

## تخلفات ساختمانی

### پیامدهای تخلفات ساختمانی

رعایت ضوابط و مقررات فنی، بهداشتی و شهرسازی ضامن کیفیت زندگی در ساختمان و شهر بوده و بنابراین عدم رعایت آن‌ها به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم می‌تواند به تعادل ساختار شهری لطمه وارد آورده و موجب تنزل کیفیت زندگی در شهر و ساختمان شود. تخلفات ساختمانی از مهم‌ترین دلایلی است که باعث ایجاد هرج و مرج در جامعه و ناهنجاری در شکل ساختمان‌ها می‌شود و همچنین از علل توسعه بی‌رویه شهرها و ساخت‌وسازهای غیرمجاز می‌باشد.

ابعاد اثرگذاری تخلفات ساختمانی را می‌توان در موارد زیر خلاصه نمود:

- مؤثر در محیط اجتماعی: عمده‌ترین وجه اثر اجتماعی تخلفات ساختمانی را در تغییر برنامه‌ریزی نشده سرانه‌های شهری و تضعیف خدمات‌دهی به مناطق دانست.
- مؤثر در نظام کاربری زمین: تخلفات تغییر کاربری که غالباً با تغییر از کاربری مسکونی به کاربری تجاری و اداری یا صنعتی و بالعکس گزارش می‌شوند، عمده‌ترین اثر را در تغییر کاربری زمین شهری دارند.
- مؤثر در نظام حرکت و دسترسی: تغییر پیش‌بینی نشده و غیرمجاز در نوع استفاده از ساختمان‌های شهری، با به هم ریختن تعادل شهری موجب اغتشاش در نظام دسترسی و افزایش بار ترافیک شهری در محورهای منتهی به این محدوده‌ها خواهد شد.
- مؤثر در محیط اقتصادی: از طریق افزایش ارزش زمین یک محدوده شهری و بالعکس، تغییر ارزش‌های اقتصادی برخی از کاربری‌های شهری در یک منطقه
- مؤثر در نظام تأسیسات و تجهیزات شهری: کمبود خدمات و زیرساخت‌ها و در نتیجه فقر دسترسی به کاربری‌ها و تسهیلات موردنیاز جمعیت شهری در برخی مناطق شهری
- مؤثر در نظام فرم کالبدی: باعث به وجود آمدن تغییر کیفیت‌های فضایی، محیطی، عملکردی با تغییر سرانه‌ها، بالا رفتن میزان محصوریت، ناهماهنگی در خط آسمان، کاهش کیفیت بصری و عملکردی جداره‌ها، اغتشاشات بصری و غیره می‌شود.
- مؤثر در مسائل محیطی: مسائلی نظیر آلودگی‌های هوایی و صوتی، افزایش مصرف انرژی، تخریب کاربری‌های فضای سبز و زمین‌های کشاورزی و غیره از مهم‌ترین تبعات تخلفات ساختمانی در این مورد می‌باشد
- کاهش سطح ایمنی ساختمان و بناهای مجاور و کاهش سطح کیفیت زندگی با گسترش تخلفات

## تخلفات ساختمانی به‌مثابه جرایم متداول مردمی

پژوهشگران در بررسی تخلفات ساختمانی از جوانب گوناگون، به تخلف ساختمانی در رده «جرایم متداول مردمی» (Folk crime) اشاره می‌کنند و در توضیح آن می‌نویسند: بسیاری از انواع تخلف از قوانین در اجتماعات مختلف، از جمله تخلف از قوانین ترافیکی (سرعت غیرمجاز، پارک خودرو در محل غیرمجاز و...)، سوزاندن و قطع درختان، شکار، قمار و شرط‌بندی در گروه جرایم مردمی قرار می‌گیرند. این جرایم، از نظر اخلاقی، کمتر مهار می‌شوند و اگرچه به‌طور کلی قابل قبول نیستند، نسبتاً متعدد بوده و فرایند حقوقی، برخورد متفاوتی با آن‌ها دارد و باعث بدنامی نیز نیستند. بنابراین، اگرچه این اقدامات، غیرقانونی بوده و ممکن است برای آن‌ها مجازاتی در نظر گرفته شود، اما شهروندان به‌طور گسترده مرتکب چنین اقداماتی می‌شوند و گاهی دلایل قانع‌کننده‌ای برای اعمال غیرقانونی خود می‌آورند. برای مثال، سوزاندن درختان، در برخی مناطق کشاورزی با این فرض صورت می‌گیرد که درختان مانع غیرقابل قبولی برای توسعه کشاورزی هستند و در نتیجه این موضوع، به عنوان یک رفتار نرمال در برخی بسترهای فرهنگی پذیرفته شده است. تخلفات ساختمانی را نیز می‌توان در برخی از جوامع، نظیر ایران و بسیاری از شهرهای جوامع در حال توسعه در رده جرایم متداول مردمی تعریف کرد. این گروه از تخلفات، با توجه به اثرات منفی غیرمستقیم یا نامحسوس آن‌ها بر شهر و ساکنین شهری و همچنین تردید در ضرورت رعایت برخی از ضوابط شهری، توسط گروه زیادی از افراد اتفاق می‌افتند و برای ارتکاب آن توجیحات متعددی ارائه می‌کنند.

تعارض در برداشت شهروندان از برخی تخلفات ساختمانی رایج از جمله احداث ساختمان و اضافه طبقه غیرمجاز به عنوان عملی که برای رفع ضرورت و احتیاج انجام شده با برداشت مدیریت شهری از این اعمال (با توجه به اهمیت کنترل چنین ساخت‌وسازهایی برای برقراری نظم در سازمان کالبدی شهر) به عنوان عملی خلاف ضوابط و مقررات ساختمانی، می‌تواند موجب مقاومت تعداد زیادی از شهروندان شود. بنابراین، اگر دلیل طرح قانون یا ضابطه‌ای برای شهروندان آشکار و قابل درک باشد، احتمال وقوع آن کمتر خواهد بود. برای مثال، اهمیت بسیاری از قوانین ساختمانی در شهرهای جوامع توسعه یافته که به منظور کنترل ایمنی و کیفیت ساختمان‌ها و فعالیت‌های ساختمانی تنظیم شده‌اند، برای شهروندان، امری آشکار و بدیهی است.

## انواع تخلفات ساختمانی

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های ذیل آن، انواع تخلفات ساختمانی را به شرح زیر مشخص ساخته است:

- ۱) عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه و بدون رعایت اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی (تبصره یک)؛
- ۲) عدم رعایت اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی برخلاف مشخصات مندرج در پروانه (تبصره یک)؛
- ۳) اضافه بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی (تبصره سه)؛
- ۴) اضافه بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری، صنعتی و اداری (تبصره سه)؛

۵) احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت نشده باشد (تبصره چهارم)؛

۶) عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح (تبصره پنجم)؛

۷) تجاوز به معابر شهر (تبصره ششم)؛

۸) عدم استحکام بنا (تبصره هفتم).

در تبصره‌های مختلف ماده ۱۰۰ تلاش قانون‌گذاران بر این بوده است که طرح و چگونگی برخورد با انواع تخلفات ساختمانی نیز تشریح گردد. با گذشت بیش از نیم قرن از تصویب قانون موردنظر و افزایش دامنه کنترل و نظارت بر فعالیت‌های ساختمانی، به نظر می‌رسد که تقسیم‌بندی فوق در بعضی موارد نظیر عدم رعایت اصول شهرسازی، بسیار کلی و در مواردی نظیر عدم احداث پارکینگ بسیار جزئی است. افزون بر این در بعضی موارد حوزه‌های مختلف تصمیم‌گیری دارای پوشش مشترک با هم بوده و قابل ادغام در یکدیگر هستند.

انواع تخلفات ساختمانی در نواحی شهری، بدون در نظر گرفتن داشتن یا نداشتن پروانه ساختمانی، به پنج گروه

اصلی تقسیم می‌شود:

۱) عدم رعایت اصول شهرسازی

۲) عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا

۳) عدم رعایت اصول بهداشتی

۴) نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان

۵) سایر تخلفات.

