هستند. نقض حق بر ایمنی تبعات گسترده‌ای را به همراه دارد. مهمترین این تبعات، نقض حق حیات ساکنان شهر است. شهرهای بی ضابطه خود را بمباران می‌کنند و شهروندان را در معرض بیم و هراس قرار می‌دهند (کامیار راد و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۸۶). تخلفات ساختمانی نمایانگر پدیده‌ای بر خلاف حقوق بشر و حق حیات انسان و حق بر شهر هستند. تخلفات ساختمانی در فضای شهری رخ می‌دهد. فضای شهری بخشی از شکل شهر است که ناظر آن را دریافت می‌کند. در واقع منظری که بتواند تصویر واضحی از خود به جا بگذارد، می‌تواند نقش اجتماعی نیز داشته باشد. چرا که به مردم کمک می‌کند تا بدانند در کجا هستند (گوهری و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۹۷). نقش فضای شهری در هویت بخشی به شهر انکارناپذیر است. عناصری چون المان‌ها، فضاهای سبز، تجهیزات خیابانی، نماها، جریان آب، جزئیات تاریخی، سرگرمی، موسیقی و هنرهای خیابانی از آن جمله‌اند (Southworth, 2005, 157). در دوران اخیر، یکی از دلایل تغییرات کیفیت فضای شهری طی رشد سریع شهرها، توسعه آپارتمان‌های بلند مرتبه است که ممکن است تهدید جدی بر علیه مناظر تاریخی شهرها که طی قرن‌ها بوجود آمده‌اند، تلقی شود (Rubinowicz and Czyska, 2015: 1395). به طور کلی فضاهای شهری اساساً پیچیده‌اند (Alberti & Wang, 2022, 1029) و پدیده تخلف در ساز و کار این پیچیدگی برای خود مامن و محل رشدی پیدا می‌کند اما از آنجا که این تخلفات بر فضا می‌تابد در منظر شهری تاثیر گذار است. حقی و همکاران (۱۳۹۶)، متغیرهای مؤثر بر منظر شهری را در ۴ دسته عمده طبقه‌بندی کرده‌اند: **کالبدی**: مبلمان شهری، تأسیسات شهری، ابعاد و مقیاس انسانی، محصوریت، یکپارچگی فضایی، کفسازی، جداره‌ها، المان‌های مرکزی، مسیر پیاده و... **عملکردی**: کاربری و فعالیت جداره‌ها، دستفروشان و دوره‌گردان، فعالیت شبانه، تردد

<sup>1</sup>- Henri Lefebvre

<sup>2</sup>- cry and demand

وسایل نقلیه، رویدادهای فرهنگی و هنری و... **زیباشناختی**: پاکیزگی، نور و روشنایی، فضای سبز، رنگ‌آمیزی، تصاویر دیواری، تبلیغات شهری، تزئینات، آبنا و... **معنایی** - **ادراکی** - **احساسی**: هویت‌مندی، احساس امنیت، سرزندگی، وضعیت شنیداری و...



شکل ۱. عناصر تشکیل دهنده منظر شهری

ساختمان‌های غیرقانونی می‌تواند یک موضوع مشکل‌ساز در شهرهای پرجمعیت باشد، به این دلیل که منجر به تمدن کج و ساختار شهری نامتعادل می‌گردند (varol et al, 2019). تخلفات ساختمانی چارچوب معنایی فوق از مناسبات بین منظر و حق بر شهر و حق بر حیات را مغشوش و ناپایدار می‌کند. به هر میزان که مقررات و قوانین شهری در ساخت و سازهای شهری رعایت نشوند و مورد فساد سیستمی قرار گیرند از این رو منظر شهری به همان میزان خوانایی و هویت خود را از دست خواهد داد.

### روش تحقیق

تحقیق حاضر به لحاظ هدف کاربردی؛ و روش تحقیق آن از نوع پیمایشی و بر اساس ماهیت توصیفی-تحلیلی است. با استفاده از روش دلفی از کارشناسان به صورت پرسشنامه استفاده گردیده است. متخصصان و شهرسازان و جغرافیدانان و نیز مدیران شهری زنجان در این زمینه مورد سوال واقع شدند. ۴۰ پرسشنامه توزیع و جمع‌آوری شد و شاخص‌ها در چهار بعد کالبدی، بعد اجتماعی، بعد اقتصادی، بعد مدیریتی تقسیم‌بندی شدند.

جدول ۱: مشخصات و تعداد گروه‌های مصاحبه‌شونده

جامعه آماری کارشناسان دلفی													
سن		شغل						تحصیلات			درصد	جنسیت	
۳۳- و ۴۴ بیشتر	۲۲- ۳۳	نظام مهندسی	مسکن و شهرسازی	شورای شهر	میراث فرهنگی	شهرداری	کارشناس	پلیس ساختمان	دکتر	ارشد			لیسانس
۸	۶	۴	۲	۲	۲	۴	۴	۶	۴	۶	۴	۳۵	زن
۴	۱۰	۱۲	۲	۴	-	۴	۶	۱۰	۱۲	۸	۶	۶۵	مرد

جدول ۲: شاخص‌های منتخب جهت ارزیابی کمی انگیزه‌های تخلفات ساختمانی<sup>۱</sup>

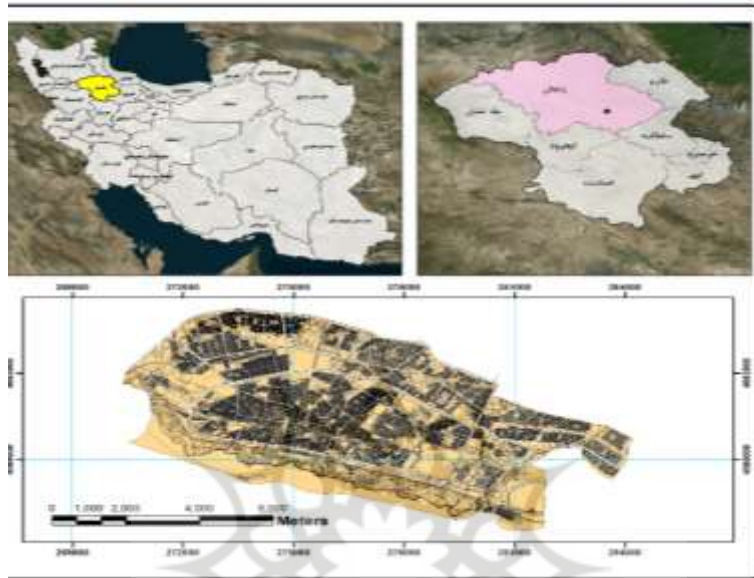
کد	عوامل تخلفات	شاخص
P1	املاک دارای اسناد غیررسمی (قولنامه و مشاع)	شاخص‌های کالبدی
P2	جغرافیای تخلف (منطقه بندی شهر)	
P3	تفکیک اراضی در مساحت و متراژ کوچک	
P4	وجود زمین خالی	
P5	تغییر تراکم در منطقه بافت تاریخی نسبت به بافت جدید	

<sup>۱</sup> - شاخص‌ها عمدتاً از منابع مطالعاتی مرتبط با تحقیق به دست آمده است. پر تکرارترین شاخص‌های تحقیق در منابع داخلی و خارجی و نیز تامل در میدان تحقیق به دست آمده است

P6	کاهش رونق ساخت‌وساز در سال‌های اخیر	
S1	عدم تناسب بین ضوابط و مقررات و نیازهای شهروندان	شاخص‌های اجتماعی
S2	اطلاع‌رسانی و آگاهی‌رسانی به شهروندان	
S3	ملاحظات اجتماعی	
S4	برخورد چندگانه در تغییر کاربری مالکین مختلف	
S5	اعطای تسهیلات مناسب به افراد دارای پروانه ساختمانی	
S6	آگاهی کم مهاجرین ساکن	
S7	دانش ساختمانی پیمانکاران	
S8	نگاه به تخلفات ساختمانی به‌عنوان جرم	
e1	کسب درآمد برای شهرداری‌ها	شاخص‌های اقتصادی
e2	وجود تورم و افزایش قیمت مصالح	
e3	تمایل مدیریت شهری به اخذ جریمه به جهت تأمین منابع مالی	
e4	پایگاه اقتصادی افراد	
e5	ارزش افزوده زمین	
e6	مجوز جریمه از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰	
e7	ترس از مبلغ جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰	
L1	قانونی شدن تخلف	شاخص‌های مدیریتی-قانونی
L2	مصوبات کمیسیون ماده ۵ در خصوص تغییر کاربری و افزایش تراکم	
L3	قوانین میراث فرهنگی در منطقه تاریخی	
L4	صدور رأی تخریب از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰	
L5	احکام صادره از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ مبنی بر اخذ جریمه و تأیید تخلف	
L6	حکم مبنی بر تعلق خسارت تأخیر در پرداخت جریمه	
L7	ترکیب کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها در صدور آرا	
L8	ضابطه برای رفع تخلف پس از صدور قلع بنا توسط کمیسیون ماده ۱۰۰	
L9	قوانین کمیسیون ماده ۱۰۰	
L10	رعایت اجرای قوانین ملی ساختمان از سوی شهرداری	
L11	آگاهی از قوانین و انواع خدمات هوشمند شهرداری از طریق سامانه esup	
O1	فرآیند طولانی صدور پروانه ساختمانی یا تشریفات زائد صدور پروانه	شاخص‌های مدیریتی-سازمانی
O2	تأثیر وسعت و جمعیت مناطق در مدیریت بهتر شهرداری	
O3	فقدان اراده سیاسی جهت تخریب ساخت‌وساز غیرمجاز	
O4	اعمال نفوذ سازمان‌های دخیل در اجرای احکام تخلفات ساختمانی	
O5	عدم تناسب بین اختیار و مسئولیت دست‌اندرکاران امور ساخت‌وساز	
O6	کارشناسان متخصص در کمیسیون ماده ۱۰۰	
O7	مراجعه شهروندان جهت تعمیرات اساسی در بافت تاریخی و زمان‌بر شدن پاسخ شهرداری‌ها	
O8	یکپارچگی عملکردی درون سازمان‌های شهرداری	
O9	ضابطین شهرداری	
O10	کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری	
Su1	نظارت مستمر بر اجرای عملیات ساختمانی	شاخص‌های مدیریتی-نظارتی
Su2	نظارت نسبتاً بالا بر ساخت‌وسازها در منطقه تاریخی	
Su3	تأثیر مهندس ناظر در صحت عملیات اجرایی و گزارش جهت صدور حکم	
Su4	ایجاد نهاد پلیس ساختمان	
Su5	نظارت سازمان نظام‌مهندسی در عملکرد ناظران	
Su6	کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها و کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی در ضابطه‌مند کردن ساخت‌وسازها و نظارت	

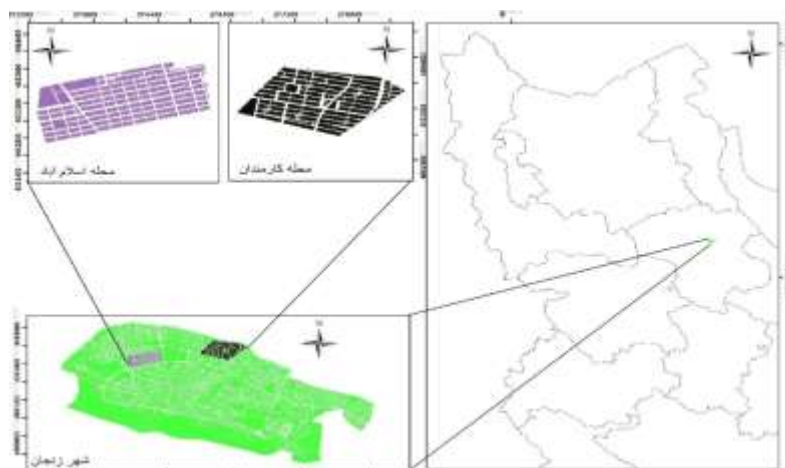
## محدوده مورد مطالعه

شهر زنجان به عنوان اولین و بزرگ‌ترین نقطه‌ی شهری استان و شهرستان زنجان، یکی از شهرهای میانی کشور در رده‌ی جمعیتی ۲۵۰ تا ۵۰۰ هزار نفری و مرکز سیاسی- اداری استان محسوب می‌شود. این شهر در فاصله‌ی ۳۳۰ کیلومتری تهران و ۲۹۳ کیلومتری تبریز واقع شده است. بر اساس آمار سرشماری سال ۱۳۹۵ این شهر دارای جمعیتی معادل ۴۳۳۴۷۵ نفر بوده است، که به عنوان **بیستمین شهر کشور** از لحاظ جمعیتی محسوب می‌گردد (شکل ۲).



شکل ۲. موقعیت شهر زنجان

با توجه به تبیین وضعیت تخلفات ساختمانی در پیوند با وضعیت کلی و شرایط اجتماعی - اقتصادی محلات شهر، در این رساله تصمیم بر این گرفتیم که دو محله شهری از نظر اقتصادی - اجتماعی متباین را به عنوان نمونه مورد بررسی قرار دهیم: شهرک کارمندان به عنوان شمال اقتصادی و شهرک اسلام آباد ( صفرآباد) به عنوان جنوب اقتصادی. شهرک کارمندان در شمالی‌ترین قسمت شهر زنجان واقع شده است که در منطقه ۱ شهرداری، ناحیه ۳ قرار گرفته است. این محله از شمال به گاوازنگ، از غرب به آزادگان، از جنوب به خیابان کوچه مشکی . از شرق به اراضی پایین کوه ختم می‌شود. طبق نتایج سرشماری ۱۳۹۰ شهرک کارمندان ۱۱۲۵۸ نفر جمعیت داشته است. محله اسلام آباد زنجان در شمال غربی شهر زنجان واقع شده است که از حیث سلسله مراتب تقسیمات کالبدی شهر زنجان در منطقه یک شهرداری واقع شده است. محله اسلام آباد یکی از متراکم‌ترین محلات شهر زنجان است. طبق نتایج سرشماری در سال ۱۳۹۰، ۳۵۸۲۰ نفر جمعیت در محله اسلام آباد هستند. از این رو ۱۱,۲ درصد جمعیت شهر زنجان در محله اسکان غیر رسمی اسلام‌آباد سکونت دارند. از سوی دیگر این محله با ۹۳,۵ هکتار مساحت، ۱,۸ درصد از مساحت زنجان را در بر گرفته است. بنابراین با وجود اینکه تنها ۱,۸ درصد مساحت شهر را شامل می‌شود ۱۱,۲ درصد از جمعیت شهر زنجان را در خود جای داده است.



شکل ۳. موقعیت محله اسلام‌آباد و کارمندان.

انواع تخلفات ساختمانی رایج در بافت اسلام‌آباد و کارمندان شهر زنجان عبارت‌اند از: احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری مجاز، پیش‌آمدگی غیرمجاز، تجاوز به گذر، کسر گذر بندی، کسری پارکینگ بر معبر، کسری پارکینگ داخل، نمای غیرمجاز، احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز، عدم رعایت اصول فنی (آیین‌نامه ۲۸۰۰)، تبدیل، کسری پارکینگ، پیشروی غیرمجاز غیر هم‌باد، ارتفاع غیرمجاز، تخلف در حصارکشی، افزایش واحد برخلاف ضابطه، ایجاد دسترسی غیرمجاز، کرسی غیرمجاز، عدم رعایت اشرافیت، تبدیل عرصه به چند قطعه زیر حدنصاب، عدم رعایت حریم، احداث بنا در حد تراکم در کاربری مجاز، عدم رعایت اصول ایمنی و ضوابط دسترسی، کسری پارکینگ بر معبر نواری یا مهمان، کسری پارکینگ مزاحم می‌باشند.

## یافته‌های پژوهش

### توزیع و پراکندگی تخلفات ساختمانی در بافت‌های کارمندان و اسلام‌آباد به تفکیک سال، در یک دوره

#### شش‌ساله

مقایسه مقدار تخلفات ساختمانی در هر یک از سال‌های مورد بررسی (۱۳۹۴-۱۳۹۹) در بین بافت جدید کارمندان با بافت حاشیه‌ای اسلام‌آباد به صورت تفصیلی نتایج جدول شماره ۴ و نمودار شماره ۲ را به وجود آورده است. گفتنی است که داده‌ای جدول از منابع مربوطه از جمله شهرداری و گزارش کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ و ماده ۵ به دست آمده است.

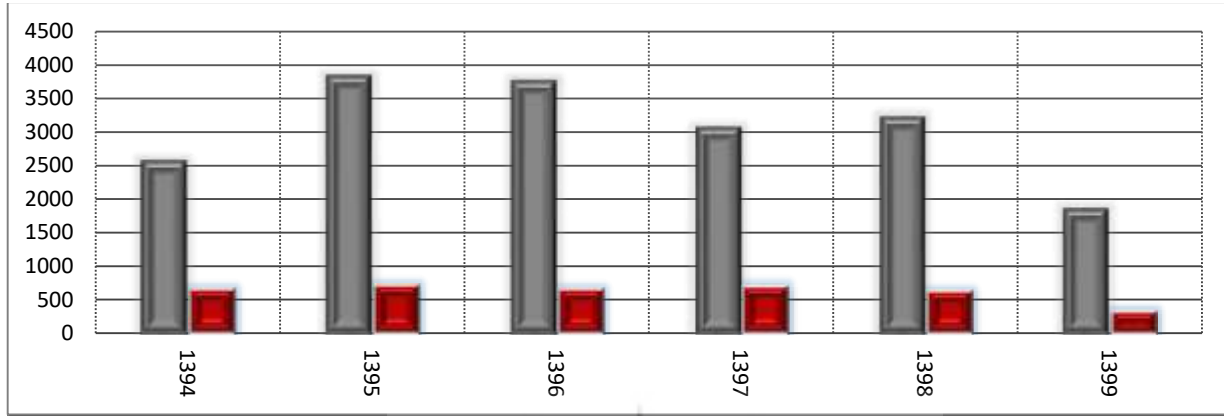
جدول ۳. مقایسه تطبیقی تعداد تخلفات ساختمانی بین بافت جدید کارمندان با بافت حاشیه‌ای اسلام‌آباد

سال	بافت جدید کارمندان		بافت حاشیه‌ای اسلام‌آباد	
	منطقه کارمندان	درصد	منطقه اسلام‌آباد	درصد
۱۳۹۴	۲۵۶۵	۷۹/۸۰	۶۴۹	۲۰/۱۹
۱۳۹۵	۳۸۳۳	۸۴/۴۰	۷۰۸	۱۵,۵۹
۱۳۹۶	۳۷۵۶	۸۵/۲۴	۶۵۰	۱۴,۷۵
۱۳۹۷	۳۰۶۰	۸۱/۶۲	۶۸۹	۱۸,۳۷
۱۳۹۸	۳۲۱۳	۸۳/۸۲	۶۲۰	۱۶,۱۷
۱۳۹۹	۱۸۴۹	۸۵/۱۷	۳۲۲	۱۴,۸۳
جمع کل	۱۸۲۷۶		۳۶۳۸	

منبع: شهرداری زنجان، گزارش کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ و ماده ۵

همان‌گونه که در جدول (۴) بالا ارائه گردیده است در هر یک از سال‌های استحضار شده بیشترین تخلفات ساختمانی در بافت جدید کارمندان و کمترین درصد وقوع تخلفات را، بافت اسلام‌آباد دارا است. در بررسی و مقایسه وضعیت تخلفات

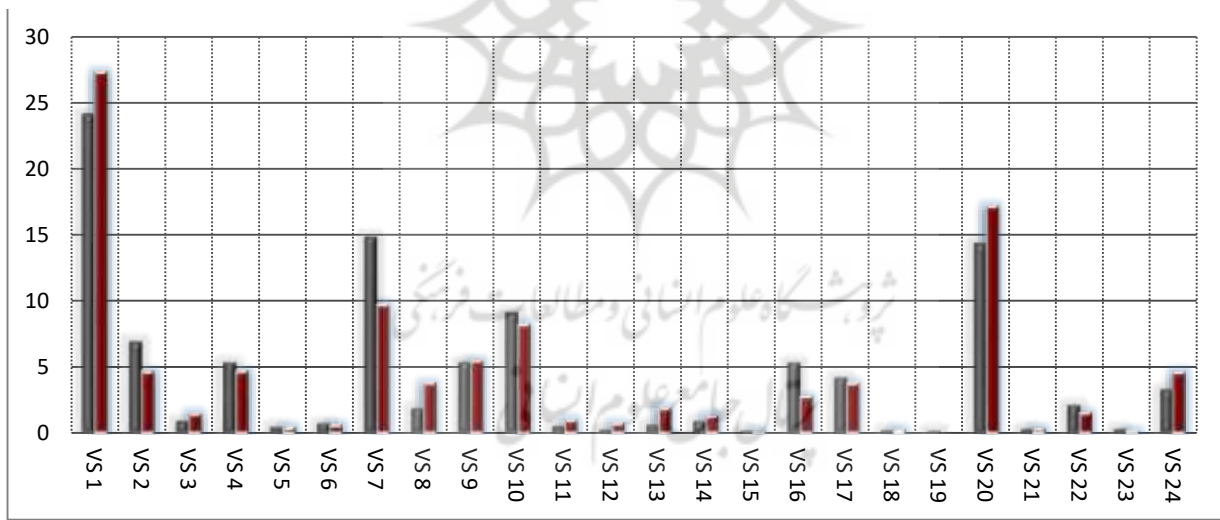
ساختمانی در سال‌های ۱۳۹۴-۱۳۹۹، بالاترین فراوانی تخلف در بافت جدید کارمندان و اسلام آباد مربوط به سال ۱۳۹۵ است و طبق نمودار شماره ۲ تعداد تخلفات ساختمانی در بافت کارمندان از سال ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۵ روند صعودی و از سال ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ روند نزولی را داشته است. در بافت اسلام آباد نیز از سال ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸ روند تقریباً یکسانی را داشته است و در سال ۱۳۹۹ از تعداد تخلفات ساختمانی کاسته شده است؛ که عامل کاهش تخلفات ساختمانی در سال ۱۳۹۹ را می‌توان به تورم در کشور و کاهش تخلفات ساختمانی در سال‌های اخیر ارتباط داد.



شکل ۴. تعداد تخلفات ساختمانی اتفاق افتاده در شهر زنجان به تفکیک بافت کارمندان و اسلام آباد در بازه زمانی ۱۳۹۴-

۱۳۹۹

■ بافت اسلام آباد ■ بافت کارمندان



شکل ۵. تعداد تخلفات ساختمانی اتفاق افتاده در شهر زنجان به تفکیک بافت کارمندان و اسلام آباد در بازه زمانی ۱۳۹۴-

۱۳۹۹

انواع تخلفات ساختمانی (VS) اتفاق افتاده در شهر زنجان شامل: ۱) احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری مجاز، ۲) پیش آمدگی غیر مجاز، ۳) تجاوز به گذر، ۴) کسر گذربندهی، ۵) کسری پارکینگ بر معبر، ۶) کسری پارکینگ داخل، ۷) احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز، ۸) تبدیل، ۹) کسری پارکینگ، ۱۰) پیشروی غیر مجاز غیر هم باد، ۱۱) ارتفاع غیر مجاز، ۱۲) تخلف در حصار کشی، ۱۳) افزایش واحد بر خلاف ضابطه، ۱۴) کرسی غیر مجاز، ۱۵) عدم رعایت اشرافیت، ۱۶) تبدیل عرصه به چند قطعه زیر حدنصاب، ۱۷) احداث بنا در حد تراکم در کاربری مجاز، ۱۸) کسری پارکینگ بر معبر نواری یا مهمان، ۱۹) کسری پارکینگ

مزام، ۲۰ عدم رعایت اصول فنی (آیین‌نامه ۲۸۰۰)، ۲۱ عدم رعایت اصول ایمنی و ضوابط دسترسی، ۲۲ ایجاد دسترسی غیرمجاز، ۲۳ عدم رعایت حریم، ۲۴ نمای غیرمجاز است.

در بافت کارمندان بیشترین نوع تخلف به ترتیب شامل، احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری مجاز، احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز، عدم رعایت اصول فنی (آیین‌نامه ۲۸۰۰)، پیشروی غیرمجاز غیر هم باد، تبدیل عرصه به چند قطعه زیر حدنصاب، کسر گذر بندی، پیش‌آمدگی غیرمجاز، کسری پارکینگ، نمای غیرمجاز، احداث بنا در حد تراکم در کاربری مجاز، ایجاد دسترسی غیرمجاز، کسری پارکینگ داخل؛ و در بافت اسلام آباد نیز بیشترین نوع تخلفات به ترتیب شامل، احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری مجاز، عدم رعایت اصول فنی (آیین‌نامه ۲۸۰۰)، احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز، پیشروی غیرمجاز غیر هم باد، کسری پارکینگ، پیش‌آمدگی غیرمجاز، کسر گذر بندی، نمای غیرمجاز، احداث بنا در حد تراکم در کاربری مجاز، تبدیل، تبدیل عرصه به چند قطعه زیر حدنصاب، افزایش واحد برخلاف ضابطه می‌باشد. طبق نمودار انواع تخلفات در بافت کارمندان و اسلام آباد، بیشترین نوع تخلفات ساختمانی اتفاق افتاده در بافت کارمندان، تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری مجاز، تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز و تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز است. تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز و تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز، افزایش واحد برخلاف ضابطه می‌باشد. طبق نمودار انواع تخلفات در بافت کارمندان و اسلام آباد، بیشترین نوع تخلفات ساختمانی اتفاق افتاده در بافت کارمندان، تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری مجاز، تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز و تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز است. تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز و تخلف احداث بنا زائد بر تراکم در کاربری غیرمجاز، افزایش واحد برخلاف ضابطه می‌باشد.

### عوامل مؤثر بر بروز تخلفات

جهت بررسی روابط متغیرهای مؤثر در بروز تخلفات و انواع آن از ارزیابی ضرایب همبستگی، استفاده شده است. ماتریس همبستگی مرتبه صفر بین ابعاد مختلف تأثیرگذار در تخلفات ساختمانی در جدول ذیل آمده است.

جدول ۴. ماتریس همبستگی مرتبه صفر بین ابعاد مختلف تخلفات ساختمانی

ت	بافت	ابعاد	کالبدی	قانونی	اجتماعی	اقتصادی	سازمانی	نظارتی
جدید	قانونی		۰/۱۹۵					
	اجتماعی		۰/۴۵۵*	۰/۰۲۴				
	اقتصادی		۰/۷۱۴***	۰/۶۶۱***	۰/۴۰۷			
مقدیم	سازمانی		۰/۱۸۹	۰/۵۱۷*	۰/۱۳۵	۰/۴۷۰*		
	نظارتی		۰/۲۷۶	۰/۴۵۶*	۰/۰۵۹	۰/۵۰۶*	۰/۳۳۷	
	قانونی		۰/۱۳۲	۰/۰۴۷				
مقدیم	اجتماعی		۰/۶۶۴***	۰/۰۴۷				
	اقتصادی		۰/۴۱۸**	۰/۲۸۶	۰/۵۵۱**			
	سازمانی		۰/۱۶۲	۰/۴۱۴**	۰/۲۵۷	۰/۴۵۴**		
	نظارتی		۰/۰۱۰	۰/۴۸۰**	۰/۰۱۱	۰/۳۸۶*	۰/۳۷۶*	
		*** معنی‌داری در سطح کمتر از ۰/۰۰۱		** معنی‌داری در سطح کمتر از ۰/۰۱		* معنی‌داری در سطح کمتر از ۰/۰۵		

نتایج ماتریس همبستگی رتبه صفر در بافت کارمندان را نشان می‌دهد که بین بعد کالبدی با ابعاد اقتصادی و اجتماعی؛ و بعد قانونی با ابعاد اقتصادی، سازمانی و نظارتی؛ و بعد اقتصادی با ابعاد سازمانی و نظارتی، همبستگی مثبت و معنی‌داری دارند. بررسی ضرایب همبستگی مشخص ساخت. همبستگی بین ابعاد کالبدی با اقتصادی؛ و قانونی با اقتصادی در سطح بالایی است و در بین ابعاد دیگر در سطح متوسط قرار دارد. با ملاحظه عوامل شاخص کالبدی و اجتماعی مشخص شد؛ که در بافت کارمندان

بعد اجتماعی با کالبدی رابطه مستقیم دارند و با کنترل بعد اجتماعی می‌توان بعد کالبدی را کاهش داد. نتایج ماتریس همبستگی رتبه

صفر در بافت اسلام آباد نیز نشان داد که بین بعد کالبدی با ابعاد اقتصادی و اجتماعی؛ و بعد قانونی با ابعاد سازمانی و نظارتی؛ بعد اجتماعی با بعد اقتصادی؛ بعد اقتصادی با ابعاد سازمانی و نظارتی و بعد سازمانی با بعد نظارتی همبستگی مثبت و معنی‌داری

دارند. بررسی ضرایب همبستگی مشخص ساخت، همبستگی بین ابعاد کالبدی با اجتماعی در سطح بالایی است و در بین ابعاد دیگر در سطح متوسط قرار دارد. همبستگی نسبتاً بالای بعد کالبدی با بعد اقتصادی در بافت اسلام آباد نیز بدین صورت است که با افزایش میزان عوامل اقتصادی (تورم و افزایش قیمت مصالح) باعث افزایش علل کالبدی (کاهش رونق ساخت‌وساز در سال‌های اخیر) می‌گردد.

در راستای بررسی وضعیت عوامل تخلفات ساختمانی از دید کارکنان بخش شهرداری و ... شهر زنجان با استفاده از آزمون تک نمونه‌ای هرکدام از سؤالات زیر بخش شاخص‌ها مورد ارزیابی قرار گرفتند.





## بحث

از میان عوامل شش‌گانه کالبدی، در بافت کارمندان عوامل رونق‌ساز در سال‌های اخیر و عوامل تغییر تراکم در منطقه اسلام‌آباد به نسبت منطقه جدید کارمندان سطح پایینی قرار دارند؛ و عوامل، املاک با اسناد غیررسمی، جغرافیای تخلف، وجود زمین خالی و تفکیک اراضی در مساحت و متراژ کوچک تأثیر بالایی در بروز تخلفات ساختمانی دارند. در بافت اسلام‌آباد نیز عامل رونق‌ساز در سال‌های اخیر در سطح پایین قرار دارد و عوامل جغرافیای تخلف (منطقه بندی شهر)، وجود زمین خالی، املاک با اسناد غیررسمی (املاک قولنامه‌ای و مشاع)، تفکیک اراضی در مساحت و متراژ کوچک و تغییر تراکم در منطقه اسلام‌آباد به نسبت منطقه کارمندان و آیت‌های موجود در جدول شماره ۶ (کد P1-P6) دارای مقادیر بالاتر از میانگین متوسط هستند.

عوامل اجتماعی در بافت کارمندان نشان داد که عوامل نگاه به تخلفات ساختمانی به‌عنوان جرم، دانش ساختمانی پیمانکاران، آگاهی کم مهاجرین ساکن، در سطح پایینی است؛ و عوامل عدم تناسب بین ضوابط و مقررات و نیازهای شهروندان، ملاحظات اجتماعی، برخورد چندگانه در تغییر کاربری مالکین مختلف، از میانگین نظری در نظر گرفته بالاتر می‌باشند و از نظر متخصصین دارای اهمیت و تأثیر بالایی هستند. در بافت اسلام‌آباد نیز عوامل نگاه به تخلفات ساختمانی به‌عنوان جرم، دانش ساختمانی پیمانکاران در سطح پایینی وجود دارد؛ و عوامل اعطای تسهیلات مناسب به افراد دارای پروانه ساختمانی، اطلاع‌رسانی و آگاهی‌رسانی به شهروندان، عدم تناسب بین ضوابط و مقررات و نیازهای شهروندان و آیت‌های موجود در جدول شماره ۶ (کد S1-S8) از نظر متخصصین دارای اهمیت و تأثیر بالایی هستند.

در عوامل اقتصادی بافت کارمندان، عامل ترس از مبلغ جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ در سطح پایینی قرار دارد؛ و عوامل کسب درآمد برای شهرداری‌ها، ارزش‌افزوده زمین، تمایل مدیریت شهری به اخذ جریمه به جهت تأمین منابع مالی دارای مقادیر بالاتر از میانگین متوسط هستند. در بافت اسلام‌آباد نیز عوامل ارزش‌افزوده زمین دارای ارزش پایینی است و عوامل پایگاه اقتصادی افراد، تمایل مدیریت شهری به اخذ جریمه به جهت تأمین منابع مالی، وجود تورم و افزایش قیمت مصالح، و آیت‌های موجود در جدول شماره ۶ (کد E1-E7) دارای مقادیر بالاتر از میانگین متوسط هستند.

در عوامل مدیریتی-قانونی مربوط به بافت کارمندان عوامل آگاهی از قوانین و انواع خدمات هوشمند شهرداری از طریق سامانه esup، قوانین کمیسیون ماده ۱۰۰ و ضابطه برای رفع تخلف پس از صدور قلع بنا توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ دارای وضعیت نامطلوب هستند؛ و باید موردتوجه برنامه ریزان قرار گیرد. عوامل، رعایت اجرای قوانین ملی ساختمان از سوی شهرداری، صدور رأی تخریب از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ و قوانین میراث فرهنگی در منطقه اسلام‌آباد تأثیر بالایی در بروز تخلفات ساختمانی دارند. در بافت اسلام‌آباد نیز عامل آگاهی از قوانین و انواع خدمات هوشمند شهرداری از طریق سامانه esup دارای وضعیت نامطلوب است؛ و باید موردتوجه برنامه ریزان قرار گیرد. عوامل، قانونی شدن تخلف، مصوبات کمیسیون ماده ۵ در خصوص تغییر کاربری و افزایش تراکم و آیت‌های موجود در جدول شماره ۶ (کد L1-L11) تأثیر بالایی در بروز تخلفات ساختمانی دارند.

در عوامل مدیریتی-سازمانی بافت کارمندان طبق نظر متخصصین عوامل، فرآیند طولانی صدور پروانه ساختمانی یا تشریفات زائد صدور پروانه، کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، فقدان اراده سیاسی جهت تخریب ساخت‌وساز غیرمجاز، از میانگین متوسط و یا میانگین نظری در نظر گرفته‌شده برای آن، بالاتر است؛ و نشان می‌دهد در بعد سازمانی در بافت کارمندان سازوکارهای اساسی موردنیاز است؛ و باید در نحوه مدیریت تخلفات ساختمانی و سازمان‌های دخیل در آن بازنگری‌هایی صورت گیرد. در بافت اسلام‌آباد نیز عوامل، فرآیند طولانی صدور پروانه ساختمانی یا تشریفات زائد صدور پروانه، مراجعه شهروندان جهت تعمیرات اساسی در بافت و زمان‌بر شدن پاسخ شهرداری‌ها دارای مقادیر پایینی می‌باشند و عوامل تأثیر وسعت و جمعیت مناطق در مدیریت بهتر شهرداری، کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، یکپارچگی عملکردی درون سازمان‌های شهرداری، و آیت‌های موجود در جدول شماره ۶ (کد O1-O10) از میانگین متوسط و یا میانگین نظری در نظر گرفته‌شده برای آن، بالاتر است.

## نتیجه‌گیری

هر پدیده‌ای که به صورت کالبدی در فضای شهری اتفاق می‌افتد محمل نتایج متنوع غیر کالبدی و پیامدهای وسیع اجتماعی - اقتصادی است به همین دلیل بسیاری از اندیشمندان برنامه‌ریزی و طراحی شهری بر هستی‌شناسی سیال و متنوع پدیده‌های شهری تأکید می‌کنند. یکی از این پدیده‌ها تخلفات ساختمانی است که از یکسو حقوق بشر و حق بر شهر و از طرف دیگر کیفیت فضا را تحت تأثیر قرار می‌دهد. توزیع فضایی کیفیت فضا در واقع کالاهای عمومی هستند که مهمترین وظیفه حکومت همانا تهیه کالاهای عمومی است (Zhang, 2004: 2859). دیوید هاروی به خوبی بیان می‌دارد که هر راهبرد کلی که برای برنامه‌ریزی سیستم‌های شهری تدوین می‌شود باید به نوعی دربرگیرنده و هماهنگ کننده دو رشته سیاست باشد: یک رشته سیاستهایی که برای تغییر دادن شکل فضایی شهر (مقصود تعیین محل پدیده‌هایی مانند خانه، خطوط ارتباطی و مانند آن است) اتخاذ می‌شود و دیگری سیاستهایی است که برای تأثیر گذاشتن بر فرایندهای اجتماعی که در شهر جریان دارد اتخاذ می‌گردد) یعنی ساخت‌های اجتماعی و فعالیت‌هایی که افراد را با یکدیگر، سازمان‌ها را با مردم، امکانات اشتغال را با شاغلان و خدمات رفاهی را با جمعیت شهری مربوط می‌کند (هاروی، ۱۳۹۵: ۴۷). اجتماع کنشگران اجتماعی و درگیری آنها در بازیهای متنوع اقتصادی علاوه بر اینکه برخی از کالاها و خدمات را در چرخه عرضه و تقاضای اقتصادی واجد ارزش و قیمت می‌کنند در عین مکانها و فضاهای شهری را نیز واجد ارزشهای گوناگون و متنوعی می‌کنند از این رو محافظت از حق بر شهر در مقابل تخلفات پیمانکاران و سازنده‌های بخش خصوصی و خانواده‌ها عین مطالبه حق بر شهر است. حفظ تمامیت اقلیمی و خط آسمان و نیز جلوگیری از تجاوز ساختمانیها به معابر و فضاهای عمومی همانا وظیفه مدیران شهری است که در منشورهای بین‌المللی حق بر شهر و حقوق بشر و ... منعکس شده است.

بررسی‌های صورت گرفته از طرح جامع شهر زنجان و مشاهدات میدانی، نمایانگر توسعه نامتوازن و خود به خودی در حاشیه‌های شهر از یک سو و ناهمگونی در کالبد شهری از سوی دیگر است. عمده‌ترین عامل پیدایش این بی‌نظمی‌ها در بطن و حاشیه‌های شهر زنجان ساخت و سازهای غیرقانونی بوده که با توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی حاکم بر شهر؛ کنترل و نظارت بر ساخت و سازها را برای نیروهای شهرداری بسیار سخت نموده است. تخلفات ساختمانی می‌تواند از عوامل متعددی همچون مسائل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و قوانین و مقررات نشأت بگیرد. با توجه به نتایج پژوهش، می‌توان چنین نتیجه گرفت که همه‌ی این عوامل در بروز تخلفات ساختمانی در شهر زنجان دخیل هستند، اما تأثیر عوامل مدیریتی در شکل‌گیری تخلفات ساختمانی بیشتر از عوامل دیگر است. لذا می‌توان چنین بیان کرد که تخلفات ساختمانی همواره در شهرهایی که مدیریت ضعیف و سودجویی را دارند بیشتر خواهد بود، چرا که کنترل نامناسب و ناکافی ساخت و سازها و نبود سیاست‌های مناسب اصلاحات زمین شهری موجب عدم پاسخگویی به نیازهای مردمی و مشکلات در رابطه با ساخت و سازهای غیرقانونی شهری خواهد شد. در شهر زنجان بیشتر تخلفات ساختمانی صورت گرفته علاوه بر اینکه ناشی از فقر و در محلات حاشیه‌ای شهر بوده است، تعداد قابل توجهی از تخلفات، در نقاطی اتفاق افتاده است که از لحاظ وضعیت مالی در شرایط بهتری نسبت به نقاط دیگر قرار دارند، و بیشتر این تخلفات نیز توسط افرادی صورت گرفته است که در پی قانون‌گریزی و سودجویی اقتصادی می‌باشند. بنابراین درآمد مالک یا پایگاه اقتصادی مالک از جمله عوامل اقتصادی اثرگذار بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر زنجان می‌باشد.

## منابع

- اسکندری عین الدین، هادی و غفاری گیلانده، عطا و نظم فر، حسین و سعیدی زارنجی، سمیرا، ۱۴۰۲، تحلیل فضایی تخلفات ساختمانی براساس کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری (نمونه موردی: شهر بستان آباد)، مجله جغرافیا و آمایش شهری منطقه ای، سال سیزدهم، شماره ۴۹، صص: ۹۳-۱۲۲ [10.22111/gajj.2023.44504.3086](https://doi.org/10.22111/gajj.2023.44504.3086)
- پژوهان، موسی. داراب خانی، رسول و جعفری، المیرا، ۱۳۹۳، بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: شهر بابلسر)، پژوهش‌های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، ۲، ۲۳۹-۲۵۲
- پیری عیسی، هاشمی، لیلا (۱۴۰۰)، رنسانس خیابانی خوانشی بر تولید فضای اجتماعی با تاکید بر تریالکتیک لوفور جغرافیای مورد کاوی سبزه میدان زنجان، نشریه علمی جغرافیا و برنامه ریزی، ۲۵، (۷۸): ۱۰۱-۱۱۶
- کشاورزی محمد، صالحی مرزینجانی، سعید، تیموری محمود (۱۴۰۳) تبیین و بررسی ماهیت و رویکرد قوانین و مقررات ملی ساختمان، با تاکید بر علل وقوع تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: محدوده منطقه ۴ شهر قم، فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، سال سیزدهم، شماره ۱، صص: ۵۷۵-۵۹۸
- گوهری، انوشه؛ ایرانی بهبهانی، هما؛ صالحی، اسماعیل (۱۳۹۵). روش شناختی ادراک منظر شهری در ارتباط با ذهنیات و خاطرات جمعی، محیط شناسی، ۴۲، (۱): ۱۹۵-۲۱۰
- روستایی، شهرپور، فرخی صومعه، مینا، قربانی، رسول (۱۳۹۹). تحلیلی بر سبک زندگی مسکونی و الگوی سکونت شهری با تأکید بر رضایت، انتخاب و ترجیح (مطالعه موردی: کلانشهر تبریز). نشریه علمی جغرافیا و برنامه ریزی (۵۸).
- کامیار راد ساناز، هداوند مهدی، صفرعلی کامیار راد (۱۴۰۰)، حق بر شهر، پژوهش حقوق عمومی، ۲۲(۷): ۲۵۰-۲۸۲ DIO: 10.22054/QJPL.2020.43300.2175
- حبیبی محسن، امیری، مریم (۱۳۹۴)، حق به شهر؛ شهر موجود و شهر مطلوب آنچه هست و آنچه باید باشد، مجله پژوهش های انسان شناسی ایران، ۲۵(۲)، ۹-۳۰
- صالحی میلانی، ساسان و مریم محمدی (۱۳۸۹)، تدوین ضوابط و مقررات ساختوساز در مناطق کوهپایه ای (مطالعه موردی: محله باغ شاطر تهران)، فصلنامه دانشگاه هنر، ش ۳، صص: ۲۴-۴۶.
- معدنیان، شراره (۱۳۸۷)، ماده صد قانون شهرداری، تنها ابزار موجود در تحقق مقررات ملی ساختمان، محور دهم: لزوم تدوین مباحث جدید در مقررات ملی ساختمان و نقد مباحث موجود. شماره ۱۴، صص ۲۵-۴۲
- هاروی، دیوید (۱۳۹۵) عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه محمدرضا حائری، انتشارات سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران
- یوسفی، سمیرا، رفیعیان، مجتبی، تقوایی، علی اکبر (۱۳۹۸)، تحلیل فضایی ظرفیت‌های اقتصادی و کالبدی مناطق سه گانه شهر قزوین بر بروز تخلفات ساختمانی، نشریه پژوهش‌های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، دوره ۷، شماره ۳، صص ۶۷۶-۶۵۵
- Alberti M. & Wang T. (2022). Detecting patterns of vertebrate biodiversity across the multidimensional urban landscape, *Ecology letters*, 25: 1027-1045. <https://doi.org/10.1016/j.jag.2022.102936>
- Harvey, D., (1985), *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*, Baltimore: John Hopkins University,
- Kapoor, Mudit & Blanc, David le, 2008, *Measuring risk on investment in informal (illegal) housing: theory and evidence from Pune, India. Regional Science and Urban Economics*, 4, 311-329
- Kumar, A., Pushplata, ??? (2017), Problems and prospects of building regulations in Shimla, India A step towards achieving sustainable developmen, *International Journal of Sustainable Built Environment* 6, 207-215.
- Kravchenko Ya.A. Violations of Building Laws: Problems of Prosecution. *Sociology and Law*. 2021;(1):112-118. (In Russ.) <https://doi.org/10.35854/2219-6242-2021-1-112-118>

- King, L., (2020), The Routledge Handbook of Philosophy of the City, Edited By Sharon M. Meagher, Samantha Noll, Joseph S. Biehl, Routledge , DOI: [10.4324/9781315681597-7](https://doi.org/10.4324/9781315681597-7)
- Jawaid, M. F., & Khan, S. A. (2015), Evaluating the need for smart cities in India. *International Journal of Advance Research in Science and Engineering*,4(Special Issue (01)), 991-996
- Rukwaro, R. W., (۲۰۰۹), The owner occupier democracy and violation of building by-laws, *Habitat International*, Vol 33(4), pp:485-498.
- Ryan Y.C. Fan, S. Thomas Ng, James M.W. Wong(۲۰۱۱), Predicting construction market growth for urban metropolis: An econometric analysis, *Habitat International*, 167-174.
- Rubinowicz P. & Czyska K. (2015). Study of city landscape heritage using radar data and 3d city models, **36<sup>th</sup> symposium on remote sensing of environment**, Germany
- Simamora, M.S. (2023). Analysis Of Violations Construction Of Buildings In Normative Law. *Legalpreneur Journal*
- Southworth, M. (2005). Reinventing main street ; from mall to townscape mall, **Journal of urban design** 10 (2):151-170. <https://doi.org/10.1525/sop.2010.53.4.551>
- Varol, Beril, Özlem Yılmaz, Elif. Maktav, Derya. Bayburt, Serdar & Gürdal, Sedanur (2019) Detection of illegal constructions in urban cities: comparing LIDAR data and stereo KOMPSAT-3 images with development plans, *European Journal of Remote Sensing*, 1, 335-344
- Zegarac, Zoran, 1999, Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning. *Cities*, 5, 365-370
- Zeković, Slavka. Petovar, Ksenija & Nor-Hisham, Bin Md Saman, 2020, The credibility of illegal and informal construction: Assessing legalization policies in Serbia. *Cities*, 97, 102548, 1-12. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102548>