

# تبیین اثر بخشی ضوابط و مقررات شهر سازی در توسعه پایدار منطقه سه کلانشهر اصفهان

حمید قدیری مدرس<sup>۱</sup>

دکترای برنامه ریزی شهری، شهرداری منطقه ۹ اصفهان، اصفهان، ایران

فصلنامه پژوهش های مکانی فضایی، سال پنجم، شماره چهارم، پیاپی ۲۰، پاییز ۱۴۰۰، صص ۵-۱۳

## چکیده

قرار گرفتن در مسیر حرکت به سمت توسعه پایدار محوری ترین اصل جهت تحقق آینده مناسب و مطلوب شهرها و کلانشهرهای کشور است. ضوابط و مقررات شهر سازی مهم ترین مؤلفه شکل دهنده سکونتگاه های شهری است. این امر بیانگر این مطلب است که هرچه اجرای این ضوابط در امر ساخت و ساز بیشتر رعایت گردد، بستر و کالبد سکونتگاه های شهری کیفیت بیشتری پیدا نموده و به تبع آن جلوگیری از موج مهاجرت شهروندان به واسطه عدم رضایت از کیفیت کالبدی محل سکونت انجام می گردد. جلوگیری از مهاجرت نامناسب شهروندان ارتباط مستقیم با حفظ منابع و حرکت به سمت توسعه پایدار دارد. در این پژوهش ضوابط و مقررات شهر سازی به ده مؤلفه ضوابط پیش زدگی و بالکن، ضوابط پارکینگ، ضوابط مسیرهای پیاده، ضوابط ارتفاعات، ضوابط دسترسی و گذر بندی، ضوابط کاربری، ضوابط نما، سیما و منظر شهری، ضوابط مناسب سازی معلولین، ضوابط مساحت و سطح اشغال، ضوابط مشرفیت و فضاهای نورگیری تقسیم بندی و در پرسشنامه شهروندان منعکس گردید. میزان به وسیله پرسشنامه و با طیف لیکرت ۵ گزینه ای مورد بررسی قرار گرفت. نتایج پرسشنامه با استفاده از آزمون تی تک نمونه نشان داد با توجه به حد متوسط پاسخ ۳، سطح معناداری متغیرها کمتر از ۰/۰۵ بوده و میزان رضایت شهروندان از اجرای ضوابط شهر سازی در منطقه هدف پایین تر از سطح نرمال بوده و این امر باعث افزایش تمایل شهروندان به مهاجرت بی رویه و نهایتاً استفاده بدون برنامه از منابع و امکانات خدادادی به خصوص در صنعت احداث ساختمان برخلاف اصول حرکت در جهت توسعه پایدار می گردد. بنابراین راهکارهای لازم به جهت اثربخشی مطلوب ضوابط و مقررات شهر سازی در منطقه ۳ اصفهان و حرکت به سمت توسعه پایدار می بایست تبیین گردد.

**واژگان کلیدی:** ضوابط و مقررات شهر سازی، توسعه پایدار، اثر بخشی، رضایتمندی، منطقه سه کلانشهر اصفهان.

۱. نویسنده مسئول: Ha ghadiri@yahoo.com

## مقدمه و بیان مسئله

فرآیند شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه تغییرات بسیاری در کالبد فیزیکی شهر و ابعاد مختلف زندگی شهروندان به وجود آورده است. با توجه به اینکه هر روز بر جمعیت شهری افزوده می‌شود، چالش‌ها و پیامدهایی بروز می‌یابد (صرافی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۶). فرار گرفتن در مسیر حرکت به سمت توسعه پایدار محوری‌ترین اصل جهت تحقق آینده مناسب و مطلوب شهرها و کلان‌شهرهای کشور است. بی‌تردید جهان فراروی ما جهانی است که شهرها عرصه‌های اصلی سکونت را تشکیل می‌دهند و هم‌زمان کانون رقابت و هم‌زیستی نسل بشر با تمامی ابزارها و ساز و کارهای سازمانی‌اش می‌باشند (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۵). در ایران نیز به دنبال افزایش شهرنشینی و سرعت بالای تغییرات در بافت‌های شهری به دلایل مختلف، توجه به کیفیت محیط زیست شهری، بالا بردن رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط سکونتی و پایداری منتج از آن و ارزیابی آن‌ها، ضروری می‌نماید (ضرابی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۹۸).

امروزه توسعه پایدار به‌منزله هدفی برای یک دنیای تحت فشار و دارای مشکلات رو به تزاید محسوب می‌گردد که پیش‌زمینه آن، توسعه زیست بوم است. این دیدگاه توسعه زیست بوم را در سطح محلی یا منطقه‌ای توأم با توانایی‌های بالقوه آن فضا و با توجه و تأکید بر بهره‌برداری عقلانی از منابع، کاربرد تکنولوژی و سازمان به‌گونه‌ای که طبیعت و انسان را مورد توجه قرار دهد، تعریف می‌کند (علی‌زاده، ۱۳۸۲: ۵۶).

انتقاد به روش‌های برنامه‌ریزی سال‌های گذشته که نسبت به محیط زیست بی‌توجه بوده‌اند اکثراً در توسعه پایدار مشهود است و تلاش به جهت تعادل بین محیط زیست طبیعی و انسان ساخت هدف اصلی

آن می‌باشد، در ساله‌ای اخیر اکثر شهرهای کشورهای در حال توسعه من‌جمله ایران به‌عنوان کانون تلافی این دو محیط و توسعه روزافزون با معضلات عدیده‌ای مانند توسعه بی‌هدف کالبدی و افزایش بی‌رویه جمعیت، ازدیاد آلودگی‌های محیطی و ... همراه بوده است. از طرف دیگر پرداختن به مؤلفه‌هایی که مسیر حرکت به سمت توسعه پایدار را محقق می‌سازد و کمتر مورد توجه قرار گرفته‌اند از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. یکی از این مؤلفه‌ها ضوابط و مقررات شهرسازی است. طرح‌های تفصیلی شهری مهم‌ترین ابزار ساماندهی نظام‌مند کالبدی شهرها، محسوب می‌شوند که در مواجهه با نارسایی‌های کالبدی-فضایی شهرهای کشور به کار گرفته می‌شوند (اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان، ۱۳۷۲).

ضوابط و مقررات شهرسازی به‌عنوان یکی از عوامل اصلی تأثیرگذار بر شکل شهر از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. از آنجایی که عاملی همچون شکل شهر باید دارای معیارهای مطلوبیت نیز باشد، اندیشمندانی همچون کوین لینچ و سایر پژوهشگران حوزه توسعه پایدار سعی در تدوین و تبیین آن‌ها نموده‌اند. صرف نظر از اینکه آیا این معیارها می‌توانند به‌طور کامل در همه مکان‌ها قابل اندازه‌گیری باشند، لازم است ضوابط و مقررات شهرسازی به‌منظور سنجش میزان هر سویی آن‌ها با معیارهای مطلوبیت شهر، بررسی شود (بندرآباد، ۱۳۸۹: ۱). ضوابط و مقررات محیطی و شهرسازی با توجه به نقش و اهمیت آن در صورتی که به نحو کارآمدی تدوین و به اجرا گذاشته شوند می‌توانند منجر به تحقق شهر خوب و پایدار شوند (صالحی، ۱۳۸۵: ۵۵). بسیاری از برنامه‌های ارائه شده برای بهبود وضعیت کلان‌شهرها مستلزم به کاربرد هزینه‌های زیاد از نظر مالی، اقتصادی، صنعتی و ... می‌باشد لیکن

برجسته نمودن نقش ضوابط و مقررات شهرسازی در دستیابی شهر به توسعه پایدار نیازمند هزینه گزافی نمی باشد.

اجرای صحیح و مناسب ضوابط شهرسازی باعث کیفیت مطلوب سکونتگاه‌های شهری می گردد. ارتباط میان اجرای صحیح ضوابط و مقررات شهرسازی و کیفیت محلات شهری، یک ارتباط دو سویه مستقیم است. کیفیت مطلوب سکونتگاه‌های شهری باعث عدم مهاجرت بی رویه جمعیت شهری و استفاده ناصحیح از منابع و امکانات به خصوص جهت ساخت بی رویه و بدون برنامه مسکن می گردد. موضوع و مسائل شهرسازی همواره از منظر، پیچیده ترین مسائل حقوقی نیز به شمار می روند؛ زیرا جامعه شهری یک توده، منافع رقابت آمیز و متضاد است. برخورد گسسته با این منافع فقط به بی نظمی و هرج و مرج می انجامد (پاکساز و صادقی، ۱۳۸۷: ۱۴). در نهایت به جاست اگر بگوییم بررسی نحوه صحیح اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی در مناطق مختلف شهری رابطه مستقیم با سوق دادن آن منطقه به سمت توسعه پایدار دارد.

در این پژوهش فرضیه اصلی مطلوب نبودن اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی در ناحیه ۳ اصفهان می باشد. جهت سنجش کیفیت اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی، این ضوابط به ده مؤلفه ضوابط پیش زدگی و بالکن، ضوابط پارکینگ، ضوابط مسیرهای پیاده، ضوابط ارتفاعات، ضوابط دسترسی و گذر بندی، ضوابط کاربری، ضوابط نما و سیما و منظر شهری، ضوابط مناسب سازی معلولین، ضوابط مساحت و سطح اشغال، ضوابط مشرفیت و فضاها، نورگیری تقسیم بندی گردید. سپس با انعکاس میزان رضایت شهروندان از اجرای این ضوابط، نتیجه گیری

می گردد آیا اجرای این ضوابط در حال حاضر منطقه مورد پژوهش را به سمت توسعه پایدار سوق می دهد یا خیر.

### روش پژوهش

روش این پژوهش با توجه به هدف کاربردی و با توجه به ماهیت توصیفی - تحلیلی می باشد. همچنین روش نمونه گیری در پژوهش حاضر با توجه به نوع تکمیل پرسشنامه‌ها، نمونه گیری تصادفی ساده و خوشه‌ای می باشد.

نمونه‌ها به سه روش کلی انتخاب می شوند. روش احتمالی که از ارزش علمی برخوردار است و به روش تصادفی موسوم است و روش غیر احتمالی که به روش وضعی معروف است و بالاخره روش کارشناسی یا دلفی. نمونه‌های احتمالی ساده در تحقیقات توصیفی، همبستگی، علی و تجربی، زمینه یاب استفاده می شود و به سادگی قابل انجام است (حافظ نیا، ۱۳۹۲: ۱۴۶). روش تجزیه و تحلیل کمی بوده و اطلاعات به دست آمده از پرسش نامه به نرم افزار SPSS وارد شده و ارتباط آن‌ها با استفاده از روش‌های توصیفی و استنباطی (آزمون‌های همبستگی و آزمون T، رگرسیون) مورد بررسی قرار گرفته است.

دلیل انتخاب این منطقه به عنوان جامعه هدف پژوهش، میزان مساحت و جمعیت و همچنین بومی بودن این منطقه در کلانشهر اصفهان است. منطقه ۳ شهر اصفهان در دهه‌های اخیر با پدیده هجوم و جایگزینی مواجه بوده است. بر اساس فرمول کوکران، جامعه آماری تعداد ۳۸۴ نفر از شهروندان منطقه سه با سن بالای ۲۰ سال در بازه زمانی ۱۴۰۱-۱۴۰۰ انتخاب گردیدند. به وسیله ابزار اندازه گیری پرسشنامه میزان رضایتمندی شهروندان از ده ضابطه جهت سنجش و برآورد پاسخ سؤال تحقیق مورد بررسی قرار گرفت.

جدول شماره (۱): طبقه بندی گزاره‌های مربوط به ضوابط شهرسازی در این پژوهش

عنوان ضوابط	کد	گزاره‌های مرتبط
ضوابط ارتفاعات	A1	مناسب بودن تعداد طبقات ساختمان‌ها
	A2	مناسب بودن جمعیت محل سکونت و عدم وجود ازدحام
	A3	وجود نور کافی خورشید و زاویه تابش مطلوب
	A4	مناسب بودن خط آسمان و آسایش بصری
ضوابط دسترسی و گذر بندی	B1	مناسب بودن عرض معابر برای تردد عابرین
	B2	مناسب بودن عرض معابر برای تردد خودروها
	B3	عرض مناسب معابر برای امداد رسانی در مواقع بحران (زلزله، سیل، آتش سوزی)
	B4	عدم وجود پله پلاک‌ها درون گذر
	B5	نسبت مناسب فضای گذرها با ارتفاع ساختمان‌های منطقه سکونت
ضوابط پارکینگ	C1	فضای مناسب جهت پارک ماشین در منزل
	C2	فضای مناسب جهت پارک ماشین در کوچه
	C3	امکان تردد راحت ساکنین هنگام پارک شدن اتومبیل درون منزل
	C4	عدم وجود درب ماشین رو در پتخ پلاک‌ها و عدم وجود درب سرتاسری پلاک
	C5	عدم باز شدن درب پلاک‌ها به درون گذر
ضوابط پیش زدگی و بالکن	D1	مناسب بودن میزان عمق بالکن‌های درون گذر در محل سکونت
	D2	ارتفاع مناسب بیرون زدگی ساختمان‌ها از کف گذر
	D3	عدم ممانعت بالکن‌های درون گذر از تردد خودروها
	D4	عدم برخورد بالکن‌ها با درختان و اشجار درون گذر منطقه سکونت
ضوابط کاربری	E1	عدم وجود مغازه و کارگاه مزاحم در محیط مسکونی محل سکونت
	E2	فاصله مناسب محل سکونت تا مراکز آموزشی همانند دبستان، دبیرستان، کتابخانه و فرهنگسرا
	E3	مساحت مناسب مراکز آموزشی منطقه سکونت برای جمعیت استفاده کننده
	E4	فاصله مناسب محل سکونت تا مراکز بهداشتی درمانی همانند درمانگاه و بیمارستان
	E5	مساحت مناسب مراکز بهداشتی درمانی منطقه سکونت برای جمعیت استفاده کننده
	E6	فاصله مناسب محل سکونت تا فضاهای سبز شهری همچون پارک‌ها و بوستان شهری
	E7	مساحت مناسب فضاهای سبز شهری محل سکونت برای جمعیت استفاده کننده
	E8	فاصله مناسب محل سکونت تا باشگاه‌ها و مراکز ورزشی
	E9	مساحت مناسب مراکز ورزشی منطقه سکونت برای جمعیت استفاده کننده
ضوابط نما و سیما و منظر شهری	F1	رنگ مناسب نمای ساختمان‌ها و عدم وجود رنگ‌های نامطلوب در نما در محل سکونت
	F2	منظر شهری مناسب در اثر همخوانی نماها
	F3	هماهنگی مصالح استفاده شده در نمای ساختمان‌های محل سکونت
	F4	عدم وجود اغتشاشات بصری همچون دودکش، تأسیسات برقی، ناودان در نمای ساختمان‌های محل سکونت
ضوابط مناسب سازی معلولین	G1	امکان ورود معلول با ویلچر از درون گذر به خانه
	G2	امکان تردد و ورود راحت فرد معلول به داخل واحدهای مسکونی محل سکونت
ضوابط مسیره‌ای پیاده	H1	کف سازی مناسب پیاده‌روها
	H2	عرض مناسب پیاده روها جهت تردد عابرین
	H3	وجود فضای مناسب عبور دوچرخه و موتورسیکلت
	H4	شیب مناسب پیاده روهای محل سکونت جهت هدایت آب باران در مواقع بارندگی
	H5	وجود درختان و فضای سبز مناسب در مجاورت پیاده روها

عنوان ضوابط	کد	گزاره‌های مرتبط
ضوابط مشرفیت و فضاهای نورگیری	I1	مناسب بودن نورگیری فضاهای محصور درون منزل از داکت‌ها و نورگیرها
	I2	عدم اشرفیت و دید از درون گذر به داخل پلاک
	I3	عدم وجود دید و مشرفیت از درون پلاک به حیاط و فضاهای خصوصی ساختمان‌های مجاور
	I4	عدم استفاده از شیشه‌های مات و دودی و رفلکس جهت رفع مشرفیت پنجره‌های پلاک‌ها
ضوابط مساحت و سطح اشغال	J1	مساحت و متراژ مناسب واحد مسکونی
	J2	متراژ مناسب حیاط یا تراس یا ایوان (فضای باز) محل سکونت
	J3	وجود باغچه یا فضای سبز ریشه دار با متراژ مناسب در منزل
	J4	وجود لابی یا فضای ورودی ساختمان با متراژ مناسب
	J5	تناسب مساحت کل زمین با تعداد طبقات ساختمان محل سکونت
	J6	متراژ مناسب دستگاه پله محل سکونت جهت تردد ساکنین
	J7	متراژ مناسب سرویس بهداشتی و حمام منزل

### جدول شماره (۲): رویایی و پایایی گویه‌های پرسشنامه

مؤلفه‌ها	آلفای کرونباخ (بالای ۰/۷)	پایایی ترکیبی (بالای ۰/۷)
ضوابط نما و سیما و منظر شهری	۰/۹۷۳	۰/۹۶۹
ضوابط ارتفاعات	۰/۹۴۴	۰/۹۱۰
ضوابط دسترسی و گذر بندی	۰/۹۱۸	۰/۹۳۲
ضوابط مساحت و سطح اشغال	۰/۸۹۰	۰/۹۳۹
ضوابط مسیرهای پیاده	۰/۸۲۷	۰/۹۵۹
ضوابط مشرفیت و فضاهای نورگیری	۰/۹۲۸	۰/۹۰۹
ضوابط مناسب سازی معلولین	۰/۹۱۳	۰/۹۸۰
ضوابط پارکینگ	۰/۷۹۵	۰/۹۳۰
ضوابط پیش زدگی و بالکن	۰/۸۱۷	۰/۹۵۱
ضوابط کاربری	۰/۹۰۹	۰/۹۲۷

میانگین آلفای کرونباخ کل پرسشنامه برای بررسی پایایی ۰/۹۳ و رویایی پرسشنامه به صورت صوری از دیدگاه متخصصان ۰/۸۱ به دست آمد.

**موقعیت جغرافیایی منطقه ۳ شهر اصفهان (Isfahan District)**

این منطقه دارای وسعت ۱۱۵۲ هکتار در قسمت مرکز کلانشهر اصفهان واقع شده است. از نظر محدوده قانونی از سمت شمال منتهی به فلکه شهدا در مسیر خیابان مدرس تا میدان قدس - خیابان سروش تا میدان احمد آباد و از سمت شرق منتهی به میدان احمد آباد تا میدان بزرگمهر و از سمت جنوب منتهی به میدان بزرگمهر در مسیر زاینده‌رود تا میدان انقلاب و از سمت غرب منتهی به میدان انقلاب تا فلکه شهدا می‌باشد. بر اساس سرشماری‌های وزارت کشور جمعیت این منطقه در سال ۱۳۹۵ شامل ۳۳۸۱۱۰ نفر بوده است (آمارنامه شهر اصفهان، ۱۳۹۶).

جدول شماره (۳): مقایسه میانگین رضایتمندی شهروندان منطقه ۳ از اجرای ضابطه‌ها با حد متوسط با استفاده از آزمون تی تک نمونه

نام منطقه	نام ضوابط	میانگین	انحراف معیار	آماره T	سطح معناداری
منطقه سه	ضوابط ارتفاعات	۲/۴۳	۰/۹۱	-۷/۷	۰/۰۰۰۱
	ضوابط دسترسی و گذر بندی	۲/۰۷	۰/۹۸	-۶/۸	۰/۰۰۰۱
	ضوابط پارکینگ	۱/۸۲	۰/۹۴	-۷/۲	۰/۰۰۰۱
	ضوابط پیش زدگی و بالکن	۲/۷۵	۰/۹۳	-۶/۹	۰/۰۰۰۱
	ضوابط کاربری	۱/۸۷	۰/۹۰	-۷/۸	۰/۰۰۰۱
	ضوابط نما و سیما و منظر شهری	۲/۸۶	۰/۹۶	-۶/۵	۰/۰۰۰۱
	ضوابط مناسب سازی معلولین	۲/۱۱	۰/۹۷	-۷/۳	۰/۰۰۰۱
	ضوابط مسیرهای پیاده	۲/۱۹	۰/۹۲	-۶/۹	۰/۰۰۰۱
	ضوابط مشرفیت و فضاهای نورگیری	۲/۷۴	۰/۹۶	-۷/۰	۰/۰۰۰۱
	ضوابط مساحت و سطح اشغال	۲/۲۱	۰/۹۹	-۶/۳	۰/۰۰۰۱

### بررسی اثربخشی اجرای ضوابط و مقررات

شهرسازی در توسعه پایدار منطقه سه کلانشهر اصفهان

فرضیه پژوهش: میزان رضایتمندی شهروندان از اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی در منطقه سه شهر اصفهان در سطح مطلوبی قرار ندارد.

با استفاده از آزمون تی تک نمونه این فرضیه مورد بررسی قرار گرفت. از آنجا که پاسخ سؤالات پرسشنامه به صورت طیف لیکرت ۵ گزینه می باشد (بسیار کم=۱، کم=۲، متوسط=۳، زیاد=۴، بسیار زیاد=۵) بنابراین حد متوسط پاسخ برابر با ۳ می باشد و اگر افراد نمونه بیشتر از حد متوسط پاسخ داده باشند می توان نتیجه گرفت که متغیرها در سطح مطلوبی قرار دارند؛ بنابراین با استفاده از آزمون تی تک نمونه میانگین متغیرها با عدد ۳ مقایسه شد. نتایج در جدول زیر آورده شده است.

### نتیجه گیری

با توجه به تأیید فرضیه مقاله و قرار نداشتن اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی در سطح مطلوب در منطقه سه می توانیم بگویم کیفیت کالبدی سکونتگاه‌ها و محلات این منطقه تا حد نرمال فاصله داشته و این امر بیانگر این است که وضعیت موجود اجرای ضوابط

شهرسازی در این منطقه می‌تواند تمایل شهروندان به مهاجرت را افزایش بدهد. افزایش مهاجرت باعث استفاده بی‌رویه از منابع و امکانات به‌خصوص در زمینه ساخت مسکن و برآورده نشدن توسعه پایدار در این منطقه می‌گردد.

برای اثربخش نمودن ضوابط و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار منطقه سه کلانشهر اصفهان بنا بر اعلام نظر شهروندان این منطقه باید به ترتیب و مطابق الگوی زیر به رعایت روز افزون این ضوابط پرداخت:

### الگوی اجرای ضوابط شهرسازی در منطقه سه

(۱- ضوابط پارکینگ، ۲- ضوابط کاربری، ۳- ضوابط دسترسی و گذرپندی، ۴- ضوابط مناسب سازی معلولین، ۵- ضوابط مسیرهای پیاده، ۶- ضوابط مساحت و سطح اشغال، ۷- ضوابط ارتفاعات، ۸- ضوابط مشرفیت و فضاها، ۹- ضوابط پیش‌زدگی و بالکن، ۱۰- ضوابط نما و سیما و منظر شهری).

### پیشنهادات راهبردی همسو با فرضیه پژوهش

مهم‌ترین پیشنهادات جهت هدایت ضوابط و مقررات شهرسازی در چارچوب حرکت منطقه به سمت توسعه پایدار جلوگیری از نقض هرکدام از ضوابط می‌باشد که به تفصیل در ذیل بیان می‌گردند:

### موارد نقض ضوابط پارکینگ

هرگونه صدور مجوز احداث بناهای مسکونی و تجاری و سایر کاربری‌ها بدون تأمین پارکینگ و اخذ وجه و پول تحت عنوان جریمه کسری پارکینگ توسط مرجع صدور پروانه.

صدور گواهی پایان کار برای پلاک‌هایی که با انجام تخلفات ساختمانی به‌خصوص تخلفات تبدیل، مشمول کسری پارکینگ گردیده‌اند و اخذ و دریافت جریمه بابت عدم تأمین پارکینگ.

### موارد نقض ضوابط کاربری

هرگونه تغییر بهره‌برداری و نحوه استفاده از زمین توسط مراجع صدور پروانه برخلاف طرح‌های شهری مصوب.

دریافت وجه در قبال تخلفات تغییر کاربری زمین‌ها و بهره‌برداری از مستحدثات برخلاف آنچه مشاورین طرح‌های تفصیلی به‌واسطه جمعیت و ایجاد سرانه‌های مطلوب به‌عنوان کاربری عرصه در نقشه‌های طرح‌های شهری لکه‌گذاری نموده‌اند بخصوص تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی و مسکونی.

اولویت بندی کاربری زمین‌ها توسط شهرداری با یا بدون استعلام از مراجع طرح‌ها جهت تغییر کاربری و صدور مجوز که متأسفانه امروزه حالت عرف و رسمی پیدا نموده است.

کاهش متراژ عرصه کاربری‌هایی که به فضاهای اوقات فراغت شهروندان اختصاص داده شده است و در زمان صدور پروانه این‌گونه کاربری‌ها مدافع (شخص حقیقی یا حقوقی) ندارند همانند کاربری‌های ورزشی، فضای سبز، فرهنگی تفریحی و سایر کاربری‌ها.

### موارد نقض ضوابط گذرپندی

هرگونه اغماض در برابر عدم رعایت تعریض گذر توسط پلاک‌هایی که تخریب و نوسازی می‌گردند و دریافت جریمه برای چشم‌پوشی از تجاوز حدود اربعه ملک به شوارع عام.

تقلیل و کاهش عرض گذرهای مصوب که بنا به تشخیص مشاورین طرح‌های تفصیلی و توسعه شهری و با توجه به طول معابر در نظر گرفته شده است.

هرگونه تغییر بدون کارشناسی در خطوط بدنه

مصوب نقشه‌های طرح تفصیلی.

بهداشتی، حمام و آشپزخانه جهت کاربری مسکونی).

❖ تأیید نقشه‌های معماری با جانمایی و لکه گذاری نامناسب ریز فضاهای کاربری مورد نظر.

❖ تأیید نقشه‌های معماری با هم‌جواری و سیرکولاسیون نامناسب ریز فضاهای کاربری مورد نظر.

#### موارد نقض ضوابط ارتفاعات

❖ هرگونه تراکم فروشی و صدور مجوز سقف مازاد بر کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی مناطق.

❖ صدور پروانه ساخت صرفاً بر اساس کد ارتفاعی منطقه بدون در نظر گرفتن میزان مساحت پلاک.

❖ صدور مجوز ارتفاع گیری پلاک‌ها در حد کد ارتفاعی مناطق و بدون در نظر گرفتن حداقل عرض معابر و عدم امکان تردد ماشین‌های آتش نشانی در مواقع آتش سوزی و به استناد عدم وجود منع قانونی حقوق مجاورین ملک متقاضی.

#### موارد نقض ضوابط مشرفیت و فضاهای نورگیری

❖ صدور گواهی پایان کار بدون کنترل مشرفیت بازشوهای ملک بر پلاک‌های مجاورین در زمان صدور پایان‌کار.

❖ تأیید نقشه‌های معماری بدون تأمین فضاهای نورگیری کافی جهت اخذ پروانه ساختمانی.

❖ تأیید نقشه‌های معماری بدون تعیین محل و جانمایی نامناسب ریزفضاها جهت نورگیری در زمان صدور پروانه ساختمانی.

#### موارد نقض ضوابط پیش زدگی و بالکن

❖ صدور مجوز برای پیش زدگی درون گذرهای با عرض کمتر از حد نصاب ضوابط طرح‌های تفصیلی برای احداث بالکن خارج از عرصه پلاک‌ها.

❖ صدور پروانه تعمیری برای پلاک‌هایی که دارای تعریض هستند و نیز انجام تعمیرات اساسی به‌خصوص در تغییر نماسازی پلاک‌ها با پروانه تعمیری و بدون انجام تعریض ملک.

#### موارد نقض ضوابط مناسب سازی معلولین

❖ تأیید نقشه‌های معماری بدون در نظر گرفتن الگوهای مناسب سازی معلولین همچون احداث رمپ ویلچررو.

❖ صدور گواهی پایان‌کار بدون کنترل رعایت الزامات سهولت تردد معلولین جسمی و حرکتی به درون پلاک‌ها.

#### موارد نقض ضوابط پیاده‌رو سازی

❖ عدم جلوگیری از تصرف معابر و پیاده روها در زمان ساخت پلاک‌ها توسط سازندگان و مجریان امر ساخت و ساز.

❖ صدور پایان کار برای پلاک‌هایی که در زمان ساخت اقدام به کف سازی مناسب و پیاده رو سازی و یا آسفالت مناسب گذرهای عمومی در مجاورت ملک ننموده‌اند.

#### موارد نقض ضوابط مساحت و سطح اشغال

❖ صدور پروانه‌های ساختمانی با سطح اشغال وزیر بنای مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی در قبال اخذ پول و با استناد به رضایت نامه کتبی مجاورین پلاک متقاضی.

❖ تأیید نقشه‌های معماری بدون در نظر گرفتن مساحت مورد نیاز واحدهای مسکونی و تجاری و سایر کاربری‌ها جهت صدور پروانه.

❖ تأیید نقشه‌های معماری با مترائ نامتناسب ریز فضاهای مربوط به کاربری پلاک (همانند مترائ نامناسب دستگاه پله، اتاق خواب، سرویس



❖ صدور گواهی پایانکار در قبال اخذ وجه از پلاک‌هایی که به‌صورت خلاف اقدام به احداث بالکن در گذرهای با عرض کم نموده‌اند و یا ارتفاع لازم از کف گذر برای احداث بالکن را در نظر نگرفته‌اند.

#### موارد نقض ضوابط نما و سیما و منظر شهری

❖ تأیید طرح نمای پلاک‌ها با مصالح غیر بوم آورد و بر خلاف اصول اختلاط مصالح و نیز رنگ نامناسب مصالح تأیید شده در ضوابط و طرح‌های مطلوب سازی سیما و منظر شهری.

❖ تأیید طرح نمای پلاک‌ها نامتناسب با شرایط محیطی و کلبدی و اقلیمی شهر اصفهان.

❖ اخذ وجه جریمه جهت صدور پایانکار پلاک‌هایی که نسبت مناسب اختلاط مصالح را رعایت نموده‌اند همانند نماهای تمام سنگ و نماهای رومی و با نقوش خاص.

❖ صدور پایانکار برای پلاک‌هایی که در نمای آن‌ها از مصالح غیراستاندارد قابل اشتعال استفاده شده است در ازای دریافت جریمه.

#### فهرست منابع

- اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان (۱۳۷۲).
- طرح تفصیلی شهر اصفهان: ضوابط ساختمانی و شهرسازی.
- بندرآباد، علیرضا (۱۳۸۹). بررسی تأثیر ضوابط شهرسازی بر شکل شهر تهران. مجله نظر، سال ۲، شماره ۹، صص ۱۳-۱۰.
- پاکساز، مجید و صادقی، افسانه (۱۳۸۷). بررسی صدور پروانه ساختمانی با تحلیلی بر ارزش واگذاری امتیاز تراکم مازاد. همایش مالی شهرداری‌ها.
- حافظ‌نیا، محمد رضا (۱۳۹۲). مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی. انتشارات سمت، چاپ

نوزدهم.

- رفیعیان، مجتبی؛ مسعودی راد، ماندانا، رضایی، مریم و مسعودی راد، مونا (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر (مورد شناسی مسکن مهر زاهدان). جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، سال ۴، پائیز ۱۳۹۳، شماره ۱۲، صص ۱۳۵-۱۵۰.

- صالحی، اسماعیل (۱۳۸۵). نقش ضوابط و مقررات شهرسازی در تحقق شهر خوب و توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی تهران). نشریه محیط شناسی، دوره ۳۲، شماره ۴۰، صص ۶۲-۵۱.

- صرافسی، مظفر؛ توکلی نیا، جمیله؛ چمنی مقدم، مهدی (۱۳۹۳). جایگاه برنامه ریز در فرایند برنامه ریزی شهری، فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۳، شماره ۱۲، صص ۳۲-۱۹.

- ضرابی، اصغر؛ علی زاده، جابر، رنجبرنیا، بهزاد، کاملیفر، محمدجواد و احمدیان، مهدی (۱۳۹۴). ارزیابی سطح رضایت شهروندان از کیفیت محیط شهری نمونه موردی مناطق شهری ده‌گانه کلانشهر تبریز. نشریه جغرافیا و برنامه ریزی، سال ۱۹، شماره ۵۱، تبریز.

- علی زاده، کتابون (۱۳۸۲). اثرات حضور گردشگران بر منابع زیست محیطی، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، دوره ۳۵، شماره ۱، صص ۵۶.