

آسیب‌شناسی تخلفات موضوع کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بر اساس یافته‌های تطبیقی از کلان‌شهرهای ایران

مصطفی محمدی‌ده‌چشمه*

جعفر سعیدی**

تاریخ پذیرش: ۹۳/۴/۱۴

تاریخ دریافت: ۹۲/۱۲/۲۴

چکیده

تخلف ساخت و ساز شهری از ضوابط و استانداردهای کیفی، فنی و شهرسازی در شهرهای ایران واقعیتی است ریشه‌دار و در عین حال گسترده که همسو با رشد شهرنشینی و افزایش تقاضای موثر در صنعت ساخت و ساز، به گونه‌ای تصاعدی در حال افزایش است. این قانون‌گریزی ساختمانی دیر زمانی است در کلانشهرهای مواجه با محدودیت فضایی، عینیت بیش‌تری نیز یافته است. در تهران بنا بر آمار ارایه شده از اداره‌ی کل کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ شهرداری در سال ۱۳۹۱، به‌طور متوسط از هر ۱۰۰ واحد نوساز، حدود ۱۵ واحد با خلافی مواجه بوده، در کلانشهر مشهد به ازای ۳۱۰۷۰ پروانه صادر شده در ۶ سال منتهی به ۱۳۹۱، ۷۲۶۵ مورد تخلف صورت گرفته که بیش‌ترین آن، خلافی تراکم ساختمانی بوده است. در کلانشهر اصفهان و در سال ۱۳۹۱، ۱۱ هزار و ۳۶ پرونده‌ی تخلف به کمیسیون ماده‌ی صد شهرداری ارسال شده است. بر اساس آمار موجود در خصوص جرایم کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ شهرداری کلانشهرهای کشور، قم و شیراز کم‌ترین و مشهد بیش‌ترین درصد وصولی یک ساله خود را بر جرایم ساختمانی این کمیسیون به‌دست آورده‌اند. برخورد و راه حل یابی برای مدیریت تخلفات ساخت و سازهای شهری، پیش از اعمال روش‌های قهری و در قالب ریشه‌یابی علل بروز و پامدهای ناشی از آن با توجه به یافته‌های موجود از کلانشهرهای ایران طی سال‌های اخیر هدف نوشتار پیش رو می‌باشد. روش منتخب پژوهش، ترکیبی (پیمایشی- اسنادی) می‌باشد و پس از تحلیل تطبیقی آماری داده‌های کمی، نتایج با بهره‌گیری از روش تحلیل آرا کارشناسان شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی در شهرهای مذکور استخراج و تفسیر شده‌اند. یافته‌های این پژوهش حاکی از این واقعیت می‌باشند که ناسازگاری ضوابط با واقعیات جامعه، ضعف سیستم نظارت و کنترل، عدم شفافیت قوانین و مقررات از جمله عوامل و موانع اجرایی ضوابط شهرسازی هستند که در بروز تخلفاتی ساختمانی موثرند.

واژه‌های کلیدی: کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰، کلانشهرهای ایران، جرایم ساختمانی، آسیب‌شناسی تخلفات ساختمانی

* استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز نویسنده مسوول

M.mohammadi@scu.ac.ir

** دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز

j_saedi69@scu.ac.ir

۱- مقدمه

ساختمان‌ها به‌عنوان مهم‌ترین عناصر سازنده‌ی پیکره‌ی کالبدی شهرها و فرم فضایی حاصل از میان‌کنش رقابتی بازار، بخش خصوصی، بخش تعاونی و نهادهای محلی می‌باشند. هر یک از این نقش‌آفرینان در صنعت ساخت و ساز، به‌گونه‌ای رقابتی منافعی را در شهر دنبال می‌کنند و آنچه که در این چرخه‌ی رقابتی سبب برهم خوردن تعادل می‌گردد، تاکید بر سودافزایی بخشی است که زمینه‌ی پیدایی مفهوم قانون‌گریزی ساختمانی و به تبع آن تخلف ساخت و ساز شده است. تخلفات ساختمانی در بهترین بیان ماحصل تضاد منافع در شهرها بوده و تضاد منافع فردی- اجتماعی بارزترین شکل آن است. لذا سودآوری و رجحان خواسته‌های شخصی افراد می‌تواند به وقوع تخلف ساختمانی در هر جامعه‌ای بیانجامد. (بهشتی روی، ۱۳۷۲: ۴۳).

به‌عبارت دیگر، به گفته گیدنز (۱۳۸۱) هر جا که قانون وجود دارد جرم نیز وجود دارد، زیرا ساده‌ترین تعریف جرم عبارت است از هر شیوه رفتاری که قانون را نقض کند (گیدنز، ۱۳۸۱: ۱۵۲). از این‌روی تخلفات ساختمانی به سبب سطح فراگیر و آثار بلند مدت و پایدار آن در نیمرخ شهرها^۱ از مهم‌ترین چالش‌های شهرنشینی نوین محسوب می‌شوند که همسو با افزایش تقاضای موثر در صنعت ساختمان، شهرها را با چالش‌های عظیمی مواجه نموده است. تخلفات ساختمانی حلقه‌ای از زنجیره‌ی مسایل اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و قانون‌گذاری شهری می‌باشد.

انواع تخلفات ساختمانی که بر نیمرخ شهری اثر می‌گذارد، از دو جنبه قابل ملاحظه می‌باشد:

اول؛ تخلف از نقطه‌نظر نوع کاربری، مساحت و طبقات که جنبه‌های شهرسازی را در بر دارد.

دوم؛ تخلف از نظر سازه، مصالح مصرفی و پایداری ساختمان که جنبه‌های ایمنی و امنیت را در بر دارد.

در این راستا تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران از زمانی به‌طور گسترده به‌وجود آمدند که ساخت و ساز شهری به‌دنبال افزایش جمعیت و به‌وجود آمدن

نیازهای جدید سکونتی، رونق یافته و تبدیل به حرفه‌ای سودآور گردید و گروه‌های زیادی را به خود جذب کرد. در نتیجه‌ی این اقدامات، عرصه‌ی ساختمان سازی، تبدیل به محل رقابت گروه‌های مختلف شد که بیش از تلاش برای ارتقا کیفیت ساختمان، سود بیشتر فعالیت ساختمانی و کاهش هزینه‌های ساخت را مدنظر داشتند.

به طوری که با تصویب قانون شهرداری‌ها در سال ۱۳۳۴ و الحاقات بعدی آن، به تدریج مسایل شهر و شهرسازی بیش‌تر مورد توجه مقنن قرار گرفته و با تصویب ماده‌ی ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها در سال ۱۳۴۵، بحث تخلفات ساخت و ساز، جایگاه خاصی در قوانین شهرسازی پیدا کرد. اما تا قبل از این زمان یعنی سال ۱۳۴۵ عدم رونق زیاد ساختمان‌سازی، جوابگو بودن ضوابط موجود و عدم اهمیت برخی موضوعات مرتبط با ساخت و ساز نظیر استحکام بنا مانع از طرح مساله‌ی عدم رعایت از ضوابط ساختمانی در شهر می‌گردید.

پس از آن و در دهه‌های ۵۰ و ۶۰ با توجه به رشد شتابان و کنترل نشده‌ی شهرنشینی و بروز چالش محدودیت فضایی شهرها و افزایش قیمت زمین شهری، قانون‌گریزی ساخت و ساز شدت گرفت. با استقلال مالی شهرداری‌ها از سال ۱۳۶۸ و افزایش شیوه‌های ناپایدار اخذ درآمد ناشی از فروش تراکم و کاربری در شهر، از اهمیت رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز در اذهان شهروندان و حتی مدیریت شهری کاسته شده و تخلفات ساخت و ساز نیز شدت یافت.

مقایسه‌ی تعداد تخلفات ساخت و ساز و پرونده‌های موجود در شهرداری تهران نشان می‌دهد که به‌طور متوسط طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۷ به ازای هر ۲ مترمربع پروانه‌ی ساختمانی صادره، ۱ خلاف به کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری گزارش شده که این رقم حاکی از حجم قابل توجه تخلفات ساخت و ساز در شهر تهران است. این در حالی است که در آمارهای جدید شهرداری تهران درباره‌ی میزان تخلفات ساخت و ساز در پایتخت طی سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد: که ساخت‌وساز ۵۳ درصد رشد داشته و میزان تخلف در ساخت و ساز نیز یک درصد از سال ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۰ افزایش پیدا کرده است (شهرداری تهران، ۱۳۹۰).

آمارها نشان می‌دهد که میزان تخلفات ساخت و ساز در کلانشهر تبریز سالانه به‌طور میانگین بالغ بر ۳۰۰۰ فقره پروانه صادر می‌شود و براین مبنای افزون بر ۱۰۰۰۰۰۰ متر مربع ساختمان احداث می‌گردد (شهرداری تبریز: ۱۳۹۰). و میزان تخلفات ساخت و ساز در کلانشهر اصفهان نیز، مقایسه‌ی آمار تعداد پرونده‌های ابلاغی به کمیسیون ماده صد در سال ۱۳۹۰ با پنج سال گذشته حاکی از روند کاهش ۶۰ درصدی تخلفات ساخت و ساز در رابطه با ابنیه‌ی بدون مجوز و تخلفات ساخت و ساز ارتفاع غیرمجاز و بنای مازاد بر ساخت است. اما تغییر کاربری، بیش‌ترین پرونده‌های واصله به کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ شهرداری اصفهان است (کمیسیون‌های ماده صد شهرداری اصفهان، ۱۳۹۰) و در کلانشهر مشهد هم به ازای ۳۱۰۷۰ پروانه صادر شده در ۵ سال منتهی به ۱۳۹۱، ۷۲۶۵ مورد، تخلف موضوع ماده‌ی ۱۰۰ صورت گرفته که بیش‌ترین آن، خلافی تراکم ساختمانی بوده است.

۲- اهداف تحقیق

با توجه به آمارهای موجود تخلفات ساخت و ساز در شهرهای کشور طی سال‌های اخیر و صرف هزینه‌های زیاد و به‌کارگیری نیروهای پرسنلی قابل توجه برای جلوگیری و تنظیم پرونده‌های تخلفات برای رسیدگی و اجرای آرای صادره، ضروری است که این مساله ریشه‌یابی و علت‌شناسی و برای حل آن چاره‌اندیشی شود. لذا در این تحقیق تلاش بر آن است تا تخلفات ساختمانی حادث شده در کلانشهرهای تهران، مشهد، اصفهان، شیراز، تبریز در دوره‌ی زمانی پنج سال منتهی به سال ۱۳۹۰ با رویکردی علی‌گونه‌شناسی شوند و پس از بررسی تطبیقی- موضوعی این تخلفات، راهکارهای مدیریتی تخلفات ساخت و ساز ارایه گردند. بر این اساس مهم‌ترین اهداف تحقیق حاضر عبارتند از:

۱-۲. شناسایی شیوه‌های غالب تخلفات ساخت و ساز در حوزه‌ی ساخت و ساز کلانشهرهای ایران

۲-۲. ریشه‌یابی علل بروز تخلفات ساخت و ساز در کلانشهرهای ایران

۳-۲۳. ارایه‌ی راهکارهای کاهش تخلفات و مدیریت بهینه‌ی نظارت و رسیدگی به تخلفات ساخت و ساز در کلانشهرهای ایران

۳- تخلفات موضوع کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

منظور از تخلفات موضوع کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مصوب سال ۱۳۳۴، تخلفاتی است که در حوزه‌ی ساخت و ساز شهری در محدوده و حریم شهرها رخ می‌دهد و آن عبارتست از عدم رعایت قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی، فنی، ایمنی، بهداشتی و منظر ساختمان که به هر دلیل از سوی سازنده یا سازندگان بناهای شهری صورت می‌گیرد (معصوم، ۱۳۸۱: ۴۹). در این رابطه، پس از اثبات هرگونه عدول از ضوابط ساخت و ساز، کمیسیون ماده ۱۰۰ به‌عنوان یکی از مراجع اختصاصی اداری که به اختلافات و دعاوی مرتبط با تخلفات ساختمانی رسیدگی می‌نماید، وظیفه‌ی اظهار نظر و صدور رای و اجرای مفاد رای صادره را دارد. در صورت بروز تخلف ساختمانی اولین وظیفه‌ی مقرر در قانون مذکور، جلوگیری از ادامه‌ی عملیات ساخت و ساز است (شرقی، ۱۳۸۳: ۳) و ماده صد قانون شهرداری، ملاک اقدام مامورین شهرداری در ممانعت از این ساخت و ساز می‌باشد (مفرحی و خلیق، ۱۳۷۶: ۱۱۲). وظیفه‌ی اصلی کمیسیون ماده صد اعلام انطباق یا عدم انطباق ساختمان احداثی با اصول فنی، بهداشتی، شهرسازی و احراز یا عدم احراز تخلف ساختمانی می‌باشد. تخلف ساختمانی از جایی شروع می‌شود که ساخت و ساز مطابق با پروانه معتبر صورت نگیرد. در این زمینه «رای وحدت رویه» شماره ۹۳-۱۷/۵/۱۳۷۷ هیات عمومی دیوان عالی کشور اشعار می‌دارد: «با عنایت به صراحت ماده‌ی صد شهرداری که به موجب آن مالکین اراضی واقع در شهرها و حریم آن مکلف به اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری گردیده‌اند، اقدام به احداث ساختمان قبل از تحصیل پروانه وجاهت قانونی ندارد» (کامیار، ۱۳۸۴: ۱۲۳). به‌طور کلی تخلفات ساختمانی در ایران مشمول عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه می‌گردد. از منظر گونه‌شناسی، تخلفات ساختمانی متعدد هستند، اما صرف نظر از نوع و چرایی رخداد آن، در یکی از گروه‌های زیر قرار می‌گیرند (سعیدنیا، ۱۳۸۵: ۵۵):

- تخلف از ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب (ضوابط مربوط به کاربری، تراکم، تعداد طبقات و پارکینگ)

- تخلف از ضوابط و مقررات فنی و ایمنی (ضوابط مربوط به تاسیسات، استحکام بنا، جلوگیری از آتش‌سوزی و نظیر آن)
- تخلف از ضوابط و مقررات بهداشتی (ضوابط مربوط به تامین نور، تهویه‌ی هوا، سرویس‌های بهداشتی و ...)
- تخلف از ضوابط و مقررات منظر ساختمان (ضوابط مربوط به ارتفاع، نمای ابنیه، جنس مصالح)
- سایر تخلفات (ضوابط مربوط به مدت اتمام بنا، پیش‌آمدگی، استفاده نامناسب از فضای ساختمانی و ...)

۴- پیامدهای ناشی از تخلفات ساختمانی

به‌طور کلی پیامدهای ناشی از تخلفات ساختمانی در ابعاد متفاوت قابل بحث می‌باشند. که مهم‌ترین آنها عبارتند از:

- ۴-۱. بعد اجتماعی: تخلفات ساختمانی با افزایش جمعیت بیش از حد ظرفیت یک منطقه یا ناحیه و کاهش سطح خدمات‌دهی مورد نیاز آن، به تغییر تعادل مناطق و نواحی مختلف شهر می‌انجامد که نتیجه آن نیز کمبود خدمات و زیرساخت‌ها و در نتیجه فقر دسترسی به کاربری‌ها و تسهیلات مورد نیاز جمعیت شهری است. در این‌باره کاهش اعتماد اجتماعی شهروندان به مدیریت شهری و عدم تمایل به مشارکت در اداره شهر نیز از نتایج بعد اجتماعی تخلفات ساخت و ساز می‌باشند.
- ۴-۲. از منظر ملاحظات شهرسازی: تنزل کیفیت محیطی، عملکردی با تغییر سرانه‌ها، بالارفتن حد محصوریت و پایین آمدن نفوذپذیری، عدم توزیع مناسب نظام توده و فضا، ناهمگونی در خط آسمان، کاهش کیفیت بصری و عملکردی جداره‌ها، تضعیف کریدورهای دید و اغتشاشات بصری (سرخلیلی و رفیعیان، ۱۳۸۸: ۱۸۴)، تغییر میزان سایه‌اندازی در معابر از جمله اثرات کیفی تخلفات ساختمانی نظیر احداث بنای مازاد بر تراکم مجاز، تخلف از مباحث مقررات ملی ساختمان و تخلف از ضوابط نما هستند.
- ۴-۳. از منظر ملاحظات زیست محیطی: بروز مسایلی نظیر آلودگی هوا و صدا، فقدان کارایی و افزایش مصرف انرژی ناشی از عدم رعایت مبحث ۱۹ مقررات

ملی ساختمان، تخریب و تغییر کاربری‌های فضای سبز و زمین‌های کشاورزی و ناسازگاری ناشی از همجواری نامناسب کاربری‌ها می‌باشند.

۴-۴. کاهش ایمنی و امنیت ناشی از عدم توجه به مقررات ملی ساختمان و آیین‌نامه‌ی ۲۸۰۰ ساخت و ساز و نادیده انگاشتن مبحث ۲۱ مقررات ملی ساختمان (جلد پدافند غیرعامل) در ارتباط با تاسیسات و تجهیزات، بهداشت محیطی، مقاومت مصالح، اصول استحکام بنا و اصول پدافند غیرعامل از دیگر پیامدهای قابل ذکر تخلفات ساخت و ساز شهری می‌باشند.

۵- بررسی تطبیقی ضوابط قانونی حاکم بر تخلفات ساختمانی

یکی از وظایف مهم مدیریت شهری در غالب شهرهای جهان، نظارت بر ساخت و سازهای شهری و تضمین رعایت قانون یا ضوابط موجود در این خصوص نهاده شده است. به این منظور در کشورهای مختلف از راهکارهای مختلفی برای کنترل ساخت و ساز شهری نظیر بازدیدهای مستمر دوره‌ای یا اتفاقی، الزامی نمودن اخذ مجوز ساختمانی، کنترل از طریق شرکت‌ها یا مامورین متخصص بازرسی ساختمان در مراحل زمانی مختلف ساخت، کنترل از طریق سیستم‌های هوشمند (تصاویر ماهواره‌ای، نرم‌افزارهای کنترل نقشه استفاده می‌شود. علاوه بر این، برای تضمین اجرای ضوابط و مقررات ساخت و ساز، ضمانت‌های اجرایی متنوعی نظیر حبس، ممانعت و جلوگیری از تخلفات ساختمانی، جریمه، تخریب و رفع خلاف توسط مدیریت شهری پیش‌بینی شده است. در دوران معاصر اولین مقررات منسجم و مکتوب نظارت بر ساخت و ساز در ایالات متحده تدوین شد. در سال ۱۹۰۵ کدهای ساختمانی^۲ (که بعدها از آن به عنوان سند قانون (Act)، استاندارد (Standard)، آیین‌نامه‌ی کاری (Codes of Practice) و مقررات (Cods) نام برده می‌شد) در ایالات متحده، این مقررات عمدتاً با توجه به مخاطرات ناشی از آتش سوزی تنظیم شدند اما اندک زمانی بعد، کدهای دیگری نظیر بهداشت عمومی، ایمنی و رفاه نیز به آن افزوده شدند (عسگری و جدیدی، ۱۳۸۱: ۱۲). از لحاظ عملی کدهای ساختمانی سند رسمی حکومت‌ها در زمینه‌ی

تامین ایمنی، زیبایی و همگنی ساختمان‌ها محسوب می‌شوند و هدف اصلی آن‌ها حفظ سلامتی، ایمنی، رفاه و هم‌شکلی در ساخت و سازها می‌باشد.

در ایران موثرترین قوانین ناظر بر مقوله‌ی ساخت و سازهای شهری عبارتند از قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴، قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال ۱۳۵۳، قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب سال ۱۳۵۱، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴، مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی، قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۳ و آیین‌نامه‌ی ساختمانی ۲۸۰۰. به‌طور کلی نظام‌های حاکم بر قوانین ساخت و ساز را می‌توان در قالب ضرورت صدور پروانه ساختمان، نحوه‌ی جلوگیری از عملیات ساختمانی غیرمجاز یا بدون پروانه و آرا و احکام صادره در خصوص تخلفات ساختمانی دسته‌بندی نمود. برای ضمانت اجرای ضوابط و مقررات مذکور در کشورهای مختلف، بسته به اهمیت رعایت قوانین، ضوابط و توجه مدیریت شهری به اهمیت اجرای ضوابط ساخت و ساز شهری، فرآیندهای مشخصی به‌کار گرفته می‌شود. لذا بسته به اهمیت رعایت قوانین و ضوابط و توجه مدیریت شهری به اهمیت اجرای ضوابط ساخت و ساز شهری، ضمانت اجراها نیز متفاوت است (سرخیلی، ۱۳۸۹: ۴۰).

الف) ضرورت صدور پروانه

پروانه‌ی ساختمان، مجوز شهرداری برای احداث بنا، تعمیر و تغییر اساسی در ساختمان است. با تصویب قانون شهرداری‌ها در سال ۱۳۳۴ و الحاقات بعدی این قانون، به تدریج مسایل شهری و شهرسازی در ایران بیش‌تر مورد توجه مقنن قرار گرفت و با تصویب ماده‌ی ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها در سال ۱۳۴۵ موضوع تخلفات ساختمانی جایگاه خاصی در قوانین پیدا کرد. بر اساس این ماده قانونی مالکین و املاک واقع در محدوده یا حریم آن مکلف شدند قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع فعالیت ساختمانی از شهرداری پروانه اخذ کنند (منصور، ۱۳۸۶).

در کشور انگلیس، صدور پروانه‌ی ساختمانی در واقع نوعی از خدمات عمومی است و معیارهای دقیقی برای مسکن‌سازی مجزا، نیمه‌مجزا و ردیفی به منظور

تقویت و هماهنگی ضوابط بخش ساختمان با صنعت ساخت و ساز و در نهایت توسعه و ارتقای شهری دارد (خدابخشی: ۷۹: ۳۴). طبق ماده‌ی ۳۴۴ قانون انجمن شهر دهلی نو در کشور هند، هیچ‌کس نمی‌بایست ساختمان را احداث نموده یا شروع به ساخت کرده یا اقدام به فعالیتی نماید مگر این‌که از سوی نماینده یا مقام عالی انجمن شهر یا رییس هیات مدیره‌ی شورای شهر دارای مجوز قبلی باشد (رجب صلاحی، ۱۳۸۹: ۵۳). در آلمان در هر شهر یا منطقه‌ای که در آن طرح الزامی کاربری زمین وجود داشته باشد، دریافت پروانه ساختمان نیز اجباری است و در کشور مالزی در صورتی که در محل، طرح شهرسازی مصوب وجود داشته باشد، شهرداری برای صدور پروانه ساختمان از همان طرح استفاده می‌کند. اما در صورتی که طرح مصوب شهرسازی نداشته باشد نظر همسایگان استعلام می‌شود و در صورتی که نظرات ملحوظ واقع نشود، همسایگان می‌توانند به هیات بازنگری رجوع کنند (مشیری، ۱۳۸۹: ۲۳).

ب) جلوگیری از عملیات ساختمانی غیرمجاز یا بدون پروانه

در قوانین شهری ایران، شهرداری می‌تواند راسا و بدون مراجعه به دادگاه از عملیات ساختمانی جلوگیری نماید و لیکن حق تخریب بنای مستحدثه را ندارد، ولی مامور شهرداری جهت ورود به زمین محصور برای جلوگیری از احداث بنای غیرمجاز نیازمند اجازه مراجع قضایی می‌باشد (قانون شهرداری‌ها، ۱۳۳۴). در قانون ساخت و ساز فرانسه، طی مراحل شورای دولتی با صدور حکمی توقف احداث بنا را صادر می‌نماید ولی در صورتی که هنوز مقام قضایی رای خود را در خصوص تخلفات صورت گرفته صادر نکرده باشد، شهردار نیز می‌تواند دستور توقف فعالیت‌ها را صادر نموده و رونوشتی از آن را بلافاصله به اداره‌ی دادستانی ارسال نماید (مشیری، ۱۳۸۸: ۱۱۲).

در این راستا ماده‌ی ۳۴۴ قانون انجمن شهر دهلی که در فوق آمده است، نیز ناظر بر احداث بنا یا انجام کاری است که شروع شده باشد یا ادامه داشته باشد (اما کامل نشده باشد) بدون این‌که پروانه اخذ شده باشد یا بر خلاف مفاد شرایط تعیین شده پروانه انجام گرفته باشد یا آیین‌نامه‌ی داخلی حادث شده باشد، صورت می‌گیرد (شهرداری تهران، ۱۳۸۸).

ج) آرا و احکام صادره در خصوص تخلفات ساختمانی

به‌طور کلی تخلفات ساختمانی در ایران همان‌گونه که گفته شد شامل عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه و یا مخالف مفاد پروانه می‌باشد. در این باره آرا صادره از کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ مشمول یکی از حالات زیر می‌باشند:

۱- ساختمان‌هایی که بدون پروانه ساختمانی احداث یا شروع به احداث شده و اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی در آن رعایت نشده است، طبق «تبصره ی یک ماده ی ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها»، کمیسیون مذکور ممکن است حکم به قلع تمام یا قسمتی از بنا بدهد که می‌بایست در مهلت تعیین شده که نباید از دو ماه تجاوز کند، صورت گیرد (قانون شهرداری‌ها، ۱۳۳۴).

۲- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه‌ی استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد، طبق «تبصره ی ۴» ماده ی ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، کمیسیون می‌تواند با صدور رای بر اخذ جریمه به ازای هر مترمربع بنای بدون مجوز معادل یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان (در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد) را به شهرداری اعلام نماید (منصور، ۱۳۸۳: ۱۱۵).

قانون شهرداری‌ها در ایران علاوه بر جلوگیری از تخلفات ساختمانی، جریمه و تخریب، در مواردی ضمانت اجرای دیگری را در نظر گرفته است که عبارت از اعاده به وضع سابق (اصلاح) می‌باشد. طبق «تبصره ی ۶» ماده ی ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان، رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده ی ۱۰۰ است. در پاره‌ای موارد نه رای بر قلع و قمع و نه رای مبتنی بر جریمه، بلکه رای بر اصلاح قسمت‌هایی از ساختمان صادر می‌شود. در فرانسه طبق «بند ۴ ماده ی ۲-۱۵۲ L» قانون ساخت و ساز مقام قضایی در هر لحظه به تشخیص خود یا به تقاضای شهردار و هر مقام ذیصلاح و شخص ذی‌نفع رای خود را صادر می‌نماید. این رای هم می‌تواند شامل تخریب و اعاده به وضع سابق باشد و هم می‌تواند شامل حکم به ابقا ساخت و سازهای انجام شده باشد (هاشمی، ۱۳۸۵: ۳۲). هم‌چنین قانون ساخت و ساز فرانسه با جرم شناختن استنکاف و تمرد از

اجرای دستور توقف و همچنین استنکاف از اجرای آرای صادره و اعمال مجازات‌هایی همچون حبس، جزای نقدی و سایر مجازات‌های تکمیلی (همانند درج در جراید)، در جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز موفق بوده‌اند. قوانین ساخت و ساز در این کشورهای فوق نشان از تفاوت‌های موجود در مکانیزم‌ها و ضمانت اجرایی قوانین شهری در این کشورها دارد. قوانین و مقررات ساخت و ساز در فرانسه مبتنی بر رعایت ضوابط شهرسازی است و حقوق عمومی شهروندان در آن به خوبی گنجانده شده است، در حقوق فرانسه علاوه بر توقف ابزارآلات توسط مقامات ذیصلاح (ماده‌ی ۳- L1۵۲) در صورت تمرد از دستور موقت دال بر توقف عملیات ساختمانی و ادامه فعالیت‌ها، استفاده کنندگان از زمین، اشخاص ذی‌نفع در عملیات ساختمانی، مهندسان معماری، کارفرما یا تمامی اشخاص مسوول در حوزه‌ی فعالیت‌های ساختمانی به مجازات ۴۵۰۰۰ یورو و سه ماه زندان یا یکی از این دو محکوم خواهند شد. ولی در حقوق ایران که هیچ ضمانت اجرایی در توقف عملیات ساخت و ساز وجود ندارد، ماهیت کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها شبه قضایی می‌باشد در حالی که ماهیت مرجع رسیدگی کننده در کشور فرانسه دادگاه و یا ماهیت (کاملاً قضایی)، می‌باشد. در ایران دیده می‌شود که عدم پرداخت جریمه از سوی متخلف تنها موجب طرح موضوع در کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ و صدور رای تخریب می‌گردد، بدون آن‌که ضمانت اجرای کیفری از جمله حبس برای آن در نظر گرفته شود. جلوگیری از عملیات ساختمانی به وسیله‌ی ماموران شهرداری باب سوء استفاده، را مفتوح می‌نماید (بهمنی فرد و کلاتری، ۱۳۹۰). این در حالیست که قوانین شهرهایی نظیر لندن، رای جریمه را علاوه بر الزام مالک به رفع خلاف صادر می‌کنند و در واقع از وجه تنبیهی آن استفاده می‌کنند. مطالعه‌ی تطبیقی در قوانین کشورهایمانند هندوستان و فرانسه نیز حاکی از وجود ضمانت‌های اجرایی کیفری برای این موضوع (ساخت و سازهای غیرمجاز) است. همچنین، کشور توسعه‌یافته‌ای مثل فرانسه هم، با جرم شناختن استنکاف و تمرد از اجرای دستور توقف و همچنین استنکاف از اجرای آرای صادره و اعمال مجازات‌هایی همچون حبس، جزای نقدی و سایر مجازات‌های

تکمیلی (همانند درج در جرایم) در جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز موفق عمل کرده است (بهمنی فرد و کلاتری، ۱۳۹۰).

جدول شماره ۱: بررسی تطبیقی نظام‌های قانونی حاکم بر ساخت و ساز در کشورهای مختلف

کشور	الف) ضرورت صدور پروانه	ب) جلوگیری از عملیات ساختمانی غیرمجاز	ج) آرا و احکام صادره درخصوص تخلفات
آلمان	در هر شهر یا منطقه‌ای که در آن طرح الزامی کاربری زمین وجود داشته باشد، تکمیل عملیات ساختمانی راه‌های ارتباطی دریافت پروانه ساختمان نیز اجباری است.	پایان کار وقتی صادر می‌شود که علاوه بر در آلمان سازوکارهای قانونی برای طرح وصول شده باشد و آب به جریان افتاده بسیار قوی و حامی حقوق شهروندان می‌باشد.	در آلمان سازوکارهای قانونی برای طرح الزامی کاربری زمین وجود داشته باشد، تکمیل عملیات ساختمانی راه‌های ارتباطی دریافت پروانه ساختمان نیز اجباری است.
انگلیس	طرح‌های دولتی در این کشور نیاز به پروانه ساختمان ندارند اما بقیه شرایط آن‌ها با پروژه‌های غیردولتی تفاوتی ندارد. هم‌چنین در مورد تخریب ساختمان‌های تاریخی دولت نیز مکلف است تمام تشریفات اخذ پروانه را رعایت نماید.	نظام کنترل ساختمان تأکید زیادی بر کنترل ساختمان به‌وسیله‌ی بخش خصوصی و رعایت حداکثر حقوق (اشخاص ثالث) همسایگان و طرفداران محیط زیست در اعطای اجازه ساخت و ساز شهری می‌شود.	طرح‌های دولتی در این کشور نیاز به پروانه ساختمان ندارند اما بقیه شرایط آن‌ها با پروژه‌های غیردولتی تفاوتی ندارد. هم‌چنین در مورد تخریب ساختمان‌های تاریخی دولت نیز مکلف است تمام تشریفات اخذ پروانه را رعایت نماید.
فرانسه	در این کشور فقط صدور پروانه‌ی ساختمان برای طرح‌های عمرانی بزرگ (با مساحت بیش از ده هزار متر مربع یا ارتفاع بیش از ۵۰ متر) یا عملیاتی که واجد اثر زیست محیطی می‌باشد مستلزم نظرخواهی عمومی است.	در حقوق فرانسه علاوه بر توقف ابزارآلات توسط مقامات ذیصلاح، در صورت ترمرد از کارهای عمرانی و ساختمانی به حساب دستور موقت دال بر توقف عملیات ساختمانی و ادامه‌ی فعالیت‌ها، استفاده‌کنندگان ساختمانی، مهندسان معماری، کارفرما یا تمامی اشخاص مسوول در حوزه‌ی فعالیت‌های ساختمانی به مجازات ۴۵۰۰۰ یورو و سه ماه زندان یا یکی از این دو محکوم خواهند شد.	در این کشور فقط صدور پروانه‌ی ساختمان برای طرح‌های عمرانی بزرگ (با مساحت بیش از ده هزار متر مربع یا ارتفاع بیش از ۵۰ متر) یا عملیاتی که واجد اثر زیست محیطی می‌باشد مستلزم نظرخواهی عمومی است.
آمریکا	واجد نظام کنترل ساختمان بسیار کارآمد، روان و درعین حال مطمئن همراه با حداکثر رعایت حقوق ثالث در طرح‌های توسعه و بهترین مقررات کیفی و استاندارد فنی ساختمانی در پاره‌ای از ایالت‌های آمریکا عملیات ساختمانی مستلزم ثبت نام سازنده‌ی آن در فهرست رسمی سازندگان و خرید بیمه‌نامه‌ی تضمین کیفیت ساخت به نفع خریدار برای مدت ده سال است.	مقررات ساختمانی آمریکا علاوه بر احداث بنا، در مورد نگهداری و بهره‌برداری از امور کنترل ساختمان توسط «اداره‌ی نظارت ساختمانی» در داخل شهرداری انجام می‌شود.	واجد نظام کنترل ساختمان بسیار کارآمد، روان و درعین حال مطمئن همراه با حداکثر رعایت حقوق ثالث در طرح‌های توسعه و بهترین مقررات کیفی و استاندارد فنی ساختمانی در پاره‌ای از ایالت‌های آمریکا عملیات ساختمانی مستلزم ثبت نام سازنده‌ی آن در فهرست رسمی سازندگان و خرید بیمه‌نامه‌ی تضمین کیفیت ساخت به نفع خریدار برای مدت ده سال است.
استرالیا	با موازین کنترل ساختمانی بسیار دقیق و کارآمد الگوی مناسبی برای کلیه‌ی کشورهای در حال توسعه محسوب می‌شود، پروانه‌ی بهره‌برداری در حکم پایان کار ساختمان است و بدون اخذ آن کسی اجازه‌ی بهره‌برداری از ساختمان نوساز را ندارد. پایان کار می‌تواند برای تمام ساختمان یا بخشی از آن صادر شود.	کمیسیون کنترل ساختمان استرالیا یک مرجع مستقل غیردولتی است که برای وزارت برنامه‌ریزی دولت محلی کار می‌کند و هزینه‌ی خود را از متقاضیان پروانه ساختمان دریافت می‌دارد. وظیفه‌ی این کمیسیون ارایه‌ی مشورت به وزارت مذکور در مورد تغییرات لازم در قانون ساختمان و رسیدگی به شکایات علیه دست‌اندرکاران ساختمان‌سازی می‌باشد.	با موازین کنترل ساختمانی بسیار دقیق و کارآمد الگوی مناسبی برای کلیه‌ی کشورهای در حال توسعه محسوب می‌شود، پروانه‌ی بهره‌برداری در حکم پایان کار ساختمان است و بدون اخذ آن کسی اجازه‌ی بهره‌برداری از ساختمان نوساز را ندارد. پایان کار می‌تواند برای تمام ساختمان یا بخشی از آن صادر شود.

۶- یافته‌های تطبیقی از الگوی تخلفات ساختمانی در کلانشهرهای ایران

از سال ۱۳۶۸ که شهرداری تهران مستقل شد، افزایش شیوه‌های اخذ درآمد از محل فروش تراکم و کاربری در پایتخت افزایش و از اهمیت رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در اذهان شهروندان و حتی مدیریت شهری کاسته شده و در پی آن تخلفات سازمانی شدت یافت. در تهران بر اساس آمار ارایه شده از سوی اداره کل امور اجرایی کمیسیون‌های ماده صد به‌عنوان بررسی‌کننده‌ی تخلفات ساختمانی حادث در شهر تهران، در سال‌های اخیر، تخلفات ساختمانی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران روند صعودی را طی نموده است. بر اساس گزارش‌های کمیسیون‌های این ماده تنها در سال ۱۳۸۸ تعداد کل پرونده‌های ارجاع شده به کمیسیون‌های این ماده ۱۸۴۸۵ مورد می‌باشد. از طرفی تعداد تخلفات ساختمانی در همین سال ۳۶۹۸۷ تخلف بوده که نسبت به سال ۸۷ تقریباً ۲۴ درصد رشد داشته است (دفتر کمیسیون‌های ماده صد شهرداری تهران، ۱۳۸۸). در مطالعه‌ای که به‌وسیله‌ی اداره کل کمیسیون‌های ماده صد شهرداری تهران انجام شد، مهم‌ترین علتی را که مردم برای انجام تخلف انجام داده‌اند، رفع نیاز سکونتی ذکر کرده‌اند و بیش‌تر پاسخ دهندگان مرحله وقوع خلاف در بنای خود را بعد از اتمام ساختمان ذکر کرده‌اند.

مقایسه‌ی تعداد تخلفات ساختمانی و پرونده‌های صادره در شهرداری تهران نشان می‌دهد که به‌طور متوسط طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۷ به ازای هر ۲ مترمربع پروانه‌ی ساختمانی صادره، یک خلاف به کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ گزارش شده که این رقم حاکی از حجم قابل‌توجه تخلفات ساختمانی در شهر تهران است (کمیسیون ماده‌ی صد شهرداری تهران، ۱۳۸۷). طبق آمار در سال ۱۳۹۰ تعداد کل پرونده‌های ارسال شده از ۲۲ منطقه به اداره‌ی کل ماده ۱۰۰ معادل ۱۶ هزار و ۵۸۴ پرونده بوده که در مقایسه با مدت مشابه در سال ۱۳۸۹ با فراوانی ۱۶ هزار و ۴۵۶ به میزان یک درصد رشد داشته و می‌توان گفت تغییر چندانی نکرده است و بیش‌ترین خلافی که سازنده‌ها در تهران مرتکب می‌شوند «تراکم» و «تغییر کاربری» است (کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ شهرداری تهران، ۱۳۸۹).

در اصفهان مقایسه آمار تعداد پرونده‌های ابلاغی به کمیسیون ماده صد در سال ۱۳۹۰ با پنج سال گذشته حاکی از روند کاهش ۶۰ درصدی تخلفات ساختمانی در رابطه بدون مجوز است البته تخلفات ساختمانی ارتفاع غیرمجاز و مازاد بر ساخت نیز با نظارت مهندسان نظام مهندسی بیش از ۶۰ درصد تقلیل یافته است. اما تغییر کاربری بیش‌ترین پرونده‌های واصله به این کمیسیون‌ها است. در سال ۹۱، ۱۱ هزار و ۳۶ پرونده به کمیسیون ماده صد شهرداری ارسال شده که ۱۰ هزار و ۷۸۵ پرونده آن مورد بررسی قرار گرفته است. ۶۳/۸ درصد از آرای صادره جریمه، ۳/۳ درصد آرای تعطیل و تبدیل، ۱۸/۵ درصد آرای تخریب، ۱/۱ درصد برائت و ۱۳/۳ درصد رای قرار صادر شده است. احداث بالکن در طبقه اول، اضافه ارتفاع و تغییر کاربری بیش‌ترین تخلفات ساخت و ساز در سال گذشته بوده است (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۸۸: ۸).

بررسی تخلفات ساختمانی حادث شده نشان می‌دهد که ریشه‌ی غالب قانون‌گریزی ساختمانی در کلانشهرهای کشور عوامل اقتصادی و رسیدن به سود اقتصادی بیش‌تر در بخش ساخت و ساز است. از طرفی محدودیت و گرانی زمین و مسکن شهری و در نهایت ساخت و سازهایی که منجر به تولید بخش مسکونی یا تجاری می‌شود خود محرکی برای حدوث این‌گونه تخلفات است.

طبق نظرسنجی انجام شده توسط مهندسین مشاور دیارگاه در سال ۱۳۸۸ از کارشناسان کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ و اداره اجرای احکام شهرداری‌های مناطق تهران، به ترتیب سود اقتصادی، عدم آگاهی کافی از مقررات ساختمانی، رفع نیاز سکونتی و یا شغلی متخلف از انگیزه‌های تخلف محسوب شده‌اند. هم‌چنین دیارگاه (۱۳۸۹) به دفاعیه‌های متخلفین در پرونده‌های کمیسیون ماده ۱۰۰ اشاره می‌کند که طبق آن از ۱۴۲ پرونده دارای دفاعیه، بیش از ۲۵ درصد ادعا کرده‌اند که از خلاف آگاهی نداشته یا آن را قبول ندارند. مشکلات مالی و معیشتی نیز در بین بیش از ۱۹ درصد از دفاعیه‌ها اشاره شده بود. (مهندسین مشاور دیارگاه، ۱۳۸۹). زنگی‌آبادی و همکاران، نیز که اضافه ساخت و اضافه طبقه بدون مجوز را از مهم‌ترین تخلفات انجام شده در شهر اصفهان عنوان کرده‌اند، افزایش تخلفات ساختمانی را با افزایش مهارت روستاییان به شهر اصفهان و نیاز به مسکن و افزایش فعالیت‌های ساخت و ساز مرتبط می‌دانند (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۸۸: ۸).

یافته‌های تطبیقی از کلانشهرهای کشور حاکی از آن است که:

- بیش از ۳۰ درصد تخلفات ساخت و ساز در حریم شهرها و بدور از نظارت مدیریت شهری رخ می‌دهد.
- سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی نقش قابل ملاحظه‌ای در بروز تخلفات ساخت و ساز در پهنه‌های تحت مالکیت خود دارا می‌باشند. از طرفی فقدان هماهنگی بین سازمانی نیز خود به‌عنوان خلا بروز تخلف ساختمانی عمل می‌کند.
- انگیزه‌های رخداد تخلفات ساختمانی در بین شهرها و حتی در میان مناطق مختلف یک شهر متفاوت است. به‌گونه‌ای که در نواحی پیرامونی کلانشهرها تخلف عموماً با هدف تامین مسکن و سرپناه و در محلات جدید و مرفه‌تر شهر با هدف دستیابی به ارزش افزوده بیش‌تر اتفاق می‌افتد. به تبع انگیزه‌های تخلف، نوع تخلف نیز در بخش‌های مختلف شهر تفاوت دارد.
- بررسی‌ها نشان داده است که همواره نزدیک به ۷۵ درصد از آرا صادره در کمیسیون‌های ماده‌ی ۱۰۰ شهرداری‌های کشور، رای جریمه نقدی می‌باشد. بر این اساس رسالت بازدارندگی کمیسیون ماده‌ی صد چندان محقق نمی‌شود. به عبارتی می‌توان گفت که هم‌اکنون کمیسیون ماده‌ی صد به‌عنوان راهکاری جهت قانونی نمودن تخلفات ساختمان عمل می‌نماید.
- بررسی‌های موردی در میان کلانشهرهای کشور نشان داده است که بیش از ۷۰ درصد از تخلفات ساختمانی حادث شده عبارتند از: ساخت و ساز مازاد بر تراکم ساختمانی مجاز، تغییر کاربری و کسر پارکینگ.
- این مطالعه از کلانشهرها نشان داده است که تغییر در منابع مالی شهرداری‌ها و حذف یکباره کمک‌های دولتی در راستای اجرای سیاست خودکفایی شهرداری و فقدان روش‌های جایگزین کسب درآمد پایدار سبب شده تا فروش ضوابط و مقررات ساخت و ساز شهری، به عنوان یکی از منابع عمده درآمد شهرداری‌ها محسوب شود.

- یافته‌های تطبیقی این مطالعه نشان داده است که حجم بالای ساخت و سازهای شهری و فقدان نظارت کافی خود مانع نظارت دقیق عوامل کنترلی مانند مهندسان ناظر، سازمان نظام مهندسی، سازمان مسکن و شهرسازی و حتی شهرداری می‌شود و این عامل در نهایت زمینه‌های بروز تخلفات ساخت و ساز را فراهم آورده است.
- جدول شماره ۲ مهم‌ترین زمینه‌ها حدوث تخلفات ساخت و ساز در کلانشهرهای کشور را نشان داده است:

جدول شماره ۲: زمینه‌های بروز تخلفات ساختمانی

سهم ضوابط سخت‌گیرانه ساخت و ساز مندرج در طرح‌های جامع یا تفصیلی که ناشی از نظریه‌ها و آرا مشاورین شهرسازی در تهیه طرح‌های توسعه شهری است، به مثابه قوانین لایتغیر و بدون در نظرگرفتن شرایط اجتماعی و اقتصادی شهرها تصویب می‌گردد، نقش به‌سزایی در عدم مراجعه بخشی از مردم جهت اخذ پروانه ساختمانی و روی آوردن به تخلف ساختمانی دارد.
سودجویی انبوه سازان ساختمان و مسکن که ناشی از ارزش اقتصادی و سود سرشار ساختمان‌سازی است، نمی‌توان نادیده گرفت. در هیچ‌یک از قوانین شهری اشاره‌ای به نحوه مجازات این اشخاص نشده است.
گاه روند طولانی اخذ پروانه ساختمانی، سازندگان را تشویق به تخلف می‌نماید.
دیدگاه مناسب و مساعد دست‌اندرکاران مربوطه، تدوین مقررات به‌منظور جلوگیری از افزایش تخلفات ساختمانی و راه کارهای علمی‌شناسایی علل آن موجب پویایی ارابه‌ی خدمات نظارتی در حوزه‌ی ساخت و ساز خواهد بود.
سودجویی و کاهش هزینه‌های اجرایی.
عدم آگاهی از قوانین و مقررات ساخت و ساز.
نبودن یا ضعف نظارت و کنترل در ساخت و سازها.
کمبود و ابهام در قوانین و مقررات ساخت و سازها.

منبع: نگارندگان

۷- آسیب‌شناسی تخلفات ساخت و ساز در شهرهای کشور

مشیری در ارزیابی نظام هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری در ایران، مشکلات و تنگناهای موجود را در پنج بخش قانونی، ساختاری و تشکیلاتی، مدیریتی، اعتباری مالی و محتوایی (ماهیت برنامه‌ها و طرح) تفسیر نموده (مشیری، ۱۳۸۹) و سرخلیلی و همکاران مهم‌ترین عوامل موثر بر وقوع تخلفات ساختمانی را می‌توان در چهار موضوع زیر جمع بندی نموده اند:

- تاثیر فرایند طبیعی شهری شدن بر تخلفات ساختمانی؛
- عوامل اجتماعی و اقتصادی؛
- نواقص ضوابط و مقررات ساختمانی؛
- اقدامات ناکافی و سیاست‌های نامناسب مدیریت شهری (سرخلیلی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۵۰).

هم چنین مانی در تحلیل عوامل کلان اثربخش بر تخلفات ساخت و ساز شهری ایران از عوامل پنج‌گانه حاکمیت، قوانین و مقررات، ضوابط و بخش‌نامه‌ها، سازمان نظام مهندسی و مهندسین ناظر و عوامل ساخت و ساز شامل مجریان، سازندگان و مالکین نام برده است (مانی، ۱۳۹۰: ۱۰۸).

در نهایت نگارندگان، با رویکردی آسیب‌شناسانه و جامع‌نگر، چرایی رخداد تخلفات ساختمانی را در سه حوزه به صورت زیر تقسیم نموده است:

- ← حوزه‌ی قوانین و مقررات
- ← حوزه‌ی برنامه‌ریزی
- ← حوزه‌ی مدیریت و اجرا

۷-۱. حوزه قوانین و مقررات

از مهم‌ترین آسیب‌های فراروی صنعت ساخت و ساز شهری، نارسایی قانونی در این‌باره است که به نوعی حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت ساخت و سازهای شهری را تحت تاثیر قرار داده است. تنوع قوانین و ضوابط حاکم بر ساخت و

سازهای شهری خود یکی از مهم‌ترین دلایل قانون‌گریزی ساختمانی می‌باشد. در حال حاضر علاوه بر مقررات ملی ساختمان (۲۱ جلد)، قوانین سازمان نظام مهندسی، قانون شهرداری و ضوابط و مقررات طرح‌ها و برنامه‌های مصوب نیز در ساخت و سازهای شهری اعمال می‌شود. از طرفی فقدان جامعیت و شفافیت در ضوابط و حتی بخشنامه‌ها زمینه‌ساز بروز تخلف ساخت و ساز، گاه آگاهانه و بعضاً ناآگاهانه را فراهم آورده است. به‌عنوان مثال می‌توان به تغییرات سریع بخشنامه‌های تسهیلات، راه پله و ضخامت دیوار به‌عنوان بخشی از بنا و تغییر آن به‌عنوان بخشی از مازاد بر تراکم از سال ۱۳۸۳ و همچنین بخشنامه‌های ۲۶۹ و ۳۲۹ در خصوص تعداد طبقات اشاره نمود.

از طرفی به‌رغم مجازات‌هایی که در قوانین (به‌ویژه قانون شهرداری) برای تخلفات ساخت و ساز در نظر گرفته شده است، به‌نظر می‌رسد هیچ‌گونه اهرم‌های ضمانت اجرایی در این قوانین دیده نشده است. اساساً در نظر گرفتن جریمه برای وقوع تخلف عمل‌درستی به‌نظر نمی‌رسد چرا که خود به نوعی اصل اجرای مقررات را از بین می‌برد. به‌عنوان مثال عدم پرداخت جریمه از سوی متخلف تنها موجب طرح موضوع در کمیسیون و صدور رای جریمه، اصلاح و یا در نهایت تخریب می‌گردد، بدون آن‌که ضمانت اجرای کیفی برای آن در نظر گرفته شود (بهمنی منفرد و کلانتری، ۱۳۹۱: ۱۱).

در این‌باره هم‌چنین به‌نظر می‌رسد قوانین موجود برای نظارت بر عملکرد مهندسان ناظر نیز آنقدرها بازدارنده نیست تا از تخلفات مهندسان ناظر جلوگیری کند.

مهم‌ترین چالش‌های نظام‌های قانونی مرتبط با تخلفات ساخت و ساز شهری عبارتند از:

- ۱- ناکارآمدی مفاهیم، شفاف و واضح نبوده و دست‌مجمعی را بسیار باز و یا بسته می‌نماید و تخلفات انجام شده به‌طور مطلق بدون دسته‌بندی مطرح گردیده است و این مساله مشکلاتی را در زمینه ایجاد سوء تعبیر ارباب رجوع به‌وجود می‌آورد به‌طور مثال با عنایت به دیدگاه اعضا کمیسیون‌ها

ممکن است که برای یک تخلف در دو ساختمان مجزا با یک آدرس دوگونه رای صادر گردد و این مسئله مشکلات بسیاری را در جهت رفع سوء تعبیر شهروندان فراهم می‌نماید. استفاده از کلمات می‌تواند توسط اعضا کمیسیون، تعبیرهای متعددی را در زمینه‌ی اجرای رای فراهم آورد.

۲- تعداد زیاد پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون مذکور، به دلیل حجم زیاد پرونده‌های دریافتی، منجر به کمبود وقت به‌منظور بررسی هر چه سریع‌تر این پرونده‌ها می‌شود، و زمان رسیدگی به پرونده بسیار طولانی می‌گردد، البته این مساله شاید عاملی باشد برای گریز از تخلف توسط مالکین که همواره درخواست تسریع در امور را دارند و مسوولین امر بایستی تدابیری اندیشیده و چگونگی اجرای تمرکززدایی در این مورد و انتقال کمیسیون‌ها به مناطق و امکان آن را بررسی نموده و به‌گونه‌ای عمل گردد که موجبات نارضایتی متقاضیان فراهم نگردد.

۳- شفاف نبودن بحث جرایم که موجب تفاسیر متعدد از طرف متقاضیان خواهد گردید یک طرف و عدم اقدام براساس تبصره از طرف دیگر مشکلاتی را به بار خواهد آورد (کمیسیون ماده‌ی صد شهرداری‌ها).

۴- تعدد نظام‌های قانونی و تصمیم‌گیری

۵- فقدان ضمانت اجرایی قوانین موجود

۶- نرخ جرایم مصوبه هیچ‌گونه بازدارندگی برای سازنده در پی ندارد زیرا بر فرض مثال اگر سازنده‌ای بدون دریافت پروانه ساختمانی پروژه‌ای را آغاز کند مبلغ کل جریمه را باید بپردازد یعنی اگر نرخ جریمه متری ۵۰ هزار تومان باشد این متخلف باید متری ۵ هزار تومان بابت انجام تخلف پرداخت کند که می‌توان نتیجه گرفت دور زدن کامل قانون با پرداخت مبلغ جریمه قابل اجرا است.

۲-۷. حوزه برنامه ریزی

مطابق نبودن و ناسازگار بودن طرح‌های توسعه‌ی شهری با شرایط اقتصادی و اجتماعی جوامع شهری و از طرفی تنوع و تکثر طرح‌ها در کنار افق‌های بلندپروازانه و به دور از واقعیت آن‌ها یکی از مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر افزایش تخلفات ساخت و ساز شهری در حوزه برنامه‌ریزی می‌باشند. در حقیقت تجویز یک الگوی همسان شهرسازی در طرح‌های توسعه‌ی شهری به‌ویژه در حوزه‌های عملکردی مانند سرانه‌ها، تراکم‌ها، حد نصاب تفکیک، توزیع کاربری‌ها و مانند این‌ها با توجه به عدم مطابقت با اکولوژی انسانی و طبیعی سایر شهرها، خود زمینه را برای بروز جرایم ساختمانی فراهم می‌نماید. از طرفی یکی مهم‌ترین چالش‌های رویکردهای موضعی و موضوعی به نظام شهرسازی در کلانشهرهای ایران فقدان مدیریت واحد توسعه شهری می‌باشد که در نهایت به نوعی بخشی‌نگری منجر شده است. به دیگر روی در حوزه‌های فعال شهرسازی ایران مانند بهسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده، مرمت بافت‌های تاریخی، مدیریت بحران در پهنه‌های آسیب‌پذیر شهرها، طرح‌های جامع و تفصیلی هر یک ضوابط خاص خود را در شهر اعمال و این شرایط علاوه بر ناهماهنگی بین سازمانی، خود بستر ساز قانون‌گریزی ساختمانی را فراهم نموده است. از طرفی زمان بر شدن تهیه‌ی طرح‌های توسعه در نهایت انعطاف‌ناپذیری طرح‌ها و برنامه‌ها را می‌توان چالش اصلی حوزه‌ی برنامه‌ریزی در ترویج و تشدید تخلفات ساختمانی تعبیر نمود.

۳-۷. حوزه‌ی مدیریت و اجرا

مدیریت شهری از دو نظر بر وقوع تخلفات ساختمانی، تشدید یا کاهش آن موثر است:

- اول از طریق اتخاذ سیاست‌های کنترل زمین شهری و پاسخگویی به نیازها و تقاضاهای شهروندان برای تامین مسکن قابل استطاعت و جهت‌دهی مناسب به سرمایه‌ها؛

- دوم از طریق کنترل مستقیم ساخت و سازهای شهری و تخلفات ساختمانی، دولت‌ها مجبور شده‌اند که بپذیرند سکونت‌گاه‌های غیررسمی معلول یا پاسخ سیاست‌های عمومی آن‌ها هستند (Fekade, 2000).

کسب درآمد پایدار یکی از مهم‌ترین چالش‌های مدیریت کلانشهری ایران می‌باشد. با این وجود اجرای سیاست خودکفایی شهرداری و فقدان روش‌های جایگزین کسب درآمد سبب شده تا فروش ضوابط و مقررات ساخت و ساز شهری، به‌عنوان یکی از منابع عمده‌ی درآمد شهرداری‌ها محسوب شود. بر این اساس تا زمانی که اراده‌ی شهرداری بر کسب درآمد بیش‌تر از جرایم ناشی از تخلفات ساخت و ساز باشد، انجام این‌گونه تخلفات محتمل به نظر می‌رسد. در حقیقت امروزه فروش قوانین و ضوابط ساخت و ساز از سوی شهرداری، واقعیتی تلخ اما پذیرفته شده است.

از طرفی تداخل عملکردی و سازمانی در این حوزه را می‌توان از دیگر معضلات تشدید کننده تخلفات ساختمانی دانست. به عبارتی تعدد نظام‌های تصمیم‌گیرنده و همسو نبودن تفکرات و فقدان هماهنگی بین سازمانی از نتایج فقدان بینش مدیریت واحد شهری در ایران است که بر تشدید تخلفات ساخت و ساز اثرگذار بوده است. وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت دادگستری، وزارت کشور، استانداری‌ها، فرمانداری‌ها، شهرداری‌ها، وزارت کشاورزی، سازمان حفاظت میراث فرهنگی، وزارت راه و ترابری، وزارت نیرو از جمله ارگان‌های دولتی و عمومی هستند که هر کدام حسب تکالیف قانونی خود با مساله تخلفات ساختمانی درگیرند. براساس گزارش‌های واحدهای اجرایی کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ در کلانشهرهای کشور همواره سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی در بخش قابل توجهی از تخلفات ساخت و ساز ذی‌نفع بوده‌اند (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۵۰).

هم‌چنین فقدان هماهنگی و بخشی‌نگری سازمانی این حوزه خود مانعی بر اجرای کامل قوانین ساخت و ساز بوده است. به‌عنوان مثال براساس آیین‌نامه‌ی سازمان نظام مهندسی باید ۴ ناظر از رشته‌های عمران، معماری، تاسیسات مکانیکی و برقی برای ساختمان‌ها نظارت داشته باشد و در نهایت هم یک نماینده از سوی سازمان نظام مهندسی، پروانه ساختمانی را صادر کند اما شهرداری این آیین‌نامه را نپذیرفته و اجرا نمی‌کند. نقض آرا در محاکم قضایی (دیوان عدالت اداری) یکی دیگر از ناهماهنگی‌های بین سازمانی در خصوص تخلف ساختمانی می‌باشد. به نحوی که پس از فرسایش زمانی پرونده تخلف در دادگاه بدوی و تجدید نظر، در بسیاری از اوقات رای کمیسیون ماده ۱۰۰ در دیوان عدالت اداری نقض می‌گردد و این رای با توجه به زمانبر بودن رسیدگی به پرونده‌ها در دیوان عدالت قابل توجه می‌باشد.

در نهایت فرآیند اجرا و تکمیل یک پروژه‌ی ساختمانی نیازمند تعامل و هماهنگی بین مهندسين ناظر و شهرداری از یک سو و مالکان یا ذی‌نفعان از دیگر سوی می‌باشد. سوابق بروز تخلف ساخت و ساز نشان از نارسایی‌های جدی در بخش نظارت بر صنعت ساخت و ساز دارد. طبق تبصره ۳ ماده ۱۰۰ مهندسين ناظر مکلف بر انطباق ساختمان در حال ساخت با پروانه صادر شده، نقشه‌ها و محاسبات فنی مربوطه می‌باشد، خلاف ساخت و ساز از آنجایی آغاز می‌شود که مهندسين ناظر گواهی خلاف واقع از عملیات ساخت و ساز ارایه دهند. در حقیقت با شدت گرفتن عملیات ساخت و سازهای شهری و عدم نظارت جدی بر چرخه‌ی ساخت و ساز، نقش ناکارآمد مهندسين ناظر بیش از پیش قابل توجه می‌باشد. در این‌باره مرحله‌ی زمانی نظارت و ارایه‌ی گزارش ناظر به کمیسیون ماده‌ی صد با در نظر گرفتن سرعت ساخت و ساز ساختمان اهمیت دارد. چرا که در بسیاری از موارد

رای کمیسیون ماده ۱۰۰ متأثر از درصد ساخت و ساز انجام شده و هزینه کرد متخلف متغیر خواهد بود. از طرفی نمی‌توان از سهم درآمد پایین مهندسين ناظر، چند مسوولیتی بودن ناظر حتی در یک پروژه‌ی ساخت و ساز و نداشتن اطلاعات کافی از ضوابط ساخت و ساز در ایجاد انگیزه‌ی ناظرین ساخت و ساز برای ارایه گزارش خلاف واقع نیز به‌راحتی گذشت. در نهایت روش‌های سنتی ساخت و ساز و استفاده از کارگران غیرمتخصص و بدون مهارت‌های لازم از دیگر آسیب‌های جدی در حوزه‌ی مدیریت و اجرا و موثر بر افزایش تخلفات ساخت و ساز می‌باشد.

۸- نتایج و راهکارهای مدیریت ساخت و سازهای شهری

نظام هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری در کشور متأثر از نظام اجتماعی، حقوقی و برنامه‌ریزی است. بر این مبنا هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری در کشور از دو طریق شکل گرفته است.

۱- از طریق انواع برنامه‌ها و طرح‌ها

۲- از طریق ابزارهای برنامه‌ریزی و شهرسازی (ابزارهای حقوقی و مالی)

این نظام واجد تنگناها و مشکلات نهادین در عرصه‌های تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح‌های توسعه‌ی شهری است و ریشه بسیاری از مشکلات در نارسایی‌های قانونی، ساختاری و ارتباطات بین سازمانی نهفته است (سعیدنیا، ۱۳۷۹ و وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۷).

جدول شماره ۳: آسیب‌های شناخته شده در حوزه حوزه قوانین، مقررات و بخشنامه‌ها

آسیب‌های شناخته شده	راهکارهای پیشنهادی
متخلفین بین مضرات و منافع تخلفی که صورت می‌گیرد، منافع چند برابری به دست می‌آورند.	افزایش نرخ جریمه‌ها به عنوان اهرم بازدارندگی از تخلفات ساختمانی و افزایش ارزش پایه‌ی معاملات ساختمانی
قوانین اعمالی عموماً قدیمی و با توجه به الگوهای نوین ساخت و ساز، ناکارآمدند و زمینه را برای بروز تخلف فراهم می‌کنند.	قوانین کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ به دلیل حساسیت بالا باید بازنگری شود.
عدم وجود ضمانت اجرایی مناسب قوانین کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰	۱- ضرورت وضع مقررات کیفری با جرم شناختن تخلفات ساختمانی با توجه به مقیاس تخلف ۲- محدود کردن اختیارات کمیسیون‌ها برای تعدیل مفاد قانون از طریق اعمال جرایم نقدی
تنوع قوانین و ضوابط حاکم بر ساخت و سازهای شهری	تدوین قانون جامع ساخت و ساز شهری
فقدان جامعیت و شفافیت در قوانین، ضوابط و بخشنامه‌ها که موجب تفاسیر متعدد از آن شده است	بازبینی و بازنگری قوانین و تدوین قانون جامع ساخت و ساز شهری و تدوین آیین‌نامه‌ی اجرایی آن
یکنواختی، انعطاف ناپذیری و تعمیمی بودن قوانین در شهرهای متفاوت، بدون در نظر گرفتن ظرف مکانی، عملکردی و جمعیتی شهرها.	لازم است قوانین شهرسازی از شهری به شهر دیگر با توجه به مقتضیات زمان، مکان و شرایط تغییر کند و از این رو این قوانین نیازمند بومی‌نگری در تدوین می‌باشند.
روند افزایشی تخلفات ساخت و ساز و فرسایش زمانی پرونده‌های تخلف در کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ و فرآیند طولانی و زمانبر اخذ پروانه‌ی ساختمانی	۱- مکانیزه کردن سیستم کمیسیون ماده‌ی صد ۲- حذف تشریفات زاید صدور پروانه‌ی ساختمانی
ضعف قوانین موجود مسئولیت سازندگان در مورد ایستایی، کارکرد و کیفیت اجزای مختلف ساختمان	تصویب قانون مسئولیت سازندگان خانه‌های نوساز

حوزه قوانین، مقررات و بخشنامه‌ها

منبع: نگارندگان

جدول شماره ۴: آسیب‌های شناخته شده در حوزه‌ی برنامه‌ریزی

آسیب‌های شناخته شده	راهکارهای پیشنهادی
فرسایش زمانی طرح‌های دست اول و فرادست به عنوان مرجع قابل استناد در ضوابط ساخت و ساز	تصویب و اجرای ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح تفصیلی برای قانونمند نمودن ساخت وسازهای شهری
ارایه طرح‌های توسعه شهری کپی برداری شده و عدم توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر و شهروندان در شهرهای مختلف	بومی‌گرایی در طرح‌های توسعه شهری و ارایه عدم توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر و شهروندان در شهرهای مختلف
ارایه ضوابط شهرسازی یکسان برای شهرهای مختلف	تاکید بر اجرایی نمودن طرح‌های راهبردی- ساختاری و اجرایی نمودن ضوابط منعطف آن
ضعف و نارسایی ضوابط و مقررات مربوط به کنترل ساخت و ساز در طرح‌های جامع	تاکید بر اجرایی نمودن طرح‌های راهبردی- ساختاری و اجرایی نمودن ضوابط منعطف آن
انعطاف‌ناپذیری طرح‌ها و برنامه‌ها و عدم توجه کافی به امکانات و شرایط تحقق طرح‌ها	تاکید بر اجرایی نمودن طرح‌های راهبردی- ساختاری و اجرایی نمودن ضوابط منعطف آن
تحمیل الگوهای مصنوعی به تقسیمات کالبدی شهر و همسان‌سازی الگوها برای تمامی مناطق شهر و ناپیوستگی میان عوامل برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و ارزیابی.	۱- اجرای سیاست ناحیه‌ی محوری در برنامه‌ریزی و مدیریت ساخت و ساز ۲- اجرای یک مدیریت واحد و پیوسته از از مرحله‌ی پیشنهاد تا اجرا و ارزیابی

برنامه‌ریزی شهری

منبع: نگارندگان

جدول شماره ۵: آسیب‌های شناخته شده حوزه مدیریت و اجرا

راهکارهای پیشنهادی	آسیب‌های شناخته شده	زیرحوزه نظارت	زیرحوزه آموزش و فرهنگ‌سازی	زیرحوزه مدیریت و اجرا
<ul style="list-style-type: none"> - تعیین وظایف پلیس ساختمان، واحد اجراییات شهرداری، مهندسین ناظر و مجریان ساختمانی - برخورد با مهندسان ناظر متخلف و معرفی آن‌ها به نظام مهندسی و دادگاه انتظامی - راه‌اندازی بانک فعالیت‌های ساختمانی و سوابق اجرایی مهندسان ناظر - طرح بازدیدهای مستمر دوره‌ای یا اتفاقی - ارزش‌گذاری کیفی ساختمان‌ها (در ابعاد مختلف مقاومت، معماری بنا و مصرف انرژی) و ارائه‌ی طرح‌های تشویقی و تنبیهی در قبال آن - تاکید بر عملیات کدگذاری و آرشيو الكترونيكي 	<ul style="list-style-type: none"> ۱- ناکارآمدی در حوزه‌ی نظارت بر ساخت‌وسازها ۲- چندمسئولیتی بودن ناظر حتی در یک پروژه‌ی ساخت و ساز و نداشتن اطلاعات کافی از ضوابط ساخت و ساز ۳- روند صعودی ساخت و ساز و ناتوانی در مدیریت و نظارت بر صنعت ساختمان‌سازی 		<ul style="list-style-type: none"> ۱- نارسایی دانش و معلومات در حوزه‌ی حقوق شهرداری از سوی مجریان، واحد اجراییات شهرداری، مهندسین ناظر ۲- روش‌های سنتی ساخت و ساز و استفاده از کارگران غیرمتخصص و بدون مهارت‌های لازم 	
<ul style="list-style-type: none"> - تربیت نیروهای متخصص حقوق شهری در دادگستری - آموزش و اطلاع‌رسانی به شهروندان و گروه‌های دخیل در ساخت و ساز - برقراری برنامه‌های آموزشی مرتبط با مسایل شهری و ساختمانی برای سازندگان و مجریان و ناظران و اعطای گواهی تخصصی نظارت حرفه‌ای - اطلاع‌رسانی محله‌ای از پیامدهای تخلفات ساخت و ساز 				
<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد یک واحد مدیریت ساخت و ساز و کنترل ساختمان در چارت سازمانی شهرداری‌ها - ایجاد هماهنگی بین ارگان‌های مختلف تعامل، همکاری و رسیدن به وحدت رویه‌ی بین مسوولان ذی‌ربط اعم از شهرداری و استانداری، دستگاه‌های نظارتی و نظام مهندسی، شوراباران، معتمدان محلی مشارکت و همکاری شهروندان - هماهنگی دیوان عدالت اداری با آرای کمیسیون‌ها - ایجاد شعبه‌ی استانی دیوان عدالت اداری - اعطای اختیارات قانونی به شهرداری‌ها به منظور سرمایه‌گذاری‌های شهری، استفاده از مالیات بر صنایع شهری 	<ul style="list-style-type: none"> ۱- خلا یک مدیریت مجزا در چارت سازمانی شهرداری‌ها برای امور ساخت و ساز ۲- ناهماهنگی، بخشی‌گری و منفعت‌طلبی سازمانی و تعدد نظام‌های تصمیم‌گیرنده و همسو نبودن تفکرات و فقدان هماهنگی بین‌سازمانی ۳- نقض آرا در محاکم قضایی (دیوان عدالت اداری) ۴- اجرای سیاست خودکفایی شهرداری و فقدان روش‌های جایگزین کسب درآمد پایدار شهری 			

منبع: نگارندگان

پی‌نوشت‌ها

1- City Profile

- نیمرخ شهری به مجموعه‌ای از مشخصات کالبدی شامل فرم، سیما و منظر، رشد ارتفاعی شهر و اندازه جمعیتی شهرها اشاره دارد.

2- Building Cods

منابع و مأخذ

- ۱- احمدی، حسن (۱۳۷۴). نقش شهرسازی در کاهش آسیب پذیری شهر، جلد دوم، انتشارات موسسه‌ی بین‌المللی زلزله‌شناسی و مهندسی زلزله.
- ۲- اداره کل کمیسیون‌های ماده‌ی صد شهرداری تهران (۱۳۸۸): تخلفات ساختمانی در تهران، ویژگی‌ها و علل آن.
- ۳- بصیرت، میثم (۱۳۹۰). آشنایی با محدوده‌های شهری، انتشارات سازمان دهیاری‌ها و شهرداری‌های کشور، چاپ اول.
- ۴- بهشتی روی، مجید (۱۳۷۲). بررسی آثار کالبدی تخلفات ساختمانی، پایان‌نامه‌ی دوره‌ی کارشناسی ارشد، دانشکده‌ی هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.
- ۵- بهمنی منفرد و کلاتری (۱۳۹۱). بررسی تاثیر کمیسیون‌های ماده‌ی صد شهرداری، در کنترل تخلفات ساخت و ساز، چهارمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد.
- ۶- پرویزی، سیروس (۱۳۸۹). بررسی جرم‌انگاری ساخت و سازهای غیرمجاز، اولین کنفرانس ملی مدیریت بحران، زلزله و آسیب‌پذیری اماکن و شریان‌های حیاتی، تهران.
- ۷- پورمحمدی، محمدرضا و خلیل‌نژاد احمد (۱۳۸۱). نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه‌ی شهری و سازکارهای رسیدگی به تخلفات ساختمانی (نمونه موردی شهر تبریز)، مجله علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز، شماره‌ی دهم.
- ۸- جهانگیر، منصور (۱۳۸۶). قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری، تدوین، نشر دیدار، چاپ پانزدهم، تهران.
- ۹- زنگی‌آبادی، علی و همکاران (۱۳۸۹). تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب‌پذیری ناشی از زلزله: مناطق شهر اصفهان، مجله مدرس علوم انسانی برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره‌ی چهاردهم، شماره‌ی دوم.

- ۱۰- سرخیلی، الناز (۱۳۸۹). بررسی تاثیر الگوی فضایی حاکم بر شهر تهران بر بروز تخلفات ساختمانی، پایان‌نامه‌ی کارشناسی‌ارشد، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۱۱- سرخیلی، الناز و رفیعیان، مجتبی (۱۳۸۸). آسیب‌شناسی درآمدهای حاصل از تخلفات ساختمانی در شهرداری تهران، مجموعه مقالات برتر سومین همایش «مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها»، تهران.
- ۱۲- سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳). ساخت و سازهای شهری، چاپ سوم، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- ۱۳- شمس، عبدالله (۱۳۸۲). آیین دادرسی مدنی، جلد اول، نشر میزان، تهران.
- ۱۴- صفایی‌پور، مسعود و همکاران، (۱۳۹۰). ملاحظات فضایی- مکانی پراکنش تخلفات کمیسیون ماده مطالعه‌ی منطقه‌ی ۲ کلانشهر اهواز، کنفرانس کلی توسعه‌ی پایدار و عمران شهری.
- ۱۵- ظاهری، محمد و پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵). موانع اجرایی ضوابط شهرسازی و ارایه‌ی راهکارهای مناسب در جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی (مطالعه‌ی موردی کلانشهر تبریز)، مجله علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز، شماره بیست و چهارم.
- ۱۶- غلامرضا کامیار (۱۳۸۵). حقوق شهری و شهرسازی، نشر مجد، چاپ اول، تهران.
- ۱۷- گیدنز، آنتونی (۱۳۸۱). جامعه‌شناسی، ترجمه‌ی صبوری، منوچهر. چاپ هفتم، نشر نی، تهران.
- ۱۸- مدنی، جلال‌الدین (۱۳۸۱). آیین دادرسی مدنی، نشر میزان تهران.
- ۱۹- مشیری، شهریار (۱۳۸۹). کنترل و هدایت ساخت و ساز شهری؛ طراحی نظام کارآمد، نشریه‌ی هویت شهر، سال پنجم، شماره‌ی هفتم

۲۰- معدنیان، شراره (۱۳۸۷). ماده‌ی صد قانون شهرداری، تنها ابزار موجود در تحقق مقررات ملی ساختمان، محور دهم: لزوم تدوین مباحث جدید در مقررات ملی ساختمان و نقد مباحث موجود.

۲۱- معصوم، جلال (۱۳۸۰). تخلفات ساختمانی، ماهنامه‌ی شهرداری‌ها، شماره‌ی ۳۳، انتشارات سازمان شهرداری‌ها.

۲۲- منصور، جهانگیر (۱۳۸۳). قانون شهرداری‌ها، نشر دیدار تهران.

۲۳- منصور، جهانگیر (۱۳۸۵). قانون مجازات اسلامی، نشر دیدار، تهران.

۲۴- مهاجری، علی (۱۳۸۱). جزوه‌ی آیین دادرسی مدنی، مرکز آموزش قضات روحانی، قم.

۲۵- مهدی قوشچی، زیدالله (۱۳۸۳). تخلفات ساختمانی در نظام حقوق ایران، انتشارات جنگل، چاپ دوم، تهران.

۲۶- مهندسین مشاور دیارگاه (۱۳۸۸). بازنگری و اصلاح چگونگی جلوگیری از تخلفات ساختمانی و رسیدگی به آن، جلد اول.

۲۷- مهندسین مشاور دیارگاه، (۱۳۸۸). بازنگری و اصلاح چگونگی جلوگیری از تخلفات ساختمانی و رسیدگی به آن، جلد اول.

۲۸- نظریه‌ی شماره‌ی ۷/۵۵۲-۱۳۸۱/۱/۲۵-۱۷۴۹۳ روزنامه‌ی رسمی شماره‌ی ۱۳۸۳/۱۲/۲۴.

۲۹- هاشمی فضل‌الله (۱۳۸۵). حقوق شهری و قوانین شهرسازی، چاپ سوم، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات وزارت مسکن و شهرسازی.

30- *Code de la Construction et de l'habitation*, See: <http://www.legifrance.gouv.fr>.

31- *Code Paniel*, <http://www.ligifrance.gouv.fr>

32- *Code Paniel, Urbanisme*, <http://www.legifrance.gouv.fr>

33- *Sealing of Unauthorised Construction Rules, 1986, Dehli, Published by Akalank Kumar Jain, 2008.*

34- *The Dehli Municipal Corporation Act, 1957, Dehli, Published by Akalank Kumar Jain, 2008.*

35- *The New Dehli Municipal Council Act, 1996, Dehli, Published by Akalank Kumar Jain, 2007.*