

تخلفات ساختمانی

مفهوم تخلفات ساختمانی

بر اساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری 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. همچنین بر اساس ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری: شهرداری‌ها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از زمین‌های داخل محدوده و حریم شهر از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نماسازی و کیفیت ساختمان‌ها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه‌بندی آن با رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورای عالی شهرسازی تعیین و به‌وسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد، هستند. شهرداری‌ها کنترل‌های پیش‌بینی شده را بر اساس پروانه ساختمانی انجام می‌دهند. تخلف‌های ساختمانی به اشکال و علل زیر انجام می‌پذیرد:

الف) عدم دریافت پروانه ساختمان برای احداث بنا و یا ایجاد تغییراتی در بنا که بر اساس قانون برای انجام آن تغییرات دریافت مجوز از شهرداری الزامی است.

ب) نادیده گرفتن بخش یا بخش‌های از پروانه ساختمان صادره از سوی شهرداری در هنگام احداث بنا و یا پس از آن. تخلف ساختمانی را می‌توان بی‌اعتنایی به قانونمندی‌های موجود در عرصه ساخت‌وسازهای شهری، قانون‌شکنی در ساختمان‌سازی و عدول از مقررات ساختمان‌سازی تعریف نمود ساختمان‌های دارای تخلف ساختمانی در ادبیات مختلف جوامع گوناگون، بسته به قوانین حاکم بر جامعه، با اصطلاحات متفاوتی تعریف شده‌اند که هر یک از آن‌ها بیانگر یکی از جوانب اینگونه ساختمان‌هاست. مسکن یا بنای غیرقانونی، مسکن یا بنای غیرمجاز، بنای کنترل نشده، غیررسمی، بنای سازماندهی نشده، بنای برنامه‌ریزی نشده، بنای نابهنجار و غیره از این جمله‌اند. بناهای غیرقانونی، بناهایی هستند که بدون اجازه، جواز قانونی و اداری و در غالب موارد بدون کنترل و بررسی مهندسی معمول، ساخته می‌شوند. ساختمان‌ها به دلایل گوناگونی می‌توانند غیرقانونی باشند.

به‌طور کلی می‌توان گفت از زمانی که ضوابطی برای نظم‌بخشی به ساخت‌وسازها و عملکردهای شهری توسط مدیریت عمومی شهر یا دولت‌ها تدوین شد، تخلف از این ضوابط نیز وجود داشت. با این وجود اهمیت رعایت این ضوابط و تعیین ضمانت‌های اجرای برای آن‌ها به تدریج، با گسترش خلاف‌های ساختمانی و پدیدار شدن مسائل و مشکلات ناشی از عدم رعایت آن‌ها مطرح شد.

علل بروز تخلفات ساختمانی

با نگاهی به پرونده‌های تخلفات ساختمانی در هر شهر می‌توان به تنوع و گوناگونی ساختمان‌هایی که در احداث آن‌ها تخلف صورت گرفته پی برد. ساختمان دارای تخلف می‌تواند بنایی بسیار ساده و کوچک در محله فقیرنشین حاشیه شهر و یا بنایی باشکوه در منطقه‌ای اعیان‌نشین باشد. بنابراین می‌توان دریافت که علل و انگیزه‌های بروز تخلفات ساختمانی نیز بسیار متنوع هستند.

در سال‌های اخیر مشکلات ناشی از افزایش تخلفات ساختمانی توجه مدیران شهری و محققان دانشگاهی را به خود جلب کرده و مطالعات متعددی پیرامون این معضل شهری انجام شد. نتایج مطالعات گویای نقش طیف گسترده‌ای از عوامل در بروز تخلفات ساختمانی است.

در مطالعه‌ای پیرامون تخلفات ساختمانی در شهر تهران، شهروندان به موارد متنوعی به عنوان دلایل برای اقدام به تخلف ساختمانی اشاره کردند که در بین آن‌ها کسب سود بیشتر و عدم آگاهی از قوانین و ضوابط و استفاده‌های شخصی به عنوان مهم‌ترین علل، و هزینه بالای صدور پروانه، طولانی بودن فرایند صدور، نبود نظارت مستمر از سوی شهرداری و غیرضروری دانستن رعایت ضوابط به عنوان سایر عوامل اشاره کرده‌اند. در همین مطالعه، از نظر کارشناسان، سودآوری تخلف (تا ۵۱ درصد) و پس از آن رفع نیاز سکونتی و شغلی اشخاص (۳۲ درصد) به عنوان مهم‌ترین علل و انگیزه‌های شهروندان در تخلف ساختمانی ذکر شده‌اند.

با توجه به یافته پژوهشی دیگر بر مبنای تحلیل ساختاری با استفاده از نرم‌افزار میک مک و روش تأثیرات متقاطع، عوامل اصلی بروز تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران تحت تأثیر چهار عامل اصلی یعنی شهرداری (خلاء مدیریت مجزا، عملکرد بی‌موقع، ضعف نظارت، نگاه درآمدی، فقدان مدیریت یکپارچه، حذف کمک‌های دولتی و نارسایی دانش مجریان)، قوانین (ابهام در قوانین، عدم تطابق قوانین، نقض آراء در محاکم قضایی، ضعف اهرم‌های اجرایی قوانین و تنوع قوانین ساخت‌وساز شهری)، سودجویی و درآمدزایی (سودجویی انبوه‌سازان و منبع درآمد برای شهرداری) و ناآگاهی مردم (ناآگاهی نسبت به قوانین ساخت‌وساز و ناآگاهی به تأثیرات تخلفات ساختمانی) می‌باشد که به صورت دیالکتیکی بر روی همدیگر تأثیرگذار هستند.

اسمعیل‌پور و همکارانش نیز در گفت‌وگو با مدیران و کارشناسان شهرداری یزد پیرامون بررسی تخلفات ساختمانی نگاه جزئی‌تری به سه عامل «ناکارآمدی سیستم نظارت شهرداری در جلوگیری از تخلف»، «حاکمیت نگرش درآمدزایی شهرداری به پدیده تخلف» و «وجود بوروکراسی اداری در امر صدور پروانه» داشته‌اند که مدل تحلیلی آن‌ها در شکل زیر بیان ارائه است.

دلایل وقوع تخلفات ساختمانی

