



## Investigating Factors Affecting Construction Violations in City of Sarein

Alireza Feizinejad<sup>1</sup>, Hossein Nazmfar<sup>\* 2</sup>, Atta Ghaffari Gilandeh<sup>3</sup>

1. M.Sc. Student of Geography and Urban Planning, Faculty of Social Sciences, University of Mohagheh Ardabili, Ardabil, Iran.

2. Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Social Sciences, University of Mohagheh Ardabili, Ardabil, Iran.

3. Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Social Sciences, University of Mohagheh Ardabili, Ardabil, Iran.

Received Date: 07 October 2024 Accepted Date: 08 February 2025

### Abstract

**Background and Objective:** Construction violations are a global problem that can have serious consequences for individuals, communities, and the environment, so identifying its factors to prevent its consequences in the cities of the country is important. Identifying the causes of construction violations in Sarein and presenting it to the foundations involved with the problem of construction violations such as the municipality and the Islamic Council, etc.

**Methodology:** The method of this study is descriptive -analytical and can be used in the application category in terms of its use. To analyze the factors that have been dealt with in a 5 -year period. With quantitative data and Pearson correlation test and one sample T test method and mean analysis of SPSS software and EXEL software was used to provide tables and charts.

**Results and findings:** The results of the analysis show that economic factors with correlation coefficient of 0.781 and high value of  $t = 49.111$  and an average of 30.1286 have the most impact on construction violations compared to other factors. Other factors, respectively: physical factors with correlation coefficient of 0.653 and  $T = 38.251$  and mean 25.3571, management factors with correlation coefficient 0.718 and  $T = 30.499$  and mean 24.1857 and social factors with correlation coefficient 694 and  $T = 29.796$  It is effective in the occurrence of building violations in the city of Sarein and the relationship between these factors and construction violations is significant. 5 The main factors affecting construction violations of the total factors measured 1-Dodge and More Revenue 2-Municipal Solidarity to Income from Crimes 3-Article 100 and Regulations of Engineering and Urban Development 44 Physical divisions or zoning are 5- The fields of tendency to deviate from the rules of construction such as compression ceiling and occupation level, etc., finally comparing this analysis with other previous internal studies in this field, it can be concluded that the city of Sarein is similar to the same situation. It has the opinion of the causes of construction violations with other cities in this article.

**Key words:** Construction violations, Sarein city, Pearson correlation test, One-sample t-test, Mean test, SPSS software

\* Corresponding Author Email: [nazmfar@uma.ac.ir](mailto:nazmfar@uma.ac.ir)

Cite this article: Feizinezhad, A. , Nazmfar, H. and Ghaffari Gilandeh, A. (2025). Investigating Factors Affecting Construction Violations in City of Sarein. Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS), 6(2), 302-320.



## بررسی عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی شهر سرعین

علیرضا فیضی نژاد<sup>۱</sup>، حسین نظم فر<sup>۲</sup>، عطا غفاری گیلانده<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران.

۲. استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران.

۳. استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران.

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۱/۲۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۷/۱۶

### چکیده

**زمینه و هدف:** تخلفات ساختمانی یک مشکل جهانی است که می‌تواند پیامدهای جدی برای افراد، جوامع و محیط زیست داشته باشد از این رو شناسایی عوامل بروز آن برای جلوگیری از پیامدهای آن در شهرهای کشور با اهمیت و ضروری می‌باشد. هدف از انجام این مطالعه شناسایی عوامل بروز تخلفات ساختمانی در شهر سرعین و ارائه آن به مبادی درگیر با معضل تخلفات ساختمانی نظیر شهرداری و شورای اسلامی و ... می‌باشد.

**روش‌شناسی:** روش این پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و به لحاظ امکان استفاده از آن در مبادی ذیربط در دسته کاربردی نیز می‌توان قرار داد. برای تحلیل عوامل که در یک دوره ۵ ساله پرداخته شده است. با داده‌های کمی و از روش آزمون همبستگی پیرسون و روش آزمون تک نمونه ای T و تحلیل میانگین، تحت نرم افزار Spss و برای تهیه جداول و نمودارها از نرم افزار Excel استفاده شده است.

**نتایج و یافته‌ها:** نتایج تحلیل‌های انجام شده نشان می‌دهد، عوامل اقتصادی با ضریب همبستگی ۰,۷۸۱ و مقدار بالای تی= ۴۹,۱۱۱ و میانگین ۳۰,۱۲۸۶ بیشترین تاثیر را در بروز تخلفات ساختمانی نسبت به سایر عوامل دارد. و سایر عوامل به ترتیب: عوامل کالبدی با ضریب همبستگی ۰,۶۵۳ و مقدار تی= ۳۸,۲۵۱ و میانگین ۲۵,۳۵۷۱، عوامل مدیریتی با ضریب همبستگی ۰,۷۱۸ و مقدار تی= ۳۰,۴۹۹ و میانگین ۲۴,۱۸۵۷ و عوامل اجتماعی با ضریب همبستگی ۰,۶۹۴ و مقدار تی= ۲۹,۷۹۶ و میانگین ۱۶,۴۱۴۳ در رتبه‌های بعدی مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر سرعین قرار داشته و رابطه بین این عوامل با تخلفات ساختمانی معنادار است. ۵ عامل اصلی اثر گذار بر تخلفات ساختمانی از بین کل عوامل مورد سنجش به ترتیب ۱-سود جویی و کسب درآمد بیشتر ۲-وابستگی شهرداری به درآمدهای ناشی از جرائم ۳-مقررات موجود نظیر ماده صد و ماده ۵ و مقررات نظام مهندسی و شهرسازی ۴-نحوه تقسیمات کالبدی یا پهنه بندی ۵-زمینه‌های گرایش به عدول از مقررات احداث بنا نظیر سقف تراکم و سطح اشغال و ...، می‌باشد. در نهایت با مقایسه این تحلیل با سایر مطالعات داخلی پیشین در این زمینه می‌توان نتیجه گرفت شهر سرعین وضعیت مشابهی از نظر عوامل بروز تخلفات ساختمانی با سایر شهرهایی که در این مقاله آورده شده است را دارد.

**کلید واژه‌ها:** تخلفات ساختمانی، شهر سرعین، آزمون همبستگی پیرسون، آزمون تک نمونه ای T، آزمون میانگین، نرم افزار SPSS.

\* نویسنده مسئول: nazmfar@uma.ac.ir

## مقدمه و بیان مسأله

نقض قوانین و مقررات ساختمانی می‌تواند منجر به تعداد زیادی کاستی شود، به ویژه در مورد حداقل الزامات بهداشت عمومی، ایمنی، رفاه عمومی، کیفیت ساختمان و حفاظت از محیط زیست. بنابراین واضح است که نیاز به کشف عوامل مرتبط با تخطی از اجرای صحیح ساختمان و اجرای قوانین و مقررات ساختمانی که در کشور ما تحت عنوان تخلفات ساختمانی قلمداد می‌شود، کاملاً محسوس است. متأسفانه در شهرهای کشورمان خصوصاً شهر سرعین با افزایش جمعیت شهری و متعاقباً افزایش تقاضای شهروندان برای مسکن و افزایش مکان‌های اقامتی برای مسافری و گردشگران، تخلفات ساختمانی هم‌رو به افزایش است. این افزایش تحت تاثیر عواملی همچون رویه‌های پیچیده قانونی، بروکراسی‌های بزرگ، فساد اقتصادی، جهل به قانون، فقر و تنگدستی، عدم برنامه‌ریزی مناسب کالبدی و بسیاری از عوامل دیگر می‌تواند باشد. هر یک از این عوامل زیر مجموعه عواملی چون اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی می‌باشند که در این مطالعه به بررسی آن‌ها پرداخته شده است.

هر فردی که مایل به ایجاد بنا و یا ساخت و ساز است، واجب است قبل از هرگونه اقدام به ساخت و ساز، مجوزهای لازم را از مقامات محلی دریافت نماید (تی ان باب و همکاران<sup>۱</sup>، ۲۰۱۲: ۴۸). با وجود قوانین و مقررات زیادی که در کشور تدوین شده است باز مواردی از نقض قوانین و مقررات مشاهده می‌شود که در نتیجه آن شهر و شهرک‌های بدون برنامه ریزی شده و تصادفی گسترش و توسعه پیدا می‌کنند. شورای شهر و شهرداریها مرجع اصلی و قانونی تهیه طرحهای توسعه شهری و نظارت و مراقبت از نحوه اجرای آن را بر عهده دارند و نحوه رشد و توسعه شهر را کنترل می‌نمایند تا به هدف اصلی که همان اطمینان از افزایش رفاه شهروندان، ترویج محیط زیست سالم شهری، کاهش ازدحام جمعیت شهری و ترافیک، سهولت دسترسی‌ها و شهری ایمن و پایدار و با نشاط است، دست یابند. با تأمل بر اثرات زیان‌بار تخلفات ساختمانی که در بخش بعدی مقاله به اختصار شرح داده شده است اهمیت و ضرورت این مطالعه را نمایان می‌کند.

هدف از نگارش این مقاله این است تا بفهمیم مهمترین عوامل اثرگذار بر تخلفات ساختمانی در شهر سرعین چیست؟ و همچنین میزان تاثیر هر یک از آن‌ها چقدر است؟ تا درک بهتری را برای برنامه‌ریزی مدیران شهری بمنظور کاهش تخلفات ساختمانی ارائه دهد و مدیران شهری با استفاده از آن مکانیسمی را برای مقابله و پیشگیری از آن‌ها طراحی و به مورد اجرا بگذارند.

## مبانی نظری

### مفهوم مقررات و آئین‌نامه‌های ساختمانی

آیین‌نامه‌های ساختمانی به بسیاری از مهم‌ترین نگرانی‌های یک جامعه، از جمله بهداشت و ایمنی عمومی و حفاظت از محیط زیست پاسخ می‌دهند. مقررات ساختمانی همچنین تا حد زیادی به کارایی هزینه و ارزش سرمایه‌گذاری می‌پردازند و قوانین کیفیت ساختمان، ایمنی و عملکرد انرژی ساختمان را برای سال‌های آینده تعیین می‌کنند، زیرا تصمیم‌های طراحی اولیه و ساخت‌وساز، هزینه‌های عملیاتی و نگهداری را برای عمر ساختمان تعیین می‌کنند. آیین‌نامه‌های ساختمانی، مجموعه‌ای از حداقل الزامات برای طراحی، ساخت و بهره‌برداری ساختمان برای محافظت از سلامت عمومی، ایمنی و منابع طبیعی است که ما را حفظ می‌کنند و به ما کمک می‌کنند تا آن را در ابتدا درست بسازیم، ضوابط ساختمان می‌توانند محافظت بیشتری در برابر تهدیدات بلایای طبیعی و تروریسم ارائه دهند تا جوامع ما را برای نسل‌های آینده انعطاف‌پذیرتر، پایدارتر و قابل زندگی‌تر کنند که این امر قیمت را برای مالکان ساختمان کاهش می‌دهد. آیین‌نامه‌های ساختمانی راهنمایی در مورد نحوه طراحی، ساخت و بهره‌برداری ساختمان‌ها برای دستیابی به این اهداف ارائه می‌دهند (الن وان و همکار<sup>۲</sup>، سپتامبر ۲۰۱۳: ۱).

آیین‌نامه‌های ساختمانی به عنوان استانداردها و مشخصاتی تعریف می‌شوند که برای اعطای به سازندگان در طول ساخت و ساز، برای سلامت و آسایش کاربران و به طور کلی ایمنی کافی برای عموم مردم طراحی شده‌اند. این آیین‌نامه‌ها الزامات اساسی را که باید

<sup>۱</sup> T.N.Boob, Dr. Y.R.M. Rao

<sup>۲</sup> Ellen Vaughan, Jim Turner

در طراحی و ساخت ساختمان‌ها رعایت شود، تعیین می‌کند. آنها در ساختمان‌های جدید و همچنین در الحاقات، تغییرات مصالح و تغییرات خاصی در استفاده از ساختمان‌های موجود اعمال می‌شوند. آیین‌نامه یک قانون یا قانونی است که توسط یک سازمان یا جامعه برای تنظیم خود وضع شده است (کاریباسا و همکاران<sup>۱</sup>، آوریل ۲۰۱۶: ۸).

مقررات ساختمانی اطمینان می‌دهند که ساختمان‌ها از نظر ساختاری سالم هستند و خدمات اولیه و امکانات لازم برای پشتیبانی از هدفی که برای آن ساخته شده‌اند را دارند. مقررات مقرر می‌دارد که این ساختمان‌ها برای حفاظت از محیط زیست و منابع طبیعی طراحی شده‌اند تا بتوانند برای نسل‌های کنونی و آینده استفاده شوند (رامانات جها<sup>۲</sup>، ژوئیه ۲۰۲۱: ۴).

### قوانین ساخت و ساز در ایران

برای ساخت و ساز در کشور که باید ضوابط و مقررات شهرسازی و ایمنی در آن رعایت گردد، قوانین متعددی تصویب گردیده است. قوانین مرتبط با ساخت و ساز بشرح زیر می‌باشد.

- ۱- قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۲۲/۱۲/۱۳۵۱ با اصلاحیه‌های بعدی
- ۲- قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحیه‌های بعدی
- ۳- قانون نوسازی و عمران مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحیه‌های بعدی
- ۴- قانون سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ با اصلاحیه بعدی
- ۵- قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ با اصلاحیه‌های بعدی
- ۶- قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۴/۷ با اصلاحیه‌های بعدی
- ۷- مقررات ملی ساختمان



شکل ۱: قوانین ساخت و ساز در ایران.، مأخذ: نگارندگان

### قوانین ساختمان چگونه اجرا می‌شوند

قوانین ساختمان توسط بازرسان مجازی که توسط قوانینی که در بالا به آن اشاره شد، به آنها محول شده است، کنترل و اجرا می‌شوند. بازرسان تأیید می‌کنند که پروژه، همانطور که ساخته شده، با قوانین ساختمانی مطابقت دارد. این بازرسی بدون آموزش‌های لازم برای بازرسین فراهم نمی‌شود. در حالی که بسیاری در صنعت ساختمان سخت کار می‌کنند تا با الزامات قوانین مطابقت داشته باشند، بازرسی ساختمان تضمینی برای خریداران و مصرف‌کنندگان برای رسیدن به اهداف بهداشت عمومی و ایمنی می‌باشد. این امر مستلزم بازبینان و بازرسان ساختمان ماهر و آموزش دیده است که می‌دانند به دنبال چه چیزی باشند. اگر در این بازرسی به اندازه

<sup>۱</sup> H. Karibasappa, T. Arun Raja, B. Jayakkumaran, M. Jegan

<sup>۲</sup> Ramanath Jha

کافی تامین پرسنل نشود و آموزشهای لازم نیز فراگیری نشود، اجرای قوانین ساختمان در بهترین حالت، ممکن است نادرست باشد. بنابراین، برای مسئولان و بازرسان مهم است که فرصتهای آموزشی مناسبی را در اختیار داشته باشند که آنها را قادر می‌سازد تا در اسرع وقت نسبت به بروزسانی بازرسی خود با آئین‌نامه‌های جدید اقدام کنند.

### تعریف تخلفات ساختمانی

برای تعریف ساخت و ساز غیر رسمی باید چارچوب قانونی موجود کشور را در نظر بگیریم. هرگونه ساخت و ساز جدید بدون طی مراحل قانونی و هرگونه الحاقات به ساختمان بنا شده قبلی و همچنین هر گونه تغییر کاربری خودسرانه بدون دریافت مجوز ساختمانی در قانون کشور تخلف ساختمانی محسوب می‌شود (ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها).

### اثرات نقض قوانین ساخت و ساز یا تخلفات ساختمانی

#### اثرات ایمنی:

اولین مسئله و مهمترین مسئله این است که با ارتکاب به تخلفات ساختمانی بسیاری از مسائل ایمنی در نظر گرفته نمی‌شود و این مسئله باعث وارد آمدن صدمات جبران ناپذیری به هنگام بلایای طبیعی مانند سیل و زلزله و طوفان به ساختمان و ساکنین و دارایی آنها می‌شود. فرو ریختن ساختمان‌های با استحکام کم که استانداردهای موجود در آئین نامه های ساختمانی را رعایت نکرده‌اند یا آتش سوزیهایی که منجر به اتفاقات ناگوار شده است موید این موضوع می باشد.

#### اثرات بهداشتی:

در درجه دوم، تخلفات ساختمانی می‌تواند بهداشت و سلامت افراد را به خطر بیاندازد. عدم اجرای سیستم‌های تهویه، عدم دفع صحیح فاضلاب و پسماند زباله، عدم اجرای صحیح روشنایی و نورگیری ساختمان، عدم اجرای درست سیستم‌های الکتریکی ساختمان و عدم اجرای درست راه پله و آسانسور که خطر لغزش و سقوط را افزایش می‌دهند، از مواردی هستند که می‌تواند بهداشت و سلامت افراد ساکن در ساختمان را در معرض خطر قرار دهند. همچنین تخلفات ساختمانی با ایجاد تراکم بیش از حد موجب ازدحام جمعیت در مناطق خاص شهر شده مشکلاتی را برای دسترسی افراد به محل کار و محل‌های پر بازدید ایجاد می‌کند و موجب ایجاد ترافیک و آلودگی محیط زیست و ایجاد بار اضافی به شبکه زیرساخت‌های شهری از قبیل آب، گاز، فاضلاب، حمل و نقل و پارکینگ می‌شود.

#### اثرات زیست محیطی:

ساخت و سازهای غیرمجاز اثرات نامطلوبی بر محیط زیست دارد. اول، آنها منجر به حجم بیشتری از ساخت و ساز نسبت به مقررات توسعه برای زندگی سالم و ایمن می‌شوند. ساخت و ساز بیشتر همچنین به "اثر جزیره گرمایی" کمک می‌کند، پدیده ای که در شهرها مشاهده می‌شود، جایی که تراکم ساختمانی بالا باعث ایجاد "جزایر" با دمای بالاتر در مقایسه با مناطق دور افتاده می‌شود. برخی از ساخت و سازهای غیرقانونی نیز به شبکه‌های حمل و نقل تجاوز کرده و گلوگاه‌های ترافیکی را ایجاد کرده‌اند (امانات جها، ژوئیه ۲۰۲۱: ۹).

#### اثرات اجتماعی:

نارضایتی شهروندان از خدمات رسانی، تغییر محصوریت‌ها، کم‌رنگ شدن احساس تعلق، ایجاد فرصت‌های جرم و تجمع گروه‌های نامتجانس، سستی ارزشهای اخلاقی و فرهنگی مواردی است که در گروه پیامدهای مؤثر در محیط اجتماعی قرار می‌گیرد (پورمحمدی ۱۳۸۹: ۹۴).

تخطی از مفاد پروانه ساختمانی ممکن است بدون ایجاد خسارت محسوس برای همسایگان اتفاق بیفتد و در اینجا خسارت پس از اثبات تخلف از مفاد پروانه فرض می‌شود. با این حال، این شرایط و ضوابط مندرج در پروانه ساختمانی، شرایط نظارتی با هدف حفظ

منافع عمومی است. اما گاهی ممکن است تخلف به یک یا چند نفر از همسایگان آسیب وارد کرده باشد، مانند تعدی به زمین وی یا آشکار ساختن حریم و حریم منزل وی با تخلف در نورگیرهای ساختمان و مشرف‌ها. در این صورت ارکان مسئولیت فعل زیان آور موجود است که به زیان دیده اجازه می‌دهد پس از اثبات خسارت ناشی از تخلف طبق مقررات عمومی علاوه بر مطالبه جبران خسارت، درخواست رفع تخلف کند (ریاض‌الربادی، نجم و همکاران، ۲۰۲۳: ۸۹۰).

### اثرات کالبدی:

تخلفات ساختمانی باعث به وجود آمدن تغییر کیفیتهای فضایی، محیطی، عملکردی با تغییر سرانه‌ها، بالا رفتن میزان محصوریت، ناهماهنگی در خط آسمان، کاهش کیفیت بصری و عملکردی جداره‌ها، اغتشاشات بصری و غیره می‌شود (مختارپور، ۱۳۹۹: ۱۰۸).

### اثرات اقتصادی:

در تخلفات ساختمانی که موجب رای تخریب از طرف کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌گردد، باعث وارد آمدن خسارت مالی شدید به مالک یا سازنده می‌شود و همچنین باعث هدر رفت مصالح و کارکرد منابع انسانی و تجهیزات می‌شود. در مواردی دیگر از تبعات اقتصادی می‌توان به هدر رفت سوخت به لحاظ ترافیک ایجاد شده از منشاء تخلفات صورت گرفته، تحمیل هزینه‌های سنگین به زیرساخت های شهری، هدررفت انرژی گرمایی در اثر تخلف از آئین نامه‌های ساختمانی، کسب سود کلان برای افراد سودجو که تخلفات ساختمانی را به عنوان ابزاری برای کسب سود می‌دانند و... اشاره کرد.

### پیشینه پژوهش

یوسفی، سمیرا و همکاران (۱۳۹۸: ۱) در مقاله‌ای با عنوان تحلیل فضایی تأثیر ظرفیتهای اقتصادی و کالبدی مناطق سه‌گانه شهر قزوین بر بروز تخلفات ساختمانی، که به روش همپوشانی وزن دار در نرم افزار GIS انجام دادند، به این نتیجه رسیده‌اند که میان عوامل اقتصادی و کالبدی و تخلفات ساختمانی ارتباط معناداری وجود دارد. عوامل اقتصادی رابطه‌ای مستقیم با تعداد تخلف بنای مازاد بر مجوز و مجموع مساحت تخلف احداث مازاد بر سطح و تغییر کاربری دارد، اما رابطه آن با تعداد تخلف بنای بدون مجوز معکوس است. همچنین تعداد تخلفات احداث مازاد بر سطح و تغییر کاربری با عوامل کالبدی رابطه مستقیم و تعداد تخلف مازاد بر تراکم با عوامل کالبدی رابطه‌ای معکوس دارد؛ به طوریکه هرچه تناسب کالبدی در یک منطقه بیشتر باشد، تعداد تخلف مازاد بر تراکم کمتر است. منوچهری میان‌دوب، ایوب و همکاران (۱۳۹۸: ۱) در مقاله‌ای با بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تأثیرگذار بر آن (مطالعه موردی شهر یزد)، با استفاده از نرم افزار میک مک ۱۵ به این نتیجه رسیده‌اند اولاً تخلفات ساختمانی از سال ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۵، پنج برابر شده است، دوماً بیشترین تخلفات ساختمانی در کاربریهای مسکونی با مقدار ۰/۷۴ بوده است و بیشترین برخورد شهرداری با تخلفات ساختمانی استفاده از ابزار جریمه با مقدار ۰/۷۲ بوده است. در نهایت نتایج نشان می‌دهد، در بروز تخلفات ساختمانی چهار عامل یعنی شهرداری، قوانین، درآمد زایی - سودجویی و آگاهی مردم بیشترین تأثیرگذاری را در بروز تخلفات دارند.

پریزادی، طاهر و همکاران (۱۴۰۰: ۸۹)، در مقاله‌ای با عنوان تحلیل عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی با تأکید بر جایگاه کمیسیون ماده صد (مورد شناسی: مناطق ۲۲گانه کلان شهر تهران) با استفاده از روش آزمون همبستگی پیرسون به این نتیجه رسیده‌اند که بیشترین نوع تخلف از نوع تراکم ساختمانی با ۲۲ درصد بود. در بخش مدل ویکور نیز برای رتبه بندی، مناطق ۳، ۲، ۱۲ و ۱۶ که عمدتاً در شمال و شمال شرقی شهر تهران هستند، دارای بیشترین و مناطق جنوبی شهر نظیر مناطق ۱۶، ۱۷ و ۱۹ دارای کمترین میزان تخلف ساختمانی بودند. همچنین هرچه تعداد پروانه‌های صادره بیشتر باشد، به همان اندازه تخلفات ساختمانی افزایش می‌یابد و هر چه اقدام به تعطیلی ساخت و ساز بیشتر باشد از میزان تخلفات کاسته می‌شود.

دالوند، محمد و همکاران (۱۴۰۱:۳) در مقاله‌ای با عنوان تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت و سازهای شهری (مورد: ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ کلان‌شهر تهران) با تجزیه و تحلیل داده‌ها از طریق نتایج آمارهای توصیفی، نرم افزار SPSS و مدل آزمون رگرسیون و میانگین صورت گرفته است. به این نتیجه رسیده‌اند که از مهم‌ترین تبعات تخلفات ساختمانی بیشتر بر سیمای شهری، ایمنی ساختمان و تبدیل پارکینگ‌ها به فضای مسکونی و تجاری بوده است و در زمینه مهم‌ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی، در مجموع بیشترین میزان تخلفات مرتبط با عملکرد مدیریت شهری و عوامل اقتصادی است.

کشاوری، محمد و همکاران (۱۴۰۲:۵۹۵) در مقاله‌ای با عنوان تبیین و بررسی ماهیت و رویکرد قوانین و مقررات ملی ساختمان، با تأکید بر علل وقوع تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: محدوده منطقه ۴ شهر قم) که با روش تحقیق ترکیبی از روش‌های کیفی و کمی منتج از مقایسه رویکرد تجویزی با رویکرد عملکردی در تدوین قوانین و مقررات ملی ساختمان بوده، به این نتیجه دست یافتند که عوامل اصلی نقض قوانین و وقوع تخلفات ساختمانی براساس اولویت بندی شامل: ۱- نگاه درآمدزایی و سودجویی اقتصادی - ۲- رویکرد نامناسب تدوین و تنفیذ قوانین و مقررات ۳- عملکرد نامناسب شهرداری در برخورد با تخلفات ساختمانی ۴- عدم آموزش و آگاهی مردم از قوانین و مقررات ساخت و ساز می‌باشد.

کاریاساپا و همکاران<sup>۱</sup>، (۲۰۱۶:۱)، در مقاله‌ای با عنوان نقض قوانین و مقررات کنترل توسعه-مطالعه موردی در نیلادری ناگار، شهر الکترونیک فاز-۱، بنگلور، با استفاده از انحراف معیار از میانگین برای هر پارامتر به این نتیجه رسیدند که بررسی‌ها نشان می‌دهد میانگین تخلف در عرض جاده ۴۹ درصد، ارتفاع از اره ۸۷/۱۷ درصد، ارتفاع ساختمان ۷۳/۳۲ درصد، عقب نشینی ۹۸/۳۶ درصد، عقب ۳۸/۹۳ درصد، عقب نشینی‌های چپ ۵۱/۶۱ درصد، عقب‌نشینی راست ۶۸/۲۹ درصد، پوشش زمین ۵۳/۹ درصد، شاخص فضای کف ۲۰۸/۸ درصد است.

آگوستینا، انی<sup>۲</sup> (۲۰۱۹:۱)، در مقاله‌ای با عنوان اجرای قانون اداری در مورد تخلف از الزامات مجوز ساخت و ساز ساختمان برای فعالیت تجاری با استفاده از مصاحبه با پلیس خدمات کشوری به این نتیجه رسیدند که واحد پلیس خدمات کشوری اجرای قوانین اداری را به خوبی انجام داده است. به این دلیل که روند اجرا بر اساس نظم عمومی است، مأموران واحد پلیس خدمات کشوری محل ساختمان را برای فعالیت‌های تجاری با طرح فضایی متناسب دانستند.

اوسویزو، چیگوزی<sup>۳</sup> (۲۰۱۹:۱)، در مقاله‌ای با عنوان ارزیابی عملکرد کنترل و مقررات ساختمان در نیجریه: دیدگاه مدیران پروژه، با استفاده از ابزارهای آماری میانگین، کای دو، ضریب تطابق کندال و آزمون کروسکال والیس با استفاده از بسته آماری علوم اجتماعی نسخه ۲۳ استفاده شد. نتیجه به دست آمده بر اساس یافته‌های نظرسنجی، پنج شاخص برتر عملکرد کنترل ساختمان که توسط شرکت کنندگان در نظر گرفته شده است به شرح زیر است: تحمل صفر در برابر توسعه غیرقانونی و فروریزش ساختمان، اجرای مقررات کنترل ساختمان، پردازش و بررسی نقشه‌های ساختمانی برای تصویب، همکاری بین کارکنان و روشنگری عمومی در زمینه کنترل و مقررات ساختمان. میزان توافق بین شرکت کنندگان در مورد شاخص‌های عملکردی که بر کنترل ساختمان و عملکرد مقررات در نیجریه تأثیر می‌گذارد ایجاد شد. نتایج به دست آمده نشان داد که از نظر آماری میزان توافق بین سه طبقه مختلف مدیران پروژه در مورد پاسخ‌های آنها وجود دارد. این مطالعه همچنین اشکال در اجرا و اجرای کنترل و مقررات ساختمان را در کشور نشان داد. همچنین توصیه‌هایی برای بهبود این عمل ارائه شد.

الاسحاقی، هاجر و همکاران<sup>۴</sup> (۲۰۱۹:۱)، در مقاله با عنوان تأثیر تخلفات ساختمانی و زیرمجموعه زمین‌های مسکونی غیررسمی بر کیفیت زندگی در بغداد که با تجزیه و تحلیل آماری با استفاده از نرم افزار SPSS انجام شد، به این نتیجه رسیدند که تخلفات ساختمانی و تقسیم غیررسمی اراضی به طور قابل توجهی کیفیت زندگی را در منطقه مورد مطالعه کاهش داده است. به طور خاص،

<sup>۱</sup> H. Karibasappa, T. Arun Raja, B. Jayakkumaran, M. Jegan

<sup>۲</sup> Enny Agustina

<sup>۳</sup> Chigozie Osuizugbo

<sup>۴</sup> A.S. Hajer Al Ishaqee, Enam Albazaz

مشخص شد که شبکه‌های خدمات عمومی در شرایط ضعیفی قرار دارند. علاوه بر این، این فعالیت‌های غیرقانونی باعث کاهش فضاهای باز و عمومی شده و فشار بیش از حد بر زیرساخت‌های شهری وارد کرده و در نتیجه محیط شهری ناسالم بوده و از نظر زیبایی شناختی جذاب نیست.

فاکونله و همکاران<sup>۱</sup> (۲۰۲۰:۱۷)، در مقاله‌ای با عنوان موانع عمده در اجرا و نقض قوانین و مقررات ساختمانی: دیدگاه جهانی، به این نتیجه دست یافتند که برخی از قوانین و مقررات ساختمانی برای ساخت و ساز و ساخت وساز حرفه‌ای بسیار پیچیده هستند، و به همین دلیل، بسیاری از کشورها هنوز برای درک نیاز آن، به ویژه در کشورهای کمتر توسعه یافته، تلاش می‌کنند.

سیمامورا، ملکی سهری<sup>۲</sup> (۲۰۲۳:۹۲)، در مقاله‌ای با عنوان تحلیل تخلفات ساخت و ساز ساختمان در حقوق هنجاری با روش تحقیق تجربی فقهی با رویکرد اساسنامه‌ای به این نتیجه رسیدند که تلاش برای کنترل تخلفات ساخت و ساز ساختمان‌ها نیز دارای موانعی است که در قالب کمبود پرسنل از اداره برنامه ریزی فضایی، دسترسی به ساخت و ساز دشوار است و عدم همکاری متخلفان ساختمان به طوری که برای اجرای دستگاه‌های ذیربط وقت می‌خرد. دولت شهر باید در نظارت بر توسعه بر اساس آیین‌نامه شهرداری سمارنگ شماره ۳۸ سال ۲۰۱۲ در مورد نظارت و کنترل شرکت کند.

با توجه به اینکه تحقیقات کمی در خصوص عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی در داخل و خارج کشور صورت گرفته است که هر کدام از پژوهشگران با استفاده از روشهای مختلف به ارزیابی عوامل موثر بر تخلفات پرداخته‌اند. در این مقاله سعی شده است با تحلیل عوامل توسط سه آزمون مختلف (پیرسون، تک نمونه‌ای T و میانگین)، بصورت جامع موضوع مورد بررسی قرار گیرد و همچنین با مطابقت نتایج هر کدام از آزمون‌ها اطمینان از صحت و سقم نتایج بدست آمده بالا باشد.

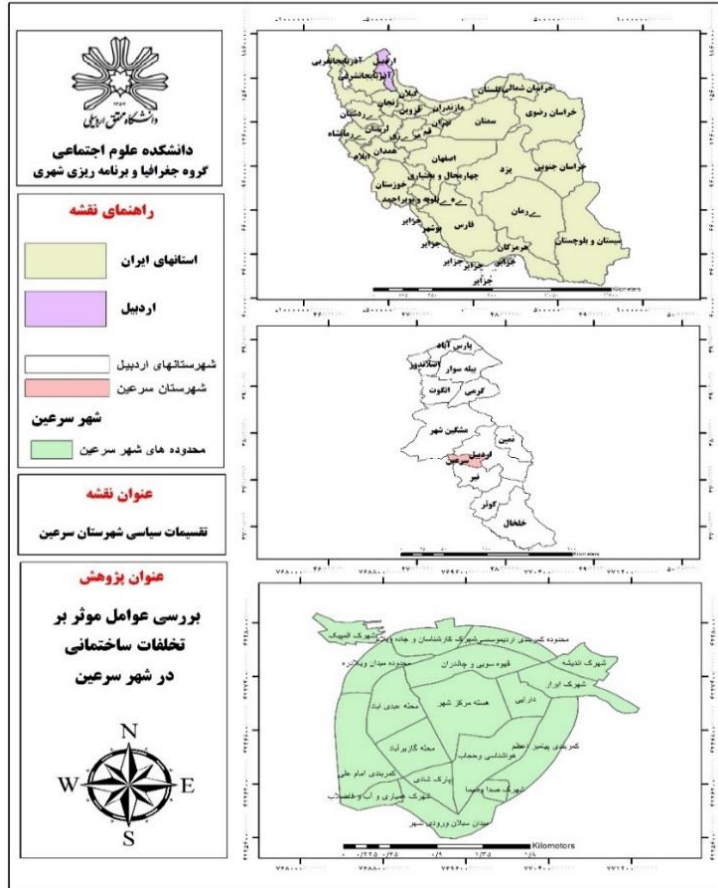
## روش‌شناسی

### معرفی محدوده مورد مطالعه

شهرستان سرعین با مساحتی بالغ بر ۴۰۷ کیلومتر مربع در موقعیت جغرافیایی ۴۸/۰۴ طول شرقی و ۳۸/۰۹ درجه عرض شمالی از مبداء خط استوا قرار گرفته است. این شهرستان از شمال به شهرستان مشگین شهر، از جنوب و غرب به شهرستان نیر از شرق به شهرستان اردبیل محدود می‌گردد. ارتفاع متوسط شهرستان از سطح دریا ۱۶۵۰ متر می‌باشد. سابقه آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن قبل از شهرستان شدن سرعین موجود نیست. سامانه عملیات آماری در مرکز استان متمرکز بود اما بر اساس آخرین سرشماری سال ۱۳۹۵ آمار کل جمعیت شهرستان ۱۸۴۲۵، جمعیت روستائی ۱۱۵۲۱ جمعیت شهری ۶۳۶۷، تعداد زنان ۸۶۴۷، تعداد مردان ۹۵۵۳، نرخ رشد جمعیت ۱،۳ و نرخ مهاجرت ۰/۷۵ است.

<sup>۱</sup> Funke Folasade Fakunle, Chibuzo Opiti, Ahmed A. Sheikh, Adebayo A. Fashina

<sup>۲</sup> Melki Suheri Simamora



شکل ۲: موقعیت استان اردبیل، شهرستان سرعین و محدوده قانونی شهر سرعین ، مأخذ: نگارندگان

### نحوه گردآوری داده ها و اطلاعات

روش گردآوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز اسنادی، کتابخانه‌ای و همچنین از طریق توزیع پرسشنامه بوده و محدوده زمانی در یک دوره ۵ ساله (از سال ۱۳۹۷ الی ۱۴۰۱) و محدوده مکانی آن حوزه قانونی شهر سرعین می‌باشد.

### روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی می باشد و به لحاظ امکان استفاده از آن در سازمانهای شهر سرعین که درگیر با معضل تخلفات ساختمانی هستند، می‌توان در دسته کاربردی قرار داد. در این پژوهش برای تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی از روش آزمون همبستگی پیرسون و روش آزمون تک نمونه‌ای T و تحلیل میانگین، در بستر نرم افزار Spss استفاده شده است. در تهیه جداول و نمودارها از نرم افزار Excel نیز استفاده گردیده است. جامعه آماری این پژوهش کل سازندگان که تخلف در ساختمان آنها صورت گرفته و همچنین کل کارشناسان شهرداری و مهندسی متخصص در این زمینه در شهر سرعین می‌باشد. حجم نمونه برای بررسی عوامل اثرگذار بر تخلفات ساختمانی به تعداد ۷۰ نفر از کارشناسان و سازندگان ساختمانی که تخلف ساختمانی در آن صورت گرفته است، انتخاب شده است. با توجه به اینکه بیشتر ساختمان‌های جدید الاحداث در شهر سرعین توسط گروهی از سازندگان ساختمانی، بنا شده است، طبق اطلاعات ثبت شده در دبیرخانه ماده ۱۰۰ شهرداری سرعین بیشتر تخلفات ثبت شده توسط همین گروه از سازندگان صورت پذیرفته و نمونه آماری نیز از بین این افراد و کارشناسان شهرداری و مهندسی متخصص در این زمینه انتخاب شده است. در این مطالعه از روش نمونه‌گیری دردسترس برای انتخاب حجم نمونه استفاده شده است. اعتبار پرسشنامه از نظرمعیار، محتوا و ساخت توسط استادان دانشگاه، کارشناسان شهرداری و متخصصان مورد بررسی و تایید قرار گرفته است. در این

پژوهش برای سنجش و ارزیابی میزان پایایی پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ در بستر نرم افزار Spss استفاده شده است. تعداد گویه‌های پرسشنامه ۲۷ سؤال می‌باشد. نتایج ارزیابی با روش آلفای کرونباخ نشان می‌دهد که میزان پایایی پرسشنامه عدد ۰/۸۳۳ می‌باشد، که نشان دهنده میزان بالای پایایی پرسشنامه می‌باشد.

### مدل آزمون همبستگی پیرسون

در این پژوهش برای سنجش میزان همبستگی بین متغیرهای پرسش نامه از مدل آزمون همبستگی پیرسون استفاده شده است. ضریب همبستگی پیرسون (r) رایج‌ترین روش برای اندازه‌گیری همبستگی خطی است. عددی بین ۱ و -۱ است که قدرت و جهت رابطه بین دو متغیر را اندازه‌گیری می‌کند. ضریب همبستگی پیرسون نیز یک آمار استنباطی است به این معنی که می‌توان از آن برای آزمون فرضیه‌های آماری استفاده کرد. به طور خاص، ما می‌توانیم آزمایش کنیم که آیا بین دو متغیر رابطه معناداری وجود دارد یا خیر؟ در جدول‌های زیر به نحوه تفسیر نتایج بدست آمده از آزمون همبستگی پیرسون اشاره شده است. در زیر فرمول محاسبه ضریب همبستگی پیرسون (r) آورده شده است: (احمد زید، محمد<sup>۱</sup> ۲۰۱۵:۶).

$$r = \frac{\sum (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum (x_i - \bar{x})^2 \sum (y_i - \bar{y})^2}}$$

در این رابطه r ضریب همبستگی پیرسون،  $x_i$  در یک نمونه X مقادیر متغیر،  $\bar{x}$  برابر با میانگین مقادیر متغیر X و  $y_i$  در یک نمونه Y مقادیر متغیر و  $\bar{y}$  برابر با میانگین متغیر Y است.

جدول ۱: تفسیر ضرایب آزمون همبستگی پیرسون

جهت	قدرت	مقدار ضریب همبستگی پیرسون (r).
مثبت	قوی	بزرگ‌تر از ۰,۵
مثبت	متوسط	بین ۰,۳ و ۰,۵
مثبت	ضعیف	بین ۰ و ۰,۳
هیچ کدام	هیچ کدام	0
منفی	ضعیف	بین ۰ و -۰,۳
منفی	متوسط	بین -۰,۳ و -۰,۵
منفی	قوی	کمتر از -۰,۵

### مدل تی تک نمونه‌ای (One sample t test)

آزمون فرضیه T تک نمونه‌ای (آزمون تی دانشجویی) به فرد امکان می‌دهد میانگین جمعیت (کوچک) را با مقداری فرضیه یا میانگین یک نمونه را برای تعیین اینکه آیا تفاوت معنی داری با هم دارند مقایسه کند. آزمون t تک نمونه‌ای یک آزمون فرضیه آماری است که برای تعیین اینکه آیا میانگین جامعه ناشناخته با یک مقدار خاص متفاوت است یا خیر؟

با توجه به اینکه در فرضیات این پژوهش معنادار بودن رابطه بین تخلفات ساختمانی با عوامل ۴ گانه مفروض است، برای آزمون این فرضیه از روش آزمون یک نمونه‌ای تی استفاده شده است. فرمول آزمون یک نمونه‌ای بصورت زیر می‌باشد: (موفق محمد الکساب<sup>۱</sup>، ۲۰۲۲: ۱۳۵).

$$t = \frac{\bar{X} - \mu_0}{\frac{s}{\sqrt{n}}}$$

در این رابطه:

X= میانگین نمونه مشاهده شده

$\mu_0$  میانگین جمعیت فرضی

S= انحراف استاندارد نمونه

N= تعداد مشاهدات نمونه

### بحث و یافته‌ها

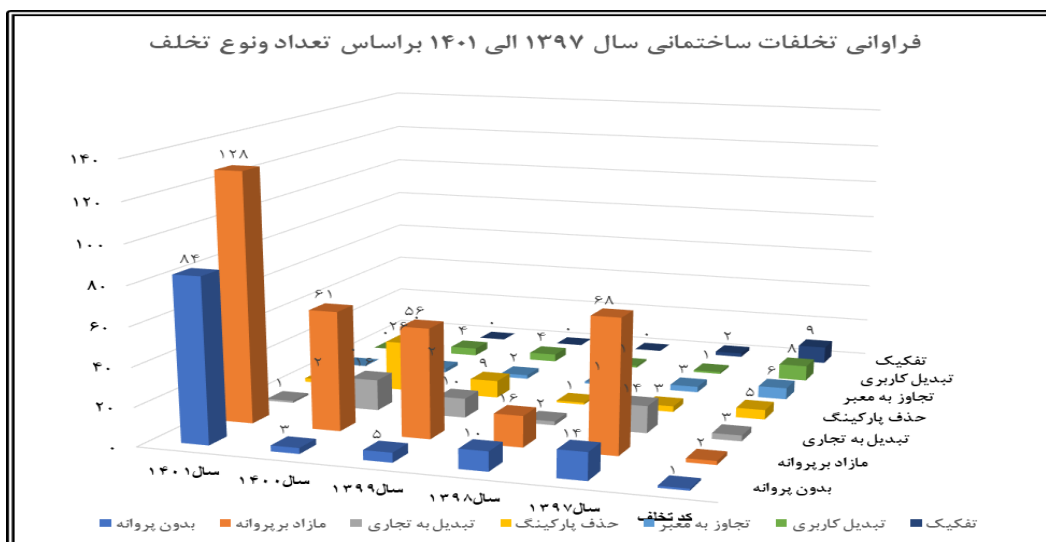
در این بخش از پژوهش با استفاده از روش‌هایی که اشاره شد به تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در طی دوره ۵ ساله (از سال ۱۳۹۷ الی ۱۴۰۱)، پرداخته شده است. آمار تخلفات ثبت شده در طی این دوره به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۲: تعداد تخلفات ساختمانی ثبت شده در طی دوره ۵ ساله (از سال ۱۳۹۷ الی ۱۴۰۱) در شهر سرعین، مأخذ: دبیرخانه کمیسیون ماده

۱۰۰ شهرداری سرعین

فراوانی انواع تخلفات ساختمانی سال ۱۳۹۷ الی ۱۴۰۱ برحسب تعداد تخلف

ردیف	سال	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۹	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱
۱	بدون پروانه	۱۴	۱۰	۵	۳	۸۴
۲	مازاد بر پروانه	۶۸	۱۶	۵۶	۶۱	۱۲۸
۳	تبدیل به تجاری	۱۴	۲	۱۰	۱۶	۱
۴	حذف پارکینگ	۳	۱	۹	۲۶	۲
۵	تجاوز به معبر	۳	۱	۲	۲	۰
۶	تبدیل کاربری	۱	۱	۴	۴	۰
۷	تفکیک	۲	۰	۰	۰	۰
	جمع	۱۰۵	۳۱	۸۶	۱۱۲	۲۱۵



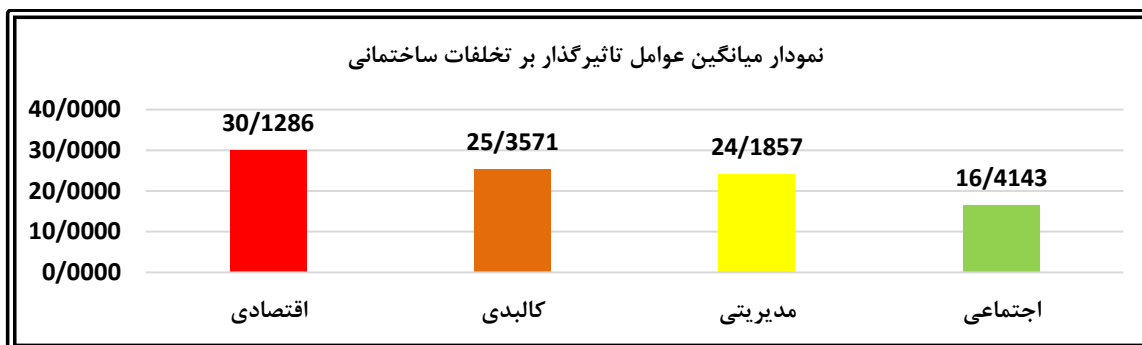
شکل ۳: نمودار میله ای تعداد تخلفات ساختمانی ثبت شده در طی دوره ۵ ساله (از سال ۱۳۹۷ الی ۱۴۰۱) در شهر سرعین، مأخذ: دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری سرعین

جدول ۳: مشخصات توصیفی نمونه آماری پژوهش، مأخذ: نگارندگان

محدوده سنی	سن افراد	
	تعداد	درصد
محدوده سنی	20-29	1 / 1/4
	30-39	16 / 22/9
	40-49	37 / 52/9
	50-59	14 / 20/0
	60-69	2 / 2/9
	جمع	70 / 100/0

جدول ۴: نتایج تحلیل میانگین از رتبه بندی میزان تاثیر هر یک از عوامل بر تخلفات ساختمانی در شهر سرعین، مأخذ: نگارندگان

	رتبه بندی میزان تاثیر هر یک از عوامل		
	میانگین	انحراف استاندارد	
تخلفات کل	96/0857	13/59427	70
اقتصادی	30/1286	4/62169	70
کالبدی	25/3571	4/89020	70
مدیریتی	24/1857	5/81176	70
اجتماعی	16/4143	3/76672	70



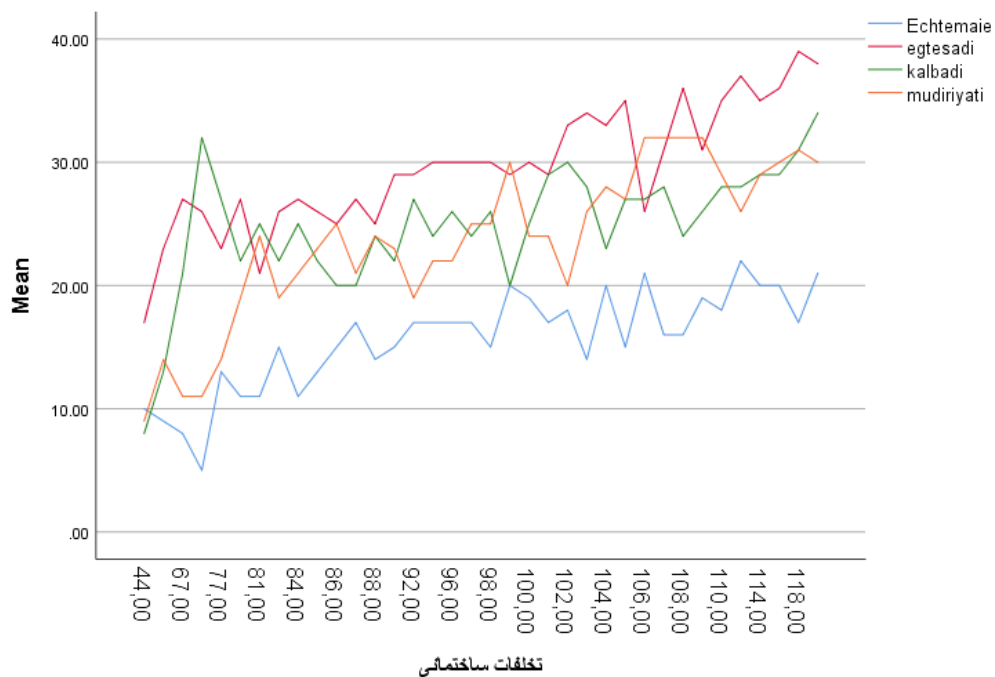
شکل شماره 4: نمودار نتایج میانگین عوامل تاثیرگذار بر تخلفات ساختمانی در شهر سرعین مأخذ: نگارندگان

جدول 5: نتایج ضریب همبستگی بین عوامل با متغیر تخلفات ساختمانی مأخذ: نگارندگان

		همبستگی				
		تخلفات کل	اجتماعی	اقتصادی	کالبدی	مدیریتی
تخلفات ساختمانی	همبستگی پیرسون	1	.694**	.781**	.653**	.718**
	معنا داری		0/000	0/000	0/000	0/000
	تعداد	70	70	70	70	70
اجتماعی	همبستگی پیرسون	.694**	1	.453**	0/185	.460**
	معنا داری	0/000		0/000	0/126	0/000
	تعداد	70	70	70	70	70
اقتصادی	همبستگی پیرسون	.781**	.453**	1	.510**	.309**
	معنا داری	0/000	0/000		0/000	0/009
	تعداد	70	70	70	70	70
کالبدی	همبستگی پیرسون	.653**	0/185	.510**	1	0/162
	معنا داری	0/000	0/126	0/000		0/181
	تعداد	70	70	70	70	70
مدیریتی	همبستگی پیرسون	.718**	.460**	.309**	0/162	1
	معنا داری	0/000	0/000	0/009	0/181	
	تعداد	70	70	70	70	70

جدول 6: نتایج آزمون T تک نمونه‌ای عوامل مدیریتی تاثیرگذار بر تخلفات ساختمانی در شهر سرعین مأخذ: نگارندگان

آزمون تک نمونه‌ای T						
ارزش تست = 3						
تخلفات ساختمانی	t	درجه آزادی	معنی داری	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان از تفاوت 95%	
					حد بالا	حد پایین
تخلفات ساختمانی	57/290	69	0/000	93/08571	89/8443	96/3272
اجتماعی	29/796	69	0/000	13/41429	12/5161	14/3124
اقتصادی	49/111	69	0/000	27/12857	26/0266	28/2306
کالبدی	38/251	69	0/000	22/35714	21/1911	23/5232
مدیریتی	30/499	69	0/000	21/18571	19/7999	22/5715



شکل ۵: نتایج تحلیل میانگین بصورت نمودار خطی عوامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی مأخذ: نگارندگان جدول ۷: نتایج آزمون T تک نمونه‌ای کلیه عوامل تاثیرگذار بر تخلیفات ساختمانی در شهر سرعین مأخذ: نگارندگان

آزمون تک نمونه‌ای T

	ارزش تست = ۳					
	t	درجه آزادی	معنی داری	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان از 95% تفاوت	
					حد بالا	حد پایین
تخلیفات ساختمانی	57/290	69	0/000	93/08571	89/8443	96/3272
بعد خانوار یا تعداد خانوار	-1/356	69	0/179	-0/186	-0/46	0/09
مهاجرت روستایی به شهری	4/085	69	0/000	0/629	0/32	0/94
سکونت های تجمعی طایفه ای یا قومی نژادی یا حس تعلق به محله خاص	-0/853	69	0/397	-0/129	-0/43	0/17
بی اعتمادی مردم به ضرورت رعایت قوانین ساخت و ساز وقوانین نظام مهندسی	3/737	69	0/000	0/514	0/24	0/79
اعمال تبعیض را بر وقوع تخلیفات ساختمانی موثر می دانید؟	4/051	69	0/000	0/586	0/30	0/87
وضعیت اقتصادی یا توان مالی خانوار	5/007	69	0/000	0/714	0/43	1/00
سودجویی و کسب درآمد بیشتر	10/813	69	0/000	1/286	1/05	1/52

وابستگی شهرداری به درآمدهای ناشی از جرائم	10/515	69	0/000	1/171	0/95	1/39
افزایش اجاره بها بر افزایش	2/924	69	0/005	0/414	0/13	0/70
عدم تناسب مبلغ جریمه نسبت به مبلغ عوارض پروانه ساختمانی	5/704	69	0/000	0/771	0/50	1/04
میزان هزینه نقشه و پروانه و هزینه اجرای بعضی امکانات اجباری در ساختمان	3/556	69	0/001	0/500	0/22	0/78
توریست و موقعیت گردشگری شهر سرعین	5/698	69	0/000	0/800	0/52	1/08
اصرار به کاهش هزینه های ساخت و ساز	3/191	69	0/002	0/471	0/18	0/77
نحوه تقسیمات کالبدی یا پهنه بندی	7/792	69	0/000	0/957	0/71	1/20
طرح های توسعه شهری یا وجود مغایرتهای کاربری با طرح تفصیلی	6/251	69	0/000	0/757	0/52	1/00
تعریف نادرست حریم و محدوده قانونی شهر	3/949	69	0/000	0/571	0/28	0/86
تخصیص نادرست کاربری ها	5/292	69	0/000	0/686	0/43	0/94
جهت توسعه شهر	2/214	69	0/030	0/300	0/03	0/57
زمینه های گرایش به عدول از مقررات احداث بنا نظیر سقف تراکم و سطح اشغال و...	6/843	69	0/000	0/843	0/60	1/09
مقررات مربوط به مالکیت زمین	1/697	69	0/094	0/243	-0/04	0/53
مقررات موجود نظیر ماده صد و ماده ۵ ومقررات نظام مهندسی و شهرسازی	9/994	69	0/000	0/986	0/79	1/18
کم کاری ناظرین ساخت و ساز (واحد اجرائیات شهرداری)	2/092	69	0/040	0/343	0/02	0/67
عدم تطابق زمان نظارت با زمان ساخت و ساز (ساخت شبانه)	-0/485	69	0/629	-0/071	-0/37	0/22
کمبود امکانات نظارتی شهرداری	2/529	69	0/014	0/400	0/08	0/72
کمبود متخصص برای نظارت	3/132	69	0/003	0/471	0/17	0/77
بروکراسی اداری و زمان بر بودن فرآیند صدور پروانه	2/595	69	0/012	0/400	0/09	0/71
عدم آموزش و آگاه سازی شهروندان	4/716	69	0/000	0/657	0/38	0/94

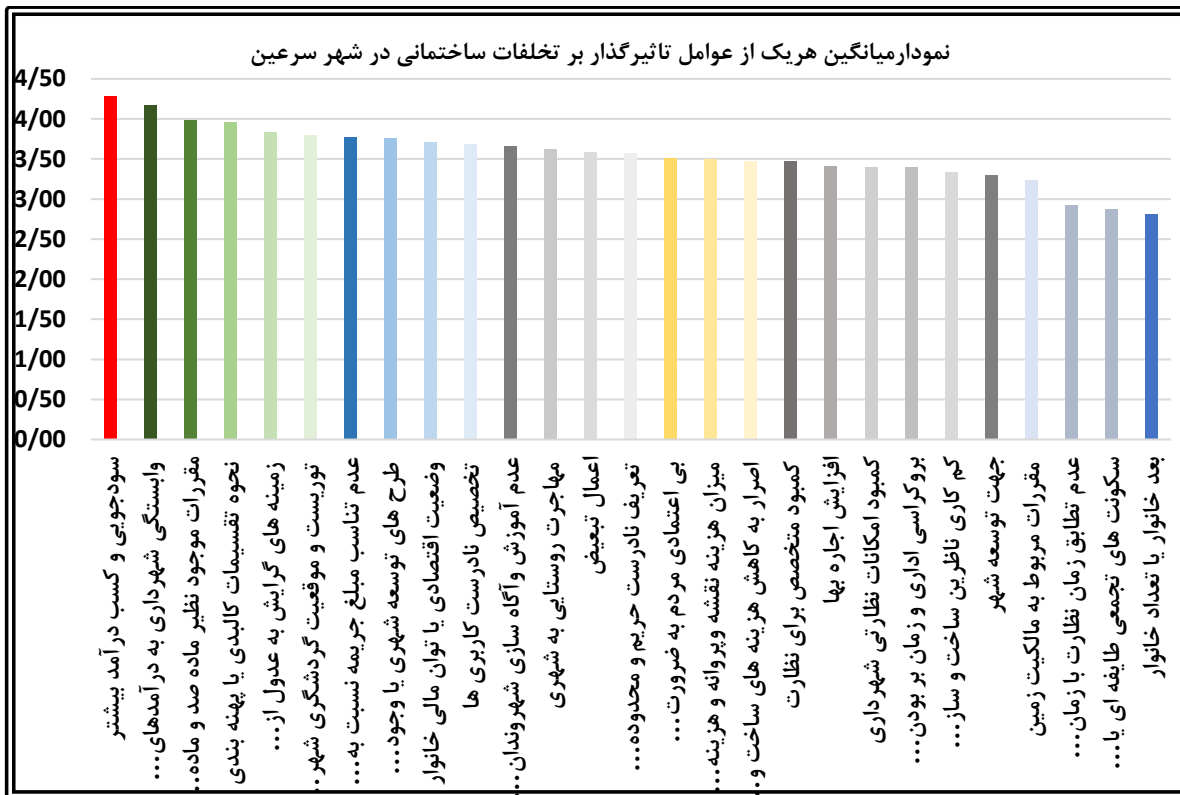
## رتبه بندی میزان تاثیر هریک از عوامل بر تخلفات ساختمانی شهر سرعین

همانطوریکه نتایج تحلیل نشان می‌دهد، عامل سودجویی و کسب درآمد بیشتر با میانگین ۴,۲۹ و مقدار تی ۱۰,۸۱۳ مهم‌ترین عامل در بروز تخلفات ساختمانی در شهر سرعین بشمار می‌آید و بعد از آن وابستگی شهرداری به درآمدهای ناشی از جرائم در بروز تخلفات ساختمانی با میانگین ۴,۱۷ و مقدار تی ۱۰,۵۱۵ در رتبه دوم و مقررات موجود نظیر ماده صد و ماده ۵ و مقررات نظام مهندسی و شهرسازی با میانگین ۳,۹۹ و مقدار تی ۹,۹۹۴ در رتبه سوم، نحوه تقسیمات کالبدی یا پهنه بندی، در رتبه چهارم و زمینه‌های گرایش به عدول از مقررات احداث بنا نظیر سقف تراکم و سطح اشغال و... در رتبه پنجم مهم‌ترین عوامل تاثیرگذار بر تخلفات ساختمانی در شهر سرعین بوده و سایر عوامل به شرح جدول زیر در رتبه‌های بعدی تاثیرگذاری قرار می‌گیرند.

جدول ۸: نتایج رتبه بندی میزان تاثیر هریک از عوامل بر تخلفات ساختمانی در شهر سرعین مأخذ: نگارندگان

میانگین هریک از عوامل اثرگذار				
رتبه	عنوان عامل اثرگذار بر تخلفات ساختمانی	میانگین	انحراف استاندارد	تعداد
1	سودجویی و کسب درآمد بیشتر	4/29	0/995	70
2	وابستگی شهرداری به درآمدهای ناشی از جرائم در بروز تخلفات ساختمانی	4/17	0/932	70
3	مقررات موجود نظیر ماده صد و ماده ۵ و مقررات نظام مهندسی و شهرسازی	3/99	0/825	70
4	نحوه تقسیمات کالبدی یا پهنه بندی	3/96	1/028	70
5	زمینه‌های گرایش به عدول از مقررات احداث بنا نظیر سقف تراکم و سطح اشغال	3/84	1/030	70
...				
6	توریست و موقعیت گردشگری شهر سرعین	3/80	1/175	70
7	عدم تناسب مبلغ جریمه نسبت به مبلغ عوارض پروانه ساختمانی	3/77	1/132	70
8	طرح‌های توسعه شهری یا وجود مغایرت‌های کاربری با طرح تفصیلی	3/76	1/013	70
9	وضعیت اقتصادی یا توان مالی خانوار	3/71	1/193	70
10	تخصیص نادرست کاربری‌ها	3/69	1/084	70
11	عدم آموزش و آگاه سازی شهروندان از تبعات تخلفات ساختمانی و عدم اطلاع رسانی لازم پیرامون قوانین و مقررات ساخت	3/66	1/166	70
12	مهاجرت روستایی به شهری	3/63	1/287	70
13	اعمال تبعیض	3/59	1/210	70
14	تعریف نادرست حریم و محدوده قانونی شهر	3/57	1/211	70
15	بی اعتمادی مردم به ضرورت رعایت قوانین ساخت و ساز و قوانین نظام مهندسی	3/51	1/151	70
16	میزان هزینه نقشه و پروانه و هزینه اجرای بعضی امکانات اجباری در ساختمان	3/50	1/176	70
17	اصرار به کاهش هزینه‌های ساخت و ساز	3/47	1/236	70
18	کمبود متخصص برای نظارت	3/47	1/259	70
19	افزایش اجاره بها	3/41	1/186	70
20	کمبود امکانات نظارتی شهرداری	3/40	1/323	70
21	بروکراسی اداری و زمان بر بودن فرآیند صدور پروانه	3/40	1/290	70
22	کم کاری ناظرین ساخت و ساز (واحد اجرائیات شهرداری)	3/34	1/371	70
23	جهت توسعه شهر	3/30	1/134	70
24	مقررات مربوط به مالکیت زمین	3/24	1/197	70
25	عدم تطابق زمان نظارت با زمان ساخت و ساز (ساخت شبانه)	2/93	1/231	70

26	سکونت‌های تجمعی طایفه‌ای یا قومی نژادی یا حس تعلق به محله خاص	2/87	1/262	70
27	بعد خانوار یا تعداد خانوار	2/81	1/146	70



شکل ۵: نمودار میانگین هر یک از عوامل تاثیرگذار بر تخلفات ساختمانی در شهر سرعین مأخذ: نگارندگان

### نتیجه‌گیری و پیشنهادها

بر اساس تحلیل‌های صورت گرفته توسط آزمون ضریب همبستگی و آزمون T، عوامل اقتصادی با ضریب همبستگی ۰,۷۸۱ و مقدار بالای تی= ۴۹,۱۱۱ و میانگین ۳۰,۱۲۸۶ بیشترین تاثیر را در بروز تخلفات ساختمانی نسبت به سایر عوامل دارد. و سایر عوامل به ترتیب: عوامل کالبدی با ضریب همبستگی ۰,۶۵۳ و مقدار تی= ۳۸,۲۵۱ و میانگین ۲۵,۳۵۷۱، عوامل مدیریتی با ضریب همبستگی ۰,۷۱۸ و مقدار تی= ۳۰,۴۹۹ و میانگین ۲۴,۱۸۵۷ و عوامل اجتماعی با ضریب همبستگی ۰,۶۹۴ و مقدار تی= ۲۹,۷۹۶ و میانگین ۱۶,۴۱۴۳ در رتبه‌های بعدی مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی در شهر سرعین قرار می‌گیرند. در زیرمجموعه عوامل نیز، ۱- عامل سودجویی و کسب درآمد بیشتر با میانگین ۴,۲۹ و بعد از آن ۲- وابستگی شهرداری به درآمدهای ناشی از جرائم در بروز تخلفات ساختمانی ۳- مقررات موجود نظیر ماده صد و ماده ۵ و مقررات نظام مهندسی و شهرسازی ۴- نحوه تقسیمات کالبدی یا پهنه بندی ۵- زمینه‌های گرایش به عدول از مقررات احداث بنا نظیر سقف تراکم و سطح اشغال و... بترتیب مهمترین عوامل تاثیرگذار بر تخلفات ساختمانی در شهر سرعین می‌باشد.

در مقایسه این مطالعه با نتایج حاصل شده از مطالعات گذشته داخلی که در بخش پیشنه تحقیق بیان شد می‌توان به وضوح دریافت که شهر سرعین نیز تقریباً شرایطی مشابه با دیگر شهرهای بررسی شده نظیر مناطق سه‌گانه شهر قزوین، یزد، ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ کلان‌شهر تهران و منطقه ۴ شهر قم در زمینه عوامل بروز تخلفات ساختمانی را دارد و به ترتیب عوامل اقتصادی، کالبدی و مدیریتی از مهمترین عوامل بروز تخلفات ساختمانی می‌باشند و این موضوع بیانگر این است که یک نگاه ویژه و چاره‌اندیشی

در سطح مدیران کلان کشور برای پی‌شگیری از تخلفات ساختمانی لازم و ضروری می‌باشد. در مقایسه با مطالعات خارجی داخل مقاله نیز وجه اشتراک در عوامل مدیریتی می‌باشد.

نتایج حاصل نشان می‌دهد مهمترین عامل و انگیزه متخلفین ساختمانی سودجویی می‌باشد، همواره هدف اصلی سازندگان ساختمانی از تخلفات ساختمانی کسب سود بیشتر می‌باشد. جذابیت و صرفه اقتصادی تخلف مازاد بر پروانه و افزایش طبقات بلحاظ قیمت بالای زمین در شهر سرعین باعث می‌شود سازندگان این افزایش بهای پرداختی را با افزایش تعداد واحدهای ساختمانی و یا افزایش طبقات ساختمانی بمنظور فروش و کسب سود جبران نمایند. برای جلوگیری و کاهش تعداد این تخلفات ساختمانی، پیشنهاد می‌شود شهرداری (با همکاری اداره راه و شهرسازی و مهندسين مشاور طرح‌های جامع و تفصیلی) پهنه‌های مسکونی خاصی در بعضی از نقاط شهر جهت ایجاد سازه‌های بلند طبقه پیش بینی نماید. تا افراد و سازندگان هم بصورت قانونی و با اخذ پروانه ساختمانی اقدام به احداث نمایند وهم صرفه و جذابیت اقتصادی و سرمایه گذاری برای آنها داشته باشد. ودر بقیه پهنه‌ها در صورت مشاهده این نوع تخلف، کمیسیون ماده ۱۰۰ و واحد فنی و شهرسازی و اجرائیات شهرداری، نظارت سختگیرانه تری اعمال نمایند. دومین عامل موثر در بروز تخلفات ساختمانی در شهر سرعین وابستگی شهرداری به درآمدهای ناشی از جرائم می‌باشد. همانطوریکه می‌دانیم عمده‌ترین منابع درآمدی شهرداری‌ها از محل درآمدهای داخلی می‌باشد. و یکی از اصلی‌ترین منبع درآمدهای داخلی، درآمدهای حاصل از جرائم و ماده ۱۰۰ می‌باشد. و شکی نیست بدون وصول این درآمدها (با توجه به محدودیت درآمدهای شهرداری‌ها)، مشکلات مالی فراوانی گریبانگیر شهرداری‌ها خواهد شد. بنابراین بدون جایگزینی این درآمدها از طریق مبادی بلند پایه تصمیم گیر (پیشنهاد از طریق دولت جهت طرح در مجلس شورای اسلامی)، و تامین این منابع برای شهرداری‌ها، امکان برخورد سخت گیرانه تر برای جلوگیری از تخلفات میسر نخواهد بود. سومین عامل موثر در بروز تخلفات ساختمانی در شهر سرعین مقررات موجود نظیر ماده صد و ماده ۵ و مقررات نظام مهندسی و شهرسازی می‌باشد. با توجه به اینکه تشکیل جلسات کمیته ماده ۵ در شهرستان‌ها بعضاً فرایند طولانی داشته و زمانبر می‌باشد و همچنین بعضی از مقررات نظام مهندسی و شهرسازی برای تعدادی از افراد غیر کارشناس پیچیده به نظر می‌رسد، به همین خاطر پیشنهاد می‌شود مسئولین ذیربط می‌توانند با تشکیل جلسات کمیته ماده ۵ در کوتاه‌ترین زمان ممکن و بررسی درخواست مالکین و همچنین با ایجاد روند ساده در مقررات مربوط به نظام مهندسی و شهرسازی و یا ایجاد اتاق مشاوره برای راهنمایی مراجع کنندگان، از هدایت شدن مالکان و سازندگان به سمت و سوی تخلفات ساختمانی جلوگیری نمایند. چهارمین عامل موثر در بروز تخلفات ساختمانی در شهر سرعین، نحوه تقسیمات کالبدی یا پهنه بندی می‌باشد. برای پیشگیری از این عامل پیشنهاد می‌شود شهرداری و مشاورین طرح‌های توسعه شهری قبل از تهیه طرح نسبت به بررسی عمیق و دقیق و وضعیت موجود شهر و وضعیت موجود کاربری‌ها پرداخته تا از وقوع بعضی از مغایرت‌های کاربری که آنچنان ضرورتی هم ندارند جلوگیری شود. همچنین در مورد تخصیص پهنه‌های تجاری و ...، وضعیت خیابان‌ها و معابر موجود را در نظر داشته تا از اعمال تبعیض و سوق داده شدن افراد به سمت و سوی تخلفات ساختمانی جلوگیری شود. با توجه به اینکه بلحاظ تغییر در بعضی از مقررات احداث بنا موجب برهم خوردن نظم کالبدی شهر خواهد شد و امکان تغییر وجود ندارد، برای جلوگیری از عدول از مقررات توسط افراد که یکی از زمینه‌های عدول می‌تواند ناچیز بودن جریمه نسبت به سود حاصل از تخلف باشد، پیشنهاد می‌شود با اختصاص جریمه‌های سنگین برای اینگونه تخلف‌ها از گرایش افراد به عدول از این مقررات جلوگیری شود.

## منابع و مأخذ

- پریزادی، طاهر و همکاران، (۱۳۹۰، ۸۹)، تحلیل عوامل مؤثر بر بروز تخلفات ساختمانی با تأکید بر جایگاه کمیسیون ماده صد (مورد شناسی: مناطق ۲۲گانه کلان شهر تهران)، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای: سال یازدهم، شماره ۳۹، تابستان ۱۴۰۰.
- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۸۲)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ هفتم، انتشارت سمت، تهران.

- دالوند، محمد، کارگر، بهمن، توکلان، علی، (۱۴۰۱)، تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت و سازهای شهری (مورد: ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۶ کلان‌شهر تهران)، فصل‌نامه برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری، دوره ۲، شماره ۶، تابستان ۱۴۰۱، چاپی: ۳۴۹۶-۳۷۸۳-۲۷۸۳ چاپ الکترونیکی: ۳۹۰۹-۲۷.
- کشاورزی، صالحی مرزيجرانی، سعید، تیموری، محمد، (۱۴۰۲)، تبیین و بررسی ماهیت و رویکرد قوانین و مقررات ملی ساختمان، با تأکید بر علل وقوع تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: محدوده منطقه ۴ شهر قم)، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، دوره ۱۳، شماره ۵۰، بهار ۱۴۰۲.
- مجموعه قوانین و مقررات شهر و شهرداری اثر سید رضا موسوی، (۱۴۰۳)، انتشارات توازن، چاپ هجدهم، تعداد صص مختارپور، رجبعلی، (۱۳۹۹)، ساخت و سازهای شهری، شماره ۶، انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاری‌های کشور، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی، صفحات: ۴۱۶.
- منوچهری میان‌دوب، ایوب، عابدینی، اصغر، حکمت‌نیا، حسن، (۱۳۹۷)، بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تأثیرگذار بر آن (مطالعه موردی شهر یزد)، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال ششم، شماره ۱ هجدهم، بهار ۱۳۹۸، صفحات ۷-۳.
- یوسفی، سمیرا، رفیعیان، مجتبی، تقوایی، علی اکبر، (۱۳۹۸)، تحلیل فضایی تأثیر ظرفیتهای اقتصادی و کالبدی مناطق سه‌گانه شهر قزوین بر بروز تخلفات ساختمانی، پژوهشهای جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۷، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۸، صص ۶.
- A.S. Hajer Al Ishaqee, Enam Albazaz, (2019), The Impacts of Building Contraventions and Informal Residential Land Subdivision on the Quality of Life in Baghdad, IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering 518 (2019) 022072 IOP Publishing doi:10.1088/1757-899X/518/2/022072.
- Chigozie Osuizugbo, (2019), An appraisal of building control and regulations practice in Nigeria: Project managers' perspectives, Organization, Technology and Management in Construction 2019; 11: 2022–2033.
- Ellen Vaughan, Jim Turner, (2013), The Value and Impact of Building Codes, "Blueprint for Advancing High Performance Homes". Issues in Science and Technology. Winter 2012. p.70.
- Enny Agustina, (2019), The Enforcement of Administrative Law to Violation of Building Construction Permit Requirements for Business Activity, Proceedings of the First International Conference on Science and Technology in Management and Management Information, ICSTIMI 2019, July 17-18, Jakarta, Indonesia.
- Funke Folasade Fakunle, Chibuzo Opiti, Ahmed A. Sheikh, Adebayo A. Fashina, (2020), Major barriers to the enforcement and violation of building codes and regulations: a global perspective, SPC Journal of Environmental Sciences, 2 (1) (2020) 12-18.
- H. Karibasappa, T. Arun Raja, B. Jayakkumar, M. Jegan, (2016), Violation of Development Control Rules and Regulations-A Case Study at Neeladri Nagar, Electronic City Phase-1, Bangalore 560100, IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering (IOSR-JMCE), e-ISSN: 2278-1684, p-ISSN: 2320-334X, Volume 13, Issue 2 Ver. III (Mar- Apr. 2016), PP 08-12.
- Melki Suheri Simamora, (2023), Analysis Of Violations Construction Of Buildings In Normative Law, legal preneur jourale P-ISSN 2962-0961 E-ISSN 2964-9889 Vol. 1, No. 2 April 2023.
- Mohamed Ahmed Zaid, Correlation and Regression Analysis TEXTBOOK, (2015), 2015 The Statistical, Economic and Social Research and Training Centre for Islamic Countries (SESRIC) Kudüs Cad. No: 9, Diplomatik Site, 06450 Oran, Ankara – Turkey.
- Mowafaq Muhammed Al-Kassab, (2022), he Use of One Sample t-Test in the Real Data, Journal of Advances in Mathematics Vol 21 (2022) ISSN: 2347-1921.
- Najm Riad Al-Rabadi, Dr. Yusuf Ahmad Ali Mofleh, Dr. Muhammad Abdullah Al-Suleiman Al-Wreakat, (2023), The Legal Consequences OF Violating THE Provisions OF THE

Building Permit IN THE Jordanian Legislation: A Comparative Study, Journal of Namibian Studies, 34 S1(2023): 871-893 ISSN: 2197-5523 (online).

- Ramanath Jha,(2021), The Enduring Problem of Illegal Constructions in India's Cities, ISSUE NO. 325 JULY ,2021 Observer Research Foundation. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, copied, archived, retained or transmitted through print, speech or electronic media without prior written approval from ORF.

- T.N.Boob, Dr. Y.R.M. Rao,(2012), Violation of Building Bye-Laws and Development Control Rules: A Case Study, IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering (IOSRJMCE)ISSN : 2278-1684 Volume 2, Issue 4 (Sep-Oct 2012), PP 48-59.