

بررسی ماهیت کیفری تخلف های ساختمانی و علل بروز آن

محبوبه نادری

کارشناسی فقه و مبانی حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد، ایران.

چکیده

این پژوهش با هدف بررسی ماهیت کیفری تخلف های ساختمانی و علل بروز آن انجام شد. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب، مقالات و پایان نامه ها و... انجام گرفت. نتایج نشان داد مهم ترین علل بروز تخلفات ساختمانی شامل علل اجتماعی، اقتصادی، نواقص ضوابط و مقررات ساختمانی، شیوه برخورد شهرداری ها، حوزه برنامه ریزی، حوزه مدیریت و اجرا، حوزه قوانین و مقررات، عدم تجانس سیاست های اقتصادی و سیاست های توسعه شهری و عدم کنترل ساختمانی می باشد.

واژه های کلیدی: شهر، تخلف، تخلف ساختمانی، شهرداری

مقدمه

تخلف‌های ساختمانی یکی از معضلات جدی در حوزه مدیریت شهری به شمار می‌روند که تأثیرات عمیق و گسترده‌ای بر کیفیت زندگی شهروندان و محیط زیست دارند. این تخلفات که شامل ساخت و سازهای غیرمجاز، عدم رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی، و تغییر کاربری‌های غیرقانونی می‌شوند، نه تنها به تخریب منظر شهری و کاهش ارزش املاک منجر می‌شوند، بلکه می‌توانند به بروز مشکلات اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی نیز منتهی شوند. ماهیت کیفری تخلف‌های ساختمانی به این معناست که این اقدامات غیرقانونی نه تنها از نظر حقوقی قابل پیگرد هستند، بلکه می‌توانند به عنوان تهدیدی برای نظم عمومی و سلامت جامعه تلقی شوند. در این راستا، قوانین و مقررات متعددی برای جلوگیری از این تخلفات و مجازات متخلفان وضع شده است. با این حال، علل بروز تخلف‌های ساختمانی همچنان موضوعی پیچیده و چندوجهی است که نیاز به بررسی دقیق دارد. از جمله علل بروز این تخلفات می‌توان به ضعف نظارت‌های دولتی، عدم آگاهی و آموزش شهروندان، فشارهای اقتصادی و اجتماعی، و فساد اداری اشاره کرد. در بسیاری از موارد، متخلفان به دلیل نبود نظارت کافی و یا به منظور کسب سود بیشتر، اقدام به ساخت و سازهای غیرمجاز می‌کنند. این مقاله به بررسی ماهیت کیفری تخلف‌های ساختمانی و علل بروز آن‌ها می‌پردازد.

مفهوم تخلف ساختمانی

در تعریفی ساده و کلی می‌توان بیان داشت 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 شهرداری ها و تبصره های یازده گانه آن است. به عبارت دیگر تخلفات ساختمانی عبارت است از کلیه بناهای احداثی ساختمانی که از شهرداری محل پروانه ساخت اخذ ننموده و بدون توجه به قوانین و مقررات شهرداری و شهرسازی اقدام به احداث بنا نمایند و یا از مفاد پروانه مأخوذه ساختمانی عدول نموده و تغییراتی را در نقشه تصویبی شهرداری از حیث افزایش بنا ایجاد نمایند؛ البته تخلف ساختمانی از جرائم کیفری نبوده و به معنای سرپیچی از مقررات و نظامات امور ساختمانی است. و از نظر جایگاه حقوقی از جمله مسائل حقوقی و کیفری نیست و طبق ماده ۴۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، ناظر به عدم رعایت ضوابط شهرسازی در بناهایی است که دارای مجوز باشند و با مرتکب بر اساس تبصره های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ رفتار می‌شود و مجازات و تعزیر دیگری نمی‌توان تعیین کرد. (صفامنش و منادی زاده ۱۳۷۲: ۳۴)

طبق تعاریف حقوقی و دیدگاههای جامعه شناسی مجموعه مقرراتی که در هر جامعه ای وضع می‌شود تا به پشتوانه آن مردم آن جامعه بتوانند زندگی راحت و آسوده ای داشته باشند و در ضمن حقوق طبیعی و اجتماعی آن ها حفظ شود حکم قانون را دارد قانون پذیری و قانون گرایی در جامعه به منزله ی پذیرش منطق قانون است به این معنا که هر رفتار و فعالیتی بتواند به شکل قانونی انجام شود. بنابراین محور استحکام و انسجام هر جامعه ای توجه به قانون و رعایت آن است. (دانایی فرد و همکاران ۱۳۸۸: ۱) با توجه به این تعاریف تخلف ساختمانی نوعی اقدام غیر قانونی و قانون شکنی محسوب می‌شود که ویژگی‌های محیط شهری شامل ساختار جامعه شهری اندازه، تراکم گوناگونی و... را نقض میکند. (السان، ۱۳۸۷: ۹)

تخلف ساختمانی در نظام‌های شهری مختلف می‌تواند تعاریف مختلف در سطوح متفاوتی را در بر بگیرد، با این حال در مجموع تخلف ساختمانی را می‌توان عدم رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز شهری تعریف نمود که برای تضمین کیفیت زندگی در شهر و ساختمان‌های شهری و رعایت عدالت و منافع عمومی تدوین شده اند. (بهشتی روی ۱۳۷۲: ۱۹)

تخلفات ساختمانی در ایران

در ایران موثرترین قوانین ناظر بر مقوله ی 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 آیین نامه ی ساختمانی ۲۸۰۰ به طور کلی نظام‌های حاکم بر قوانین ساخت و ساز را می‌توان در قالب ضرورت صدور پروانه ساختمانی، نحوه ی جلوگیری از عملیات ساختمانی غیر مجاز یا بدون پروانه و آرا و احکام صادره در خصوص تخلفات ساختمانی دسته بندی 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 به کار 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. نظام هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری در کشور متأثر از نظام اجتماعی حقوقی و برنامه ریزی است. در ارزیابی نظام هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری در ایران، مشکلات و تنگناهای متعددی به چشم می‌خورد که می‌توان آنها را در پنج بخش قانونی، ساختاری و تشکیلاتی مدیریتی اعتباری مالی و محتوایی ماهیت برنامه ها و طرح تعریف کرد. به عنوان نمونه در بعد قانونی وجود چندگانگی در قوانین و تبصره های مربوط به اختیارات نهادهای محلی شهرداری ها و شوراهای اسلامی و نیز تضاد و تناقض در قوانین شهرسازی و نیز تعدد و عدم صراحت در قوانین شهرسازی و فقدان قانون جامع شهرسازی اشاره کرد در بخش ساختاری و تشکیلاتی عدم استقلال سازمان‌هایی که اداره امور شهر مستقیماً بر عهده آنان است هم چنین عدم مدیریت واحد در سطح کلان شهرها و منطقه های شهری و در بخش مدیریتی، عدم تبعیت سازمان‌های دولتی از مقررات شهرداری‌ها بعلاوه فقدان مدیریت یکپارچه واحد در سطح کلان شهرها و منطقه های شهری از آن جمله اند. (مشیری، ۱۳۸۹: ۲۶)

از سال ۱۳۶۸ که شهرداری تهران مستقل شد افزایش شیوه های 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 کمیسیون های ماده صد به عنوان بررسی کننده ی 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 پرونده های 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 کمیسیون های ماده صد شهرداری تهران، ۱۳۸۸)

در مطالعه ای که به وسیله ی اداره کل کمیسیون‌های ماده صد شهرداری تهران انجام شد مهمترین علتی را که مردم برای انجام تخلف انجام داده اند رفع نیاز سکونتی ذکر کرده اند و بیشتر پاسخ دهندگان مرحله وقوع خلاف در بنای خود را بعد از اتمام ساختمان ذکر کرده اند مقایسه ی تعداد تخلفات ساختمانی و پرونده های صادره در شهرداری تهران نشان می دهد که به

طور متوسط طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ به ازای هر ۲ متر مربع پروانه ی ساختمانی صادره، یک خلاف به کمیسیون ماده ی ۱۰۰ گزارش شده که این رقم حاکی از حجم قابل توجه تخلفات ساختمانی در شهر تهران است. (کمیسیون ماده صد شهرداری تهران ۱۳۸۷) طبق آمار در سال ۱۳۹۰ تعداد کل پرونده های ارسال شده از ۲۲ منطقه به اداره ی 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 می توان گفت تغییر چندانی نکرده است و بیشترین خلافی که سازنده ها در تهران مرتکب می شوند تراکم» و «تغییر کاربری است. (کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری تهران، ۱۳۹۰)

بررسی تخلفات ساختمانی حادث شده نشان میدهد که ریشه ی غالب قانون گریزی ساختمانی در کلان شهر تهران 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 می شود خود محرکی برای حدوث این گونه تخلفات است طبق نظر سنجی انجام شده شهرداری در سال ۱۳۸۸ از کارشناسان کمیسیون ماده ی ۱۰۰ و اداره اجرای احکام شهرداری های مناطق تهران به ترتیب سود اقتصادی، عدم آگاهی کافی از مقررات ساختمانی، رفع نیاز سکونتی و یا شغلی متخلف از انگیزه های تخلف محسوب شده اند. همچنین دفاعیه های متخلفین در پرونده های کمیسیون ماده ۱۰۰ اشاره میکند که طبق آن از ۱۴۲ پرونده دارای دفاعیه در این سال، بیش از ۲۵ درصد ادعا کرده اند که از خلاف آگاهی نداشته یا آن را قبول ندارند مشکلات مالی و معیشتی نیز در بین بیش از ۱۹ درصد از دفاعیه ها اشاره شده بود اضافه ساخت و اضافه طبقه بدون مجوز را از مهم ترین تخلفات انجام شده می توان عنوان کرد. بعلاوه برخی افزایش تخلفات ساختمانی را با افزایش مهاجرت روستاییان به شهر و نیاز به مسکن و افزایش فعالیت های ساخت و ساز مرتبط میدانند (زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۸۸ : ۸)

ماهیت کیفری تخلفات ساختمانی

در قانون مجازات اسلامی مجازات بازدارنده تادیب یا عقوبتی است که از طرف حکومت به منظور حفظ نظم و مراعات مصلحت اجتماع در قبال تخلف از مقررات و نظامات حکومتی تعیین می گردد. بنابراین می توان گفت جرمه تخلفات ساختمانی یکی از انواع مجازات های بازدارنده است و متون قانونی از جمله مواد ۳۲ و ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با جرم شناختن مشروط تخلفات ساختمانی عقیده کیفری بودن این نوع تخلفات را تأیید میکنند. (کامیار، ۱۳۸۹ : ۲۶۷)

ماهیت غیر کیفری

اگرچه تخلفات ساختمانی جزء اعمال ممنوعه هستند ولی هر عمل ممنوعی جرم محسوب نمی شود و به نظر می رسد صرف ذکر کلمه جرمه باعث شمول عنوان کیفری نمی گردد. دلایلی برای اثبات این ادعا وجود دارد:

الف) مطابق اصل ۳۶ قانون اساسی حکم به مجازات و اجرای آن باید از طریق دادگاه صالح صورت پذیرد مراجع اختصاصی مانند کمیسیون ماده ۱۰۰ هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما دادگاه محسوب نمی شوند.

ب) مجازات از نظر حقوق کیفری دارای آثار خاصی است که این آثار در مورد جرمه های تخلف ساختمانی وجود ندارد و بر این مبنا می توان گفت جرمه تخلفات ساختمانی مجازات صالحی نیست. (کامیار، ۱۳۸۹ : ۲۶۹)

تخلفات ساختمانی به عنوان یک ناهنجاری شهری

دورکیم مفهوم بی هنجاری را برای اشاره به این فرض به وجود آورد که در جوامع امروزی معیارها و هنجارهای سنتی بی آنکه توسط هنجارهای جدیدی جایگزین گردند تضعیف می‌شوند مرتون مفهوم بی هنجاری را تعدیل کرده به فشاری اطلاق میکند که وقتی هنجارهای پذیرفته شده با واقعیت اجتماعی در ستیزند بر رفتار افراد وارد می‌آید. (گیدنز، ۱۳۹۵: ۱۵۹) به طور کلی هرگونه ضعف و نقص در عوامل پیروی از هنجار مانند آگاهی از کارکرد هنجار وجود قواعد رسمی و غیر رسمی مراقبت‌های درونی و بیرونی آموزش تضاد هنجارها با نیازها و غیره موجب ناهنجاری بی نظمی و انحراف است. (رفیع پور ۱۳۸۲: ۲۳۵)

علل بروز تخلفات ساختمانی

تخلفات ساختمانی بدور از قضایا و علت نیست و چه بسا علل و عواملی هست که منشاء بروز تخلفات ساختمانی می‌باشد. و آنچه که مورد توجه و سوال برانگیز است، این است که به چه دلایلی مردم مرتکب تخلفات ساختمانی می‌شوند، با وجودی که مطلع هستند مقررات و قوانین در این باره وجود دارد و عوامل اجرائی شهرداری نیز بطور مداوم و شبانه روزی در حال ایفای وظیفه هستند. بدون تردید ریشه یابی این امر مهم و مورد نیاز جامعه رافع بسیاری از مشکلات خواهد بود. (ابراهیمی، جهانبخش، ۱۳۸۱: ۲۴)

۱) علل اجتماعی

مهیا بودن آرامش و دوری از تشویش خاطر و دغدغه‌های مخاطره آمیز برای موجودات زنده یک امری طبیعی و فطری و غیر قابل انکار است و برای انسان که در لحظه در حال سلوک و رسیدن به کمال و معرفت است، احتیاجی لازم تر برای این مسیر متعالی است و وجود چنین شرایط تسکین بخش بدون شک وی را به مراحل بالا تر انسانی سوق می‌دهد. بنابراین بشر داشتن سرپناه و یا به عبارتی دیگر داشتن مسکن مناسب را برای سکونت خود و خانواده جزء ضروریات می‌داند و مسکن برای هر ملتی مفهوم خاصی دارد که برای یافتن به معنای حقیقی آن بایستی فرهنگ‌های ملل مختلف را تفحص و جستجو کرد. (صمدی قوشچی، ۱۳۸۳: ۴۸۸)

ترویج و تکثیر تخلف و بروز جامعه ای مبتنی بر فرهنگ تخلف شاید مهمترین آسیب حاصل از تخلفات ساختمانی باشد. عادی شدن تخلف و حاکمیت فرهنگ تخلف سازی به معنی ساخت کالبدی مبتنی بر دروغ است و در چنین کالبدی نمی‌توان رشد جامعه و تسلی سالم و قانون مدار را انتظار داشت لذا می‌توان گفت ضابطه و قانونی که در جامعه پذیرفته شده نیست ارزش نیست با به نوعی بر ضد آن عمل کردن ارزش می‌شود. (رفعیان و سرخیلی، ۱۳۹۶: ۱۹۱)

۲) علل اقتصادی

بدون تردید یکی از دلایل مهم بروز تخلفات ساختمانی علل اقتصادی است و رشد قیمت مصالح ساختمانی و افزایش سالیانه اجاره بها نیز بر این موضوع دامن می‌زنند بطوری که اشخاص را به هر نحوی به سوی احداث بنای بدون پروانه و یا ارزان قیمت سوق می‌دهد. (دلال پور محمدی، ۱۳۷۲: ۱۶)

امروزه فقر اقتصادی و مشکلات مادی در زمره مؤثرترین علل و عوامل تخلفات ساختمانی قرار دارد و امری روشن است که بدون سرمایه گذاری و بدون پشتوانه اقتصادی طرح‌های پیش بینی شده ساختمانی نمی‌تواند قابلیت اجرایی داشته باشد. و رشد روز افزون قیمت زمین و همچنین رشد مصالح ساختمانی و افزایش سالانه اجاره بها منازل تأثیر زیادی در این رابطه دارد

و موجب تشویق افراد به سمت تخلفات ساختمانی می‌گردد و اشخاص را به هر نحوی به سوی احداث بنای بدون پروانه ارزان قیمت سوق می‌دهد. (ابراهیمی، ۱۳۸۴: ۴۲)

اقتصاد یک شهر عامل مؤثری برای گسترش اراضی می‌باشد با آگاهی از روند رشد تعادل افزایش و یا کاهش در فعالیت های اقتصادی برنامه ریزان شهر بهتر خواهند توانست معیارهایی بیابند که راهنمای آنان در تعیین مقدار و ویژگی های زمین های مورد نیاز باشد این مورد عامل اساسی در تهیه طرح های توسعه ای شهرها است (شیعه، ۱۳۹۲: ۱۸۳)

۳) نواقص ضوابط و مقررات ساختمانی

قانون و ضرورت رعایت آن بر کسی پوشیده نیست و تخطی از قانون همواره در هر مقطع و زمانی مجازاتی به دنبال داشته است. مشکل از آنجا آغاز می‌شود که پیش بینی مجازات خاطی از قانون بسیار ضعیف است. بدین معنی که عدول از قانون چندان سخت فرجام نیست و گاه راه های فرار قانونی و تبصره ها که گریزگاه های مطلوبی برای متخلفین هستند موجب می شود ضرورت رعایت قانون به درستی احساس نشود قوانین و مقررات باید به گونه ای وضع شود که علاوه بر پاسخگویی به نیازهای مقطعی و ضروری دارای مکانیزمی پویا و فعال در جهت اهداف و برنامه ها باشد. بنابراین یکی از موارد مهم در برخورد با تخلفات ساختمانی ضرورت تغییر قوانین است. در این زمینه الزم است مدیریت شهری به استقبال تغییرات برود. (زمانی، ۱۳۹۰: ۱۰۷)

مقررات و استانداردهای رسمی برنامه ریزی موجود ثابت کرده اند که برای پاسخگویی به چالش های افزایش شهرنشینی منسوخ شده و نامقتضی هستند دلایل اصلی عدم دستیابی به اهداف مدیریت زمین شهری می‌توان استانداردهای قانونی و کنترل کاربری زمین محدود کننده و منسوخ شده و قراردادهای تصرف اصلاح نشده را نام برد. در واقع تخلف ساختمانی در حالت خوش بینانه پاسخی به ناکارایی های مقررات عمومی زمین است و از طریق آن به هر ترتیب بخش کثیری از نیازهای جمعیت شهری به زمین مسکن و فضای اشتغال پاسخ گفته شده است. نقص ضوابط ساخت و ساز و عدم پاسخگویی آنها به نیازهای جامعه بیش از حد نیاز مطرح شدن آنها و به عبارت دیگر حد اقل نبودن ضوابط ساخت و عدم تغییرات کافی آنها متناسب با تغییرات شرایط زندگی از جمله عوامل عمده اجرایی نشدن ضوابط و مقررات و عدم تمایل مالکین، مستحدثین و حتی مسئولین شهری به رعایت و اجرای آنها است. اوگو بر این باور است که مقررات برنامه ریزی و ضوابط ساختمانی موضوعات مهمی در توانمند سازی توسعه مسکن هستند و تنها در صورتی که مقررات برنامه ریزی و ساختمان واقعیت کم درآمده بودن اکثریت شهروندان را در نظر بگیرند این مقررات از وضعیت با کارایی خارج خواهند شد. وی می گوید: مقررات برنامه ریزی و ضوابط ساختمانی در شهر بنین نیجریه می‌توانند مانعی در برابر تولید مسکن باشند. نتیجه مطالعات آریماه و آدیگمو در بررسی تخلفات ساختمانی مناطق مسکونی با کیفیت بالا، متوسط و پایین شهری نشان داد که بستر حقوقی مقررات برنامه ریزی و توسعه شهری نیجریه با توجه به قدیمی بودن آن و برون را بودن این مقررات از سال ۱۹۴۶ در حال اجراست جوابگوی نیازهای ساکنین نیجریه نیست ناکارایی قوانین هم چنین از دلایل ساخت و ساز غیر قانونی بلگراد توسط زنگاراک معرفی شده است هم چنین در این رابطه فیکید می گوید: طبق گزارشات بانک جهانی در سال ۱۹۹۳ استانداردهای زیر ساخت و مقررات ساختمان غیر مناسب به توسعه تفریحی مسکن غیر قابل استطاعت در کشور ساحل عاج منجر می‌شود آلسور و مینون تیزه عدم قطعیت ضوابط و استانداردهای ساختمانی را یکی از عوامل عمده بروز تخلفات ساختمانی ذکر کرده اند. (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۵۳)

۴) شیوه برخورد شهرداری ها

بعضا گفته شده و با حتی شنیده می شود چنان چه فردی بدون توجه به مقررات شهرداری مبادرت به احداث ساختمان بدون پروانه موضوع تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها نماید و بعد به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع و محکوم به جریمه گردد و جریمه را به حساب شهرداری پرداخت نماید، سریعتر از شخصی که پروانه ساختمانی گرفته، پایان کار دریافت می نماید و وجود بوروکراسی در بخش صدور پروانه ساختمانی بر کسی پوشیده نیست. با این وصف مشکلات مالی شهرداری ها که یک سابقه دیرینه دارد و در این رابطه بی تأثیر نمی باشد و وظایفی که قانونگذار در قانون شهرداری ها به ویژه در ماده ۵۵ قانون شهرداری ها مانند ایجاد معابر و میادین و ایجاد پارک ها و نظافت شهر و توسعه معابر گذاشته است، وظایف بسیار سنگینی است و نیاز به بودجه قابل توجه و کلانی دارد که پیش بینی و وصول آن برای شهرداری کار کوچکی نیست، صرف تعیین عوارض که آن هم رغبت و علاقه چندانی برای پرداخت آن نیست، گره گشای مسائل عدیده و هزینه جاری شهرداری ها نخواهد بود. گرچه مسئولین شهرداری ها بطور مداوم در تلاش هستند تا به نحوی از انحاء بودجه شهرداری ها را در قالب توافق و کمک به طرح های عمرانی تأمین می نمایند ولی از طرفی ممکن است برداشت نادرستی را برای شهروندان به جای گذارد و این هم از جمله بحث هایی است که شهرداری دائما با آن روبرو است. مطالب دیگری که شهرداری از نظر عملی با آن مواجه است، عدم آموزش صحیح به عوامل کنترل ساخت و ساز و هم چنین عدم سازماندگی مأمورین کنترل ساختمانی است که در عمل با مشکلات و کمبودها وسائل نقلیه و احتمالا از نیروهای کار آمد و کیفی و هر برنامه ریزی مناسب تر را بیشتر می نماید که مسئولین باید به این موضوع که ارتباط مستقیم با شهروند و اجتماع دارد تدبیر شایسته تری را اتخاذ نمایند. (ابراهیمی، ۱۳۸۳ : ۴۰)

۵) حوزه برنامه ریزی

سهم ضوابط سخت گیرانه ساخت و ساز مندرج در طرح های جامع یا تفصیلی که ناشی از نظریه ها و آرا مشاورین شهرسازی در تهیه طرح های توسعه شهری است به مثابه قوانین لایتغیر و بدون در نظر گرفتن شرایط اجتماعی و اقتصادی شهرها تصویب می گردد نقش به سزایی در عدم مراجعه بخشی از مردم جهت اخذ پروانه ساختمانی و روی آوردن به تخلف ساختمانی دارد. (محمدی ده چشمه و سعیدی، ۱۳۹۳ : ۱۵۳)

عدم تحقق اهداف طرح ها که به دلایل گوناگون شامل آرمان گرایی طرح های شهری عدم انعطاف پذیری عدم توجه به نیازهای واقعی و آتی شهر و دیدگاه انقباضی در طرح ها که عملاً در پی مهار و یا منع رشد در شهرها می باشد رخ میدهد از دیگر دلایل رشد ساخت و سازهای غیر مجاز است. (قاجار خسروی، ۱۳۹۱ : ۵۹)

مطابق نبودن و ناسازگار بودن طرح های توسعه ی شهری با شرایط اقتصادی و اجتماعی جوامع شهری و از طرفی تنوع و تکثر طرح ها در کنار افقهای بلندپروازانه و به دور از واقعیت آنها یکی از مهمترین عوامل اثرگذار بر افزایش تخلفات ساخت و ساز شهری در حوزه برنامه ریزی می باشند در حقیقت تجویز یک الگوی همسان شهرسازی در طرح های توسعه ی شهری به ویژه در حوزه های عملکردی مانند سرانه ها تراکم ها حد نصاب تفکیک توزیع کاربری ها و مانند این ها با توجه به عدم مطابقت با اکولوژی انسانی و طبیعی سایر شهرها خود زمینه را برای بروز جرایم ساختمانی فراهم می نماید. از طرفی یکی مهمترین چالش های رویکردهای موضعی و موضوعی به نظام شهرسازی در کلان شهرهای ایران فقدان مدیریت واحد توسعه شهری می باشد که در نهایت به نوعی بخشی نگری منجر شده است به دیگر روی در حوزه های فعال شهرسازی ایران مانند بهسازی و بازسازی بافت های فرسوده مرمت بافت های تاریخی مدیریت بحران در پهنه های آسیب پذیر شهرها طرح های جامع و تفصیلی

هر یک ضوابط خاص خود را در شهر اعمال و این شرایط علاوه بر ناهماهنگی بین سازمانی خود بستر ساز قانون گریزی ساختمانی را فراهم نموده است. از طرفی زمان بر شدن تهیه ی طرح های توسعه در نهایت انعطاف ناپذیری طرح ها و برنامه ها را می توان چالش اصلی حوزه ی برنامه ریزی در ترویج و تشدید تخلفات ساختمانی تعبیر نمود.

۶) حوزه مدیریت و اجرا

نبود مدیریت مجزا در چارت سازمانی شهرداری برای امور ساخت و ساز و ناهماهنگی بخشی گری و منفعت طلبی سازمانی تعدد نظام های تصمیم گیرنده و هم سو نبودن تفکرات و فقدان هماهنگی بین سازمانی و همچنین نقض آراء کمیسیون ها در محاکم قضایی دیوان عدالت اداری از عوامل تأثیر گذار بر تخلفات در حوزه مدیریت محسوب می شود. (محمدی ده چشمه و سعیدی، ۱۳۹۳: ۱۶۳)

مدیریت شهری از دو نظر بر وقوع تخلفات ساختمانی تشدید یا کاهش آن مؤثر است اول از طریق اتخاذ سیاست های کنترل زمین شهری و پاسخ گویی به نیازها و تقاضاهای شهروندان برای تأمین مسکن قابل استطاعت و جهت دهی مناسب به سرمایه ها و دوم از طریق کنترل مستقیم ساخت و سازهای شهری و تخلفات ساختمانی. (سرخیلی، ۱۳۸۹: ۳۳)

کسب درآمد پایدار یکی از مهمترین چالش های مدیریت کلان شهری ایران می باشد با این وجود اجرای سیاست خود کفایی شهرداری و فقدان روش های جایگزین کسب درآمد سبب شده تا فروش ضوابط و مقررات ساخت و ساز شهری به عنوان یکی از منابع عمده ی درآمد شهرداری ها محسوب شود. بر این اساس تا زمانی که اراده ی شهرداری بر کسب درآمد بیشتر از جرایم ناشی از تخلفات ساخت و ساز باشد انجام این گونه تخلفات محتمل به نظر میرسد. در حقیقت امروزه فروش قوانین و ضوابط ساخت و ساز از سوی شهرداری واقعیتهای تلخ اما پذیرفته شده است. از طرفی تداخل عملکردی و سازمانی در این حوزه را می توان از دیگر معضلات تشدید کننده تخلفات ساختمانی دانست. به عبارتی تعدد نظام های تصمیم گیرنده و هم سو نبودن تفکرات و فقدان هماهنگی بین سازمانی از نتایج فقدان بینش مدیریت واحد شهری در ایران است که بر تشدید تخلفات ساخت و ساز اثر گذار بوده است. وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت دادگستری و وزارت کشور، استانداری ها، فرمانداری ها، شهرداری ها، وزارت کشاورزی، سازمان حفاظت، میراث فرهنگی، وزارت راه و ترابری، وزارت نیرو از جمله ارگان های دولتی و عمومی هستند که هر کدام حسب تکالیف قانونی خود با مساله تخلفات ساختمانی درگیرند بر اساس گزارش های واحدهای اجرایی کمیسیون مادهی ۱۰۰ در کلان شهرهای کشور همواره سازمان ها و ارگان های دولتی در بخش قابل توجهی از تخلفات ساخت و ساز دینفع بوده اند. (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۵۰)

هم چنین فقدان هماهنگی و بخشی نگری سازمانی این حوزه خود مانعی بر اجرای کامل قوانین ساخت و ساز بوده است. به عنوان مثال بر اساس آیین نامه ی سازمان نظام مهندسی باید ۴ ناظر از رشته های عمران معماری تاسیسات مکانیکی و برقی برای ساختمان ها نظارت داشته باشد و در نهایت هم یک نماینده از سوی سازمان نظام مهندسی پروانه ساختمانی را صادر کند اما شهرداری این آیین نامه را نپذیرفته و اجرا نمیکند نقض آراء در محاکم قضایی دیوان عدالت اداری یکی دیگر از ناهماهنگی های بین سازمانی در خصوص تخلف ساختمانی می باشد 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 می گردد و این رای با توجه به زمان بر بودن رسیدگی به پرونده ها در دیوان عدالت قابل توجه می باشد. در نهایت فرآیند اجرا و تکمیل یک پروژه ی ساختمانی نیازمند تعامل و هماهنگی بین مهندسين ناظر و شهرداری از یک سو و مالکان یا دینفعان از دیگر سوی می باشد سوابق بروز تخلف ساخت و ساز نشان از نارسایی های جدی در بخش نظارت بر صنعت ساخت و ساز و معماری دارد. طبق تبصره ۳ ماده

۱۰۰ مهندسین ناظر مکلف بر انطباق ساختمان در حال ساخت با پروانه صادر شده نقشه ها و محاسبان فنی مربوطه می باشد خلاف ساخت و ساز از آنجایی آغاز می شود که مهندسین ناظر گواهی خلاف واقع از عملیات ساخت و ساز ارائه دهند. در حقیقت با شدت گرفتن عملیات ساخت و سازهای شهری و عدم نظارت جدی بر چرخه ی ساخت و ساز نقش ناکارآمد مهندسین ناظر بیش از پیش قابل توجه می باشد. در این باره مرحله ی زمانی نظارت و ارائه ی گزارش ناظر به کمیسیون ماده 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 نمی توان از سهم درآمد پایین مهندسین ناظر چند مسوولیتی بودن ناظر حتی در یک پروژه ساخت و ساز و نداشتن اطلاعات کافی از ضوابط ساخت و ساز در ایجاد انگیزه ی ناظرین ساخت و ساز برای ارائه گزارش خلاف واقع نیز به راحتی گذشت در نهایت روش های سنتی ساخت و ساز و استفاده از کارگران غیر متخصص و بدون مهارت های لازم از دیگر آسیب های جدی در حوزه ی مدیریت و اجرا و موثر بر افزایش تخلفات ساخت و ساز می باشد.

(۷) حوزه قوانین و مقررات

از مهمترین آسیب های فراروی صنعت معماری و ساخت و ساز شهری نارسایی قانونی در این باره است که به نوعی حوزه برنامه ریزی 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 قانون گریزی ساختمانی می باشد. در حال حاضر علاوه بر مقررات ملی ساختمان (۲۲) جلد قوانین سازمان نظام مهندسی قانون شهرداری و ضوابط و مقررات طرح ها و برنامه های مصوب نیز در ساخت و سازهای شهری اعمال می شود. از طرفی فقدان جامعیت و شفافیت در ضوابط و حتی بخشنامه ها زمینه ساز بروز تخلف ساخت و ساز گاه آگاهانه و بعضا ناآگاهانه را فراهم آورده است. به عنوان مثال می توان به تغییرات سریع بخشنامه های تسهیلات راه پله، نورگیر و ضخامت دیوار به عنوان بخشی از بنا و تغییر آن به عنوان بخشی از مازاد بر تراکم از سال ۱۳۸۳ و همچنین بخشنامه های ۲۶۹ و ۳۲۹ در خصوص تعداد طبقات اشاره نمود. از طرفی به رغم مجازات هایی که در قوانین به ویژه قانون شهرداری برای تخلفات ساخت و ساز در نظر گرفته شده است، به نظر می رسد. هیچ گونه اهرم های ضمانت اجرایی در این قوانین دیده نشده است. اساسا در نظر گرفتن جریمه برای وقوع تخلف عمل درستی به نظر نمی رسد چرا که خود به نوعی اصل اجرای مقررات را از بین میبرد به عنوان مثال عدم پرداخت جریمه از سوی متخلف تنها موجب طرح موضوع در کمیسیون و صدور رای جریمه اصلاح و یا در نهایت تخریب می گردد، بدون آنکه ضمانت اجرای کیفی برای آن در نظر گرفته شود. (بهمنی منفرد و کلانتری، ۱۳۹۱: ۱۱)

در این باره همچنین به نظر میرسد قوانین موجود برای نظارت بر عملکرد معماران و مهندسان ناظر نیز آن قدرها بازدارنده نیست تا از تخلفات مهندسان ناظر جلوگیری کند مهمترین چالش های نظام های قانونی مرتبط با تخلفات ساخت و ساز شهری عبارتند از:

۱- ناکارآمدی مفاهیم شفاف و واضح نبوده و دست مجری را بسیار باز و یا بسته مینماید و تخلفات انجام شده به طور مطلق بدون دسته بندی مطرح گردیده است و این مساله مشکلاتی را در زمینه ایجاد سوء تعبیر ارباب رجوع به وجود می آورد به طور مثال با عنایت به دیدگاه اعضا کمیسیون ها ممکن است که برای یک تخلف در دو ساختمان مجزا با یک آدرس دو گونه رای صادر گردد و این مسئله مشکلات بسیاری را در جهت رفع سوء تعبیر شهروندان فراهم می نماید. استفاده از کلمات می تواند توسط اعضا کمیسیون تعبیرهای متعددی را در زمینه ی اجرای رای فراهم آورد.

۲- تعداد زیاد پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون مذکور به دلیل حجم زیاد پرونده‌های دریافتی منجر به کمبود وقت به منظور 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 تمرکز زدایی در این مورد و انتقال کمیسیون‌ها به مناطق و امکان آن را بررسی نموده و به گونه ای 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 بر اساس تبصره از طرف دیگر مشکلاتی را به بار خواهد آورد. (کمیسیون ماده ی ۱۰۰ شهرداری ها)

۴- تعدد نظام‌های قانونی و تصمیم گیری

۵- فقدان ضمانت اجرایی قوانین موجود

۶- نرخ جرایم مصوب هیچ گونه بازدارندگی برای سازنده در پی ندارد زیرا بر فرض مثال اگر سازنده ای 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.

برخی از قوانین اساسی و پایه ای ساخت و ساز وجود دارند که سالها از عمر تصویب آنها می‌گذرد، در حالی که شرایط زندگی شهری نسبت به زمان تصویب این گونه قوانین به کلی دگرگون شده است. قدیمی ترین قوانین مربوط به شهرداری مربوط به سال‌های ۱۲۸۶، ۱۳۰۹، ۱۳۲۸، ۱۳۳۱ می باشد که در این میان، قوانین مربوط به سال‌های ۱۳۱۲ و ۱۳۲۰ در خصوص توسعه و اصلاح معابر هستند. در قوانین شهرداری تا قبل از سال ۱۳۳۴، ترتیب قابل ذکری برای لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداری‌ها بر فعالیت‌ها و عملیات ساختمانی در شهرها مقرر نگردیده است اما در این سال در بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهرها ایجاد میشد، ضوابطی به جهت ساخت و ساز از وظایف شهرداری‌ها تعیین گردید، اما در این قانون پیش بینی و مقرر گردید که برای عملیات ساختمانی و شهرسازی اطراف شهرها که موجب توسعه آینده شهر می‌شود، پروانه ساختمانی صادر گردد و از سویی در عملیات ساختمانی و شهرسازی اطراف شهرها که موجب توسعه آینده شهر می‌شود، پروانه ساختمانی صادر گردد و از سویی در عملیات ساختمانی بعد از صدور پروانه و یا بدون تحصیل پروانه نیز نظارتی صورت نمی گرفت تا ساختمان بر خلاف مشخصات و شرایط مقرر در صدور پروانه ساخته نشود، در نتیجه شهرداری مجاز شود ضوابطی را در موقع صدور پروانه رعایت نموده و متقاضی را به رعایت آن ضوابط ملزم سازد. در سال ۱۳۴۵ که قانون اصلاح پاره ای از موارد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری از تصویب گذشت ضمن بیان ماده صد قانون مذکور، لزوم اخذ پروانه از شهرداری برای هر اقدام عمرانی و ایجاد ساختمان در محدوده و حریم شهر و دادن اختیار به شهرداری در جلوگیری از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا خلاف مشخصات مقرر در پروانه و مجازات متخلفین و در صورت لزوم تخریب و انهدام ساختمان های مذکور پیش بینی و مقرر گردیده است. (هاشمی، ۱۳۶۹ : ۵۵)

۸) عدم تجانس سیاست‌های اقتصادی و سیاست های توسعه شهری

مطالعه سیاست‌ها و قوانین در خصوص مسکن و زمین شهری نشان میدهد که سیاست‌های زمین و مسکن پس از پیروزی انقلاب اسلامی تحول عظیمی یافتند. بطور کلی نقش مالکان بزرگ و محتکران زمین در افزایش قیمت زمین در قبل از انقلاب به عنوان یکی از موانع اصلی در راه ساخت و ساز مسکن برای گروههای مختلف به ویژه گروه های کم درآمد قلمداد گردیده و

در این ارتباط الگوی موجود مالکیت به عنوان عامل اصلی در راه احتکار زمین و افزایش قیمت آن محسوب گردید و لزوم تغییر آن برای حل مشکل مسکن در شهرهای کشور مورد توجه قرار گرفت، لذا بعد از انقلاب اقدام عملی در این زمینه را می‌توان از تقسیم زمین توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و نهادهای دیگر انقلابی یاد کرد و زمین‌های شهری میان کم درآمدها توزیع گردید و کاهش قیمت مقطعی زمین را به دنبال خود آورد، اما در پس این اقدام آن طور که مورد نظر سیاست‌گذاران بود زمین‌های واگذار نشده و نصیب متقاضیان واقعی زمین که استحقاق دریافت داشتند نشد و هنگامی که قطعاتی از زمین برای مصارف غیر مسکونی پیش بینی و اختصاص یافت، مجموع این عوامل موجب تشدید مهاجرت روستاییان به شهرها و بالاخص شهرهای بزرگ شد و در نتیجه فعالیت عمرانی خانه سازی بدون هیچ طرح و برنامه ای در خارج از محدوده شهرها به صورت توسعه بی رویه و تبدیل اراضی موات به مسکن سازی صورت می‌گرفت و مردم که پس از سالها اجازه نداشتند به حاشیه شهرها بروند، به این فضا هجوم برده و بدون پروانه و ضابطه اقدام به ساخت و ساز نمودند. سیاست‌های توسعه شهرها در چند دهه اخیر نه تنها هماهنگی لازم با سیاست های کلان اجتماعی و اقتصادی کشور را نداشته، بلکه بر خلاف آن حرکت کرده است زیرا مهم ترین هدف سیاست های توسعه شهری پاسخگویی به نیاز مسکن بطور قطعی بوده است، ولی به علت عدم بینش فضایی در برنامه ریزی اسکان جمعیت، سیاست تأمین مسکن نیز به اهداف خود نرسیده است. موفقیت طرح‌های آماده سازی زمین، ایجاد شهرهای جدید در کاهش و تخفیف مشکل مسکن ناشی از نگرشهای مکانی و توزیع اشتغال و برنامه ریزی اقتصادی از کارایی لازم برای جلوگیری به برنامه توسعه پایدار برخوردار نبود (کامروا، ۱۳۷۹: ۳۰)

۹) عدم کنترل ساختمانی

در حال حاضر به استثنای شهرهایی که برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه گردیده و در زمان صدور پروانه ساختمانی در برخی از آنها ضابطه منطقه بندی رعایت و اعمال می‌شود، در سایر شهرها صدور پروانه ساختمانی توسط به این ترتیب مسأله اعمال نظارت بر فعالیت و عملیات ساختمانی مطلقاً مصداقی نمی‌تواند داشته باشد. (هاشمی، ۱۳۶۹: ۵۵)

در شهرهای بزرگ و متوسط که شهرداری فعالیت هایی را در زمینه صدور پروانه و نظارت ساختمانی انجام دهد، نقایص و اشکالات اساسی از جمله موارد زیر وجود دارد:

- بعد از این که پروانه ساختمانی صادر گردید، کنترل مؤثری وجود ندارد مبنی بر این که دارنده پروانه ساختمانی را مکلف به رعایت شرایط و ضوابط تعیین شده در پروانه بنماید و از تخلفات احتمالی سازنده جلوگیری نماید، گاهی ضوابط کنترل به صورت دقیق مشخص نیست و اغلب میان صاحبان ساختمان و مأمورین کنترل درگیری به وجود می‌آید.

- در بسیاری از شهرداری‌ها، کنترل مؤثری برای کشف و تشخیص فعالیت‌های ساختمانی بدون پروانه و جلوگیری آن‌ها برقرار نشده است و در عمل صبر می‌شود تا مالک ساختمان بدون پروانه بر خلاف ضوابط عملیات ساختمانی به آخر کار برساند و در آن هنگام به ساختمان مزبور مراجعه شده و از ادامه کار جلوگیری شود و گاهی برای تخریب و انهدام و با احاله به دادگاه اقدام به عمل آید که در این خصوص ضوابطی برقرار نگردیده است تا در صورتی که مأمورین کنترل و نظارت، در اقدامات و عملیات خود مرتکب تخلف با تصور نشوند مجازاتی درباره آن‌ها اعمال گردد.

- در شهرهایی که برای احداث ساختمان پروانه صادر و نظارت اعمال می‌شود، نوع واحدهای سازمانی بالاتر متفاوت است.

- به جز تهران و چند شهر دیگر، پس از این که پروانه ساختمانی صادر گردید، نظارتی توسط شهرداری اعمال نمی‌شود تا مشخص گردد آیا ساختمان بر اساس نقشه ای که همراه با پروانه ساختمان مورد تصویب قرار گرفته است ساخته می‌شود یا با کیفیت دیگر.

- در بسیاری از شهرهای کوچک و متوسط، اصولاً شهرداری فاقد واحد سازمانی با کارشناس مسئول برای صدور پروانه ساختمانی می باشد و در این قبیل شهرها پروانه ساختمانی صادر نمی گردد یا به ندرت صادر می شود. (هاشمی، ۱۳۶۹: ۵۵)

منابع و مآخذ

۱. ابراهیمی، جهانبخش (۱۳۸۴) تخلفات ساختمانی و نحوه رسیدگی آن در حقوق ایران، تهران، نشر خط سوم.
۲. السان، مصطفی (۱۳۸۷) پیشگیری چند نهادی از جرایم شهری؛ فصل نامه مطالعات پیشگیری از جرم سال سوم شماره ۹.
۳. بهشتی روی، مجید (۱۳۷۲) بررسی آثار کالبدی تخلفات ساختمانی مطالعه موردی شهر تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری تهران، دانشگاه تهران.
۴. بهمنی منفرد و کلانتری (۱۳۹۱) بررسی تاثیر کمیسیون های ماده ی صد شهرداری در کنترل تخلفات ساخت و ساز، چهارمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد.
۵. دانایی فرد؛ حسن، آذر؛ عادل، صالحی؛ علی (۱۳۸۸) قانون گریزی در ایران تبیین نقش عوامل سیاسی اقتصادی، قانونی مدیریتی و اجتماعی - فرهنگی؛ فصل نامه دانش انتظامی سال سوم؛ شماره ۱۱.
۶. رفیع پور، فرامرز (۱۳۸۲) آناتومی جامعه، چاپ سوم تهران: انتشارات کوه نو.
۷. رفیعیان؛ مجتبی، سرخیلی؛ الناز (۱۳۹۶) تخلفات ساختمانی از منظر شهرسازی؛ چاپ اول تهران انتشارات آرمان شهر.
۸. زمانی، زهره (۱۳۹۰)؛ معضل تخلفات ساختمانی در پایتخت با تأکید بر شناسایی عوامل مؤثر بر آن؛ فصل نامه علمی تخصصی دانش مدیریت بحران، سال اول، شماره ۱.
۹. سرخیلی، الناز (۱۳۸۹) بررسی تأثیر دگرگونی های فضایی شهر تهران بر بروز تخلفات ساختمانی از منظر برنامه ریزی شهری بررسی حوزه مرکزی و شمال شرقی شهر تهران؛ پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی گرایش برنامه ریزی شهری و منطقه ای تهران، دانشگاه تربیت مدرس.
۱۰. شیعه، اسماعیل (۱۳۹۲)؛ مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری؛ چاپ سی و چهارم، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
۱۱. صفامنش؛ کامران، منادی زاده؛ بهروز (۱۳۷۲) ضوابط ساختمانی برای ایجاد هویت و هماهنگی در سیمای شهرها، مجله آبادی شماره ۹.
۱۲. صمدی قوشچی، زید اله (۱۳۷۷) تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران انواع تخلفات نحوه رسیدگی، شیوه اجراء کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و سایر مراجع ذی صالح؛ اصفهان: انتشارات جنگل.
۱۳. صمدی قوشچی، زیداله (۱۳۸۳) تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران، اصفهان: انتشارات جنگل.
۱۴. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۸) تراکم در شهرسازی؛ چاپ چهارم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

۱۵. قاجار خسروی، محمد مهدی (۱۳۹۱)؛ تحلیلی بر عوامل و تبعات ساخت و سازهای غیر مجاز در استان تهران راه حل های مقابله با آن؛ مجله مسکن و محیط روستا؛ شماره ۱۴۰.
۱۶. کامیار، غلامرضا (۱۳۸۹)؛ حقوق شهری و شهرسازی؛ چاپ چهارم، تهران: انتشارات مجد.
۱۷. گیدنز، آنتونی (۱۳۹۵) جامعه شناسی، ترجمه منوچهر صبوری، چاپ سی ام؛ تهران: نشر نی.
۱۸. محمدی ده چشمه؛ مصطفی، سعیدی؛ جعفر (۱۳۹۳)؛ آسیب شناسی تخلفات موضوع کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بر اساس یافته های تطبیقی از کلان شهرهای ایران، دو فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، سال سوم، شماره ۱.
۱۹. مشیری، شهریار (۱۳۸۹) کنترل و هدایت ساخت و ساز شهری طراحی نظام کارآمد، نشریه هویت شهر؛ شماره ۷.
۲۰. هاشمی، فضل اله (۱۳۶۹) حقوق شهری و قوانین شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی، چاپ اول.