

## بررسی و تحلیل کارآیی ضوابط شهرسازی در ساخت و ساز شهری (منطقه یک شهرداری تهران)

مهرداد کبیری

دانشجوی مقطع 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

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۹/۰۲

### چکیده

امروزه توسعه شهری بیش از هر چیزی تحت تاثیر نظام ساخت و سازهای شهری است و در این بین ضوابط و مقررات مصوب نقش بسزایی در نظم و نسق بخشی به توسعه شهری دارد. در جوامع شهری ایران ضوابط و مقررات تعریف شده در زمینه توسعه شهری متاسفانه از کارآیی قابل ملاحظه‌ای برخوردار نبوده و این امر توسعه شهری را با اختلالات جدی مواجه ساخته است. در این پژوهش که با روش توصیفی-تحلیلی و بصورت میدانی و با استفاده از ابزار پرسشنامه در حجم نمونه ۳۸۹ نفری از متخصصین و مدیران شهری صورت گرفته، سعی بر آن بوده است که کارآیی این ضوابط و مقررات که شامل (کمیسیون‌های ماده ۱۰۰، ۵ و ۵۵) می‌باشد مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد. داده‌های جمع‌آوری شده از طریق پرسشنامه در نرم‌افزار SPSS با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای و نیز آزمون رگرسیون مورد ارزیابی قرار گرفته است. نتایج برآمده از این آزمون‌ها در زمینه کارآیی ضوابط، نشان می‌دهد که مقدار آزمون t برای مولفه‌های کمیسیون ماده ۱۰۰ (-۱۸)، کمیسیون ماده ۵ (-۱۵) و کمیسیون ماده ۵۵ (-۷) بوده است. همچنین در زمینه مولفه کمیسیون ماده ۱۰۰ مقدار ضریب رگرسیون ۰/۰۰۵، کمیسیون ماده ۵، ۰/۰۰۱ و برای کمیسیون ماده ۵۵ مقدار ۰/۰۰۰ بوده است. به طور کلی نتایج این دو آزمون بیانگر آن است که مقررات و ضوابط شهرسازی در زمینه کمیسیون‌های یاد شده حداقل کارآیی را در ساخت و سازهای موجود در منطقه مورد مطالعه داشته است.

**کلمات کلیدی:** کمیسیون ماده ۱۰۰، کمیسیون ماده ۵، کمیسیون ماده ۵۵، منطقه ۱ شهرداری تهران

\* نویسنده مسئول : joodakihamidreza7@gmail.com

## مقدمه

با توسعه سریع شهرنشینی و افزایش روزافزون ساخت و ساز در چند دهه اخیر، شاهد تغییرات اساسی در منظر شهری هستیم که شهرها محل خودنمایی هر یک از تک بناها در ارتفاع، رنگ، نوع مصالح و ... در جداره ممتد خیابانها شده‌اند. در این روند ساخت‌وساز، مدیران و مسئولین شهر با تصویب و لازم‌الاجرا کردن قوانین و آیین‌نامه‌های مختلف سعی در کنترل کردن شرایط نامناسب این دوره داشته‌اند. تصویب قانون، شتابزده‌تر از رشد شتابان ساختمان‌سازی، خود منجر به افزوده شدن مصایب گذشته شده است و نتوانسته راهگشای مشکلات باشد (Soufi & Alaeddin, 2016). امروزه بخش عمده‌ای از دلایل عدم تحقق‌پذیری طرح‌های شهری که برخی آن را سندروم جدید برنامه‌ریزی نامیده‌اند (Tian & Shen, 2011)، نه تنها ناشی از نقص نظریه و رویکرد برنامه‌ریزی 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). با عنایت به این مطلب می‌توان گفت از دلایل عدم تحقق طرح‌های توسعه شهری در شهرهای ایران، نقص نظام اجرایی و قانونی عنوان شده‌اند. 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. بررسی موارد فوق نشان می‌دهد که بسیاری از متخصصین شهری معتقدند قوانین و مقررات موجود در کمیسیون ماده ۱۰۰، کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون ماده ۵۵ در شکل‌گیری تخلفات شهری نقش دارند. مساله تحقق ضوابط و دستورالعمل‌های طرح‌های شهری از اهمیت و ضرورت بسیار بالایی برخوردار است به طوری که ضرورت این مساله زمانی بیشتر آشکار می‌شود که بازتاب آن بصورت آشفتگی در سیمای شهر و ناهمگونی سازمان فضایی، مشکلات ترافیکی و... خود را نشان می‌دهد (Esmailpour & Partners, 2016). در نهایت می‌توان گفت عدم اجرای ساخت‌وسازها براساس اصول فنی و ضوابط و مقررات شهرسازی باعث ناهمگونی برنامه‌ریزی شهری و 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 & others, 2009). آنچه در این پژوهش به دنبال آن هستیم بررسی این موضوع است که ضوابط و دستورالعمل‌های ساخت و ساز شهری و منحصرأ کمیسیون‌های ۱۰۰، ۵ و ۵۵ چه میزان در بهبود

ساخت فضای شهری موثر می‌باشند. برای این منظور پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی و با تکیه بر منابع کتابخانه‌ای شامل اسناد، کتب و پایان نامه‌ها و مقالات در این حوزه صورت گرفته است. در این پژوهش همچنین از پیمایش میدانی و جمع‌آوری داده‌های پرسشنامه‌ای نیز استفاده شده است. جامعه آماری در این پژوهش شامل کارشناسان و اساتید دانشگاه و خبرگان امر مدیریت شهری بوده و از آنجایی که این جامعه دارای تعداد مشخصی نیست حجم نمونه به روش کوکران\* (یعنی تعداد حجم نمونه ۳۸۹ نفر) تعیین و برآورد شده است. پرسشنامه مورد نظر این پژوهش از نظر روایی مورد نظر اساتید امر واقع شده است و نیز از جهت پایایی نیز با استفاده از تحلیل آلفای کرونباخ میزان ۰,۸۸ برای آن حاصل شده است که بیانگر پایایی بالایی است. داده‌های جمع‌آوری شده در محیط برنامه spss مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. این بخش شامل دو حوزه تحلیل توصیفی و تحلیل استنباطی بوده است. در بخش تحلیل توصیفی به ویژگی‌های پاسخ‌گویان از جهت سن، جنس، تحصیلات و ... پرداخته شده است و در بخش استنباطی از آزمون‌های T تست، رگرسیون و نیز آزمون فریدمن استفاده شده است.

مبانی نظری:

### 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 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).

\* Cochran's method

## 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 مساله 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، قانون‌شکنی در ساختمان‌سازی و عدول از مقررات ساختمان‌سازی (Pazhouhan & Partners, 2014). مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در حیطه قانون کمیسیون‌های ماده ۱۰۰، ۵ و ۵۵ می‌باشند که در ادامه به بیان آنها پرداخته می‌شود.

### 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 کمیونی (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 رای اعم از نماینده مهندس مشاور تهیه کننده 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- نظیف و نگهداری 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.

۳- جلوگیری از ایجاد و تاسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست. شهرداری مکلف است از تاسیس کارخانه‌ها، کارگاه‌ها، گاراژهای 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.

در حوزه آکادمیک پژوهش‌های متعددی هم در حوزه داخلی و هم در حوزه خارجی صورت گرفته است که در جدول زیر به آنها اشاره شده است:

جدول ۱. پیشینه پژوهش

Table 1. Research background

ردیف	نویسنده	سال	دستاورد
۱	Shahrokhifar & Partners	2021	در پژوهشی با عنوان تحلیل عوامل موثر بر بروز تخلفات ساختمانی با تأکید بر جایگاه کمیسیون ماده ۱۰۰ در مناطق ۲۲گانه شهر تهران، به این نتیجه رسیده‌اند که بیشترین نوع تخلف مربوط به تخلف تراکم ساختمانی با ۲۲ درصد بوده و همچنین در رتبه‌بندی انجام شده، مناطق ۲، ۳، ۶ و ۱۲ که عمدتاً در شمال و شمال‌شرقی شهر تهران هستند، دارای بیشترین و مناطق جنوبی شهر نظیر مناطق ۱۶، ۱۷ و ۱۹ دارای کمترین میزان تخلف ساختمانی بودند. همچنین نتایج حاصل از ضریب همبستگی پیرسون نشان داده که هرچه تعداد پروانه‌های صادرشده افزایش یابد، میزان تخلفات نیز افزایش و هرچه دستور به تعطیلی ساخت بنا و اعاده ملک بیشتر باشد، از میزان تخلفات کاسته می‌شود.
۲	Salari & Safavi	2017	در پژوهشی با عنوان تحلیلی بر نقش تخلفات ساختمانی در ناکامی طرح‌های توسعه شهری کلانشهر تهران پس از طرح مبانی نظری به این نتیجه رسیده‌اند که عواملی 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 مهم ترین علل بروز تخلفات ساختمانی در کلانشهر تهران برشمرد.
۳	Ajzashakouhi & Partners	2017	در مقاله‌ی تحلیل و بررسی علل تخلفات ساختمانی در کلان شهرها با تأکید بر قوانین و ضوابط شهرسازی (مطالعه موردی: مناطق سه و نه شهر مشهد) به این نتیجه رسیده‌اند 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.
۴	Abolhasani	(2017)	در پژوهش خود با عنوان تحلیل کارآمدی ضوابط و مقررات شهرسازی ملاک عمل در جهت ایمنی شهری به این نتیجه رسیده 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.
۵	Jimoh & Partners	(2017)	در پژوهش خود، ساخت بنای بسدون مجوز، نقض مقررات توسعه و افزایش سطح اشغال را از موارد نقض تخلف در توسعه شهر آچی در استان اداو در نیجریه برشمردند. آنها علت این امر را ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی خانوارها، فقدان طرح اجرایی و عدم کفایت کارکنان حوزه برنامه ریزی برای کنترل توسعه برشمردند. از نظر آنها افزایش پرسنل و تجهیزات لازم برای نظارت بر ساخت و ساز و راه‌اندازی کمیته برای آموزش شهروندان به منظور آگاهی از نقش و ظرفیتشان در فرآیند برنامه ریزی و توسعه، تجدیدنظر در قوانین توسعه کالبدی و میزان هزینه‌هایی که از سازندگان برای دریافت مجوز ساخت گرفته میشود، می‌تواند به بهبود توسعه و ساخت و ساز در این شهر کمک کند.
۶	Esmailpour & Partners	(2016)	در پژوهشی دیگر با عنوان علل بروز تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تأکید بر تراکم ساختمانی و ارائه راهکارهای کاهش آن (نمونه موردی: فرخ شهر) به این نتیجه رسیده است که 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 از اصلی ترین عوامل بروز تخلفات ساختمانی و موانع اجرایی ضوابط شهرسازی هستند.
۷	Pazhouhan & Partners	(2014)	در پژوهشی با عنوان بررسی و تحلیل عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: شهر بابلسر) به این نتیجه رسیده است که بیشتر تخلفات ساختمانی در شهر بابلسر مربوط به واحدهای مسکونی است. مؤثرترین عوامل در بروز تخلفات ساختمانی نقض در قوانین ساختمانی، نبود قوانین بومی، ناهماهنگی مدیریت‌های مختلف شهری، کمبود تسهیلات برای اقشار کم درآمد، نبود نظارت شبانه روزی در بحث تخلفات ساختمانی و نقصان حمایت‌های قضایی است.

## بررسی و تحلیل کارآیی ضوابط شهرسازی در ساخت و ساز شهری (منطقه یک شهرداری تهران). ۶۵

۸	Bahmani Monfared & Partner	(2012)	در پژوهش خود با عنوان بررسی تأثیر تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی در شهرخرمدره به این نتیجه رسیده است 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.
۹	Amiri	(2011)	در پژوهش خود با عنوان تخلفات ساختمانی در محدوده و حریم شهر باسمنج به این نتیجه رسیده است که تخلفات ساختمانی به عنوان یکی از مشکلات شهرها، می‌باشد می‌تواند علل مختلفی همچون اجتماعی، اقتصادی، روانی، فرهنگی و نیز نبود طرح‌های توسعه شهری و ناکارآمدی سیستم کنترل، ضوابط و مقررات شهرسازی و نظارت به خصوص در شهرهای با جمعیت کمتر به دلیل مشکلات اداری و مالی و پشتیبانی و غیره را شامل شود که نهایتاً موجب ایجاد ساختمان‌هایی بر خلاف ضوابط و استاندارد شهری و شهرسازی می‌شود که تبعات سوء آن به هنگام اجرای اصولی طرح‌های توسعه شهری و نیز وقوع حوادث غیر مترقبه آشکار می‌شود.
۱۰	Katz	(2004)	در پژوهشی با عنوان تخلفات ساختمانی و ناکارآمدی ضوابط و مقررات شهری معتقد است نیمی از نمونه‌های بارز قابلیت اجرایی پایین ضوابط و مقررات ساخت و ساز شهری در بستر شهری، وجود تخلفات ساختمانی است که ناشی از ناکارآمدی ضوابط و مقررات شهرسازی است.
۱۱	Fekade	(2019)	در پژوهش خود با عنوان تخلفات مدیریت شهری و پاسخ‌گویی غیر رسمی به رشد سریع شهری معتقد است مدیریت شهری از دو منظر بر وقوع تخلفات ساختمانی، تشدید و یا کاهش آن موثر است که عبارتند از تصرف غیرقانونی زمین و عدم رعایت ضوابط ساختمانی و استانداردهای ساختمانی در بخش مسکن.
۱۲	Arimah. & Adeagbo	(2019)	در پژوهش خود با عنوان بررسی تخلفات ساختمانی به این نتیجه رسیده است که قدیمی‌بودن و برون‌زا بودن بستر حقوقی مقررات برنامه‌ریزی و توسعه شهری باعث عدم پاسخگویی ضوابط و مقررات به نیازهای ساکنین و در نتیجه بروز تخلفات ساختمانی می‌شود.

Source: Authors, 2021

به منظور انجام پژوهش در ابتدا متناسب با اهداف و نیز متغیرهایی که در صدد سنجش و ارزیابی آن بوده‌ایم و نیز بر مبنای فرضیات و سوالات مورد نظر اقدام به تنظیم پرسشنامه‌ای در قالب طیف لیکرت شده است. جامعه آماری در این پژوهش شامل کارشناسان و اساتید دانشگاه و خبرگان امر مدیریت شهری بوده و از آنجایی که این جامعه دارای تعداد مشخصی نیست، حجم نمونه بر اساس فرمول کوکران\* برای جوامع نامعین (یعنی تعداد حجم نمونه ۳۸۹ نفر) برآورد شده است. پایایی پرسشنامه از طریق آزمون آلفای کرونباخ مورد آزمون قرار گرفته است که مقدار آماره این بخش برابر ۰/۸۸ بوده که در جدول زیر نیز آمده است:

جدول ۲. نتایج آزمون آلفای کرونباخ

Table 2. Cronbach's alpha test result

درصد	تعداد		
۱۰۰	۳۸۹	مورد تایید	موارد
۰	۰	مستثنی شده است <sup>a</sup>	
۱۰۰	۳۸۹	کل	

a. حذف لیستی بر اساس همه متغیرهای رویه.

آمار قابلیت اطمینان		
آیتم	آلفای کرونباخ بر اساس موارد استاندارد شده	کوکران
۲۱	۰/۸۸۷	۰/۸۶۹

\* Cochran's method

برای تحلیل داده‌های پرسشنامه از آزمون‌های T تک نمونه‌ای به منظور بررسی تاثیرگذاری ضوابط و مقررات کمیسیون‌های سه گانه در شهرسازی، آزمون رگرسیون در زمینه مقدار این تاثیر و نیز آزمون فریدمن در راستای شناسایی مولفه‌های کلیدی و نیز رتبه بندی ضوابط موثر استفاده شده است.

### معرفی متغیرهای پژوهش:

در این پژوهش با عنایت به ماهیت اکتشافی آن و نیز عنوان پژوهش که بررسی میزان کارایی ضوابط شهرسازی در ساخت و ساز شهری می‌باشد، متغیرهای مستقل پژوهش شامل موارد زیر است:

کارایی ضوابط و مقررات کمیسیون ماده ۱۰۰

کارایی ضوابط و مقررات کمیسیون ماده ۵

کارایی ضوابط و مقررات کمیسیون ماده ۵۵

همچنین متغیر وابسته پژوهش نیز وضعیت موجود منطقه ۱ شهرداری تهران از جهت رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز شهری می‌باشد. در ادامه مدل مفهومی پژوهش با توجه به مبانی نظری و روش انجام کار ارائه شده است.



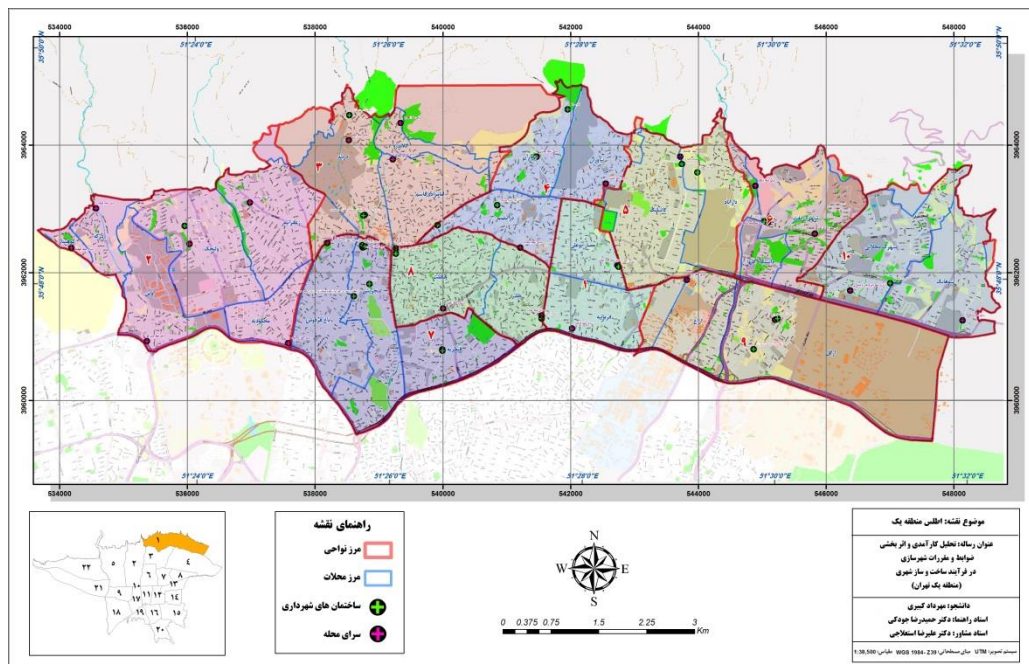
شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش Source: Authors, 2021

Figure 1. Research Conceptual Model

## بررسی و تحلیل کارآیی ضوابط شهرسازی در ساخت و ساز شهری (منطقه یک شهرداری تهران). ۶۷

### محدوده مورد مطالعه:

منطقه یک شهرداری تهران با مساحت ۴۶۷ کیلومترمربع، 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 هم‌مرز 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. این منطقه دارای ۱۰ ناحیه و ۲۷ محله می‌باشد. منطقه یک شهرداری تهران در سرشماری سال ۱۴۰۰، ۵۶۴۰۳۵ نفر جمعیت داشته است که از کل جمعیت ۲۷۶۱۴۸ نفر مرد و ۲۸۷۸۸۷ نفر زن بوده‌اند. تعداد کل خانوار منطقه، ۲۰۲۵۷۰ خانوار و بعد خانوار ۲/۸ نفر بوده است. (سالنامه آماری شهر تهران، ۱۴۰۰: ۴۶). در شکل شماره ۱، نقشه منطقه یک شهر تهران به تفکیک نواحی ارائه شده است.



Source: Authors, 2021  
شکل ۲. نقشه محدوده منطقه ۱ شهر تهران  
Figure 2. Area map of Tehran city area 1



### یافته‌های پژوهش:

#### تحلیل اطلاعات عمومی پاسخ دهندگان:

از تعداد کل پاسخ دهندگان، ۲۵/۶ درصد را خانم‌ها و ۷۴/۴ درصد را آقایان تشکیل داده‌اند که به شکل تصادفی انتخاب شده‌اند. بیشترین تعداد یعنی حدود ۵۰ درصد افراد بین یک تا ده سال در این مکان فعالیت دارند. بیشترین تعداد پاسخ‌دهندگان، سن بین چهل تا پنجاه سال داشته و تحصیلات بیشتر آن‌ها لیسانس و فوق لیسانس است. سمت اکثر پاسخ‌دهندگان، کارشناس طرح‌ها می‌باشد. پیش از بررسی و تحلیل استنباطی لازم است نسبت به بررسی نرمال بودن یا نبودن داده‌های به دست آمده اقدام گردد. در این زمینه در این بخش از پژوهش نتایج آزمون کلوموگروف آمده است که بیانگر نرمال بودن داده‌های به دست آمده از پرسشنامه و نیز مجاز بودن آزمون‌های آماری t، رگرسیون و فریدمن می‌باشد.\*

جدول ۳. نتایج آزمون نرمال بودن داده‌ها

Table ۳. Data normality test results

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test					
		کمسیون ماده ۱۰۰	کمسیون ماده ۵	کمسیون ماده ۵۵	وضعیت موجود
تعداد		۳۸۹	۳۸۹	۳۸۹	۳۸۹
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	میانگین	۲/۶۴۴۰	۲/۵۳۴۷	۲/۷۴۳۶	۱/۶۶۰۷
	انحراف معیار	۰/۳۷۵۰۰	۰/۶۰۷۶۹	۰/۶۳۲۴۰	۰/۴۶۷۴۰
Most Extreme Differences	مستقل	۰/۱۰۹	۰/۱۱۹	۰/۱۶۱	۰/۱۶۶
	مثبت	۰/۱۰۹	۰/۰۸۲	۰/۱۰۱	۰/۱۶۶
	منفی	-۰/۰۷۵	-۰/۱۱۹	-۰/۱۶۱	-۰/۱۰۹
آماره		۰/۶۰۹	۰/۶۱۹	۰/۶۶۱	۰/۶۶۶
Asymp. Sig. (2-tailed)		۰/۰۰۰C	۰/۰۰۰C	۰/۰۰۰C	۰/۰۰۰C

a. Test distribution is Normal.  
 b. Calculated from data.  
 c. Lilliefors Significance Correction.

\*متغیرهای کمسیون ماده ۱۰۰، ماده ۵ و ماده ۵۵، آزاد از توزیع می‌باشند. (Free of distribution)

### تحلیل استنباطی:

به منظور بررسی وضعیت موجود و میزان کارآمدی ضوابط و مقررات توسعه شهری اعم از کمیسیون ماده ۱۰۰، کمیسیون ماده ۵ و نیز کمیسیون ماده ۵۵ اقدام به آزمون T تک نمونه‌ای شده است که نتایج آن در جدول زیر آمده است:

جدول ۴. نتایج آزمون T تک نمونه‌ای  
Table 4. One-sample T-test results

خطای انحراف	انحراف استاندارد	میانگین	تعداد	ضوابط
۰/۱۹۰۱	۰/۳۷۵	۲/۶۴۴	۳۸۹	کمیسیون ۱۰۰
۰/۳۰۸۱	۰/۶۰۷۶۹	۲/۵۳۴۷	۳۸۹	کمیسیون ۵
۰/۳۲۰۶	۰/۶۳۲۴	۲/۸۴۳۶	۳۸۹	کمیسیون ۵۵
۰/۲۳۷	۰/۴۶۷۴	۱/۶۶۰۷	۳۸۹	وضعیت موجود

#### One-Sample Test

Test Value = 3

ضوابط	آماره T	df	Sig. (2-tailed)	اختلاف میانگین	95% Confidence Interval of the Difference	
					حد بالا	حد پایین
کمیسیون ۱۰۰	-۱۸۷۲۶	۳۸۸	.	-۰/۳۵۶۰۴	-۰/۳۹۳۴	-۰/۳۱۸۷
کمیسیون ۵	-۱۵/۱۰۲	۳۸۸	.	-۰/۴۶۵۳	-۰/۵۲۵۹	-۰/۴۰۴۷
کمیسیون ۵۵	-۷/۹۹۷	۳۸۸	.	۰/۲۵۶۴۳	-۰/۳۱۹۵	-۰/۱۹۳۴
وضعیت موجود	-۵۶/۵۱۶	۳۸۸	.	-۱/۳۳۹۳۳	-۱/۳۸۵۹	-۱/۲۹۲۷

Source: Authors, 2021

با عنایت به مندرجات جدول شماره ۳ میانگین پاسخ‌های ۳۸۹ پرسش شونده در زمینه وضعیت موجود محدوده مورد مطالعه از نظر وجود و اعمال ضوابط و مقررات در زمینه ساخت و ساز شهری ۱/۶ بوده است که با توجه به میانگین پیش فرض در نرم‌افزار که مقدار ۳ بوده است، میزان اختلاف میانگین برابر ۱/۳- بوده است. همچنین در این زمینه مقدار آماره T برابر ۵۶/۵۱- بوده است که با عنایت به مقدار SIG که برابر با مقدار ۰,۰۰۰ می‌باشد، ضمن آنکه معنی داری آن محرز می‌گردد، حکایت از عدم مطلوبیت اجرای ضوابط و مقررات در حوزه ساخت و سازهای شهری محدوده مورد مطالعه است.

در زمینه اجرای ضوابط کمیسیون ماده ۱۰۰ پاسخ‌های ۳۸۹ پرسش شونده از جهت وجود و اعمال ضوابط و مقررات کمیسیون ماده ۱۰۰ در زمینه ساخت و ساز شهری ۲/۶ بوده است که با توجه به میانگین پیش فرض در نرم‌افزار که مقدار آن ۳ بوده است، میزان اختلاف میانگین برابر ۰/۳۵- بوده است. همچنین در این زمینه مقدار آماره T برابر ۱۸/۷۲- بوده است که با عنایت به مقدار SIG که برابر با مقدار ۰,۰۰۰ می‌باشد، ضمن آنکه معنی داری آن محرز می‌گردد، حکایت از عدم مطلوبیت اجرای ضوابط و مقررات کمیسیون ماده ۱۰۰ در حوزه ساخت و سازهای شهری محدوده مورد مطالعه است.

در زمینه اجرای ضوابط کمیسیون ماده ۵ پاسخ‌های ۳۸۹ پرسش شونده از جهت وجود و اعمال ضوابط و مقررات کمیسیون ماده ۵ در زمینه ساخت و ساز شهری ۲/۵ بوده است که با توجه به میانگین پیش‌فرض در نرم‌افزار که مقدار آن ۳ بوده است، میزان اختلاف میانگین برابر ۰/۴۶ - بوده است. همچنین در این زمینه مقدار آماره T برابر ۱۵/۱۰ - بوده است که با عنایت به مقدار SIG که برابر با مقدار ۰,۰۰۰ می‌باشد، ضمن آنکه معنی داری آن محرز می‌گردد، حکایت از عدم مطلوبیت اجرای ضوابط و مقررات کمیسیون ماده ۵ در حوزه ساخت و سازهای شهری محدوده مورد مطالعه است.

و در نهایت در زمینه اجرای ضوابط کمیسیون ماده ۵۵ پاسخ‌های ۳۸۹ پرسش شونده از جهت وجود و اعمال ضوابط و مقررات کمیسیون ماده ۵۵ در زمینه ساخت و ساز شهری ۲/۷ بوده است که با توجه به میانگین پیش‌فرض در نرم‌افزار که مقدار آن ۳ بوده است، میزان اختلاف میانگین برابر ۰/۲۵ - بوده است. همچنین در این زمینه مقدار آماره T برابر ۷/۰۹ - بوده است که با عنایت به مقدار SIG که برابر با مقدار ۰,۰۰۰ می‌باشد، ضمن آنکه معنی داری آن محرز می‌گردد، حکایت از عدم مطلوبیت اجرای ضوابط و مقررات کمیسیون ماده ۵۵ در حوزه ساخت و سازهای شهری منطقه مورد مطالعه است.

### تحلیل رگرسیون

از تحلیل رگرسیون به این منظور استفاده شده است که میزان تاثیر ضوابط و مقررات کمیسیون‌های ۱۰۰، ۵ و نیز ۵۵ در ساخت و سازهای موجود مورد ارزیابی قرار گیرد.

جدول ۵. تحلیل آماره رگرسیون

Table ۵. Regression statistics analysis

کمیسیون ماده ۱۰۰					
R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate		
۰/۰۶۹	۰/۰۰۵	۰/۰۰۲	۰/۴۶۷		
The independent variable is کمیسیون ماده ۱۰۰					
ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	۰/۴۰۷	1	۰/۴۰۷	۱/۸۶۶	۰/۰۰۰
Residual	۸۴/۳۵۷	387	۰/۲۱۸		
Total	۸۴/۷۶۴	388			
The independent variable is کمیسیون ماده ۱۰۰					
Coefficients					
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		

بررسی و تحلیل کارآیی ضوابط شهرسازی در ساخت و ساز شهری (منطقه یک شهرداری تهران). ۷۱

comsad	۰/۰۸۶	۰/۰۶۳	۰/۰۶۹	۱/۳۶۶	۰/۱۷۳
(Constant)	۱/۴۳۲	۰/۱۶۹		۸/۴۸۷	۰/۰۰۰

کمسیون ماده ۵

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
۰/۰۲۳	۰/۰۰۱	-۰/۰۰۲	۰/۴۶۸

The independent variable is ۵ کمسیون ماده ۵.

ANOVA

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	۰/۰۴۶	1	۰/۰۴۶	۰/۲۱۲	۰/۰۰۰
Residual	۸۴/۷۱۷	387	۰/۲۱۹		
Total	۸۴/۷۶۴	388			

The independent variable is ۵ کمسیون ماده ۵..

Coefficients

	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
comfang	۰/۰۱۸	۰/۰۳۹	۰/۰۲۳	۰/۴۶۱	۰/۶۴۵
(Constant)	۱/۶۱۵	۰/۱۰۲		۱۵/۸۵۳	.000

کمسیون ماده ۵۵

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
۰/۰۱۳	۰/۰۰۰	-۰/۰۰۰۲	۰/۴۶۸

The independent variable is ۵۵ کمسیون ماده ۵۵..

ANOVA

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	۰/۰۱۳	1	۰/۰۱۳	۰/۰۶۱	۰/۰۰۰
Residual	۸۴/۷۵۰	387	۰/۲۱۹		
Total	۸۴/۷۶۴	388			

The independent variable is ۵۵ کمسیون ماده ۵۵.

Coefficients

	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
companjahopang	۰/۰۰۹	۰/۰۳۸	۰/۰۱۳	۰/۲۴۸	۰/۸۰۵
(Constant)	۱/۶۳۵	۰/۱۰۶		۱۵/۴۶۰	۰/۰۰۰

Source: Authors, 2021

با توجه به نتایج مندرج در جدول فوق در بخش کمسیون ماده ۱۰۰ مقدار ضریب R ۰/۰۰۵، در مولفه کمسیون ماده ۵ این مقدار ۰/۰۰۱ و در مولفه کمسیون ماده ۵۵ این مقدار برابر ۰/۰۰۰ می باشد. بر این اساس می توان بیان کرد که ضوابط و مقررات های یاد شده حداقل تاثیر را در ساخت و سازهای منطقه مورد مطالعه داشته اند.

### تحلیل فریدمن:

برای بررسی میزان تاثیر معیارها و شاخص‌ها برحسب اولویت مولفه‌های اجرایی و نظارتی برای کمیسیون ماده ۱۰۰، ۵ و ۵۵ از آزمون فریدمن استفاده شده است که نتایج آن در ادامه آمده است.

جدول ۶. رتبه بندی مولفه کمیسیون ماده ۱۰۰ براساس آزمون فریدمن

**Table 6. Ranking of the Article 100 commission component based on Friedman's test**

رتبه	رتبه در آزمون فریدمن	مولفه و سوال مورد پرسش	معیار
۱	۳/۱۵	تخلفات مربوط به پارکینگ	اجرایی
۲	۳/۴۹	ساخت و ساز مبتنی بر داشتن پروانه	نظارتی
۳	۳/۶۱	عدم رعایت اصول شهرسازی در ساخت و ساز بنا	اجرایی
۴	۳/۶۱	قوانین مربوط به استحکام بنا	اجرایی
۵	۴/۳۳	یک برهای اصلاحی	اجرایی
۶	۵/۶۴	برخورد با سازندگان فاقد پروانه ساخت	اجرایی
۷	۵/۸۲	تراکم‌های اضافی	اجرایی
۸	۶/۳۴	یک نوع استفاده از زمین تحت کنترل است	اجرایی

Source: Authors, 2021

رتبه بندی مولفه‌ها مطابق با این آزمون حاکی از آن است که در قسمت اجرایی، تخلفات مربوط به پارکینگ کمترین رتبه را به خود اختصاص داده است و تخلفات در این زمینه بیشتر از مولفه‌های دیگر است. در رتبه دوم تخلفات مربوط به داشتن پروانه یعنی قسمت نظارتی را شامل می‌شود. بیشترین رتبه و کمترین تخلف مربوط به نوع استفاده از زمین است که به نظر می‌رسد در منطقه یک، تخلفات مربوط به نوع استفاده از زمین و نوع کاربری‌ها تحت کنترل می‌باشد...

جدول ۷. رتبه بندی مولفه کمیسیون ماده ۵ براساس آزمون فریدمن

**Table 7. Ranking of the Commission's Article 5 component based on Friedman's test**

رتبه	رتبه در آزمون فریدمن	مولفه و سوال مورد پرسش	معیار
۱	۱/۹۴	بررسی و تصویب طرح با دقت و مطابق با زمان	نظارتی
۲	۲/۲۹	تطابق با طرح تفصیلی	اجرایی
۳	۲/۵۲	تطابق تغییرات طرح تفصیلی با طرح جامع	اجرایی
۴	۳/۲۵	کنترل تغییرات طرح تفصیلی	اجرایی

بررسی و تحلیل کارآیی ضوابط شهرسازی در ساخت و ساز شهری (منطقه یک شهرداری تهران). ۷۳

در جدول فوق کمترین رتبه مربوط به سوال " تا چه اندازه در منطقه یک بررسی و تصویب طرح با دقت و مطابق با زمان انجام می‌شود؟" است که بخش نظارتی را دربر می‌گیرد. بیشترین رتبه نیز برای سوال " تا چه اندازه در منطقه یک تغییرات طرح تفصیلی تحت کنترل نمی‌باشد؟" می‌باشد که بخش اجرایی است.

جدول ۸. رتبه بندی مولفه کمیسیون ماده ۵۵ براساس آزمون فریدمن

Table ۸. Ranking of the Article ۵۵ commission component based on Friedman's test

رتبه	رتبه در آزمون فریدمن	مولفه و سوال مورد پرسش	معیار
۱	۲,۷۱	حفظ اموال منقول و غیر منقول	نظارتی
۲	۲,۸۳	زیبایی بصری	نظارتی
۳	۴,۵۴	توجه به بهداشت محیطی	نظارتی
۴	۴,۷۱	اینجاد تاسیسات مطابق با نیاز شهروندان	اجرایی
۵	۵,۱۹	تطابق با قوانین مصوب	اجرایی
۶	۵,۲۲	نظافت و نگهداری از مبلمان	نظارتی
۷	۵,۲۶	امنیت و ایمنی شهروندان	اجرایی
۸	۵,۵۴	افزایش زیباسازی شهری	اجرایی

Source: Author's calculations, ۲۰۲۱

و در نهایت در بخش کمیسیون ماده ۵۵ نیز کمترین رتبه مربوط به سوال " تا چه حد در منطقه یک در حفظ اموال منقول و غیرمنقول شهری نظارت می‌شود؟" است که بخش نظارتی را دربر می‌گیرد. بیشترین رتبه نیز برای سوال " تا چه میزان در منطقه یک جهت افزایش زیباسازی فضاهای شهری راهکارهای عملی ارائه و اجرایی شده است؟" می‌باشد که آن نیز مرتبط با بخش اجرایی است.

### بحث و نتیجه‌گیری

در این پژوهش سعی بر آن بوده تا به صورت هدفمند ۳ گام در راستای مساله موجود که عبارت است از کارآمدی ضوابط و مقررات شهری در مساله ساخت و ساز مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد:

در گام اول سعی بر آن بوده است که وضعیت اجرای مصوبات ضوابط و مقررات شهری در قالب کمیسیون‌های ماده ۱۰۰، ۵ و ۵۵ مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد تا میزان اجرایی بودن این مصوبات محرز و مسلم گردد که در این بخش از آزمون T استفاده شده است. نتایج حاصل از آزمون T تک نمونه بیانگر این مطلب می‌باشد که مقررات یاد شده در حوزه ساخت و سازهای شهری چندان مطلوب نیست. در این زمینه میزان آماره T برای مولفه‌های کمیسیون ماده ۱۰۰ (۱۸-)، کمیسیون ماده ۵ (۱۵-) و کمیسیون ماده ۵۵ (۷-) بوده است.

در گام دوم با علم به این مطلب که در زمینه نظام ساخت و ساز شهری هر یک از ضوابط به یک میزان کارایی و اثر ندارد تصمیم بر آن شد تا با استفاده از مدل‌های آماری موجود در این بخش این مطلب مورد بررسی قرار گیرد که در نظام ساخت و ساز موجود کدام مولفه از کارایی نسبتاً بالاتری برخوردار است. در این زمینه از آزمون رگرسیون استفاده شده است که نتایج برآمده بیانگر این مطلب بوده است که در زمینه مولفه کمیسیون ماده ۱۰۰ مقدار ضریب رگرسیون ۰/۰۰۵، در زمینه کمیسیون ماده ۵ این ضریب ۰/۰۰۱ و این ضریب برای مولفه کمیسیون ماده ۵۵ مقدار ۰/۰۰۰ بوده است. به طور کلی این دو آزمون بیانگر آن است که مقررات و ضوابط شهرسازی در زمینه کمیسیون‌های یاد شده حداقل کارایی را در ساخت و سازهای موجود در منطقه مورد مطالعه را داشته است.

در نهایت در گام سوم بررسی با جزئیات بیشتری صورت گرفته و سعی شد ریزمولفه‌هایی که این متغیرهای سه‌گانه در آن موثراند شناسایی گردد که در این بخش از آزمون فریدمن استفاده شده است. نتایج این آزمون در حوزه کمیسیون ماده ۱۰۰ بیانگر آن است که بیشترین میزان این تاثیر در بخش مقررات پارکینگ با مقدار ۳/۱ بوده است. همچنین در حوزه کمیسیون ماده ۵ بیشترین میزان تاثیر در بخش دقت در تصویب طرح‌ها با مقدار ۱/۹ و در بخش کمیسیون ماده ۵۵ این تاثیر در بخش ایجاد کوچه‌ها، میادین و معابر و با مقدار ۵/۱ بوده است.

باعنایت به نتایج به دست آمده از پژوهش حاضر وجوه تشابه و تفاوت‌های این پژوهش و پژوهش‌های مطرح شده در بخش پیشینه پژوهش به قرار زیر می‌باشد:

وجوه تشابه پژوهش حاضر و پژوهش‌های مطرح شده در فوق، در بررسی مربوط به عنوان پژوهش است اما پژوهش حاضر با پژوهش‌های مطرح شده فوق دارای تفاوت‌هایی است که از اهم آن می‌توان به مواردی مانند: بررسی کمیسیون‌های ۱۰۰، ۵ و ۵۵ به صورت همزمان، خرد بودن مقیاس پژوهش که شامل یک منطقه از تهران است، استفاده از نظرات شهروندان منطقه با استفاده از پرسشنامه و استفاده از نظرات نخبگان اشاره کرد که در غنای مطالب این پژوهش بسیار موثر بوده است و در عین حال در هیچ یک از پژوهش‌های مطرح شده در بخش پیشینه پژوهش مورد بررسی قرار نگرفته است.

بطور کلی با توجه به نتایج پژوهش مبنی بر پایین بودن میزان کارایی و اثربخشی ضوابط مورد بررسی که منجر به افزایش بروز تخلفات می‌گردد، مهمترین تبعات بروز تخلفات ساختمانی و عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی از بعد اجتماعی شامل: افزایش جمعیت بیش از حد ظرفیت منطقه، کاهش سطح خدمات دهی مورد نیاز آن و به تبع آن تغییر تعادل منطقه و نواحی ده‌گانه آن، کمبود خدمات و زیرساخت‌ها، کاهش دسترسی به کاربری‌ها و تسهیلات مورد نیاز جمعیت، کاهش اعتماد اجتماعی شهروندان به مدیریت شهری و عدم تمایل به مشارکت در اداره شهر می‌باشند. از منظر ملاحظات شهرسازی، تنزل کیفیت محیطی-عملکردی با تغییر سرانه‌ها، بالا رفتن حد محصوریت و پایین آمدن نفوذپذیری، عدم توزیع مناسب نظام توده و فضا، ناهمگونی در خط آسمان، کاهش کیفیت بصری و

## بررسی و تحلیل کارآیی ضوابط شهرسازی در ساخت و ساز شهری (منطقه یک شهرداری تهران). ۷۵

عملکردی جداره‌ها، تضعیف کریدورهای دید و اغتشاشات بصری، تغییر میزان سایه‌اندازی در معابر که ناشی از اثرات کیفی تخلفات ساختمانی نظیر احداث بنای مازاد بر تراکم مجاز، تخلف از مباحث مقررات ملی ساختمان و تخلف از ضوابط نما بوده می‌باشند. از منظر ملاحظات زیست‌محیطی، بروز مسایلی نظیر آلودگی هوا و صدا، فقدان کارآیی و افزایش مصرف انرژی، تخریب و تغییر کاربری‌های فضای سبز و باغات و ناسازگاری ناشی از همجواری نامناسب کاربری‌ها می‌باشند.

### راهکار:

با توجه به تحلیل اطلاعات و نتایج به دست آمده، راهکارهایی در جهت افزایش کارآمدی ضوابط و مقررات شهرسازی در منطقه مورد مطالعه به شرح زیر ارائه می‌گردد:

راهکارهای مرتبط با کمیسیون ماده ۱۰۰

- مدیریت اصولی و صحیح زمین شهری: زیرا ارزش زمین شهری در حال حاضر نسبت به دیگر کالاها سریع‌تر افزایش می‌یابد و سرمایه‌های مردم به جای این که در تولید و سرمایه‌گذاری‌های با ارزش صرف شود در خرید و فروش زمین شهری مصرف می‌شود و اکثراً به دنبال رانت‌جویی بیشتر از این طریق هستند.
- همانگونه که پیشگیری بهتر از درمان است، با یک سازماندهی برای نظارت مستمر و موثر، بسیاری از تخلفات ساختمانی در سنوات بعدی حذف خواهد شد. در این خصوص لازم است همه مراکز و سازمان‌ها و دست‌اندرکاران امور شهری که در تحقق طرح‌های توسعه شهری دخیل می‌باشند در تصمیم‌گیری‌ها و اجرای صحیح ضوابط و مقررات و در برخورد با متخلفان ساختمانی همکاری و هماهنگی مناسبی فراهم آورند.
- عدم توجه به ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی از جمله مسائلی است که اجرای دقیق طرح‌های توسعه شهری را با مشکل مواجه کرده است. بدون در نظر گرفتن این شرایط و با اتکا صرف به تبصره‌ها و قوانینی که این ویژگی‌ها را لحاظ نمی‌کنند نه تنها تخلفات ساختمانی کاهش نمی‌یابد بلکه مشوقی بر رواج تخلفات خواهد بود.

- شفاف و غیر مبهم بودن ضوابط و مقررات از دیگر اصولی است که منجر به کاهش تخلفات ساختمانی می‌شود و یک نوع قاطعیت را در صدور حکم و پیگیری اجرای آن به وجود خواهد آورد.

- جرم شناخته شدن تخلفات ساختمانی

- مدیریت یکپارچه شهری و کاهش ناهماهنگی و بخشی‌نگری سازمانی مدیریت شهری

- شکل‌گیری مدیریت مجزا برای ماده ۱۰۰ در ساختار سازمانی شهرداری

راهکارهای مرتبط با کمیسیون ماده ۵

- نظارت مستمر مسئولین



۷۶. فصلنامه علمی - پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی - سال پانزدهم، شماره دوم، بهار ۱۴۰۲

- همکاری نهادی مختلف شهری
- ایجاد یک نظام اجرایی با دیدگاه سیستماتیک یکپارچه
- هماهنگی و همکاری بین نهادهای مختلف
- راهکارهای مرتبط با کمیسیون ماده ۵۵
- مشارکت مردمی
- توجه به ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی
- توجه به سرمایه‌های انسانی و...

## References

- Ajza Shokouhi, Mohammad and Samadi, Reza and Goodarzi, Nosratollah and Ghanbari, Mohammad (2016). *Analysis and investigation of the causes of construction violations in metropolitan areas with emphasis on urban planning rules and regulations (Case study: three and nine districts of Mashhad)*, Geography and development of urban space, third year, No 5. (In Persian)
- Amiri, Mohammad(2010). *Investigating the causes of construction violations (area and privacy of Basmanj city)*, Quarterly Journal of the Building Engineering System Organization of East Azerbaijan Province, Ninth year, No 31. (In Persian)
- Arimah, C. & Adeagbo, D. (2000). *Compliance with urban development and planning regulations in Ibadan, Nigeria*. Habitat International, 24 (3): 279–294
- Azizi, Mohammadmehdi and Abouyiardakan, Mohammad and Nori, Nasrin(2011). *The role of laws and regulations in the realization of integrated management in the urban complex of Tehran*, Armanshahr Magazine, No 6. (In Persian)
- Bahmani Monfared, Hadi and Kalantari, Mohsen(2012), *Investigating the Effects of Article 100 Municipal Commission in Controlling Construction Violations*, Fourth Conference on Urban Planning and Management, Holy Mashhad. (In Persian)
- Douglas, I. McGregor, D, Simon, D and Thompson, D.(2006). *Peri-urban ecosystems and societies: transitional zones and contrasting values*. the Peri-Urban, Interface: Approaches to Sustainable Natural and Human Resource Use. Earth scan, London
- Esmailpour, Najma and Dehghan Dehkordi, Elaheh and Khakiyan Dehkordi, Mohammadreza(2016). *Causes of construction violations in Iranian cities with emphasis on building density and solutions to reduce it (Case study: Farrokhshahr)*, International Conference on Engineering Sciences, Arts and Law. (In Persian)
- 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. Available at: [www.sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com)
- 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.
- Jimoh, B. A, Al- Hasan, A.Z, Imimole, W.O, and Ahmed, M.B(2017), *Contravention of Development Control Measures in Auchi, Edo State, Nigeria*, Applied Science Reports, 20 (1), pp: 30-34.
- Kapoor, M. & Blanc, D. (2008). *Measuring risk on investment in informal (illegal) housing: Theory and evidenc from Pune, India*, Journal Regional Science and Urban Economics, No 38, pp. 311–329.
- Khodaparasti, Majid and Abedini, Reza and Sadeghi, Manouchehr and Najafgholizadeh, Nahid(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)
- Kumar, A., Pushplata (2017) *Problems and prospects of building regulations in Shimla, India – A step towards achieving sustainable developmen*, International Journal of Sustainable Built Environment 6, 207–215.
- Kumar, A., Pushplata, (2018). *Building regulations for hill towns of India*. Elsevier HBRC J. 11, 275–284

- Lotfi, Heidar and Edalatkhah, Fardad and Mirzayi, Minoo and Vazirpour, Shabboo(2009). *Urban management and its place in promoting citizenship rights*, Journal of Human Geography, No 9. (In Persian)
- Mokhtari, Ayatollah and Azad, Seyedeh Maryam(2009). *The role of Article 100 Commission votes in the prevalence of construction violations*, Quarterly Report, No 61. (In Persian)
- Pazhouhan, Moussa and Darabkhani, Rasoul and Jafari, Elmira and Zeynalzadeh, Ardalan (2014). *Investigation and Analysis of Factors Affecting Construction Violations in Small Cities (Case Study: Babolsar City)*, Geographical Research on Urban Planning, Volume 2, No 2. (In Persian)
- Pourahmad, Ahmad and Hataminejad, Hossein and Hosseini, SeyedHadi(2006). *Pathology of urban development plans in the country, geographical research*, No 58. (In Persian)
- Salari, Mohammad and Safavisoha, Maryam(2017). *An Analysis of the Role of Construction Violations in the Failure of Urban Development Plans in Tehran*, Garden Comment Magazine, Fourteenth year, No 51. (In Persian)
- SalehiMilani, Sasan and Mohammadi, Maryam(2010). *Codification of construction rules and regulations in foothill areas (Case study: Bagh Shater neighborhood of Tehran)*, Quarterly Journal of Honar University, No 3. (In Persian)
- Shahrokhifar, Zeinab and Karimi, Alireza and Ahmadi, Fatemeh (2021). *Analysis of factors affecting the occurrence of construction violations with emphasis on the position of the Article 100 Commission (Identified case: 22 districts of Tehran metropolis)*, Journal of geography and urban and regional studies, Summer 1400, No 39. (In Persian)
- Soofi, Matin and Alaeddin, Vahid(2016). *Investigating the effect of urban rules and regulations on the formation of urban facades*, The First International Congress of Target Architecture. (In Persian)
- Tian, L. & Shen, T. (2011). *Evaluation of Plan Implementation in the Transitional China: A Case of Guangzhou City Master Plan*. Cities, (28): 11-27.

## **Investigating and analyzing the efficiency of urban planning standards in urban construction (Tehran municipality area one)**

**Merdad kabiri1**

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 estelaji**

Professor of Geography, Yadegar Emam Khomeini Branch (Shahr-e Rey), Islamic Azad University, Tehran, Iran

---

### **Abstract**

#### **Introduction:**

Today, urban development is influenced more than anything else by the urban construction system, and the approved rules and regulations play a significant role in regulating urban development. 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 made urban development face serious disturbances. The rules related to construction also undoubtedly have an effective role in achieving the high goals of urban planning, providing health, well-being, beauty, peace, safety and security, and complying with them while providing the aforementioned goals, improves the quality and increases the useful life of buildings. turns Rules and regulations are the means of implementing plans and programs.

#### **Materials and Methods :**

The current research has been done with descriptive-analytical method and relying on library resources including documents, books and theses and articles in this field. Field survey and questionnaire data collection have also been used in this research. The statistical population in this research includes experts and university professors and urban management experts, and since this population does not have a specific number, the sample size was determined and estimated by the Cochran method (that is, the sample size is 389 people). In terms of validity, the questionnaire of this research has been met by the professors, and also in terms of reliability, using Cronbach's alpha analysis, a value of 0.88 has been obtained for it, which indicates high reliability. The collected data has been analyzed in the SPSS environment. This section included two areas of descriptive analysis and inferential analysis. In the descriptive analysis section, the characteristics of the respondents in terms of age, gender, education, etc. were discussed, and in the inferential section, t-tests, multivariate regression, and Friedman's test were used.

#### **Results and Discussion**

The results of these tests in terms of the efficiency of the criteria, which were checked using the one-sample t-test and regression, show that the value of the t-test for the components of Article 100 Commission (-18), Article 5 Commission (-15) and Article 55 Commission ( 7-) has been. Also, in the field of the commission component of Article 100, the value of the regression coefficient was 0.005, the commission of Article 5 was 0.001, and for the commission of Article 55, the value was 0.000.

#### **Conclusion**

---

\* (Corresponding Author) joodakihamidreza7@gmail.com

In general, the results of these two tests indicate that the regulations and rules of urban planning in the field of the mentioned commissions have had the least efficiency in the existing constructions in the studied area.

**Keywords: Article 100 Commission, Article 5 Commission, Article 55 Commission, District 1 of Tehran Municipality**

---