



# سومین کنفرانس بین المللی پژوهش های کاربردی در مهندسی سازه و مدیریت ساخت دانشگاه صنعتی شریف - تیر ۱۳۹۸



## شناسایی و رتبه بندی عوامل موثر بر شکل گیری تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: منطقه یک شهرداری مشهد)

حسین بنسبوردی و محمدعلی دشتی رحمت آبادی

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی عمران گرایش مهندسی مدیریت ساخت، دانشگاه آزاد

اسلامی واحد یزد.

۲- استادیار گروه مهندسی عمران دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد.

Benesbordi.h@gmail.com

### چکیده

این پژوهش با هدف شناسایی و رتبه بندی عوامل موثر بر شکل گیری تخلفات ساختمانی در منطقه یک شهرداری مشهد انجام شد. روش تحقیق از نوع آمیخته (کمی و کیفی) بود. رهیافت پژوهش پیش رو از نوع رهیافت توصیفی و روش انجام آن از نوع پیمایشی بود. جهت اولویت بندی عوامل شکل دهنده تخلفات ساختمانی از تکنیک تحلیل سلسله مراتبی (AHP) و نرم افزار Expert Choice استفاده گردید. نتایج نشان داد که، معیار اقتصادی و اجتماعی بیشترین اهمیت و اولویت و معیار سازمانی و مدیریتی کمترین اهمیت و اولویت را به عنوان عوامل مؤثر اولویت بندی شکل گیری تخلفات ساختمانی را بدست آوردند.

کلمات کلیدی: رتبه بندی، تخلفات ساختمانی، منطقه یک، شهرداری مشهد.

### ۱. مقدمه و بیان مسئله

با توجه به افزایش جمعیت، توسعه و گسترش نامحدود شهرها به ویژه مادرشهرها، فعالیت های ساخت و ساز افزایش پیدا کرده است. زمین عنصر اساسی در شکل گیری توسعه شهرهاست. بنابراین، کمیت و کیفیت عرصه زمین برای توسعه و گسترش شهرها نقش بسزایی در توسعه هنجارها یا ناهنجاری های شهری دارد (هادیلی و مهرزاد، ۱۳۸۸). در سال های اخیر با افزایش مشکل و زمین و ارزش افزوده آن ها شاهد هستیم که تخلفات ساختمانی در حال افزایش است. گرانی بیش از حد زمین باعث بوجود آمدن ناهنجاری هایی در شهرها می شود که یکی از مهمترین این ناهنجاری ها، تخلفات ساختمانی است. تخلفات ساختمانی عموماً با هدف نفع فردی بیشتر یا بهره برداری فزاینده از زمین بدون توجه به نوع کاربری ها، ضوابط احداث بنا و ضرایب مربوط به تراکم، سطح اشغال، منطقه بندی و غیره انجام می گیرد. در شهرها باید قوانینی وجود داشته باشد تا مانع از ایجاد تخلفات ساختمانی در شهرها شود. بنابراین، رعایت نکردن مقررات و ضوابط شهرسازی به هر دلیلی از جهات فنی، ایمنی، بهداشتی و نما از سوی سازنده یا سازندگان شهری تخلف محسوب شده و سبب تشکیل پرونده تخلف و ارجاع آن به کمیسیون ماده صد شهرداری ها می شود (اجزاء شکوهی و همکاران، ۱۳۹۵).

تخلفات ساختمانی در پهنه های شهری برخوردار از ساختمان های با کیفیت متوسط و بالا شامل عدم رعایت سطح اشغال و ابعاد حصار بنا می شود و در پهنه های با کیفیت پایین علاوه بر اینکه تقریباً هیچ یک از ساختمان ها ضابطه سطح اشغال را رعایت نکرده اند، استانداردهای ساخت نیز در آنها رعایت نشده است (آپیهنس، ۲۰۰۲). نوع و شدت وقوع تخلف ساختمانی است که آنرا در برخی جوامع تبدیل به معضلی پیچیده و لاینحل یا موضوعی قابل کنترل

<sup>1</sup> Appiahence