

بررسی آثار و پیامدهای تخلفات ساختمانی

سیاوش صادقیان

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

چکیده

این پژوهش با هدف بررسی آثار و پیامدهای تخلفات ساختمانی انجام شد. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب، مقالات و پایان نامه ها و... انجام گرفت. نتایج نشان داد آثار و پیامدهای تخلفات ساختمانی موثر بر محیط اجتماعی، کاربری زمین، محیط زیست، فضای تخلفات ساختمانی، زمینه بحران های شهری، زمینه ایمنی و امنیت، زمینه تراکم ساختمانی، زمینه کالبدی، زمینه شبکه معابر، زمینه بافت شهر، زمینه منظر و سیمای شهری و پیامدهای فرهنگی تخلفات ساختمانی می شود.

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

مقدمه

تخلفات ساختمانی به عنوان یکی از چالش‌های جدی در حوزه مدیریت شهری و برنامه‌ریزی فضایی، تأثیرات عمیق و گسترده‌ای بر ابعاد مختلف زندگی اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی دارند. این تخلفات، که شامل ساخت و سازهای غیرمجاز، عدم رعایت استانداردهای فنی و ایمنی، و تغییر کاربری‌های غیرقانونی می‌شوند، نه تنها به تخریب منظر شهری و کاهش کیفیت زندگی شهروندان منجر می‌شوند، بلکه می‌توانند به بروز مشکلات جدی در زمینه‌های اجتماعی و اقتصادی نیز منتهی شوند. آثار و پیامدهای تخلفات ساختمانی به طور مستقیم بر روی ساختارهای اجتماعی و اقتصادی جامعه تأثیر می‌گذارد. از یک سو، این تخلفات می‌توانند به افزایش نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی منجر شوند، زیرا در بسیاری از موارد، ساخت و سازهای غیرمجاز به ویژه در مناطق حاشیه‌ای و کم‌درآمد صورت می‌گیرد. از سوی دیگر، این تخلفات می‌توانند به بروز مشکلات زیست‌محیطی نظیر آلودگی، تخریب منابع طبیعی و کاهش کیفیت آب و هوا منجر شوند. علاوه بر این، تخلفات ساختمانی می‌توانند به کاهش اعتماد عمومی به نهادهای دولتی و مدیریت شهری منجر شوند. وقتی شهروندان مشاهده می‌کنند که تخلفات به راحتی انجام می‌شوند و هیچ گونه پیگرد قانونی برای متخلفان وجود ندارد، این امر می‌تواند به تضعیف حس مسئولیت اجتماعی و کاهش مشارکت عمومی در امور شهری منجر شود. لذا این مقاله به بررسی آثار و پیامدهای تخلفات ساختمانی می‌پردازد.

تعریف تخلفات ساختمانی

تخلف در لغت به معنی خلاف کردن و خاف وعده کردن (عمید، ۱۳۷۵: ۲۰۶) آمده است. با استناد به تعریف اگیلار (۲۰۰۸) (از جرم، تخلف ساختمانی را می‌توان جرم یا رفتار ضد اجتماعی تعریف کرد که می‌تواند شرایطی ناامن ایجاد کند. با این حال، تفاوت مهم تخلفات ساختمانی با غالب جرایم، نمود تخلفات ساختمانی در ساختمان یا زمین شهری و امکان قطع انتساب آن به مجرم است. بنابراین پیش از آن که از متخلف ساختمانی نام برده شود، به ساختمان دارای تخلف به عنوان یک معضل اشاره می‌شود. تخلف یعنی درنگ یا هرگونه سرپیچی از قوانین، دستورالعمل‌ها و ضوابط شهرسازی و ساختمانی؛ و در نظام‌های شهری مختلف می‌تواند تعاریف و سطوح متفاوتی را در بر بگیرد. 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 (اسمعیل پور و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۹).

انواع تخلفات ساختمانی

انواع تخلفات ساختمانی با هدف نفع فردی بیشتر و یا تخلفات ساختمانی عموماً بهره برداری فزاینده از زمین بدون توجه به نوع کاربری‌ها، ضوابط احداث بنا و ضرایب مربوط به تراکم، سطح اشغال، منطقه بندی و... انجام می‌گیرد به دو دسته تقسیم می‌شوند: تخلفات مبتنی تخلفات معمولاً بر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تخلفات ناشی از عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری. در دسته بندی دیگری، تخلفات ساختمانی در رابطه با داشتن یا نداشتن پروانه ساختمان به پنج گروه اصلی تقسیم می‌شود: «عدم رعایت اصول شهرسازی، عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا، عدم رعایت اصول بهداشتی، نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان و سایر تخلفات». محمدی و میرزایی، اشکال تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری اصفهان را «احداث بنای بدون پروانه، توسعه و اضافه ساخت مازاد بر

پروانه، اضافه ارتفاع نسبت به پروانه، بالکن و کنسول مازاد بر پروانه، پیشزدگی در حیاط، احداث بالکن اضافی، کسری پارکینگ، عدم رعایت گذراندی طبق پروانه، عدم اجرای پخ طبق پروانه، رعایت نکردن مشخصات رامپ، تفکیک فیزیکی بنا، بازکردن درب در فضای سبز و گذر، مشرفیت (تراس، پنجره و...)، پله گذاری در گذرهای عمومی، احداث نیم طبقه داخل بنا، عدم رعایت ارتفاع و پیشزدگی مجاز بالکن، تفکیک فیزیکی عرصه، اضافه ارتفاع و مازاد بر تراکم مجاز نسبت به کد منطقه، عدم رعایت زاویه ۴۵ درجه، عدم رعایت کد زیرزمین، نصب آسانسور غیرمجاز، تصرف گذر، تصرف فضای مشاعی، عدم انجام عقبنشینی پلکانی در طبقات، احداث پله در حیاط، احداث درب به فضای مشاعی، اجرای نما بر خلاف ضوابط شهرسازی، عدم رعایت کد کف پارکینگ، تبدیل غیرمجاز یک کاربری به کاربری دیگر و تبدیل طبقه مکمل به یک واحد مجزا» برشمرده اند (اسمعیل پور و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۹).

آثار و پیامدهای تخلفات ساختمانی

بات با توجه به طبقه بندی متداول ضوابط ساخت و ساز ضوابط معماری و ضوابط شهری آثار و تبعات تخلفات ساختمانی را نیز می توان در دو سطح اثر بر بنا و اثر بر فراتر از بنا شامل بناهای اطراف حتی شهر و منطقه شهری بررسی نمود. تبعات عدم رعایت برخی از ضوابط معماری نظیر ابعاد اتاقها و الزامات بهداشتی ساختمان را می توان بیشتر منحصر به خود بنا دانست. اما گروهی از ضوابط فنی و معماری نظیر رعایت الزامات استحکام بنا علاوه بر کاهش ایمنی ساختمان و خطر پذیری آن برای ساکنان ساختمان می تواند اثرات منفی خود را بر ساختمان های هم جوار و کاهش سطح ایمنی معبر مجاور نیز باقی بگذارد تبعات ناشی از تخلفات ساختمانی را می توان از یک منظر دیگر به دو گروه تبعات محسوس و قابل ادراک که اثر منفی خود را در کوتاه مدت منعکس می سازند و تبعات غیر محسوس و غیر قابل ادراک که به طور مستقیم که تبعات منفی خود را در بلند مدت باقی می گذارند تقسیم نمود. (رفعیان و سرخیلی، ۱۳۹۶: ۶۵)

به طور کلی پیامدهای ناشی از تخلفات ساختمانی در ابعاد متفاوت قابل بحث می باشند که مهمترین آن ها عبارتند از:

۱- پیامدهای مؤثر بر محیط اجتماعی

نارضایتی شهروندان از خدمات رسانی تغییر محصوریت ها کم رنگ شدن احساس تعلق ایجاد فرصت های جرم و تجمع گروه های نامتجانس سستی ارزش های اخلاقی و فرهنگی مواردی از این دست می باشد که در گرو پیامدهای مؤثر در محیط اجتماعی جای می گیرد. (پورمحمدی، ۱۳۸۹: ۹۴)

تخلفات ساختمانی با افزایش جمعیت بیش از حد ظرفیت یک منطقه یا ناحیه و کاهش سطح خدمات دهی مورد نیاز آن به تغییر تعادل مناطق و نواحی مختلف شهر می انجامد که نتیجه آن نیز کمبود خدمات و زیر ساخت ها و در نتیجه فقر دسترسی به کاربری ها و تسهیلات مورد نیاز جمعیت شهری است در این باره کاهش اعتماد اجتماعی شهروندان به مدیریت شهری و عدم تمایل به مشارکت در اداره شهر نیز از نتایج بعد اجتماعی تخلفات ساخت و ساز می باشند.

۲- پیامدهای مؤثر بر کاربری زمین

یکی از تخلفاتی که تأثیر عمده ای در نظام کاربری زمین بر جای گذاشته است تغییرات غیر قانونی کاربری ها خصوصاً تغییر کاربری مسکونی به تجاری اداری صنعتی و یا بالعکس است که سبب همجواری کاربری های ناسازگار و افزایش بیش از حد یک کاربری در یک منطقه شده و ناهماهنگی هایی را از نظر ظرفیتی تسهیلاتی خدماتی برای تغییر کاربری های خارج از برنامه به وجود آورده است. (احدنژاد و همکاران ۱۳۹۲: ۱۰)

۳- پیامدهای مؤثر بر محیط زیست

یکی دیگر از آثار تخلفات ساختمانی مسائل زیست محیطی می‌باشد. آلودگی‌های صوتی ناشی از تخلفات مازاد بر تراکم و تغییر کاربری‌ها ایجاد جزایر گرمایی تغییرات دمایی آلودگی‌های هوا میزان دسترسی به آسمان مواردی از این دست می‌باشند. (رضایی راد و همکاران ۱۳۹۱: ۱)

آلودگی‌هایی همچون آلودگی هوا آب صدا و مانند آن با تراکم شهری بدون ارتباط نیستند بدیهی است که همراه با افزایش جمعیت حجم فاضالب و زباله شهری نیز افزایش می‌یابد بر این مبنا تراکم بیشتر تنها زمانی می‌تواند به تغییرات شدید اکولوژیک و آلودگی محیط شهری منتهی گردد که از تمهیدات لازم برای کنترل تغییرات زیست محیطی به طور ناقص استفاده شود و یا اصولاً استفاده نشود. (عزیزی، ۱۳۸۸: ۱۳۷)

همچنین تغییر کاربری کشاورزی و از بین بردن فضای سبز به نفع کاربری‌های پر سود یکی دیگر از آثار تلخ تخطی در قوانین تغییر کاربری‌ها می‌باشد افزایش تراکم ساختمانی که افزایش تراکم جمعیتی را در دل خویش دارد فشارهایی را بر محیط تحمیل میکند که شاید در نگاه اول چندان مسئله ساز به نظر نرسد. (احد نژاد و همکاران ۱۳۹۲: ۱۰)

بروز مسایلی نظیر آلودگی هوا و صدا فقدان کارآیی و افزایش مصرف انرژی ناشی از عدم رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان تخریب و تغییر کاربری‌های فضای سبز و زمین‌های کشاورزی و ناسازگاری ناشی از همجواری نامناسب کاربری‌ها می‌باشند.

۴- پیامدهای فضایی تخلفات ساختمانی

مورد دیگر از تبعات تخلفات پیامدهای فضایی است که موارد زیر را برای آن می‌توان شمرد توسعه بی‌رویه و بی‌قاعده شهری تغییر چشم اندازها و سیمای بصری ناموزونی در سیمای شهر اسکان غیر رسمی نبود تناسب بین تراکم ارتفاعی تراکم جمعیتی و....، تغییر سرانه‌ها آشفستگی در نظام استخوان بندی فضاهای عمومی توزیع نامناسب توده و فضا تضعیف کربدورهای دید تغییر میزان سایه اندازی. (زنگی آبادی و همکاران ۱۳۸۹: ۷)

۵- پیامدهای مؤثر در زمینه بحران‌های شهری

آسیب پذیری در برابر بحران‌های شهری را نیز می‌توان به تخلفات ساختمانی نسبت داد. ضعف جوشکاری در ساختمان‌های فلزی کم بودن مقاومت بتن در سقف و پی ساختمان‌های بتنی از مواردی است که کیفیت ساخت و سازهای شهری را تحت الشعاع قرار می‌دهد. (پرویزی، ۱۳۹۰: ۲)

از طرفی اغلب مجریان با حسن نیت کاذب فرض را بر استاندارد بودن مصالح می‌گذارند در حالی که با وقوع پیشامدهایی مانند زلزله خطرات جانی و تخریب ساختمان در این بناها بیشتر خواهد بود خصوصاً در مورد ساختمان‌هایی که دارای تراکم ارتفاعی و جمعیتی بیش از حد مجاز هستند دامنه فجایع عظیم خواهد بود. ساخت و سازهای بدون پروانه در حریم گسل‌ها ناپایداریهای شیب رانش و.... از جمله موارد شمول این دسته می‌باشد. (احد نژاد و همکاران ۱۳۹۲: ۱۱)

تنزل کیفیت محیطی عملکردی با تغییر سرانه‌ها بالا رفتن حد محصوریت و پایین آمدن نفوذ پذیری، عدم توزیع مناسب نظام توده و فضا ناهمگونی در خط آسمان کاهش کیفیت بصری و عملکردی جداره‌ها، تضعیف کربدورهای دید و اغتشاشات. (بصری سرخلیلی و رفیعان، ۱۳۸۸: ۱۸۴) تغییر میزان سایه اندازی در معابر از جمله اثرات کیفی تخلفات ساختمانی نظیر احداث بنای مازاد بر تراکم مجاز تخلف از مباحث مقررات ملی ساختمان و تخلف از ضوابط نما هستند.

۶- پیامدهای مؤثر در زمینه ایمنی و امنیت

کاهش ایمنی و امنیت ناشی از عدم توجه به مقررات ملی ساختمان و آیین نامه ی ۲۸۰۰ ساخت و ساز و نادیده انگاشتن مبحث ۲۱ مقررات ملی ساختمان پدافند غیر عامل در ارتباط با تاسیسات و تجهیزات بهداشت محیطی مقاومت مصالح اصول استحکام بنا و اصول پدافند غیر عامل از دیگر پیامدهای قابل ذکر تخلفات ساخت و ساز شهری می باشد.

۷- پیامدهای موثر در زمینه تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی همچون تراکم جمعیتی اثرات عمیقی در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی دارد. در بعد اقتصادی، اثرات تراکم ساختمانی در قالب موضوعات اقتصاد مسکن و ساختمان قابل تجزیه و تحلیل است. بخش مسکن از جمله بخش های اقتصادی مهم جامعه است که سهم قابل توجهی از تولید ناخالص را شامل می شود. میزان سرمایه گذاری ملی در بخش مسکن، میزان تولید اشتغال توسط بخش مسکن و سطح تولید مصالح ساختمانی در اقتصاد کلان از جمله موضوعاتی هستند که اهمیت جایگاه مسکن در اقتصاد کشور را نشان می دهد. در این راستا، نقش تراکم ساختمانی به عنوان یک شاخص اساسی در میزان تولید بنا مشهود می شود افزایش یا کاهش تراکم ساختمانی در برنامه های مسکن و ساختمان، تأثیر به سزایی در میزان تولید زیر بنای مسکن و ساختمان دارد. از سوی دیگر تراکم ساختمانی می تواند به عنوان یک عامل بازدارنده و مانع در تولید مسکن قرار گیرد. هزینه تامین زیر ساختها و تجهیزات را کاهش دهد و با کاهش سرانه زمین، استفاده بهینه از این عامل مهم، حیاتی و تجدید نشونده طبیعی را در بی داشته باشد و به تبع عوامل فوق بر اقتصاد خرد و توان مالی خانوارها نیز تأثیر گذارد. در بعد اجتماعی و فرهنگی نیز، آثار تراکم ساختمانی قابل تأمل است، افزایش یا کاهش تراکم ساختمانی بدون توجه به اصول و معیارهای توسعه شهری، خسارتهای اجتماعی و فرهنگی را بوجود آورده و با آنها را دامن زند، نقض حرمت قانون مداری ایجاد حق کاذب برای مالکین و سازندگان برای تقاضای اضافه تراکم، مسائل عدالت اجتماعی، فساد اداری، ازدحام جمعیت بیش از ظرفیت قابل تحمل محیط و در نتیجه چنین اقدامی حادث گردند. فروش تراکم مسکونی، توسط شهرداری در واقع فروش درصدی از حقوق آنها تلقی می شود، چنین کاری توسط دولت مردان که خود باید حامی و حافظ حقوق شهروندان باشند، شرعاً و عرفاً خلاف بارز بوده و مردم را نسبت به دولت جمهوری اسلامی و عدالت و انصاف آن بدبین و متقابلاً تشویق به تجاوز به حقوق دیگران می نماید در بعد زیست محیطی، انتظار بر این است که سیاست با و طرح های توسعه شهری، هدایت صحیح رشد، گسترش و توسعه شهری را مد نظر داشته باشد. نظریه ظرفیت قابل تحمل محیط را می توان اساسی ترین اصل در برخورد با مسائل شهری و در قالب توسعه شهری پایدار دانست شهرها از امکانات مشخص و توان محدودی در پذیرش فضای مصنوع و فشارهای جمعیتی، اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی برخوردارند. مشکلات تامین زیر ساخت یا و تجهیزات شامل تامین آب و برق، احداث شبکه های آب، برق و فاضلاب، مسائل آلودگی آب و هوا، سیستم های جمع آوری و دفع زباله و آب های سطحی از جمله مواردی هستند که ارتباط مستقیم با مسائل زیست محیطی پیدا می کنند. در بعد کالبدی، اثرات تراکم ساختمانی محسوس تر است. اغتشاش در فضاهای کالبدی و سیمای شهری از جمله تبعات منفی افزایش تراکم ساختمانی بدون تأمل است. سطح اشغال، ارتفاع و توده و فضا از محولی عوامل و موضوعات کالبدی ناشی از اتخاذ تصمیمات در خصوص تراکم ساختمانی است. گونه شناسی ساختمانی، تأثیر بر عملکرد و کیفیت کاربری های هم جوار، شبکه دسترسی و ترافیک، دید و منظر، فرم ساختمان و استخوان بندی فضایی شهر و جداره ها از اهم موضوعات کالبدی هستند. (عزیزی، ۱۳۸۱: ۷۶)

۸- پیامدهای موثر در زمینه کالبدی

آشکارترین و ملموس ترین آثار تخلقات ساختمانی، آثار کالبدی می باشد که در اولین نگاه به فضاهای شهری مشخص می گردد. این آثار تخریبی، تداوم تاریخی و هویت شهر و میراث های گذشته و شخصیت با ارزش آن را دچار لطامات جدی ساخته است. با بروز ناهمگونی در شهر در اثر تضادهای کالبدی، تضادهای اجتماعی پدیدار گشته و در نتیجه روابط اجتماعی صمیمی و دوستانه شهروندان از بین رفته و به جای آن حالت تخاصم را در بین طبقات مختلف مردم شهر دامن می زند. (بهشتی روی، ۱۳۷۲، ۱۲۰)

۹- پیامدهای موثر در زمینه شبکه معابر

شبکه معابر به عنوان یکی از اجزای اصلی ساخت کالبدی شهر، نقش اساسی و تعیین کننده در چگونگی شکل گیری فضاهای شهری، پراکنش و تراکم عناصر شهری و مکان یابی توسعه شهری دارد. فلذا شبکه معابر نقش مهمی در موقعیت طرح های شهری دارد می توان ساخت فضای شهری را در ارتباط مستقیم با کوشش جامعه برای غلبه بر فاصله ها دانست. و سیستم حمل و نقل شهری خوب، موجب تمرکز عناصر فضاهای شهری شده و بر عکس سیستم حمل و نقل شهری ضعیف به پراکندگی عناصر و فضاهای شهری منجر می گردد.

۱۰- پیامدهای موثر در زمینه بافت شهر

بافت شهر نمایانگر وضع کالبدی شهر و نحوه شکل گیری آن در طول زمان می باشد که خود تابعی از شرایط طبیعی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی و تکنولوژی جوامع می باشد، بافت شهر کمیتی پویا و در حال تغییر است که وضع کنونی شهر و چگونگی شکل گیری آنرا در طول زمان نمایان می سازد. بافت شهر بیانگر دانه بندی فضاهای کالبدی و شبکه ارتباطی و نحوه دسترسی، چگونگی توزیع فعالیت ها و در نهایت شکل گیری، تراکم، پیوستگی و ترکیب عناصر شهری و سیستم دسترسی سه جزء تشکیل دهنده بافت شهر است. (لینچ، ۱۳۷۷: ۵۰)

۱۱- پیامدهای موثر در زمینه منظر و سیمای شهری

بارزترین جنبه زیبایی شناسی یک شهر، منظر آن است. منظر شهری از عوامل متعددی تشکیل شده که از جمله عبارتند از: ترکیب بناها، سیمای ساختمان ها و شکل فضاها تا چگونگی ترکیب عناصر طبیعی در کالبد شهرها. (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۶۱)

۱۲- پیامدهای فرهنگی تخلقات ساختمانی

هر عمل و حرکتی در زندگی جمعی شهری، دارای آثار و ابعاد فرهنگی است. اساس انسانها در شهر بر پایه تعامل و کنش های متقابل است. همان طور که در اثرات نامطلوب تخلقات ساختمانی بر سیمای شهری اشاره شد، اثرات نامطلوبی را در روابط انسانی متأثر از آن خواهد گذاشت که به عبارتی، التقاط نامطلوب فرهنگی را به دنبال دارد. در زمینه تخلقات ساختمانی که به طور مشخص در قالب تبصره های ماده ۱۰۰ شهرداری با آنها برخورد می شود از قبیل اضافه تراکم هایی که در قالب توافقات صورت گرفته در ساختمان های بلند و رفیع و بناهای متوسط متجلی می گردند. می توان اثرات نامطلوب فرهنگی را جستجو و مشاهده نمود.

در مورد تخطی از قوانین و پیامدهای فرهنگی تخلقات ساختمانی می توان به تخلقات مسکونی حادث در حریم شهر که غالبا بدون پروانه ساختمانی ساخته شده اند و از حداقل امکانات و استانداردهای لازم نیز محروم هستند اشاره نمود.

اینگونه بناها عملاً منجر به شکل‌گیری مجتمع‌های زیستی در حاشیه شهر می‌گردند. حاشیه‌نشینان غالباً دارای روحیه‌ای منفی هستند، زیرا دولت را مسئول نابسامانی‌های زندگی خود می‌دانند و در نتیجه تسلیم سیاست‌ها و مقررات پیشنهادی مسئولان نمی‌شوند (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۴۵)

منابع و مآخذ

۱. احد نژاد؛ محسن، رشید خوانی؛ سمیه، نادری؛ افشین و عالمی؛ مهدی (۱۳۹۲) آثار و تبعات تخلفات ساختمانی در شهرها نمونه مورد مطالعه شهر زنجان؛ پنجمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری.
۲. اسمعیل پور؛ نجم، هروی؛ زهرا، حیدری هامانه؛ الهام (۱۳۸۹) بررسی علل وقوع تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تاکید بر نقش شهرداری، مجله مطالعات شهری، شماره ۳۱، ص ۱۷-۲۹.
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. پرویزی، سیروس (۱۳۹۰) بررسی جرم انگاری ساخت و سازهای غیر مجاز، اولین کنفرانس ملی مدیریت بحران زلزله و آسیب پذیری اماکن و شریان های حیاتی، تهران.
۵. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۹) برنامه ریزی کاربری اراضی شهری؛ چاپ هفتم؛ تهران: انتشارات سمت.
۶. رضایی راد؛ هادی، رفیعیان؛ مجتبی و بمانیان؛ محمدرضا (۱۳۹۱) ارزیابی تاثیر سیاست های تراکم ساختمانی بر ایجاد جزیره گرمایی با استفاده از روش SVF در GIS مورد پژوهشی: تهران؛ دومین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت محیط زیست تهران، دانشگاه تهران.
۷. رفیعیان؛ مجتبی، سرخیلی؛ الناز (۱۳۹۶) تخلفات ساختمانی از منظر شهرسازی؛ چاپ اول تهران انتشارات آرمان شهر.
۸. زنگی آبادی؛ علی، قائد رحمتی؛ صفر، محمدی؛ جمال و 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.
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. سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸) شهرسازی کتاب سبز شهرداری، جلد دوم؛ تهران: انتشارات سازمان شهرداری های کشور.
۱۱. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۸) تراکم در شهرسازی؛ چاپ چهارم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۱۲. عمید، حسن (۱۳۷۵) فرهنگ عمید، تهران: انتشارات امیرکبیر.
۱۳. لینچ، کوین (۱۳۷۷) تئوری شکل شهر، ترجمه دکتر سید حسین بحرینی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.