

## پیامدهای نگاه سرمایه‌ای به ساخت و ساز مسکن معاصر در منطقه ۱ شهر تبریز از منظر عوامل کالبدی و فیزیکی

تاریخ دریافت: ۱۳/۰۳/۱۴۰۲

تاریخ پذیرش: ۰۲/۰۴/۱۴۰۲

کد مقاله: ۶۹۸۲۱

داود آقازاده<sup>۱\*</sup>، حامد بیٹی<sup>۲</sup>

### چکیده

نیاز انسان به مسکن نه تنها به عنوان سرپناه و سقفی بالای سر، بلکه محلی برای آسودن و آرامش و دوری از دغدغه‌های روزانه دارای اهمیت می‌باشد. امروزه با توجه به روند جدید ساخت و سازها و به سبب نگاه سرمایه‌ای برای مسکن، بسیاری از مولفه‌های کالبدی- فیزیکی مسکن دستخوش تغییرات قرار می‌گیرد. این پژوهش به روش توصیفی-تحلیلی و گردآوری منابع به روش کتابخانه‌ای، با در نظر گرفتن این فرضیه که نگاه سرمایه‌ای به ساخت و ساز و مسکن باعث نمود تغییرات کالبدی- فیزیکی در بطن مسکن می‌گردد، به دنبال استخراج تغییرات کالبدی- فیزیکی می‌باشد. جامعه آماری و مدارک معماری مورد بررسی از سازمان نظام مهندسی استان آذربایجان شرقی به عنوان ارگان اصلی در ارائه خدمات تخصصی به اشخاص حقیقی و حقوقی، انتخاب شده است. این پلان‌ها و تغییرات ایجاد شده در آن‌ها از منظر ویژگی‌های کالبدی- فیزیکی مسکن مورد بررسی و ارزیابی قرار داده شد. یافته‌های حاصل از این مطالعه و بررسی نشان می‌دهد که سازندگان واحدهای مسکونی به سبب افزایش سود اقتصادی و گریز از محدودیت‌های شهرداری دست به تغییر و تحولاتی در کالبد و فیزیک مسکن می‌زنند که پس از اتمام کار و در مرحله اخذ پایان کار از شهرداری، با پرداخت جریمه‌ی نقض محدودیت‌های شهرداری علاوه بر اخذ پایان کار پروژه، سود اقتصادی خود در ساخت پروژه مسکونی را افزایش می‌دهند. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهند، تغییرات در مولفه‌های کالبدی- فیزیکی مسکن به سبب نگاه سرمایه‌ای به آن، در سه حوزه قابل دسته‌بندی می‌باشند؛ این سه حوزه شامل: ۱- حوزه رفاهی؛ ۲- حوزه اقتصادی؛ ۳- حوزه قانونی می‌باشند که از منظر رفاهی، استفاده‌کنندگان و از منظر اقتصادی، سازندگان و از منظر قانونی، شهرداری‌ها و مراجع ذی صلاح جزو ذی نفعان این تغییرات محسوب می‌گردند.

واژگان کلیدی: تغییرات کالبدی- فیزیکی مسکن، تخلفات ساختمانی، مسکن معاصر، تبریز

۱- کارشناسی ارشد معماری اسلامی دانشگاه هنر اسلامی تبریز (نویسنده مسئول)

d.aghazadeh@tabriziau.ac.ir

۲- دانشیار و هیئت علمی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز- ایمیل:

## ۱- مقدمه

مسکن به عنوان سرپناه از دیرباز مورد توجه بشر بوده است. مسکن مناسب به فضا یا مکانی گفته می‌شود که بتواند زمینه لازم برای رشد فردی و جمعی هر یک از افراد خانواده یا خانوار را فراهم کند، به نحوی که بتوانند بر حسب نیازهای روحی و روانی خود و نوع فعالیت مورد نظر، حریم لازم را بیابند. امروزه مسکن مفهومی فراتر از یک سرپناه پیدا کرده است. مسکن در ایران یکی از مهم ترین بحث‌های اقتصادی است که در عین مصرفی بودن آن، به عنوان کالایی سرمایه‌ای محسوب می‌شود و به دلیل ویژگی‌هایی چون مقید به مکان بودن و داشتن شکل کالبدی و فیزیکی و ارزش سرمایه‌ای و هزینه بری بالای آن نسبت به سایر کالاها منحصر به فرد است. این سرمایه با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی خود، اثرات گسترده‌ای در ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد.

با این وجود در کل واحدهای مسکونی، عوامل فیزیکی- کالبدی بیشتر از عوامل مکانی قیمت واحدهای مسکونی را متأثر ساخته است (اسفندیاری، ۱۳۸۳: ۱۶۵) و ویژگی‌های کالبدی مسکن می‌تواند از وضعیت اقتصادی مردم تأثیر پذیرد. نگاه سرمایه‌ای به ساخت و ساز مسکن در ایران سبب تغییراتی در مسکن معاصر کشور شده است که این دیدگاه باعث می‌شود در ساخت و ساز مسکن معاصر مولفه‌هایی که سود سرمایه گذاری در این حوزه را افزایش می‌دهند بیشتر مد نظر قرار گیرد و عوامل مقرون به صرفه بودن انجام تخلفات ساختمانی، عدم نظارت دقیق مهندسان ناظر ساختمان نیز دلیلی دیگر بر روند تخلفات ساختمانی می‌باشد (شکوهی، ۱۳۹۵: ۳)؛ حتی در برخی موارد سازندگان به دنبال راه‌هایی برای نقض قوانین به منظور افزایش سود سرمایه گذاری باشند و این مورد نیز می‌تواند تأثیر نامتعارفی بر بنای مسکن معاصر داشته باشد. این نوشتار در روش توصیفی- تحلیلی به مدد مطالعات کتابخانه‌ای با هدف یافتن راهکارهایی جهت حل این مشکل و بهبود وضع موجود در ساخت و ساز مسکن و در پی پاسخ به این پرسش که «نگاه سرمایه‌ای به ساخت و ساز مسکن چه تأثیری از منظر کالبدی و فیزیکی در مسکن ایجاد کرده است؟» اقدام نموده است.

## ۲- چارچوب پژوهش

هدف: بررسی تأثیر نگاه سرمایه‌ای بر تغییرات کالبدی به وسیله‌ی کشف رابطه‌ی علی میان این دو مولفه می‌باشد.  
فرضیه: نگاه سرمایه‌ای به ساخت و ساز و مسکن باعث نمود تغییرات کالبدی- فیزیکی در بطن مسکن می‌گردد.  
سوال: نگاه سرمایه‌ای به ساخت و ساز مسکن چه تأثیری از منظر کالبدی و فیزیکی در مسکن ایجاد کرده است؟  
روش تحقیق: این پژوهش، پژوهشی کیفی بوده و از نظر هدف کاربردی و به روش توضیفی- تحلیلی و به صورت مطالعه تطبیقی و مقایسه‌ای بین تغییرات کالبدی- فیزیکی و نگاه سرمایه‌ای می‌باشد. روش جمع‌آوری اطلاعات نیز در این پژوهش در دو مرحله کتابخانه‌ای و میدانی انجام شده است. برداشت میدانی از طریق مراجعه به سازمان نظام مهندسی استان آذربایجان شرقی و شهرداری منطقه و برای نمونه‌گیری از روش تصادفی استفاده شده است.

## ۳- تعاریف پایه

مسکن: در واقع ریشه کلمه سَکَن از ماده مسکن به معنی آرام گرفتن بعد از حرکت، سکونت، آرامش باطن و اُنس گرفته شده است. مسکن اسم مکان کلمه ساکن است؛ یعنی جایی که محل آرامش و اسکان می‌باشد. پس عمده‌ترین کاربری مسکن آرامش افراد مستقر در آن خواهد بود که این آرامش جنبه جسمانی و روحی انسان را در بر می‌گیرد (اینانلو، ۱۳۸۰: ۱۱).  
تخلف: تخلف در لغت به معنی خلاف کردن و خلاف وعده کردن (آمید، ۱۳۶۳: ۲۰۶) آمده است. با استناد به تعریف اگیالر (۱۳۸۷) 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 (صفوی، ۱۳۹۶: ۷) 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 شده‌اند (سرخیلی، ۱۳۹۱: ۱۴۶).

از میان محققان افرادی چون قلیزاده، پور محمدی، اسفندیاری، سعادت مهر، وارثی و موسوی و... به بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن پرداخته‌اند. در این زمینه، قلیزاده و همکاران (۱۳۸۹) در یک بررسی، تابع قیمت هدانیک مسکن را در مناطق شهری استان همدان مورد مطالعه قرار داده‌اند. یافته‌های تحقیق نشان داد که کیفیت خدمات مسکن تابع عواملی مانند زیر بنا، تعداد اتاق، اسکلت فلزی و آجری، تعمیرات سالیانه، پکیج، آسانسور و نیز متغیرهای دموگرافیکی مانند سن، جنس، سطح تحصیلات و وضعیت تاهل مالک واحد مسکونی بر قیمت مسکن در مناطق شهری استان همدان است. در این زمینه پور محمدی و همکاران (۱۳۹۲) در مقاله «بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر تبریز با استفاده از مدل هدانیک» متغیرهای تاثیرگذار بر قیمت واحد مسکونی را در چهار دسته متغیرهای کالبدی- فیزیکی، متغیرهای دسترسی، متغیرهای محیطی (همسایگی) و متغیرهای اقتصادی- اجتماعی دسته‌بندی می‌کنند. نتایج تحقیقات اسفندیاری (۱۳۸۳) در مقاله‌ای با عنوان «بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر اصفهان» حاکی از آن است که در کل واحدهای مسکونی، عوامل فیزیکی- کالبدی بیشتر از عوامل مکانی قیمت واحدهای مسکونی را متاثر ساخته است. همچنین برآوردهای سعادت مهر (۱۳۸۹) در مقاله «ارزیابی قیمت مسکن با داده‌های مقطعی در شهر خرم آباد» با استفاده از تابع قیمت هدانیک بیان می‌دارد قیمت مسکن رابطه مستقیم و معنا داری با مساحت زمین دارد و ضریب این متغیر برابر با ۰/۹۲۲۷ می‌باشد، به عبارت دیگر یک درصد افزایش در مساحت زمین، قیمت مسکن را به طور متوسط به میزان ۹۲٪ افزایش می‌دهد. یافته‌های وارثی و موسوی (۱۳۸۹) در مقاله «بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن با استفاده از مدل هدانیک در شهر یزد» نشان می‌دهد، مساحت زیر بنا و تعداد طبقات از مهم‌ترین عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر یزد هستند. به طوری که به ازای افزایش یک درصد در مساحت زمین و مساحت زیر بنا به ترتیب ۰/۱۹ و ۰/۳۱ در قیمت مسکن تغییر ایجاد می‌شود. خلاصه پژوهش‌های انجام گرفته در راستای شناخت مولفه‌های کیفی مسکن در جدول شماره ۱ ارائه گشته است.

پژوهشگرانی چون اسمعیل پور، کامرودی و حسینی، شکوهی، بصیری تحقیقاتی در زمینه تخلفات ساختمانی در ساخت و ساز مسکن به عمل آورده‌اند. اسمعیل پور و همکاران در مقاله «بررسی علل وقوع تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تاکید بر نقش شهرداری در منطقه ۳ شهر یزد» (۱۳۹۸) به بررسی تخلف در ساخت و ساز و علل تخلفات ساختمانی و راهکارهای حل تخلفات یا کاهش آن‌ها پرداخته است. یافته‌های ایشان در این مقاله افزایش تخلفات در منطقه ۳ شهر یزد را از نگرش درآمدزایی شهرداری به پدیده تخلف ساختمانی و ناکارآمدی سیستم نظارت بر ساخت و سازهای مسکونی و وضعیت بوروکراسی اداری در امر صدور پروانه نشان می‌دهد. یافته‌ها و نتایج تحقیقات کامرودی و حسینی در مقاله‌ای با عنوان «رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنندج» (۱۳۹۵) که به بررسی وقوع تخلفات ساختمانی، رانت زمین و مسکن و عملکرد شهرداری در این خصوص از سال ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ در شهر سنندج پرداخته‌اند، نشان می‌دهد رانت زمین و مسکن، روند صدور پروانه‌ها و فروش تراکم مازاد ساختمانی و کسب در آمد شهرداری بر وقوع و توزیع فضایی تخلفات ساختمانی در سنندج تاثیری تعیین کننده داشته است. در کنار این موارد از علل افزایش تخلفات ساختمانی در ایران، یافته‌ها و نتایج حاصل از تحقیقات شکوهی و همکاران در مقاله «تحلیل و بررسی علل تخلفات ساختمان در کلانشهرها با تاکید بر قوانین و ضوابط شهرسازی، در مناطق ۳ و ۹ شهر مشهد» (۱۳۹۵) نشان می‌دهد که عوامل مقرون به صرفه بودن انجام تخلفات ساختمانی و عدم نظارت دقیق مهندسان ناظر ساختمان از مهم‌ترین علل افزایش تخلفات ساختمانی بوده است. خلاصه پژوهش‌های انجام گرفته در راستای شناخت علل تخلفات ساختمانی در جدول شماره ۲ به ترتیب زیر دسته‌بندی شده است.

## ۴- مبانی نظری

### ۴-۱- مسکن

بدون تردید مسکن اهمیت بنیادی در ترقی انسان دارد (King, and Aldershot, 2005: 605). مسکن و تامین سرپناه از ضروری‌ترین نیازهای بشر و جزء پرهزینه‌ترین و مشکل‌ترین آن‌ها می‌باشد. اهمیت این کالا تا حدی می‌باشد که از این نیاز در کنار خوراک و پوشاک به عنوان نیازهای اصلی انسان نام برده می‌شود. تامین مسکن مناسب علاوه بر نقش آن به عنوان سرپناه، باعث ثبات و همبستگی خانواده و کاهش میزان بزهکاری و از هم گسیختگی اجتماعی می‌شود. مسکن عنصر اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان بوده و کالایی کلیدی در سازمان اجتماعی فضا است و در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین کننده‌ای دارد (شورت رنیه، ۱۳۸۵: ۲۰۰). سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست بلکه سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تامین شود (پورمحمدی، ۱۳۹۴: ۱۰۳). مسکن چیزی بیش از یک سرپناه فیزیکی صرف است و تمامی خدمات و تسهیلات عمومی لازم

را برای بهتر زیستن انسان شامل می شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده فراهم باشد (Knapp, 1982:35).

با گسترش انقلاب صنعتی و به دنبال آن رشد سریع شهرها و شهرنشینی تامین مسکن به یکی از مشکلات اکثر مناطق شهری تبدیل شد و عواملی نظیر افزایش جمعیت، تشکیل خانوارهای جدید، مهاجرت از روستا، تخریب و نوسازی اماکن به دلیل استهلاک ساختمان‌های قدیمی، کوچک‌تر شدن واحدهای مسکونی و امثالهم مشکلات تامین مسکن را مضاعف نموده‌اند. (یزدانی بروجنی، ۱۳۹۷:۱). اهمیت و نقش مسکن در اقتصاد و تاثیر آن در توسعه‌ی کشورها، بحث شناخته شده‌ای است به طوری که مسکن کالایی است که قابلیت جایجایی ندارد، کالای جانشینی ندارد و ارزش سرمایه‌ای نیز دارد (محمدزاده و همکاران، ۱۳۹۱:۲۲). همچنین مسکن کالایی بادوام، غیرمنقول، مصرفی و سهم زیادی از بودجه‌ی خانوارها، هزینه‌ها و سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص ملی را به خود اختصاص داده و نقش زیادی در اشتغال و ارزش افزوده کشورها دارد (عسگری و قادری، ۱۳۹۱: ۱۱).

مسکن به عنوان اصلی‌ترین عنصر تشکیل سکونتگاه‌های شهری و روستایی و در حقیقت خصوصی‌ترین فضای زندگی انسان و کالبد اصلی شهر و روستا را تشکیل می‌دهد (Sangam, 2009: 292). همین اهمیت روزافزون مسکن باعث گردیده که دولت‌ها برنامه‌ریزی مسکن را در اولویت‌های اصلی خود قرار دهند؛ اما در عمل دیده می‌شود که همگی این طرح‌ها به موفقیت زیادی دست پیدا نکرده‌اند که یکی از دلایل آن را باید در نشناختن خصوصیات مسکن توسط برنامه‌ریزان جستجو نمود؛ بنابراین از مهمترین اقدامات برای اجرای موفقیت‌آمیز پروژه‌های مسکن را می‌توان شناخت خصوصیات مسکن و بازار مسکن، از نقطه نظر تقاضای مسکن دانست. ارزیابی میزان و اهمیت هر کدام از این ویژگی‌ها که به نسبتی در قیمت واحدهای مسکونی تاثیرگذار می‌باشد، امری مهم و ضروری است که در توفیق سیاست‌ها و طرح‌های شهری و مسکن سهم زیادی دارند.

روتنبرگ و همکاران تقاضا برای مسکن را در چهار شکل زیر خلاصه کرده‌اند: ۱- تقاضا برای خدمات مسکن ۲- تقاضا برای ویژگی‌های انفرادی مسکن ۳- تقاضا برای واحدهای ملکی در مقابل واحدهای استیجاری (تعیین نوع تصرف مسکن) ۴- تخصیص مکانی خانوارها (خلیلی عراقی و حسنی، ۱۳۹۱:۳۰).

مسکن برخلاف بسیاری از کالاها، کالایی چند بعدی است و ویژگی‌های متفاوتی دارد و دو واحد مسکونی با کیفیت و کمیت کاملاً مشابه اگر در دو مکان مختلف از شهر قرار بگیرند، ویژگی‌های متفاوتی داشته که می‌تواند تقاضاهای مختلفی را جوابگو باشد (درکوش، ۱۳۹۱: ۱۱۰). هر متقاضی مسکن حاضر به پرداخت مبلغ خاصی برای هر کدام از این ویژگی‌ها هستند، شناخت دقیق این عوامل و ضرایب تاثیرگذاری هر کدام از این ویژگی‌ها در قیمت مسکن باعث بالا رفتن میزان موفقیت طرح‌های تامین مسکن شده و به دنبال آن رضایتمندی خانوارها را نیز در پی دارد.

#### ۴-۲- خصوصیات مسکن

اکثر صاحب نظران در بررسی‌های انجام یافته در پژوهشی در خصوص عوامل موثر بر قیمت مسکن خصوصیات مسکن را به صورت زیر شرح می‌نمایند:

حیاتی بودن: مسکن به عنوان سرپناه کالایی فاقد جانشین است و این خصوصیت، موجب می‌شود تقاضای مصرفی مسکن دارای روندی قابل پیش بینی و با ثبات باشد.

بادوام بودن: بادوام بودن مسکن زمینه ساز نقش یافتن آن به عنوان کالایی سرمایه‌ای و نوعی از دارایی و در نتیجه تراکم تقاضای آن است.

ناهمگن بودن: هیچ دو ملکی کاملاً مشابه و جانشین یکدیگر نیستند که عوامل زمینه‌ساز این عدم همگنی مربوط به ویژگی‌های کالبدی و ویژگی‌های جغرافیایی (موقعیت ملک) می‌باشد. ناهمگن بودن مسکن موجب تفاوت قیمتی بعضاً چشم‌گیر در بین واحدهای مسکونی مختلف و عدم امکان تشکیل بازاری حاوی اطلاعات قیمتی شفاف و در دسترس عموم - نظیر بورس در دارایی - های مالی - برای بازار مسکن می‌باشد.

ماهیت دوگانه مصرفی - سرمایه‌ای: مسکن در عین این که به عنوان سرپناه، یک کالای مصرفی است، اما بادوام بودن و همبستگی نسبی قیمت آن با بنیان‌های اقتصادی زمینه را برای تبدیل شدن آن به یک دارایی سرمایه‌ای و به عنوان شکلی از ذخیره ثروت فراهم می‌آورد (چن و پاتل، ۱۳۷۷؛ بنجامین و همکاران، ۱۳۸۳). به عکس تقاضای مصرفی مسکن که بواسطه فقدان جانشین، با ثبات و قابل پیش بینی است، تقاضای سرمایه‌ای تحت تاثیر عوامل گوناگون و پیچیده‌ای قرار داشته و لذا به شدت بی- ثبات است. لذا تقاضای مسکن پر نوسان است.

تقسیم ناپذیری: مسکن کالایی غیر قابل تقسیم بوده و نوعی از شرایط "همه یا هیچ" در خرید، فروش و نگهداری آن صادق است. به این دلیل، ورود به بازار مسکن نیازمند حجم قابل توجهی از سرمایه نقدی است (اویکارین، ۱۳۸۶: ۵۷) که خود به معنای کاهش شدید امکان تنوع در سپد دارایی است.

مبادله ناپذیری: مسکن از جمله مهم‌ترین کالاهایی است که امکان نقل و انتقال در مورد آن‌ها مطرح نیست. این امر موجب تمایز بازار مسکن از سایر بازارها از حیث تاثیر پذیری از تجارت خارجی و عدم امکان تنظیم بازار و کنترل قیمت‌ها از طریق واردات یا کنترل نرخ ارز می‌گردد.

### ۴-۳- مولفه‌های تاثیرگذار بر کیفیت مسکن

اکثر صاحب‌نظران طی پژوهش‌هایی من باب عوامل موثر بر قیمت مسکن، مولفه‌های تاثیرگذار بر کیفیت مسکن را در چهار دسته کلی قرار داده اند:

ویژگی‌های زیست محیطی (همسایگی)، ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی، ویژگی‌های دسترسی، ویژگی‌های کالبدی- فیزیکی واحدهای مسکونی.

۴-۳-۱- مولفه‌های زیست محیطی واحدهای مسکونی: عرض کوچه یا خیابان، وضعیت ترافیکی کوچه یا خیابان، امنیت، آلودگی هوا.

۴-۳-۲- مولفه‌های اجتماعی- اقتصادی واحدهای مسکونی: سن سرپرست خانوار، تعداد افراد خانواده، میزان تحصیلات، درآمد، رضایت.

۴-۳-۳- مولفه‌های دسترسی واحدهای مسکونی: فاصله از محل کار، فاصله از مراکز آموزشی، فاصله از فضای سبز و پارک، فاصله از مرکز شهر، فاصله از ایستگاه اتوبوس.

۴-۳-۴- مولفه‌های کالبدی- فیزیکی واحدهای مسکونی: مولفه‌های کالبدی- فیزیکی واحدهای مسکونی در دو بخش داخل واحد مسکونی و بیرون واحد مسکونی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۴-۳-۴-۱- داخل واحد مسکونی: در بررسی کیفیت کالبدی از بعد داخلی واحد مسکونی ویژگی‌های زیر مورد پژوهش قرار می‌گیرند عبارتند از مساحت، سازه، در و پنجره، تعداد اتاق، بالکن، پارکینگ، گرمایش، کف، انباری، نما (داخلی حیاط و ...).

۴-۳-۴-۲- بیرون واحد مسکونی: در بررسی کیفیت کالبدی از بعد بیرونی واحد مسکونی، ارزش‌گذاری مسکن به وسیله نمای ساختمان، بالکن، قاب پنجره و درب‌های ورود به ساختمان صورت می‌پذیرد که در این ارزش‌گذاری میزان تزئینات و مصالح استفاده شده در نما مورد نظر است (رضایی و نعمتی مهر، ۱۳۹۲: ۱۰۳).

مولفه‌های کالبدی- فیزیکی بنا در مقیاس ساختمان مسکونی در جدول ۱ به همراه معیار و مشخصه‌ها جمع‌آوری گشته است.

جدول ۱- شاخص‌های مولفه کالبدی- فیزیکی بنا در مقیاس ساختمان مسکونی، منبع: نگارندگان

مقیاس	مولفه	معیار	مشخصه
داخل واحد مسکونی	مساحت، سازه، در و پنجره، تعداد اتاق، بالکن، پارکینگ، گرمایش، کف، انباری، نمای داخلی بنا (حیاط و دکوراسیون داخلی)	داخل واحد مسکونی	
		بیرون واحد مسکونی	نمای خارجی ساختمان، بالکن، قاب پنجره و درب‌های ورود به ساختمان

رعایت این مولفه‌ها و وجود بستر مناسب در همسایگی و سایر عوامل فوق‌الذکر، به صورت مستقیم بر ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی مسکن تاثیر دارند. در این میان مولفه‌های «کالبدی- فیزیکی واحدهای مسکونی» بر قیمت مسکن تاثیر مستقیم می‌گذارد و به عبارتی مسکن خوب از دیدگاه ساکنین و استفاده‌کنندگان بوسیله همین مولفه ارزیابی می‌شود و سهم بیشتر سرمایه‌ای که به منظور ساخت و ساز در نظر گرفته شده است به مولفه کالبدی- فیزیکی مسکن اطلاق می‌گردد. در پی این مطلب و اصل قرار دادن این بخش از ویژگی‌ها در مسکن، سازندگان واحدهای مسکونی در پی راه‌حلهایی برای گریز از محدودیت‌های شهرداری و صرفه اقتصادی می‌باشند. هر چند این راه‌حل‌ها در برخی موارد موجب نقض قوانین شده و سازندگان به اجبار می‌بایست تخلفات مالی شهرداری را پرداخت کنند ولی از نظر اقتصادی به صرفه بوده و سود بیشتری دارد. به منظور یافتن این روش‌ها و تغییراتی که در مسکن ایجاد می‌کنند، آشنایی با تخلفات لازم و ضروری می‌باشد.

با توجه به تعاریف مسکن در ابعاد مختلف می‌توان مسکن مناسب و بهینه را چنین تعریف کرد، مسکن مناسب عبارت است از فضای سکونت مناسب که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی کافی، تهویه و زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت، آموزش، محیط زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه و هم چنین زمینه رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده (ارتباط افقی) و روابط همسایگی (ارتباط عمودی) را برای ساکنانش فراهم آورد و مهم‌تر از همه متناسب با توان مالی خانواده باشد (Tolon, 1995: 67).

#### ۴-۴- ویژگی‌های بازار مسکن

ویژگی‌های بازار مسکن که عمده آنها به خصوصیات ذاتی مسکن باز می‌گردد عبارتند از ناکارآمدی اطلاعاتی، بالا بودن هزینه مبادله، تعدیل کند در برابر شوک‌های وارده و پیوند وسیع با اقتصاد کلان. پیوند وسیع با کلان اقتصادی: گستردگی بخش مسکن و تعدد فاکتورهای موثر بر عرضه و تقاضای آن موجب شده بازار مسکن با متغیرهای اقتصاد کلانی رابطه متقابل و دو سویه داشته باشد. علاوه بر اختصاص بخشی از ارزش افزوده، سرمایه گذاری و اشتغال نیزوی کار به بخش مسکن، این بخش پیوندهای پسین و پیشین وسیعی با سایر بخش‌های تولیدی دارد که همین مسئله احتمال تسری سیکل‌های مسکن به سایر بخش‌ها و در نتیجه کل اقتصاد یا روندی بالعکس را تقویت می‌کند. این ویژگی از ویژگی‌های بازار مسکن نشان از ارتباط دو سویه بازار مسکن با سایر بخش‌های تولیدی مسکن دارد (موسوی و درودیان، ۱۳۹۴: ۱۰۶).

#### ۴-۵- تخلفات ساختمانی

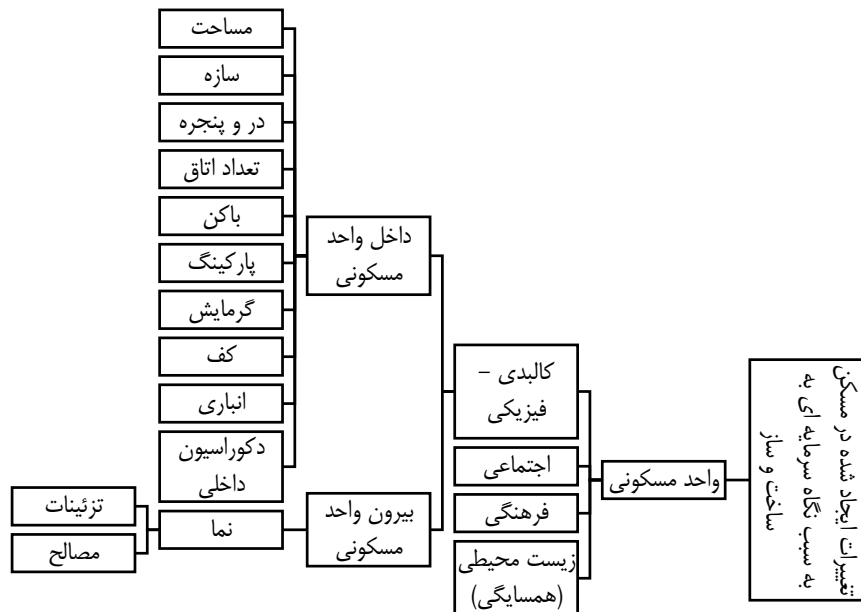
تخلفات ساختمانی در بهترین بیان، حاصل تضاد منافع آنها در شهرها بوده و تضاد منافع فردی- اجتماعی بارزترین شکل آن است. تخلف ساخت و ساز شهری از ضوابط و استانداردهای کیفی، فنی و شهرسازی در شهرهای ایران واقعیتی ریشه‌دار و گسترده است که همسو با رشد شهرنشینی و افزایش تقاضای مؤثر در صنعت ساخت و ساز، به طور تصاعدی در حال افزایش است، بنابراین سودآوری و ترجیح خواسته های شخصی افراد می‌تواند به وقوع تخلف ساختمانی در هر جامعه بینجامد (بهشتی، ۱۳۸۲: ۴۳). ساختمان‌های دارای تخلف در ادبیات جوامع گوناگون، بسته به قوانین حاکم بر جامعه، با اصطلاحات متفاوتی تعریف شده‌اند. مسکن یا بنای غیر قانونی مسکن یا بنای غیر مجاز، بنای کنترل نشده، غیر رسمی، بنای سازماندهی نشده، بنای برنامه‌ریزی نشده، بدون مجوز و بنای نابهنجار و ... از این جمله‌اند (نیک پور، ۱۳۹۴: ۱۱۴ و ۱۱۵).

تخلف ساختمانی در برخی جنبه‌ها شکل تعدی و تعرض به حقوق عمومی شهروندان به خود می‌گیرد که از مهم‌ترین پیامدهای آن، تخریب سیمای شهر، تراکم‌ها و کاربری‌های غیرمجاز، عدم تعادل در توزیع کاربری‌ها و ... است. ریشه‌یابی تخلفات می‌تواند به شناسایی نیازهای منطقی و اصولی مردم که ضرورت ایجاد تغییر و تجدید نظر در ضوابط شهری و شهرسازی را نیاز داشته باشد، کمک نماید (محمدی و میرزایی، ۱۳۹۴: ۱۹۸).

تخلفات ساختمانی عموماً با هدف نفع فردی بیشتر و یا بهره‌برداری فزاینده از زمین بدون توجه به نوع کاربری‌ها، ضوابط احداث بنا و ضرایب مربوط به تراکم، سطح اشغال، منطقه‌بندی و ... انجام می‌گیرد (محمدی و میرزایی، ۱۳۹۴: ۱۹۸). تخلفات معمولاً به دو دسته تقسیم می‌شوند: تخلفات مبتنی بر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تخلفات ناشی از عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (صارمی و خسروی، ۱۳۹۵: ۱۶۳). در دسته‌بندی 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 (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۵۵).

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 گذر بندی طبق پروانه، عدم اجرای پخ طبق پروانه، رعایت نکردن مشخصات رمپ، 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» برشمرده‌اند (محمدی و میرزایی، ۱۳۹۴: ۲۰۲).

در تازه‌ترین پژوهش، اجزاء شکوهی و همکاران فراوان‌ترین تخلفات ساختمانی در منطقه ۳ و ۹ کلانشهر مشهد را شامل احداث بنای فاقد پروانه، عدم رعایت اصول ایمنی و استحکام بنا، تغییر کاربری (حذف و تبدیل)، تخلف مهندس ناظر، تخلف تراکم و ارتفاع اضافی و احداث بنا خلاف ضابطه به صورت پیشروی طولی دانسته‌اند (شکوهی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۵). تخلفات صورت گرفته در ساخت و ساز بناها در شکل ۱ ارائه گشته است.



شکل ۱- مدل مفهومی بررسی تغییرات ایجاد شده در کیفیت کالبدی- فیزیکی مسکن و از بعد داخل و بیرون واحد مسکونی، منبع: نگارندگان

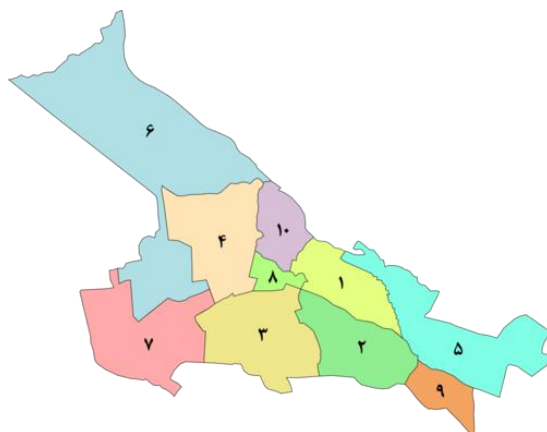
#### ۴- محدوده مطالعه

طبق پژوهشی آماری در جمع‌آوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های استان آذربایجان شرقی توسط جاویدی و یامی در پاییز ۱۳۹۶، بیشترین تعداد فقره پروانه ساختمانی صادر شده در استان آذربایجان شرقی مربوط به بخش مسکونی بوده که در سال ۱۳۹۵ سهم ۷۴٫۸۷ درصدی را بخود اختصاص داده است و پروانه‌های آموزشی کمترین سهم را از پروانه‌های صادر شده به خود اختصاص داده است (جدول ۲).

جدول ۲- پروانه‌های احداث ساختمانی بر حسب تعداد طبقات، مساحت زمین و زیربنا در نقاط شهری استان به تفکیک شهرستان در سال ۱۳۹۵ (فقره- مترمربع)، منبع: جاویدی و یامی، براساس مطالعات اسنادی ۱۳۹۶

شهرستان	تعداد پروانه‌های احداث ساختمان بر حسب طبقه				مجموع	شهرستان
	۱ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه و بیشتر	مساحت زمین (مترمربع)		
استان	۸۴۳	۱۰۸۴	۲۷۳۳	۱۳۹۸۷۷۵	۴۶۶۰	مساحت زیربنا (مترمربع)
تبریز	۱۷۱	۱۱۳	۱۵۸۹	۵۶۸۷۲۷	۱۸۷۳	۱۶۰۰۶۵۱
عجب‌شیر	۷۶	۱۱۰	۱۷۲	۸۴۸۹۰	۳۵۸	۱۷۷۳۱۳
مراغه	۱۷	۵۰	۱۸۵	۱۲۷۸۹۸	۲۵۲	۱۵۵۲۲۱
خداآفرین	۱۳	۱۶	۱	۶۳۴۰	۳۰	۶۲۹۷

تفکیک شهرستانی نتایج پروانه‌های ساختمانی در سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد شهرستان تبریز با ۴۰٪ از کل پروانه‌های صادر شده در صدر قرار دارد. با استناد به مطالب فوق اهمیت بررسی کیفیت کالبدی- فیزیکی مسکن در شهر تبریز از بین شهرهای استان آذربایجان شرقی، مشهود می‌باشد. شهر تبریز مرکز استان آذربایجان شرقی، بزرگترین شهر شمال- غرب ایران است. این شهر از لحاظ مختصات جغرافیایی در ۴۶ درجه و ۱۸ دقیقه طول شرقی و ۳۸ درجه و ۴ دقیقه عرض شمالی از نصف‌النهار گرینویچ واقع است. بر اساس آخرین تقسیمات شهر تبریز دارای ده منطقه شهرداری است که از این میان منطقه یک (قسمت زرد رنگ و مشخص شده با عدد ۱)، به عنوان محدوده انتخاب شده است (شکل ۲). البته لازم به ذکر است، سایر شهرستان‌ها و مناطق هم می‌توانند موضوع تحقیقات آینده قرار گیرند تا بتوان از نتایج همه شمول آن‌ها در سایر زمینه‌ها استفاده کرد.



شکل ۲- محدوده منطقه بندی شهر تبریز (منبع: URL 01)

در بررسی مناطق مختلف شهرداری در تبریز از منظر ساخت و ساز و دیدگاه‌های اقتصادی که به ساخت و ساز اعمال می‌گردد، منطقه ۱ شهرداری از اهمیت بالایی برخوردار است. طبق ارزیابی‌ها و نتایج حاصل از پژوهش‌هایی که توسط معاونت آمار و اطلاعات در مورد منطقه یک شهرداری تبریز انجام گرفته این منطقه نسبت به سایر مناطق از اهمیت بالایی برخوردار است. در بین مناطق مختلف شهرداری تبریز از نگاه میزان جمعیت و خانوار، قیمت مسکن، رونق ساخت و ساز، کیفیت بالای محیط و فرهنگ (سطح بالای باسوادی) منطقه یک جزو با اهمیت‌ترین مناطق تبریز محسوب می‌شود. به این دلیل مطالعات و بررسی‌های انجام گرفته در این پژوهش بر روی ساختمان‌های این منطقه انجام پذیرفته است، در این مقاله به علت محدودیت زمان و منابع، از بین ساختمان‌های در حال ساخت ۳ ساختمان به صورت تصادفی انتخاب گردید و نهایتاً بررسی‌ها بر روی این ساختمان‌ها انجام پذیرفت. ساختمان‌های انتخابی در قالب جدول ۳، تحت عنوان "جدول مدارک اولیه و ارزیابی ساختمان‌های الف، ب، ج واقع در منطقه ۱ شهرداری تبریز"، ارائه گشته است.

جدول ۳- جدول مدارک اولیه و ارزیابی ساختمان‌های الف، ب، ج واقع در منطقه ۱ شهرداری تبریز، منبع: نگارندگان

ساختمان	مدارک	نقشه‌های اولیه	نقشه‌های از روی ساخت جهت اخذ پایان کار (ارزیابی)
ساختمان الف	پلان		
	نما		
	برش		



ساختمان	مدارک	نقشه‌های اولیه	نقشه‌های از روی ساخت جهت اخذ پایان کار (ازبیلت)
ساختمان ب	پلان		
	نما		
ساختمان ج	برش		
	پلان		
ساختمان ج	نما		
	برش		

در بررسی و تحلیل مدارک سه ساختمان الف، ب و ج به روش توصیفی تحلیلی، تغییراتی که در مولفه‌های کالبدی- فیزیکی این ساختمان‌ها رخ داده، به صورت زیر تنظیم شده و میزان تغییرات در شاخص‌ها ذکر گردیده است:

## مساحت و متراژ:

- سطح زیربنا در مقایسه نقشه‌های اولیه و ثانویه در ساختمان الف، به میزان ۴۵ متر مربع افزایش یافته است.
- در مقایسه نقشه‌های اولیه و ثانویه در ساختمان ب، با تغییر مشاع همکف، از لابی من به یک واحد مسکونی متراژ فروش افزایش یافته است.
- در بررسی جزئی‌تر و مقایسه نقشه‌های اولیه و ثانویه ساختمان‌های ب و ج، با تفکیک طبقات دوبلکس به دو واحد مسکونی و حذف راه‌پله‌ی دوبلکس، ۱۲ متر مربع به متراژ فروش افزوده شده است.
- در ساختمان ب و ج، یک طبقه سازه‌ای دیگر به بنا، به عنوان طبقه مزاد افزوده شده است.
- عدم رعایت فاصله ۱,۴۰ متر جلوی آسانسور موردی است که در ساختمان‌های ب و ج به چشم می‌آید.
- در ساختمان‌های ب و ج، تغییر در بخش شیب‌دار (عقب روی‌ها)، به گونه‌ای بوده است که با ایجاد حیاطی به عرض ۲,۲۰ متر، متراژ فضای پرت عقب روی به عنوان، حیاط در نظر گرفته شده و نیمی از متراژ حیاط به صورت متراژ مفید آن طبقات مورد محاسبه قرار گرفته است.
- ایجاد بالکن، به صورت بیرون زده و عدم تطابق با قوانین نظام‌مهندسی، در هر سه ساختمان؛ که متراژ بالکن‌ها نیز به عنوان متراژ مفید در طبقات مورد محاسبه قرار می‌گیرد.
- عدم تناسب در ایجاد پاسیو در واحدهای مسکونی و عدم رعایت محدودیت ۶ درصدی نورگیری و حداقل بعد ۲ متری در ایجاد آن در ساختمان ب به سبب افزایش متراژ اتاق‌ها بوده است.

## سازه

- در ساختمان الف، در جبهه شمالی ۲ ستون در بخش بالکن بدون انجام هماهنگی با طراح سازه و اصلاح محاسبات سازه-ای انجام گرفته است.
- در ساختمان ب و ج، حذف پله داخلی در طبقه دوبلکس اتفاق افتاده است.
- در ساختمان ب یک طبقه سازه‌ای به عنوان طبقه ۵ و در ساختمان ج یک طبقه سازه‌ای به عنوان طبقه ۹ به بنا افزوده شده است که این امر نیز بدون هماهنگی با طراح سازه و محاسبه مجدد ستون‌ها و تیرها انجام گرفته است و در مدارک دریافتی از سازمان نظام مهندسی و شهرداری، هیچ گونه مدرکی مبنی بر تایید این موضوع توسط طراح سازه نبوده است.
- افزایش ارتفاع طبقات به اندازه ۳۰ سانتی متر در هر طبقه در ساختمان ب صورت گرفته است که این مطلب حتی در نقشه‌های اصلاحی و ثانویه پروژه هم تغییر نیافته است. این امر موجب بر هم زدن محاسبات سازه‌ای و افزایش سایه اندازی به همسایه جبهه شمالی می‌شود.
- در هر سه ساختمان، عدم استفاده از مصالح مورد تایید در نقشه‌های اولیه و تغییر آن از آجر به سنگ صورت گرفته است و بیرون زدگی نمای ساختمان بیش از ۴۵ سانتی متر در ساختمان‌های ب و ج مطابق طرح اجرا شده دیده می‌شود که این امر نیز نشان از عدم در نظر گرفتن محاسبات سازه‌ای بوده و به لحاظ مقاومت سازه در برابر سنگینی نمای سنگی، سازه‌ی محاسبه شده برای هر دو ساختمان فقط توانایی تحمل وزن نمای آجری را دارند.

## در و پنجره

- در ساختمان الف، قاب پنجره، ابعاد و سطح بازشوها در جبهه شمالی و غربی با توجه به گذر موجود در اطراف ساختمان تغییر کرده است و دارای مغایرت با قوانین شهرداری و نظام مهندسی می‌باشد.

## تعداد اتاق

- کاهش تعداد اتاق در طبقه آخر (دوبلکس) و اضافه کردن فضای نشیمن در ساختمان ب و کاهش اتاق و جابجایی آشپزخانه برای افزایش سطح پذیرایی در طبقه آخر ساختمان ج نمایان می‌باشد.

## بالکن

- در ساختمان الف، اضافه شدن بالکن به تمام طبقات در جبهه شمالی نمایان می‌باشد. این موضوع در ساختمان‌های ب و ج نیز در وجه‌های مشرف به حیاط و خیابان به چشم می‌خورد.
- در بررسی مدارک ساختمان ب مشخص شد، سوای تخلف شهرداری در قسمت بالکن، حق محرمیت و اشرافیت به همسایه‌های مجاور نیز رعایت نشده است. رعایت این موضوع بدین صورت انجام می‌گیرد که از بیرونی‌ترین وجه

ساختمان در هر طبقه حداقل بعد از رعایت فاصله‌ی ۱,۲۰ متری می‌توان این تخلف را با پرداخت هزینه رفع نمود، اما در این بنا، این مورد رعایت نشده است. این موضوع در ساختمان ج به دلیل قرارگیری پله فرار در این بخش، رعایت شده است.

- عدم رعایت بیرون زدگی بالکن در ساختمان ب که در این مورد هم محدودیت ۱,۲۰ متری در مقدار بیرون زدگی بالکن تا ۲ متر مشهود است. در ساختمان ج مقدار بیرون زدگی بالکن تا ۱,۷۰ متر اجرا شده است.

### پارکینگ

- حذف پارکینگ برای واحدهای تجاری و برخی طبقات در ساختمان الف؛ کسری پارکینگ برای طبقات دوم دوبلکس و طبقه مازاد در ساختمان ب؛ کسری پارکینگ برای طبقه مازاد نهم در ساختمان ج، نمایان است.
- سازنده برای رفع این مشکل در ساختمان‌های ب و ج، شیب رمپ خودرو را از ۱۵٪ به ۱۸٪ در حین اجرا تغییر داده است تا بتواند کسری پارکینگ برای طبقات در ساختمان‌های ب و ج را تأمین نماید.

### گرمایش و کف

- نوع گرمایش و کف در واحدهای مسکونی مطابق با رضایت مالکین و خریداران انجام می‌گیرد، با توجه به همین امر، نوع گرمایش در یک ساختمان در هر طبقه به صورت متفاوت می‌باشد. انواع مرسوم گرمایش، به صورت گرمایش از کف یا به صورت سیستم پکیج-رادیاتور در ساختمان‌های منطقه ۱ صورت می‌گیرد.

### انباری

- افزودن انباری برای واحدهای مسکونی در طبقه همکف در ساختمان الف، در طبقه زیرزمین در ساختمان ب و ج، نمایان است که این مورد نیز در زمره تخلفات شهرداری جای می‌گیرد.

### نمای داخلی واحدهای مسکونی

- نمای داخلی در واحدهای مسکونی منطقه ۱ پس از تحویل واحد به مالک و خریدار، مورد طراحی قرار می‌گیرد. طبق قراردادهای فروش این بناها در محدوده منطقه ۱، سازندگان موظف به نصب شیرآلات، درب‌ها و پنجره‌ها، کناف و نورپردازی، کف به صورت سرامیک یا پارکت و گرمایش واحد مسکونی می‌باشند و هر گونه طراحی و زیباسازی در داخل واحد مسکونی، پس از تحویل به دست خود خریدار انجام می‌گیرد.

### نمای خارجی ساختمان

- در ساختمان الف، نمای ساختمان با تغییراتی که در قاب پنجره‌ها و مساحت بالکن و سطح زیر بنا اتفاق افتاده، تغییر کرده است.
- در ساختمان ب و ج، مصالح مورد استفاده در نما از آجر به سنگ تغییر یافته است و طراحی نمای هر دو ساختمان به گونه‌ایست که به اندازه بیش از ۴۵ سانتی متر بیرون زدگی ایجاد شده است که نشان از سنگینی نما و نادیده گرفتن محاسبات سازه‌ای و نقض قوانین شهرداری و نظام مهندسی می‌باشد.

### ۵- نتیجه‌گیری

نوع و شدت وقوع تخلف ساختمانی است که آن را در برخی جوامع تبدیل به معضلی پیچیده و لاینحل یا موضوعی قابل کنترل می‌سازد. این نوع و شدت در هر جامعه با نظام شهری به خصوصیات حقوقی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و نحوه مدیریت شهر وابسته است. توسعه ساخت وساز غیرمجاز و غیرقانونی در محدوده شهرها را می‌توان نتیجه اقدامات مدیریت شهری دانست. مدیریت شهری از دو نظر بر وقوع تخلفات ساختمانی، تشدید یا کاهش آن مؤثر است: یکی از طریق اتخاذ سیاست‌های کنترل زمین شهری و پاسخگویی به نیازها و تقاضاهای شهروندان برای تأمین مسکن قابل استطاعت و جهت دهی مناسب به سرمایه‌ها و دیگری از طریق کنترل مستقیم ساخت وسازهای شهری و تخلفات ساختمانی، عدم جلوگیری به موقع مأموران از ساخت وساز، طولانی شدن صدور پروانه، گرانی مصالح، تلقی کردن جریمه به عنوان منبع درآمد شهرداری‌ها، فقدان آموزش عمومی در باب ساخت وساز صحیح و اصولی، بلا اجرا ماندن تمامی احکام کمیسیون ماده ۱۰۰، استفاده از نیروهای غیر متخصص در شهرداری، امکان سوء استفاده از اختیارات قانونی، نقض مدیریت و برنامه‌ریزی، مشکل کاربری زمین و فقدان سند مالکیت برای بعضی اراضی، برخی دیگر از دلایل وقوع تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران هستند. یافته‌های حاصل از بررسی‌های انجام یافته در پلان‌های

۳ ساختمان از منطقه ۱ شهر تبریز که بر اساس منطق نمونه گیری تصادفی انتخاب شده بودند، نشان می دهند که تغییرات انجام یافته در حوزه کالبدی بیشتر معطوف به بخش‌هایی است که در قیمت مسکن تاثیر دارد، یافته‌های حاصل از این بررسی نشان می‌دهد که سازندگان با نقض محدودیت‌ها به دنبال صرفه اقتصادی می‌باشند و این تغییرات ناشی از نقض قوانین در مولفه‌های کالبدی فیزیکی ساختمان، در شاخص‌هایی همچون نورگیری، افزایش سطح نورگیر، تزیینات نما و افزودن انباری به لحاظ رفاهی به نفع استفاده کننده می‌باشد، ولی از لحاظ اقتصادی و تاثیراتی که این تغییرات در قیمت مسکن دارد، به عنوان مثال افزایش ۴۵ متری در سطح زیر بنا در ساختمان الف موجب افزایش ۳۱ درصد در قیمت واحد می‌شود، یا افزودن بالکن در قسمت جنوبی ساختمان در نقشه‌های اصلاح شده (با توجه به مترای بالکن و بررسی قیمت‌های ساختمان‌های بالکن دار و بدون بالکن) موجب افزایش ۱۵/۵ درصدی در قیمت واحد مسکونی می‌شود، این بررسی‌ها در مورد افزایش قیمت در مورد افزودن انباری‌ها نیز صادق است.

تغییرات ایجاد شده در بخش کالبدی- فیزیکی مسکن به سبب نگاه سرمایه‌ای به آن، در سه حوزه قابل دسته‌بندی می‌باشند؛ این سه حوزه شامل: ۱- حوزه رفاهی ۲- حوزه اقتصادی ۳- حوزه قانونی می‌باشند. این حوزه‌ها به طور کلی بدین قرار است:

۱- حوزه رفاهی: تغییراتی که در کالبد و فیزیک ساختمان انجام گرفته می‌شود تا رفاه ساکنین واحدها را افزایش دهد که پاره‌ای از این تغییرات و تصمیم‌گیری‌ها جزو موارد امکانات ویژه ساختمان نیز محسوب می‌شوند. این تغییرات عبارتند از ایجاد حیاط خلوت به جای شیب در عقب‌روی، عدم رعایت فاصله‌ی ۱،۴۰ متری جلوی آسانسور که این مورد بسته به استفاده کننده و خریدار در مواردی جزو ویژگی مثبت و در مواردی جزو ویژگی‌های منفی پروژه برشمرده می‌شود، عدم رعایت نسبت ۶٪ درصدی پاسیو به منظور افزایش مترای اتاق‌ها که این مورد نیز گاه‌به‌گاه به منظور افزایش مترای فروش ایجاد می‌شود. حذف پارکینگ برای واحدهای تجاری به منظور اختصاص پارکینگ به واحدهای مسکونی، افزودن انباری، تخلف در ایجاد بالکن، افزایش عمق بالکن و مواردی که در آن‌ها به خریدار حق انتخاب داده می‌شود مانند انتخاب نوع گرمایش، نصبیاتی نظیر کف و شیرآلات، درب‌های ورودی و بازشوها، انتخاب کاشی سرویس‌ها و حمام. تغییراتی که در سطح بازشوها به منظور افزایش سطح نورگذر ایجاد می‌گردد، مانند افزایش سطح بازشو و نقض قانون نسبت ارتفاع بازشو و گذر. لازم به ذکر است در بیان این موارد، پاره‌ای از موارد نیز وجود دارد که باعث کاهش رفاه می‌گردد، این موارد شامل عدم توجه به حق حریمیت و اشرافیت به بناهای مجاور در ایجاد بالکن، استفاده از شیب ۱۸٪ در رمپ سواره به جای استفاده از شیب ۱۵٪ به منظور جای دادن تعداد پارک خودرو بیشتر، تغییر همکف از مشاع به واحد مسکونی و نظایر آن. مالکین و خریداران واحدهای مسکونی ذی نفعان این حوزه می‌باشند.

۲- حوزه اقتصادی: تغییراتی که منجر به افزایش مترای و مساحت در ساختمان‌ها ایجاد گشته است؛ اعم از افزایش سطح زیربنا، تغییر همکف از مشاع به واحد مسکونی، اخذ طبقه دوبلکس در مجوز پروانه ساختمانی و تفکیک دوبلکس به دو واحد مجزا به وسیله‌ی حذف راه‌پله‌ی دوبلکس، افزودن طبقه‌ی مازاد، کوچک‌تر شدن بخش ورودی جلوی آسانسور، ایجاد حیاط در بخش عقب‌روی به منظور افزایش مترای فروش، تغییر در بالکن‌ها از بالکن سه طرف بسته به بالکن یک طرف بسته و عدم رعایت حق حریمیت و اشرافیت به ساختمان مجاور و افزایش عمق بالکن به منظور افزایش مترای فروش و عدم رعایت مساحت ۶٪ پاسیو. تغییراتی نیز منجر به کاهش هزینه ساخت می‌شود من جمله حذف راه‌پله دوبلکس و عدم محاسبه مجدد سازه برای تغییرات اعمال شده.

تغییراتی که به عنوان امکانات ویژه ساختمان ایجاد گشته است تا سود اقتصادی بیشتری به دنبال داشته باشد. مواردی مانند افزودن انباری، تخلف در ایجاد بالکن و مواردی که در آن‌ها به خریدار حق انتخاب داده می‌شود مانند انتخاب نوع گرمایش، نصبیاتی نظیر کف و شیرآلات، درب‌های ورودی و بازشوها، انتخاب کاشی سرویس‌ها و حمام، تغییر در مصالح مصرفی نما از آجر به سنگ، نمای طراحی شده و حجیم، تغییر در سطح بازشوها بدون توجه به گذر و ایجاد حیاط خلوت در بخش عقب روی‌ها می‌باشد.

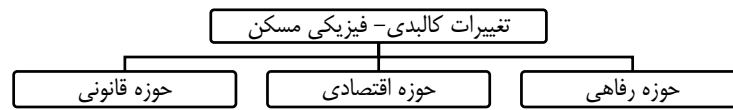
سازندگان و کارفرمایان به عنوان تصمیم‌گیرنده‌ی اصلی در شکل‌گیری تغییرات کالبدی- فیزیکی در مسکن، ذی نفعان این حوزه می‌باشند.

۳- حوزه قانونی: همه تغییرات فوق‌الذکر در بخش یافته‌ها و تحلیل‌ها در زمره تغییرات کالبدی- فیزیکی مسکن در حوزه قانونی قرار می‌گیرند و شهرداری‌ها و مراجع ذی صلاح مانند سازمان نظام مهندسی استان هر کدام در بخش‌هایی از این تغییرات ذی نفع محسوب می‌شوند.

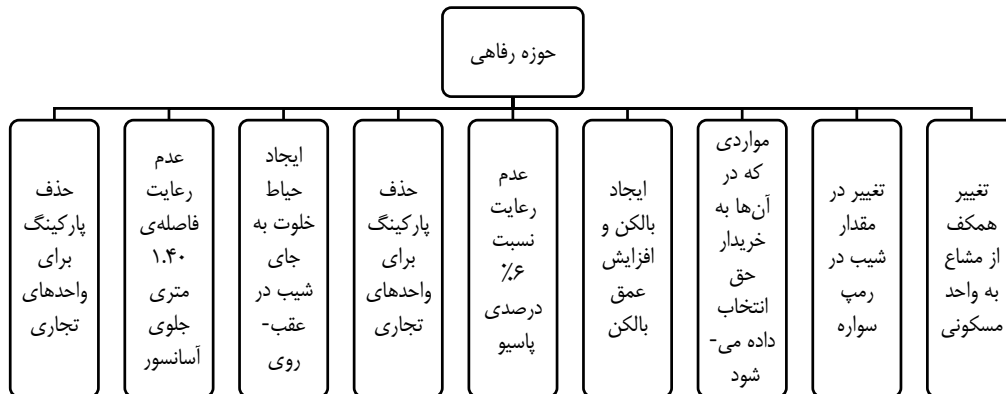
دسته‌بندی تغییرات رخ داده در کالبد و فیزیک مسکن به در شکل ۳، دسته‌بندی تغییرات کالبدی- فیزیکی مسکن در حوزه رفاهی در شکل ۴ و دسته‌بندی تغییرات کالبدی- فیزیکی مسکن در حوزه اقتصادی در شکل ۵ ارائه گشته است.

همچنین با استناد به این موارد در می‌یابیم که تغییرات در مولفه‌های کالبدی- فیزیکی مسکن از منظر رفاهی برای استفاده کنندگان و از منظر اقتصادی برای سازندگان و از منظر قانونی برای شهرداری‌ها پر سود می‌باشد. در این پژوهش به علت

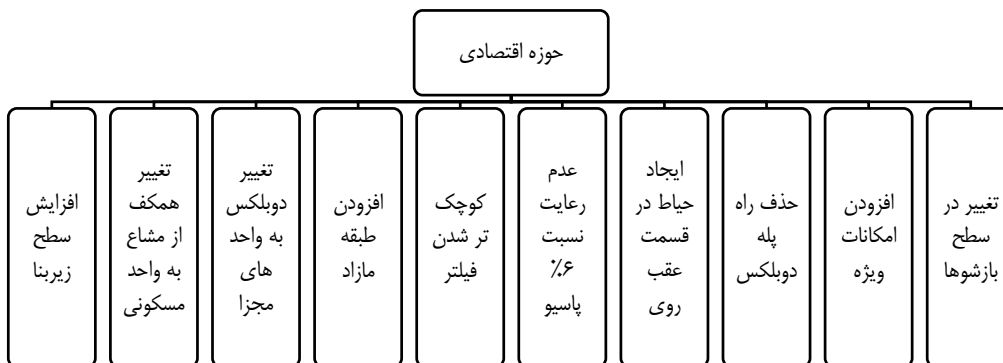
محدودیت منابع، بررسی تغییرات صرفاً در ویژگی‌های کالبدی- فیزیکی مسکن مورد تحلیل قرار گرفت و بالطبع در بررسی‌های جزئی‌تر شاهد تغییرات زیادی در سایر ویژگی‌های مسکن خواهیم بود که بررسی این تغییرات می‌تواند موضوع پژوهش‌های آینده قرار گیرد.



شکل ۳- دسته بندی تغییرات کالبدی- فیزیکی مسکن، منبع: نگارندگان



شکل ۴- دیاگرام تغییرات کالبدی- فیزیکی مسکن در حوزه رفاهی، منبع: نگارندگان



شکل ۵- دیاگرام تغییرات کالبدی- فیزیکی مسکن در حوزه اقتصادی، منبع: نگارندگان

## منابع

- ۱- اسفندیاری مرضیه، (۱۳۸۳)، «برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن در شهر اصفهان در فاصله سال های ۷۷-۱۳۷۱»، مجله دانشکده علوم اداری و اقتصاد دانشگاه اصفهان، شماره ۳ و ۴.
- ۲- اینانلو علی، (۱۳۸۰)، «برنامه‌ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن شمال شهر قزوین»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- ۳- اسمعیل پور نجما، هروی زهرا و حیدری الهام، (۱۳۹۸)، «بررسی علل وقوع تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تأکید بر نقش شهرداری مطالعه موردی محدوده منطقه ۳ شهریزد»، فصلنامه شهری، شماره ۳۱.
- ۴- پور محمدی محمدرضا، قربانی رسول، تقی پور علی اکبر، (۱۳۹۲)، «بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر تبریز با استفاده از مدل هدانیک»، مجله آمایش جغرافیایی فضا، فصلنامه علمی- پژوهشی دانشگاه گلستان، شماره ۹، صص ۸۳-۱۰۴.
- ۵- پژوهان موسی، (۱۳۹۳)، «بررسی و تحلیل عوامل موثر بر تخلفات ساختمانی در شهر های کوچک (نمونه موردی: بابلسر)»، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، دوره ۲، شماره ۲، صص ۲۳۹-۲۵۲.

- ۶- درکوش عابدین، (۱۳۸۳)، «درآمدی به اقتصاد شهری»، چاپ ششم، تهران، انتشارات مرکز نشر دانشگاهی.
- ۷- زیاری کرامت ... و زرافشان، عطاء ...، (۱۳۸۵)، «بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهر مراغه و پیش بینی مسکن مورد نیاز تا سال ۱۴۰۲»، مجله جغرافیا و توسعه، صص ۸۶-۱۰۵.
- ۸- سعادت مهر مسعود، (۱۳۸۹)، «تخمین تابع قیمت هدانیک مسکن شهری خرم آباد با داده‌های مقطعی»، مجله دانش و توسعه، شماره ۳۳.
- ۹- وارثی حمیدرضا و موسوی میرزنجف، (۱۳۸۹)، «بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن با استفاده از مدل هدانیک قیمت»، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، شماره ۳.
- ۱۰- شکوهی محمد، صمدی رضا، گودرزی نصرت ... و قنبری محمد، (۱۳۹۵)، «تحلیل و بررسی علل تخلقات ساختمانی در کلانشهرها با تأکید بر قوانین و ضوابط شهرسازی (مطالعه موردی مناطق ۳ و ۹ شهر مشهد)»، مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال سوم، شماره ۲، صص ۱-۱۸.
- ۱۱- صارمی حمیدرضا، خسروی فاطمه، (۱۳۹۵)، «حقوق در معماری و شهرسازی»، انتشارات اول و آخر، تهران، ۷۸-۸۳.
- ۱۲- عسگری علی و قادری جعفر، (۱۳۸۱)، «مدل هدانیک قیمت مسکن»، مجله پژوهش های اقتصادی، (۴)، ۹۱-۱۰۸.
- ۱۳- عسگری حشمت ... و الماسی اسحاق، (۱۳۸۸)، «بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده های تابلویی»، پژوهشنامه اقتصادی، ۱۱(۲)، ۲۲۴-۲۰۱.
- ۱۴- عسگری، حشمت ... و چگنی، علی، (۱۳۸۵)، «تعیین عوامل موثر بر قیمت مسکن در استان های کشور»، فصلنامه اقتصاد مسکن، (۴۰)، ۱۹-۴۳.
- ۱۵- قلیزاده علی اکبر، بهبودی داود و شکران احسان، (۱۳۸۹)، «مقایسه مدل قیمت هدانیک سنتی و مدل قیمت هدانیک رید در برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن (مطالعه موردی: مناطق شهری استان همدان)»، فصلنامه اقتصاد مقداری (بررسی های اقتصادی سابق)، دوره ۷، شماره ۲، تابستان.
- ۱۶- کمانرودی موسی و حسینی فرشته، (۱۳۹۵)، «رانت زمین و مسکن و وقوع تخلقات ساختمانی در شهر سنندج»، پژوهش-های جغرافیای انسانی، دوره ۵۰، شماره ۲، صفحات ۶۵-۷۶.
- ۱۷- ملکی سعید، امیری فهلیانی محمدرضا، (۱۳۹۶)، «بررسی وضعیت شاخص های کمی و کیفی اجتماعی مسکن در مناطق روستایی (مورد مطالعه: شهرستان ممسنی استان فارس)»، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، دوره ۹، شماره ۳۲، صفحات ۱-۲۴.
- ۱۸- موسوی میر حسین، درودیان حسین، (۱۳۹۴)، «تحلیل عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر تهران»، فصلنامه مدلسازی اقتصادی، سال نهم شماره ۳، صفحات ۱۲۷-۱۰۳.
- ۱۹- مرکز آمار استان ایران، سالنامه آماری کشور، ۱۳۹۵.
- 20- King, Peter, Aldershot, Ashgate, (2005), A social philosophy of housing, Habitat International, Vol29, pp 603-611.
- 21- Knapp, I., 1982, Housing Problems in Third World, University of Stuttgart.p.35.
- 22- Sangam Publishers., 2009, Rural Housing in Tamil Nadu, the University of California, p.292.
- 23- Tolon, B., 1995, Geography of Habitat, Rural Housing, Ankara University Press. Turkey.p.67.
- 24- URL 01:  
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Tabriz\\_municipal\\_regions.PNG?uselang=fa](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Tabriz_municipal_regions.PNG?uselang=fa)