

بررسی و تحلیل تاثیر تخلفات ساختمانی در ناپایداری شهری (نمونه موردی: شهر بجنورد)

مهدی وطن پرست^۱، محمد معتمدی^۲، قربان عمارلو^۳، افسانه صدری فرد^۴

استادیار، ریاست دانشگاه آزاد واحد اسلامی قوچان

استادیار، مدیر گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد شیروان

معاونت شهرسازی شهرداری منطقه ۲ شهر بجنورد

مدرس دانشگاه پیام نور بجنورد، Sadry1360@yahoo.com

چکیده

امروزه نظام های مدیریت و برنامه ریزی شهری، در تلاشند از طریق رصد تحولات توسعه شهری، برنامه های توسعه را به سمت پایداری هرچه قوی تر هدایت نمایند. در کشور ما در بحث ساخت و سازها معمولاً یک سری تخلفاتی به لحاظ فنی و یا شهرسازی صورت می گیرد که بی توجهی به آنها ممکن است زیانهای جبران ناپذیری بر پیکره جامعه وارد کند. عدم اجرای ساخت و سازها بر اساس اصول فنی و شهرسازی از یک سو باعث هدر رفتن مصالح ساختمانی به عنوان سرمایه ملی می گردد و از طرف دیگر زندگی کردن در ساختمانهایی که اصول فنی و یا شهرسازی در آنها رعایت نشده معمولاً باعث دلهره ساکنین می شود. هدف از این تحقیق، بررسی تاثیر تخلفات ساختمانی در ناپایداری شهر بجنورد می باشد. بدین منظور از آمار قابل دسترس طی سالهای ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۲ استفاده گردیده است. روش تحقیق براساس ماهیت، یک روش توصیفی- تحلیلی و براساس هدف یک روش کاربری می باشد. با در نظر گرفتن اهمیت ساخت و سازهای اصولی و نقش آن در پایداری شهری روش پژوهش در این پروسه به دو شیوه کتابخانه ای- اسنادی و عملیات میدانی بوده است. بدین منظور محقق ابتدا پس از تبیین و تشریح موضوع، با مراجعه به دفتر کمیسیون ماده ۳ شهرداری (منطقه ۱، منطقه ۲ و شهرداری مهر) بجنورد اقدام به گردآوری آمار تخلفات صورت گرفته طی دوره زمانی مورد مطالعه نموده است. نتایج پژوهش حاضر نشان می دهد که : آمار تخلفات ساختمانی و پرونده های ارجاعی به کمیسیون ماده ۳ شهرداری بجنورد هر سال نسبت به سال قبل از آن افزایش داشته است. همچنین تخلف اضافه بنای در بافت مرکزی شهر (به ویژه در منطقه ۲ شهری) نسبت به حواشی شهر که ارزش زمین بیشتر می باشد رخ داده است، که این موضوع خود نظارت مستمر و بیشتر شهرداری و سازمان نظام مهندسی را می طلبد.

^۱ - دکترای جغرافیا و برنامه ریزی شهری

^۲ - دکترای اقلیم شناسی

^۳ - کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، 09155842436

^۴ - دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه ریزی شهری، 09158868084

۹ مرداد ۱۳۹۳



ارزیابان محیط زیست هگمتانه

واژه های کلیدی: تخلفات ساختمانی، ساخت و ساز غیر مجاز، توسعه پایدار، شهر بجنورد.

1- مقدمه

قرن بیستم 10 درصد از مجموع جمعیت کره ی زمین در شهرها سکونت داشته اند. در پایان قرن، در سال 1999، جمعیت شهری با 20 برابر افزایش به 2/926 میلیون نفر کل ساکنان کره ی زمین رسیده است (رضویان، 1381: 1). با وجود این که شهرها تنها 2 درصد از سطح زمین را اشغال کرده اند، ولی بیش از نیمی از جمعیت جهان را در اختیار دارند (Egger, 2006: p2). که باعث رکود شاخص های زندگی در شهرها شده است، ضمن اینکه اقدامات دولت ها در راستای ارتقای شاخص ها ضعیف بوده و همگام با تحولات زمان نبوده است (Mukomo, 1996: 266). شهرهای امروزی با ناپایداری های فراوانی دست به گریبان اند که ناشی از مهاجرت روزافزون از روستاها، افزایش سطح خدمات از نظر کمی و کیفی، تنوع در نیازهای شهروندان بوده است (فیض ساکت، 1385: 353). توسعه شهری از آغاز تاکنون تنها به گسترش فضای شهری، پذیرایی از جمعیت بیشتر، ایجاد کاربریهای متعددتر، بهره برداری بیشتر از منابع تولید و مصرف بیشتر اندیشیده است. ولی توسعه پایدار شهری در اوج ناهنجاری ها و بحران های محیطی که توسعه شهری باعث آن شده بود، با اندیشه های جدید آمد تا کاربریهای شهری را متنوع سازد و به ایجاد برابری در شهر کمک کند (عزیزی، 1381: ص32). راهبرد توسعه پایدار شهری در جهان کنونی، حاصل فرهنگ به کارگیری شناخته های بشر از محیط شهری است (اذانی، 1385: 12). از نظر کالبدی، توسعه پایدار شهری یعنی؛ تغییراتی که در کاربری زمین و سطح تراکم جهت رفع نیازهای ساکنان شهر در زمینه مسکن، حمل و نقل و ... به عمل می آید، تا در طول زمان شهر را از نظر زیست محیطی قابل سکونت، از نظر اقتصادی بادوام و از نظر اجتماعی همبسته نگهدارد (Mukomo, 1996: p266). در طی سه دهه اخیر جمعیت شهری ایران نیز از سال 1355 تا 1385 از 47 درصد به 68/4 درصد افزایش یافته است (حسینی، 1387: 7)، که باعث تمرکزگرایی و افزایش تراکم های جمعیتی در اکثر شهرهای شده است (شیعه، 1384: 365). از جمله این مشکلات افزایش بی سابقه قیمت زمین در شهرها و اقدام به تخلف ساختمانی و احداث بنا به صورت غیرقانونی بوده است (ظاهری، 1385: 4). اشخاص بدون ضابطه و بر مبنای خواست و سلیقه فردی اقدام به تفکیک زمینها، و افزایش بنا می نمایند، که مشکلات عدیده ای را برای شهروندان و دستگاه های متولی بوجود می آورد (عباس زاده، 1389: 15). تخلفات ساختمانی یکی از ناهنجاریها یا مسائل موجود در شهرها است که برخورد و حل آن در سیستم مدیریتی ناکارآمد به آسانی امکان پذیر نیست (سرخیلی و همکاران، 1391: 146). در کشور ما در بحث ساخت و سازها معمولاً یک سری تخلفاتی به لحاظ فنی و یا شهرسازی صورت می گیرد که بی توجهی به آنها ممکن است زیانهای جبران ناپذیری بر پیکره جامعه وارد کند (مختاری و همکاران، 1388: 33). صدور پروانه های ساختمانی و نظارت ساختمانی در شهرها مهمترین و عمده ترین وسیله اجرای ضوابط منطقه بندی و تعیین نحوه استفاده از اراضی و ساختمان ها در شهر می باشد. در اینجا لازم است پیشینه مطالعاتی موضوع تحقیق مورد بررسی قرار گیرد. در سال 1391 خانم الناز سرخیلی، همکارانش در مقاله ای به بررسی انگیزه های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران پرداختند. نتیجه پژوهش نشان داد که مهم ترین عامل موثر بر تخلف ساختمانی مازاد بر تراکم، کم بودن آگاهی سازندگان از مقررات و استانداردهای ساختمان می باشد. در سال 1391 آقای هادی بهمنی منفرد و همکارش در مقاله ای بررسی تاثیرات تصمیمات کمیسیون ماده 100