

بررسی زمینه های بروز تخلفات ساختمانی

حسن طبالی برسیانی

کارشناسی روابط بین الملل، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرضا

چکیده

این پژوهش با هدف بررسی بررسی زمینه های بروز تخلفات ساختمانی انجام شد. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب، مقالات و پایان نامه ها صورت گرفت. نتایج نشان داد بررسی زمینه های بروز تخلفات ساختمانی در شهرها نشان می دهد که این معضل به عوامل متعددی بستگی دارد که هر یک به نوعی بر روند توسعه و مدیریت شهری تأثیرگذار است. از یک سو، ضعف در سیستم های نظارتی و پیچیدگی قوانین و مقررات، زمینه ساز بروز تخلفات می شود. از سوی دیگر، فشارهای اقتصادی ناشی از افزایش جمعیت و نیاز به مسکن، بسیاری از افراد را به سمت ساخت و سازهای غیرمجاز سوق می دهد. علاوه بر این، فساد اداری و عدم آگاهی عمومی از قوانین و مقررات نیز از دیگر عوامل مهم در بروز تخلفات ساختمانی به شمار می روند. تغییرات ناگهانی در سیاست های شهری و فقدان زیرساخت های مناسب نیز می تواند به سردرگمی و تخلفات منجر شود. برای مقابله با این چالش ها، نیاز به اتخاذ راهکارهای مؤثر و جامع داریم. تقویت نظارت های قانونی، آموزش و آگاهی بخشی به شهروندان، تسهیل فرآیند اخذ مجوز، و ایجاد مشوق های قانونی از جمله اقداماتی هستند که می توانند به کاهش تخلفات ساختمانی کمک کنند.

واژگان کلیدی: شهر، شهرداری، تخلف، تخلف ساختمانی

مقدمه

تخلفات ساختمانی یکی از معضلات جدی در روند توسعه شهری به شمار می‌رود که می‌تواند تأثیرات منفی عمیقی بر کیفیت زندگی شهروندان و محیط زیست داشته باشد. این تخلفات معمولاً به دلیل عدم رعایت قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز، به وجود می‌آیند و می‌توانند شامل مواردی چون ساخت و ساز بدون مجوز، تغییر کاربری غیرمجاز، و عدم رعایت استانداردهای ایمنی و فنی باشند. زمینه‌های بروز این تخلفات به عوامل متعددی بستگی دارد که می‌توان آن‌ها را به دو دسته عمده تقسیم کرد: عوامل اجتماعی و اقتصادی. از یک سو، فشارهای اقتصادی ناشی از افزایش جمعیت و نیاز به مسکن، بسیاری از افراد را به سمت تخلفات ساختمانی سوق می‌دهد. در شرایطی که تأمین مسکن مناسب به یک چالش تبدیل می‌شود، برخی از شهروندان ممکن است به ساخت و سازهای غیرمجاز روی آورند. از سوی دیگر، ضعف در سیستم‌های نظارتی و اجرایی نیز می‌تواند به بروز تخلفات ساختمانی دامن بزند. عدم هماهنگی بین نهادهای مختلف، کمبود منابع انسانی و مالی برای نظارت بر ساخت و سازها، و همچنین فساد اداری، از جمله عواملی هستند که می‌توانند به افزایش تخلفات ساختمانی منجر شوند. این مقاله به بررسی دقیق زمینه‌های بروز تخلفات ساختمانی می‌پردازد و تلاش خواهد کرد تا عوامل مؤثر در این زمینه را شناسایی و تحلیل کند. با درک بهتر این زمینه‌ها، می‌توان به طراحی راهکارهای مؤثری برای پیشگیری از تخلفات ساختمانی و ارتقاء فرهنگ ساخت و ساز قانونی و ایمن در جامعه پرداخت.

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، ۱۳۷۲)

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 نظام های حاکم بر قوانین ساخت و ساز را می‌توان در قالب ضرورت صدور پروانه ساختمان، 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 فرایندهای 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 علاوه فقدان مدیریت یکپارچه واحد در سطح کلان شهرها و منطقه های شهری از آن جمله اند. (مشیری، ۱۳۸۹) 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 سال های 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 می‌توان گفت تغییر چندانی نکرده است و بیشترین خلاfi که سازنده ها در تهران مرتکب میشوند 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 می‌شود 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 می دانند. (زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۸۸)

زمینه های بروز تخلفات ساختمانی

- سهم ضوابط سختگیرانه ساخت و ساز مندرج در طرحهای جامع یا تفصیلی که ناشی از نظریه ها و آرا مشاورین شهرسازی در تهیه طرح های توسعه شهری است به مثابه قوانین لایتنیر و بدون در نظر گرفتن شرایط اجتماعی و اقتصادی شهرها تصویب میگردد نقش به سزایی 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 ساختمان سازی است، نمی توان نادیده گرفت. در هیچ یک از قوانین شهری اشاره ای به نحوه مجازات این اشخاص نشده است.
- گاه روند طولانی اخذ پروانه ساختمانی سازندگان را تشویق به تخلف می نماید.
- دیدگاه مناسب و مساعد دست اندرکاران مربوطه تدوین مقررات به منظور جلوگیری از افزایش تخلفات ساختمانی و راه کارهای علمی شناسایی علل آن موجب پویایی ارایه ی خدمات نظارتی در حوزه ی ساخت و ساز خواهد بود.
- سودجویی و کاهش هزینه های اجرایی.
- عدم آگاهی از قوانین و مقررات ساخت و ساز.
- نبود و یا ضعف نظارت و کنترل در ساخت و سازها.
- کمبود و ابهام در قوانین و مقررات ساخت و سازها.

عوامل موثر در بروز تخلفات ساختمانی

یکی از مشکلاتی که در دهه های گذشته باعث آسیب زدن بر کالبد شهرهای کشوری و ایجاد اختلال در سیستم مدیریتی و برنامه ریزی شهری شده است، روند روزافزون ساخت و سازهای غیرمجاز ساختمانی است. نحوه اجرای قوانین و مقررات ساخت و ساز، عامل تعیین کننده ای در تحقق اهداف و چشم اندازهای طرحهای توسعه شهری است که متأسفانه قانون گریزی و ستیز از مقررات در نهادهای اجتماعی جوامع، بتدریج به عنوان یک باور عمومی مورد قبول واقع شده است. (صداتی و اسمعیلی، ۱۴۰۲) تخلفات ساختمانی به عنوان یک معضل جدی در فرآیند توسعه شهری، تحت تأثیر عوامل متعددی قرار دارد. در ادامه به برخی از این عوامل اشاره می شود:

۱. **فقدان نظارت مؤثر:** یکی از اصلی ترین عوامل بروز تخلفات ساختمانی، ضعف در سیستم های نظارتی است. عدم وجود بازرسی های منظم و کارآمد می تواند به ساخت و سازهای غیرمجاز و عدم رعایت استانداردها منجر شود.
۲. **پیچیدگی قوانین و مقررات:** قوانین و مقررات ساختمانی ممکن است به دلیل پیچیدگی و عدم شفافیت، برای شهروندان و پیمانکاران دشوار باشد. این پیچیدگی می تواند منجر به سوء تفاهم و تخلف شود.

۳. **فشارهای اقتصادی:** افزایش جمعیت و نیاز به مسکن، فشارهای اقتصادی را بر روی شهروندان و سازندگان ایجاد می‌کند. در شرایطی که تأمین مسکن به یک چالش تبدیل می‌شود، برخی افراد ممکن است به سمت تخلفات ساختمانی روی آورند.
 ۴. **فساد اداری:** وجود فساد در نهادهای دولتی می‌تواند به بروز تخلفات ساختمانی دامن بزند. اگر مسئولان نظارتی به جای اجرای قوانین، به رشوه و فساد روی آورند، این امر می‌تواند به افزایش تخلفات کمک کند.
 ۵. **عدم آگاهی عمومی:** بسیاری از شهروندان از قوانین و مقررات ساختمانی آگاهی کافی ندارند. این عدم آگاهی می‌تواند منجر به تخلفات ناخواسته شود، به ویژه در مواردی که افراد بدون مجوز اقدام به ساخت و ساز می‌کنند.
 ۶. **تغییرات ناگهانی در سیاست‌های شهری:** تغییرات ناگهانی در سیاست‌های شهری و برنامه‌ریزی‌های ساخت و ساز می‌تواند به سردرگمی و تخلفات منجر شود. اگر برنامه‌ریزی‌ها به درستی انجام نشود، ممکن است افراد به ساخت و سازهای غیرمجاز روی آورند.
 ۷. **فقدان زیرساخت‌های مناسب:** در برخی از مناطق، عدم وجود زیرساخت‌های مناسب مانند آب، برق و فاضلاب می‌تواند به تخلفات ساختمانی منجر شود. سازندگان ممکن است به دلیل نبود زیرساخت‌های لازم، اقدام به ساخت و سازهای غیرمجاز کنند.
 ۸. **تغییر کاربری غیرمجاز:** در برخی موارد، تغییر کاربری زمین‌ها به صورت غیرمجاز و بدون رعایت قوانین می‌تواند به بروز تخلفات ساختمانی منجر شود. این تغییرات معمولاً به دلیل نیاز به توسعه سریع و عدم نظارت کافی صورت می‌گیرد.
 ۹. **فشارهای اجتماعی و فرهنگی:** در برخی جوامع، فشارهای اجتماعی و فرهنگی ممکن است افراد را به سمت تخلفات ساختمانی سوق دهد. به عنوان مثال، در مناطقی که فرهنگ ساخت و ساز غیرمجاز رواج دارد، احتمال بروز تخلفات بیشتر است.
 ۱۰. **عدم وجود مشوق‌های قانونی:** در صورتی که مشوق‌های قانونی برای رعایت قوانین و مقررات ساختمانی وجود نداشته باشد، افراد ممکن است به تخلفات ساختمانی روی آورند. این مشوق‌ها می‌توانند شامل تسهیلات مالی و تخفیف‌های مالیاتی باشند.
- با شناسایی و تحلیل این عوامل، می‌توان به طراحی راهکارهای مؤثری برای پیشگیری از تخلفات ساختمانی و بهبود وضعیت ساخت و ساز در شهرها پرداخت.

سابقه قانونگذاری تخلفات ساختمانی

در حوزه و حریم شهرها اهمیت شهر و نیاز به موسسه‌ای که عهده دار امور شهری باشد، موجب شد که مجلس شورای ملی در اولین دوره قانون گذاری قانون بلدیه را به تصویب برساند این قانون شامل ۱۰۸ ماده بوده که در تاریخ ۱۲/۳/۱۲۸۶ به تصویب رسید، در این قانون به صراحت به موضوع تخلفات ساختمانی اشاره نشده بود، ولی بند ۳ ماده ۲ آن، یکی از وظایف بلدیه را مواظبت در این می دانست که معابر شهر موافق نقشه معینی باشند. با مطالعه اسناد و منابع مختلف مشاهده می‌شود که در سال ۱۳۲۴ برای نخستین بار طی آئین نامه امور خلافی ناظر به ماده ۲۷۶ قانون مجازات عمومی سابق، موضوع تخلف ساختمانی مطرح گردید. طی ردیف ۵ ماده ۳ آئین نامه مزبور: " کسانی که بدون پروانه شهرداری و نقشه تصویب شده، اقدام به ساختمان نمایند که مشرف به معابر عمومی و خیابان باشد به ۷ تا ۱۰ روز حبس و از یکصد تا دویست ریال غرامت محکوم می گردند". (صمدی قوشچی، ۱۳۹۷)

در تاریخ تصویب قانون یاد شده تنها مطلبی که در شهرهای آن زمان برای شهرداری ها اهمیت داشته، رعایت عقب نشینی های لازم در زمینه توسعه معابر بود که قانون نخست آن در سال ۱۳۱۲ و اصلاحی آن در سال ۱۳۲۰ به تصویب رسیده بود :

- قانون احداث و توسعه معابر و خیابان ها به عنوان اولین قانون شهرداری در ایران مصوب ۱۳۱۲

- قانون و آئین نامه پیش آهنگی در گذرها و خیابان ها مصوب ۱۳۱۸

- اصلاح قانون احداث و توسعه معابر و خیابان ها تحت عنوان قانون توسعه معابر مصوب ۱۳۲۰

در سال ۱۳۳۴ با تصویب قانون شهرداری مطابق بند ۲۴ ماده ۵۵ آن قانون، صدور پروانه برای کلیه ساختمان هایی که در شهر احداث می شود، جزو وظایف شهرداری قرار گرفت لیکن برای ساخت و سازهای آن تعداد از سازندگانی که در محل های غیر مشرف به خیابان ها و معابر عمومی بدون پروانه مبادرت به این امر می نمودند، حکم قانونی در نظر گرفته نشد. طی ماده ۱۰۰ قانون فوق (جزو مواد الحاقی سال ۱۳۴۵)، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن مکلف شدند قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان، از شهرداری پروانه اخذ نمایند، در قسمت پایانی ماده، شهرداری اجازه یافت بوسیله مأمورین خود از عملیات ساختمان های بدون پروانه، یا مخالف مفاد پروانه اعم از این که در زمین محصور یا غیر محصور باشد، جلوگیری نماید و مطابق تبصره ۱ آن ماده، کمیسیون مرکب از سه نفر تشکیل شد تا به تخلفات ساختمانی حوزه شهرها رسیدگی و چنانچه از لحاظ اصول شهرداری و فنی و بهداشتی قلع آن را فوری تشخیص دهد، رأی تخریب صادر نمایند در اصلاحات سال ۱۳۵۲، در ترکیب اعضاء کمیسیون و مهلت های مندرج در تبصره قبلی تغییراتی داده شد. رعایت اصول معماری و شهرداری و ایجاد امکانات و تسهیلات برای بالا بردن سطح و کیفیت کار اشخاصی که امر تهیه و نظارت و اجرای طرحهای ساختمانی و شهرداری را بر عهده داشتند، موجب شد که در تاریخ ۱۰، ۳، ۱۳۵۲ قانون نظام معماری و مهندسی در ۱۵ ماده به تصویب برسد، در شهریور ۱۳۵۶ نیز مواردی از این قانون اصلاح شد.

در دهه پنجاه، مهاجرت سیل آسا به تهران و شیوع ساخت و سازهای غیر مجاز به اوج خود رسید و این امر موجب تصویب قانون نظارت بر گسترش شهر تهران در تاریخ ۱۷، ۵، ۱۳۵۲ گردید این قانون به مأمورین شهرداری اجازه داد نسبت به جلوگیری و تخریب ساختمان های غیر مجاز خارج از محدوده تهران اقدام نمایند.

در سال ۱۳۵۵ ماده واحده قانون الحاقی ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تصویب شد، در تبصره های جدید الحاقی برای نخستین بار نحوه انجام وظیفه مهندسين ناظر ساختمانی و نظارت مأموران شهرداری در جریان ساخت و سازها، تکلیف دفاتر اسناد رسمی ملاحظه گواهی های عدم خلاف صادره از شهرداری درباره ساختمان هایی که انتقال یا به رهن داده میشوند، کیفیت برخورد با تخلف ساختمان هایی که پروانه احداث آن قبل از تصویب نقشه جامع شهر باشد و حکم قانون در مورد تغییر و تبدیل پارکینگ و زیر زمین به مسکونی و تشکیل کمیسیون تجدید نظر ماده ۱۰۰ برای رسیدگی به موارد اعتراض به رأی بدوی مطرح شد. گفتنی است که پرداخت جریمه به شهرداری برای تخلف ساختمانی (مورد تبدیل و تغییر کاربری پارکینگ و زیر زمین به مسکونی تحت شرایطی خاص). پس از انقلاب اسلامی، مهمترین مساله که در خصوص کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح شد مساله مشروعیت کمیسیون های ماده ۱۰۰ بود. شورای نگهبان به این عنوان که آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ مبتنی بر حکم حاکم شرع نیست، آن را خلاف شرع اعلام نمود. مطابق این امر دادگاه های کیفری به استناد ماده ۲۱۷ قانون اصلاح موادی از قانون آئین دادرسی کیفری مصوب سال ۱۳۶۱، کار رسیدگی به تخلفات ساختمانی را آغاز نمودند. در اوایل سال ۱۳۶۷ کمیسیون تعزیرات حکومتی با استفاده از اجازه کلی امام (ره) و آئین نامه مصوب نخست وزیر در شهرداری ها تشکیل شد و عهده دار رسیدگی به تخلفات ساختمانی شد. پس از مدت زمان کوتاه این کمیسیون ها نیز تعطیل شدند و پرونده های تخلفات ساختمانی بلا تکلیف باقی ماند. (صمدی قوشچی، ۱۳۹۷)

مکاتبه قائم مقام وزیر کشور و سرپرست شهرداری تهران با مقام رهبری و تنفیذ مع الواسطه ایشان موجب شروع کار مجدد کمیسیون ماده ۱۰۰ شد بنابر این آخرین اصلاحات قانونی در ماده ۱۰۰ و تبصره های آن راجع به تخلفات ساختمانی در تاریخ ۱۳۵۸/۶/۲۷ به وسیله شورای انقلاب اسلامی بعمل آمد و تبصره ۲ سابق حذف گردید. در حقیقت با وجود مقررات قانونی تحت عناوین قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۳ و آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی حریم شهر ها مصوب ۱۳۵۵. محملی برای ادامه حیاط تبصره مذکور باقی نمانده بود. در تبصره های ۲ و ۳ و ۴ جدید، به ترتیب از تراکم اضافی مسکونی و تراکم اضافی تجاری و احداث بنای بدون پروانه و احکام قانونی آنها بحث شده است. در تبصره ۶، موضوع عدم رعایت مقررات مربوط به توسعه معابر و حکم آن مطرح گردیده است. مفاد بقیه تبصره ها راجع به تخلفات ساختمانی با مقداری تغییرات، حول محور مطالب عنوان شده در ماده واحده قانون الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ مصوب ۱۳۵۵ می چرخد.

در تاریخ ۲۶، ۳، ۱۳۷۱ به منظور تنسيق امور مربوط به حرفه های مهندسی معماری، ساختمان و شهرسازی تأسیسات و سایر رشته های مرتبط قانون نظام مهندسی ساختمان به تصویب رسید و مقرر شد برای مدت ۲ سال بصورت آزمایشی اجرا شود. گسترش بی رویه تهران و شهرهای اطراف آن موجب شد که در تاریخ ۱۳۷۲/۱۲/۱۰ قانون الحاق ۳ تبصره به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداری ها به تصویب برسد، از خصایص این قانون که فعلا نیز قدرت اجرایی دارد آن است که به شهرداری های استان تهران اجازه می دهد برای حفاظت از حریم مصوب شهرها نسبت به جلوگیری و تخریب ساختمان های بدون پروانه اقدام نمایند. پس از این، در تاریخ ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید، ماده ۳۲ این قانون عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی در شهرهای حوزه مشمول مقررات ملی ساختمان را تخلف و ماده ۴۰ همان قانون، این عمل را جرم و مرتکب را مشمول مجازات جزای نقدی از یکصد هزار تا ده میلیون ریال میداند بنابر این در حال حاضر قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی مورد عمل شهرداری ها و مراجع قانونی میباشد. اجرای صحیح طرح های شهری، ضامن آرامش و رفاه، امنیت و سلامت ساکنین شهر است. اما نادیده گرفتن ضوابط مربوط به آن و خود سری در احداث ساختمان در غیر کاربری های مربوط، دو پیام مهم منفی خواهد داشت :

اول اینکه فضایی که برای رفع نیازمندی های عمومی در نظر گرفته شده بود، از بین می رود، بعنوان مثال احداث ساختمان مسکونی در کاربری آموزشی و بهداشتی و درمانی یا اداری، شهر را از داشتن دانشگاه مدرسه، بیمارستان یا اداره خاص در آن محل محروم میکند. دوم اینکه غالبا در احداث ساختمان های غیر مجاز، اصول فنی رعایت نمی شود و به این ترتیب ساختمان به یک خطر بالقوه تبدیل می شود و محلی که برای فعالیت و امنیت و سکونت احداث شده خود سبب هلاکت می گردد. علاوه بر این موارد، تناسب و تعادل و تجانس در ابنیه شهر که سبب زیبایی آن می شود از بین می رود و ناراستی و بی عدالتی جای آن را می گیرد و در بسیاری از موارد عدم رعایت تراکم موجب تجاوز به حقوق مجاورین می شود. (صمدی قوشچی، ۱۳۹۷)

راهکارهای پیشگیری از بروز تخلفات ساختمانی

همگام با رشد روزافزون جمعیت و توسعه شهرنشینی، شهرها در شرایط کنونی با مشکلاتی؛ ازجمله کمبود مسکن و سایر خدمات رفاهی روبه رو هستند که همین امر خود عامل افزایش تخلفات ساختمانی در شهرها؛ به ویژه کلانشهرها شده است و این معضل به علت فقدان نظارت کافی بر ساخت وسازهای شهری تشدید شده است. تخلفات ساختمانی یکی از مسائل مهم شهرواست که برخورد با آن و حل آن به آسانی امکانپذیر نیست. یکی از راهحلهای اصولی و ممکن، تلاش برای پیشگیری

از وقوع آنها و کاهش زمینه های وقوع اینگونه تخلفات در سطح شهرهاست (سعیدی، ۱۴۰۲). در واقع تخلفات ساختمانی یکی از چالش های جدی در مدیریت شهری است که نیازمند راهکارهای مؤثر برای پیشگیری و کاهش آنها می باشد. در ادامه به برخی از این راهکارها اشاره می شود:

۱. **تقویت نظارت های قانونی:** ایجاد و تقویت سیستم های نظارتی مؤثر بر ساخت و سازها می تواند به کاهش تخلفات کمک کند. این نظارت ها باید شامل بازرسی های دوره ای و استفاده از فناوری های نوین مانند دوربین های مدار بسته و نرم افزارهای مدیریت پروژه باشد.

۲. **آموزش و آگاهی بخشی:** برگزاری دوره های آموزشی برای شهروندان، مهندسان و پیمانکاران در زمینه قوانین و مقررات ساختمانی می تواند به افزایش آگاهی و مسئولیت پذیری در این حوزه کمک کند. همچنین، اطلاع رسانی در مورد عواقب تخلفات ساختمانی می تواند انگیزه ای برای رعایت قوانین ایجاد کند.

۳. **تسهیل فرآیند اخذ مجوز:** ساده سازی و تسریع در فرآیند اخذ مجوزهای ساختمانی می تواند به کاهش تخلفات کمک کند. اگر شهروندان بتوانند به راحتی و در زمان مناسب مجوزهای لازم را دریافت کنند، احتمال ساخت و سازهای غیرمجاز کاهش خواهد یافت.

۴. **ایجاد مشوق های قانونی:** ارائه مشوق های مالی و قانونی برای افرادی که به رعایت قوانین و مقررات ساختمانی پایبند هستند، می تواند به تشویق رفتارهای قانونی کمک کند. این مشوق ها می توانند شامل تخفیف های مالیاتی یا تسهیلات بانکی باشند.

۵. **تقویت همکاری بین نهادها:** همکاری و هماهنگی بین نهادهای مختلف دولتی و خصوصی در زمینه نظارت و مدیریت ساخت و سازها می تواند به بهبود وضعیت موجود کمک کند. این همکاری می تواند شامل تبادل اطلاعات و تجربیات بین نهادهای مختلف باشد.

۶. **استفاده از فناوری های نوین:** بهره گیری از فناوری های نوین مانند BIM (مدل سازی اطلاعات ساختمان) و نرم افزارهای مدیریت پروژه می تواند به بهبود فرآیندهای نظارتی و کاهش خطاها و تخلفات کمک کند.

۷. **تشکیل کمیته های محلی:** ایجاد کمیته های محلی متشکل از نمایندگان شهروندان، مهندسان و مسئولان شهری می تواند به شناسایی و حل مشکلات محلی در زمینه تخلفات ساختمانی کمک کند. این کمیته ها می توانند به عنوان نهادهای نظارتی و مشورتی عمل کنند.

۸. **توسعه فرهنگ ساخت و ساز پایدار:** ترویج فرهنگ ساخت و ساز پایدار و مسئولانه در جامعه می تواند به تغییر نگرش ها و رفتارها در زمینه رعایت قوانین و مقررات ساختمانی کمک کند. این فرهنگ باید از طریق رسانه ها، آموزش و برنامه های اجتماعی تقویت شود.

با اجرای این راهکارها، می توان به کاهش تخلفات ساختمانی و بهبود کیفیت زندگی در جوامع شهری کمک کرد. این اقدامات نه تنها به حفظ محیط زیست و ایمنی شهروندان کمک می کند، بلکه به توسعه پایدار و مدیریت بهینه منابع شهری نیز منجر خواهد شد.

منابع و مآخذ

۱. زنگی آبادی، علی، قائد رحمتی، صفر، محمدی، جمال، صفایی، همایون (۱۳۸۹) تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب پذیری ناشی از زلزله مناطق شهر اصفهان؛ مدرس علوم انسانی برنامه ریزی و آمایش فضا؛ دوره چهاردهم، شماره ۲.
۲. سعیدی، علی (۱۴۰۲) بررسی تخلفات ساختمانی، دهمین کنفرانس مطالعات و تحقیقات نوین در مهندسی عمران، معماری و شهرآینده، تهران.
۳. صداقتی، عباس، اسمعیلی، سیما (۱۴۰۲) بررسی زمینه ها و دلایل تخلفات ساختمانی در پیرانشهر، تبعات و راهکاری های پیشنهادی، سومین کنفرانس بین المللی معماری، عمران، شهرسازی، محیط زیست و افق های هنر اسلامی در بیانیه گام دوم انقلاب، تبریز.
۴. صفامنش، کامران، منادی زاده، بهروز (۱۳۷۲) ضوابط ساختمانی برای ایجاد هویت و هماهنگی در سیمای شهرها، مجله آبادی شماره ۹.
۵. صمدی قوشچی، زید اله (۱۳۹۷) 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.
۶. مشیری، شهریار (۱۳۸۹) کنترل و هدایت ساخت و ساز شهری طراحی نظام کارآمد نشریه هویت شهر؛ شماره ۷.