



اصالت سنجی

مقاله پژوهشی

خلاصه انگلیسی این مقاله با عنوان:
Investigating the causes of
unauthorized building construction
and solutions in Marivan city
در همین شماره به چاپ رسیده است.

شهرسازی ایران، دوره ۶، شماره ۱۰، بهار و تابستان ۱۴۰۲، صفحه ۱-۱۵
تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۲/۳، تاریخ بررسی اولیه: ۱۴۰۲/۲/۵، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۶/۱، تاریخ انتشار:
۱۴۰۲/۷/۱

بررسی علل ساخت و ساز غیرمجاز ساختمان و راهکارها در شهر مریوان

حیدر راست خدیو دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری- آمایش شهری، دانشگاه پیام نور واحد بیجار، بیجار ایران
آرمان راست خدیو* دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی فضای سبز، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

چکیده: تخلف از مقررات ساخت و ساز شهری را می‌توان در کنار اجرا نشدن طرح‌ها و برنامه‌های شهری از مهم‌ترین مسائلی دانست که علم برنامه‌ریزی شهری با آن رو به رواست. افزایش حجم ساخت و سازهای غیرمجاز و آسیب‌هایی که بر زندگی شهری و محیط شهر می‌گذارد، قابل چشم‌پوشی نبوده و ضرورت اتخاذ برخوردی مناسب با این مساله را روشن می‌سازد. هدف پژوهش حاضر، شناسایی موثرترین عوامل تخلف از طرح‌های توسعه شهری می‌باشد. پژوهش حاضر بر اساس هدف کاربردی و بر اساس ماهیت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. در پژوهش حاضر با تکیه بر منابع اسنادی و کتابخانه‌ای و نیز اسناد موجود در بایگانی کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری مریوان، ۹ مؤلفه مناسب جهت ارزیابی از دیدگاه متخصصین امر تبیین گردید. جامعه‌ی آماری پژوهش حاضر، متخصصین حوزه‌ی برنامه‌ریزی شهری (کارمندان شهرداری مریوان) بوده و بر اساس فرمول مورگان، حجم نمونه ۳۶ نفر به دست آمد. پرسشنامه‌ها به صورت آنلاین (برخط) توزیع گردید. پس از گردآوری نمونه‌ها، داده‌های به دست آمده در محیط نرم‌افزار SPSS26 و Smart PLS3 تجزیه و تحلیل شدند. نتایج حاصل از پژوهش منطبق بر آزمون همبستگی اسپیرمن حاکی از آن بود بین علل ساخت و ساز غیرمجاز ساختمان در شهر مریوان و منافع اقتصادی و همچنین ضعف قانون شهرداری‌ها در نحوه برخورد با ساخت و سازهای غیرمجاز و بدون پروانه ارتباط معناداری وجود دارد. به علاوه نتایج حاصل از مدلسازی توسط معادلات ساختاری نشان داد که دقت پیش‌بینی مدل این پژوهش در تبیین مؤلفه‌ها ۹۸ درصد بوده است و در انتهای مراتب نیز راهکارهایی مناسب جهت کاهش ساخت و ساز غیرمجاز و تخلفات ساختمانی در شهر مریوان ارائه گردید.

واژگان کلیدی: برنامه‌ریزی شهری، طرح‌های توسعه شهری، ساخت و ساز غیرمجاز، مریوان

*ایمیل مسئول مکاتبات: armanrastkhdiv@gmail.com

۱- مقدمه

می‌سازد (Kapoor, 2000). دستیابی به اهداف طرح-های شهری که انتظام و برقراری تعادل شهری را به همراه دارد با اجرای صحیح ضوابط طرح‌های شهری امکان‌پذیر است. بر مبنای قوانین، شهرداری هر گونه تخطی از ضوابط و مقررات در حیطه ساختمان‌سازی در شهر، تخلف ساختمانی محسوب شده و برابر قوانین مصوب با آن برخورد می‌گردد. مشکلات ناشی از رشد

تخلف از مقررات ساخت و ساز شهری را می‌توان در کنار اجرا نشدن طرح‌ها و برنامه‌های شهری از مهم-ترین مسائلی دانست که علم برنامه‌ریزی شهری با آن رو به رواست (Douglas, 2006). افزایش حجم ساخت و سازهای غیرمجاز و آسیب‌هایی که بر زندگی شهری و محیط شهر می‌گذارد، قابل چشم‌پوشی نبوده و ضرورت اتخاذ برخوردی مناسب با این مساله را روشن

شهر شده است. به عنوان نمونه تخلفات ساختمانی؛ در شهرهای امروز با حجم وسیع انجام می‌پذیرد که بررسی و مطالعه آن به همراه عوامل به وجود آورنده، می‌تواند در شناسایی و اقدام جهت برنامه‌ریزی و جلوگیری از آن مؤثر باشد (Hosseinizadeh Mehrjardi & Mirenjad, 2013). با توجه به اینکه در دنیای صنعتی امروز انسان‌ها بخش عمده‌ای از زمان خود را در طول شبانه روز در محیط‌های شهری می‌گذرانند و کیفیت این فضاها زندگی و سلامت شهروندان را تحت تاثیر قرار می‌دهد (Ameri Siahoui, Hamidreza. Moradi, 2021). بنابراین هدف این پژوهش بر آن است تا بخشی از مشکلات پیش‌روی تخلفات و ساخت و سازهای غیر مجاز در شهر میوان را از دیدگاه متخصصین امر مورد بررسی و تحلیل قرار دهد.

۲- پیشینه پژوهش

منطبق بر تحقیقات پیشین دلایل عدیده‌ای برای بروز تخلفات ساختمانی مطرح شده است. برخی از پژوهشگران، تخلفات ساختمانی را ناشی از رشد طبیعی شهرها و تحول نیازها می‌دانند. Fekade (۲۰۰۰) دخل و تصرفات غیرقانونی زمین‌های شهری و پیراشهری و عدم رعایت مقررات و ضوابط‌های ساختمانی در مسکن را ادامه فرایند طبیعی توسعه سکونتگاه‌های انسانی، رونق و گسترش شهرنشینی، تغییر نیازها و نیاز به مسکن و اشتغال می‌داند. به‌علاوه، سایر پژوهشگران Huchzermeyer (۲۰۰۴)، Few (۲۰۰۴) تغییر روزافزون نیازها و مایحتاج اجتماعی و اقتصادی شهروندان، پدیدآمدن گروه جدیدی با نیازهای مختلف و خاص (از طریق مهاجرت و به‌وجود آمدن نسل جدید) و عدم پاسخگو بودن ضوابط شهری و طرح‌های توسعه با اهداف، نیازها و خواسته‌های آن‌ها، سیاست‌های نامتعادل اصلاحات زمین شهری، نامناسب بودن شرایط تأمین مسکن و لاینحل بودن بحران مسکن، توسعه نامتعادل شهر و توزیع ناعادلانه ثروت در شهر را از علل

سریع جمعیت و در پی آن گسترش نامنظم و بی‌قاعده-ی مراکز سکونتی و فعالیتی در نقاط شهری مسئله‌ای است که در نیم قرن گذشته گریبان‌گیر کشور بوده است (Rezazade Nigeh, 2016). تخلفات ساختمانی در طول فرآیند شهرنشینی و توسعه ناگهانی شهرها و در ساخت و سازهایی اتفاق می‌افتد که بدون کسب مجوز و پروانه ساختمانی و تهیه نقشه‌های مجاز و در سایت-هایی که در برنامه‌ریزی شهری برای آن اهداف ساخت و ساز تعیین نشده، انجام می‌شود (Hosseinizadeh Mehrjardi & Mirenjad, 2013). ساخت و ساز غیر مجاز شکلی از تخلفات است که منجر به احداث بنا می-گردد. حال این بنا می‌تواند کلاً به‌صورت غیر مجاز ساخته شود و یا بخشی از آن غیر مجاز ساخته شده و یا ضوابط و مقررات ساختمانی در آن رعایت نشده باشد (Qajar Khosravi, 2011). تخلف ساختمانی عبارت است از بی‌اعتنایی به قانونمندی‌های موجود در عرصه ساخت و سازهای شهری و عدول از مقررات و ضوابط ساختمانی (Jamshidzadeh, 2011). بسیاری از ساختمان‌ها به‌ویژه ساختمان‌هایی که در دهه‌های اخیر ساخته شده، ناشی از تخلفات گسترده ساختمانی است که مهمترین عامل رشد این ساخت و سازها، مهاجرت روزافزون به شهر و رشد نامتعارف جمعیت و کمبود مسکن بوده است (Qajar Khosravi, 2011). از پیامدهای ساخت و سازهای غیرمجاز، نقض قوانین و مقررات ملی ساختمان و طرح‌های مصوب توسعه شهری، رواج قانون‌گریزی و قانون‌شکنی در این حیطه و بالتبع جامعه است که خود موضوعی بسیار مهم و قابل بررسی است (Qajar Khosravi, 2011). از آنجایی که ساخت و سازهای شهری به عنوان عمده فعالیت بر اقتصاد و تولید کشور تاثیر گذار است، حتی آنجا که بهترین طرح‌ها و قوانین و اصول شهرسازی تدوین و پایه‌ریزی گردیده، در صورت ناهمگونی با نیازها و واقعیات جامعه، یا عدم پیمایش سیر تکامل منطقی باعث اغتشاش در ساختار و عملکرد (آلودگی بصری)

ساختمانی و در حمیدیا و علل وقوع آن بررسی شده که اطلاعات تکمیلی از ۵۰ پرسشنامه استخراج گردید. طبق نتایج؛ ناسازگاری قوانین با واقعیات جامعه، مراحل سخت صدور پروانه، منفعت اقتصادی ساخت و سازهای غیرقانونی در مقابل هزینه زیاد ساخت با پروانه، عدم شفافیت مقررات ساختمانی، عدم کفایت نیروی متخصص واحد فنی شهرداری، از مهم‌ترین دلایل بروز این تخلفات است. ساخت و ساز بدون پروانه ساخت و سازهای با پروانه اما بدون رعایت مفاد آن و ضوابط فنی و شهرسازی مهم‌ترین نوع تخلفات ساختمانی حمیدیا قلمداد گردید که با گزارش بازرسی شهرداری و درخواست انجام معامله توسط مالکین وقوع آنها محرز گردیده است. طبق بررسی‌های به‌منی منفرد و کلانتری در مقاله‌ای با عنوان «بررسی تأثیر تصمیمات کمیسیون ماده صد شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی» از سال ۱۳۴۵، در مورد نقش کمیسیون ماده ۱۰۰ در بازدارندگی یا رواج تخلفات ساختمانی مطالعات زیادی انجام گرفته است (Bahmani Mofard et al., 2012). طی بررسی اداره کل کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ شهرداری تهران، مهم‌ترین و اصلی‌ترین دلیل تخلفات ساختمانی به سبب رفع نیازهای سکونتی مردم و عدم آشنایی آنان با قوانین و مقررات ساختمانی است (General Department of Article 100 (Commission of Tehran Municipality, 2011).

۳- مبانی نظری

۳-۱- ساخت و ساز غیرمجاز ساختمان

قوانین و مقررات ساختمانی برای حفاظت از سلامت عمومی جامعه، ایمنی، رفاه عمومی و پایداری زیست‌محیطی شهرها بنیان‌گذاری می‌شوند. این قوانین وسیله‌ای هستند که دولت از طریق آن استفاده از منابع زمین، ساختمان‌ها و تسهیلات زیربنایی را برای تضمین سازماندهی فضایی و حفاظت زیست‌محیطی سازماندهی می‌کند (kumar & Pushplata, 2015).

به‌وجود آمدن تخلفات ساختمانی و احداث ساختمان‌های غیر قانونی اذعان کرده‌اند. در پژوهشی توسط Mohammadi et al (۲۰۲۱) تحت عنوان تحلیلی بر پیامدهای خزش شهری در توسعه سکونتگاه‌های روستایی پیرامون (موردشناسی: روستاهای پیرامون شهر مریوان)، با هدف تحلیل پیامدهای پدیده خزش شهر مریوان بر تغییرات توسعه روستاهای پیرامون (رشته‌ده، حسن آوله، موسک، لنج‌آباد و تازه‌آباد)، نتایج نشان داد که پدیده خزش شهری علاوه بر پیامدهای مثبت محدود در بهبود وضعیت کالبدی موجب ایجاد نارسایی‌های اجتماعی، اقتصادی، کیفیت بصری و تخریب محیط طبیعی و نارسایی‌های مدیریتی- نهادی شده است. همچنین روستای موسک و سپس لنج‌آباد، بیشترین تأثیر را از پیامدهای خزش شهری در روند توسعه خود پذیرفته و شاخص تغییر ساختارها و ارزش‌های اجتماعی نیز بیشترین تأثیر را در ایجاد ناپایداری وضعیت توسعه روستاها به واسطه تأثیرپذیری از پدیده خزش شهری داشته است و در نهایت نیز یافته‌ها نشان دادند که الگوی خزش شهری مریوان و اسکان مهاجران به صورت الگوی خوشه‌ای است. در مقاله‌ای تحت عنوان تحلیلی بر عوامل و تبعات ساخت و سازهای غیرمجاز در استان تهران و راه‌حل‌های مقابله با آن توسط Qajar Khosravi (۲۰۱۱) این نتایج دست یافتند که توسعه متوازن کشور، تصحیح و بهبود عملکرد دستگاه‌های نظارتی، اصلاح قوانین و مقررات، تغییر دیدگاه در تهیه و تصویب ضوابط طرح‌های شهری، افزایش و تسهیل در ارائه وام ساخت مسکن، اعطای جواز ساخت و ساز به اشخاص و شرکت‌های ذی‌صلاح و آموزش و اطلاع‌رسانی همگانی راهکارهای موثری جهت کاهش میزان ساخت و ساز غیرمجاز هستند. در پژوهشی توسط Hosseinizadeh Mehrjardi (۲۰۱۳) با عنوان تحلیلی بر عوامل و تبعات ساخت و سازهای غیرمجاز در شهر حمیدیا و راه‌حل‌های مقابله با مطالعه ۳۲۰ پرونده ارجاعی به کمیسیون ماده ۱۰۰، انواع تخلفات

بررسی رابطه نوع و میزان تخلفات و جرائم شهری با مؤلفه‌های شهرسازی از جمله مقوله کاربری اراضی است. نظارت و کنترل عدم شفافیت قوانین و مقررات از جمله عوامل و موانع اجرایی (Zaheri & Pourmohammadi, 2012) شهرسازی اصولی هستند و عدم اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی به عنوان ابزارهای کنترل (Pourmohammadi & Khalil Nejad, 2002) باعث گسترش تخلفات ساختمانی می‌شوند. لذا نظارت بر ساخت و سازهای شهری و هدایت آنها از طریق مجاری صدور پروانه، اگر صحیح انجام پذیرد، می‌تواند به عنوان یک سازوکار مؤثر در جلوگیری از ساخت و سازهای غیرقانونی مؤثر افتد. اما عدم کارایی نظام ساخت و ساز شهری به دلیل وجود برخی نارسائی‌ها است که تغییر و بازنگری قوانین و مقررات معماری و شهرسازی، بهره‌گیری از نظام بیمه کیفیت ساختمان، حفظ حقوق همسایگی و شهروندی، تطبیق نظام ساخت و ساز با معیارهای قابل دسترسی با توجه به نیازهای منطقه‌ای در نظام شهرسازی کنونی راهکار مناسب حل این معضل است (Moshiri, 2009) برخی تخلفات ساختمانی ارتباط مستقیمی با تراکم جمعیتی و ارتباطی معکوس با متغیرهای فاصله از مرکز اقتصادی شهر، فاصله از مرکز ناحیه‌ای، قیمت زمین و مساحت بلوک‌های شهری (Azizi & Arasteh, 2010) و سایر دارند، بیشتر مورد توجه قرار گیرند. در این زمینه علاوه بر شهرنشینی فزاینده و مشکلات محتوایی طرح‌های شهری، ضعف عملکرد مدیریت شهری نیز دخیل می‌باشد (Razavian & Bairamzadeh, 2008). شکل شماره ۱ مدل مفهومی پژوهش را نشان می‌دهد. این مدل بر اساس مبانی نظری، پیشینه تحقیق و نیز متناسب با بررسی با وضع موجود ساخت و ساز غیرمجاز ساختمان طبق آمارنامه کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری میروان بدست آمده است.

(Kumar, 2017). این قوانین و مقررات به منظور دستیابی به چشم‌انداز و اهداف بلندمدت شهر، مجموعه‌ای از قیود و محدودیت‌هایی را برای سازماندهی ساخت و ساز شبکه معابر شهری، ساختمان‌ها و فعالیت‌های شهری تدوین می‌کنند که الزام‌آور است. در بخش اعظمی از شهرهای ایران، قوانین و مقررات شهری، عموماً تنها سندی است که نهادهای اجرایی، شهروندان و بخش خصوصی به عنوان توسعه دهندگان شهری، مورد استفاده قرار می‌دهند و ملزم به رعایت آن هستند (Sarkhili & Rafiyan, 2010). نقش رعایت قوانین و مقررات ساختمانی در شهرها و تعیین ضمانت-های اجرایی برای آن‌ها به صورت تدریج و همزمان با گسترش شهرها، پیچیده‌تر شدن کنترل و برگیری از توسعه شهری و به دنبال آن‌ها پیدایش مسائل و مشکلات خلاف‌های ساختمانی افزایش یافته است (Jawaid & Khan, 2015). ساخت و ساز غیر مجاز شکلی از تخلفات است که منجر به احداث بنا می‌گردد. حال این بنا می‌تواند کلاً به صورت غیر مجاز ساخته شود و یا بخشی از آن غیر مجاز ساخته شده و یا ضوابط و مقررات ساختمانی در آن رعایت نشده باشد که در هر سه صورت آن را می‌توان در زمره‌ی ساخت و ساز غیر مجاز برشمرد. تخلفات ساختمانی را می‌توان به عدول از مقررات ساختمان‌سازی عدم رعایت اصول ساخت و ساز، تطابق نداشتن سازه با نقشه یا اصول پیشنهادی شهرداری یا نظام مهندسی و... تعریف نمود (Qajar & Khosravi, 2011). تخلفات ساختمانی در طول فرآیند شهرنشینی و توسعه ناگهانی شهرها و در ساخت و سازهایی اتفاق می‌افتد که بدون کسب مجوز و پروانه ساختمانی و تهیه نقشه‌های مجاز و در سایت‌هایی که در برنامه‌ریزی شهری برای آن اهداف ساخت و ساز تعیین نشده انجام می‌شود (Hosseinizadeh & Mehrjardi & Mirenjad, 2013). رشد بی رویه جمعیت شهر در افزایش میزان تخلفات ساختمانی بی تأثیر نخواهد بود. نکته قابل توجه دیگر در این زمینه



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲

۴- روش تحقیق

پژوهش حاضر بر اساس هدف کاربردی و بر اساس ماهیت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. تحقیق حاضر با تکیه بر منابع اسنادی به بررسی چارچوب و پیشینه‌ی تحقیق پیرامون آسیب‌های نظام ساخت و ساز ساختمان در فضاهای شهری پرداخته است و به دنبال آن مهم‌ترین عوامل تخلف از طرح‌ها و افزایش ساخت و سازهای غیرمجاز در شهر مریوان با تکیه بر اسناد و مدارک موجود در بایگانی شهرداری مریوان را بررسی نموده و بر اساس آن به مؤلفه‌هایی کاربردی جهت طراحی سوالات (گویه‌ها) دست یافته است. جامعه‌ی آماری پژوهش حاضر، متخصصین حوزه‌ی عمران، معماری و برنامه‌ریزی شهری از میان کارمندان شهرداری مریوان بوده و بر اساس فرمول مورگان، حجم نمونه‌ی پژوهش ۳۶ نفر به دست آمد. پرسشنامه‌ها به آدرس اینترنتی مابین کارمندان شهرداری مریوان به صورت آنلاین از طریق رسانه‌های اجتماعی (تلگرام و واتس‌آپ) منتشر گردید.

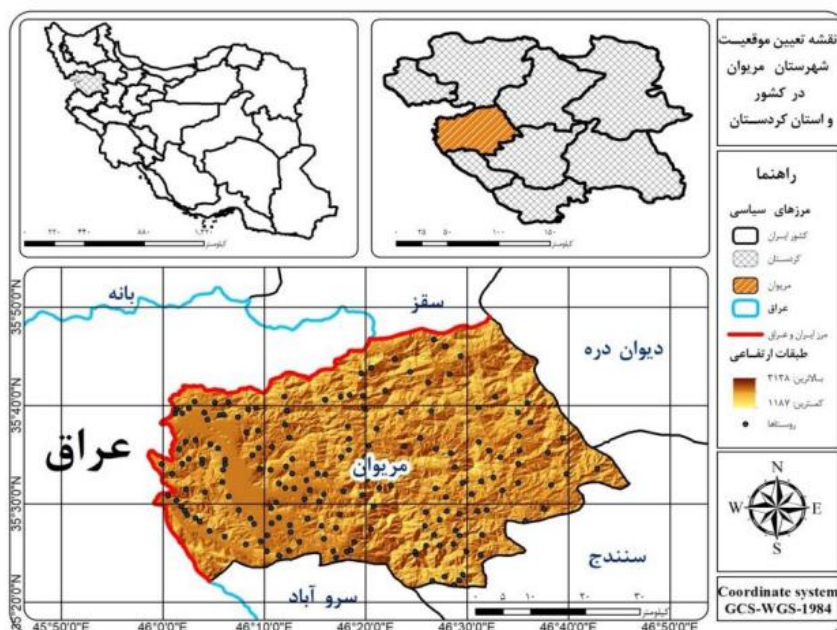
توزیع آنلاین پرسشنامه‌ها به منظور صرفه‌جویی در زمان و هزینه‌ها صورت گرفت و به علاوه پلتفرم «پرس‌لاین» این قابلیت را در اختیار می‌گذارد که در مدت زمان بسیار اندکی گویه‌ها را کدگذاری کرده و مستقیم به فایل اکسل و یا هر خروجی موردنظر دیگر جهت تحلیل داده‌ها تبدیل کرد. پس از گردآوری نمونه‌ها، داده‌های به دست آمده در محیط نرم‌افزارهای SPSS نسخه‌ی ۲۶ و Smart PLS نسخه‌ی ۳ تجزیه و تحلیل شدند و نیز راهکارهایی عملیاتی جهت کاهش ساخت و ساز غیرمجاز و تخلفات ساختمانی به صورت موردپژوهی در شهر مریوان ارائه گردید.

۴-۱- محدوده مطالعاتی پژوهش

استان کردستان با وسعتی برابر با ۲۹۱۳۷ کیلومتر مربع در نوار غرب کشور واقع شده است. براساس آخرین آمار مرکز آمار ایران، استان کردستان دارای ۱۰ شهرستان، ۲۹ بخش، ۲۶ شهر و ۸۵ دهستان است (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۲). شهرستان مریوان (شکل ۲)

مریوان نیز دارای ۵۹ کیلومتر مکعب آب زیرزمینی و ۲۰۸۷ میلیون متر مکعب آب سطحی است. خاک مریوان به عنوان نماینده تمام عیار و اجزای مهم زیست-بوم، جنگل و پوشش گیاهی منطقه محسوب می شود. این شهرستان از دیدگاه هیدرولوژی، دارای شبکه آب-های سطحی، کانون های آبیگر دائمی و آبخوان های زیرزمینی غنی است. از منظر جغرافیای انسانی، به دلیل شرایط مساعد طبیعی و پیوستگی زیست بوم این منطقه با دیگر مناطق، شرایط مطلوبی برای پیدایش و تکوین حیات و ایجاد سکونتگاه ها به وجود آمده است (Maleki, 2016).

به مرکزیت شهر مریوان در غرب استان و در مجاورت خاک عراق واقع شده است (شکل ۱). این شهرستان با مساحتی بالغ بر ۲۳۲۶.۴ کیلومتر مربع می باشد (Mohammadi et al, 2021). شهرستان مریوان با طول و عرض جغرافیایی بین ۳۵ درجه و ۴۸ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۲ دقیقه عرض شمالی و ۴۶ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۴۵ درجه و ۵۸ دقیقه طول شرقی نصف النهار گرینویچ در باختر استان کردستان قرار گرفته است. شهرستان مریوان از نظر اقلیمی، دارای ویژگی های آب و هوای معتدله میانی و در زمره پربارش ترین شهر استان کردستان که میانگین بارش درازمدت آن در یک دوره ۴۶ ساله، ۸۸۷/۴ میلی متر گزارش شده است. شهرستان



شکل ۲. محدوده مطالعاتی پژوهش، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲

۵- یافته های پژوهش

۵-۱- بررسی آمار تخلفات ناشی از ساخت و

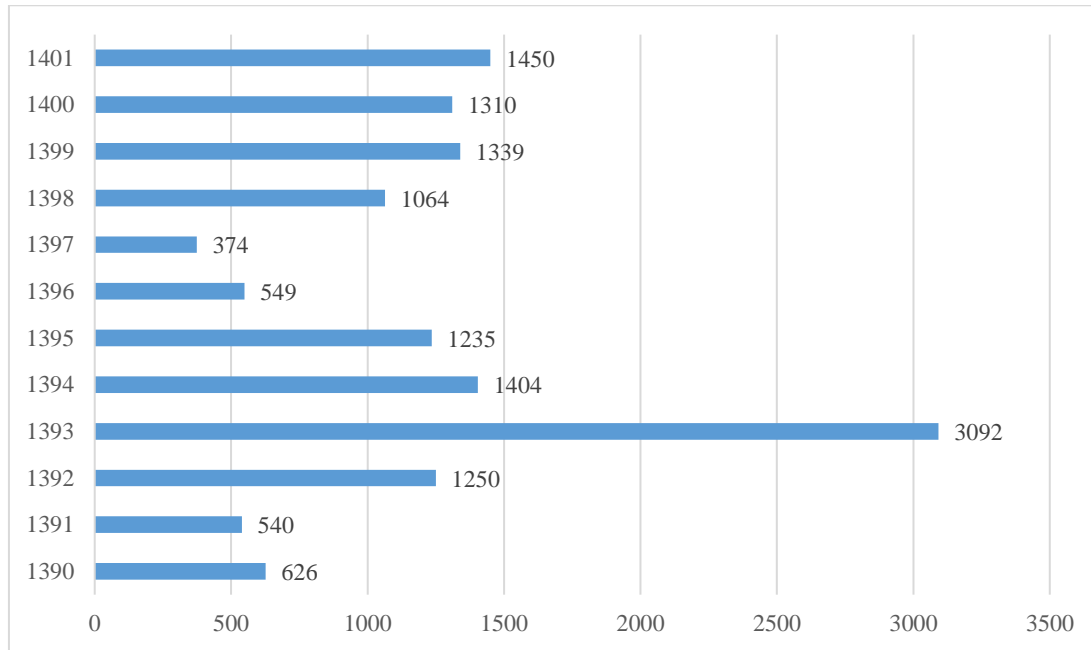
ساز غیرمجاز ساختمان در شهر مریوان

منطبق بر اسناد موجود در بایگانی کمیسیون ماده صد شهرداری مریوان، تعداد تخلفات غیرمجاز ساخت و

ساز ساختمان به تفکیک سال از ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۱ استخراج شده است (شکل ۳). آمارهای ساخت و ساز غیرمجاز حاکی از آن است که تخلفات ساخت و ساز غیرمجاز ساختمان در شهر مریوان از نوسانات مختلفی برخوردار بوده است و دلایل متعددی در این نوسانات

و سازه‌های غیرمجاز می‌باشد.

دخیل بوده‌اند که بررسی آن‌ها پژوهش مجزایی را می‌طلبد. لذا در چهار سال اخیر یعنی از ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۱ تمامی پرونده‌های این کمیسیون بالغ بر ۱۰۰۰ مورد بوده است و نیازمند یک بررسی جهت علل این ساخت



شکل ۳. آمار تخلفات ساخت و ساز ساختمان منطبق بر آمارنامه کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری مریوان، منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲

گردید. در جدول شماره ۲ به صورت خلاصه، نتایج این آزمون گزارش شده است. نتایج آزمون آلفای کرونباخ حاکی از آن بود که گویه‌های مربوط پژوهش حاضر، ضریب آلفای کل آن‌ها ۰.۸۰ بود و برای تمام متغیرهای بررسی شده در این پژوهش ضریب آلفای کرونباخ بالاتر از ۰.۷۰ بدست آمده که که نشان از پایایی و سازگاری درونی گویه‌های پرسشنامه دارد.

۵-۲- سنجش پایایی و روایی سوالات پرسشنامه

در ابتدا پس از طرح کردن سوالات مربوطه جهت سنجش روایی صوری سوالات با چندین متخصص در این حوزه در میان گذاشته شد و ضمن توجه به صحیح بودن قریب به اکثریت مولفه‌ی پژوهش، مواردی که داری نقصان بودند به کمک آن‌ها رفع گردید. پرسشنامه ترفیع یافت. جهت سنجش پایایی مفاهیم و سوالات پرسشنامه از آزمون آلفای کرونباخ استفاده

جدول ۲. نتایج آزمون آلفای کرونباخ برای متغیرهای وابسته و مستقل پژوهش

نوع متغیر	مؤلفه‌ها	تعداد گویه	آلفای کرونباخ مؤلفه‌ها	آلفای کرونباخ کل
وابسته	ساخت و ساز غیرمجاز ساختمان در مریوان	۵	۰.۸۰	

۰.۸۰	۰.۷۷	۴	منافع اقتصادی	مستقل
	۰.۷۸	۳	طولانی بودن اخذ پروانه احداث	
	۰.۷۳	۳	شرایط اقلیمی و محیطی	
	۰.۷۷	۴	عدم آموزش همگانی	
	۰.۷۷	۳	فقدان سند مالکیت	
	۰.۷۶	۳	ارائه خدمات توسط دستگاه‌های خدمات‌رسان	
	۰.۷۶	۴	ضعف قانون شهرداری‌ها در نحوه برخورد با ساخت و سازهای غیرمجاز و بدون پروانه	
	۰.۷۶	۴	عدم نظارت و همکاری ادارات ذی‌صلاح	
	۰.۷۹	۳	ناکارآمدی سیستم نظارت شهرداری در جلوگیری از تخلف ساختمانی	

۵-۳- تحلیل علل ساخت و ساز غیرمجاز بر اساس آزمون همبستگی اسپیرمن و فریدمن

جهت تعیین شیوه توزیع (نرمال بودن یا نبودن) داده‌ها از آزمون کولموگروف اسمیرنوف استفاده گردید. نتایج این آزمون برای تمام متغیرها به صورت غیرنرمال بدست آمد. بدین منظور از آزمون‌های ناپارامتریک اسپیرمن و فریدمن جهت سنجش داده‌ها استفاده گردید. جهت تبیین رابطه بین متغیرهای وابسته و مستقل پژوهش از آزمون همبستگی اسپیرمن استفاده گردید و نتایج آن در جدول ۳ گزارش شده است. بر این اساس بین علل ساخت و ساز غیرمجاز و منافع اقتصادی ارتباط معناداری (۰.۳۷) وجود دارد که این ارتباط در سطح اطمینان ۹۵ درصد تایید می‌گردد (جدول ۳). پس از آزمون گویه‌های مربوط به این متغیر توسط آزمون فریدمن مشخص گردید. به ترتیب تشویق به ساخت و ساز غیرمجاز از طرف دلان و سودجویان با میانگین رتبه ۳.۰۹، امتناع مالک از تهیه نقشه به دلیل بالا بودن هزینه طراحی، نظارت، اجرا و بیمه با میانگین رتبه ۲.۳۹، کمبود تسهیلات برای اقشار کم درآمد با میانگین رتبه ۲.۳۶ و وابستگی بودجه شهرداری به درآمد حاصل از تخلفات ساختمانی با میانگین رتبه ۲.۱۷ از بیشترین

به کمترین عوامل تاثیرگذار بوده است (جدول ۴). نتیجه این آزمون با درجه آزادی ۳ در سطح ۹۹ درصد با ضریب معناداری ۰.۰۰۳ تایید گردید (جدول ۴). همچنین بین علل ساخت و ساز غیرمجاز و ضعف قانون شهرداری‌ها در نحوه برخورد با ساخت و سازهای غیرمجاز و بدون پروانه ارتباط معناداری (۰.۰۰۲) وجود دارد و بدین ترتیب این ارتباط در سطح اطمینان ۹۵ درصد قابل قبول و مورد تایید است (جدول ۳). جهت تبیین موثرترین عوامل در این مولفه، گویه‌های آن از آزمون فریدمن استفاده گردید. نتایج حاکی از آن بود که عدم برخورد قاطعانه با عاملین تفکیک غیرقانونی اراضی و همچنین عوامل ساخت و ساز غیرمجاز و بدون پروانه با میانگین رتبه ۳.۰۴، ضعف در اجرای آرای کمیسیون ماده صد قانون شهرداری‌ها با میانگین رتبه ۲.۴۳، ضعف در ضمانت اجرای آراء ماده صد با میانگین رتبه ۲.۴۱ و ناکارآمدی قوانین با گذر زمان و تغییر الگوهای ساخت و ساز با میانگین رتبه ۲.۱۱ بترتیب از بیشترین به کمترین عوامل دخیل در ساخت و ساز غیر مجاز ساختمان در شهر میوان بوده است. نتیجه این آزمون با درجه آزادی ۳ در سطح ۹۹ درصد با ضریب معناداری ۰.۰۰۰ تایید گردید (جدول ۴).

جدول ۳. ضریب همبستگی متغیرهای وابسته و مستقل پژوهش

متغیرهای مستقل		علل	ناکارآمدی	عدم	ضعف	خدمات	فقدان	عدم	شرایط	طولانی	منافع
متغیر وابسته		ساخت و ساز غیرمجاز	سیستم نظارت شهرداری	نظارت و همکاری ادارات ذی-صلاح	قانون شهرداری-ها	دستگاه‌های خدمات‌رسان	سند مالکیت	آموزش همگانی	اقلیمی و محیطی	بودن اخذ پروانه	اقتصادی
علل ساخت و ساز غیرمجاز	ضریب همبستگی	۱.۰۰۰	-۰.۱۳۸	۰.۰۰۴	۰.۳۹۲*	-۰.۲۶۷	۰.۰۴۹	-۰.۲۱۳	-۰.۱۷۸	-۰.۰۸۵	۰.۳۵۴*
	ضریب معنی داری	-	۰.۴۳۱	۰.۹۸۲	۰.۰۲۰	۰.۱۲۱	۰.۷۷۸	۰.۲۱۸	۰.۳۰۵	۰.۶۲۷	۰.۰۳۷

جدول ۴. نتایج میانگین رتبه متغیرها و آماره آزمون فریدمن در ساخت و ساز غیرمجاز

متغیرها	مولفه‌ها	میانگین رتبه	خی‌دو	درجه آزادی	معنی-داری
منافع اقتصادی	تشویق به ساخت و ساز غیرمجاز از طرف دلالتان و سودجویان	۳.۰۹	۱۴.۰۷۵	۳	۰.۰۰۳
	امتناع مالک از تهیه نقشه به دلیل بالابودن هزینه طراحی، نظارت، اجرا و بیمه	۲.۳۹			
	کمبود تسهیلات برای اقشار کم درآمد	۲.۳۶			
	وابستگی بودجه شهرداری به درآمد حاصل از تخلفات ساختمانی	۲.۱۷			

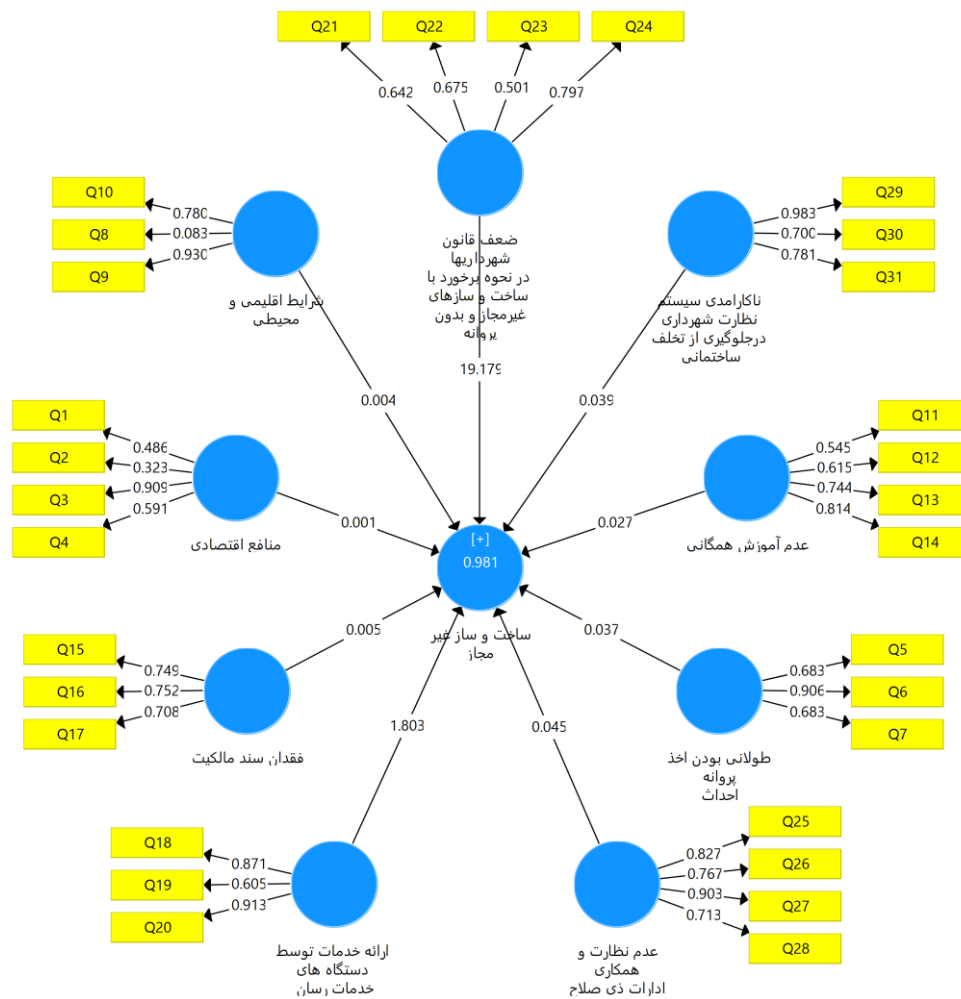
۰.۰۰۰	۳	۱۹.۱۴۹	۳.۰۴	عدم برخورد قاطعانه با عاملین تفکیک غیرقانونی اراضی و همچنین عوامل ساخت و ساز غیرمجاز و بدون پروانه	ضعف قانون شهرداری‌ها در نحوه برخورد با ساخت و سازهای غیرمجاز و بدون پروانه
			۲.۴۳	ضعف در اجرای آرای کمیسیون ماده صد قانون شهرداری‌ها	
			۲.۴۱	ضعف در ضمانت اجرای آراء ماده صد	
			۲.۱۱	ناکارآمدی قوانین با گذر زمان و تغییر الگوهای ساخت و ساز	

۵-۴- تحلیل چند متغیره پژوهش توسط مدل - سازی معادلات ساختاری (SEM¹)

ضرایب مسیر در شکل ۴ نشان داده شده است. ضرایب مسیر مثبت حاکی از ارتباط مستقیم بین متغیرهای پنهان درون‌زا و برون‌زا می‌باشد، در حالی که ضرایب مسیر منفی نشان‌دهنده تعامل معکوس بین آن‌ها است. اصطلاح "ضریب مسیر" به بتا مقیاس شده در رگرسیون خطی اشاره دارد، جایی که ضرایب مسیر مثبت دلالت بر روابط مستقیم دارند. با توجه به یافته‌های تحلیل مسیر، تمامی پیوندها بین متغیرهایی که بین متغیرهای پنهان درون‌زا و برون‌زا وجود دارد، مستقیم بوده و هیچ ارتباط معکوس که نشان‌دهنده ضرایب منفی باشد، وجود ندارد. مراجعه به خروجی برنامه BT به فرد اجازه می‌دهد تا مقادیر آماره t و همچنین ضرایب قابل توجه

اثرات مستقیم و اثرات کل را بررسی کند. علاوه بر این، وزن عامل متغیرهای قابل مشاهده در این خروجی نمایش داده می‌شود که در شکل زیر به آن پرداخته شده است. بارهای عاملی به‌طور معمول نبایست کمتر از ۰.۴ باشند و بدین معنا که برای سوالات یا گویه‌های کمتر از ۰.۴ نشان از ناسازگاری سوال می‌باشد. در این پژوهش مطابق شکل ۳ برای تمامی گویه‌ها، بار عاملی ۰.۴ بدست آمده است. همچنین در این نوع خروجی در نرم‌افزار Smart PLS، مقدار R^2 نمایش داده می‌شود. این عدد دقت پیش‌بینی مدل ساختاری پژوهش را نشان می‌دهد که در این پژوهش، برابر با ۰.۹۸۱ بوده یعنی دقت پیش‌بینی مدل حدود ۹۸ درصد بوده است و دقت پیش‌بینی بسیار بالایی برای این پژوهش بدست آمده است.

¹Structural Equation Model



شکل ۴. بررسی وزن های عاملی متغیرهای مشاهده پذیر، مأخذ: یافته های پژوهش

۶- نتیجه گیری و پیشنهاد

زندگی شهری و محیط شهر می گذارد قابل چشم پوشی نبوده و ضرورت اتخاذ برخوردی مناسب با این مسله را روشن می سازد و باید بر مبنای قوانین شهرداری با هر گونه تخطی از ضوابط و مقررات در حیطه ساختمان سازی در شهر برخورد گردد. در پژوهش حاضر علل ساخت و ساز غیر مجاز ساختمان در شهر مریوان منطبق بر مؤلفه های کاربردی، از دیدگاه متخصصین شهرداری شهر مریوان بررسی گردید. نتایج حاصل از پژوهش نشان داد که بین علل ساخت و ساز غیرمجاز

ساخت و ساز غیرمجاز شهری و اجرا نشدن طرح ها و برنامه های شهری از مهمترین مسایلی است که علم برنامه ریزی شهری با آن مواجه است تخلفات ساختمانی خاص شهرهای بزرگ نیست و در شهرهای کوچک حادثر است و عوامل متعددی از جمله عوامل اقتصادی، سیاسی اجتماعی و فرهنگی و مشکلات مرتبط با طرح های شهری و بسیاری از علل دیگر در شکل گیری تخلفات و ساخت و سازهای غیرمجاز دخیل هستند. افزایش ساخت و سازهای غیرمجاز و آسیب هایی که به

توجه به یافته های تحقیق پیشنهاد و راهکارهای ذیل ارائه می گردد:

۱- نظاممندسازی ساخت و ساز شهری با رعایت اصول مهندسی و شهرسازی.

۲- تدوین برنامه و سیاست های پیشگیرانه در جهت کاهش تخلفات ساختمانی.

۳- برنامه ریزی جهت اقدامات اجرایی برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی.

۴- هماهنگی و پیگیری اجرای آراء ماده صد.

۵- حفظ و صیانت از اراضی و حریم شهر.

۶- نظارت بر گسترش محدوده قانونی شهر.

۷- شناسایی و تحلیل عوامل موثر در توسعه شهر به جهت کنترل حریم شهر.

۸- تعامل موثر ادارات عضو شورای حفاظت از اراضی و ادارات خدمات رسان و سایر مراجع ذیصلاح در امر تصمیم گیری مسائل شهری و مدیریت های مرتبط با اراضی و ساختمان.

۹- تشکیل کارگروه های تخصصی با سازمان ها و ارگان های درگیر در امر ساخت و ساز.

۱۰- شناسایی، تحلیل، بازنگری و پیشنهاد قوانین مرتبط با فعالیت های ساختمانی.

۱۱- فرهنگ سازی بین شهروندان در جهت ایجاد نگاه تخلف زدایی.

ساختمان در شهر مریوان و منافع اقتصادی ارتباط و همبستگی معناداری وجود دارد به طوری که عواملی همچون تشویق به ساخت و ساز غیرمجاز از طرف دلالان و سودجویان، امتناع مالک از تهیه نقشه به دلیل بالا بودن هزینه طراحی، نظارت، اجرا و بیمه، کمبود تسهیلات برای اقبال کم درآمد و وابستگی بودجه شهرداری به درآمد حاصل از تخلفات ساختمانی از بیشترین به کمترین عوامل تاثیرگذار بوده است. همچنین بین علل ساخت و ساز غیرمجاز با ضعف قانون شهرداری ها در نحوه برخورد با علل ساخت و سازهای غیرمجاز و بدون پروانه ارتباط معناداری وجود دارد. در این میان عدم برخورد قاطعانه با عاملین تفکیک غیرقانونی اراضی و همچنین عوامل ساخت و ساز غیرمجاز و بدون پروانه، ضعف در اجرای آرای کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها، ضعف در ضمانت اجرای آراء ماده صد، ناکارآمدی قوانین با گذر زمان و تغییر الگوهای ساخت و ساز، به ترتیب از بیشترین به کمترین عوامل دخیل در ساخت و ساز غیر مجاز ساختمان در شهر مریوان بوده است. نتایج این پژوهش با نتایج حاصل از پژوهش های Lalepour؛ (۲۰۱۷)؛ Golmehri؛ (۲۰۱۶)؛ Sarkhili et al؛ (۲۰۱۶)؛ Manochehri؛ (۲۰۱۸)؛ Miandoab (۲۰۱۸) همسو بود. انتظار می رود نتایج حاصل از این تحقیق بتواند در جهت تحقق و پیشبرد اهداف طرح های توسعه شهری شهر مریوان محقق گردد و بعنوان یک خط مشی در مبارزه با ساخت و ساز غیر مجاز در شهرداری مریوان مورد استفاده قرار گیرد با

۷- قدردانی

بدینوسیله نویسندگان مراتب تقدیر و تشکر خود را از کارمندان محترم شهرداری مریوان به پاس مشارکت و راهنمایی در راستای بهبود سطح کیفی پژوهش ابراز می دارند.



8- References

Persian References:

- Ameri Siahoui, Hamidreza. Moradi, Sedigheh. (2021). Investigating the Influential Factors on Creating Vitality in Urban Spaces (Case Study: Taq-e Bostan Boulevard, Kermanshah), *Iranian Urbanism*, 4 (7), 238-250.
- Azizi, Mohammad Mahdi and Arasteh, Mojtabi (2010). Explanation of urban sprawl based on building density index (case study of Yazd city), *Shahr Identity Quarterly*, 8(5), 1-19.
- Bahmani Mofard, Hadi. Police station, Mohsen (2012). Investigating the effects of the decisions of the Article 100 Municipal Commission on the control of construction violations, *Muqlat collection of the 4th Urban Planning and Management Conference*, Mashhad.
- General Department of Article 100 Commission of Tehran Municipality, (2011), construction violations in Tehran; Features and causes. *Municipalities Monthly*, 33, 12-16.
- Golmehr, Ehsan. (2017). Investigating the causes and effective factors in unauthorized constructions (case study: Qazvin city). *Scientific-Research Quarterly of Geography (Regional Planning)*, 8(3), 1-12.
- Hosseinizadeh Mehrjardi, Saeeda and Mirenjad, Seyyed Ali. (2013). An analysis of the factors and consequences of unauthorized construction in Hamdia city and solutions to deal with it. *The first national conference on civil engineering, architecture and sustainable development*, Payam Noor University, Yazd.
- Iranian Statistics Center (1402). with internet address: <https://www.amar.org.ir/>
- Jamshidzadeh, Ibrahim. (2011). Pathology of building construction system in urban management system. *Publications of the Organization of Municipalities and Villages of the country*.
- Lalepour, Manijeh; Soror, Hoshang; Ismailpour; Marzieh and Moradi Kochi, Samira. (2018). Investigating the situation of construction violations and the causes and motives of their occurrence in Shiraz city. *Journal of Geography and Urban-Regional Survey*, 9(3), 1-8.
- Maleki, Hesam (2016). *The geography of Marivan*, Marivan: Evin Publications.
- Manochehri Miandoab, Ayoub; Abedini, Asghar and Hekmat-nia, Hassan. (2018). Investigating and analyzing construction violations and explaining the key factors affecting them (case study of Yazd city). *Quarterly Journal of Urban Structure and Function Studies*, 6th year, 18th issue, 7-32.
- Mohammadi, Saadi. Amirian Sohrab and Hosseini, Shermin. (1400). An analysis of the consequences of urban sprawl in the development of surrounding rural settlements (case study: villages around the city of Marivan). *Quarterly Journal of Geography and Urban-Regional Studies*, 11(38): 1-30.
- Moshiri, Shahriar (2009). *control and guidance of urban construction; Efficient system*



design. Hoyt Shahr Quarterly, 5(7), 1-17.

- Pourmohammadi, Mohammad Reza and Khalil Nejad, Ahmad (2002). The role and importance of land in urban development plans and mechanisms for dealing with construction violations (a case study of Tabriz city), Geography and Urban Planning Quarterly of Tabriz University, 10, 9-32.
- Qajar Khosravi, Mohammad Mehdi. (2011). An analysis of the factors and consequences of unauthorized construction in Tehran province and solutions to deal with it. Housing and village environment magazine. No 140.
- Razavian, Mohammad Taghi. Bairamzadeh, Habib (1387). Management performance of small towns in land use planning (case study: Benab city), Geographical Research Quarterly, No. 62.
- Rezazade Nigeh, Mohammad Hossein (2016). Monitoring and pathology of urban construction quality, focusing on the role of national building regulations and responsible institutions. The fifth national conference of applied researches in civil engineering, architecture and urban management, Khwaja Nasiruddin Tousi University of Technology.
- Sarkhili, Elnaz and Rafiyan, Mojtaba. (2010). Pathology of income from construction violations in Tehran municipality. The 3rd Tehran Municipal Finance Conference, problems and solutions. Technology Studies Center, Sharif University of Technology, Tehran.
- Sarkhili, Elnaz; Salari, Mohammad and Safavi Sohi, Maryam. (2016). An analysis of the role of construction violations in the failure of urban development projects in Tehran metropolis. Bagh Nazar magazine, 14(51), 1-21.
- Zaheri, Mohammad and Pourmohammadi, Mohammadreza (2012). Obstacles to the implementation of urban development rules and providing appropriate solutions to prevent construction violations (a case study of Tabriz city), Journal of Faculty of Humanities and Social Sciences of Tabriz University, No. 24.

Latin References:

- Douglas, I. (2012). Peri-urban ecosystems and societies: Transitional zones and contrasting values. In *The peri-urban interface* (pp. 41-52). Routledge.
- Fekade, W. (2000). Deficits of formal urban land management and informal responses under rapid urban growth, an international perspective. *Habitat International*, 24(2), 127-150.
- Few, R., Gouveia, N., Mathee, A., Harpham, T., Cohn, A., Swart, A., & Coulson, N. (2004). Informal sub-division of residential and commercial buildings in Sao Paulo and Johannesburg: living conditions and policy implications. *Habitat International*, 28(3), 427-442.
- Huchzermeyer, M. (2004). From “contravention of laws” to “lack of rights”: redefining the problem of informal settlements in South Africa. *Habitat international*, 28(3), 333-347.

- Jawaid, M. F., & Khan, S. A. (2015). Evaluating the need for smart cities in India. *International Journal of Advance Research In Science And Engineering IJARSE*, (Vol. No. 4, Special Issue (01)).
- Kapoor, M., & Le Blanc, D. (2008). Measuring risk on investment in informal (illegal) housing: Theory and evidence from Pune, India. *Regional Science and Urban Economics*, 38(4), 311-329.
- Kumar, A. (2017). Problems and prospects of building regulations in Shimla, India—A step towards achieving sustainable development. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6(1), 207-215.
- kumar, A., & Pushplata. (2015). Building regulations for hill towns of India. *HBRC Journal*, 11(2), 275-284.



نحوه ارجاع به این مقاله:
راست خدیو، حیدر و راست خدیو، آرمان. (۱۴۰۲). بررسی علل ساخت و ساز غیرمجاز ساختمان و راهکارها در شهر مریوان، شهرسازی ایران، ۶ (۱۰)، ۱۵-۱.

COPYRIGHTS
Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Iranian Urbanism Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

URL: <https://www.shahrsaziiran.com/1402-6-10-article1/>
DOR: <https://dorl.net/dor/20.1001.1.27170918.1402.6.10.1.0>