

بررسی انواع تخلف های ساختمانی

سیاوش صادقیان

کارشناس مهندسی خاکشناسی، واحد اصفهان (خوراسگان)، دانشگاه آزاد اسلامی، اصفهان، ایران.

چکیده

این پژوهش با هدف بررسی انواع تخلف های ساختمانی انجام شده است. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب و مقالات و پایان نامه ها انجام گرفت. نتایج نشان داد انواع تخلف های ساختمانی مطرح در شهرداری ها عبارتند از تخلفات ساختمانی بدون پروانه، تخلفات ساختمانی مازاد بر پروانه، تخلفات ساختمانی مربوط به پارکینگ، تخلفات ساختمانی تجاوز به معبر شهر، عدم رعایت عقب نشینی، تخلفات ساختمانی عدم استحکام بنا، تخلفات ساختمانی ناشی از عدم رعایت اصول فنی شهرسازی و بهداشتی و تخلفات ساختمانی تغییر کاربری می باشند.

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

مقدمه

تخلف‌های ساختمانی به عنوان یکی از معضلات جدی در فرآیند توسعه شهری، نه تنها بر کیفیت ساخت‌وسازها تأثیر می‌گذارند، بلکه به بروز مشکلات اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی نیز منجر می‌شوند. این تخلفات به طور معمول زمانی رخ می‌دهند که قوانین و مقررات مربوط به ساخت‌وساز نادیده گرفته می‌شوند و یا در فرآیند صدور مجوزها، نظارت‌های لازم به درستی انجام نمی‌گیرد. در این راستا، تخلف‌های ساختمانی می‌توانند شامل مواردی چون ساخت‌وساز در زمین‌های غیرمجاز، تغییر کاربری‌های غیرقانونی، و عدم رعایت استانداردهای فنی و ایمنی باشند. یکی از دلایل اصلی بروز تخلف‌های ساختمانی، فشارهای اقتصادی و نیاز به تأمین مسکن در شهرهای بزرگ است. در بسیاری از موارد، افراد به دلیل کمبود منابع مالی و یا زمان محدود، به انجام ساخت‌وسازهای غیرمجاز روی می‌آورند. این امر به ویژه در مناطق حاشیه‌ای و کم‌برخوردار بیشتر مشاهده می‌شود، جایی که ساکنان به دنبال تأمین نیازهای اولیه خود هستند و ممکن است از قوانین و مقررات غافل شوند. تخلف‌های ساختمانی نه تنها به تخریب منظر شهری و کاهش کیفیت زندگی ساکنان منجر می‌شوند، بلکه می‌توانند به بروز بحران‌های زیست‌محیطی نیز دامن بزنند. لذا در این مقاله، به بررسی انواع تخلف‌های ساختمانی پرداخته خواهد شد.

تعریف 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، ۱۳۷۲۰: ۳۴)

انواع تخلفات ساختمانی

از منظر گونه شناسی تخلفات ساختمانی متعدد هستند اما صرف نظر از نوع و چرایی رخداد آن در یکی از گروه های زیر قرار می‌گیرند که در بسیاری از آنها نقش معماران بسزا می‌باشد. (سعیدنیا، ۱۳۸۵: ۵۵)

- تخلف از ضوابط و مقررات فنی و ایمنی (ضوابط مربوط به تاسیسات استحکام بنا، جلوگیری از آتش)
- تخلف از ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب (ضوابط مربوط به کاربری تراکم تعداد طبقات و پارکینگ آتش سوزی و نظیر آن)
- تخلف از ضوابط و مقررات بهداشتی (ضوابط مربوط به تأمین نور تهویه ی هوا سرویس‌های بهداشتی و نظیر آن)
- تخلف از ضوابط و مقررات منظر ساختمان (ضوابط مربوط به ارتفاع نمای ابنیه جنس مصالح)
- سایر تخلفات ضوابط مربوط به مدت اتمام بنا پیش آمدگی استفاده نامناسب از فضای ساختمانی و نظیر آن

از سوی دیگر در نوع دیگری از طبقه بندی انواع تخلفات قابل طرح در کمیسیون ماده صد به شرح زیر می باشد (رحیمی و پناد، ۱۳۹۱: ۸)

- ۱- احداث بنای بدون پروانه نوع رأی: ۱- تخریب، ۲- اخذ جریمه
 - ۲- احداث بنا مزاد بر تراکم مجاز نوع رأی: ۱- تخریب و قلع بنای اضافی، ۲- جریمه
 - ۳- تخلفات مربوط به پارکینگ نوع رأی: ۱- عدم احداث پارکینگ، ۲ غیر قابل استفاده بودن پارکینگ
 - ۴- تخلفات مربوط به تجاوز به معبر شهر
 - ۵- عدم استحکام بنا
 - ۶- تخلفات ناشی از عدم رعایت اصول فنی شهرسازی و بهداشتی
 - ۷- تغییر کاربری
- در ادامه به توضیح انواع تخلفات در زمینه ساخت و ساز پرداخته خواهد شد.

۱) تخلفات ساختمانی بدون پروانه

هر ساختمان و عملیات و بنایی که بدون مجوز کتبی شهرداری احداث گردد به آن تخلفات ساختمانی بدون پروانه می گویند. اگرچه صدور پروانه امری مهم در زمینه نظارت فعالیت های ساختمانی و رعایت اصول شهرسازی تلقی می گردد. ولی با مراجعه به قوانین وضع شده شهرداری مصوب سال های ۱۲۸۶ و ۱۳۰۹ و ۱۳۲۸ و ۱۳۳۱ و قانون توسعه معابر ۱۳۱۲ و اصلاح آن مصوب ۱۳۲۰، کنترل و نظارت شایانی بر عملیات های ساختمانی در شهرها مقرر نگردید و تنها در سال ۱۳۳۴ بند ۲۴ به ماده ۵۵ قانون شهرداری ها اضافه شد و با وضع این بند صدور پروانه برای همه ساختمان ها به شهرداری ها محول شد و صدور پروانه در شرح وظایف شهرداری ها قرار گرفته است و انجام آن یعنی صدور پروانه تکلیفی دیگر برای شهرداری مقرر شد و با وضع ماده ۱۰۰ لزوم اخذ پروانه از شهرداری برای هر گونه ایجاد ساختمان و اقدام عمرانی در محدوده و حریم شهر برای متقاضیان تعیین گردید.

ماده صد قانون شهرداری ها مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن را مکلف میکند قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه و یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید (قانع و محمدی، ۱۳۹۵: ۸). این امر به منظور تطبیق احداث بنا با محتوای طرح های معماری و شهرسازی به خصوص رعایت بر و کف و ارتفاع مصوب منطقه مورد نظر نوع کاربری و استفاده از زمین و فضا می باشد که هنگام صدور پروانه و تصویب نقشه های ساختمان این موارد تعیین و درج می شود. (صمدی قوشچی، ۱۳۷۷: ۴۵).

۲) تخلفات ساختمانی مزاد بر پروانه

تخلفات ساختمانی مزاد بر پروانه به ساختمان ها و عملیاتی اطلاق می شود که مالک یا ذی نفع قبلاً برای بنای ساختمانی خویش راساً از شهرداری با رعایت تشریفات قانونی پروانه اخذ نموده باشد و پس از تکمیل بنا رعایت نمودن نقشه تصویبی و رعایت مفاد پروانه و ساخت کامل بنا بر اساس پروانه صادره توسط شهرداری اقدام به احداث بنای اضافی نموده و از مترائز نقشه

و پروانه تعیین شده خارج گردیده و به آن بنای ساخته شده یا در حال ساخت اضافه نماید که در این صورت این بنای احدائی را تخلف مازاد بر پروانه می‌گویند. (کلانتری و همکاران، ۱۳۸۴: ۱۷)

پروانه و تراکم را می‌توان به عنوان یک سیستم اندازه گیری تعریف کرد این سیستم اندازه گیری ما را قادر می‌سازد تا به یک شکل ریاضی و ساده مقدار زیربنای واقع در سطح معینی از زمین را به عنوان تراکم ساختمانی محاسبه و تعریف نماییم در ادبیات معماری متداول کشور نسبت بین سطح زیربنای ساختمان به مساحت قطعه زمین را تراکم ساختمانی می‌گویند. (عزیزی، ۱۳۸۸: ۲۳) تخطی از این فاکتور سبب ارجاع به کمیسیون ماده صد شهرداری خواهد شد. در واقع تراکم پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری جهت کنترل ساخت و سازهای شهری و ایجاد تعادل بین فعالیت‌های ایجاد شده از طریق ساختمان‌ها و فضای شهری می‌باشد.

عناصر کالبدی-فضایی	عناصر زیست محیطی	عناصر اقتصادی	عناصر اجتماعی
۱-ضریب سطح زیربنا	۱-ظرفیت قابل تحمل محیط	۱-درآمد خانوار (توان مالی)	۱-تعیین مناطق تخصیص یافته به توسعه گسسته و پیوسته شهری
۲-ضریب سطح اشغال	۲-شرایط اقلیمی	۲-قیمت زمین	۲-تعیین تراکم خالص مسکونی و تراکم ناخالص در این مناطق
۳-الگوی سطح اشغال	۳-بیابان آب در حزه آبی	۳-قیمت مسکن	۳-توزیع مناطق بر حسب مسکن رسمی و غیر رسمی
۴-ارتفاع	۴-منابع خاک و تولیدات کشاورزی	۴-هزینه ساخت	۴-شاخص های قومیت و خویشاوندی
۵-الگوی قطعه بندی	۵-پوشش گیاهی	۵-هزینه زیرساخت های شهری	۵-شاخص های اجتماعی نوع خانواده
۶-استخوان بندی فضایی	۶-فضای سبز شهری	۶-درآمد سرانه شهری	۶-همسازی اجتماعی
۷-سازمان فضایی	۷-کیفیت هوا	۷-سرانه اعتبارات عمرانی	۷-تجانس فرهنگی
۸-رابطه توده و فضا	۸-آسایش صوتی	۸-سیستم حمل و نقل عمومی	۸-سابقه سکونت
۹-پیوستگی و ناپیوستگی کاربری ها	۹-فاضالب شهری	۹-نرخ مالکیت اتومبیل	۹-خاستگاه اجتماعی ساکنان
۱۰-خط آسمان	۱۰-زباله شهری	۱۰-اندازه شهر	۱۰-میزان خدمات و تسهیلات موجود
۱۱-پیوستگی جداره		۱۱-نرخ رشد طبیعی و مهاجرت	۱۱-میزان کارایی مسکونی
۱۲-مقیاس و دانه بندی		۱۲-ساختار و بعد خانوار	۱۲-میزان کارایی اجتماعی
۱۳-هم ردیفی		۱۳-تراکم ساختمانی	۱۳-اقتصادی و فرهنگی
۱۴-رابطه قطعه با شبکه		۱۴-اشتغال	
		۱۵-فاصله محل سکونت و محل اشتغال	

جدول ۱: نمونه عناصر مؤثر در تعیین تراکم شهری (عزیزی، ۱۳۸۸: ۲۶۸)

روش معمول برای تعیین تراکم ساختمانی استفاده از مقررات منطقه بندی است مقررات منطقه بندی قلمرو حکومت محلی را به حوزه ها و مناطق جداگانه ای تقسیم میکند. در این مقررات مواردی شامل انواع استفاده مجاز از زمین شدت یا تراکم توسعه ارتفاع حجم و محل استقرار بناها میزان وسعت و طرح پارکینگ و دیگر جنبه های استفاده از اراضی و فعالیت های توسعه برای هر حوزه یا منطقه تقسیم شده اند. (نفیسی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۷۱)

منطقه بندی به سه جنبه مهم شامل منطقه بندی تراکمی منطقه بندی ارتفاعی و منطقه بندی کاربری مربوط می شود. بنا بر منطقه بندی تراکمی و ارتفاعی حد جمعیت پذیری و ارتفاع ساختمان در هر حوزه کنترل می شود. در واقع در منطقه بندی ارتفاعی عواملی مانند زمین و ارتفاع و تعداد واحدهای مسکونی کنترل می شوند یکی از مواردی که برای کنترل ارتفاع ساختمان ها در معماری مرسوم است این که ارتفاع ساختمان ها بر مبنای پهنای خیابان مجاور تنظیم شود. (زیاری، ۱۳۹۰: ۷۲)

۳) تخلفات ساختمانی مربوط به پارکینگ

تخلف کسری پارکینگ معمولاً از سه طریق به وجود می آید:

اول: از بین بردن فضای پارکینگ با کاربری های دیگر از جمله تبدیل پارکینگ به مغازه یا واحد سکونتی
دوم: با عدم تأمین تعداد پارکینگ مورد نیاز توسط معمار با توجه به مساحت کاربری و تعداد واحد ساختمان که ممکن است با توجه به مساحت زمین قابل اجرا نبوده و یا به صرفه نباشد.
سوم: نامناسب بودن فضای پارک خودرو یا ورودی آن که با طراحی و اجرای نامناسب طرح می تواند به وجود آید و باعث می شود که ناظرین ساختمان برخی از فضاهای پارک خودرو را غیر قابل قبول محسوب نمایند. (سرخیلی، ۱۳۸۹: ۲۶)

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	سطح خالص آپارتمان های مسکونی و سطح ناخالص ساختمان های مسکونی
۱	تا ۱۵۰ مترمربع
۲	بیش از ۱۵۰ متر مربع تا ۲۵۰ مترمربع
۳	بیش از ۲۵۰ مترمربع

جدول ۲: پارکینگ های مورد نیاز واحدهای مسکونی

در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد با احتساب فضای گردش ۲۵ متر مربع صادر نماید. (قانع و محمدی، ۱۳۹۵: ۱۰)

عملکرد	زیربنای مفید (مترمربع)	تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز
تجاری	تا ۲۵	۱
اداری	تا ۵۰	۱
خدماتی	تا ۱۰۰	۱
ورزشی	تا ۲۰۰	۱

جدول ۳: پارکینگ های مورد نیاز مراکز محلات (به ازاء هر واحد)

۴) تخلفات ساختمانی تجاوز به معبر شهر عدم رعایت عقب نشینی

در مورد تجاوز به معابر شهر طبق تبصره ۶ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت بره‌ای اصلاحی را بنمایند در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده را به کمیسیون ارسال نماید. (قانع و محمدی، ۱۳۹۵: ۱۱)

۵) تخلفات ساختمانی عدم استحکام بنا

چنین تخلفی زمانی پیش می‌آید که مالک اصول فنی و معماری را رعایت نکرده باشد و بنا از استحکام لازم برخوردار نباشد. همه تخلفاتی که در اثر آن پایداری ساختمان در برابر حوادث کاهش یابد و یا باعث ناپایداری و کاهش عمر مفید آن می‌شود در این گروه جای می‌گیرد. هر چه حجم و ارتفاع طبقات ساختمانی بیشتر باشد توجه دقیق‌تر معمار و محاسبات کامل تری را از لحاظ استحکام می‌طلبد. (صمدی قوشچی، ۱۳۷۷: ۵۶)

مسائل مربوط به ایمنی ساختمان نظیر پیشگیری از بروز حریق مهار حریق و ممانعت از گسترش افقی و عمودی آن در بنا تدارک راه ایمنی برای فرار از آتش احداث کردن پله فرار و فراهم نمودن تسهیلات لازم برای اطفای حریق نیز در تکمیل این موارد است. (احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۲: ۶)

در ارتباط با تخلف عدم استحکام بنا کمیسیون با دو دیدگاه به صدور رأی می‌پردازد:

الف) رأی به اصلاح و رفع عیب در صورت امکان در صورتی که نقصان راجع به عدم استحکام بنا از لحاظ فنی قابل رفع باشد کمیسیون رأی به رفع نقص در یک بازه زمانی تعیین شده می‌دهد.

ب) رأی تخریب بنای غیر مستحکم اگر سازه از لحاظ فنی قابل تحکیم و مقاوم سازی نباشد و یا ذینفع در بازه زمانی تعیین شده در بند الف نسبت به مقاوم سازی اقدام ننماید رأی قلع بنا صادر و به مرحله اجرا گذاشته می‌شود و مسلماً در این گونه موارد کمیسیون نمی‌تواند با صدور رأی جریمه موجبات بنای ساختمان غیر مستحکم را که خطر آفرین است فراهم نماید. (بهمنی منفرد و کلانتری، ۱۳۹۱: ۷)

۶) تخلفات ساختمانی ناشی از عدم رعایت اصول فنی شهرسازی و بهداشتی

عدم اجرای ساخت و سازها بر اساس اصول فنی و شهرسازی همانند نورگیری مناسب فضاها باعث هدر رفتن مصالح ساختمانی به عنوان سرمایه ملی می‌شود افزون بر این زندگی در ساختمان‌هایی که اصول فنی و یا شهرسازی در آن‌ها رعایت نشده سبب دلهره ساکنین و زندگی در شرایط سخت خواهد شد. (بهمنی منفرد و کلانتری، ۱۳۹۱: ۳) در این نوع از تخلفات کمیسیون رأی به تخریب بنا خواهد داد.

۷) تخلفات ساختمانی تغییر کاربری

در هر نوع از انواع مختلف ساختمانی و بر حسب استفاده متعارف اماکنی مورد نیاز است که در نقشه ساختمان پیش بینی و هنگام اجرای نقشه و احداث بنا در مرحله تقسیم فضاها از هم تفکیک و مشخص می‌شوند حذف در واقع عبارت است از عدم

اقدام به احداث تمام یا قسمتی از اماکن مورد نیاز و ضروری ساختمان و تبدیل آن به فضاهای دیگر می‌باشد. و معمولاً قبل از بهره‌برداری از بنا صورت می‌گیرد تغییر کاربری ساختمان نیز به معنی استفاده از ساختمان بعد از احداث به نوعی غیر از آنچه در محتوای طرح‌ها و پروانه ساختمانی است می‌باشد. (صمدی قوشچی، ۱۳۷۷: ۹۳)

نحوه استفاده	گذربندي	تراکم	فن و ایمنی	تفکیک
عدم احداث در ملك غیر	تجاوز به شارع	احداث طبقات فوقانی	احداث درحد مجاز	کمتر از حد مجاز
احداث در ملك غیر	عدم رعایت مسیر تعیین شده	عدم رعایت ارتفاع کل مجاز	احداث روی همکف بدون مقاومت	
احداث در کاربری مغایر	عدم رعایت کف تعیین شده	سطح اشغال مجاز	عدم تخریب اعیانی موجود و قدیمی در زمان تجدید بنا	
احداث در کاربری عمومی	عدم رعایت ضوابط بالکن و پاگرد	افزایش ارتفاع زیرزمین		
تبدیل پارکینگ به واحد تجاری	عدم اجرای نادرست پخی و قوس			
احداث در مسیر طرح های دولتی	عدم اجرای عقب نشینی			
زمینهای مسکونی به واحد تجاری				
تبدیل زیرزمین یا پیلوت به مسکونی				

جدول ۴: انواع تخلف کاربری بر اساس مضامین اصلی طرح های توسعه شهری (بهشتی روی، ۱۳۷۲: ۸۴)

از دیگر تقسیمات، انواع تخلفات را می‌توان از لحاظ مفهومی مورد بررسی قرار داد از این لحاظ تخلفات به دو دسته جداگانه تقسیم می‌شوند که اصطلاحاً به آن تخلفات ساختمانی مطابق مقررات (داخل مقررات) و تخلفات خلاف مقررات (خارج مقررات) می‌باشد. این تقسیم بندی در واقع مستخرج از تبصره های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری می‌باشد. در تبصره های ۲ و ۳ و ۴ این قانون به مواردی اشاره شده است که در آن ضمن اینکه عمل مالک خلاف مقررات شناخته می‌شود ولی به دلایلی ضرورتی بر تخریب و از بین بردن آن بنا نیست. در چنین مواردی است که مصادیق سه تبصره فوق‌الشاره از دیگر تخلفات ساختمانی متمایز گردیده و قانونگذار با تعیین جریمه ای کمتر، رسیدگی به آن را از وظایف مذکور در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ دانسته است. (پاک نهاد، ۱۳۸۰: ۵۶)

مخالفت قوانین جاری و طرحهای توسعه شهری	موافق قوانین جاری و طرحهای توسعه شهری	مخالفت مواد پروانه	موافق مواد پروانه	ساختمان سازی
		خلاف داخل مقررات	مجاز	با پروانه
خلاف خارج مقررات	خلاف داخل مقررات			بدون پروانه
خلاف خارج مقررات	خلاف داخل مقررات			مغایر پروانه

جدول ۵: ماتریس روابط طرح‌های شهری، قوانین و پروانه در ساختمان سازی (پاک نهاد، ۱۳۷۹: ۴۳)

منابع و مأخذ

۱. احد نژاد، محسن، رشید، خوانی، سمیه؛ نادری، افشین، عالمی، مهدی (۱۳۹۲) آثار و تبعات تخلفات ساختمانی در شهرها نمونه مورد مطالعه شهر زنجان، پنجمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری.
۲. بهمنی منفرد، کلانتری (۱۳۹۱) بررسی تاثیر کمیسیون های ماده ی صد شهرداری در کنترل تخلفات ساخت و ساز، چهارمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد.
۳. پاک نهاد، رضا (۱۳۸۱)؛ بررسی عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت و سازهای شهری نمونه موردی: تبریز؛ پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی تهران، دانشگاه تربیت مدرس.
۴. رحیمی، وحید، پناد، عبد الصمد (۱۳۹۱) تحلیل و بررسی آراء صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری مطالعه موردی منطقه ۲ شهرداری زاهدان؛ چهارمین همایش علمی سراسری دانشجویی جغرافیا، تهران.
۵. زیاری، کرامت اله (۱۳۹۰)؛ برنامه ریزی کاربری اراضی شهری؛ چاپ نهم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۶. سرخیلی، الناز (۱۳۸۹) بررسی تأثیر دگرگونیهای 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.
۷. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۵) طراحی شهری در ایران کتاب سبز راهنمای شهرداری ها جلد پنجم؛ تهران: انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور.
۸. صفامنش، کامران، منادی زاده، بهروز (۱۳۷۲) ضوابط ساختمانی برای ایجاد هویت و هماهنگی در سیمای شهرها، مجله آبادی، شماره ۹
۹. صمدی قوشچی، زیداله (۱۳۸۳) تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران، اصفهان، انتشارات جنگل.
۱۰. عزیزی، محمد مهدی، نقش و جایگاه تراکم ساختمانی در توسعه تهران، مجموعه مقالات اولین سمینار ساخت و ساز در پایتخت. (۱۳۸۱)، تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران.
۱۱. قانع، رامتین، محمدی، امید (۱۳۹۵) تخلفات ساختمانی و کمیسیون ماده ۱۰۰؛ تهران: انتشارات اندیشه سبز نوین.
۱۲. کلانتری، صمد ربانی، رسول، صداقت، کامران (۱۳۸۴) ارتباط فقر با قانون گریزی و شکل گیری آسیب اجتماعی، فصلنامه رفاه اجتماعی، شماره ۱۸.
۱۳. نفیسی، محمد، رفیعیان، مجتبی، ملک پور، شاهین، ملکی، قاسم (۱۳۹۱)؛ استانداردهای برنامه ریزی و طراحی شهری انجمن شهرسازی آمریکا، جلد ششم، روشهای تحقق پذیری، تهران: انتشارات آذرخش.