

مدیریت جلوگیری از تخلفات ساختمانی در کلان‌شهر تهران نمونه موردی منطقه ۱۲ شهرداری تهران

تاریخ دریافت: ۹۸/۰۸/۲۶

تاریخ پذیرش: ۹۸/۰۹/۳۰

کد مقاله: ۲۸۵۶۱

جواد گنج‌خانلو^۱

چکیده

کلان‌شهر تهران با مشکلات زیادی در زمینه مدیریت شهری روبرو می‌باشد که حل‌وفصل ریشه‌ای آن‌ها نیازمند کار کارشناسی و بر پایه مبانی علمی می‌باشد. یکی از این مشکلات موضوع تخلفات ساختمانی و نحوه کنترل و جلوگیری از آن می‌باشد. در طی سالیان متمادی و تجربه‌های گوناگون مدیریتی در شهر تهران، با زوایای دید مختلفی به این موضوع پرداخته شده و تدابیر گوناگونی در مواجهه با آن به کار گرفته شده است؛ اما همچنان شهر تهران با این معضل اصلی که بر منظر و نمای شهری تأثیر مستقیم گذاشته و در بسیاری از موارد ناقض حقوق شهروندی سایر شهروندان شهر می‌باشد دست به گریبان است. پژوهش حاضر به دنبال پاسخ به این سؤالات است که آیا تخلفات ساختمانی در نتیجه نگاه درآمدزایی به آن و عدم توجه به اجرای ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح‌های شهری می‌باشد؟ آیا عدم وجود مدیریت یکپارچه شهری باعث بروز تخلفات ساختمانی گردیده است؟

تحقیق حاضر به شیوه توصیفی انجام شد و دیدگاه افراد مورد ارزیابی قرار گرفت، جامعه آماری شامل کلیه مدیران، کارکنان و کارشناسان شهرداری در منطقه ۱۲ تهران می‌باشد که تعداد آن‌ها ۱۹۰ نفر است نمونه‌گیری به صورت تصادفی ساده از لیست ارائه شده از سوی سازمان می‌باشد. حجم نمونه بر اساس جدول مورگان ۱۲۳ نفر می‌باشد. روش گردآوری اطلاعات در قسمت ادبیات پژوهش به صورت کتابخانه‌ای و فیش‌برداری است و در قسمت نظرسنجی به صورت میدانی است. ابزار گردآوری اطلاعات پرسشنامه محقق ساخته می‌باشد به منظور اندازه‌گیری قابلیت اعتماد، از روش آلفای کرونباخ و با استفاده نرم‌افزار SPSS انجام گردیده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌های به‌دست‌آمده از نمونه‌ها، از روش‌های آمار توصیفی و استنباطی استفاده شده است و با توجه به روش و هدف پژوهش از آزمون t تک متغیره و فریدمن برای آزمون فرضیه‌ها استفاده شد. نتایج نهایی نشان داد عدم وجود مدیریت یکپارچه شهری، عدم توجه به قوانین و مقررات ساختمانی و درآمدزایی از عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی می‌باشند.

واژگان کلیدی: تخلفات ساختمانی، مدیریت یکپارچه، درآمدزایی، ضوابط و مقررات

۱- مقدمه

همگام با رشد روزافزون جمعیت و توسعه شهرنشینی، شهرها در شرایط کنونی با مشکلاتی؛ از جمله کمبود مسکن و سایر خدمات رفاهی روبه‌رو هستند که همین امر خود عامل افزایش تخلفات ساختمانی در شهرها؛ به ویژه کلان‌شهرها شده است و این معضل به علت فقدان نظارت کافی بر ساخت‌وسازهای شهری تشدید شده است. تخلفات ساختمانی یکی از مسائل مهم شهرهاست که برخورد با آن و حل آن به آسانی امکان‌پذیر نیست. یکی از راه‌حل‌های اصولی و ممکن، تلاش برای پیشگیری از وقوع آن‌ها و کاهش زمینه‌های وقوع این‌گونه تخلفات در سطح شهرهاست (محمدی و میرزایی، ۱۳۹۴).

تخلفات ساختمانی پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و فضایی بسیار زیادی دارند. عمده پیامدهای کالبدی فضایی را می‌توان در توسعه بی‌رویه و بی‌قاعده شهری، رشد ساختمان‌های نامن، اسکان‌های غیررسمی، ناموزونی و زشتی در سیمای شهری، تغییر چشم انداز و سیمای بصری شهر، نبود تناسب بین تراکم ارتفاعی، تراکم جمعیتی و ... را نام برد (زنگی آبادی، قائد رحمتی و همکاران، ۱۳۸۹).

موضوع و مسائل شهرسازی همواره از منظری، پیچیده‌ترین مسائل حقوقی نیز به شمار می‌روند؛ زیرا «جامعه شهری یک توده، منافع رقابت آمیز و متضاد است ... برخورد گسسته با این منافع فقط به بی‌نظمی و هرج و مرج می‌انجامد...» (پاکساز و صادقی، ۱۳۸۷)؛ به عبارت دیگر شهرها منبع اصلی فعالیت اجتماعات انسانی اند. در این فضاهاست که تعارض میان انسان و طبیعت به حد اعلا خود میرسد. در این میان هدف شهرسازی می‌باید ایجاد رابطه‌ای خوب و پایدار میان افراد جامعه بامحیط زیست طبیعی و مصنوع آن‌ها باشد. بر همین اساس که؛ نظم بخشی به ساخت و سازهای شهری از طریق ایجاد ساز و کارهای قانونی، با توجه به گسترش پوشش شهرنشینی، میتواند اولین گام و مسئله شهرسازی نو تلقی شود. در گذشته که روند تغییر و تحولات و رشد شهرها به کندی صورت میگرفت و امکانات و تنوع ابزارها و مصالح ساختمانی و فناوری نیز سلاقی محدود بود، نظام عرفی و فرهنگی رایج راه خوبی عمل می‌کرد و محصول آن شهرهایی باشکل و سیمای موزون و پایدار بود (صالحی، ۱۳۸۲). ولی «... امروزه همه این احساس عمومی را دارند که اغلب مناطق شهری نامطلوب و نامناسب اند؛ یعنی محل‌هایی هستند، ناراحت، زشت، گیج‌کننده و بی‌هویت ...» (لینچ، ۱۳۷۶).

«ضوابط و مقررات شهرسازی، نظام کالبدی و فضایی شهر را تعریف می‌کنند و از همین رو همه عواملی را که شهر به عنوان فعالیت‌های شهری عینیت می‌یابند (شامل فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ...) تحت تأثیر خود قرار می‌دهند (هیتات، ۱۳۷۹). در واقع فرم فضایی و کالبدی آن‌ها را تعیین و محدود می‌کنند. بازتاب چندی و چونی (کمی و کیفی) ضوابط و مقررات شهرسازی هر شهری مستقیماً بر کمیت و کیفیت عملکردهای شهری منعکس می‌شود. از طریق ضوابط و مقررات شهرسازی در چارچوب توسعه پایدار می‌توان با تخصیص، توزیع و ساماندهی فرم، فضا و فعالیت‌ها، محیط‌های انسان ساخت رامطلوبتر کرد، توسعه شهری را کنترل کرد، (Ramos, T, B, 2009). رابطه‌ای سازگار با محیط‌های طبیعی به وجود آورد، سازو کاری برای توزیع بهینه‌ی خدمات و عدالت اجتماعی فراهم آورد، بهره‌وری اقتصادی شهر را ارتقاء داد، هویت فرهنگی شهر را تقویت کرد، در مقابل حوادث غیرمترقبه طبیعی شرایط آسیب‌پذیری را کاهش داد و ... بنابراین با همه پیچیدگی که این موضوع دارد می‌توان به صورت بالفعل نقش‌های بسیار چشمگیری برای آن برشمرد. (هیتات، ۱۳۷۹).

در صورتی که همه نقش‌های بالفعل ضوابط و مقررات شهرسازی در چارچوبی کارآمد امکان تحقق شدن بیابند، با توجه به گستردگی و اهمیت هر یک شکل‌گیری «شهر خوب و پایدار» رامی‌توان با حمایت و پشتیبانی سایر مولفه‌های تکمیلی تضمین کرد، مشروط به آنکه ضوابط و مقررات شهرسازی خود به صورت هدفمند و منطبق با اهداف و آرمان‌های شهرهای خوب و پایدار تدوین شده باشند» (صالحی، ۱۳۸۲).

به عبارت دیگر بررسی‌ها حاکی از این است که از عوامل بسیار مؤثر در نیل به شهر سالم و توسعه پایدار شهری علاوه بر اجرای طرح‌های شهری تدوین قوانین و پیش‌بینی اهرم‌های مناسب اجرایی (در زمینه استفاده از اراضی شهری و توسعه فضایی و کالبدی شهر) به منظور حفظ منافع عمومی و جلوگیری از تعارض آن با اهداف و آرمان‌های شهرسازی است (صالحی، ۱۳۸۲).

تعدد بخشنامه‌های صادره، وجود کمیسیون‌های متعدد (توافقات، داخلی، شورای معماری و غیره از این قبیل) موجب قانونی شدن تخلفات ساختمانی گردیده است. این امر موجب برهم خوردن نظم شهری، سیما و منظر شهری و بوجود آمدن نارضایتی نزد شهروندان خواهد گردید (توکلی، ۱۳۸۵). در واقع یکی از دغدغه‌های مدیریت شهری در سراسر جهان ایجاد منابع کافی درآمد و تامین هزینه‌های اداره توسعه شهر است که از طرق مختلف از قبیل اخذ عوارض و مالیات، فروش خدمات شهری، صدور پروانه و نظارت ساختمانی و غیره از این قبیل به دست می‌آید. (Wong, S, W, Tang, B, and horen, B, V. 2006) شهرداری‌ها در جایگاه موسسات عمومی غیر دولتی، دارای منابع مشخص مالی برای انجام وظائف و ماموریت‌های خود هستند (Zhang, X, Wu, Y, and Shen, L, 2011)؛ مانند عوارض صدور پروانه، نوسازی، پذیره، تفکیک و پارکینگ، اما توان مالی آن‌ها برای ارائه خدمات، همواره محدود بوده و این محدودیت در سال‌های اخیر از یک سو با افزایش روزافزون جمعیت شهرها و

افزایش انتظارات مردم و از سوی دیگر با کاهش یا قطع کمک های دولت و جایگزین نشدن منابع مالی تازه فزونی یافته است. (پاکساز و صادقی، ۱۳۸۷).

با این حال باید یاد آور شده که میزان زیادی از آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ اجرا نگردیده است. از سوی دیگر تعیین جریمه برای برخی از تخلفات ساختمانی که با هدف دریافت هزینه جبران تخلف (مثل عوارض کسر پارکینگ) انجام می گردد، برای سازماندهی جرایم حاصله و استفاده از آن ها در جهت رفع کمبود (برای مثال: احداث پارکینگ طبقاتی در محل) اقدام خاصی صورت نگرفته است این دو حالت نیازمند دو شیوه برخورد و اقدام متفاوت از جانب مدیریت شهری می باشد (حسینی، ۱۳۸۸). از یک سو شهرداری با آسیب شناسی مداوم فرایندهای منجر به تخلف در درون مجموعه سازمانی خود، می باید تلاش نماید با هدفمند کردن فرایندهای نظارتی، اصلاح ضوابط فنی، بهبود مستمر اقدامات عملی و کنترلی و مواردی از این قبیل زمینه بروز تخلفات ساختمانی را به حداقل میزان ممکن به نسبت کل عملیات ساختمانی موجود در شهر کاهش داده و با بهره گیری از مواردی نظیر استفاده مؤثر تر از تکنولوژی های نوین، اصلاح فرایندها و بهبود سیستم اجرا، ارتقاء ضوابط شهرسازی و تدوین ضوابط را بالا ببرد و در کنار آن با ایجاد و یا گسترش تعامل سازنده خود با سایر نهاد های مؤثر بر وقوع یا کنترل تخلفات در حوزه فراسازمانی اقدامات موثری را سامان دهد. بر این اساس سؤالات زیر در این تحقیق بررسی شده است:

- آیا نبود مدیریت یکپارچه شهری موجب بروز تخلفات ساختمانی گردیده است؟
- آیا ضعف قوانین و مقررات شهری موجب بروز تخلفات ساختمانی گردیده است؟
- آیا نگاه درآمذزایی باعث افزایش تخلفات ساختمانی گردیده است؟

۲- تعریف تخلفات ساختمانی

به طور کلی تخلف ساختمانی عبارت است از بی اعتنائی به قانونمندی های موجود در عرصه ساخت وسازهای شهری، قانون شکنی در ساختمان سازی و سرپیچی از مقررات ساختمان سازی (بهشتی روی، ۱۳۷۲) این تعریف به این معناست که رعایت نکردن قوانین: ساختمان سازی و مقررات و ضوابط شهرسازی، فنی، ایمنی، بهداشتی و منظر ساختمان، به هردلیل از سوی سازنده یا سازندگان شهری تخلف محسوب می شود (معصوم، ۱۳۸۰)

۳- روش تحقیق

سنجش و ارزیابی این ضوابط می تواند با توجه به فراوانی تخلف در مناطق مختلف شهر تهران، نمونه موردی منطقه ۱۲ و بررسی روند آماری تخلفات طی سال های گذشته از یک سو و ماهیت پرونده های تخلفات و اقدامات انجام شده مترتب بر آن ها از سویی دیگر صورت پذیرد؛ بنابراین تحقیق حاضر به سبوه توصیفی انجام خواهد شد و دیدگاه افراد مورد ارزیابی قرار می گیرد و تحقیق حاضر یک مطالعه میدانی با هدف کاربردی از نوع تحقیقات توصیفی به شیوه پیمایشی است. جهت درک و شناخت بیشتر و دقیق تر موضوع، تعدادی از نواحی منطقه ۱۲ شهرداری تهران که در زمینه تخلفات ساختمانی با مسائل خاصی برخوردارند و یا نسبت تخلفات در آن نواحی قابل توجه تر است به عنوان نمونه های مطالعاتی انتخاب شده و ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نظارت بر ساخت و ساز های شهری را در چارچوب شرایط و ویژگی های منطقه مذکور مورد مطالعه قرار خواهند گرفت؛ که میتوان در این مورد تخلفات ساختمانی را بعنوان متغیری وابسته که متأثر از متغیر های مستقل شامل؛ درآمذزایی، مدیریت منسجم و یکپارچه شهری و قوانین و مقررات دانست در این تحقیق برای گرد آوری اطلاعات از دو روش کتابخانه ای و میدانی استفاده شده است.

روش کتابخانه ای: شامل مطالعه و بررسی پرونده های شهرسازی موجود در آرشیو الکترونیک و فیزیکی (پرونده های کاغذی) شهرداری، با هماهنگی با مدیریت شهرداری منطقه مربوطه ابزار: پرسشنامه؛ شامل تنظیم پرسشنامه از مدیران و کارشناسان مرتبط در امور شهرسازی و اجرای احکام تخلفات شهرسازی شهرداری تهران از دو جنبه علمی شامل قوانین و مقررات و همچنین جنبه تجربی موضوع در نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی و تکمیل پرسشنامه از شهروندان.

درواقع با توجه به مطالعه و بررسی پرونده های شهرسازی شهرداری و مقایسه آراء صادره در قبال تخلفات شهرسازی و تحقیق در مورد بخشنامه ها و قوانین و چگونگی لحاظ نمودن آن ها در صدور و اجرای آرا از روش کتابخانه در تحقیق استفاده می شود. با تهیه پرسشنامه ها، مطالعات پرونده های شهرسازی و بخشنامه ها و مقررات، بازدید و بررسی های میدانی و مصاحبه با متخصصین این رشته. از طرفی بروز مسائل مطرح شده و ابعاد مختلف موضوع تخلفات ساختمانی که طیف گسترده ای از موارد قانونی، حقوقی، ساختار و تشکیلات و عناصر در معماری و شهرسازی را در بر می گیرد. بهره گیری از یک روش واحد در انجام پروژه را غیر ممکن ساخته و استفاده از شیوه های متنوع جهت شناخت و تحلیل فضای حاکم بر موضوع را الزام آور می سازد. بی تردید وجه نخست موضوع، ابعاد حقوقی و قانونی مساله است که به تحلیل و آسیب شناسی روندهای قانونگذاری و تعاملات حقوقی

فی مابین گروه‌های ذی نفع در حوزه تخلفات ساختمانی و تشکیلات نظارتی (سازمان شهرداری) برمی گردد. کنکاش در ماهیت قوانین و نقاط ضعف و قدرت موجود در این حوزه می تواند ما را به تنظیم موارد هدایتگر در بهبود وضعیت و کاهش آسیب های موجود در این حوزه رهنمون نماید. بررسی حقوقی و قانونی کلیه قوانین و آئین نامه ها، طرح های شهری، بخشنامه ها و ضوابط صادره معاونت شهرسازی و کمیسیون ماده ۱۰۰ و تحلیل آن ها در چارچوب وظیفه و اهداف سازمانی به ویژه با تغییرات ایجاد شده در ماهیت شهرداری در دهه های اخیر می تواند به ایجاد درک روشنی از فضای حقوقی حاکم بر این مقوله منجر گردد.

به موازات شناخت و ارزیابی حوزه های قانونی، مساله مهم دیگر در تبیین ماهیت و فرآیند های ایجاد تخلف های ساختمانی، بحث روش ها و تشکیلات سازمانی و فرآیند های نظارتی است. این حوزه مشخصاً به تکلیف واگذار شده قانون به دستگاه ناظر و مجری باز می گردد که نه تنها در ماهیت شیوه های کنترل و اعمال وظایف قانونی محوله، بلکه به روش انجام و اجرای شیوه های کنترل بر تخلفات ساختمانی نیز بر می گردد. نکته مهم در این حوزه در چارچوب مدیریت یکپارچه شهری قابل تبیین است، بدین معنا که برخی از فرآیند های نظارتی وای و وظایف سازمانی شهرداری قابل پیگیری است و در این حوزه تلاش خواهد شد نه تنها حوزه درون سازمانی شهرداری (با کلیه سازمان ها و نهادهای تابعه) بلکه همچنین حوزه تعامل «بین سازمانی شهرداری» نیز مورد توجه و تحلیل قرار گیرد. در این حوزه استفاده از روش های موجود در مهندسی سیستم و تحلیل فرآیندها بسیار حائز اهمیت بوده و میزان کارآمدی فرآیند های موجود در روند اجرای ضوابط ساختمانی در قیل و حین تخلف و همچنین مراتب بعد از تخلف به عنوان یک سیستم یکپارچه مورد توجه قرار گیرد. با امان نظر به تقدم و تاخر فرایندها و بازبینی الگو های مدیریتی و کارشناسی مؤثر بر حوزه تخلفات ساختمانی.

بخش دیگر و یا عبارتی پایانی پژوهش مسائل مربوط به معماری و شهرسازی را در بر می گیرد. این بخش ارتباط نزدیک تری با ماهیت تخصصی حاکم بر شهرداری در حوزه توسعه شهری و الگوهای ساخت و ساز دارد. چارچوب ضوابط معماری و شهرسازی، نه تنها در گزارش طرح های شهرسازی تدوین و ارائه می گردد بلکه در کمیسیون های مختلف شهرداری و شورای شهر، شورای عالی معماری و شهرسازی کشور و همچنین کمیسیون ماده پنج این شورا تدوین و تصویب می شود. جامعه آماری این تحقیق شامل کلیه مدیران، کارکنان و کارشناسان شهرداری در منطقه ۱۲ تهران می باشد که تعداد آن ها ۱۹۰ نفر است. نمونه گیری به صورت تصادفی ساده از لیست ارائه شده از سوی سازمان می باشد. حجم نمونه بر اساس جدول مورگان ۱۲۳ نفر می باشد. ابزار گرد آوری اطلاعات پرسشنامه است و روش تجزیه تحلیل به دو صورت توصیفی و استنباطی توسط نرم افزار آماری SPSS صورت می گیرد.

۴- تحلیل داده ها

در این قسمت برای تحلیل داده ها ابتدا شرایط آزمون های پارامتریک محاسبه شد به این صورت که از آزمون آزمون کولموگروف- اسمیرنوف جهت بررسی نرمال بودن متغیر ها استفاده شد و نتایج آزمون نشان داد شرط استفاده از آزمون های پارامتریک موجود می باشد به همین منظور از آزمون پارامتریک (ضریب همبستگی پیرسون) استفاده شد.

جدول (۱) مربوط به آزمون کولموگروف- اسمیرنوف جهت بررسی نرمال بودن داده ها

درآمد زایی	مدیریت یکپارچه	قوانین و مقررات	تعداد
۱۲۳	۱۲۳	۱۲۳	تعداد
۱,۱۹	۱,۰۴	۰,۳۴۶	کولموگروف- اسمیرنوف (Z)
۰,۱۶۹	۰,۱۶۰	۰,۴۸۴	سطح معناداری

نتایج آزمون فوق نشان می دهد Z حاصل از آزمون کولموگروف- اسمیرنوف در همه متغیر ها در سطح آلفای ۵ درصد معنادار نیست یعنی میزان p-value از ۵ صدم بزرگتر است بنابراین می توان گفت فرضیه صفر بنا بر نرمال بودن داده ها رد نمی شود. در نتیجه برای آزمون فرضیه ها از آزمون های پارامتریک استفاده می شود. فرضیه اول: به نظر می رسد تخلفات ساختمانی در نتیجه نگاه درآمدزایی می باشد.

جدول (۲) آمار توصیفی مربوط به تأثیر

خطای انحراف از میانگین	انحراف استاندارد	میانگین	تعداد
۰,۰۶۴	۰,۷۰۷	۴,۶۱	۱۲۳
نگاه درآمدزایی			

جدول (۳) آزمون t تک متغیره مربوط به تأثیر

۳= میانگین مورد انتظار						
سطح اطمینان ۹۵٪	تفاوت میانگین‌ها	سطح معناداری	درجه آزادی	t	سطح اطمینان ۹۵٪	
					حد بالا	حد پایین
۱,۷۳	۱,۶۱	۰,۰۰۱	۱۲۲	۲۵,۲۶	۱,۴۸	۱,۷۳

نتایج جدول فوق نشان می‌دهد میزان t مشاهده شده برابر با (۲۵,۲۶) می‌باشد و فرض صفر رد می‌شود به عبارتی با سطح اطمینان ۹۵٪ و آلفای ۵ درصد، در منحنی نرمال میانگین بین فاصله (۱,۴۸ و ۱,۷۳) می‌باشد در نتیجه می‌توان گفت تخلفات ساختمانی در نتیجه نگاه درآمذزایی به میزان بالاتر از متوسط مؤثر است.

فرضیه دوم: به نظر میرسد عدم وجود مدیریت یکپارچه شهری باعث بروز تخلفات ساختمانی گردیده است.

جدول (۴) آمار توصیفی مربوط به تأثیر

تعداد	میانگین	انحراف استاندارد	خطای انحراف از میانگین	عدم مدیریت یکپارچه
۱۲۳	۴,۴۸	۰,۹۶۴	۰,۰۸۶	

جدول (۵) آزمون t تک متغیره مربوط به تأثیر

۳= میانگین مورد انتظار						
سطح اطمینان ۹۵٪	تفاوت میانگین‌ها	سطح معناداری	درجه آزادی	t	سطح اطمینان ۹۵٪	
					حد بالا	حد پایین
۲,۲۴	۱,۹۸	۰,۰۰۱	۱۲۲	۲۳,۷۹	۱,۸۹	۲,۲۴

نتایج جدول فوق نشان می‌دهد میزان t مشاهده شده برابر با (۲۳,۷۹) می‌باشد و فرض صفر رد می‌شود به عبارتی با سطح اطمینان ۹۵٪ و آلفای ۵ درصد، در منحنی نرمال میانگین بین فاصله (۱,۸۹ و ۲,۲۴) می‌باشد در نتیجه می‌توان گفت عدم وجود مدیریت یکپارچه شهری باعث بروز تخلفات ساختمانی به میزان بالاتر از متوسط مؤثر است.

فرضیه دوم: به نظر میرسد عدم وجود عدم قوانین و مقررات باعث بروز تخلفات ساختمانی گردیده است.

جدول (۶) آمار توصیفی مربوط به تأثیر

تعداد	میانگین	انحراف استاندارد	خطای انحراف از میانگین	عدم وجود قوانین و مقررات
۱۲۳	۴,۱۰	۰,۷۴۰	۰,۰۶۶	

جدول (۷) آزمون t تک متغیره مربوط به تأثیر

۳= میانگین مورد انتظار						
سطح اطمینان ۹۵٪	تفاوت میانگین‌ها	سطح معناداری	درجه آزادی	t	سطح اطمینان ۹۵٪	
					حد بالا	حد پایین
۱,۲۴	۱,۱۰	۰,۰۰۱	۱۲۲	۱۶,۵۲	۰,۹۷۲	۱,۲۴

نتایج جدول فوق نشان می‌دهد میزان t مشاهده شده برابر با (۱۶,۵۲) می‌باشد و فرض صفر رد می‌شود به عبارتی با سطح اطمینان ۹۵٪ و آلفای ۵ درصد، در منحنی نرمال میانگین بین فاصله (۰,۹۷۲ و ۱,۲۴) می‌باشد در نتیجه می‌توان گفت عدم وجود عدم قوانین و مقررات در بروز تخلفات ساختمانی به میزان بالاتر از متوسط مؤثر است.

۴-۱- رتبه بندی مولفه

جدول (۸) مربوط به آزمون میانه

۱,۴۰	عدم قوانین و مقررات
۲,۱۱	عدم وجود مدیریت یکپارچه
۲,۴۹	درآمذزایی

خی دو = ۷۶,۶۲ درجه آزادی = ۲ سطح معناداری = ۰,۰۰۱

نتایج جدول و نمودار فوق نشان می‌دهد درآمدزایی دارای بالاترین اثر در تخلفات شهری می‌باشد و سپس عدم مدیریت یکپارچه می‌باشد و در نهایت نشان داده شد عوم قوانین و مقررات در تخلفات شهری مؤثر است همچنین با توجه به میزان خی دو اینگونه برآورد می‌شود که بین میزان اثر مولفه‌ها تفاوت معناداری مشاهده می‌شود و میزان تفاوت‌ها از نظر آماری در سطح آلفای ۵ صدم با ۹۵ درصد اطمینان معنادار است.

نتیجه‌گیری

در حالی که فرایند توسعه شهری در سطح جهانی بر اساس اهداف کیفی تدوین می‌شود در ایران در استانه تصویب و ابلاغ طرح جامع جدید تهران، هنوز به اهداف کمی توجه بیشتری می‌گردد. اسناد استاندارد جهانی باوجود آنکه اسناد کنترل کننده و هدایت کننده می‌باشند، در عمل به کوچکترین جزئیات پرداخته و مفاهیم کلی را در تمام شهر اعمال می‌کنند. اسنادی که به این منظور تا به امروز برای تهران فراهم آمده است. نمی‌تواند به نتیجه و راه حل مناسبی در جهت رسیدن به اهداف و آرمانهای یک توسعه شهری متعادل دست یابد. این امر منجر به ایجاد برخورد کلیشه‌ای با کل شهر شده و شهر را از هر گونه تنوع، هویت و پویایی تهی می‌سازد. به عنوان مثال مصوبات و ضوابط و مقرراتی که در محدوده شهر بر توده، تراکم و ارتفاع ساختمانها اعمال می‌شود، بدون توجه به جنبه‌های کیفی و یا نوع ساخت و ساز است؛ چنانکه دیدیم در هیچ یک از اسناد مرتبط با موضوع تراکم ساختمانی، به چگونگی برخورد صحیح و اصولی با پروژه‌های مسکن اشاره نشده است. مجموعه این اقدامات به علت بی توجهی به منظر شهری، هویت معماری، اصول و شهرسازی و تراکم‌های مناطق، روز به روز چهره شهرها را نامتناسب تر و نامانوس تر و مسائل و معضلات شهری را پیچیده تر نموده است.

شهر فارغ از اسناد تنظیمی براساس تقاضای بازار رشد میکند و به تدریج از «توسعه» مبری و منزوی می‌ماند. اثرات تراکم ساختمانی بر ابعاد کالبدی مسکن محسوس تر است، به طوری که آشفتگی در سیمای کالبد شهر و ناهمگونی سازمان فضایی آن به عنوان تبعات منفی افزایش بی قانونی تراکم ساختمان در شهر قابل توجه است، در این باره معیارهایی همچون سطح اشغال، ارتفاع، نسبت توده و فضا و ... که به نوعی تعیین کننده میزان تراکم ساختمانی است، مطرح می‌شوند که اگر تحت قانون و برنامه ریزی اصولی درآیند، به تبع آن میتوان به یک سازمان فضایی منسجم و نظام مند برای شهر دست یافت. در واقع عدم توجه به قوانین و مقررات منجر به تخلفات ساختمانی می‌شود. تخلفات ساختمانی نه تنها می‌تواند موجبات کاهش ایمنی، آسایش و بهداشت و به عبارتی از بین رفتن حق فرد ساکن در بنا از شرایط حداقل کیفیت زندگی را فراهم آورد، بلکه بازتاب آن بر ساختمان‌های مجاور و کل نظام شهری نیز نمایان است. یکی از موضوعات مهم توجه همه جانبه به تخلفات ساختمانی و اثرات آن است. چه بسا با کوچک شمردن یک تخلف ساختمانی و حل و فصل آن با تعیین جریمه، مسائل بی شماری در سطح شهر به وجود آید. سهم زیاد تخلفات ساختمانی از میزان ساخت و سازهای شهری گسترده بودن این موضوع را نشان میدهد علاوه براین باید در نظر گرفت که عدم رعایت ضوابط و مقررات شهری به معنای عدم تحقق طرح‌های شهری و هدر رفتن هزینه بالای تهیه طرح‌های شهری است و عدم تحقق طرح‌های شهری به معنی امکان بروز مسائل عمده و جبران ناپذیر شهری از قبیل تخریب محیط زیست، بحران‌های اجتماعی، عدم کفایت زیر ساخت‌های شهری خواهد بود. در واقع، شهر در رویکرد جغرافیایی، حاصل رابطه‌ای است که انسان با طبیعت به وجود می‌آورد به گونه‌ای که شهر را می‌توان محیطی انسان ساخت تعریف کرد. انسان برای ارضای نیازهای خود در بستری از دگرگونی‌های معنایی (نمادین) اقتصادی، سیاسی و اجتماعی فضا را نیز دگرگونی از خلال یک فرایند تخریب-ساختن انجام می‌گیرد؛ بدین معنی که ساختن فضاهای جدید همواره نیاز اولیه‌ای به تخریب فضاهای پیشین وجود دارد. این امر چرخه‌ای بی پایان از تخریبها و ساختنها را به وجود می‌آورد که شاید بتواند گفت هرگز متوقف نمی‌شود چه بسیار در طول تاریخ مشاهده شده است که حتی با نابودی کامل یک شهر، تاریخ آن شهر باز نایستاده و در دوره‌ای آتی، بار دیگر شهر در مرزهای قدیمی و یا نزدیک به آن‌ها و با تجدید گذشته تاریخی آن بازسازی شده است.

آمار‌های اخذ شده در حوزه ساخت و سازهای شهری در تهران گویایی وجود بروز تخلف در حجم گسترده‌ای در الگوی ساخت و ساز شهری است. آمارها نشان می‌دهند که چیزی قریب به ۵۰ درصد از ساخت و سازهای شهری در دهه ۱۳۸۰ به نوعی با تخلف از ضوابط ساختمانی و شهرسازی همراه بوده است که آمار نگران کننده‌ای برای مدیریت یکپارچه کنترل شهری است. دو متغیر و مداخله اساسی باید در مسیر بهبود وضعیت تخلفات رخ دهد، اول بازنگری در اجزاء قانونی و حقوقی و فنی ناظر بر فرایند ساخت و سازهای شهری و ضوابط مؤثر بر تولید استاندارد‌های ساختمانی و در کنار آن بهبود فرایند‌های ناظر سازمانی در نهاد کنترل کننده و دوم تقویت تعاملات بین سازمانی و افزایش هماهنگی‌های مورد نیاز که در مواردی نیازمند تحلیل محیط فرا مساله بویژه در خارج از ماموریت‌های شهرداری را دارد.

در حوزه مفاهیم حقوقی و قانونی مطالعات انجام گرفته نشان می‌دهد اصلی ترین بحث در حیطة حقوق شهری، آشنایی شهروندان با قوانین و مقررات مورد عمل و جاری است. نکته دیگر که طبق تعریف حقوق شهری قابل اعتنا محسوب می‌شود،

نقش قوانین فنی در فرهنگ شهروندی است. قوانین باید علاوه بر رفع مشکلات موجود جامعه شهری که در بدو امر اغلب عمیق و دامنه دار هستند در مقابل گذشته زمان و راهیابی فناوری نوین در نوع و میزان روش های ارائه خدمات شهری انعطاف پذیر باشد و ضوابطی کار آمد و متناسب تدارک ببیند. همچنین مدیریت شهری می تواند با آموزش حقوق شهروندی و تشویق شهروندان به پیگیری حقوق خویش، اتخاذ رویکرد شهروند مداری و ایجاد فضای گفتگو میان شهروندان و مدیران شهری، اصلاح نظام اداری و مراعات حقوق شهروندی، جامعیت و عدم تبعیض میان شهروندان، حاکمیت قانون، مسئولیت پذیری در قبال شهروندان، کارایی و اثربخشی، شفافیت و پاسخگویی در جهت ارتقاء حقوق شهروندی نقش آفرینی کند.

وجود قوانین و مقررات پیچیده مربوط به دستگاه های مختلف درگیر در امر ساختمان که گاهی این مقررات متناقض هم می باشند. عمل به این ضوابط را مشکل نموده است؛ بنابراین باتوجه به فرضیه دوم تحقیق پیشنهاد می شود تا در خصوص نحوه هماهنگی این دستگاهها و ایجاد مقرراتی هماهنگ در تمامی نهادهای ذی مدخل در امر ساختمان و معماری اندیشیده شود. با توجه به علاقه مندی به اجرای بنا توسط شهروندان مطابق الگوها و طرح های شهری (۶۳٪) در زمینه طراحی شهری و تأثیر آن بر نما و منظر شهر و رفع نیاز های شهر و شهروندان اندیشیده شود.

با توجه به علاقه مندی شهروندان به طراحی و اجرای ساختمان خود مطابق الگو و طرح های شهری که در بند ۲ ذکر گردید؛ و لیکن نارسایی این الگو ها (۶۹٪) باعث ایجاد تخلفات ساختمانی گردیده است. مناسب است تا در زمینه طرح های شهری در دست اقدام و طراحی تحقیق و اندیشیده شود. لازم به ذکر است همین موضوع می تواند به پتانسیلی جهت راه بری و هدایت معماری شهری به سمتی که شهری زیبا و خوش ساخت مطابق با طرح های شهری و متناسب با نیاز های شهر و شهروندان که تخلفات ساختمانی در آن در کمترین حد خود است باشد.

با توجه به اینکه حدود ۷۹٪ پرسش شوندگان، تعامل و همکاری دستگاه های دخیل در امر ساختمان را تحت مدیریت یکپارچه بیشتر و مؤثر تر می دانند. با توجه به فرضیه تحقیق پیشنهاد می شود تا در خصوص نحوه و چگونگی ارتباط و تعامل این نهادها تحقیق بعمل آید. با توجه به نظر پرسش شوندگان مبنی بر رجحان رفع خلاف از تخلفات ساختمانی بر تثبیت آن به روش های گوناگون ذکر شده و تأثیر این موضوع بر وضعیت شهر (۸۱٪) به نظر می رسد تا در خصوص راه های پیشگیری و مدیریت رفع خلاف از تخلفات ساختمانی و روش های آن با توجه به خصوصیات و شرایط آن اندیشید. با توجه به مؤثر بودن رفع خلاف، پیشنهاد می شود تا مدیریت شهری و نهاد های دخیل در امر برخورد با تخلفات ساختمانی در مواردیکه ساخت و ساز صرفاً برخلاف یکی از اصول فنی و شهرسازی و معماری باشد. از اعمال توافق و جریمه پرهیز نمایند. به همین لحاظ پیشنهاد می شود تا بر تأثیر آرای صادره و نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی بر میزان و رشد تخلفات ساختمانی بررسی بیشتری منظور نمود.

پیشنهاد میشود تا تأثیر کلاس های آموزشی ضمن خدمت به پرسنل شهرداری تهران در مواجهه و جلوگیری از تخلفات ساختمانی را بررسی نمود. با توجه به نتایج تحقیق و امکان کم تأثیر فساد اداری بر تخلفات ساختمانی (۲۲٪) پیشنهاد می شود تا تأثیر ابزارهای مختلف (تنبیهی و تشویقی) و همچنین تامین نیازهای مالی و شغلی کارکنان شهرداری را در امر تخلفات ساختمانی تحقیق کرد.

با توجه به نقش درآمدزایی تخلفات ساختمانی، پیشنهاد می شود تا در خصوص عوامل دیگری که مؤثر بر امر گسترش و افزایش تخلفات ساختمانی می باشد تحقیق نمود.

به منظور پیشگیری از به مخاطره انداختن حیات و سلامت شهر و شهر وندان تهرانی به جهت ساخت سازه های بی رویه در پهنه های نامناسب و تراکم آن در مکان های فاقد ظرفیت جلوگیری شود.

برج های منفرد به دلیل تناسبات ویژه ای که دارد، نسبت به برج های خوشه ای از قدرت تأثیر گذاری زیادی در قلمرو خود برخوردار است به همین سبب در وقوله زیبا شناسی، برج های منفرد دارای این قابلیت است که به دلیل فرم شاخص، تأثیر زیبا شناسی زیادی را در محیط اطراف بگذارد و این امکان وجود دارد این قابلیت به دلیل شناخت و استفاده نابجا، به یک تهدید در ایجاد اغتشاش در تناسبات فرمی محیط تبدیل شود در نتیجه پیشنهاد می شود، در مکان یابی و همچنین تعیین ارتفاع، مقیاس حجم و عملکرد آن ها دقت فراوان نمود تا قدرت و تأثیر گذاری آن تبدیل به تهدید در شهر نشود.

پیشنهاد میشود کلیه کنترل های کار های ساختمانی توسط مدیریت شهری صورت گیرد و طبق قوانین و مقررات ساختمانی مجوز ساخت و ساز صادر گردد.

پیشنهاد می شود در مواردی که قرار است هر قسمتی از ساختمان در حال ساخت و یا در حال تغییر تخریب شود، مجوز مجزایی برای کارهای تخریب صادر شود. در مواردی که پلان های مربوط به کار ساختمانی پیشنهاد شده بوسیله کمیسیونر کنترل ساختمانی تایید شده باشد و سازنده قصد داشته باشد که در طرح های تایید شده تغییراتی ایجاد کند، باید از کمیسیونر کنترل ساختمانی بخواهد که تاییدیه طرح های اصلاح شده که نشان دهنده تغییرات می باشد را صادر کند. در موارد برخورد با تخلفات ساختمانی پیشنهاد می شود با تحمیل جرایم سنگین و زندانی کردن شرایطی مهیا شود که امکان بروز تخلف از بین برود.

پیشنهاد می شود متخصصان تصمیم گیران با آموزش مبحث پایداری مردم را در تمام گروه های سنی آماده پذیرش طرح های توسعه پایدار شهری نمایند.

از آنجا که انبوه ساز و یا سازنده ای که در احداث یک ساختمان آیین نامه ۲۸۰۰ را رعایت نکرده و یا پارکینگ مجتمعی را تبدیل به واحد مسکونی نموده جریمه های سنگینی در نظر گرفته شود.

تدوین دستورالعمل مناسب جهت نظارت دقیق بر نقشه ها و جزئیات اجرایی آن ها.

برای پیشگیری از تخلفات ساختمانی پیشنهاد می شود بازرسی های دقیق از ساختمان های در حال ساخت و هم چنین بازرسی های دوره ای ۵ ساله، برنامه ریزی کنترل ساختمان جهت حصول اطمینان از مناسب بودن شرایط ساختمان انجام گیرد. محدود بودن جامعه آماری پژوهش حاضر به افراد منطقه ۱۲ شهر تهران، در نتیجه تعمیم نتایج به سایر مناطق و شهر ها باید با احتیاط صورت پذیرد همچنین بالا بودن هزینه تهیه بعضی از اطلاعات نظیر نقشه شهر تهران، کمبود منابع اطلاعاتی راجع به تحلیل جمعیت و وجود نواقص در این منابع، کمبود آمار و اطلاعات دقیق و منسجم و قابل استناد به دلیل عدم وجود سابقه مطالعه و پژوهش در خصوص منطقه مورد مطالعه، نادرست بودن بسیاری از آمار و ارقام و بعضاً عدم همخوانی آمار یک موضوع واحد در سازمانها و ادارات مختلف، ضعف همکاری بسیاری از سازمانها و کارمندان. کم بودن منابع لاتین و فارسی، عدم وجود کنترل برای متغیرهای مداخله گر از جمله عوامل سیاسی که پژوهشگر قادر به کنترل آن ها نبوده است، نبودن پژوهش مشابه با پژوهش حاضر در نتیجه پژوهشگر را در جمع آوری اطلاعات و نتیجه گیری را با مشکلاتی مواجه کرد.

منابع

- ۱- محمدی جمال، میرزایی سارا، ۱۳۹۴، تبیین وضعیت و شناخت عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در کلانشهرهای ایران مطالعه موردی: مناطق پانزده گانه شهر اصفهان، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۳۰، شماره ۲، ص: ۱۹۵-۲۱۴
- ۲- زنگی آبادی علی، قائدرحمتی صفر، محمدی جمال، صفایی همایون، ۱۳۸۹، تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب پذیری ناشی از زلزله: مناطق شهر اصفهان، مدرس علوم انسانی- برنامه ریزی و آمایش فضا، دوره چهاردهم، شماره ۲.
- ۳- پاکساز مجید، صادقی افسانه، (۱۳۸۷)، بررسی صدور پروانه ساختمانی با تحلیلی بر ارزش واگذاری امتیاز تراکم مازاد، همایش مالیه شهرداریها
- ۴- صالحی اسماعیل، (۱۳۸۲). تحلیل کارآمدی ضوابط و مقررات شهرسازی در شکل گیری شهر خوب. پایان نامه دکتری شهری سازی. دانشکده هنرهای زیبا.
- ۵- لینچ کوین، (۱۳۷۶)، تئوری شکل خوب شهر ترجمه سید حسین بحرینی، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۶- هبیتات، (۱۳۷۹). گزارش کنفرانس هبیتات ۲. جلد سوم (حیات شهری) مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری شهرداری تهران.
- ۷- توکلی بابک، (۱۳۸۵) بهینه سازی مصرف انرژی در روند ساخت و ساز کشور یک راهکار اجرایی، پنجمین همایش بهینه سازی مصرف سوخت در ساختمان، تهران.
- ۸- حسینی سید علی، (۱۳۸۸) مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه ای در ایران، انتشارات حق شناس، رشت.
- ۹- بهشتی روی محمد، ۱۳۷۲، بررسی آثار کالبدی تخلفات ساختمانی؛ پایان نامه دوره کارشناسی ارشد دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا
- ۱۰- معصوم جواد، ۱۳۸۰، تخلفات ساختمانی، ماهنامه شهرداریها، شماره ۳۳، انتشارات سازمان شهرداری ها
- 11- Ramos, T, B, 2009, development OF Regional in this process: the Portuguese practice, journal of cleaner production, 17, (12), 1101-1115.
- 12- Wong, S, W, Tang, B, and horen, B, V. 2006. Strategic urban management in china: A case study of Guanzhou development district, habitat international, 30(3). 645-667.
- 13- Zhang, X, Wu, Y, and Shen, L, 2011 an evaluation frame work for the sustainability of urban land use: a study of capital cities and municipalities in china, habitat international, 35(1), 141-149.