



Research Paper

**Efficiency and Effectiveness Strategies of Urban Planning Commissions In the Process of Urban Construction in Region one of Tehran**

**Mehrdad Kabiri:** PhD Student in Geography and Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

**Hamid Reza Joodaki:** Assistant Professor of Geography, Islamshahr Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

**Alireza Estelagi:** Professor of Geography, Imam Khomeini Memorial Branch (Shahr-e Rey), Islamic Azad University, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

Received: 2022/02/12

Accepted: 2022/07/22

PP: 47-60

Use your device to scan and read the article online



**Keywords:** Commission Article  
100,5 Commission, 55 Commission, District 1 of Tehran Municipality, SWOT-AHP integrated model,

Abstract

Today, urban development is more than anything influenced by the urban construction system, and in the meantime, the approved rules and regulations play an important role in regulating urban development. With the rapid development of urbanization and the increasing increase of construction in recent decades, we are witnessing fundamental changes in the urban landscape that the cities have become the manifestation of each building in height, color, type of materials, etc. in the continuous wall of the streets. In this construction process, city managers and officials have tried to control the unfavorable conditions of this period by approving and enforcing various laws and regulations. In this regard, in the urban communities of Iran, the rules and regulations defined in the field of urban development, unfortunately, have not been significantly effective and this has caused serious disruptions in urban development. In this research, which has been done by descriptive-analytical method and field method and using a questionnaire tool, the sample size of 20 experts and experts of urban development projects in question in the field of strengths, weaknesses, threats and opportunities for efficiency of these rules and regulations Included (Article 100, 5 and 55 commissions). Therefore, first, the factors of strength, weakness, threat and opportunity were collected through the Delphi method through the Delphi method, and then the components of the research were identified. . The results of this study show that a defensive strategy with a measured value of 4.078 is recognized as a superior strategy in the field of providing strategies to increase the efficiency of urban development plans, followed by an offensive strategy with a value of 3.895 as a complementary strategy. Which shows the effect of pairwise comparisons of the items in the SWOT model.

**Citation:** Kabiri, M., Joodaki, H.R., Estelagi, A.R. (2024). **Efficiency and Effectiveness Strategies of Urban Planning Commissions In the Process of Urban Construction in Region one of Tehran**, Journal of Research and Urban Planning, Vol 14, No 55, PP:47-60.

DOI: 10.30495/JUPM.2022.29993.4131

DOR:

## Extended Abstract

### Introduction

Urban development in the era of the need to approve and implement urban development plans more than ever. In this regard, the problem that causes problems in large metropolises is the lack of accurate implementation and violations in the implementation of urban development plans. In this study, we intend to investigate the areas of occurrence of these problems and violations in the implementation of urban development plans.

### Methodology

In this research, which has been done by descriptive-analytical method and field method and using a questionnaire tool, the sample size of 20 experts and experts of urban development projects in question in the field of strengths, weaknesses, threats and opportunities for efficiency of these rules and regulations Included (Article 100, 5 and 55 commissions). Therefore, first, the factors of strength, weakness, threat and opportunity were collected through the Delphi method through the Delphi method, and then the components of the research were identified.

### Results and discussion

The results of this study show that the defensive strategy with a measured value of 4.078 is recognized as a superior strategy in the field of providing strategies to increase the efficiency of urban development plans, followed by an offensive strategy with a value of 3.895 as a complementary strategy. Which shows the effect of pairwise comparisons of the items in the SWOT model.

### Conclusion

Based on the results, the most important strategies for implementing urban development plans are: resolving conflicts of law and developing transparency in determining crimes, developing specialized workshops in the field of spatial and physical development vision of the region with emphasis on the role of local institutions and Neighborhoods, resolving conflicts of law and developing transparency in determining severe punishments, paying attention to social justice by strengthening local institutions in the region and ... .



# فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری

دوره ۱۴، شماره ۵۵، زمستان ۱۴۰۲  
شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸ - شاپا الکترونیکی: ۳۸۴۵-۲۴۷۶  
<https://jupm.marvdasht.iau.ir/>



مقاله پژوهشی

## راهبردهای کارآمدی و اثربخشی کمیسیون‌های شهرسازی در فرایند ساخت و ساز شهری در منطقه یک تهران

**مهرداد کبیری:** دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران  
**حمیدرضا جودکی:** استادیار گروه جغرافیا، واحد اسلامشهر، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران  
**علیرضا استعلاجی:** استاد گروه جغرافیا، واحد یادگار امام خمینی ره (شهر ری)، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>امروزه توسعه شهری بیش از هر چیزی تحت تاثیر نظام ساخت و سازهای شهری است و در این بین ضوابط و مقررات مصوب، نقش به‌سزایی در نظم و نسق بخشی به توسعه شهری دارد. با توسعه سریع شهرنشینی و افزایش روزافزون ساخت و ساز در چنددهه اخیر، شاهد تغییرات اساسی در منظر شهری هستیم که شهرها محل خود نمایی هر یک از تک بناها در ارتفاع، رنگ، نوع مصالح و... در جداره ممتد خیابان‌ها شده‌اند. در این روند ساخت و ساز، مدیران و مسئولین شهر با تصویب و لازم الاجرا کردن قوانین و آیین‌نامه‌های مختلف سعی در کنترل کردن شرایط نامناسب این دوره داشته‌اند. در این زمینه در جوامع شهری ایران ضوابط و مقررات تعریف شده در زمینه توسعه شهری متاسفانه از کارایی قابل ملاحظه‌ای برخوردار نبوده و این امر توسعه شهری را با اختلالات جدی مواجه ساخته است. در این پژوهش که هدف آن ارائه راهکارهایی در زمینه بهبود عملکرد کمیسیون‌های ۱۰۰، ۵۵ و ۵ بوده است، با روش توصیفی - تحلیلی و با روش میدانی و استفاده از ابزار پرسشنامه‌ای صورت گرفته است حجم نمونه ۲۰ نفر از کارشناسان و خبرگان طرح‌های توسعه شهری مورد سوال در زمینه نقاط قوت و ضعف و تهدید و فرصت کارایی این ضوابط و مقررات شامل (کمیسیون‌های ماده ۱۰۰، ۵ و ۵۵) قرار گرفته‌اند. لذا ابتدا از طریق مدل سوات عوامل قوت، ضعف، تهدید و فرصت از طریق روش دلفی جمع‌آوری و سپس مولفه‌های پژوهش مشخص شد و پس از انجام محاسبات طی روشی تلفیقی با مدل AHP مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که راهبرد تدافعی با مقدار اندازه‌گیری شده ۴/۰۷۸ به‌عنوان راهبرد برتر در زمینه ارائه راهبردهای افزایش کارایی طرح‌های توسعه شهری شناخته شده و پس از آن راهبرد تهاجمی با مقدار ۳/۸۹۵ به‌عنوان راهبرد مکمل آمده است که نشان دهنده تاثیر مقایسه‌های زوجی گویه‌های مندرج در مدل سوات می‌باشد</p>	<p><b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۰/۱۱/۲۳ <b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۱/۰۴/۳۱ <b>شماره صفحات:</b> ۴۷-۶۰</p> <p>از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید</p>  <p><b>واژه‌های کلیدی:</b> کمیسیون ماده ۱۰۰، کمیسیون ماده ۵، کمیسیون ماده ۵۵، منطقه ۱ شهرداری تهران، مدل تلفیقی SWOT-AHP</p>

**استاد:** کبیری، مهرداد؛ جودکی، حمیدرضا؛ استعلاجی، علی‌رضا (۱۴۰۲). راهبردهای کارآمدی و اثربخشی کمیسیون‌های شهرسازی در فرایند ساخت و ساز شهری در منطقه یک تهران، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۴، شماره ۵۵، مردشت: صص ۴۷-۶۰.  
**DOI:** 10.30495/JUPM.2022.29993.4131  
**DOR:**

## مقدمه

با توسعه سریع شهرنشینی و افزایش روزافزون ساخت و ساز در چنددهه اخیر، شاهد تغییرات اساسی در منظر شهری هستیم که شهرها محل خود نمایی هر یک از تک بناها در ارتفاع، رنگ، نوع مصالح و... در جداره ممتد خیابان‌ها شده‌اند. در این روند ساخت و ساز، مدیران و مسئولین شهر با تصویب و لازم الاجرا کردن قوانین و آیین‌نامه‌های مختلف سعی در کنترل کردن شرایط نامناسب این دوره داشته‌اند. تصویب قانون، شتابزده‌تر از رشد شتابان ساختمان سازی، خود منجر به افزوده شدن مصایب گذشته شده است و نتوانسته راهگشای مشکلات باشد (Soufi & Alaeddin, 2016). امروزه بخش عمده‌ای از دلایل عدم تحقق پذیری طرح‌های شهری که برخی آن را سندروم جدید برنامه ریزی نامیده‌اند (Tian & Shen, 2011)، نه تنها ناشی از نقص نظریه و رویکرد برنامه ریزی بلکه ناشی از نقص نظام اجرایی و قانونی طرح‌های توسعه شهری است. نارسایی در قوانین و مقررات شهرسازی از جمله قوانین مربوط به مالکیت عمومی و خصوصی، ابهام یا تناقض در قوانین و مقررات (Pourahmad & Partners, 2006)، مقابله طرح‌های توسعه شهری با حقوق مالکیت (Azizi & Shahab, 2011)، تخلفات ساختمانی، بورس بازی زمین، مسئله مالکیت‌ها و رشد سریع جمعیت (Mohammadnejad & Partners, 2011)، خود، زمینه ساز بروز مشکلاتی بی شماری در حوزه کارایی نظام برنامه ریزی شهری شده است که علی‌رغم تأکید مراجع ذیصلاح بر ضرورت رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، متأسفانه این تخلفات و به خصوص تخلفات ساختمانی در اکثر شهرها روبه افزایش است. از طرفی هماهنگی و همکاری مدیریت شهری در اداره امور شهر وظیفه بسیار سنگینی است که از عهده یک ارگان یا سازمان بر نمی‌آید و الزاماً برای مدیریت یک شهر بایستی اقدام به تقسیم وظایف کرد. در حال حاضر در موضوع مورد بحث، یعنی تخلفات شهری، سه ارگان و نهاد که عبارتند از شهرداری، شورای شهر و سازمان نظام مهندسی در حال فعالیت‌اند. به نظر می‌رسد اصلی‌ترین عامل در کنترل تخلفات شهری ضعف در ضوابط و مقررات شهرسازی باشد، که مدیریت شهری در کنترل آن دچار ضعف است و توانایی اعمال قوانین مربوط به این بخش را به طور کامل و صحیح ندارد. به گونه‌ای که سوالات بسیاری را در این حوزه در ذهن متبادر می‌سازد از جمله اینکه: این که کمیسیون ماده ۱۰۰ که بزرگترین مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی می‌باشد و از سه عضو اصلی و ۱۱ تبصره و ۷ کمیسیون تشکیل گردیده است، چقدر در فرایند ساخت و ساز شهری و حتی جلوگیری از تخلفات شهری کارآمد و اثر بخش است؟ کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری که مالکیت اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن را ملزم به اخذ پروانه قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع به ساختمان از شهرداری کرده است. چقدر کارآمد است؟ چقدر از ضمانت اجرایی لازم برای جلوگیری از تخلف برخوردار است؟ این سوالات در حالی مطرح می‌شوند که بررسی و مطالعات نشان می‌دهد امروزه در عمل، این کمیسیون با اخذ جریمه از مالک از تخریب ملک صرفه نظر می‌کند. این امر سبب شده است تا مالکان با اطمینان و آگاهی کامل از پرداخت جریمه به تخلف در ملک می‌پردازند. همچنین در زمینه کمیسیون ماده ۵ نیز سوالات مشابهی مطرح است اینکه، کمیسیون ماده ۵ که وظیفه بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری را بر عهده دارد و یا اعمال تغییرات احتمالی در طرح‌ها که جزء وظایف کمیسیون ماده ۵ محسوب می‌شود چقدر به لحاظ عملیاتی کارآمد و اثربخش است؟ در این کمیسیون در موارد متعددی، تغییرات و انحرافات زیادی در طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها به وجود آورده است و به این ترتیب با مصوبات خود، به آن دسته از اقداماتی که افراد و نهادهای مختلفی از جمله شهرداری انجام می‌دهد و فضاهای شهری را از قاعده‌مندی خارج می‌کند و به ناپایداری می‌کشانند و کیفیت زندگی شهروندان را کاهش می‌دهد، وجهه‌های قانونی می‌بخشند با عنایت به مطالب عنوان شده بررسی موارد فوق نشان می‌دهد ضوابط و مقررات، قوانین شهرسازی و... تا حدودی در شکل‌گیری تخلفات شهری نقش دارند. به گونه‌ای که از دیدگاه بسیاری از متخصصین قوانین شهری، تا حدودی قوانین و مقرراتی که در کمیسیون ماده ۱۰۰، کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون ماده ۵۵ و... تصویب می‌گردند، در شکل‌گیری تخلفات شهری نقش دارند. بنابراین به نظر می‌رسد ارائه راهکارها و راهبردهایی به منظور افزایش کارایی و اثر بخشی ساز و کار اجرایی کمیسیون‌های مربوطه امری اجتناب ناپذیر باشد، مسأله‌ای که در این پژوهش به دنبال بررسی و ارائه نتایج آن هستیم. پژوهش حاضر که با روش توصیفی و تحلیلی و با تکیه بر منابع کتابخانه‌ای انجام گرفته است در نظر دارد با استفاده از مدل‌های موجود در حوزه راهبرد نویسی مانند SWOT ضمن بیان نقاط قوت، نقاط ضعف، تهدیدات و فرصت‌های کمیسیون‌های فوق‌الذکر، راهبردهایی به منظور افزایش کارایی کمیسیون‌های مذکور در سطح محدوده منطقه ۱ شهر تهران ارائه کند.

همانگونه که پیش از این نیز مطرح شد امروزه بخش عمده‌ای از دلایل عدم تحقق پذیری طرح‌های شهری که برخی آن را سندروم جدید برنامه ریزی نامیده‌اند (Tian & Shen, 2011: 11)، نه تنها ناشی از نقص نظریه و رویکرد برنامه ریزی بلکه ناشی از نقص نظام اجرایی و قانونی طرح‌های توسعه شهری است. نارسایی در قوانین و مقررات شهرسازی از جمله قوانین مربوط به مالکیت عمومی و خصوصی، ابهام یا تناقض در قوانین و مقررات (Pourahmad et al., 2006: 175)، مقابله طرح‌های توسعه شهری با حقوق مالکیت (Azizi & Shahab, 2012: 1)، تخلفات ساختمانی، بورس بازی زمین، مسئله مالکیت‌ها و رشد سریع جمعیت و... (Mohammadnejad et al., 2013: 95)، مسائلی است که نشأت گرفته از این عامل می‌باشد. همچنین میتوان نظام طرح‌های توسعه شهری را از ابعاد مختلف مورد بررسی قرار داد به

صورتی که از بعد ملی از طریق ضوابط و مقررات شهرسازی در چارچوب توسعه پایدار می‌توان با تخصیص، توزیع و ساماندهی فرم، فضا و فعالیت‌ها، محیط‌های انسان ساخت را مطلوب تر کرد، توسعه شهر را کنترل نمود، رابطه‌ای سازگار با محیط‌های طبیعی به وجود آورد، سازوکاری برای توزیع بهینه، خدمات و عدالت اجتماعی فراهم آورد، بهره‌وری اقتصادی شهر را ارتقا داد، هویت فرهنگی شهر را تقویت نمود، در مقابل حوادث غیرمترقبه طبیعی شرایط آسیب پذیری را کاهش داد (Salehi, 2015: 52). همچنین از طرفی از بعد تخصصی امروزه تخلقات ساختمانی در شهرها، به تعداد زیاد و حجم وسیع وجود دارد که سبب بروز مشکلاتی در محیط اجتماعی، اقتصادی، نظام دسترسی، فرم کالبد و منظر شهر می‌شوند. از زیان‌بارترین این تخلقات، تخلف در حوزه وقوع تراکم ساختمانی است موجب تنزل کیفیت محیط شهری و ناپایداری در زمینه ایمنی، سلامت و رفاه شهروندان و کاهش کیفیت محیط زیست می‌شود. ضرورت این مساله زمانی بیشتر آشکار می‌شود که بازتاب آن بصورت آشفستگی در سیمای شهر و ناهمگونی سازمان فضایی، مشکلات ترافیکی و... خود را نشان می‌دهد. (Esmailpour et al., 2016). و در نهایت می‌توان گفت عدم اجرای ساخت و سازها براساس اصول فنی و ضوابط و مقررات شهرسازی باعث ناهمگونی برنامه ریزی شهری، هدر رفتن مصالح ساختمانی به عنوان سرمایه ملی می‌شود، افزون بر این، زندگی در ساختمان‌هایی که اصول فنی و یا ضوابط و مقررات شهرسازی در آن رعایت نشده باشد سبب دلهره ساکنین و زندگی در شرایط سخت خواهد شد (Mokhtari et al., 2009). از بعد محلی و منطقه‌ای می‌توان گفت منطقه یک، به دلیل جذابیت‌های گوناگون، در سالهای اخیر آماج ساخت و سازهای فراوان بوده و هجوم سرمایه‌گذاران عمده بخش ساختمان به این منطقه، مشکلات فراوانی را برای ساکنان قدیمی شمیران از یک سو و متولیان شهرداری از سوی دیگر به بار آورده است.

در سالنامه آماری شهرداری تهران، صرفاً آمارهای مربوط به تخلقات بنایی در حد تراکم موجود است که برای سال ۱۳۹۸ در منطقه ۱ در جدول (۱) ارائه شده است. بیشترین تخلقات مربوط به پارکینگ کسر شده با ۳۱,۳ درصد، بنای غیر مسکونی غیر مجاز در کاربری مغایر (تغییر کاربری) با ۲۴,۷ درصد، بنای مسکونی مازاد بر تراکم در کاربری مربوطه (بنای خلاف مازاد بر تراکم) با ۱۷,۹ درصد، و عدم رعایت سایر ضوابط شهرسازی با ۱۹,۶ درصد نسبت به کل تخلقات در منطقه هستند. بنابراین بیشتر تخلقات در حیطه کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌باشند. همچنین منطقه ۱ نسبت به کل مناطق ۲۲ گانه شهر تهران ۵,۱ درصد از کل تخلقات را به خود اختصاص داده است. با عنایت به مطالب عنوان شده در فوق هدف اصلی پژوهش ارائه پیشنهادات و راهکارهایی در حوزه کارایی و اثر بخشی بهتر تصمیمات و سیاست‌های اتخاذ شده در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰، ۵ و ۵۵ در محدوده شهری منطقه ۱ شهر تهران و رتبه بندی و اولویت بندی آنها از منظر اجرایی می‌باشد. در ذیل این هدف بررسی نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت‌های پیش رو در کمیسیون‌های مربوطه و نیز رتبه بندی راهبردهای ارائه شده می‌باشد.

جدول ۱- وضعیت کمی تخلقات منطقه ۱ شهرداری تهران

نوع تخلقات	تخلقات در کل مناطق ۲۲ گانه		تخلقات در منطقه ۱	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد
بنای مسکونی در حد تراکم در کاربری مربوطه (بنای خلاف در حد تراکم)	۳۳	۴,۵	۵۸۳	۴,۵
بنای مسکونی مازاد بر تراکم در کاربری مربوطه (بنای خلاف مازاد بر تراکم)	۱۲۸	۱۱,۵	۱۵۰۲	۱۱,۵
بنای مسکونی غیر مسکونی مازاد بر تراکم در کاربری مربوطه (تجاری، اداری، صنعتی)	۱۱	۲,۹	۳۷۶	۲,۹
بنای غیر مسکونی در حد تراکم در کاربری مربوطه (در حد تراکم مجاز)	۱	۰,۱	۶۰	۰,۱
بنای مسکونی غیر مجاز در کاربری مغایر	۰	۰,۰	۲۸	۰,۲
بنای غیر مسکونی غیر مجاز در کاربری مغایر (تغییر کاربری)	۱۷۷	۲۴,۷	۳۷۱۹	۲۴,۷
بنای بدون مجوز مبتنی بر کاربری مصوب در حریم شهر (احداث بنای ممنوعه)	۰	۰,۰	۲	۰,۰



درصد تعداد تخلفات در منطقه ۱ به مناطق ۲۲ گانه شهر تهران	تخلفات در کل مناطق ۲۲ گانه		تخلفات در منطقه ۱		نوع تخلفات
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
۰,۰	۱۲	۰,۱	۰	۰,۰	بنای بدون مجوز مغایر با کاربری مصوب در حریم شهر (احداث بنا ممنوعه)
۵۰,۰	۲	۰,۰	۱	۰,۱	بنای در محدوده ۲۵ ساله آزاد نشده
۵,۱	۴۳۷۹	۳۳,۵	۲۲۴	۳۱,۳	پارکینگ کسر شده
۰,۹	۱۰۸	۰,۸	۱	۰,۱	اصلاحی و پیخ و طرح رعایت نشده
۶,۱	۲۲۹۰	۱۷,۵	۱۴۰	۱۹,۶	سایر موارد (عدم رعایت سایر ضوابط شهرسازی)
۵,۵	۱۳۰۶۱	۱۰۰,۰	۷۱۶	۱۰۰,۰	جمع

### پیشینه و مبانی نظری تحقیق

در حوزه طرح‌های توسعه شهری تا کنون پژوهش‌های بسیاری انجام شده است که در این بخش به بیان برخی از آن‌ها پرداخته شده است که از آن میان می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

سالاری و صفوی سہی (۱۳۹۶)، در پژوهشی به تحلیلی بر نقش تخلفات ساختمانی در ناکامی طرح‌های توسعه شهری کلانشهر تهران پرداخته اند. هدف بررسی چالش‌های اجرای ضوابط و مقررات توسعه شهری در کلانشهر تهران، ارزیابی و تحلیل چگونگی اجرای این ضوابط و وضعیت تخلفات ساختمانی بوده است. از این رو چهار بازه زمانی: از زمان اجرای ضوابط طرح جامع اول تهران تا خودکفایی مالی شهرداری، از زمان اجرای سیاست فروش تراکم تا اصلاح ضوابط شهر تهران، از اجرای اصلاحیه ضوابط برنامه‌ریزی شهر تهران تا ابلاغ ضوابط طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و پس از آن مورد ارزیابی قرار گرفته است نتایج حاکی از آنست که عوامل نظیر زمینه کالبدی و محدودیت‌ها و گرایش‌های طبیعی توسعه شهری، بستر اجتماعی و اقتصادی شهر، نواقص ضوابط و مقررات ساخت و ساز و سیستم مدیریت شهری ناکارآمد را می‌توان از مهم‌ترین علل بروز تخلفات ساختمانی در کلانشهر تهران برشمرد. اجزاء شکوهی و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهشی به تحلیل و بررسی علل تخلفات ساختمانی در کلان شهرها با تأکید بر قوانین و ضوابط شهرسازی (مطالعه موردی: مناطق سه و نه شهر مشهد) پرداخته اند و به این نتیجه رسیده‌اند که یکی از مهم‌ترین دلایل ناهنجاری در شکل ساختمان‌ها و نابسامانی در سیما و منظر شهری، تخلفات ساختمانی است. این تخلفات ناشی از عوامل بسیاری است که با شناسایی آن‌ها تا حد زیادی می‌توان از وقوع آن جلوگیری نمود؛ یافته‌های پژوهش بیانگر آن است که عوامل مقرون به صرفه بودن انجام تخلفات ساختمانی با بنای ۰/۳۸ و عدم نظارت دقیق مهندسان ناظر ساختمان با ۰/۳۶ از مهم‌ترین علل افزایش تخلفات ساختمانی در این دو منطقه شهری بوده است. معناداری آزمون نیز در سطح ۹۵ درصد مورد تأیید است. ابوالحسنی (۱۳۹۶)، در پژوهشی به تحلیل کارآمدی ضوابط و مقررات شهرسازی ملاک عمل در جهت ایمنی شهری پرداخته و به این نتیجه رسیده است که به‌نظر می‌رسد محتوا و سازوکار اجرایی ضوابط و مقررات شهرسازی ملاک عمل، جهت شکل‌گیری یک شهر ایمن از سطح کارآمدی مطلوبی برخوردار نیست. در واقع نتایج بررسی‌های اجمالی به عمل آمده حاکی از آن است که محتوا و مقصود ضوابط و مقررات شهرسازی ملاک عمل، به لحاظ عدم انطباق کامل و مطلوب با اهداف و آرمان‌های شهرسازی، به نحو مطلوب شهر را به سمت شکل‌گیری «شهر ایمن» سوق نمی‌دهد. اسمعیل پور و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهشی به علل بروز تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تأکید بر تراکم ساختمانی و ارائه راهکارهای کاهش آن (نمونه موردی: فرخ شهر) پرداخته‌اند. نتایج نشان داد: نداشتن درآمد پایدار و ضعف سیستم نظارت و کنترل توسط شهرداری فرخ‌شهر توام با سود اقتصادی زیاد حاصل از تخلفات، همچنین گرایش خانوارها برای تدارک مسکن فرزندان‌شان از محل قطعه مسکونی خود، و عدم آگاهی از قوانین اصلی‌ترین عوامل بروز تخلفات ساختمانی و موانع اجرایی ضوابط شهرسازی هستند. پژوهان و همکاران (۱۳۹۳)، در پژوهشی به بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: شهر بابلسر) پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که بیشتر تخلفات ساختمانی در شهر بابلسر مربوط به واحدهای مسکونی است. مؤثرترین عوامل در بروز تخلفات ساختمانی نقص در قوانین ساختمانی، نبود قوانین بومی، ناهماهنگی مدیریت‌های مختلف شهری، کمبود تسهیلات برای اقشار کم‌درآمد، نبود نظارت شبانه روزی در بحث تخلفات ساختمانی و نقصان حمایت‌های قضایی است. بهمنی منفرد و همکاران (۱۳۹۱)، در مقاله‌ای به بررسی تأثیر تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی در شهر خرمدره پرداخته‌اند. یافته‌های

پژوهش نشان می‌دهد که تخلفات ساختمانی هرسال بیش از سال قبل رخ داده است. همچنین، بیشترین فراوانی تصمیمات کمیسیون مربوط به صدور رأی جریمه است که گواهی بر عدم موفقیت کمیسیون این شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی است. بررسی پیشینه‌های بیان شده در قوق این نکته را در ذهن متبادر می‌سازد که پژوهش‌های یاد شده هر یک به بررسی کارآمدی طرح‌های توسعه شهری پرداخته‌اند و در واقع به نوعی به ناکارآمدی آن‌ها نیز اذعان داشته‌اند اما آن چیزی که به عنوان ضعف پژوهش‌های یاد شده و در عین حال به عنوان نقطه قوت و نوآوری پژوهش حاضر مرتبط می‌باشد در درجه اول بررسی نقطه قوت، ضعف، تهدید و فرصت‌های طرح‌های توسعه شهری و در مرحله بعد ارائه راهبردهای به منظور ارتقای سطح کار آیی و توانمندی طرح‌های توسعه شهری در زمینه نظام‌مند سازی فاز اجرایی این طرح هاست که در این پژوهش سعی شده است ضمن بیان این موضوع فوریت‌های اجرایی راهبردهای ارائه شده نیز از طرق مدل‌های تصمیم‌گیری مانند AHP مطرح گردد.

### ضوابط و مقررات شهرسازی

قوانین و مقررات شهری را می‌توان به عنوان مهم‌ترین نقطه ارتباط بین مدیریت شهری و شهروندان قلمداد نمود. به تعبیر بهتر بازیگران عناصر اصلی مدیریت شهری در پرتو قوانین و مقررات شهری ضمن تعریف نقش برای خود و سایر اعضا می‌توانند شهروندان را در اداره امور مشارکت دهند و مفهوم شهروندی را محقق سازند (Lotfi & Partners, 2009). ضوابط مربوط به ساخت و ساز نیز بی‌تردید نقش مؤثری در نیل به اهداف عالی برنامه‌ریزی شهری، تأمین تندرستی، رفاه، زیبایی، آرامش، ایمنی و امنیت دارد و رعایت آن ضمن تأمین اهداف مذکور، موجب ارتقای کیفیت و افزایش عمر مفید ساختمان‌ها می‌گردد. ضوابط و مقررات، ابزار اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها هستند. یکی از اسناد مهم طرح‌های جامع، ضوابط و مقررات است که امکان اجرا و تحقق طرح را فراهم می‌آورد. برنامه ریزان و طراحان شهری، نقش مهمی در تدوین ضوابط و مقررات بر عهده دارند (Salehi Milani & Mohammadi, 2010). ضوابط و قوانین شهری برای حفاظت از سلامت عمومی، ایمنی، رفاه عمومی و پایداری زیست محیطی در برای شهرها وضع می‌شوند. این قوانین ابزاری است که دولت از طریق آن استفاده از منابع زمین، ساختمان‌ها و تسهیلات زیربنایی برای تضمین سازماندهی فضایی و حفاظت زیست محیطی کنترل می‌کند (Kumar & Pushplata, 2017:208 Kumar & et al, 2018:98). نقش رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در شهرها و تعیین ضمانت‌های اجرایی برای آن‌ها به تدریج و همزمان با گسترش شهرها، پیچیده‌تر شدن کنترل توسعه شهری و پدیدار شدن مسائل و مشکلات خلاف‌های ساختمانی افزایش یافته است (Jawaid & Khan, 2015:113).

### تخلفات ساختمانی

تخلف از مقررات ساخت و ساز شهری را می‌توان در کنار اجرا نشدن طرح‌ها و برنامه‌های شهری، از مهم‌ترین مسائلی دانست که علم برنامه ریزی شهری با آن روبروست (Douglas, 2009:29). افزایش حجم تخلفات ساختمانی در کلانشهرها و آسیب‌هایی که بر زندگی شهری و محیط شهر می‌گذارد، قابل چشم پوشی نبوده و ضرورت اتخاذ برخوردی مناسب با این مسأله را روشن می‌سازد (Kapoor, 2000:286). تخلف ساختمانی به معنی نقض قوانین و ضوابط شهرسازی، فنی، ایمنی و بهداشتی در احداث ساختمان است و ابهام در قوانین و مقررات ناظر بر ساخت و ساز از جمله علل تخلف ساختمانی است و مینا و مستند رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده قانونی و حریم مصوب شهرها ماده صد قانون شهرداری‌ها و تبصره‌های یازده‌گانه آن است (Khodaparasti & Partners, 2016) به طور کلی، تخلف ساختمانی عبارت است از بی‌اعتنایی به قانونمندی‌های موجود در عرصه ساخت و سازهای شهری، قانون شکنی در ساختمان‌سازی و عدول از مقررات ساختمان‌سازی (Pazhouhan & Partners, 2014). مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در حیطة قانون کمیسیون‌های ماده ۵، ۱۰۰ و ۵۵ می‌باشند که در ادامه به بیان آن‌ها پرداخته می‌گردد.

### کمیسیون ماده ۱۰۰

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری کند.

### کمیسیون ماده ۵:

بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در هر استان در کمیسویی (با عنوان کمیسیون ماده ۵) به ریاست استاندار و یا در غیاب وی معاون عمرانی ایشان و عضویت، اداره کل راه و شهرسازی، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، شهردار شهر مربوطه، سازمان

جهاد کشاورزی، و اعضاء بدون حق رأی اعم از نماینده مهندس مشاور تهیه‌کننده طرح، رئیس شورای شهر مربوطه، سازمان محیط زیست، نظام مهندسی استان، شرکت آب و فاضلاب، دفتر فنی استانداری و سایرین بر حسب نیاز انجام می‌گیرد.

### کمیسیون ماده ۵۵

ماده ۵۵ وظایف شهرداری به شرح ذیل است:

۱- ایجاد خیابان‌ها و کوچه‌ها و میدان‌ها و باغ‌های عمومی و مجاری آب و توسعه معابر در حدود قوانین موضوعه.  
۲- تنظیم و نگاهداری و تسطیح معابر و انهار عمومی و مجاری آب‌ها و فاضلاب و تنقیه قنوات مربوط به شهر و تأمین آب و روشنایی به وسائله ممکنه.

جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست شهرداری مکلف است از تأسیس کارخانه‌ها، کارگاه‌ها، گاراژهی عمومی، تعمیرگاه‌ها و دکان‌ها و هم چنین مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و اصطبل چهار پایان و مراکز دامداری و به طور کلی تمام مشاغل و کسب‌هایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کنند، جلوگیری نماید.

### مواد و روش تحقیق

#### مدل هیبریدی SOWT - AHP و SWOT-ANP<sup>۲</sup>

تجزیه و تحلیل SWOT، وسایل تعیین اهمیت نسبی معیارها را به شکل نظام‌مند، با ارزیابی گزینه‌های تصمیم‌گیری با توجه به این معیارها را فراهم نمی‌کند. به‌منظور رسیدگی به این نارسایی، چارچوب SWOT به یک ساختار سلسله‌مراتبی شبکه‌ای تبدیل شده است و مدل با به کارگیری AHP ANP یکپارچه و تجزیه و تحلیل می‌شود (کاجانوسا، ۲۰۰۴: ۵۰۱). هدف از به کارگیری فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP و فرایند تحلیل شبکه‌ای ANP در چارچوب SWOT این است که به‌طور نظام‌مند عوامل SWOT واجد صلاحیت شده و شدت آنها برابر شود (ویکراماسینگه و تاکانو، ۲۰۱۰: ۹۵۸). روش عرضه شده در سه مرحله به‌کار گرفته می‌شود (گالگو و جویزو، ۲۰۱۱: ۱۱۰).

**مرحله ۱:** در گام اول به طور قابل توجهی عوامل داخلی (قوتها و ضعفها) و خارجی فرصت‌ها و تهدیدها) برای برنامه‌ریزی راهبردی و ساخت تجزیه و تحلیل SWOT فهرست می‌شوند.

**مرحله ۲:** مقایسه‌های دو به دو را برای تصرف وزن‌های هر گروه SWOT اعمال می‌کند.

**مرحله ۳:** مرحله سوم فن AHP را برای به دست آوردن اولویت‌های نسبی هر یک از عوامل در گروه‌های SWOT به کار می‌گیرد. سپس، رتبه کلی وزن عامل از ضرب عوامل وزن محلی توسط گروه خاص وزن به دست می‌آید.

### محدوده مورد مطالعه

منطقه یک شهرداری تهران با مساحت ۳۶۰۴ هکتار، شمالی‌ترین منطقه تهران به شمار می‌رود به طوری که مرز شمالی آن بر مرز شمال تهران (خطوط ارتفاعی ۱۸۰۰ متر) منطبق است. این منطقه از غرب توسط رود - دره درکه با منطقه ۲، از جنوب توسط بزرگراه چمران، مدرس و صدر با منطقه ۳ و از جنوب شرقی توسط بزرگراه ازگل با منطقه ۴ شهرداری تهران هم مرز است. کاربری عمده در منطقه یک مسکونی است و حضور کاربری‌های فرامنطقه‌ای و فراشهری به ویژه کاربری‌های دیپلماتیک و گردشگری در منطقه از اهمیت برخوردار می‌باشد و جمعیت آن همواره در حال افزایش است (Baafitshahr Consulting Engineers, 2005).

این منطقه در محدوده‌ای به وسعت ۴۹٫۶ کیلومتر مربع و حریم ۱۰۱ کیلومتر مربع واقع شده است. دارای ۱۰ ناحیه و ۲۷ محله می‌باشد. جمعیت منطقه بر اساس سرشماری سال ۹۵ بیش از ۴۸۷ هزار نفر برآورد می‌شود. منطقه یک شهرداری تهران در سرشماری ۱۳۹۵، ۴۸۷۵۰۸ نفر جمعیت داشته است که از کل جمعیت ۲۳۸۶۹۳ نفر مرد و ۲۴۸۸۱۵ نفر زن بوده‌اند. تعداد کل خانوار منطقه ۱،۱۶۶۸۸۱ خانوار و بعد خانوار ۲٫۹ نفر بوده است.

<sup>1</sup> Analytical Hierarchy process

<sup>2</sup> strengths, weaknesses, opportunities, threats- Analytical Network Process





شکل ۱ - نقشه محدوده منطقه ۱ شهر تهران ماخذ: یافته‌های پژوهش (۱۳۹۸)

### بحث و یافته‌های تحقیق

به منظور تحلیل یافته‌های پژوهش در گام اول به روش دلفی پرسشنامه‌های بازی در اختیار تعداد ۲۰ تن از کارشناسان دانشگاهی (از جمله اعضای هیئت علمی دانشگاه‌ها) و اجرایی (کارشناسان عضو در کمیسیون‌های یاد شده) قرار داده شد. این تعداد نمونه بر اساس زمینه علمی و پژوهشی و نیز تجربی که در زمینه تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی کمیسیون‌های یاد شده داشته‌اند، انتخاب شده‌اند که البته اصل در دسترس بودن هم مزید بر علت انتخاب آنان بوده است. پس از جمع‌آوری مولفه‌ها در گام دوم و در قالب پرسشنامه SWOT و پس از حذف مواد خارج از محدوده مورد پژوهش، مجدد برای کارشناسان ارسال شد و از آنها درخواست گردید نسبت به درج نمره (در بازه ۱ کمینه و ۵ بیشینه) اقدام نمایند. در گام بعد پس از جمع‌آوری مجدد پرسشنامه‌ها، نسبت به محاسبات ضرایب سه گانه در مدل اقدام و نتایج این محاسبات در جدول (۲) نشان داده شده است.

جدول ۲- محاسبات مربوط به مدل SWOT

ردیف	مولفه (نقاط قوت)	ضریب ۱	ضریب ۲	رتبه	ضریب ۳
۱S	وجود ظرفیت‌های قابل توجه به منظور توسعه درآمدهای پایدار در منطقه ۱ شهرداری تهران	۷۲	۰/۲۰۶	۲	۰/۴۱۳
۲S	وجود ظرفیت‌های متنوع اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی در منطقه ۱ شهرداری تهران	۷۰	۰/۲۰۱	۴	۰/۸۰۲
۳S	حضور دستگاه‌های مختلف مسئول در زمینه طرح‌های توسعه شهری مانند شهرداری و شورا	۶۰	۰/۱۷۲	۵	۰/۸۶۰
۴S	وجود نهادهای محلی مانند سرای محله و .. در منطقه ۱ شهرداری تهران	۷۱	۰/۲۰۳	۳	۰/۶۱۰
۵S	تنوع محیطی و انسانی در منطقه ۱ شهرداری تهران	۷۶	۰/۲۱۸	۱	۰/۲۱۸
	جمع	۳۴۹	۱		۲/۹۰۳
ردیف	مولفه (نقاط ضعف)	ضریب ۱	ضریب ۲	رتبه	ضریب ۳
۱W	وجود تعارض قوانین در حوزه تعیین مجازات‌های شدید	۷۳	۰/۱۹۵	۴	۰/۷۷۹
۲W	عدم وجود چارچوب مشخص در حوزه‌های مالی و درآمدی در شهرداری منطقه ۱ تهران	۸۲	۰/۲۱۹	۱	۰/۲۱۹
۳W	عدم مدیریت یکپارچه و ناهماهنگی میان دستگاه‌های مسئول در منطقه	۷۵	۰/۲۰۰	۲	۰/۴۰۰
۴W	عدم نظارت مستمر مسئولان منطقه‌ای	۷۴	۰/۱۹۷	۳	۰/۵۹۲
۵W	استفاده از جریمه به عنوان ردیف بودجه درآمدی برای شهرداری	۷۱	۰/۱۸۹	۵	۰/۹۴۷
	جمع	۳۷۵	۱		۲/۹۳۶
ردیف	مولفه (نقاط فرصت)	ضریب ۱	ضریب ۲	رتبه	ضریب ۳
۱O	جریان وفاق مردمی در رفع ناهنجاری‌های کالبدی و فضایی شهری	۷۹	۰/۲۱۴	۱	۰/۲۱۴
۲O	وجود ظرفیت‌های انسانی در میان ساکنان منطقه ۱ شهرداری تهران	۶۵	۰/۱۷۶	۵	۰/۸۸۱
۳O	وجود سرمایه‌های مالی، طبیعی و ملی در منطقه ۱ شهرداری تهران	۷۳	۰/۱۹۸	۴	۰/۷۹۱
۴O	وجود ظرفیت فضای مجازی و نقش و تاثیر آن بر آگاهی بخشی در منطقه ۱ شهرداری تهران	۷۸	۰/۲۱۱	۲	۰/۴۲۳

۰/۶۰۲	۳	۰/۲۰۱	۷۴	توسعه ظرفیت‌های مرتبط با کارگاه‌های تخصصی در حوزه تدوین چشم انداز توسعه منطقه	O۵
۲/۹۱۱		۱	۳۶۹	جمع	
۳	رتبه	۲	ضریب ۱	مولفه (نقاط تهدید)	ردیف
۰/۲۱۱	۱	۰/۲۱۱	۷۹	اقدامات قهری نهادهای مسئول در حوزه شهری در منطقه ۱ شهرداری تهران	T۱
۰/۷۷۹	۴	۰/۱۹۵	۷۳	بی توجهی به ظرفیت‌های انسانی در منطقه ۱ شهرداری تهران	T۲
۰/۴۱۶	۲	۰/۲۰۸	۷۸	عدم وجود اعتماد مردم نسبت به مسئولان در منطقه ۱ شهرداری تهران	T۳
۰/۹۳۳	۵	۰/۱۸۷	۷۰	وجود تشکیلات تعاونی و فعالیت آنها در حوزه خرید زمین و تغییر کاربری در منطقه ۱ شهرداری تهران	T۴
۰/۶۰۰	۳	۰/۲۰۰	۷۵	عدم توجه به عدالت اجتماعی در منطقه ۱ شهرداری تهران	T۵
۲/۹۳۹		۱	۳۷۵	جمع	

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸

پس از انجام محاسبات مربوطه در نهایت قسمت تهدیدات با نمره ۲/۹۳۹ بالاترین ضریب و پس از آن، نقاط ضعف با مقدار ۲/۹۳۶، فرصت‌ها با مقدار ۲/۹۱۱ و در نهایت نقاط قوت با مقدار ۲/۹۰۳ پایین‌ترین ضریب را بدست آورده‌اند. در گام بعد به منظور مشخص نمودن نوع راهبرد پیشنهادی اوزان به دست آمده را در نمودار SWOT قرار داده و با این حساب راهبرد تدافعی خفیف به منظور ارتقا و افزایش کارایی طرح‌های توسعه شهری پیشنهاد گردید.

بر اساس نتایج حاصل مدل تحلیلی سوات در گام بعد راهبردهای مورد نظر در هر بخش از جدول سوات ارائه شده است که در جدول شماره (۳) آمده است:



منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸

جدول ۳- راهبردهای خروجی از مدل تحلیلی سوات

نقاط ضعف (W)	نقاط قوت (S)	راهبردهای مدل سوات
<p>Wo1: حذف جرایم ساختمانی به عنوان منبع درآمد برای شهرداری و استفاده از خلاقیت‌های موجود در نیروی انسانی برای پیش بینی درآمد های پایدار دیگر</p> <p>Wo2: رفع تعارض قوانین و توسعه شفافیت در تعیین مجازات‌های شدید</p> <p>Wo3: تقویت نظارت‌های مستمر مسئولان بهره‌گیری از ظرفیت های موجود</p>	<p>So1: تقویت نهادهای مسئول در حوزه شهری نظیر شهرداری و شورای شهر با استفاده از ظرفیت انسانی مبتکر و خلاص و باسواد در این حوزه</p> <p>So2: استفاده از ظرفیت‌های مالی، طبیعی و ملی با توجه به ظرفیت‌های اقتصادی، اجتماعی و محلی</p> <p>So3: توسعه کارگاه‌های تخصصی در حوزه ترسیم چشم انداز توسعه فضایی و کالبدی منطقه با تاکید بر نقش نهادهای محلی و سراهای محله</p>	فرصت‌ها (O)

نقاط ضعف (W)	نقاط قوت (S)	راهبردهای مدل سوات
<p>Wt1: جهت دهی به جرایم شهرداری به سمت فعالیت های بورس بازانه تعاونی های موجود فعال در حوزه خرید زمین و تغییر کاربری</p> <p>Wt2: رفع تعارضات قوانین و توسعه شفافیت در تعیین جرایم</p> <p>Wt3: توسعه نظارت های مستمر با تاکید بر عدالت اجتماعی</p>	<p>St1: کنترل و حذف تشکیلات تعاونی و اقدامات آن در راستای خرید زمین و تغییر کاربری با استفاده از ظرفیت نهادهای مسئول موجود متنوع</p> <p>St2: رفع بی توجهی به ظرفیت های انسانی منطقه در عین توجه به ظرفیت های اقتصادی، اجتماعی و ...</p> <p>St3: توجه به عدالت اجتماعی با تقویت نهادهای محلی در سطح منطقه</p>	تهدیدات (T)

منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۸

مؤلفه های چهارگانه با استفاده از مدل هیبریدی که در واقع تلفیق دو مدل SWOT و نیز AHP می باشد سلسله مراتب مطرح در مدل AHP تشکیل شد به گونه ای که در بالاترین مرتبه از این مدل مؤلفه های چهارگانه S, W, O, T به عنوان معیار، و در سطح بعد هر یک از گویه های مرتبط با این مؤلفه ها به عنوان زیر معیار فرض و مقایسه زوجی میان آن ها صورت گرفته است که جداول زیر مرتبط با اوزان بدست آمده از این مقایسه زوجی می باشد. لازم به ذکر است با توجه به نتایج حاصل ضرب ماتریس مقایسه زوجی در ستون وزن های مربوط به معیار ها شاخص ها (محاسبه بردار AW) شاخص L، شاخص سازگاری و شاخص ضریب سازگاری از رابطه های زیر محاسبه گردیده است که مقادیر هریک به ترتیب ۵/۸۹، ۰/۲۳ و ۰/۰۲۴ بوده است. با عنایت به اینکه شاخص ضریب سازگاری از مقدار ۰/۱ کمتر می باشد لذا حسن عملیات تحلیل سلسله مراتبی تأیید می گردد:

نحوه محاسبه شاخص

$$L = \frac{1}{n} \left[ \sum_{i=1}^n (AW_i l w_i) \right]$$

نحوه محاسبه شاخص

$$CI = \frac{l - n}{n - 1}$$

نحوه محاسبه شاخص

$$CR = \frac{CI}{0.9}$$

جدول ۴- اوزان بدست آمده در مرتبه معیارهای مدل SWOT-AHP

وزن عامل	عامل	ردیف
۲/۹۰۳	Strengths	۱
۲/۹۱۱	Opportunities	۲
۲/۹۳۶	Threats	۳
۲/۹۳۹	Weaknesses	۴

منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۸

جدول ۵- اوزان بدست آمده از مقایسه زوجی زیر معیارها

مؤلفه (معیار)	زیر معیار	حاصل ضرب معیار و زیر معیار
۲,۹۰۲۵۷۹	۰,۱۶۳۷۴۲	۰,۴۷۵۲۷۴
	۰,۲۶۰۵۳۴	۰,۷۵۶۲۲۱
	۰,۳۲۴۶۲	۰,۹۴۲۲۳۶
	۰,۱۴۳۹۴۴	۰,۴۱۷۸۰۸
	۰,۱۰۷۱۶	۰,۳۱۱۰۴
۲,۹۳۶	۰,۰۶۰۰۲۴	۰,۱۷۶۲۳
	۰,۱۶۰۰۹۹	۰,۴۷۰۰۵۲
	۰,۴۷۲۹۶۲	۱,۳۸۸۶۱۷

مؤلفه (معیار)	زیر معیار	حاصلضرب معیار و زیر معیار
	۰,۱۷۳۶۲۳	۰,۵۰۹۷۵۸
	۰,۱۳۳۲۹۱	۰,۳۹۱۳۴۳
۲,۹۱۰۵۶۹	۰,۵۶۳۲۹۴	۱,۶۳۹۵۰۷
	۰,۲۳۱۸۴	۰,۶۷۴۷۸۵
	۰,۰۳۸۹۲	۰,۱۱۳۲۸
	۰,۱۰۶۶۲	۰,۳۱۰۳۲۶
	۰,۰۵۹۳۲۵	۰,۱۷۲۶۷
۲,۹۳۸۶۶۷	۰,۱۰۶۸۱۲	۰,۳۱۴۸۸۴
	۰,۰۵۸۵۲۴	۰,۱۷۱۹۸۳
	۰,۲۴۵۳۸۹	۰,۷۲۱۱۱۷
	۰,۰۴۴۳۵۳	۰,۱۳۰۳۳۹
	۰,۵۴۴۹۲۲	۱,۶۰۱۳۴۴

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸

پس از انجام محاسبات مربوط به وزن گزینه‌های مربوط به زیر معیارها، شاخص وزن نهایی برای گزینه‌ها از طریق فرمول زیر مورد

محاسبه قرار گرفته است که نتایج آن در قالب جدول (۶) آورده شده است  $= \sum_{k=1}^n \sum_{i=1}^m W_k W_i (g_{ij})$  امتیاز نهایی گزینه

جدول ۶- وزن نهایی راهبردها

ردیف	عامل	وزن عامل
۱	SO	۳,۸۹۵۹۳۸۱۹
۲	WO	۳,۷۷۳۶۶۹۳۱۶
۳	ST	۳,۶۲۶۶۱۶۵۵۲
۴	WT	۴,۰۷۸۳۸۱۰۹۴

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸

پس از انجام محاسبات مرتبط با مدل AHP و با توجه به خروجی مندرج در جدول شماره ۵ راهبرد تدافعی (WT) که مشتمل بر از بین بردن مؤلفه‌های تهدید و تبدیل آن به فرصت‌های متناسب با طرح توسعه منطقه است، با مقدار بر آورد شده ۴/۰۷۸ بالاترین مقدار وزن محاسبه را بدست آورده است و پس از آن به ترتیب راهبردهای تهاجمی که مبتنی بر استفاده حداکثری از نقاط قوت در ضمن کاهش نقاط ضعف می باشد، با مقدار اندازه‌گیری شده ۳/۸۹۵، راهبرد رقابتی مبتنی بر از بین بردن نقاط ضعف در عین سرمایه‌گذاری بر فرصت‌ها و پتانسیل‌های موجود در منطقه است، با مقدار اندازه‌گیری شده ۳/۷۷۳ و در نهایت نیز راهبرد محافظه کارانه که مبتنی بر تکیه بر نقاط قوت و نیز دفع زمینه‌های موجود در بخش تهدیدات در منطقه است، با مقدار ۳/۶۲۶ در پایین‌ترین مرتبه از سلسله مراتب راهبردهای مورد نظر قرار گرفته است.

### نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

مدل تحلیلی سوات، به منظور ارائه راهبردهای کلی در زمینه توسعه یافتگی، چشم اندازسازی و سناریونویسی از جمله راهبردهای متداول در برنامه‌ریزی منطقه‌ای و شهری و روستایی می‌باشد. اما یکی از نقاط ضعف آن، نارسایی در اولویت‌بندی راهبردها بوده است که بر این اساس برنامه ریزان به منظور جبران این نقیصه سعی در استفاده از روش‌های ترکیبی نظیر مدل‌های هیبریدی می‌نمایند. در این پژوهش نیز از روش هیبریدی در زمینه کارایی بهتر مدل تحلیلی سوات استفاده شد. همان گونه که در بخش محاسبات این پژوهش نیز آمده است بر اساس صرف مطالعات مبتنی بر مدل سوات راهبردهای مورد نظر به منظور طرح در موضوع پژوهش به ترتیب مبانی بر راهبردهای تدافعی در وهله اول و سپس به ترتیب راهبردهای محافظه کارانه، رقابتی و تهاجمی بوده است (شکل شماره ۲). اما پس از اعمال مدل تلفیقی هیبریدی در این پژوهش اولویت‌های برنامه‌ریزی در زمینه توسعه کارایی طرح‌های توسعه شهری تغییر کرده و به صورت جدول شماره ۵ درآمده است که بر این اساس راهبرد تدافعی با مقدار اندازه‌گیری شده ۴/۰۷۸ به عنوان راهبرد برتر و پس از آن راهبرد تهاجمی با مقدار ۳/۸۹۵ به عنوان راهبرد

مکمل آمده است که نشان دهنده تأثیر مقایسه‌های زوجی گویه‌های مندرج در مدل سوات می‌باشد. در پایان بر اساس آنچه در این پژوهش صورت گرفته است در ادامه و در جهت تکمیل فرآیند این پژوهش ارائه می‌گردد:

جدول ۷- پیشنهادات پژوهش (بر اساس خروجی مدل هیبریدی SWOT-AHP)

رتبه	وزن	راهبرد	پیشنهادات
۱	۷,۳۹۶۹۰۲	wt2	رفع تعارضات قوانین و توسعه شفافیت در تعیین جرایم
۲	۶,۷۲۰۵۳۲	so3	توسعه کارگاه‌های تخصصی در حوزه ترسیم چشم انداز توسعه فضایی و کالبدی منطقه با تأکید بر نقش نهاد های محلی و سراهای محله
۳	۶,۷۲۰۵۳۲	wo2	رفع تعارض قوانین و توسعه شفافیت در تعیین مجازات‌های شدید
۴	۵,۸۷۰۹۲۵	st3	توجه به عدالت اجتماعی با تقویت نهادهای محلی در سطح منطقه
۵	۳,۵۵۶۰۶	so2	استفاده از ظرفیت‌های مالی، طبیعی و ملی با توجه به ظرفیت‌های اقتصادی، اجتماعی و محلی
۶	۳,۵۵۶۰۵	wt3	توسعه نظارت‌های مستمر با تأکید بر عدالت اجتماعی
۷	۳,۲۲۰۸۹۵	st2	رفع بی توجهی به ظرفیت‌های انسانی منطقه در عین توجه به ظرفیت‌های اقتصادی، اجتماعی و ...
۸	۲,۸۲۲۴۴۶	wo3	تقویت نظارت‌های مستمر مسئولان با بهره‌گیری از ظرفیت‌های موجود
۹	۱,۷۷۸۰۳	wo1	حذف جرایم ساختمانی به عنوان منبع درآمد برای شهرداری و استفاده از خلاقیت‌های موجود در نیروی انسانی برای پیش‌بینی درآمدهای پایدار دیگر
۱۰	۱,۷۷۸۰۲	st1	کنترل و حذف تشکیلات تعاونی و اقدامات آن در راستای خرید زمین و تغییر کاربری با استفاده از ظرفیت نهاد های مسئول موجود متنوع
۱۱	۱,۴۱۱۲۳۳	so1	تقویت نهادهای مسئول در حوزه شهری نظیر شهرداری و شورای شهر با استفاده از ظرفیت انسانی مبتکر و خلاص و باسواد در این حوزه
۱۲	۱,۲۸۲۱۸۱	wt1	جهت دهی به جرایم شهرداری به سمت فعالیت‌های بورس بازانه تعاونی‌های موجود فعال در حوزه خرید زمین و تغییر کاربری

### ملاحظات اخلاقی:

### پیروی از اصول اخلاق پژوهش:

حامی مالی: هزینه‌های مطالعه حاضر توسط نویسندگان مقاله تأمین شد.

تعارض منافع: بنابر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است.

### References

1. Ajzashakouhi, M., Samadi, R., Goudarzi, N., & Ghanbari, M. (2016). Analysis and investigation of the causes of building violations in metropolitan areas with an emphasis on urban planning laws and regulations (Case study: Districts three and nine of Mashhad city). *Geography and Urban Space Development*, 3(2 (Serial 5)), 1-18. <https://doi.org/10.22067/gusd.v3i2.32114> [In Persian]
2. Azizi, M., Abouyiardakan, M., & Nouri, N. (2011). The role of laws and regulations in the realization of integrated management in the urban complex of Tehran. *Armanshahr Magazine*, 4(6), 117-128. [In Persian]
3. Bahmani Monfared, H., & Kalantari, M. (2012). Investigating the effects of Article 100 Municipal Commission in controlling construction violations. *Fourth Conference on Urban Planning and Management, Holy Mashhad*. [In Persian]
4. Douglas, I. (2006). Peri-urban ecosystems and societies: Transitional zones and contrasting values. In D. McGregor, D. Simon, & D. Thompson (Eds.), *The Peri-Urban Interface: Approaches to Sustainable Natural and Human Resource Use*. Earthscan, London.
5. Esmailpour, N., Dehghan Dehkordi, E., & Khakiyan Dehkordi, M. (2016). Causes of construction violations in Iranian cities with emphasis on building density and solutions to reduce it (Case study: Farrokhsahr). *International Conference on Engineering Sciences, Arts and Law*. [In Persian]
6. Gallego-Ayala, J., & Juízo, D. (2011). Strategic implementation of integrated water resources management in Mozambique: An A'WOT analysis. *Physics and Chemistry of the Earth*, 36, 1103-1111.



7. Jawaid, M. F., & Khan, S. A. (2015). Evaluating the need for smart cities in India. *International Journal of Advance Research in Science and Engineering*, 4(Special Issue (01)), 991-996.
8. Kajanus, M., Kangas, J., & Kurttila, M. (2004). The use of value-focused thinking and the SWOT hybrid method in tourism management. *Tourism Management*.
9. Kapoor, M., & Blanc, D. (2008). Measuring risk on investment in informal (illegal) housing: Theory and evidence from Pune, India. *Journal of Regional Science and Urban Economics*, 38, 311-329.
10. Khodaparasti, M., Abedini, R., Sadeghi, M., & Najafgholizadeh, N. (2016). Urban construction control and monitoring strategies from the perspective of urban management (Case study: District 17 of Tehran). *International Conference on Urban Engineering, Civil Engineering, Architecture*. [In Persian]
11. Kumar, A., & Pushplata. (2017). Problems and prospects of building regulations in Shimla, India – A step towards achieving sustainable development. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6, 207-215.
12. Kumar, A., & Pushplata. (2018). Building regulations for hill towns of India. *Elsevier HBRC Journal*, 11, 275-284.
13. Lotfi, H., Edalatkhah, F., Mirzayi, M., & Vazirpour, S. (2009). Urban management and its place in promoting citizenship rights. *Journal of Human Geography*, 2(1), 101-110. [In Persian]
14. Mokhtari, A., & Azad, S. M. (2009). The role of Article 100 Commission votes in the prevalence of construction violations. *Quarterly Report*, No 61. [In Persian]
15. Pazhouhan, M., Darabkhani, R., Jafari, E., & Zeynalzadeh, A. (2014). Investigation and analysis of factors affecting construction violations in small cities (Case study: Babolsar city). *Geographical Research on Urban Planning*, 2(2), 239-252. <https://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2014.51970> [In Persian]
16. Pourahmad, A., Hatami Nejad, H., & Hosseini, S. H. (2006). Pathology of urban development plans in the country. *Geographical Research*, 38(58), 167-180. [In Persian]
17. Salari, M., & Safavisoha, M. (2017). An analysis of the role of construction violations in the failure of urban development plans in Tehran. *Garden Comment Magazine*, 14(51), 5-20. [In Persian]
18. Salehi Milani, S., & Mohammadi, M. (2009). Formulation of construction rules and regulations in foothill areas (Case study: Baghe Shater neighborhood, Tehran). *Architecture and Urban Planning Letter*, 2(3), 97-116. <https://doi.org/10.30480/AUP.2010.203> [In Persian]
19. Soofi, M., & Alaeddin, V. (2016). Investigating the effect of urban rules and regulations on the formation of urban facades. *The First International Congress of Target Architecture*. [In Persian]
20. Tian, L., & Shen, T. (2011). Evaluation of plan implementation in transitional China: A case of Guangzhou city master plan. *Cities*, 28, 11-27.
21. Wickramasinghe, V., & Takano, S. (2009). Application of combined SWOT and Analytic Hierarchy Process (AHP) for tourism revival strategic marketing planning: A case of Sri Lanka tourism. *Journal of the Eastern Asia Society for Transportation Studies*, 8, 954-969.