

نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه شهری و ساز کارهای رسیدگی به تخلفات ساختمانی (نمونه موردی شهر تبریز)

دکتر محمد رضا پورمحمدی*

احمد خلیل نژاد**

چکیده

زمین عنصر اصلی برای توسعه شهری به شمار می‌رود. بیشتر کشورهای با اقتصاد پیشرفته، برنامه‌ریزی برای نحوه استفاده از زمین را در رأس برنامه‌های خود قرار داده‌اند. با توجه به این نکته که در هر شهر بیش از ۵۰ درصد مساحت آن به مسکن و ساختمانهای مسکونی اختصاص می‌یابد و فضاهای مسکونی از نظر وسعت و اهمیت، بیشتر از دیگر کاربریها مانند کاربریهای تجاری، فضای سبز و فضای ارتباطی در حیات شهری ایفای نقش می‌کنند، کنترل کاربری مسکونی می‌تواند نقش مهمی در استفاده بهینه از زمین و ایجاد محیط مطبوع شهری ایفاء کند.

امروزه بیشتر دولتها به این باور رسیده‌اند که اگر بازار زمین شهری به حال خود رها شود، نمی‌تواند به تخصیص مؤثر کاربرد زمین منجر شود. مضافاً، مالکیت زمین به شکل موزون میان افراد اجتماع توزیع نشده و از شکل استفاده واقعی آن خارج گردیده و تنها

* دانشیار گروه برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز : mohammadir@tabrizu.ac.ir

** دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز

جنبه‌های سودآوری آن مورد توجه قرار می‌گیرد (کوثری، ۱۳۷۶).

یکی از ابزارهای مهم کنترل، اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی است، چرا که در غیاب سیستم مؤثر کنترل، تخلفات ساختمانی گسترش می‌یابد؛ در حالی که نظارت بر ساخت و سازهای شهری و هدایت آن از طریق مجاری صدور پروانه، اگر درست و به طور منطقی انجام پذیرد، می‌تواند به عنوان یک ساز و کار مؤثر در جلوگیری از ساخت و سازهای غیر قانونی مؤثر افتد.

واقعیت این است که امروزه تخلفات ساختمانی در شهرها، خصوصاً شهرهای بزرگ، به تعداد زیاد و با حجم وسیع وجود دارد. بررسی و مطالعه تخلفات ساختمانی به همراه عوامل به وجود آورنده آن می‌تواند در شناسایی و متعاقباً اقدام در جهت برنامه‌ریزی برای جلوگیری از آن نقش قاطعی ایفاء کند.

در این میان تبریز به عنوان شهری که جامع بیشتر ویژگیهای شهرهای بزرگ کشور می‌باشد، برای بررسی انتخاب شده است و به دلیل اشتراکاتی چون فشارهای جمعیتی، اقتصادی، افزایش قیمت زمین و روند رو به تزاید ساخت و سازهای غیرمجاز با شهرهایی چون اصفهان، مشهد، شیراز و رشت، نتایج به دست آمده از این بررسی می‌تواند به شهرهای بزرگ کشور قابل تعمیم باشد. برای حصول این منظور، ۱۲۲۴ فقره از پرونده‌های تخلفات ساختمانی در شهر تبریز (مناطق هشتگانه شهرداری) به روش خوشه‌ای و نمونه‌گیری ساده انتخاب و بررسی شده است که در مبحث تخلفات به صورت مبسوط مورد بحث قرار می‌گیرد.

واژه‌های کلیدی: زمین - طرح توسعه شهری - تخلفات ساختمانی - نظارت ساختمانی

زمین و برنامه‌ریزی

زمین کلید همه فعالیت‌های بشری بویژه ساخت و ساز و توسعه شهری است. ویژگیهای بی‌مانند زمین شهری نظیر محدودیت عرضه، غیر قابل حمل و نقل و با دوام بودن، آن را از سایر کالاها متمایز می‌سازد. به همین دلیل بیشتر دولتها، برنامه‌ریزی برای نحوه استفاده از زمین خصوصاً در جوامع شهری بزرگ را در رأس کارهای خود قرار داده‌اند. عدم دخالت دولتها در بازار زمین خصوصاً در کشورهای در حال توسعه اقتصادی موجب می‌شود که بورس بازی و معاملات قماری زمین رونق گیرد و دسترسی به زمین برای تأمین مسکن و سایر نیازهای عمومی دشوار شود.

در برنامه‌های تأمین مسکن، تهیه زمین مناسب و ارزان یکی از اهداف اولیه و اقدامات ضروری به شمار می‌رود، زیرا که بستر هر نوع ساخت و ساز زمین است. این در حالی است که عرضه زمین محدود بوده و عوامل دیگری چون افزایش قیمت‌ها دسترسی به آن را محدود می‌سازد و حتی به ناکامی برخی از پروژه‌های تأمین زمین منجر می‌گردد.

در حال حاضر در کشورهای در حال توسعه، سوداگری و معاملات قماری زمین از پرسودترین فعالیتهای تجاری است. حتی در مناطقی از شهر که خرید و فروش شهری ممنوع شده است، سوداگران و دلّالان از راه‌های غیرقانونی به خرید و فروش زمین اقدام می‌کنند و قیمت زمینهای مسکونی به خدی بالا می‌رود که از توان خانوارهای کم درآمد و حتی گروههای متوسط خارج می‌شود (دلّال پور، ۱۳۷۹).

برنامه‌ریزی کاربری زمین در تعدادی از کشورهای جهان به صورتهای متفاوتی انجام می‌شود: بعضی از کشورها آن را همچون خط مشی‌های برنامه‌ریزی ملی انجام می‌دهند، اما تعدادی دیگر مانند آمریکا روش حفظ ارزش زمین برای شهر و نقاط حومه‌ای در جهت جلوگیری از توسعه‌های نامطلوب را برگزیده‌اند. سیاستهای بسیار مهمی که اخیراً در مدیریت کاربری زمین به وسیله کشورهای متفاوت به کار گرفته شده است عبارتند از:

- ۱ - برنامه‌ریزی دراز مدت ملی و ناحیه‌ای کاربری زمین
- ۲ - طرحهای توازن (پرداخت اجباری زمین تا سقف معین در ناحیه)
- ۳ - کنترل ویژه کاربری زمین در نواحی توسعه یافته
- ۴ - کنترل عملی کاربری زمین
- ۵ - روشهای قبل از اشغال
- ۶ - روشهای تصاحب و غرامت .

بسیاری از کشورها برنامه‌های توسعه شهری سیستماتیک و دارای مدت خود را بر طبق انتظاراتی که از کاربری زمین در آینده وجود دارد انجام می‌دهند. در این روش بین کاربری زمین شهری و زمین کشاورزی تفاوت قایل می‌شوند. این طبقه‌بندی در دانمارک، هلند، اسپانیا، تایوان، کره و ژاپن شناخته شده است. در حال حاضر، در برخی از کشورهای دیگر پیروی از این روش را شروع کرده‌اند، اما هنوز به سطح کشورهای مذکور نرسیده‌اند. در بیشتر کشورها به خاطر افزایش قیمت زمین در شهرهای بزرگ اجازه ساختمان برای مناطق حومه‌ای علی‌رغم بلااستفاده ماندن زمین در نواحی داخلی شهر صادر می‌شود. در اغلب ممالک دنیا دولت، مسئولیت فراهم کردن زمین در توسعه ساختاری را به عهده

می‌گیرد. یک ساختار محکم از جاده‌های محلی، راه‌های آهن، آب، خطوط فاضلاب و غیره در توسعه اقتصادی یک کشور عامل ضروری و شرط لازم برای توسعه شهری می‌باشد. مراجع و نهادهای عمومی وظیفه دارند که زمین مورد نیاز برای طرح‌های ساختاری را تهیه کنند. این نوع زمینها یا به اجبار از مالکان زمین و یا از بازار آزاد برای کارهای ساختاری نواحی توسعه یابنده فراهم می‌شود (Drabkin, 1977).

ضرورت دخالت دولت در بازار زمین شهری

یکی از مشکلات اساسی شهرها خصوصاً شهرهای بزرگ گرانی و کمبود زمین است. گرانی و کمبود زمین منشأ و سرچشمه بسیاری دیگر از مشکلات شهری می‌باشد. در صورتی که بازار زمین به حال خود رها شود مشکلات مربوط به زمین شهری نه تنها رفع نشده بلکه روز به روز تشدید خواهد شد. بدین دلیل مداخله دولتها در بازار زمین شهری امری لازم و ضروری به نظر می‌رسد.

در بیشترین حد مداخله، دستورالعملهای اداری یکسره جای ساز و کار بازار را می‌گیرد. مداخله‌ها در اقتصاد مبتنی بر بازار بر پایه این اعتقاد صورت می‌گیرد که دولت می‌تواند سیاستهای مربوطه را به گونه‌ای به اجرا در آورد که عدم کارایی را برطرف سازد و توزیع منافع را عادلانه‌تر کند، هر چند که احتمال تعارض بین اهداف وجود دارد و ممکن است دخالت دولت دارای منافع و مضاری باشد.

ذیلاً تعدادی از مواردی که دخالت دولت در بازار زمین شهری را توجیه می‌کنند آورده می‌شوند:

۱- تعدیل کار تخصیص زمین برای کاربردهای مختلف؛ زیرا اگر بازار به حال خود رها شود گرایش دارد که زمین را به پرسودترین کاربرد اختصاص دهد.

۲- تأمین کالاهای عمومی؛ کالاهایی که بخش خصوصی آن را به مقدار مطلوب عرضه نمی‌کند مانند خدمات شهری.

۳- فراهم کردن اطلاعات برای بخشهای گوناگون؛ از طرفی، چون دولت مستقیماً در طرحهای کلان درگیر است؛ اطلاعات بخش عمومی ارزانتر و دقیقتر خواهد بود و از طرف دیگر خسارتهای تصمیمات نادرست در بازار زمین بسیار بیشتر از بازارهای دیگر است.

۴- در زمینه‌هایی از سرمایه‌گذاری که احتمال خطرات بزرگ مقیاس وجود دارد، سرمایه‌گذاری کمتر صورت می‌گیرد. اما دولت می‌تواند خطرات را به گونه‌ای مؤثر میان افراد جامعه سرشکن کند تا اثرات ناشی از خطرات به حد پایین تنزل یابد.

۵ - توزیع عادلانه منابع موجود هم به شکل افقی (میان آن عده از افراد که در جامعه وضعیت مادی یکسانی دارند) و هم به شکل عمودی (از توانگران به مستمندان). در شهرهای کشورهای رو به توسعه نابرابریهای عظیمی از هر دو نوع به چشم می خورد (کوثری، ۱۳۷۶).

شیوه‌های دخالت دولت در بازار زمین شهری

دخالت دولتها در بازار شهری معمولاً به اشکال زیر صورت می‌گیرد:

۱ - تصویب مقررات مربوط به کاربری اراضی شهری (Land Use Regulations)

۲ - مالیات بندی (Taxation)

۳ - دخالت مستقیم (Direct Action).

در مورد مداخله به شکل اول، توجیه دولتها این است که می‌باید برای تأمین منافع عمومی جامعه نحوه استفاده از زمین شهری را تحت کنترل در آورد. این استفاده ممکن است در جهت استفاده از زمین برای احداث خیابانها و گذرگاهها، تأمین تسهیلات، امکانات شهری، خدمات عمومی و یا جلوگیری از بلااستفاده رها شدن زمین در شهرها باشد. کنترل کاربری زمین می‌تواند در برگیرنده اهداف دیگری نیز باشد. کنترل کاربری زمین معمولاً به دو صورت عملی می‌شود: کنترل منفی و کنترل مثبت. در کنترل منفی محدودیتهایی برای مالک در استفاده از زمین ایجاد می‌شود و در کنترل مثبت مالک را به انجام یک سلسله اقدامات معین وادار می‌کنند. معمول ترین روشهای دخالت با وضع قوانین و مقررات عبارتند از:

الف) تهیه طرحهای کاربری اراضی

ب) مقررات منطقه بندی

ج) مقررات مربوط به تفکیک اراضی

د) مقررات مربوط به گذربندیهای شهری

ه) مقررات ساختمانها

و) مقررات مربوط به نوسازی و بهسازی محلات قدیم.

در شیوه مالیات بندی در خصوص ارزش زمین و مستغلات، مالیاتهای متفاوتی وضع

می‌شود که دو نوع عمده آنها عبارتند از:

۱ - مالیات بر دارایی

۲ - مالیات بر درآمد املاک.

در گذشته ارزش زمین ملاک و معیار تعیین مالیات بر کل دارایی بود، اما اگر برای هر نوع کاربری زمین مالیات بخصوصی وضع شود، در رسیدن به برخی از اهداف برنامه‌ریزی مفید خواهد بود.

مالیات بر درآمد املاک، مالیاتی است که بر درآمد زمین وضع می‌شود و حق مرغوبیت نام دارد. دلیل این نوع مالیات افزایش قیمت زمین به واسطه رشد شهر و تصمیمات برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری دولت می‌باشد.

هدف دولت‌ها از اعمال مداخله به شیوه مستقیم، ایفای نقش فعال در فراهم کردن زمینهای لازم برای توسعه شهری است. روشهایی که دولت‌ها در این شیوه برای تهیه و تملک زمین به کار می‌برند عبارتند از:

۱- ذخیره کردن زمین (Land Banking)

۲- حوزه‌بندی زمین (Land Pooling)

۳- تصرف اجباری (Compulsory Acquisition)

۴- ملی کردن اراضی (Nationalisation of Urban Land).

هدف از ذخیره کردن زمین، به دست آوردن زمینهای مناسب برای تأمین تسهیلات شهری قبل از افزایش قیمت آنها است. این کار علاوه بر مقرون به صرفه بودن، دارای جنبه‌های مثبت زیادی است.

در حوزه‌بندی زمین، دولت زمینهایی را که به صورت بی‌نظم و بدقواره تفکیک شده‌اند، موقتاً به تصرف در می‌آورد و پس از شبکه‌بندی منظم و ایجاد تأسیسات و تسهیلات شهری به صاحبان اولیه آنها برمی‌گرداند.

تصرف اجباری برای معاوضه زمین و یا واگذاری زمین در جهت پرداخت غرامت ناشی از اجرای طرحهایی چون احداث خیابانها، پارکها، مدارس و... مورد استفاده قرار می‌گیرد. در ملی کردن اراضی شهری دولت‌ها زمینهای موات و زمینهای بایر را ملی اعلام می‌کنند و به صورت مستقیم وارد بازار زمین شهری نموده و عملکرد آن را کنترل می‌کنند (دلال‌پور، ۱۳۷۷).

مطالعه موردی - شهر تبریز

الف) موقعیت شهر تبریز

تبریز با وسعتی معادل ۱۳۱ کیلومتر مربع در موقعیت جغرافیایی ۴۶ درجه و ۲۳ دقیقه، و ۴۶ درجه و ۱۱ دقیقه طول شرقی و ۳۸ درجه و ۹ دقیقه، و ۳۸ درجه و ۱ دقیقه عرض

شمالی با ارتفاع متوسط ۱۳۴۰ متر در جلگه‌ای به همین نام قرار گرفته است. شیب عمومی آن از شرق به غرب و از شمال و جنوب به مرکز شهر می‌باشد. کوههای مرتفعی با ارتفاع متجاوز از ۲۵۰۰ متر شامل و جنوب آن را احاطه کرده است.

منطقه کوهستانی کم ارتفاعی نیز این حوضه را از شرق محدود می‌کند. ارتفاع این کوهها از ۱۳۰۰ متر تا ۱۵۰۰ متر می‌باشد. خط القعر حوضه شهری در مرکز شهر تبریز و ده و خط القعر با جهت تقریبی شرقی - غربی منطبق است که یکی از آنها خود رودخانه مهران رود و دیگری خیابان امام خمینی می‌باشد. چنین به نظر می‌رسد که خیابان امام خمینی در گذشته خود یک مسیل بوده است (جلالی، ۱۳۷۸).

ب) ویژگیهای اقلیمی تبریز

تبریز به علت قرار گرفتن در منطقه آذربایجان که تحت تأثیر عوامل مختلف آب و هوایی قرار گرفته است، آب و هوایی متغیر دارد. کوهستانی بودن منطقه، عرض جغرافیایی نسبتاً بالا، نزدیکی به دریای سیاه، دریای مازندان، قفقاز، سیبری و بیابانهای ایران و عربستان، در آب و هوای آن بی‌تأثیر نیست. می‌توان گفت که آب و هوای تبریز جزو آب و هوای معتدل بوده و دارای تابستانی نسبتاً گرم و زمستانی نسبتاً سرد می‌باشد. داشتن موقعیت ویژه جغرافیایی باعث شده است که تبریز در طول سال جولانگاه سیستمهای جوی و توده‌های متعدد و متنوع هوایی بوده و در شرایط خاص ماکرو کلیمایی منطقه شکل گیرد و فاکتورهای اقلیمی منطقه، بخصوص رژیم حرارتی این سامان را به نوع خاصی شکل بخشیده موجب نوسانات دمایی زیاد سالانه و یا فصلی باشد (ربیعی بابوکانی، ۱۳۷۶).

ج) ویژگیهای اجتماعی تبریز

شهر تبریز طی قرون متمادی از مراکز مهم مبادله و صنعت و بازرگانی و یکی از کانونهای شهری با اهمیت بوده است. امروزه بعد از تهران، مشهد و اصفهان در رده چهارم جمعیتی کشور قرار گرفته است. جمعیت تبریز در عرض ۵۰ سال گذشته به بیش از ۵ برابر رسیده است و از ۲۱۳ هزار نفر در ۱۳۱۹ به ۱۱۹۰ هزار نفر در ۱۳۷۵ رسیده است که نشان دهنده تمرکز جمعیتی در شهرهای بزرگ کشور می‌باشد.

در مجموع، سهم تبریز از جمعیت شهری استان از ۵۳/۴ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۴۶/۳ درصد در سال ۱۳۷۵ رسیده است که نشان دهنده تعدیل نسبی توزیع جمعیت شهری استان می‌باشد. نرخ رشد جمعیت تبریز از ۱/۹۳٪ در سال ۱۳۱۹ به ۴/۹۷٪ در سال ۱۳۶۵

رسیده است، اما از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ روند کاهشی را نشان می‌دهد. برای این دوره، نرخ رشد جمعیت تبریز ۲/۱۱ درصد می‌باشد. تراکم ناخالص جمعیت شهر تبریز با رشد جمعیت و تبدیل هر چه بیشتر اراضی غیرمسکونی، روز به روز افزایش پیدا کرده، به طوری که پیش‌بینی می‌شود از رقم ۶۸/۸ نفر در هکتار در سال ۱۳۶۵ به ۸۵/۵ نفر در هکتار در سال ۱۳۸۵ برسد. البته اگر مناطق غیر مسکونی را حذف کنیم، به ارقام ۱۲۰ نفر تا ۱۷۰ نفر در محلات جدید و محلات قدیم می‌رسیم (الاجگر دی، ۱۳۷۶).

د) وضعیت اقتصادی تبریز

شهر تبریز یکی از مراکز مهم فعالیت اقتصادی کشور به شمار می‌رود. این شهر از میان بخش‌های فعالیت سه گانه کشاورزی، صنعت، خدمات و بازرگانی، بیشتر با نوع سوم یعنی خدمات و بازرگانی همخوانی دارد. حوزه نفوذ بازرگانی و خدماتی این شهر بعضاً تا چند استان مجاور گسترش می‌یابد. میزان جمعیت فعال شاغل تبریز در سال ۱۳۷۵ از جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر، ۳۴/۵ درصد بوده است. ضریب تکفل نیز حدود ۳/۵۳ می‌باشد که نسبت به سالهای قبل تفاوت زیادی نداشته است. مطابق سرشماری سال ۱۳۷۵ میزان بیکاری در تبریز ۶/۵٪ است.

ساختار و بافت فیزیکی تبریز

شهر تبریز یکی از کهن‌ترین شهرهای ایران به شمار می‌رود، این شهر در دوره‌های مختلف تاریخی، نقش مرکزیت اقتصادی و سیاسی کشور و منطقه را بر عهده داشته است. سابقه تاریخی به همراه عوامل دیگر موجب پیدایش انواع فضاهای معماری و شهری شده که خود در طول تاریخ به دلیل زلزله‌های مخرب، نبردهای گوناگون و دست به دست شدن سلسله‌های حکومتی از رونق افتاده و یا کلاً از بین رفته است. توسعه فیزیکی تبریز در دهه‌های اخیر و شتاب این امر موجب برهم خوردن بافت قدیمی و کهنه شهر شده و بخش زیادی از آثار با ارزش معماری این شهر را به ویرانی کشانده است. امروزه کالبد فیزیکی شهر ترکیبی از بافتهای گوناگون شهری است. ترکیب این بافتهای متنوع نتیجه رشد تاریخی شهر می‌باشد. در حالت کلی انواع بافت شهری تبریز را می‌توان به چهار دسته بافت تاریخی، بافت سنتی، بافت نامنظم و بدون برنامه‌ریزی شده و بدون طرح و بافت منظم و طراحی شده تقسیم‌بندی کرد.

تبریز و تنگناهای توسعه

آنچه از بررسی و تحلیل فرآیند توسعه در تبریز معلوم می‌شود این که شهر از یک طرف با رشد ناموزون درونی روبرو است، به نحوی که فضاهای باز و سبز اطراف همواره در معرض تداخل با کاربریهای دیگر و نهایتاً تخریب قرار گرفته و به لحاظ جمعیت پذیری، دائماً بر تراکمهای انسانی و ساختمانی آن افزوده شده است تا جایی که طرحها و پروژه‌های شهرسازی پاسخگوی تحولات و پیامدهای حاصله نمی‌باشد. از طرف دیگر مشخص شده است که تبریز با پتانسیلهای عمده و جامع ارتباطی، خدماتی، اقتصادی و اجتماعی، مرکز محور عمده فضای فعالیتی و سکونتی بزرگی است که بر تبریز تأثیرگذار و از تبریز تأثیر پذیر بوده است. بنابراین در طراحی محیط و انجام فعالیتهای شهرسازی برای آینده تبریز می‌بایست منطقه وسیع‌تر و فضای بزرگتری که تبریز بزرگ نامیده می‌شود، به عنوان جامعه آماری پذیرفته و مورد توجه قرار گیرد.

تنگناهای توسعه تبریز از لحاظ ناهمواریها و توپوگرافیها به قسمتهای زیر تقسیم می‌شود:

۱- ارتفاعات شمال و شمال شرقی معروف به کوههای عون ابن علی و زین‌ابن علی و توده کوهستانی که یکی از تنگناهای مورفولوژیکی جلگه تبریز جهت گسترش منطقی شهر بوده است.

۲- ناهمواریهای جنوب و جنوب شرقی قسمتی دیگر از ناهمواریهای جلگه تبریز می‌باشد اما نسبت به ارتفاعات شمال و شمال شرقی ملایم‌تر است.

۳- بخش غربی و شمال جلگه دارای مناطق همواری است که دارای شیبی در حدود ۱٪ می‌باشد. این منطقه با توجه به بالا آمدن سطح آبهای زیرزمینی و به علت برجای گذاری موادی که توسط رودخانه‌ها حمل می‌شوند و سبب کویری شدن این منطقه می‌گردند، به عنوان یکی از عوامل طبیعی باز دارنده سکونتی شهری محسوب می‌شود. نشست چاله تبریز - ارومیه بر اثر فعالیت گسل تبریز در میوسن میانی می‌باشد (خیام، ۱۳۷۴).

بررسی تخلفات ساختمانی در شهر تبریز

امروزه تخلفات ساختمانی خصوصاً در شهرهای بزرگ به عنوان یک معضل اساسی مطرح است. بررسی علل وقوع تخلفات ساختمانی و یافتن ساز و کارهایی برای جلوگیری از آن مسئله‌ای ضروری در هدایت منطقی توسعه شهر و در حفظ سلامت و رفاه شهروندان

است. پژوهش حاضر در شهر تبریز برای نیل به هدف فوق صورت گرفته و امید است یافته‌های پژوهش در برنامه‌ریزی توسعه شهری تبریز و سایر شهرهای بزرگ کشور مورد استفاده قرار گیرد.

برای حصول به اهداف پژوهش، تعداد ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف ساختمانی در مناطق هشتگانه شهرداریهای تبریز به تفکیک مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. به لحاظ وسعت و گستردگی موضوع، مقطع زمانی ۷۸ - ۷۴ مبنای تحقیق انتخاب شده تا هم به اطلاعات قابل اعتماد دسترسی فراهم شود و هم تعداد پرونده‌ها قابل بررسی و عملی باشد.

به لحاظ کثرت پرونده‌های تخلف، به صورت نمونه‌ای و تصادفی ۲۵۰-۱۵۰ پرونده بین سالهای ۷۴-۷۸ در هر منطقه شهرداری مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

در مطالعه و بررسی پرونده‌های تخلف عوامل زیر مورد نظر بوده است:

- ۱- بررسی آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداریها در مورد تخلفات صورت گرفته
- ۲- بررسی نوع کاربری ساخت و سازهای خلاف
- ۳- بررسی تخلفات صورت گرفته بر روی انواع کاربریهای پیشنهادی طرحهای توسعه
- ۴- بررسی نوع طبقات و مصالح به کار رفته در ساخت و سازهای خلاف
- ۵- بررسی پرونده‌های تخلف از جنبه زمین قولنامه‌ای و ثبتی
- ۶- بررسی پرونده‌های تخلف از لحاظ داشتن پروانه و نداشتن پروانه و مطابق ضوابط بودن و خلاف ضوابط بودن ساخت و سازها
- ۷- بررسی پرونده‌های تخلف از نظر سال احداث مورد تخلف شده
- ۸- بررسی توزیع ساخت و سازهای خلاف در مناطق مرکزی و حاشیه‌ای شهر
- ۹- بررسی چگونگی آگاهی شهرداری از وقوع تخلف در حوزه تحت پوشش شهرداری.

وضعیت کنونی نظارت ساختمانی در تبریز

تبریز به عنوان یکی از شهرهای بزرگ کشور مطرح می‌باشد و مدتهای مدیدی است که نظارت ساختمانی در آن از جانب شهرداریها اعمال می‌شود. اگر کمی به گذشته برگردیم، متوجه می‌شویم که بعد از سال ۱۳۴۵ پاره‌ای از قوانین مربوط به نظارت شهرداریها بر فعالیتهای ساختمانی اصلاح می‌شود. در ماه ۱۰۰، قانون مذکور به شهرداریها اجازه داده می‌شود که از عملیات ساختمانی بدون پروانه جلوگیری کنند. اما با کمی دقت در این قانون متوجه می‌شویم که قانون ماده ۱۰۰، شهرداریها را مجاز به جلوگیری از تخلف

نموده است نه مکلف به آن. این امر، زمینه را برای اهمال و سستی شهرداریها در این خصوص آماده می‌کند. با بررسیهایی که در مناطق هشتگانه شهرداریهای شهر تبریز صورت پذیرفته، مشخص شده است که متأسفانه در تبریز، شهرداریها برنامه منظم و مدونی برای جلوگیری از ساخت و سازهای خلاف ندارند. علاوه بر آن، اکثر تخلفات پس از پایان تخلف و در مواقع مراجعه مالک برای دریافت انشعاب آب، برق، گاز و یا اخذ گواهی برای انجام معامله مشخص شده است. در حال حاضر در شهرداریهای مناطق هشتگانه تبریز مأمورانی هستند که مسئولیت شناسایی و گزارش تخلفات ساختمانی به دستگاههای مربوطه را بر عهده دارند ولی متأسفانه برای این قبیل افراد برنامه منظم و مدونی وجود ندارد. این افراد اگر تخلفات را به موقع به دستگاههای مربوطه گزارش ندهند و یا حتی اگر موضوع ثابت شود، فردی مورد مؤاخذه قرار نمی‌گیرد. این امر زمینه را برای سستی و چشم پوشی و احياناً سوء استفاده آماده می‌کند. کار نظارت ساختمانی می‌بایست هم برای ساختمانهایی که مالکان آنها اقدام به اخذ پروانه کرده‌اند صورت پذیرد و هم برای ساختمانهایی که احياناً بدون مجوز و پروانه شهرداری کار ساختمان‌سازی را انجام می‌دهند. در مورد مالکانی که اقدام به اخذ پروانه نموده‌اند می‌بایست پروژه در چند مرحله از کار ساختمانی مورد نظارت قرار گیرد و در هر مرحله در صورت نبود خلاف از جانب مالک جواز ادامه کار و شروع مراحل بعدی ساختمان از جانب شهرداری صادر شود. در غیر اینصورت می‌بایست از ادامه کار ساختمان‌سازی ممانعت شود. در مورد ساختمانهایی که بدون پروانه احداث می‌شوند، شهرداری باید از ادامه و کار و فعالیت ساختمانی ممانعت به عمل آورد.

متأسفانه در تبریز با متخلفان چنین برخورد نمی‌شود و اغلب اوقات کاری که با متخلفان می‌شود، اخذ جریمه پس از پایان کار ساختمانی است. لازم به ذکر است که اخذ جریمه به هیچ وجه نمی‌تواند رفاه انسانی را که از این بابت ضایع می‌شود جبران کند و این امر به معنی نادیده گرفتن کلیه مطالعات، طرحها و برنامه‌های مربوط به شهر و شهرنشینان است.

نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی در تبریز

اگر توسط مالک یا شهرداری خلاقی صورت پذیرد — چه در مراحل کار ساختمان‌سازی و یا پس از آن — و معلوم شود که قابل اغماض نیست، پرونده تخلف توسط ماده ۱۰۰ شهرداری تشکیل می‌شود و در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح می‌گردد. اعضای اصلی کمیسیون عبارتند از: نماینده دادگستری، نماینده وزارت کشور و نماینده شورای اسلامی شهر. علاوه بر ۳ نفر مذکور، ۲ نفر دیگر یکی نماینده شهرداری و دیگری دبیر کمیسیون

ماده ۱۰۰ شهرداری در جلسه شرکت می کنند اما حق رای ندارند. اعضای اصلی با بررسی مسئله، رأی خود را صادر می کنند. پس از صدور رأی توسط کمیسیون، دفتر ماده ۱۰۰ شهرداری رأی کمیسیون را به صورت کتبی به متخلف ابلاغ می کند. مالک تا ۱۰ روز می تواند اعتراض خود را به دفتر ماده ۱۰۰ تسلیم کند. در صورت اعتراض مالک به رأی بدوی، کمیسیون تجدید نظر تشکیل می شود. اگر مالک باز به رأی کمیسیون تجدید نظر اعتراض داشته باشد موضوع نمی تواند برای با رسوم در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری مورد رسیدگی قرار گیرد. در این حالت مالک می تواند به دیوان عدالت اداری شکایت کند. دیوان عدالت اداری با بررسی موضوع رأی خود را صادر می کند. لازم به توضیح است که این رأی غیرقابل تجدید نظر می باشد. جلسات کمیسیون در هر هفته ۲ بار و در صورت کثرت پرونده ها ۳ بار تشکیل می شود. آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ معمولاً یکی از موارد زیر می باشد: (۱) تخریب، (۲) تخریب موقوف به اجرای طرح، (۳) جریمه، (۴) تبدیل، (۵) برائت، (۶) تأیید، (۷) تأیید موقوف، (۸) رفع نقص، (۹) تقلیل و (۱۰) نقض رأی.

با مراجعه به آرای صادره در جدول شماره ۲ در مورد تخلفات صورت پذیرفته معلوم می شود که فقط درصد کمی از آرای صادره حکم تخریب بوده است. علاوه بر آن حتی بسیاری از احکام تخریب اجرا نمی شود؛ که این موضوع می تواند در تشویق مالکان به تخلف نقش داشته باشد.

با ملاحظه جدول شماره ۲ معلوم می شود که میزان زیادی از احکام صادر شده چه در کمیسیون بدوی و چه در کمیسیون تجدید نظر حکم جریمه است. صدور این حکم در واقع می تواند میزان تخلفات را افزایش دهد چراکه مالکان با حساب سود و زیان خود دست به تخلف می زنند. می توان گفت هر خلاقی که صورت می پذیرد، مالک در پشت سر آن منافی را برای خود تصور می کند.

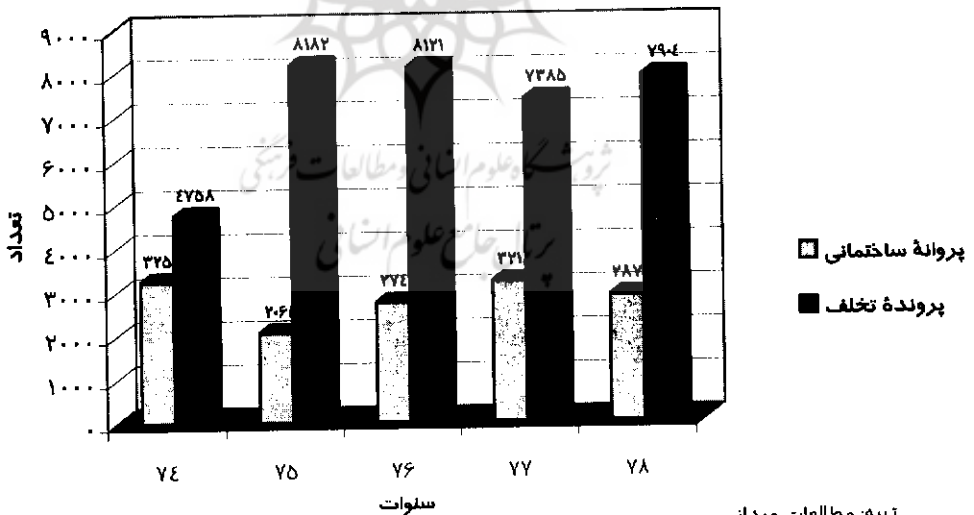
پروانه های صادره و تخلفات ساختمانی (۷۸ - ۷۴)

در شهرداریهای مناطق هشتگانه تبریز در فاصله زمانی مورد بررسی تعداد ۱۴۱۵۳ فقره پروانه ساختمانی صادر شده و در برابر آن، تعداد ۳۶۳۵۰ فقره پرونده تخلف تشکیل و رسیدگی شده است که بیش از ۲/۵۶ برابر تعداد پروانه های صادره می باشد. این موضوع نشان دهنده حجم و وسعت تخلفات ساختمانی در شهر تبریز است (جدول و نمودار شماره ۱).

جدول ۱- آمار پروانه‌های صادر شده و پرونده‌های تخلف در سالهای ۷۸ - ۷۴
در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز

پرونده تخلف		پروانه ساختمانی	
تعداد	سنوات	تعداد	سنوات
۴۷۵۸	۷۴	۳۲۵۳	۷۴
۸۱۸۲	۷۵	۲۰۶۵	۷۵
۸۱۲۱	۷۶	۲۷۴۲	۷۶
۷۳۸۲	۷۷	۳۲۱۸	۷۷
۷۹۰۴	۷۸	۲۸۷۵	۷۸
۳۶۳۵۰	جمع	۱۴۱۵۳	جمع

تهیه : مطالعات میدانی



نمودار ۱ - آمار پروانه‌های صادر شده و پرونده‌های تخلف در سالهای ۷۸ - ۷۴
در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز

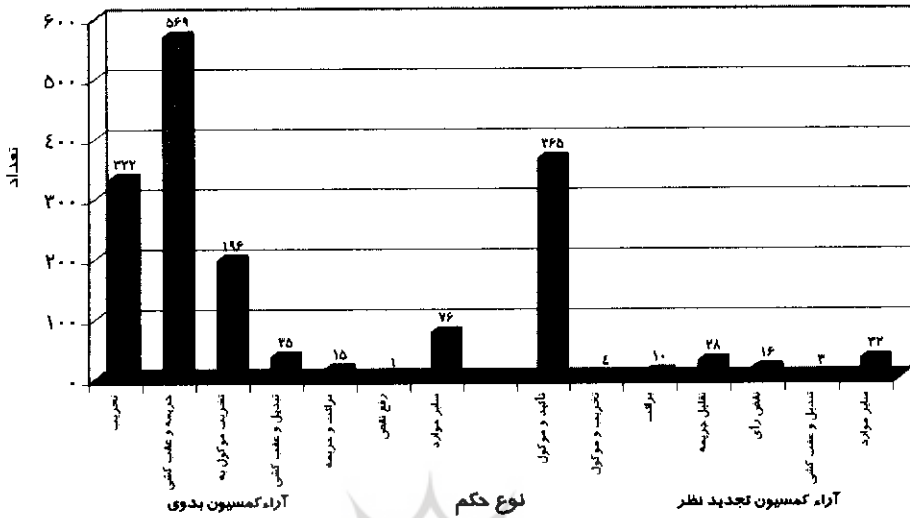
آرای صادره توسط کمیسیون ماده ۱۰۰

در مناطق هشتگانه شهرداریها از میان ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف ، برای بیش از ۴۶ درصد در کمیسیون بودن رأی جریمه و عقب‌کشی و ۲۷ درصد رأی تخریب صادر شده است . همین طور از میان ۱۲۲۴ پرونده فقط ۴۴۹ مورد آن در کمیسیون تجدید نظر مطرح گردیده که بیش از ۸۱ درصد آن رأی کمیسیون بدوی را تأیید کرده است (جدول و نمودار شماره ۲) .

جدول ۲- آرای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در مورد ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده در سالهای ۷۴-۷۸

آرای کمیسیون تجدید نظر			آرای کمیسیون بدوی		
درصد	تعداد	نوع حکم	درصد	تعداد	نوع حکم
۸۱/۲۹	۳۶۵	تأیید و موکول	۲۷/۱۲	۳۳۲	تخریب
۰/۸۹	۴	تخریب و موکول	۴۶/۴۸	۵۶۹	جریمه و عقب‌کشی
۲/۲۳	۱۰	برائت	۱۶/۰۱	۱۹۶	تخریب موکول به
۶/۲۴	۲۸	تقلیل جریمه	۳/۸۵	۳۵	تبدیل و عقب‌کشی
۲/۵۶	۱۶	نقض رأی	۱/۲۳	۱۵	برائت و جریمه
۰/۶۶	۳	تبدیل و عقب‌کشی	۰/۰۸	۱	رفع نقص
۵/۱۲	۲۳	سایر موارد	۶/۲۰	۷۶	سایر موارد
۱۰۰	۴۴۹	جمع آراء	۱۰۰	۱۲۲۴	جمع آراء

تهیه: مطالعات میدانی



تهیه: مطالعات میدانی

نمودار ۲- آرای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در مورد ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده در سالهای ۷۴-۷۸

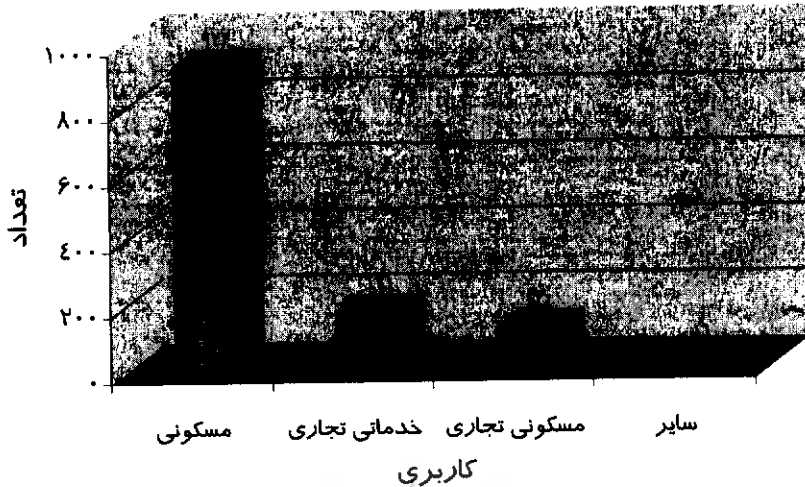
بررسی پرونده‌های تخلف از نظر نوع کاربری ساخت و سازهای خلاف

در مناطق هشتگانه شهرداریهای تبریز بیش از ۷۵ درصد ساخت و سازها دارای کاربری مسکونی بوده است، بعد از کاربری مسکونی، کاربری تجاری و خدماتی بیشترین میزان را به خود اختصاص داده‌اند (جدول و نمودار شماره ۳).

جدول ۳- انواع کاربری ساخت و سازهای خلاف در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در سالهای ۷۸-۷۴ در مورد ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

کاربری	مسکونی	خدماتی تجاری	مسکونی تجاری	سایر	جمع
تعداد	۹۲۲	۱۷۱	۱۲۰	۱۱	۱۲۲۴
درصد	۷۵/۳۲	۱۳/۹۷	۹/۸۰	۰/۸۹	۱۰۰

تهیه: مطالعات میدانی



تهیه: مطالعات میدانی

نمودار ۳- نوع کاربری ساخت و سازهای خلاف در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در سالهای ۷۸-۷۴ مورد فقره پرونده تخلف بررسی شده

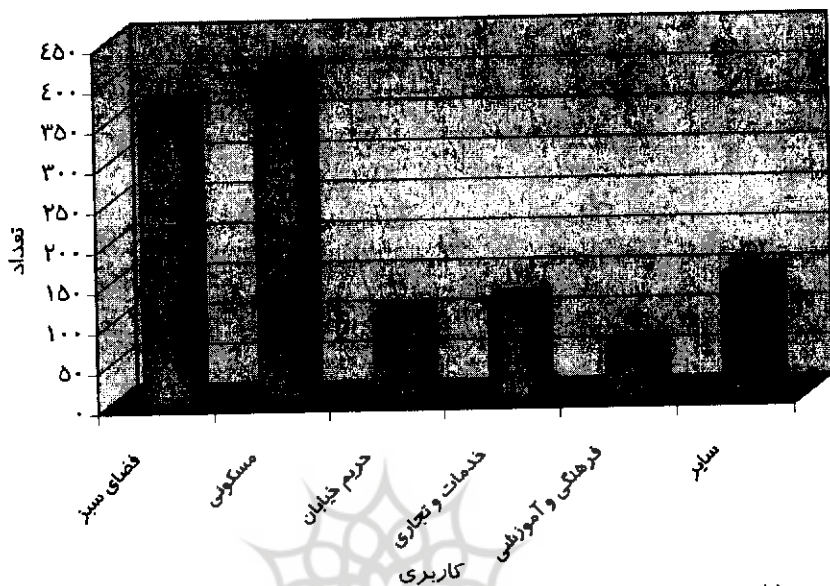
تخلفات صورت پذیرفته بر روی کاربریهای پیشنهادی طرحهای توسعه

با بررسی پروندههای تخلف در مناطق هشتمین شهرداریهای تبریز معلوم می‌شود که بیش از ۳۳ درصد ساخت و سازهای خلاف بر روی زمینهای با کاربری مسکونی و بیش از ۲۹ درصد بر روی زمینهای با کاربری فضای سبز صورت گرفته است (جدول و نمودار شماره ۴).

جدول ۴- تخلفات صورت گرفته بر روی کاربریهای پیشنهادی طرحهای توسعه در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در سالهای ۷۸-۷۴ در مورد ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

کاربری	فضای سبز	مسکونی	حریم خیابان	خدمات و تجاری	فرهنگی و آموزشی	سایر	جمع
تعداد	۳۶۶	۴۰۸	۱۱۰	۱۲۲	۶۶	۱۵۲	۱۲۲۴
درصد	۲۹/۹۰	۳۳/۳۳	۸/۹۸	۹/۹۶	۵/۳۹	۱۲/۴۱	۱۰۰

تهیه: مطالعات میدانی



تهیه: مطالعات میدانی

نمودار ۴- تخلفات صورت گرفته بر روی کاربریهای پیشنهادی توسعه در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در سالهای ۷۸-۷۴ در مورد ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

تخلفات صورت پذیرفته از لحاظ نوع طبقات و مصالح به کار رفته

نتایج حاصله از بررسی پروندههای تخلف نشان می‌دهد که بیش از ۷۴ درصد از ساخت و سازهای خلاف در مناطق هشتگانه تبریز از نوع همکف می‌باشد، همین طور در بیش از ۴۳ درصد ساخت و سازهای خلاف از مصالح تیر آهن و آجر استفاده شده است (جدول و نمودار شماره ۵).

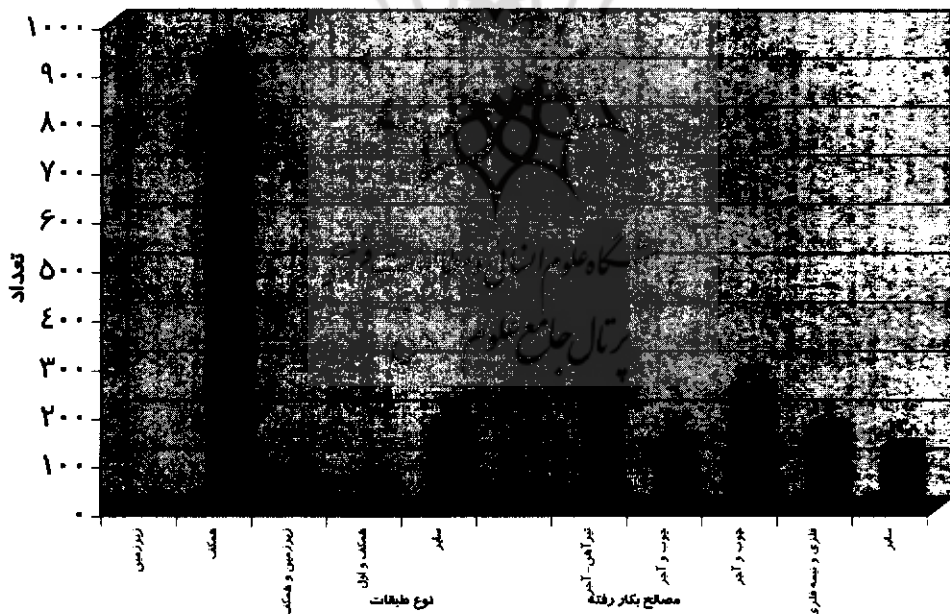
بررسی پروندههای تخلف از جنبه زمین قولنامه‌ای و ثبتی

بیش از ۵۹ درصد از ساخت و سازهای خلاف در مناطق هشتگانه تبریز دارای زمین قولنامه‌ای و بقیه ثبتی می‌باشند (جدول و نمودار شماره ۶).

جدول ۵- توزیع ساخت و سازهای خلاف در نوع طبقات و مصالح به کار رفته در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در فاصله زمانی ۷۸-۷۴ براساس ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

نوع طبقات	تعداد	درصد	مصالح به کار رفته	تعداد	درصد
زیرزمین	۱۴	۱/۱۴	تیر آهن - آجر	۵۳۷	۴۳/۸۷
همکف	۹۱۴	۷۴/۶۷	چوب - آجر	۱۴۶	۱۱/۹۲
زیرزمین و همکف	۵۵	۴/۴۹	چوب	۲۴۱	۱۹/۶۸
همکف و اول	۶۴	۵/۲۲	فلزی - نیمه فلزی	۱۷۰	۱۳/۸۸
سایر	۱۷۷	۱۴/۴۶	سایر	۱۳۰	۱۰/۶۳
جمع	۱۲۲۴	۱۰۰	جمع	۱۲۲۴	۱۰۰

تهیه: مطالعات میدانی



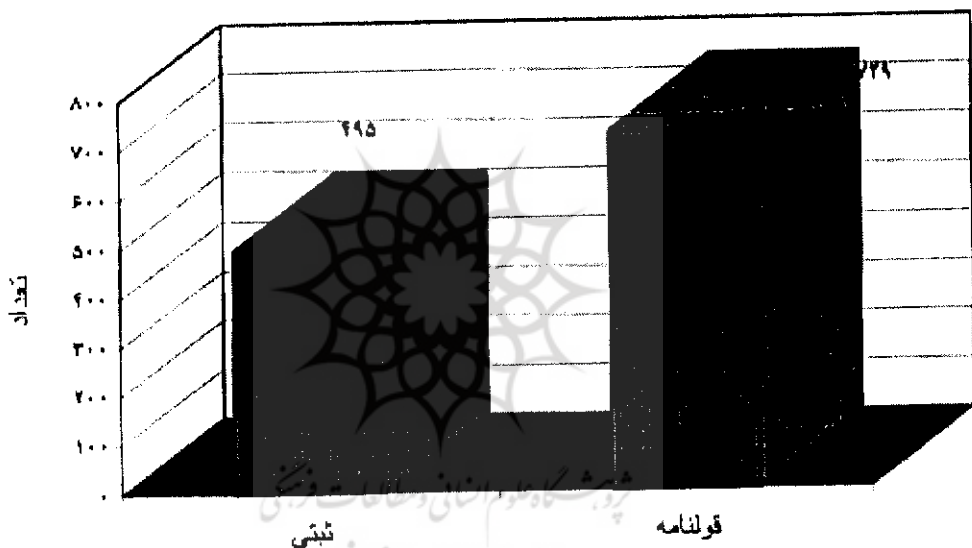
تهیه: مطالعات میدانی

نمودار ۵- توزیع و سازهای خلاف در نوع طبقات و مصالح به کار رفته در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در فاصله زمانی ۷۸-۷۴ براساس ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

جدول ۶- مقایسه ساخت و سازهای خلاف از لحاظ داشتن زمین ثبتی و قولنامه‌ای در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در سالهای ۷۸-۷۴ براساس ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

نوع زمین	ثبتی	قولنامه	جمع
تعداد	۴۹۵	۷۲۹	۱۲۲۴
درصد	۴۰/۴۴	۵۹/۵۵	۱۰۰

تهیه: مطالعات میدانی



تهیه: مطالعات میدانی

نمودار ۶- مقایسه ساخت و سازهای خلاف از لحاظ داشتن زمین ثبتی و قولنامه‌ای در مناطق ۸ گانه شهرداریهای تبریز در سالهای ۷۸-۷۴ براساس ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

بررسی پرونده‌های تخلف از لحاظ داشتن پروانه و مطابق و یا خلاف ضوابط بودن ساخت و سازها

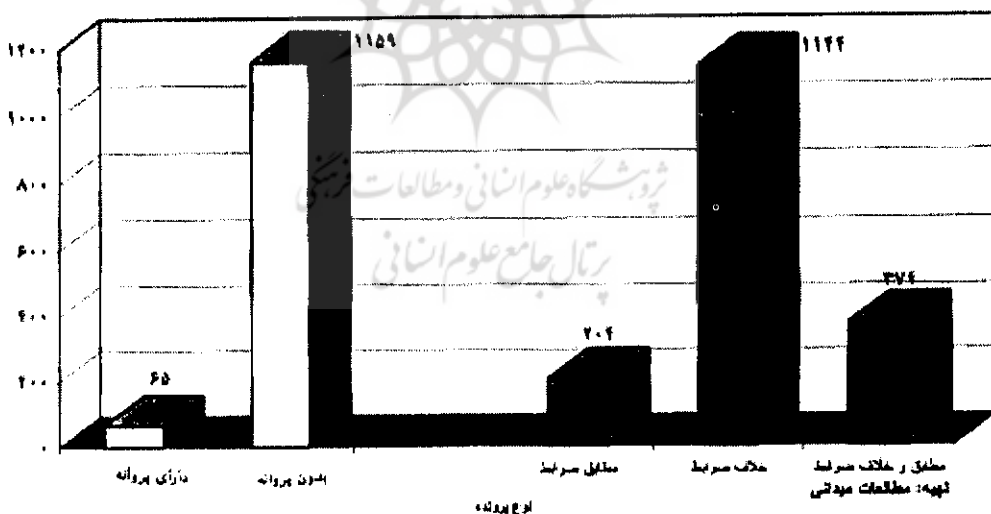
از میان ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده در مناطق هشتگانه شهرداریهای تبریز، بیش از ۹۴ درصد ساخت و سازها بدون پروانه ساختمان و بیش از ۹۳ درصد ساخت و سازها خلاف ضوابط شهرسازی بوده است (جدول و نمودار شماره ۷).

جدول ۷ - مقایسه پرونده‌های تخلف از لحاظ داشتن پروانه و نداشتن پروانه و مطابق ضوابط بودن و یا خلاف ضوابط بودن ساخت و سازها در مناطق ۸ گانه شهرداری‌های تبریز در سالهای ۷۸ - ۷۴ براساس

۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

نوع پرونده	تعداد	درصد	نوع پرونده	تعداد	درصد
دارای پروانه	۶۵	۵/۳۱	مطابق ضوابط	۲۰۴	۱۶/۶۶
بدون پروانه	۱۱۵۹	۹۴/۶۸	خلاف ضوابط	۱۱۴۴	۹۳/۴۶
			مطابق و خلاف ضوابط	۳۷۴	۳۰/۵۵
جمع	۱۲۲۴	۱۰۰	جمع	۱۲۲۴	۱۰۰

تهیه: مطالعات میدانی



نمودار ۷ - مقایسه پرونده‌های تخلف از لحاظ داشتن پروانه و نداشتن پروانه و مطابق ضوابط بودن و یا خلاف ضوابط بودن ساخت و سازها در مناطق ۸ گانه شهرداری‌های تبریز در سالهای ۷۸ - ۷۴ براساس ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

بررسی پرونده‌های تخلف از نظر زمان احداث

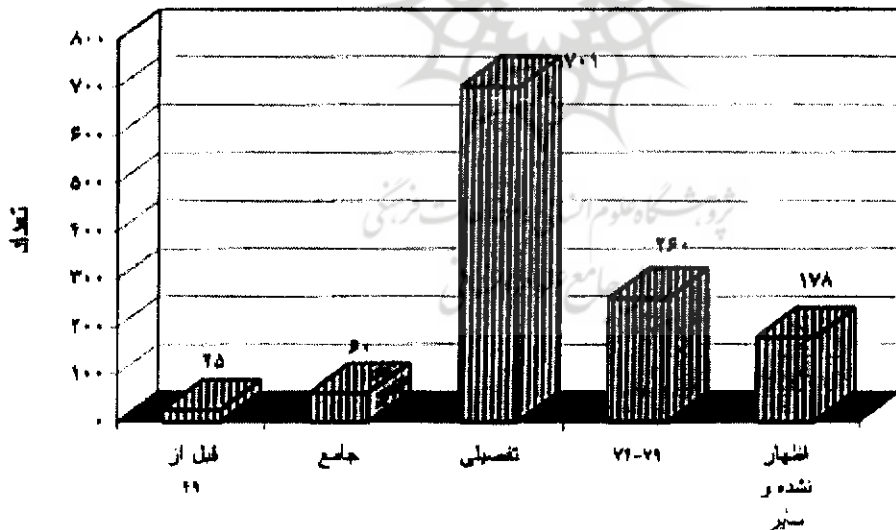
جمع‌بندی نتایج مطالعه ۱۲۲۴ فقره پروانه تخلف در مناطق هشتگانه شهرداری‌های تبریز نشان می‌دهد که بیش از ۵۷ درصد در زمان اجرای طرح تفصیلی احداث شده است (جدول و نمودار شماره ۹).

جدول ۹ - توزیع ساخت و سازهای خلاف بر حسب زمان احداث در مناطق ۸ گانه

شهرداری‌های تبریز در سالهای ۷۸-۷۴ براساس ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

سال احداث	قبل از ۴۹	جامع	تفصیلی	۷۴-۷۹	اظهار نشده و سایر	جمع
تعداد	۲۵	۶۰	۷۰۱	۲۶۰	۱۷۸	۱۲۲۴
درصد	۲/۰۴	۴/۹۰	۵۷/۲۷	۲۱/۲۴	۱۴/۵۴	۱۰۰

تهیه: مطالعات میدانی



سال احداث

تهیه: مطالعات میدانی

نمودار ۹ - توزیع ساخت و سازهای خلاف بر حسب زمان احداث در مناطق ۸ گانه شهرداری‌های

تبریز در سالهای ۷۸-۷۴ براساس ۱۲۲۴ فقره پرونده تخلف بررسی شده

پیشنادهایی در جهت رفع و یا کاهش معضل تخلفات ساختمانی

- با توجه به نتایج حاصل و تجزیه و تحلیل عوامل به وجود آورنده تخلفات ساختمانی در شهر تبریز، مهمترین پیشنهادهایی که در این خصوص قابل طرح می‌باشند عبارتند از :
- ۱- تقویت قدرت اجرایی شهرداریها از طریق اصلاح پاره‌ای قوانین مربوط به ساخت و ساز و تخریب ساخت و سازهای خلاف ؛
 - ۲- ایجاد هماهنگی بیشتر میان ادارات مرتبط با مسکن و خدمات شهری مانند ادارات ثبت، آبیاری و برق با شهرداری برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی ؛
 - ۳- مشخص نمودن تکلیف زمینهای باز و بایر و قولنامه‌ای که در حاشیه شهرها فراوان است و وضع قوانین محدود کننده ساخت و ساز در این گونه زمینها ؛
 - ۴- پیش‌بینی منابع درآمدی دیگر برای شهرداریها به طوری که شهرداریها به تخلفات، نه به عنوان منبع درآمد بلکه به عنوان یک معضل شهری ببینند ؛
 - ۵- کم کردن هزینه‌ها و تشریفات مربوط به صدور پروانه ساختمانی و نظارت و اعطای پاره‌ای امتیازات برای کسانی که اقدام به اخذ پروانه می‌کنند ؛
 - ۶- هماهنگی بین نیروهای نظامی و انتظامی و دادگستری با شهرداریها برای مقابله با ساخت و سازهای خلاف و برچیدن این ساخت و سازها ؛
 - ۷- انعطاف‌پذیر ساختن قوانین مربوط به ساخت و ساز با نیازهای مردم و مطالعه تمایلات و خواسته‌های مردم در این خصوص ؛
 - ۸- متناسب کردن میزان جریمه صادره از کمیسیونهای ماده ۱۰۰ شهرداریها در قبال مالکین متخلف به طوری که با حساب سود و زیان ناشی از تخلفات، به تخلف خود به عنوان منبع سودآوری نگاه نکنند ؛
 - ۹- اقدامات تبلیغی و فرهنگی در جهت آگاه کردن مردم از نتایج آنی و دراز مدت ناشی از تخلفات در جامعه .

منابع و ماخذ

الف - فارسی

- الا جگردی، احمد (۱۳۷۶)؛ مسکن بهینه مورد نمونه شهر تبریز، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز .
- جلالی، اورج (۱۳۷۸)؛ هیدرولوژی شهری مورد مطالعه تبریز، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز .
- خیام، مقصود (۱۳۷۴)؛ « تنگناهای ژئومورفولوژیکی توسعه تبریز »، نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، سال اول، شماره ۱: ۱۰۳-۹۱ .
- دلال‌پور، محمدرضا (۱۳۷۷)؛ شیوه‌های دخالت دولت در بازار زمین شهری، دوره کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز، جزوه درس حقوق و قوانین شهری .
- دلال‌پور، محمدرضا (۱۳۷۹)؛ برنامه‌ریزی مسکن، تهران: انتشارات سمت .
- ربیعی بابوکانی، محسن (۱۳۷۶)؛ طراحی فضاهای مسکونی با توجه به شرایط اقلیمی مناطق سرد (مطالعه موردی تبریز)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز .
- کوثری، عبدالله (۱۳۷۶)؛ سیاست زمین شهری، تهران: انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصادی مسکن .

ب - خارجی

- Darin-Drabkin (1977). *Land policy and urban growth*, Hain Difector, Institute for Land Resources Planning, Oxford: Tel – Avin, Pergamon Press.