

## ارتقای اصول مرتبط با نظام کنترل ساخت و ساز بر مبنای رویکرد پایداری و حقوق شهروندی

سیداحمد انوری، مصطفی بهزادفر<sup>۱</sup>، اسماعیل شیعه<sup>۲</sup>

تاریخ وصول: ۱۳۹۷/۰۹/۰۱، تاریخ تأیید: ۱۳۹۸/۰۳/۱۱

### چکیده

سرعت رو به تزايد ساخت و ساز در دنیای مدرن و شتابزدگی در دستیابی به محصول نهایی، فرصت تفکر و تأمل در لایه‌های این صنعت را از بین برده است. هدف پژوهش حاضر، بررسی و ارزیابی اصول و دستورالعمل‌هایی ساخت‌وساز در ایران در ارتباط با سامانه‌های ساخت‌وساز پایدار بین‌المللی موفق از جمله لیید و برییم و نیز تأکید بر حقوق شهروندی در قالب حقوق مجاورت و همسایگی می‌باشد. به منظور دستیابی به این هدف، روش به کار گرفته شده در پژوهش حاضر از نوع توصیفی - تحلیلی و انطباقی با رویکرد انتقادی بوده و از نظر نوع، جزء تحقیقات کاربردی می‌باشد. نتایج حاصل از پژوهش حاضر نشان‌دهنده این موضوع است که اصول ساخت و ساز موجود در ایران (فنی، بهداشتی، شهرسازی و ...) دارای نکات اساسی و پایه‌ای مناسبی می‌باشند اما این اصول نیازمند بازنگری جدی با توجه به تغییرات به وجود آمده در شرایط محیطی و شهری در ایران و نیز با توجه به پیشرفت‌های جدید علمی و اهمیت روزافزون مسائل مربوط به توسعه پایدار در سراسر جهان می‌باشند.

کلیدواژگان: اصول نظام کنترل ساخت‌وساز، رویکرد پایداری، لیید و برییم، حقوق شهروندی.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

۱. دانشجوی دکترا، دانشگاه صنعتی نوشیروانی بابل

۲. استاد، دانشگاه علم و صنعت ایران (نویسنده مسئول، behzadfar@iust.ac.ir)

۳. استاد، دانشگاه علم و صنعت ایران

## مقدمه

جهت ادامه رشد جمعیت و توسعه اقتصادی در جهان، حمایت از ساخت و ساز امری حیاتی و واجب است. اما صنعت ساخت و ساز در کشور ایران به اندازه کافی جهت رسیدن به توسعه پایدار نمی تواند اقدام کند. توسعه پایدار در جوامع امروز به یک مبحث مهم در میان تصمیم گیرندگان و سیاست گذاران در حرکت به سوی محیط زیستی سالم تر، اجتماعی پیشرفته تر و اقتصادی توسعه یافته تر بدل شده است. اصول ساخت و ساز در هر جامعه ای اساس و پایه ای به منظور نظم - بخشی و ساماندهی روابط کالبدی و اجتماعی و اقتصادی موجود در جامعه می باشند که با توجه به این موضوع که شهر موجودی زنده و در حال تغییر است و نیز با توجه به پیشرفت علمی در زمینه صنعت ساخت و ساز توجه به بازنگری و ارتقای این اصول از اهمیت زیادی برخوردار می باشد.



نمودار ۱: چارچوب نظری پژوهش

## پیشینه پژوهش

در زمینه موضوع مقاله حاضر تاکنون پژوهشی صورت نگرفته است و تأثیرات دستورالعمل های پایداری در کنار حقوق شهروندی بر اصول در نظر گرفته شده در ساخت و ساز در ایران مورد ارزیابی و ارتقا قرار نگرفته اند در ادامه به برخی پژوهش های مرتبط با موضوع پژوهش حاضر پرداخته می شود:

مریم دستغیب پارسا و آروین پیروی در سال ۱۳۸۹ در مقاله ای تحت عنوان "فعالیت های صنعت ساخت و ساز با دیدگاه توسعه پایدار" بیان می دارند که مطالعات و بررسی ها بر روی فعالیت های ساختمان سازی نشان می دهد، این بخش تأثیرات مخرب زیست محیطی زیادی را در بردارد. اخیراً متخصصین امر تلاش می کنند، این تأثیرات مخرب را به حداقل برسانند. در این مقاله به منظور آسیب شناسی موضوع، به بررسی صدمات وارده بر محیط طبیعی توسط

فعالیت‌های ساخت‌وساز، در طی مراحل ساخت، استفاده و تخریب ساختمان که شامل فرسایش خاک، تغییر مسیرهای زهکشی آب، سیل‌های ناگهانی، آلودگی آب‌وهوا، گرم شدن کره زمین و ... می‌شود، پرداخته شده است. نتیجه این تحقیق می‌تواند برای آگاهی دست‌اندرکاران فعالیت‌های ساخت‌وساز از صدمات جبران‌ناپذیر وارده بر طبیعت، هدایت روش‌های موجود به سمت ساخت‌وساز پایدار و حفظ محیط‌زیست مفید باشد. داوود شریعتمداری و مسعود بنیادی در سال ۱۳۹۳ در مقاله دیگری تحت عنوان "اهداف توسعه پایدار در ساخت‌وساز" بیان می‌کنند که صنعت ساخت‌وساز دارای اثرات منفی بسیاری بر محیط‌زیست می‌باشد که برای تغییر این وضعیت پژوهش‌های ملی و بین‌المللی و تلاش‌های آموزشی هماهنگ لازم است. استفاده از روش‌ها و ابزار استاندارد برای طراحی سازگار با محیط‌زیست و همچنین گنجاندن آخرین روش‌ها و ابزارهای ساخت‌وساز سازگار با محیط‌زیست در آموزش و پرورش و آموزش مهندسان جهت کم کردن اثرات مضر ساخت‌وساز بر محیط‌زیست برای رسیدن به توسعه پایدار بسیار مفید است. اما در عین حال لازم است که توسعه پایدار و اصول اساسی آن تعریف گردد و اهداف ساخت‌وساز بر مبنای توسعه پایدار به عنوان هدف تعریف گردد. در این مقاله در ابتدا دستور کار پژوهشی و آموزشی جهت کم کردن اثرات زیست‌محیطی ساخت‌وساز برای رسیدن به توسعه پایدار بیان می‌گردد و اصول اساسی آن در صنعت ساخت‌وساز بیان شده و در انتها تغییرات صنعت ساختمان بر مبنای توسعه پایدار و اهداف توسعه پایدار تشریح می‌شود.

### روش‌شناسی پژوهش

روش تحقیق از دیدگاه روش سنجی، شناخت منظم مشکلات و نارسایی‌ها و کشف روابط علی‌آنهاست و از نظر مراحل انجام کار، کلیه وسایل و فرآیند جمع‌آوری منظم اطلاعات و تجزیه و تحلیل سیستماتیک آن‌ها به منظور کشف حقایق روش تحقیق نامیده می‌شود؛ بنابراین، در بین طیفی از روش‌های شناخت (دانستن)، روش علمی شناخت جایگاه والا داشته و عبارت است از کشف حقایق بر اساس جمع‌آوری سیستماتیک اطلاعات، تجزیه و تحلیل آن‌ها و حصول به روابط علت و معلولی بین پدیده‌ها. در تحقیق حاضر، اصل بر موارد فوق قرار گرفته است. در راستای اهداف و سؤالات، در این تحقیق از روش توصیفی و تحلیلی استفاده شده است. در این تحقیق پس از مشخص شدن سؤالات اصلی و اهداف با بررسی ادبیات مربوطه و اسناد و تحقیقات مرتبط با موضوع، پایه تئوریک فراهم می‌شود. سپس اصول مربوط به ساخت‌وساز در ایران در ارتباط با سامانه‌های ساخت‌وساز پایدار بین‌المللی و نیز اصول حقوق شهروندی در ساخت‌وساز با تأکید بر حقوق مجاورت به روش تحلیلی - توصیفی و انطباقی پرداخته می‌شود در واقع می‌توان گفت، این تحقیق بر اساس روش در طبقه تحقیقات توصیفی - تحلیلی و انطباقی با رویکرد انتقادی قرار گرفته و از نظر نوع، جزء تحقیقات کاربردی می‌باشد.

### مفهوم تخلفات ساختمانی

در قانون به صراحت تعریفی از تخلفات ساختمانی نشده است ولی از قوانین ماده ۱۰۰ و تبصره‌های آن و همچنین از قوانین و مقررات شهرداری می‌شود استنباط و تعریف نمود که ساختمان‌هایی که از شهرداری محل، پروانه ساخت اخذ ننموده و بدون توجه به مقررات شهرداری و شهرداری اقدام به احداث بنا نمایند و یا از مفاد پروانه مأخوذه ساختمانی عدول نموده و تغییراتی را در نقشه تصویبی شهرداری از حیث کسر(حذف) بنا و یا افزایش بنا ایجاد نمایند، جزء تخلفات ساختمانی به شمار می‌آیند. در علم شهرداری و برنامه‌ریزی شهری واژه عدم رعایت ضوابط و مقررات ساخت‌وساز شهری که برای تضمین کیفیت زندگی در شهر و ساختمان‌های شهری و رعایت عدالت و منافع عمومی تدوین شده‌اند، تخلف ساختمانی محسوب می‌گردد؛ به عبارت دیگر اقدام یا اقدامات برخلاف ضوابط و مقرراتی را که رعایت آن‌ها توسط مقامات مسئول شهری در رابطه با فعالیت‌های ساختمانی (احداث، نوسازی یا تغییرات اساسی

بنا) و نیز در بهره‌برداری از بنا رعایت آن ضروری تشخیص داده شده است، تخلفات ساختمانی نامیده می‌شود (Kahraman et al, 2006: 10). به صورت کلی تخلف ساختمانی عبارت است از بی‌اعتنایی به قانونمندی‌های موجود در عرصه ساخت‌وسازهای شهری، قانون‌شکنی در ساختمان‌سازی و سرپیچی از مقررات ساختمان‌سازی (بهشتی‌روی، ۱۳۷۲: ۳۲). این تعریف به این معناست که رعایت نکردن قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی، فنی، ایمنی، بهداشتی و منظر ساختمان، به هر دلیل از سوی سازنده یا سازندگان شهری تخلف محسوب می‌شود (منصور، ۱۳۹۱: ۴۹). هدف شهرسازی به طور عام در تدوین امور دستوری و هنجاری برای تنظیم و تطبیق بی‌سامانی‌هایی است که بین سه مؤلفه انسان، فضا و فعالیت به وجود آمده است و اصولاً شهرسازی لحظه تولدش، زمان رخداد این بی‌سامانی است (محمدی ده چشمه، ۱۳۹۳: ۴۶).

### تخلفات ساختمانی به عنوان یک ناهنجاری شهری

بی‌هنجاری یا ناهنجاری اجتماعی غالباً در حیطه مطالعه جامعه شناسان مطرح می‌گردد. قوانین را هنجارهایی تعریف می‌کند که توسط حکومت‌ها به عنوان اصولی که شهروندانشان می‌بایست از آن پیروی کنند، تعریف شده‌اند و علیه کسانی که از قوانین پیروی نمی‌کنند از ضمانت‌های اجرایی رسمی استفاده می‌شود. هنجارها به زندگی اجتماعی خصلتی منظم و قابل پیش‌بینی می‌بخشد. با توجه به این تعریف، ضوابط و مقررات ساختمانی را نیز می‌توان هنجارهایی تعریف شده توسط مدیریت شهری و به منظور اعمال نظم، عدالت و توسعه همه‌جانبه در شهر تلقی نمود که برای انحراف از این هنجارها، ضمانت اجرایی رسمی در نظر گرفته شده است. مِرتون مفهوم بی‌هنجاری را فشاری تلقی می‌کند که وقتی هنجارهای پذیرفته شده با واقعیت در ستیزند، بر رفتار افراد وارد می‌آید. همچنین دورکیم مفهوم بی‌هنجاری را برای اشاره به این فرض به وجود آورد که در جوامع امروزی معیارها و هنجارهای سنتی بی‌آنکه توسط هنجارهای جدید جایگزین گردند، تضعیف می‌شوند. بی‌هنجاری زمانی وجود دارد که معیارهای روشنی برای راهنمایی رفتار در حوزه معینی از زندگی وجود ندارد (گیدنز، ۱۳۸۱: ۱۵۹). به این ترتیب جامعه شناسان تلاش کرده‌اند که ناهنجاری‌های شهری را برخاسته از ناسازگاری هنجارها یا قوانین با جامعه یا عدم به روز رسانی و بازنگری آن‌ها تعریف کنند. از این حیث تخلفات ساختمانی را می‌توان ناهنجاری‌های شهری تلقی نمود که از هنجارهای تنظیم شده در جهت تحقق نظم در توسعه شهری عدول کرده و ناسازگاری این ناهنجاری‌ها با ساختار جامعه، از علل به وجود آمدن آن‌هاست (Arimah & Adeagbo, 2000 به نقل از Misra, Hardoy & Mabogunje, 1978).

### خاستگاه تخلفات ساختمانی

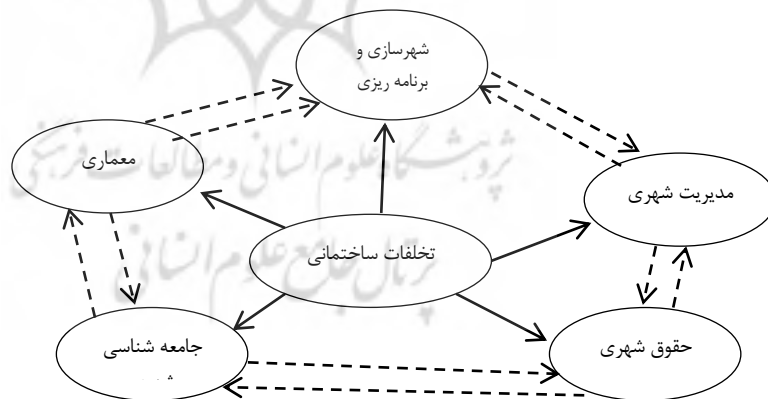
یکی از ابزارها و روش‌های مداخله دولت در امور شهرها، طرح‌های توسعه شهری می‌باشد که زیرمجموعه‌ای از سلسله‌مراتب برنامه‌ریزی در سطح کشور قلمداد می‌شوند. این طرح‌ها نیز به نوبه خود و با توجه به قوانین و مقررات جانی، دارای زیرمجموعه‌هایی هستند که در واقع ابزارهای تحقق اهداف هر طرح به شمار می‌روند. یکی از ابزارها و شیوه‌های کنترل و هدایت و برنامه‌ریزی که از بطن مجموعه قوانین جاری شهرسازی و طرح‌های توسعه شهری استخراج می‌شود، مقررات ساختمانی است که به طور عمده در سه موضوع: ضوابط تفکیک اراضی، ضوابط منطقه بندی و نحوه استفاده از اراضی و ساختمانها و شبکه گذربندهای اصلی دسته‌بندی می‌شوند (هاشمی، ۱۳۷۱: ۵۵).

در این میان تحقق ضوابط منطقه بندی و نحوه استفاده از زمین منوط به اقداماتی است که در شهرها در مورد صدور پروانه ساختمانی و اعمال نظارت بر فعالیت‌ها و عملیات ساختمانی و شهرسازی صورت می‌گیرد؛ بنابراین در مجموع مقررات مربوط به ساختمان، از رایج‌ترین و در عین حال ضروری‌ترین ابزارهای کنترل، هدایت و برنامه‌ریزی برای توسعه شهرها قلمداد می‌شوند. به زبان ساده مبنای مقررات مربوط به ساختمان‌ها عبارت است از اینکه ساختمان‌های

جدید باید با چه ضوابطی ساخته شوند؟ همچنین ضوابط و مقررات مربوط به ساختمان‌ها، چگونگی نگهداری و مرمت ساختمان‌های موجود و قدیمی را مشخص می‌کنند. امروزه مقررات ساختمانی علاوه بر ایمنی دربرگیرنده شرایط زیبایی ظاهری بنا می‌شوند. این ضوابط مخصوصاً در جاهایی که ساخت‌وساز توسط بخش خصوصی وسعت بیشتری دارد خیلی مهم و اساسی هستند (دلایل پور، ۱۳۷۳: ۳۸).

تمام ساخت‌وسازهای یک شهر باید بر اساس معیارهای تعیین شده در مقررات شهرسازی و ساختمانی انجام گیرد و این قوانین و ضوابط شهرسازی هستند که تکلیف شهروندان را در ایجاد هرگونه بنایی در شهر روشن می‌کنند. وظیفه شهرسازی تعیین استانداردها و ضوابطی است که با ویژگی‌های جامعه متناسب باشد؛ اما عامه مردم ایران با برنامه‌ریزی شهری آشنایی محدودی دارند. بیشتر مردم از مراحل برنامه‌ریزی و اهمیت آن در زندگی روزمره خود نیز چندان آگاه نیستند. معمولاً اولین باری که شهروندان به برنامه‌ریزی شهری یا شهرسازی توجه می‌کنند هنگامی است که برای احداث ساختمان یا محل کسب‌وکار خود، به شهرداری مراجعه می‌کنند تا پروانه ساختمان بگیرند. در این زمان رابطه شهروند با شهرسازی بسیار سطحی است و بدون آشنایی با قوانین و مقررات، آن را مانعی در رسیدن به خواسته‌های خود یا ابزاری در دست شهرداری برای کسب درآمد می‌پندارند (هاشمی، ۱۳۷۱: ۶۴).

تخلفات ساختمانی، بی‌اعتنایی به قانون‌مندی موجود در عرصه ساخت‌وساز شهری بوده و یکی از پیامدهای منفی اجرای طرح‌های توسعه شهری به صورت بازتابی ناخوشایند از سوی سازندگان ساختمان‌ها قلمداد شده و رایج گشته است. تخلفات ساختمانی قانون‌شکنی در ساختمان‌سازی و عدول از مقررات ساختمان‌سازی است و در حال حاضر مقوله‌ای آشنا در عرصه فعالیت‌های ساختمانی و شهرسازی کشور است و شاید به جرئت بتوان گفت شمار قابل‌توجهی از ساختمان‌هایی که ساخته شده یا می‌شوند نشانه‌هایی از تخلف ساختمانی را در خود دارند. حداقل پنج حوزه مهم فکری در ارتباط با شهر می‌توان برشمرد که در عین حال دارای رابطه‌ای منطقی و قابل‌توجه با تخلفات ساختمانی نیز می‌باشد (بهشتی‌روی، ۱۳۷۹: ۳۲). با توجه به ماهیت محدودکننده ضوابط و مقررات ساخت‌وساز، سودآوری و رجحان خواسته‌های شخصی می‌تواند به وقوع تخلفات ساختمانی در هر جامعه‌ای بیانجامد (سرخیلی و رفیعیان، ۱۳۸۹: ۱۷۲).



نمودار ۲: حوزه‌های اصلی مرتبط با تخلفات ساختمانی، (مأخذ: بهشتی‌روی، ۱۳۷۹: ۳۲)

ملاحظه می‌شود که پنج حوزه برنامه‌ریزی شهری، مدیریت شهری، حقوق شهری، جامعه‌شناسی شهری و معماری ضمن آنکه همپوشی قابل‌توجهی با هم دارند به میزان زیادی در بحث تخلفات ساختمانی سهیم می‌باشند.

### انواع تخلفات ساختمانی

بسته به نوع ضوابط ساختمانی مصوب و مورد اجرا در یک شهر، تخلفات ساختمانی مختلفی می‌تواند در آن شهر وجود داشته باشد. ضوابط ساختمانی عمدتاً در دو گروه ضوابط معماری و ضوابط شهری تنظیم می‌گردند. ضوابط معماری معمولاً کمیته شده استانداردهای ساختمانی است که به منظور تأمین حداقل شرایط بهداشتی، ایمنی و کیفی متناسب با نوع استفاده مدنظر از ساختمان هستند که معمولاً افزایش کارایی باصرفه اقتصادی بنا را نیز در نظر دارند؛ اما در هر حال ممکن است رعایت آن‌ها برای سازنده ساختمان دشوار یا گران باشد. ضوابط شهری نیز نتیجه طرح‌های جامع، راهبردی و تفصیلی شهرها و در واقع ابزارهای اجرایی طرح‌های توسعه شهری هستند و بسته به سیاست‌های برنامه‌ریزی و مدیریت شهری شهرها، برای تضمین توزیع عادلانه منابع در سطح شهر، هماهنگی ساختار، روابط و کاربری‌های مجاز، حداکثر ارتفاع ساختمان، مساحت قابل ساخت در زمین یا سطح اشغال ساختمان، تعداد واحد پارکینگ یا حداقل فضای لازم برای اختصاص به پارکینگ در ساختمان، تعداد واحد مجاز در ساختمان، برای قرارگیری ساختمان در زمین، رعایت عقب‌نشینی‌های لازم نسبت به معبر، دسترسی و رعایت حقوق زمین (عدم تصرف زمین‌های عمومی یا احداث بنا در زمین و غیر) را دربرمی‌گیرند (سرخیلی، ۱۳۸۹: ۱۴۶). تخلفات ساختمانی عموماً با هدف نفع فردی بیشتر و یا بهره‌برداری فزاینده از زمین بدون توجه به نوع کاربری‌ها، ضوابط احداث بنا و ضرایب مربوط به تراکم، سطح اشغال، منطقه بندی و ... انجام می‌گیرد. چند نمونه از تقسیم‌بندی انواع تخلفات ساختمانی به شرح زیر می‌باشند:

این تخلفات معمولاً به دو دسته تقسیم می‌گردند:

الف) تخلفات مبتنی بر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

ب) تخلفات ناشی از عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (حسینی، ۱۳۸۵: ۲۴۱).

همچنین در دسته‌بندی دیگری، انواع تخلفات ساختمانی در نواحی شهری، با داشتن یا نداشتن پروانه ساختمانی به پنج گروه اصلی تقسیم می‌شود:

عدم رعایت اصول شهرسازی

عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا

عدم رعایت اصول بهداشتی

نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان

سایر تخلفات (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۵۵).

پس از استخراج شاخص‌های و دستورالعمل‌های مرتبط با ساخت‌وساز در ایران در هر یک از حوزه‌های اصول فنی، شهرسازی، بهداشتی و نمای ساختمان به بررسی و استخراج دستورالعمل‌های مربوط به سامانه‌های بین‌المللی ساخت‌وساز پایدار به عنوان دستورالعمل‌های موفق که در سراسر جهان به عنوان راهنمای عمل ساخت‌وسازهای شهری و ... قرار می‌گیرند، پرداخته می‌شود.

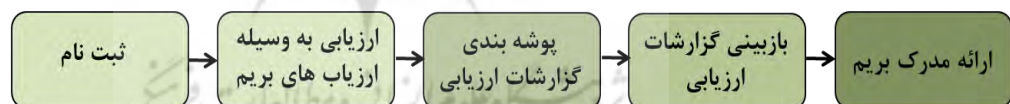
### سامانه‌های ساخت‌وساز پایدار

در راستای اعتبارسنجی و امتیازدهی معماری پایدار و همچنین کاربردی کردن اصول پایداری در مجامع بین‌المللی دستورالعمل‌های بسیاری به وسیله مؤسسات معتبر جهانی ارائه شده‌اند. از جمله این مؤسسات می‌توان به لیید مرتبط با شورای ساختمان سبز ایالات متحده آمریکا، برییم در کشور انگلستان و ... اشاره کرد که در ادامه به معرفی مؤسسات و

سامانه‌های ارزیابی پایداری و تاریخچه‌ای از آن‌ها پرداخته می‌شود. مباحث بسیاری در زمینه انتشار گاز CO<sub>2</sub> به وسیله ساختمان‌ها و اثراتی که بر تغییرات آب‌وهوایی دارند، مطرح شده است. امروزه توجه بسیاری از متخصصان و دانشمندان معطوف به در نظر گرفتن اقدامات و تدابیری به منظور کاهش اثرات بر تغییرات آب‌وهوایی از طریق کاهش گازهای گلخانه‌ای به‌ویژه در ارتباط با اقدامات پایداری می‌باشد (Reed & Wilkinson, 2008). این بحث به دنبال آثار زیست‌محیطی ناشی از ساختمان‌ها، به‌ویژه اثرات بر منابع طبیعی به دنبال افزایش استفاده از تهویه‌های هوا و سامانه‌های گرمایشی ایجاد شد و هم‌زمان مشخص شد که ارزش ساختمان‌ها با سطح پایداری آن‌ها ارتباط مستقیم دارد (Myers et al, 2008). ساختمان‌ها دارای اثرات مستقیم و غیرمستقیم زیادی بر محیط اطراف می‌باشند. در طول دوره ساخت و ساز، اشغال، بازسازی، نوسازی و تخریب ساختمان‌ها از منابع انرژی، منابع آب و مصالح خام استفاده کرده و به تولید ضایعات و انتشار گازهای آلاینده و مضر هوا می‌پردازند. این حقایق منجر به ایجاد دستورالعمل‌های ساختمان سبز و سامانه‌های امتیازدهی با هدف کاهش اثرات ساختمان‌ها بر محیط طبیعی اطراف از طریق طراحی‌های پایدار شد. طراحی‌های پایدار در دهه ۱۹۹۰ با ایجاد روش ارزیابی زیست‌محیطی تحقیقات ساختمان (بریم) به عنوان اولین سامانه امتیازدهی ساختمان در انگلستان جدیت بیشتری پیدا کرد و در سال ۲۰۰۰ در ایالات متحده آمریکا شورای ساختمان‌های سبز (یو اس جی بی سی) شاخص‌هایی را در راستای بهبود عملکردهای زیست‌محیطی ساختمان‌ها از طریق سامانه امتیازدهی پیشرو در انرژی و طراحی محیط (لید) ارائه داد. این سامانه عملکردهای خود را گسترش داده و به امتیازدهی به ساختمان‌های موجود و کل واحد همسایگی نیز می‌پردازد. به دنبال این سامانه‌های ارزیابی و امتیاز-دهی به ساختمان‌ها، سامانه‌های ارزیابی دیگری نیز معرفی شدند که بیشتر آن‌ها به صورت بومی و براساس نیازمندی‌های بومی مناطق تحت پوشش خود شکل گرفتند (Vierra, 2014).

#### سامانه ساخت و ساز پایدار بریم

سامانه ارزیابی معماری پایدار بریم در سال ۱۹۹۰ در انگلستان به وسیله پایگاه تحقیقات ساختمان شکل گرفت. هدف این سامانه کاهش اثرات محیط‌زیستی، کسب اطمینان از اتخاذ بهترین تصمیمات محیط‌زیستی در طراحی، اجرا و مدیریت و افزایش آگاهی از اثرات ساختمان بر محیط‌زیست می‌باشد و این سامانه بالغ بر ۲۹۰۰۰۰ پروژه ثبت شده و ۷۳۰۰۰ پروژه ارزیابی شده را دارا می‌باشد. فرآیند ارزیابی این سامانه به شرح تصویر زیر می‌باشد:



نمودار ۳. روند ارزیابی معماری پایدار در سامانه بین‌المللی بریم (Say & Wood, 2008)

روش ارزیابی این سامانه یک فرآیند چندمرحله‌ای شامل ارزیابی قبل از اجرا و راهنمای مشاور بخش خصوصی در زمینه انواع ساختمان‌های در حال ساخت، تجاری ساختمان‌های موجود در حال استفاده و خانه‌های سازگار با محیط-زیست می‌باشد. از جمله شاخص‌هایی که این سامانه در زمینه ارزیابی پایداری ساختمان‌ها مدنظر قرار می‌دهد، در حوزه‌های منابع انرژی و آب محیط داخلی (سلامت و رفاه)، آلاینده‌ها، حمل‌ونقل، مصالح، مواد زائد، بوم‌شناسی و فرآیندهای مدیریتی می‌باشد (Vierra, 2014).

از جمله اهداف عملیاتی سامانه بریم عبارت‌اند از:

- 1- Building Research Establishment's Environment Assessment Method
- 2- Leadership in Energy and Environmental Design
- 3- Building Research Establishment

- ♦ فراهم آوردن زمینه به منظور شناخت و تشخیص ساختمان‌هایی با آثار زیست‌محیطی اندک
- ♦ کسب اطمینان از به کارگیری بهترین تدابیر به منظور برنامه‌ریزی، طراحی، ساخت و ساز ساختمان
- ♦ تعریف یک سامانه عملکردی مؤثر و اقتصادی هماهنگ با قوانین و استانداردها
- ♦ به رقابت کشیدن بازار به منظور فراهم آوردن راه‌حل‌های اقتصادی و اخلاق
- ♦ افزایش آگاهی میان مالکان، طراحان و پیمانکاران از منافع ساختمان‌هایی با آثار زیست‌محیطی اندک در طول چرخه زندگی‌شان (Say & Wood, 2008).

#### حقوق مجاورت در ساخت و ساز

همانگونه که عقل و شرع بر جواز تصرفات صحه گذاشته‌اند، اضرار به دیگران را نکوهش و منع کرده‌اند. حکمی که در قالب قاعده لاضرر در فقه و حقوق تحلیل می‌شود. بر پایه این قاعده، هیچ‌کس حق ندارد به دیگری ضرری وارد آورد؛ چه این اضرار در مقام اعمال حق باشد و چه بدون آن. صورت نخست که زیر عنوان نظریه سوءاستفاده از حق نیز مطالعه می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۱۱۴). در خصوص کلیه حقوق، در اصل ۴۰ قانون اساسی و به صورت خاص درباره حق مالکیت در ماده ۱۳۲، در خصوص مالکیت منافع در بند یک ماده ۴۹۰، در خصوص حق انتفاع در ماده ۴۸ و درباره حق ارتفاق در ماده ۱۰۷ قانون مدنی بیان شده است. در صورت دوم، هرچند بدهت امر موجب شده است تا مقرر صریحی بدان اختصاص نیابد، اما در هر دو صورت ماده یک قانون مسئولیت مدنی و مواد ۳۲۸ و ۳۳۱ قانون مدنی از جمله مقرراتی محسوب می‌شوند که تکلیف جبران ضرر را در صورت وقوع اضرار مقرر کرده‌اند. دو قاعده پیش‌گفته روابط میان همسایگان را تنظیم کرده، مبنای حقوق همسایگان قرار گرفته و حل تزاخم این دو قاعده مبنای حل تزاخم حقوق همسایگان قرار گرفته است (علامه حلی، ۱۴۱۴؛ شهید اول، ۱۴۱۷؛ حسینی عاملی، ۱۳۸۷؛ امامی، ۱۳۹۱؛ کاتوزیان، ۱۳۹۲). سخن، در تقابل حق مالکیت و حقوق همسایه، هرگاه اعمال حق مالکیت موجب ورود زیان به حقوق شخصی همسایه شود به حکم قاعده لاضرر، حق همسایه بر حق مالکیت مالک مقدم می‌شود که می‌توان آن را حق ارتفاق منفی دانست (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۱۱۸). مگر در موردی که تصرف متعارف و برای دفع ضرر یا جلب منفعت باشد (ماده ۱۳۲ ق.م). در هر حال، از آنجا که از تسلیط و لاضرر و جمع میان آن دو سخن بسیار گفته شده است (بجنوردی، ۱۴۱۹: ۲۴۵؛ نراقی، ۱۴۱۷: ۵۸؛ بهرامی، ۱۳۷۰: ۲۷۹).

#### تجزیه و تحلیل پژوهش

دستورالعمل‌های سامانه‌های ساخت و ساز پایدار بین‌المللی لیید و بریم در زمینه بعد زیست‌محیطی و اقتصادی به صورت جامع عمل کرده‌اند، این در حالی است که در زمینه بعد اجتماعی تنها بر ارتقای کیفیت روابط انسانی در درون ساختمان تأکید داشته‌اند و ارتباط بین شهروندان با یکدیگر به ویژه در زمان ساخت و ساز و پس از آن نادیده گرفته شده است که این امر ضرورت در نظر گرفتن اصول و دستورالعمل‌های اجتماعی ساخت و ساز پایدار در این بعد را نیز آشکار می‌سازد. بنابراین در پژوهش حاضر، اصول و شاخص‌های مربوط به حقوق شهروندی به عنوان تکمیل‌کننده دستورالعمل‌های استخراجی از سامانه‌های بین‌المللی پایدار لیید و بریم در نظر گرفته شده است که در ادامه در قالب جدول زیر بدان پرداخته می‌شود:

دستورالعمل‌های ساخت و ساز پایدار سامانه‌های بین‌المللی لیید و بریم بسیار جزئی و دقیق به جنبه‌های مختلف مسائل پایداری در ساخت و سازها پرداخته‌اند، در جنبه زیست‌محیطی بر مسائلی از قبیل بهره‌گیری از مصالح بومی و انرژی‌های تجدیدپذیر در ساختمان، افزایش بهره‌گیری از نور و تهویه طبیعی، افزایش بهره‌گیری از مصالح مرغوب و طبیعی با کیفیت و عمر طولانی با در نظر گرفتن کم‌ترین آسیب به شرایط محیطی پیرامون و ... تأکید ورزیده‌اند، این در حالی



است که در اصول مطرح شده در ساخت‌وساز در ایران، تنها در قالب ایجاد فضای سبز و حفظ حریم فضاهای سبز به بعد زیست‌محیطی پرداخته شده و شرایط بومی، ملاحظات اقلیمی و انرژی‌های تجدیدپذیر، میزان آسیب به چرخه‌های محیطی نادیده انگاشته شده و بسیار سطحی به این مسئله پرداخته شده است.

سامانه‌های ساخت‌وساز پایدار بین‌المللی در زمینه بعد اقتصادی بر مسائل آینده‌نگری و کاهش مصرف انرژی، افزایش عمر بنا و مصالح به کار رفته در آن، آموزش ساکنان در راستای افزایش بهره‌وری ساختمان، مدیریت بازیافت و ... اشاره کرده‌اند. این در حالی است که در اصول ساخت‌وساز در ایران بر جلوگیری از تخلفات ساختمانی که منافع اقتصادی برای صاحبان و ضرر به جامعه را به همراه دارد، تأکید ورزیده شده است.

در زمینه بعد اجتماعی در قالب ارتقای کیفیت زندگی فردی در ایران به مسائلی از قبیل رعایت اصول فنی و محاسباتی در ساخت‌وساز تأکید ویژه‌ای صورت گرفته است که البته با توجه به شرایط قانونی حاکم بر تخلفات ساختمانی برخی از این تخلفات در قالب کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در ازای پرداخت جریمه قابل چشم‌پوشی می‌باشند که این خود زمینه را برای عدم پایداری به اصول مطرح شده در این بعد فراهم می‌آورد. دستورالعمل‌های مطرح شده در سامانه‌های بین‌المللی لیبد و برییم در این بعد بیشتر بر جنبه‌های کیفی ارتقای کیفیت زندگی فردی تأکید دارند و این تأکید در راستای افزایش پایداری ساختمان در کنار آسایش ساکنان آن می‌باشد. لازم به ذکر است که در زمینه بعد اجتماعی پایداری در ساخت‌وساز در ارتباط با همسایگان و حقوق آن‌ها نه در سامانه‌های بین‌المللی و نه در اصول ساخت‌وساز در ایران توجه جدی نشده است. که با توجه به جدول استخراجی از نظرات متخصصان در این حوزه می‌توان به در نظر گرفتن مواردی اشاره کرد که به شرح جدول شماره ۲ می‌باشد. با توجه به جدول شماره ۲ می‌توان بیان کرد که در قوانین عرفی و پایه‌ای ساخت‌وساز در کشور بر موارد رعایت حقوق شهروندی که می‌توان آن را در بعد اجتماعی پایداری در نظر گرفت، در قالب برخی قوانین و مصوبان و نیز در قالب سخنان بزرگان تأکید شده است. از جمله برخی دستورالعمل‌ها و اصول ساخت‌وساز برگرفته از این قوانین می‌توان به عدم تراکم و ارتفاع اضافی در بنا، جلوگیری از پیش‌آمدگی بنا، تأکید بر عدم تغییر کاربری بنا و ... اشاره کرد. این در حالی است که دستورالعمل‌هایی از این قبیل در بسیاری موارد به جهت سودآوری در ازای پرداخت جریمه به کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها نادیده گرفته می‌شوند. این سودآوری در عمل صرفاً برای شهرداری‌ها و مالکین صدق می‌کند، در حالی که حقوق ساختمان‌های مجاور به راحتی نادیده انگاشته می‌شود که این امر از پایداری اجتماعی که یکی از جنبه‌های مهم آن ارتباط انسان با سایر جامعه می‌باشد، به شدت می‌کاهد.

جدول ۱: شاخص‌های حقوق شهروندی در زمینه ساخت‌وساز

شاخص‌ها	عدم اشراق بر ساختمان‌های دیگر و حفظ سلامت روانی ساکنان	عدم ایجاد آلودگی صوتی و (درحین و پس از ساخت‌وساز)	تأثیر منفی بر نور و دید و منظر ساختمان‌های مجاور	عدم ارتفاع زیاد و درشت‌دانی ساختمان	عدم ایجاد آلودگی بصری برای مجاورین (درحین و پس از ساخت‌وساز)
امام خمینی (ره)	✓		✓	✓	
پیامبر اکرم (ص)	✓		✓	✓	
شورای عالی معماری و شهرسازی	✓	✓	✓		✓
نظام مهندسی و کنترل ساختمان	✓	✓	✓	✓	✓

✓	✓	✓	✓	✓	مواد ۳۲۸ و ۳۳۱ قانون مدنی
✓	✓	✓	✓	✓	علامه حلی (۱۴۱۴) (ق)
✓		✓	✓	✓	حسینی عامل (۱۳۸۷)
✓	✓	✓	✓	✓	امامی (۱۳۹۱)
✓	✓		✓	✓	کاتوزیان (۱۳۹۲)
	✓	✓		✓	خاکسار (۱۳۹۴)
	✓	✓		✓	کاشانی (۱۳۹۵)

### جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر به روش توصیفی-تحلیلی و انطباقی به بررسی و ارزیابی اصول و دستورالعمل‌هایی ساخت‌وساز در ایران در ارتباط با سامانه‌های ساخت‌وساز پایدار بین‌المللی موفق از جمله لیید و برییم پرداخته شد و از طرف دیگر به منظور تکمیل جنبه اجتماعی توسعه پایدار که بر ارتباط انسان با سایر انسان‌ها تأکید ویژه‌ای دارد به استخراج نکات و اصول کلیدی ساخت‌وساز در ارتباط با حقوق مجاورت و همسایگی در حقوق شهروندی مبادرت ورزیده شد. نتایج حاصل از پژوهش حاضر نشان‌دهنده این موضوع است که اصول ساخت‌وساز موجود در ایران (فنی، بهداشتی، شهرسازی و ...) دارای نکات اساسی و پایه‌ای بسیار مناسبی می‌باشند، اما این اصول نیازمند بازنگری جدی با توجه به تغییرات به وجود آمده در شرایط محیطی و شهری و نیز با توجه به پیشرفت‌های جدید علمی و اهمیت روزافزون مسائل مربوط به توسعه پایدار در سراسر جهان می‌باشند. بنابراین با توجه به مطالب مطرح شده در هر یک از ابعاد توسعه پایدار با توجه به شرایط محیطی ایران به اصول و دستورالعمل‌های زیر در زمینه ساخت‌وساز پایدار در کنار در نظر گرفتن حقوق شهروندی اشاره کرد؛ در زمینه بعد زیست‌محیطی اصول ارتقایافته ساخت‌وساز در برگیرنده مفاهیمی از قبیل؛ بهره‌گیری از منابع تجدیدپذیر و پاک و مصالح با رعایت ارزش‌های محیطی به منظور کاهش مصرف انرژی، بهره‌گیری از مصالح عایق صدا به منظور کاهش آلودگی‌های صوتی، کاهش آلودگی‌های بصری و صوتی در هنگام ساخت‌وساز، طراحی برای کربن کمتر به منظور کاهش آثار مخرب بر محیط‌زیست سایت، کاهش آلودگی منابع آب، خاک، هوا، تأکید بر بهره‌گیری از نور طبیعی در کنار ایجاد دید و منظر مناسب، ارزیابی تأثیرات بلندمدت ساخت‌وساز بر تنوع زیستی، بهره‌گیری از مصالح محلی و بوم آورد و مدیریت پسماندهای ساخت‌وساز و استفاده مجدد از آن‌ها، افزایش فضاهای سبز، در نظر گرفتن دوره‌های آموزشی برای ساکنان، خلاقیت و نوآوری در طراحی می‌باشد.

در زمینه بعد اقتصادی اصول ارتقایافته ساخت‌وساز در برگیرنده مفاهیمی از قبیل؛ کاهش آسیب‌رسانی به لایه اوزون، جمع‌آوری آب‌های سطحی و آب باران و صرفه‌جویی در مصرف آب، کاهش مصرف انرژی از طریق بهره‌گیری از مصالح عایق، سیستم‌های تهویه با حداقل مصرف انرژی، تجهیزات بهینه و کارا، تجهیزات کنترل میزان نور با توجه به میزان نور طبیعی و حضور ساکنین و استفاده از مصالح بهینه، بهره‌گیری از زیرساخت‌های سبز و منابع انرژی تجدید پذیر و پاک، تأکید بر نگهداری پس از ساخت از طریق تهیه دستورالعمل‌های نگهداری از تجهیزات ساختمان برای مصرف‌کنندگان، مدیریت پسماندهای ساخت‌وساز و زباله‌های کاربردی، استفاده از مصالح محلی و بوم آورد می‌باشد. در زمینه بعد اجتماعی اصول ارتقایافته ساخت‌وساز در برگیرنده مفاهیمی از قبیل؛ تأمین حداکثر ظرفیت پارکینگ برای خودروها آرامش بصری و دمایی و صوتی، نظارت بر کیفیت هوای داخل، امنیت و ایمنی به همراه دسترسی ایمن و

راحت به ساختمان، بهره‌گیری از مصالح عایق صدا در ساختمان‌ها، بهره‌گیری از سامانه‌های هشدار، بهره‌گیری از سامانه‌های گرمایشی و سرمایشی کارآمد، بهره‌گیری از سامانه‌های کنترل میزان رطوبت هوا، مکانیابی مناسب سایت و کاهش مصرف انرژی و انتشار کربن می‌باشند. در زمینه بعد اجتماعی علاوه بر ارتقای کیفیت فردی و درون ساختمان لازم است بر تأثیرات ساخت‌وساز بر مجاورین در قالب حقوق مجاورت و همسایگی نیز پرداخته شود که به این منظور اصول و دستورالعمل‌هایی از قبیل: تأکید بر عدم اشراف بر ساختمان‌های دیگر و حفظ سلامت روانی ساکنان، عدم ایجاد آلودگی صوتی و (درحین و پس از ساخت‌وساز)، تأثیر منفی بر نور و دید و منظر ساختمان‌های مجاور، عدم ارتفاع زیاد و درشت دانگی ساختمان و عدم ایجاد آلودگی بصری برای مجاورین (درحین و پس از ساخت‌وساز) باید در زمینه بعد اجتماعی ساخت‌وساز پایدار در ایران مدنظر قرار گیرند.



## منابع

- ۱- امامی، حسن، ۱۳۹۱، حقوق مدنی، جلد ۱ و ۲، تهران: اسلامیه.
- ۲- بجنوردی، سیدحسن، ۱۴۱۹، القواع دالفقهیه، جلد ۱، قم: الهادی.
- ۳- بهرامی احمدی، حمید، ۱۳۷۰، سوءاستفاده از حق، تهران: اطلاعات.
- ۴- بهشتی روی، مجید، ۱۳۷۲، بررسی آثار کالبدی تخلفات ساختمانی در شهرها (بررسی موردی تهران)، پایان- نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا (گروه شهرسازی).
- ۵- حسینی، سید علی، ۱۳۸۵، مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه‌ای در ایران، انتشارات حق شناس.
- ۶- دلال پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۷۳، برنامه‌ریزی مسکن، چاپ اول، انتشارات سمت.
- ۷- سرخیلی، الناز، رفیعان، مجتبی، بمانیان، مجتبی، ۱۳۸۹، بررسی تأثیر دگرگونی‌های فضایی شهر تهران بر بروز تخلفات ساختمانی از منظر برنامه‌ریزی شهری (بررسی حوزه مرکزی و شمال شرقی تهران)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری.
- ۸- سعیدنیا، احمد، ۱۳۸۳، ساخت‌وسازهای شهری، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، وزارت کشور: چاپ سوم.
- ۹- شهید اول، ۱۴۱۷، الدروس الشرعیه فی فقها لامامیه. جلد ۳، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۱۰- علامه حلّی، ۱۴۱۴، تذکره الفقها، جلد ۱۶، قم: مؤسسه آل‌البیت علیهم السلام.
- ۱۱- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۲، قانون مدنی در نظم کنونی، انتشارات دادگستر، تهران.
- ۱۲- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۱، دوره مقدماتی حقوق مدنی: اموال و مالکیت، نشر میزان، تهران.
- ۱۳- گیدنز، آنتونی، ۱۳۸۱، جامعه‌شناسی، ترجمه صبوری، منوچهر، چاپ هفتم، تهران نشر نی.
- ۱۴- منصور، جهانگیر، ۱۳۹۱، قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری‌ها، چاپ دوازدهم، انتشارات دیدار.
- ۱۵- محمدی ده چشمه، مصطفی، سعیدی، جعفر، ۱۳۹۳، آسیب‌شناسی تخلفات موضوع کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بر اساس یافته‌های تطبیقی از کلان شهرهای ایران، دوفصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، سال سوم، شماره اول.
- ۱۶- نراقی، احمد، ۱۴۱۷، عوائدالایام فی بیان قواع دالأحكام. قم: دفتر تبلیغات.
- ۱۷- هاشمی، فضل الله، ۱۳۷۱، حقوق شهری و قوانین شهرسازی، چاپ سوم، تهران. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری.
- 18- Kahraman, S., Saati, A., Misir, S., 2006. Effects of adding illegal storeys to structural systems, *Sâdhanâ* vol.31, part 5: 515-526, India. Available at: [www.ias.ac.in/sadhana](http://www.ias.ac.in/sadhana)(10Jan., 2009).
- 19- Arimah, C., & Adeagbo, D., 2000. Compliance with urban development and planning regulations in Ibadan, Nigeria. *Habitat International*, 24(3): 279-294. Available at: [www.sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com)(19May,2009).
- 20- Reed, R.; Wilkinson, S., 2008. How green can you go? Increasing the value of your home through sustainability. John Wiley and Sons, Brisbane.
- 21- Myers, G.; Reed, R.; Robinson, J., 2008. 'Sustainable property – the future of the New Zealand Market' in *Pacific Rim Property. Research Journal*. Vol.14. No. 3. pp 298-321.
- 22- Stephanie, V., 2014. Green Building Standards and Certification Systems . Vierra Design & Education Services,LCC.

- 23- Say, C.; Wood, A., 2008. Sustainable Rating Systems around the World. CTbuh Journal.

