

رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنندج

موسی کمانرودی کجوری* - استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران
فرشته حسینی - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران

تأیید نهایی: ۱۳۹۵/۱۱/۰۲

پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۰۷/۲۹

چکیده

«رانت» به معنی مازاد یا سود غیر تولیدی است که به دنبال کمیابی‌های طبیعی (ذاتی) یا ساختگی فراهم می‌شود. تفاوت طبیعی یا ساختگی شرایط و ارزش مصرفی و معاملاتی اراضی شهری، زمینه رانت و سود نابرابر تولید را فراهم می‌آورد. تخلف ساختمانی در شهر به اقداماتی در ساختمان‌سازی و استفاده از آن اطلاق می‌شود که در آن، ساختمان، مجوز (پروانه) ندارد یا با مجوز صادرشده از شهرداری مغایر است. در این مقاله به بررسی وقوع تخلفات ساختمانی، رانت زمین و مسکن و عملکرد شهرداری در این خصوص از سال ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ در سنندج پرداخته شده است. این پژوهش از نوع پژوهش‌های بنیادی و کاربردی است و به روش توصیفی-تحلیلی انجام شده است. داده‌ها و اطلاعات آن نیز به روش مطالعات اسنادی-کتابخانه‌ای و میدانی جمع‌آوری و با استفاده از آمار توصیفی و ضریب همبستگی پیرسون توصیف و تحلیل شده است. براساس یافته‌ها، از ۸۰۷۲ پروانه ساختمانی صادرشده در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ در شهر سنندج، ۲۸۸۶ مورد (۳۵/۷۵ درصد) آن به ۶۲۹۱ واحد تخلف، به مساحت ۲۰۴۰۲۹۴ مترمربع منتهی شده است. نتایج نشان می‌دهد رانت زمین و مسکن، روند صدور پروانه‌ها و فروش تراکم مازاد ساختمانی و کسب درآمد شهرداری، بر وقوع و توزیع فضایی تخلفات ساختمانی در سنندج تأثیری تعیین‌کننده داشته است. بیشترین صدور پروانه‌های ساختمانی (۹۸/۲۲ درصد)، فروش تراکم مازاد و تخلفات ساختمانی به منطقه ۳ سنندج مربوط بوده است که رانت زمین و مسکن بیشتری دارد و بخش زیادی از درآمد شهرداری نیز از این محل تأمین می‌شود.

واژه‌های کلیدی: ارزش زمین و مسکن، تخلفات ساختمانی، رانت زمین و مسکن، سنندج، عملکرد شهرداری.

مقدمه

رانت^۱ اضافه درآمد عامل تولید نسبت به درآمد همان عامل در شرایط رقابت کامل است. در این بین، تفاوت ذاتی (طبیعی) یا ساختگی شرایط و ارزش اراضی شهری موجب به وجود آمدن آن و سود نابرابر در تولید مسکن می‌شود. رانت اراضی شهری اغلب از عوامل مکانی، کالبدی، مالکیت، نوع کاربری و تصمیم‌گیری‌های مدیریتی ناشی می‌شود. تخلفات ساختمانی در شهر به اقداماتی در ساختمان‌سازی و استفاده از آن گفته می‌شود که مجوز (پروانه) ندارد یا با مجوز صادر شده از شهرداری مغایر است. باید توجه داشت که مدیریت شهری با ابزار برنامه‌ریزی و اعمال ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی و ساختمان، موجب «رانت تفاوتی» زمین و تفاوت ارزش مصرفی^۲ و ارزش مبادلاتی^۳ مسکن شهری می‌شود. مدیریت شهری ایران از سال ۱۳۶۲، به منظور قطع درآمد شهرداری شهرهای بزرگ از محل کمک‌های (منابع) دولتی، به شدت به منابع، سیاست‌ها و رفتارهای رانتی روی آورده که این جهت‌گیری موجب فروش توافقی تراکم‌های ساختمانی و تغییر کاربری، بورس‌بازی زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهرهای کشور در دهه‌های ۱۳۷۰ و ۱۳۸۰ شده است.

اگرچه تاکنون پژوهش‌های موضوعی و موردی فراوانی درباره سکونتگاه‌های غیررسمی در خارج از ایران (به‌ویژه کشورهای در حال توسعه) انجام شده، به دلیل وقوع تخلفات ساختمانی، به‌ویژه تأثیر و رابطه مدیریت، به رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی کمتر توجه شده است. پژوهش‌های محدود در این خصوص اغلب به ابعاد و ترکیبی از علل اجتماعی، اقتصادی، فنی و اداری وقوع تخلفات ساختمانی پرداخته‌اند (آلسور و میتون، ۲۰۰۹؛ آریما و آدیگبو، ۲۰۰۰؛ فکاد، ۲۰۰۰؛ آیونیدیس، پسالنیس و پتسیو، ۲۰۰۹؛ کاپور و بلانس، ۲۰۰۸؛ زگاراس، ۱۹۹۹).

از بین پژوهش‌های فوق می‌توان به بررسی موردی بوب و راء^۴ (۲۰۱۲) در هند و پونگ-توانگ تسینگ (۲۰۰۸) در تایوان اشاره کرد. بوب و راء به بررسی وضعیت رعایت قوانین و مقررات در احداث ساختمان‌های مسکونی دو کلاس B و C در منطقه یواتمال ایالت ماهاراشترا در کشور هند (منطقه‌ای توسعه یافته) پرداخته و دریافته‌اند که به قوانین و مقررات کنترل توسعه شهری در آن منطقه اغلب توجهی نشده است. آن‌ها با مطالعه گروه‌های تخلف ساختمانی و اثرات جانبی زیست‌محیطی در تایوان به این نتیجه رسیدند که باید برای گروه‌های مختلف تخلف ساختمانی و آثار جانبی آن راه‌حل‌های متفاوتی در پیش گرفت. براساس نتایج آن مطالعه، تخلف ساختمانی عوارضی را در امنیت عمومی، چشم‌انداز شهری، حقوق و منافع دیگران، محیط کالبدی شهری و... در پی دارد که از جمله راهبردهای مدیریتی پیشنهادی پژوهش حاضر در این خصوص، افزایش هزینه‌های ارتکاب تخلف ساختمانی است.

در ایران به دلایل اقتصادی و مدیریتی، پژوهش‌های زیادی درباره وقوع تخلفات ساختمانی صورت گرفته است. از جمله رئیس‌دانا (۱۳۸۲) در مقاله‌ای با عنوان «معرفی گونه تازه‌ای از رانت زمین شهری»، ضمن معرفی انواع رانت و مصداق آن‌ها از زمین، نوع جدیدی از رانت را با عنوان «رانت القایی شهرداری‌ها» یا «رانت زمینه‌سازی» مطرح کرده است. به اعتقاد وی، این نوع رانت، دست‌ساز نهادهای دولتی و شهرداری‌هایی است که از طریق امتیازها یا اجرای محدودیت‌ها و جرائم و عوارض رانت، نوع شبه‌رانت مطلق، انحصاری یا تفاوتی را به وجود می‌آورند.

یزدانی (۱۳۸۲) در مقاله «تولید رانت: گرانیگاه نظام درآمدی شهرداری‌ها» بر دو نکته مهم تأکید کرده است. نخست اینکه مدیریت شهری با فروش تراکم، انحرافات ساختار الگوی تخصیص منابع اقتصادی شهرها را منحرف می‌کند. دوم اینکه اهرم و ابزار اصلی مؤثر در انحرافات تخصیصی، اعطای مجوزهای رانتی به زمین‌های شهری و نهادینه شدن این پدیده در ساختار شهری بوده است.

1. Rent
2. Use Value
3. Exchange Value

کمانرودی (۱۳۸۴) با آسیب‌شناسی عملکرد شهرداری و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر تهران در دهه ۱۳۸۰ به این نتیجه رسید که فروش غیرمجاز تراکم مازاد ساختمانی و تغییر کاربری زمین و کسب درآمد از تخلفات ساختمانی، مهم‌ترین اقدامات رانتی مدیریت شهری تهران در این دهه بوده است. به اعتقاد وی، این اقدامات با اهداف طرح‌های توسعه شهری مغایر بوده و در نبود برنامه جامع تعادل‌بخشی فضایی شهر تهران انجام شده است؛ همچنین وقوع تخلفات ساختمانی و ناپایداری سازمان فضایی این شهر را تشدید کرده است.

شهرداری تهران (۱۳۸۹) نیز به واسطه اداره کل امور اجرایی کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ در مطالعه‌ای با عنوان «بازنگری و اصلاح چگونگی جلوگیری از تخلفات ساختمانی و رسیدگی به آن‌ها» به آسیب‌شناسی نظام مدیریت ساختمانی در شهر تهران پرداخته است. براساس این مطالعه، به ازای هر پروانه ساختمانی صادرشده در شهر تهران در سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۷ حدود ۳/۵ واحد تخلف ساختمانی در دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به ثبت رسیده است.

محمدی ده‌چشمه و سعیدی (۱۳۹۳) با آسیب‌شناسی تخلفات ساختمانی براساس یافته‌های تطبیقی از کلان‌شهرهای ایران به این جمع‌بندی دست یافتند که ناسازگاری ضوابط با واقعیات جامعه، ضعف سیستم نظارت و کنترل و شفاف‌نبودن قوانین و مقررات از جمله عوامل و موانع اجرایی ضوابط شهرسازی هستند که در بروز تخلفات ساختمانی مؤثرند. زنگی‌آبادی و دیگران (۱۳۸۷) در تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب‌پذیری ناشی از زلزله در مناطق شهر اصفهان به این نتیجه رسیدند که با افزایش مهاجرت جمعیت، نیاز به مسکن و ساخت‌وسازها در شهر اصفهان و میزان تخلفات ساختمانی نیز بیشتر شده است. براساس این پژوهش، بیشتر ساخت‌وسازها و وقوع تخلفات ساختمانی در مناطق حاشیه‌ای شهر اصفهان صورت می‌گیرد که دلیل اغلب تخلفات، نیاز شهرداری به جریمه متخلفان در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌هاست.

محمدی و میرزایی (۱۳۹۴) نیز در تبیین وضعیت و شناخت عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی مناطق کلان‌شهر اصفهان دریافتند که طی سال‌های ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۰ تخلفات ساختمانی در این شهر به میزان ۰/۳۸ درصد افزایش یافته است.

بهمنی منفرد و کلانتری (۱۳۹۱) با بررسی تأثیر کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها بر کنترل تخلفات ساختمانی در شهر خرمدره نشان دادند که طی دو دهه اخیر، جرائم ساختمانی در این شهر رو به افزایش بوده و تصمیمات این کمیسیون به دلیل ناسازگاری ضوابط با واقعیات‌ها، ضعف سیستم کنترل و نظارت، وجود قوانین مبهم و غیرشفاف، بلا تکلیفی اراضی قولنامه‌ای، نبود کنترل زمین شهری و رویکرد درآمدی شهرداری‌ها نقش مؤثری در پیشگیری از بروز این پدیده نداشته است؛ از این‌رو بیشترین تصمیم‌های آن کمیسیون در بررسی پرونده‌های تخلف ساختمانی در این شهر به صدور رأی جریمه منتهی شده است.

پژوهان و دیگران (۱۳۹۳) با بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهر بابل‌سر، ضعف قوانین، نبود سیستم مؤثر برای کشف و شناسایی متخلفان و پیگیری‌های لازم در این خصوص از سوی مدیریت شهری را مهم‌ترین علل بروز تخلفات ساختمانی در این شهر دانسته‌اند.

پورمحمدی و خلیل‌نژاد (۱۳۸۱) در بررسی نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه شهری و سازوکارهای رسیدگی به تخلفات ساختمانی در شهر تبریز دریافتند مدیریت شهری، برنامه منظم و مدونی برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی ندارد و از وقوع آن، تا زمان مراجعه مالکان برای دریافت گواهی عدم خلاف یا مجوز انشعابات تأسیسات شهری ممانعت نمی‌کند. براساس این پژوهش، اغلب تخلفات ساختمانی در این شهر سبب می‌شود شهرداری از مالکان جریمه دریافت کند.

اسماعیل‌پور و دیگران (۱۳۹۴) با بررسی «علل بروز تخلف تراکم ساختمانی در فرخ‌شهر» اصلی‌ترین عوامل بروز تخلفات ساختمانی و موانع اجرایی ضوابط شهرسازی را نداشتن درآمد پایدار، ضعف سیستم نظارت و کنترل توأم با سود اقتصادی زیاد حاصل از تخلفات، گرایش خانوارها برای تدارک مسکن فرزندانشان از محل قطع مسکونی ملکی و آگاه‌نبودن از قوانین می‌دانند.

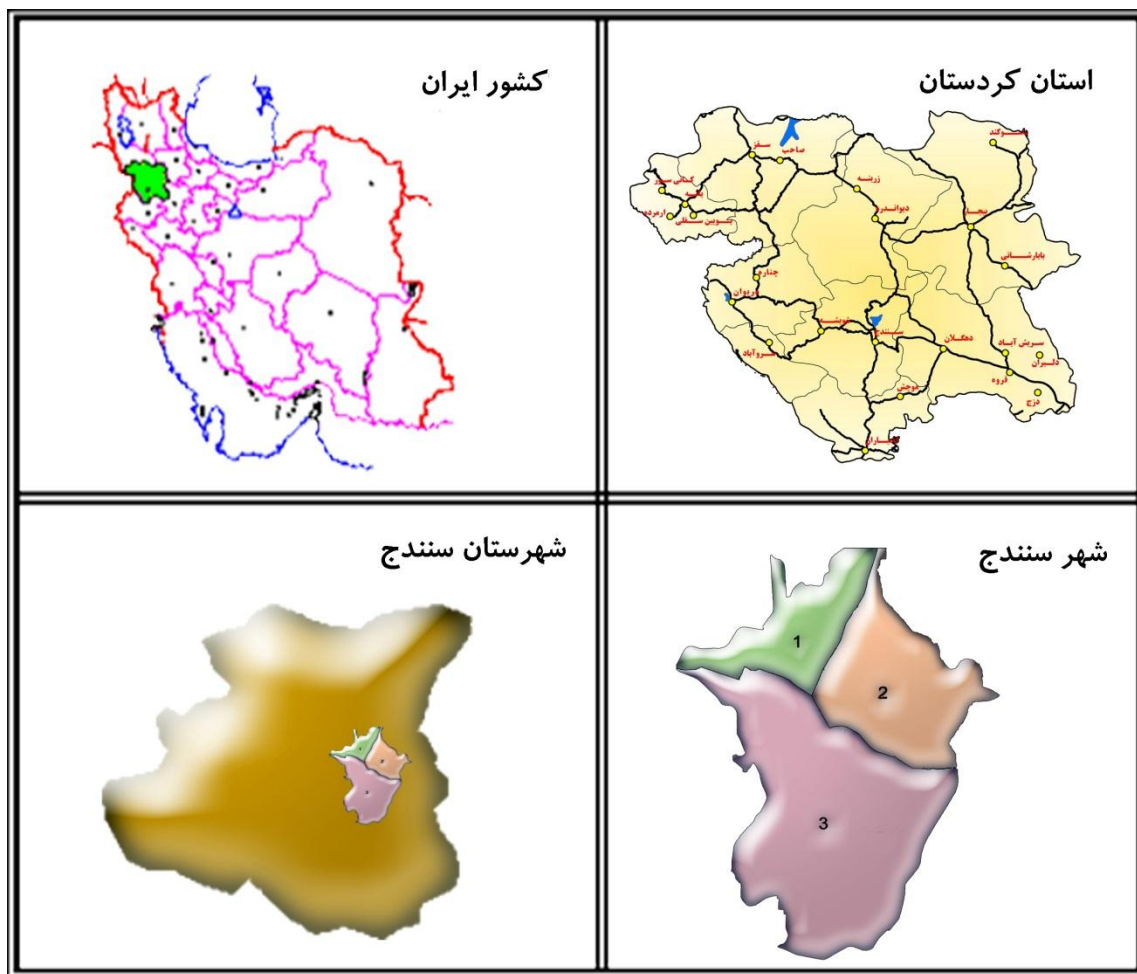
بهاروندی (۱۳۹۲) در بررسی علل «تخلفات ساختمانی در برخی شهرهای استان لرستان» دریافت که آگاه‌نبودن شهروندان از قوانین و مقررات شهرسازی، اطلاع‌رسانی نادرست شهرداری‌ها در زمان صدور پروانه ساخت، وضعیت اقتصادی شهروندان، تعیین‌نکردن وضعیت اراضی با کاربری‌های عمومی از طرف متولیان کاربری، سهل‌انگاری و نظارت نادرست بر ساخت‌وسازها توسط شهرداری‌ها، ضعف ارگان‌های دولتی در محافظت از اراضی و املاک تحت مالکیت دولت و ناسازگاری ضوابط با واقعیت‌های جامعه، از جمله مهم‌ترین عوامل بروز تخلفات ساختمانی در آن شهرهاست.

حسینی‌زاده مهرجردی و دیگران (۱۳۹۳) در تحلیل عوامل و تبعات ساخت‌وسازهای غیرمجاز در شهر حمیدیا دریافتند که ناسازگاری قوانین با واقعیات جامعه، مراحل سخت صدور پروانه، منفعت اقتصادی ساخت‌وسازهای غیرقانونی در مقابل هزینه زیاد ساخت با پروانه، شفاف‌نبودن مقررات ساختمانی و بی‌کفایتی نیروی متخصص واحد فنی شهرداری، از مهم‌ترین دلایل بروز این تخلفات در آن شهر است.

سرخیلی و دیگران (۱۳۹۰) در «بررسی انگیزه‌های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران» مهم‌ترین عامل مؤثر را بر وقوع این نوع تخلف ساختمانی در این شهر آگاهی کم سازنده ساختمان از مقررات و استانداردهای ساختمان (میزان اثر مستقیم و غیرمستقیم بر این تخلف براساس ضریب بنا: ۰/۶۱۶)، سطح درآمد (با ضریب ۰/۱۴) و انگیزه رفع نیاز خانواده از طریق احداث یا توسعه غیرقانونی بنا (با ضریب ۰/۱۱۹) اعلام کرده‌اند. این پژوهشگران در مقاله‌ای دیگر (۱۳۹۳) نشان دادند که مجموع مساحت تخلف تغییر کاربری در مناطق کلان‌شهر تهران با متراژ واحد مسکونی، قیمت زمین و ساختمان، ضریب مالکیت خودرو، مساحت متوسط قطعات زمین، متوسط تراکم ساختمانی و مساحت کاربری اداری، رابطه‌ای هم‌جهت با سطح اطمینان ۹۹ و ۹۵ درصد دارد.

رحیمی و پناد (۱۳۹۱) در آرای صادرشده کمیسیون ماده ۱۰۰ در خصوص تخلفات ساختمانی منطقه ۲ شهر زاهدان دریافتند این تخلفات با توسعه شهر و ساخت‌وسازهای آن در محله‌های مختلف این منطقه همگام است. همچنین بیان می‌کند که تخلفات مذکور روندی صعودی داشته است؛ بدین صورت که با افزایش عوامل تأثیرگذار بر بازار زمین و مسکن، تخلفات مربوط به تغییر کاربری و ساختمان‌های بدون پروانه و میزان جریمه افزایش یافته است.

سنندج با ۳۵ کیلومتر مربع وسعت در بخش مرکزی شهرستان سنندج واقع شده که جمعیت آن از ۴۰۶۴۱ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۳۷۳۹۸۷ نفر در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۳۵-۱۳۸۵). این شهر هم‌اکنون به ۳ منطقه، ۲۱ ناحیه و ۸۸ محله با ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فضایی متفاوت تقسیم شده است (شکل ۱ و جدول ۱). منطقه ۱ در شمال این شهر، بخش عمده بافت قدیم و بافت‌های حاشیه‌نشین این شهر را شامل می‌شود. برخی از محله‌های شمالی منطقه ۲ که قسمت میانی آن را در برمی‌گیرد، جزء محله‌های بافت قدیم و مرکزی است و دیگر محله‌ها بافتی نوساز دارند و جزء محله‌های جدید شهر هستند. در مقابل، محله‌های واقع در منطقه ۳ این شهر که در قسمت جنوبی آن قرار دارد، نوسازند.



شکل ۱. موقعیت و محدوده شهر سنندج در شهرستان سنندج و استان کردستان

سنندج از جمله شهرهایی است که در چند دهه اخیر (۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵) با رشد شتابان جمعیت و کالبد، به‌رغم محدودیت‌ها و موانع متعدد محیطی مواجه بوده است. بخشی از رشد کالبدی این شهر در این دوره به‌دلیل تغییر کاربری و فروش تراکم مازاد و ارتکاب تخلفات ساختمانی در مناسبات رانتی رخ داده است؛ به‌گونه‌ای که از ۸۰۷۲ پروانه ساختمانی در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ در این شهر، ۲۸۸۶ مورد (۳۵/۷۵ درصد) به ۶۲۹۱ واحد تخلف به مساحت ۲۰۴۰۲۹۴ مترمربع منتهی شده است. این مقاله به این پرسش پاسخ می‌دهد که رابطه رانت زمین و مسکن، و عملکرد شهرداری در وقوع این تخلفات چیست. با توجه به این مسئله، هدف این پژوهش شناخت نقش مدیریت شهری در ایجاد رانت زمین و مسکن در این شهر در این دوره است. این مقاله بر این فرضیه متکی است که بین کسب درآمد شهرداری و تخلفات ساختمانی این شهر در این دوره، رابطه معناداری وجود دارد.

مبانی نظری

رانت در نوشته‌های علم اقتصاد به معنی درآمد مازاد بر هزینه فرصت‌های ازدست‌رفته یا اضافه درآمد عامل تولید نسبت به درآمد همان عامل در شرایط رقابت کامل است و از نظر برخی اقتصاددانان، دریافتی حاصل از فعالیت‌های غیرمولد است. باید توجه داشت هر عامل تبدیل‌کننده رقابت به انحصار، سبب پیدایش رانت می‌شود. این تعریف به مفهوم عامیانه رانت، یعنی سود یا درآمد بادآورده نزدیک‌تر است (میدری، ۱۳۷۳: ۴۳). به بیان دیگر، رانت نوعی مازاد یا سود غیرتولیدی است که به‌دنبال کمیابی‌های طبیعی یا ساختگی فراهم می‌شود (خضری، ۱۳۸۴: ۷۰).

به نظر ریکاردو، رانت آن قسمت از حاصل زمین است که در ازای استفاده از نیروی ذاتی و فناپذیر خاک به صاحب زمین داده می‌شود. کارل مارکس نیز به نظریه ریکاردویی مازاد اجاری توجه و علاقه نشان داده و با وام‌گیری از این نظریه راه را به سمت گسترش تحلیل طبقاتی و پوشش نظام سرمایه‌داری گشوده است (رئیس‌دانا، ۱۳۸۰: ۳۱۵-۳۱۶).

از نظر آدام اسمیت، مفهوم رانت و دیگر منابع درآمد، مانند مزد^۱ و سود^۲ متفاوت است. به اعتقاد او، «رانت به شیوه‌ای متفاوت از دستمزد و سود، در ترکیب قیمت کالاها داخل می‌شود. دستمزدها و سودهای بالا یا پایین سبب تغییر قیمت می‌شود، اما رانت بالا یا پایین مسبب قیمت بالا یا پایین نیست، بلکه نتیجه آن است». بدین ترتیب می‌توان دریافت رانت درآمدی است که بدون تلاش به دست می‌آید و در برابر مفاهیمی چون مزد و سود به کار می‌رود که نتیجه تلاش و فعالیت اقتصادی است (حاجی‌یوسفی، ۱۳۷۶: ۱۵۲-۱۵۳).

از نظر اقتصاد سرمایه‌داری، رانت ارضی بازتاب انفعالی «بهره‌وری» سرمایه و کار در محل‌های مختلف است (ادل، ۱۳۸۰: ۱۰۳-۱۰۴). به اعتقاد هاروی، مفهوم رانت در اقتصاد سرمایه‌داری با مفهوم بهره سرمایه اشتباه شده است. تمایزناشتن رانت و بازده سرمایه در نظریه‌های نحوه استفاده از اراضی شهری نیز منعکس است. به اعتقاد وی، رانت قسمتی از ارزش مبادلاتی است که به‌عنوان سهم مالک زمین کنار گذاشته می‌شود. ارزش مصرفی به معنی کارایی و موارد استفاده یک شیء، و ارزش مبادلاتی گویای قدرت خریدی است که شیء برای صاحبش ایجاد می‌کند. هاروی مانند مارکس معتقد بود که این دو مفهوم برخلاف آنچه اقتصاددانان قرن نوزدهم بیان می‌کنند مستقل از یکدیگر نیستند، بلکه رابطه‌ای دیالکتیکی با یکدیگر دارند. از نظر وی، تحلیل‌ها و نظریه‌های موجود نحوه استفاده از اراضی شهری، یا تنها به ارزش مصرفی می‌پردازند (از طریق بررسی شیوه‌های زندگی) یا فقط ارزش مبادلاتی (سازوکار بازار) را بررسی می‌کنند (هاروی، ۱۳۷۶: ۱۵۳-۲۰۰).

مفهوم رانت در نظریه‌های استفاده از اراضی شهری بسیار مهم است (همان: ۱۸۲). به نظر هورد با رشد شهر، زمین‌های دورتر از مرکز شهر و در نتیجه نامرغوب‌تر استفاده می‌شود و تفاوت در مرغوبیت اراضی درجه یک و دو، رانت اقتصادی (تنها در اراضی درجه یک) را ایجاد می‌کند؛ بدین ترتیب هر فعالیتی برای اختیار مکانی در داخل شهر رقابت می‌کند و کاربری هر زمینی به بالاترین پیشنهاد تعلق می‌گیرد.

از نظر ریکاردو در یک منطقه تازه مسکونی که در آن زمین حاصلخیز زیاد است، کسی بابت رانت چیزی نمی‌پردازد، اما هنگامی که جمعیت با افزایش به سوی زمین‌های درجه دوم گرایش پیدا کردند، زمین‌های درجه اول مشمول رانت شدند (مرآت‌نیا، ۱۳۷۹: ۴۰-۴۱).

به نظر فون تونن (۱۸۲۶ م) رانت با افزایش مسافت تا بازار کاهش می‌یابد. هزینه حمل‌ونقل در این نظریه دلیل وجود تفاوت رانت در بخش‌های متفاوت اراضی است که جانشین تنوع حاصلخیزی خاک در نظریه ریکاردو شده است. اگرچه تفاوت رانت اقتصادی ناشی از هر دو عامل است، ریکاردو هزینه حمل‌ونقل تمام اراضی را یکسان در نظر می‌گیرد و اساس تفاوت رانت را در تفاوت قابلیت حاصلخیزی و تولید زمین ذکر می‌کند، اما تونن قابلیت را مساوی و اساس تفاوت ناشی از موقعیت و مکان اراضی می‌داند (همان: ۴۱).

رئیس‌دانا در بررسی‌های خود در زمینه رانت ارضی شهری در ایران، ضمن معرفی انواع رانت و مصداق آن‌ها از زمین شهری، نوع جدیدی از رانت را با عنوان «رانت القایی شهرداری‌ها» یا «رانت زمینه‌سازی»^۳ مطرح کرده است. به اعتقاد وی، این نوع رانت دست‌ساز نهادهای دولتی و شهرداری‌هایی است که از طریق امتیازها یا اجرای محدودیت‌ها و جرائم و

1. Wage
2. Profit
3. Paving Rent

عوارض رانت شبه‌رانت مطلق، انحصار یا تفاوتی را به‌وجود می‌آورند؛ به این ترتیب که برخی از طبقات اجتماعی با تکیه بر منابع مالی می‌توانند ساختمان چندطبقه (افزایش تراکم) را به ازای پرداخت وجوه لازم احداث کنند؛ بنابراین، زمین آن‌ها ممکن است محصول بیشتری (واحد‌های مسکونی بیشتر) داشته باشد. این امر به موقعیت انحصاری آنان به‌مثابه لایه اجتماعی شریک سرمایه‌داری بخش ساختمانی (یا یک طبقه اجتماعی به زبان هاروی) مربوط می‌شود، اما این اعطای تراکم (تراکم‌فروشی) ممکن است متوجه محیط‌ها و فضاهایی شود که می‌توان در آن‌ها خانه‌های منحصربه‌فرد (از حیث مناظر و مزایا و زیست‌محیطی) بنا کرد؛ در این صورت، شبه‌رانت مطلق یا انحصار طبقاتی (به زبان هاروی) ایجاد می‌شود، اما این‌گونه تراکم‌فروشی‌ها در ایران، رانت‌های القایی را به‌صورت رانت تفاوتی (ریکاردویی) پدید می‌آورند؛ یعنی اگر فروش تراکم، اراضی محله‌ها، ناحیه‌ها یا مناطق خاص را شامل شود، با فرض ثابت‌بودن ترکیب اندامواره سرمایه این رانت پدید می‌آید. وقتی شهرداری‌ها با توجه به ضوابط بهینه‌سازی رفاه عمومی شهری، تراکم را برحسب محدوده تقسیم‌بندی می‌کنند، معمولاً در این رانت شریک می‌شوند تا به‌گونه‌ای به مالیات، عوارض بر درآمد یا ثروت دست یابند و آن را به نفع شهر در صندوق خدمات شهری قرار دهند. این وضعیت با حالتی که شهرداری بی‌توجه به موازین دیگر و صرفاً برای افزایش درآمد در قالب بخشی از مالیه شهری تراکم‌فروشی می‌کند، متفاوت است (رئیس‌دانا، ۱۳۸۲: ۱۱۰-۱۱۳).

تخلفات ساختمانی در شهر و حریم آن را می‌توان اقداماتی در احداث و استفاده از ساختمان برشمرد که فاقد مجوز (پروانه) و یا دارای مغایرت با مجوز صادرشده از سوی شهرداری و یا سایر مراجع ذیربط باشد. تخلف تغییر کاربری زمین نیز به تغییر نوع استفاده مصوب و مجاز زمین و ساختمان، بدون اخذ موافقت کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا سایر مراجع قانونی مربوط اطلاق می‌شود (جدول ۱). براساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن، باید پیش از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان، از شهرداری پروانه دریافت کنند. در این بین، ممکن است مأموران شهرداری از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور باشد، جلوگیری می‌کنند. براساس تبصره ۱ این قانون، در موارد فوق که قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه از نظر اصول شهرسازی، فنی یا بهداشتی ضرورت داشته باشد، یا ساختمان بدون پروانه شهرداری احداث یا ساخت آن آغاز شده باشد، با تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌هایی مرکب از نماینده وزارت کشور، به انتخاب وزیر کشور، یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن شهر [شورای اسلامی شهر] مطرح و بررسی می‌شود.

باید توجه داشت که رانت زمین و مسکن شهری از دو گونه عوامل طبیعی (ذاتی) و ایجابی (ساختگی) ناشی می‌شود. منشأ عوامل ذاتی اغلب مکانی است، اما عوامل ساختگی از ساختارها و عملکردهای انسانی نشئت می‌گیرد. گفتنی است این عوامل معمولاً موجب کاهش یا افزایش مزیت‌های ذاتی اراضی می‌شود. سیاست‌ها، برنامه‌ها و اقدامات اجرایی مدیران شهری، از این نوع عوامل است اما در بین تمام عوامل ساختگی در رانت زمین و ارزش مسکن شهری، نقش عوامل سیاسی-مدیریتی و حقوقی اهمیت بیشتری دارد. مدیریت شهری با استفاده از ابزار برنامه‌ریزی و اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی، انواع مختلف رانت از جمله رانت تفاوتی و زمینه‌سازی در شهر را به‌وجود می‌آورد؛ بنابراین، رانت تفاوتی که ناشی از موقعیت مکانی در فضای شهری است، علاوه بر زمینه‌های طبیعی و میزان حاصلخیزی خاک، به تصمیم‌گیری و عملکرد مدیریت شهری نیز بستگی دارد.

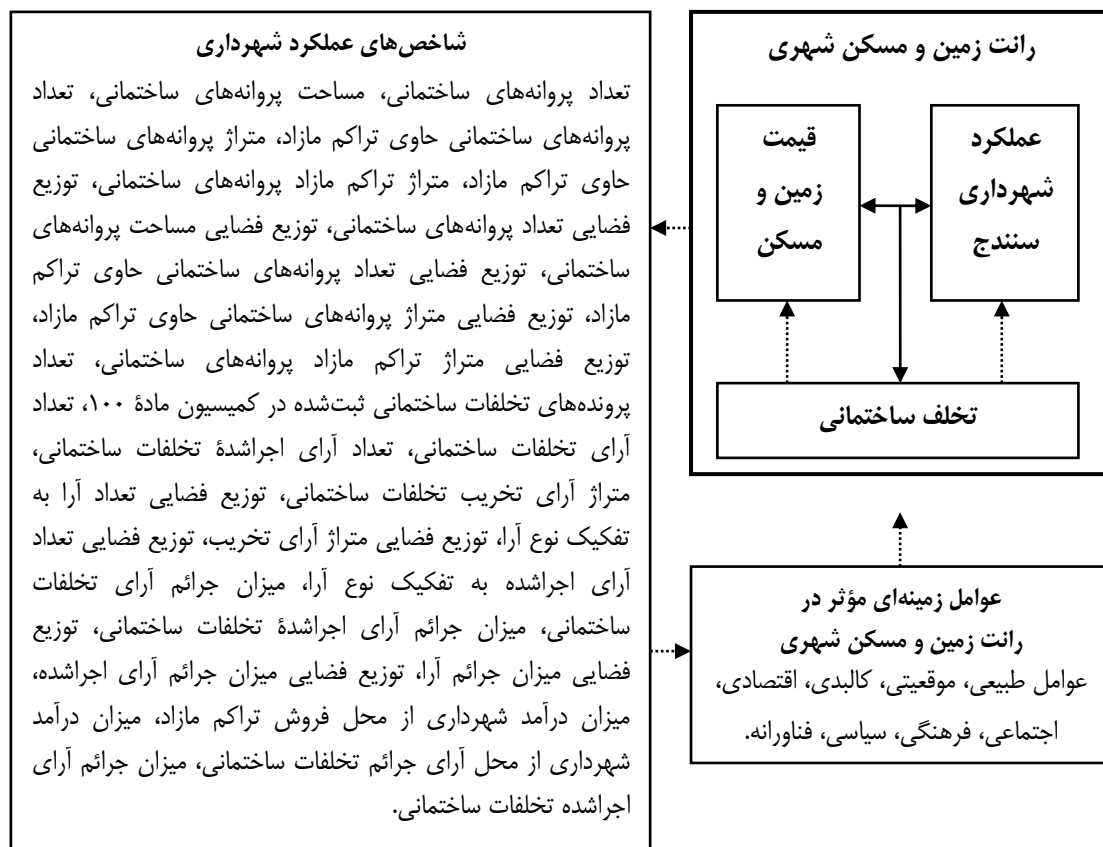
جدول ۱. انواع تخلفات مورد رسیدگی در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

کد خلاف	شرح خلاف
۱	بنای مسکونی در حد تراکم در کاربری مربوط (بنای خلاف در حد تراکم مجاز)
۲	بنای مسکونی مازاد بر تراکم در کاربری مربوط (بنای خلاف مازاد بر تراکم)
۳	بنای غیرمسکونی مازاد بر تراکم در کاربری مربوط (تجاری، اداری، صنعتی)
۴	بنای غیرمسکونی در حد تراکم در کاربری مربوط (در حد تراکم مجاز)
۵	بنای مسکونی غیرمجاز در کاربری مغایر
۶	بنای غیرمسکونی غیرمجاز در کاربری مغایر (تغییر کاربری)
۷	بنای بدون مجوز مبتنی بر کاربری مصوب در حریم شهر (احداث بنای ممنوع)
۸	بنای بدون مجوز مغایر با کاربری مصوب در حریم شهر (احداث بنای ممنوع)
۹	بنای احداث شده در محدوده ۲۵ ساله آزاد نشده
۱۰	پارکینگ کسر شده
۱۱	اصلاحی و پخ و طرح رعایت نشده
۱۲	سایر موارد (رعایت نکردن سایر ضوابط شهرسازی)

منبع: کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر سنندج، ۱۳۹۰

براساس تبصره ۵۲ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ کل کشور، به دولت اجازه داده شد اعتبار منظور شده در ردیف ۱۰۵۰۰۴ قسمت چهارم آن قانون را با عنوان «وزارت کشور-کمک به شهرداری‌ها» به پیشنهاد وزارت کشور و موافقت سازمان برنامه و بودجه و تصویب هیئت وزیران، بین شهرداری‌های کشور توزیع کند. براساس این قانون، حداقل نصف آن اعتبار باید میان شهرداری‌های غیر مراکز استان‌ها توزیع می‌شد. به موجب این قانون، کمک‌های دولتی به شهرداری‌ها از سال ۱۳۶۲ به بعد کاهش یافت. در سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۶۹ بسیار اندک بود و از سال ۱۳۷۰ به بعد تقریباً حذف شد. هرچند که براساس بند «ب» آن قانون، دولت مکلف بود حداکثر ظرف شش ماه لایحه خودکفایی شهرداری‌ها را به مجلس ارائه کند. این لایحه‌ها بیانگر منابع مالی جدید و جایگزین کمک‌های دولتی بود و به موجب آن شهرداری‌های کشور طی برنامه‌ریزی سه‌ساله به خودکفایی کامل می‌رسیدند، اما اقدامی در این خصوص صورت نگرفت؛ از این‌رو از آن سال به بعد، درآمد حاصل از فروش تراکم و تغییر کاربری، پایه‌های اصلی درآمد شهرداری‌های کشور از جمله شهرداری سنندج بود.

با توجه به ادبیات و مبانی نظری مذکور، مدل مفهومی این پژوهش از ارتباط و تأثیر متقابل سه متغیر قیمت زمین و مسکن، عملکرد شهرداری و تخلفات ساختمانی تشکیل شده است. قیمت زمین و مسکن در مناطق مختلف شهر سنندج، از عوامل طبیعی، تاریخی، کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی تأثیر می‌پذیرد و ارزش‌های متفاوتی دارد. این عوامل به‌عنوان عوامل زمینه‌ای و بیرونی، در این پژوهش مدنظر قرار گرفته‌اند (شکل ۲).



شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش «رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنندج از سال ۱۳۸۲ - ۱۳۹۰»

روش پژوهش

این پژوهش از حیث هدف بنیادی و کاربردی، و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری آن نیز شهر سنندج (مرکز استان کردستان) و مناطق سه‌گانه آن است. داده و اطلاعات این پژوهش به روش مطالعات اسنادی-کتابخانه‌ای و میدانی جمع‌آوری، و با استفاده از آمار توصیفی و ضریب همبستگی پیرسون توصیف و تحلیل شد. متوسط قیمت زمین و مسکن شهر سنندج به روش دلفی و با اجماع نظر مدیران دفاتر مشاوران املاک واقع در این شهر به‌دست آمد. در این پژوهش، رابطه تخلفات ساختمانی به‌عنوان متغیر وابسته، قیمت زمین و مسکن به‌عنوان متغیر مستقل، و عملکرد شهرداری به‌عنوان متغیر تعدیل‌گر در ۲۴ شاخص مربوط بررسی شد. البته ویژگی‌های مکانی نیز به‌عنوان عوامل (متغیرهای) زمینه‌ای رانت زمین و ارزش مسکن، مدنظر قرار گرفت (جدول ۲).

بحث و یافته‌ها

تعداد، متراژ و توزیع پروانه‌های ساختمانی

براساس جدول ۴، از سال ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰، حدود ۸۰۷۲ پروانه ساختمانی در شهرداری شهر سنندج صادر شده است. از این تعداد، ۱۳۲۵ واحد از نوع پروانه اضافه اشکوب، ۱۸۷۸ واحد از نوع پروانه تخریب و نوسازی و ۴۸۶۹ واحد از نوع پروانه نوسازی بوده است. تعداد و تراکم (توزیع) این پروانه‌ها در مناطق سه‌گانه شهر سنندج بسیار متفاوت است؛ به‌طوری‌که تعداد ۲۱۳۵ واحد (۲۶/۴۵ درصد) این پروانه‌ها به منطقه ۱، تعداد ۲۱۲۷ واحد (۲۶/۳۵ درصد) به منطقه ۲ و ۳۸۱۰ واحد (۴۷/۲۰ درصد) به منطقه ۳ تعاق دارد؛ بنابراین، فراوانی تعداد پروانه‌های مذکور در منطقه ۳، بیشتر از دو منطقه دیگر است. ۵۰ درصد کل پروانه‌های نوسازی، ۴۸/۸ درصد کل پروانه‌های تخریب و نوسازی و ۴۹/۸۱ درصد کل

پروانه‌های اضافه اشکوب شهر سنندج به منطقه ۳ تعلق دارد (جدول ۳ و شکل ۳)؛ در حالی که تعداد پروانه‌های ساختمانی شهرک‌های جدید، مانند بهاران، ویلا هر، زیباشهر، زاگرس و نواحی منفصل شهری که در محدوده خدماتی شهرداری منطقه ۳ قرار دارند، به دلیل دسترسی نداشتن به آمار و اطلاعات مورد نیاز، در این پژوهش محاسبه نشده است.

جدول ۲. متغیرها و شاخص‌های پژوهش «رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنندج از سال ۱۳۸۲-۱۳۹۰»

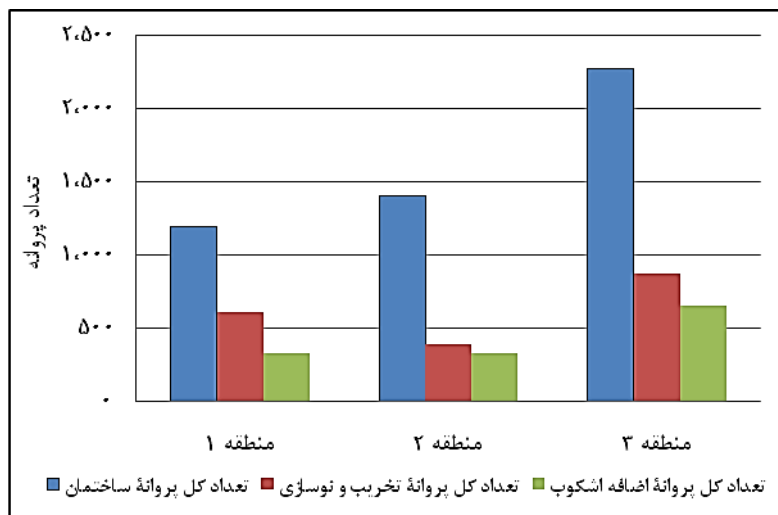
متغیرها	نوع متغیر	شاخص‌ها
تخلفات ساختمانی	وابسته	تعداد پرونده‌های تخلفات ساختمانی ثبت شده در کمیسیون ماده ۱۰۰، تعداد آرای تخلفات ساختمانی، تعداد آرای اجراشده تخلفات ساختمانی، متراژ آرای تخریب تخلفات، توزیع فضایی تعداد آرا به تفکیک نوع، توزیع فضایی متراژ آرای تخریب، توزیع فضایی تعداد آرای اجراشده به تفکیک نوع، میزان جرائم آرای تخلفات ساختمانی، میزان جرائم آرای اجراشده تخلفات ساختمانی، توزیع فضایی میزان جرائم آرا، توزیع فضایی میزان جرائم آرای اجراشده.
قیمت زمین و مسکن	مستقل	متوسط قیمت هر مترمربع زمین و مسکن.
عملکرد شهرداری	تعدیل‌گر	تعداد پروانه‌های ساختمانی، مساحت پروانه‌های ساختمانی، تعداد پروانه‌های ساختمانی حاوی تراکم مازاد، متراژ پروانه‌های ساختمانی حاوی تراکم مازاد، تراکم مازاد، متراژ تراکم مازاد، پروانه‌های ساختمانی، توزیع فضایی تعداد پروانه‌های ساختمانی، توزیع فضایی مساحت پروانه‌های ساختمانی، توزیع فضایی تعداد پروانه‌های ساختمانی حاوی تراکم مازاد، توزیع فضایی متراژ پروانه‌های ساختمانی حاوی تراکم مازاد، توزیع فضایی متراژ تراکم مازاد پروانه‌های ساختمانی، میزان درآمد شهرداری از محل فروش تراکم مازاد، میزان درآمد شهرداری از محل آرای جرائم تخلفات ساختمانی، میزان جرائم آرای اجراشده تخلفات ساختمانی.

جدول ۳. تعداد و متراژ پروانه‌های ساختمانی شهر سنندج به تفکیک نوع و مناطق در سال ۱۳۸۲-۱۳۹۰

تعداد و متراژ پروانه‌ها	منطقه ۱	منطقه ۲	منطقه ۳	جمع
تعداد کل پروانه صادر شده	۲۱۳۵	۲۱۲۷	۳۸۱۰	۸۰۷۲
تعداد کل پروانه ساختمان	۱۱۹۴	۱۴۰۴	۲۲۷۱	۴۸۶۹
تعداد کل پروانه تخریب و نوسازی	۶۱۰	۳۸۹	۸۷۹	۱۸۷۸
تعداد کل پروانه اضافه اشکوب	۳۳۱	۳۳۴	۶۶۰	۱۳۲۵
متراژ کل پروانه صادر شده	۲,۶۱۸,۷۷۸	۶۸۹,۰۵۲	۱۸۳,۲۱۵,۱۰۱	۱۸۶,۵۲۲,۹۳۱
متراژ کل پروانه ساختمان	۵۱۷,۸۶۸	۵۰۷,۲۴۳	۱۸۲,۶۷۷,۹۲۹	۱۸۳,۷۰۳,۰۴۰
متراژ کل پروانه تخریب و نوسازی	۱,۹۹۹,۲۶۶	۱۳۹,۴۸۰	۴۳۶,۹۱۹	۲,۵۷۵,۶۶۵
متراژ کل پروانه اضافه اشکوب	۱۰۱,۶۴۴	۴۲,۳۲۹	۱۰۰,۲۵۳	۲۴۴,۲۲۶

منبع: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری سنندج، ۱۳۹۱

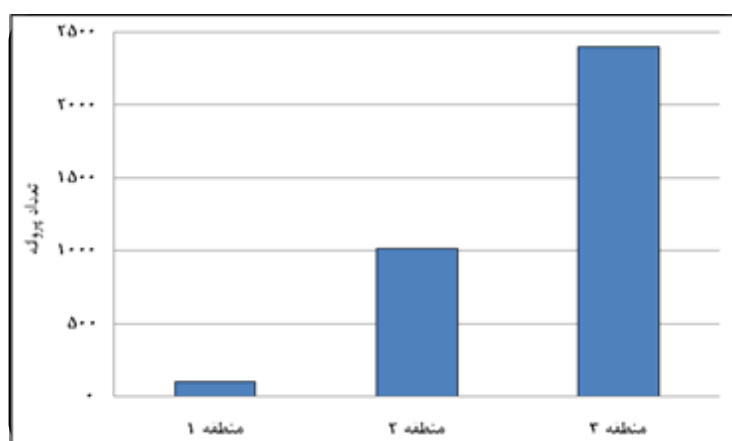
مساحت کل بنای پروانه‌های ساختمانی صادر شده از شهرداری سنندج از سال ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰، حدود ۱۸۶,۵۲۲,۹۳۱ مترمربع بوده که ۹۸/۲۲ درصد آن به پروانه‌های ساختمان (نوسازی)، ۱/۳۸ درصد به اضافه اشکوب و ۰/۱۳ درصد به پروانه تخریب و نوسازی تعلق داشته است. بر این اساس، ۹۸/۲۲ درصد تراکم (توزیع) متراژ بنای ساختمانی این پروانه‌ها به منطقه ۳ و حدود ۱/۷۸ درصد باقیمانده به مناطق ۱ و ۲ شهر سنندج مربوط است (جدول ۳). توزیع نابرابر پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مناطق سه‌گانه شهر سنندج، نشانگر جاذبه، تقاضا و رونق ساختمان‌سازی در منطقه ۳ این شهر است.



شکل ۳. نمودار تعداد پروانه‌های ساختمانی شهر سنندج در سال‌های ۱۳۸۲-۱۳۹۰

تعداد، مترائ و توزیع پروانه‌های ساختمانی حاوی تراکم مازاد

از تعداد کل پروانه‌های ساختمانی صادرشده در شهر سنندج در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ (۸۰۷۲ واحد)، ۴۹۳۳ (۶۱/۱۱ درصد) واحد آن، حاوی تراکم مازاد بودند. توزیع این نوع پروانه‌ها در بین مناطق سه‌گانه شهر سنندج، روند افزایشی از منطقه ۱ به ۳ داشته است؛ به طوری که از ۲۱۳۵ پروانه ساختمانی صادرشده در منطقه ۱، حدود ۱۰۴ واحد (۴/۸۷ درصد)، از ۲۱۲۷ پروانه ساختمانی صادرشده در منطقه ۲ حدود ۱۰۱۹ واحد (۴۷/۹۰ درصد) و از ۳۸۱۰ پروانه ساختمانی صادرشده در منطقه ۳ حدود ۲۳۹۵ واحد (۶۲/۸۶ درصد) تراکم مازاد ساختمانی داشته‌اند (شکل ۴). این شرایط، تفاوت تعداد پروانه‌های حاوی تراکم مازاد ساختمانی را در بین مناطق سه‌گانه شهر سنندج در دوره مورد مطالعه نشان می‌دهد (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری سنندج، ۱۳۹۰).



شکل ۴. نمودار تعداد پروانه‌های ساختمانی حاوی تراکم مازاد شهر سنندج (سال ۱۳۸۲-۱۳۹۰)

توزیع فضایی انواع، تعداد و مترائ تخلفات ساختمانی

از ۸۰۷۲ واحد پروانه ساختمانی صادرشده در شهر سنندج از سال ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰، حدود ۲۸۸۶ پروانه دارای تخلف ساختمانی (۳۵/۷۵ درصد) به کمیسیون ماده ۱۰۰ این شهر ارسال شده است که این پروانه‌ها حدود ۶۲۹۱ واحد تخلف داشته‌اند؛ یعنی هر پروانه ساختمانی به طور میانگین ۲/۱۷ تخلف داشته است.

منطقه ۲ با ۵۷۷ پرونده دارای تخلف ساختمانی (۱۹/۹۹ درصد) در رتبه سوم، منطقه ۱ با ۹۶۹ پرونده تخلف ساختمانی (۳۳/۵۷ درصد) در رتبه دوم و منطقه ۳ با ۱۳۴۰ پرونده تخلف ساختمانی (۴۶/۴۳ درصد) در رتبه اول قرار دارد. از ۶۲۹۱ واحد تخلف، ۱۶۰۲ مورد تخلف (۲۵/۴۶ درصد) در منطقه ۱، ۱۹۳۳ مورد تخلف (۳۰/۷۴ درصد) در منطقه ۲، و ۲۷۵۶ مورد تخلف (۴۳/۸۰ درصد) در منطقه ۳ اتفاق افتاده است. مساحت کل تخلفات ساختمانی در این دوره، حدود ۲۰۴،۲۹۴ مترمربع (۲۰ هکتار) بوده که ۵۸،۳۶۱ مترمربع (۲۸/۵۶ درصد) آن به منطقه ۱، ۳۵،۰۵۳ مترمربع (۱۷/۱۵ درصد) به منطقه ۲، و ۱۱۰،۸۸۱ مترمربع (۵۴/۲۷ درصد) آن به منطقه ۳ مربوط است (جدول ۴).

جدول ۴. تعداد و مترای پروانه‌های ساختمانی شهر سنندج به تفکیک نوع و مناطق در سال ۱۳۸۲-۱۳۹۰

تعداد و مترای پروانه‌ها	منطقه ۱	منطقه ۲	منطقه ۳	جمع
تعداد پروانه داری تخلف	۹۶۹	۵۷۷	۱,۳۴۰	۲,۸۸۶
تعداد کل تخلفات ساختمانی	۱۶۰۲	۱۹۳۳	۲۷۵۶	۶,۲۹۱
مترای کل تخلفات ساختمانی	۵۸,۳۶۱	۳۵,۰۵۳	۱۱۰,۸۸۱	۲۰۴,۲۹۴

منبع: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری سنندج، ۱۳۹۱

از سوی دیگر، عمده‌ترین تخلف ساختمانی رسیدگی شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر سنندج، به «بنای مسکونی مازاد بر تراکم» (۳۰/۱۰ درصد) مربوط است. منطقه ۳، بخش زیادی از مساحت تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم را در کاربری مسکونی (کد ۲) تشکیل داده است؛ به طوری که ۶۰/۶۵ درصد مساحت این بنا به منطقه ۳ و کمترین میزان آن به ترتیب به مناطق ۲ (۲۶/۵۶ درصد) و ۱ (۱۲/۷۸ درصد) مربوط است. پس از تخلف بنای مازاد بر تراکم در کاربری مسکونی، بیشترین میزان تخلف به تخلف کسری پارکینگ (کد ۱۰) مربوط است؛ به طوری که از مجموع تخلفات بررسی شده در طی سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰، کسری پارکینگ، ۹/۲۷ درصد سهم تخلفات را تشکیل می‌دهد. منطقه ۱ با سهم ۲۰/۱۵ مترمربع (۷/۷۵ درصد)، منطقه ۲ با سهم ۶۰۶ مترمربع (۲۹/۹۲ درصد) و منطقه ۳ با ۱۸۰۷ مترمربع (۶۲/۳۲ درصد) تفاوت فاحشی در این خصوص با هم دارند (جدول ۵).

با توجه به گزارش آماری تخلفات و آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر سنندج در جدول ۵، تعداد ۸۴۴ واحد تخلف بنای مسکونی خلاف در حد تراکم مجاز (کد ۱) در سطح مناطق سه‌گانه این شهر رخ داده است. از این تعداد، ۲۵۹ واحد (۳۰/۶۸ درصد) با مساحت ۱۷،۵۶۱ مترمربع (۳۸/۵۳ درصد) به منطقه ۱، ۱۹۰ واحد (۲۲/۵۱ درصد) با مساحت ۷۰۴۷ مترمربع (۱۵/۴۶ درصد) به منطقه ۲ و ۳۹۵ واحد (۴۶/۸۰ درصد) با مساحت ۲۰۹۶۱ مترمربع (۴۵/۹۹ درصد) به منطقه ۳ مربوط است. مقایسه تخلفات ساختمانی تغییر کاربری (کد ۶) در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ در مناطق سه‌گانه شهر سنندج، نشان‌دهنده تفاوت فاحش بین مناطق از نظر حجم و مساحت است. منطقه ۱ با ۳۱۲ واحد (۳۳/۸۰ درصد) و مساحت ۵۸۶ مترمربع (۶/۹۰ درصد) در رتبه اول، منطقه ۲ با ۱۵۳ واحد (۱۶/۵۷ درصد) پرونده کد تخلف ۶ و مساحت ۱۹۰۶ مترمربع (۲۲/۴۶ درصد) در رتبه دوم، و منطقه ۳ با ۴۵۸ پرونده (۴۹/۶۲ درصد) و مساحت ۵۹۹۲ مترمربع (۷۰/۶۲ درصد) در رتبه اول قرار گرفته است.

درآمدهای شهرداری از محل تراکم مازاد و آرای کمیسیون ماده ۱۰۰

با توجه به جدول ۶، شهرداری سنندج ۱۳۳،۰۶۵،۲۵۰،۷۳۷ ریال درآمد از محل عوارض صدور ۴۹۳۳ واحد پروانه ساختمانی حاوی تراکم مازاد از سال ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ کسب کرده که از این میزان، ۸۱،۵۶۲،۷۸۲،۵۵۲ ریال (۸۱/۵۹ درصد) درآمد به منطقه ۳، رقم ۲۴،۳۲۸،۸۶۵،۰۱۱ میلیون ریال (۱۸/۲۸ درصد) درآمد به منطقه ۲ و میزان ۲۷،۱۶۰،۳۶۰،۰۳۷ ریال (۲۰/۱۳ درصد) درآمد به منطقه ۱ تعلق دارد.

جدول ۵. تعداد کل تخلفات ساختمانی شهر سنندج از سال ۱۳۸۲-۱۳۹۰ به تفکیک مناطق و نوع تخلف

ردیف	نوع تخلف	منطقه ۱	منطقه ۲	منطقه ۳	جمع
۱	بنای مسکونی دارای پروانه در حد تراکم در کاربری مربوط	۲۵۹	۱۹۰	۳۹۵	۸۴۴
۲	بنای مسکونی دارای پروانه مازاد بر تراکم در کاربری مربوط	۴۷۳	۲۵۸	۸۴۴	۱۵۷۵
۳	بنای مسکونی بدون پروانه در حد تراکم در کاربری مغایر	۲۶۶	۱۰۸	۱۱۷	۴۹۱
۴	بنای مسکونی بدون پروانه مازاد بر تراکم در کاربری مربوط	۳۳۰	۸۴	۱۰۵	۵۱۹
۵	بنای مسکونی دارای پروانه در حد تراکم در کاربری مغایر	۱۳	۳	۱۱	۲۷
۶	بنای مسکونی دارای پروانه در حد تراکم در کاربری مغایر	۱۷	۹	۲۰	۴۶
۷	بنای مسکونی دارای پروانه مازاد بر تراکم در کاربری مغایر	۸	۳	۶	۱۷
۸	بنای مسکونی بدون پروانه مازاد بر تراکم در کاربری مغایر	۱۳	۴	۵	۲۲
۹	بنا در محدوده ۲۵ ساله آزاد نشده	۰	۰	۰	۰
۱۰	کسری پارکینگ	۵۰	۱۹۳	۴۰۲	۶۴۵
۱۱	بنای غیرمسکونی دارای پروانه در حد تراکم در کاربری مربوط	۴	۱۶	۶	۲۶
۱۲	بنای غیرمسکونی دارای پروانه مازاد بر تراکم در کاربری مربوط	۵	۱۷	۹	۳۱
۱۳	بنای غیرمسکونی بدون پروانه در حد تراکم در کاربری مربوط	۴	۱۱	۳	۱۸
۱۴	بنای غیرمسکونی بدون پروانه مازاد بر تراکم در کاربری مربوط	۷	۴	۲	۱۳
۱۵	بنای غیرمسکونی بدون پروانه در حد تراکم در کاربری مربوط	۱۶	۱۸	۳۲۳	۳۵۷
۱۶	بنای غیرمسکونی دارای پروانه مازاد بر تراکم در کاربری مغایر	۱۱	۱۶	۶۴	۹۱
۱۷	بنای غیرمسکونی بدون پروانه در حد تراکم در کاربری مغایر	۴	۱۹	۸	۳۱
۱۸	بنای غیرمسکونی بدون پروانه مازاد بر تراکم در کاربری مغایر	۱۲	۱۵	۱۳	۴۰
۱۹	بنای بدون مجوز مبتنی بر کاربری مصوب در حریم شهر	۰	۰	۰	۰
۲۰	بنای بدون مجوز مغایر با کاربری مصوب در حریم شهر	۰	۱	۰	۱
۲۱	اصلاحی و پخی رعایت نشده	۰	۶	۰	۶
۲۲	تجاوز به حریم	۱۵	۳۲	۱۰	۵۷
۲۳	سایر	۴۲۶	۲۹۲	۶۴۹	۱۳۶۷
	جمع	۱۹۳۳	۱۲۹۹	۲۹۹۲	۶۲۲۴

منبع: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری سنندج، ۱۳۹۰

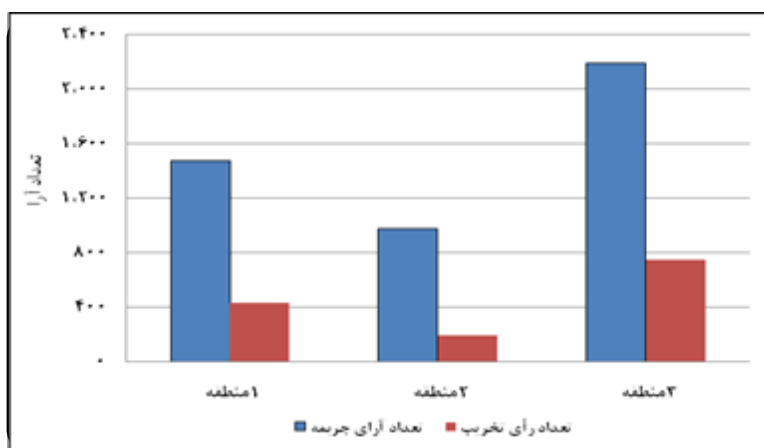
کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر سنندج در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ حدود ۶۰۰۳ رأی تخلف ساختمانی صادر کرد که از این تعداد، ۴۶۳۸ واحد (۷۷/۲۶ درصد) به رأی جریمه و ۱۳۶۵ واحد (۲۲/۷۳ درصد) به رأی تخریب (قلع) مربوط بود. از کل تعداد آرای جریمه، حدود ۱۴۷۶ واحد رأی (۳۱/۸۲ درصد) به منطقه ۱، تعداد ۹۷۳ واحد رأی (۲۰/۹۷ درصد) به منطقه ۲ و ۲۱۸۹ واحد رأی (۴۷/۱۹ درصد) به منطقه ۳ مربوط بوده است. مساحت کل آرای جریمه ۱۴۹۰۵۲۱ مترمربع است که ۴۳۰۵۲ مترمربع آن (۲۸/۷۹ درصد) به منطقه ۱، ۲۷۹۱۲ مترمربع آن (۱۸/۶۶ درصد) به منطقه ۲ و ۷۸۰۵۵۶ مترمربع آن (۵۲/۵۳ درصد) به منطقه ۳ تعلق دارد (جدول ۶ و شکل ۵).

حجم ریالی جرائم کل آرای صادرشده مذکور، ۲۹۰۳۵۹۰۴۶۷۰۲۴۴ ریال بوده که حدود ۲۱/۲۷ درصد آن به منطقه ۱، تعداد ۱۳/۵۲ درصد به منطقه ۲ و حدود ۶۵/۲۶ درصد آن به منطقه ۳ مربوط بوده است. مبلغ ۲۵۰۹۸۳۰۲۱۴۰۱۷۲ میلیون ریال (۸۸/۵۰ درصد) از کل مبلغ جریمه آرای صادرشده مذکور وصول شده است. همچنین کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری سنندج در این دوره، ۱۳۶۵ رأی تخریب با مساحت ۴۱۰۴۸۰ مترمربع صادر کرده است. بررسی چگونگی توزیع مساحت اجرای آرای تخریب در بین مناطق شهر سنندج نشان می‌دهد حدود ۵۵/۶۶ درصد این آرا به منطقه ۳، ۳۲/۲۰ درصد آن به منطقه ۱ و ۹/۱۳ درصد آن به منطقه ۲ مربوط بوده است (جدول ۶).

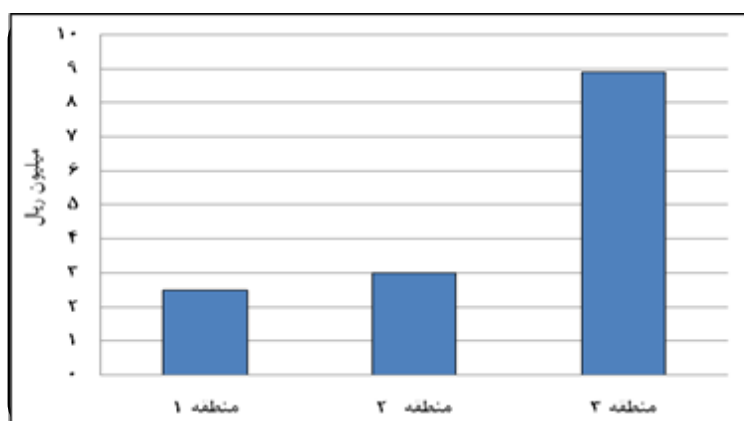
جدول ۶. تعداد و مترای پروانه‌های ساختمانی شهر سنندج به تفکیک نوع و مناطق در سال ۱۳۸۲-۱۳۹۰

تعداد و مترای پروانه‌ها	منطقه ۱	منطقه ۲	منطقه ۳	جمع
تعداد آرای جریمه صادر شده	۱۴۷۶	۹۷۳	۲۱۸۹	۴۶۳۸
تعداد رأی تخریب صادر شده	۴۲۸	۱۸۹	۷۴۸	۱۳۶۵
حجم جرائم کل آرا (ریال)	۶.۲۲۸.۲۷۴.۹۲	۳.۹۷۰.۵۹۹.۳۴	۱۹.۱۶۰.۵۹۲.۹۷۸	۲۹.۳۵۹.۴۶۷.۲۴
	۵	۱	۴	
مترای آرای جریمه صادر شده	۴۳۰.۵۲	۲۷.۹۱۲	۷۸.۵۵۹	۱۴۹.۵۳۳
مترای آرای تخریب صادر شده	۸۹۹	۱۲۰۲	۶۹۰۷	۹۰۰۸

منبع: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری سنندج، ۱۳۹۱



شکل ۵. نمودار تعداد آرای جریمه و تخریب تخلفات ساختمانی شهر سنندج در سال‌های ۱۳۸۲-۱۳۹۰



شکل ۶. نمودار متوسط قیمت زمین و مسکن در شهر سنندج در سال‌های ۱۳۸۲-۱۳۹۰

میزان و حوزه‌های فضایی قیمت زمین و مسکن

براساس شکل ۶، متوسط قیمت یک مترمربع زمین و مسکن در شهر سنندج در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ حدود ۴۸۱.۷۴۱۰ ریال بوده است. این مبلغ در منطقه ۳ حدود ۸.۹۱۵.۵۲۰ ریال، در منطقه ۲ حدود ۲.۹۸۹.۴۱۴ ریال و در منطقه ۱ حدود ۲.۵۴۷.۲۹۶ ریال بوده است. این شاخص در سطح منطقه ۳، حدود سه برابر منطقه ۱ و ۲/۵ برابر منطقه ۲ است. باید توجه داشت که این تفاوت، از شرایط مناسب‌تر مکانی، نوسازبودن، زیرساخت‌ها، امکانات، خدمات مناسب‌تر و مزیت فرهنگی و اقتصادی بالاتر منطقه ۳ در مقایسه با دو منطقه دیگر ناشی شده است.

همبستگی متغیرهای تخلف ساختمانی، قیمت زمین و مسکن و عملکرد شهرداری

در این قسمت، همبستگی متغیرهای اصلی تخلف ساختمانی، قیمت زمین و مسکن، عملکرد شهرداری و شاخص‌های مربوط سنجیده شده است. براساس ضریب همبستگی پیرسون، وقوع تخلفات ساختمانی در مناطق سه‌گانه شهر سنندج در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ با اغلب شاخص‌های قیمت زمین و مسکن و عملکرد شهرداری همبستگی کامل و ارتباطی معنادار دارد. در این بین، شاخص‌های تعداد کل پروانه ساختمانی صادرشده و تعداد پروانه دارای تخلف، تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد صادرشده و تعداد پروانه دارای تخلف، همچنین تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد صادرشده و مترژ کل تخلفات ساختمانی، همبستگی متوسطی دارد (جدول ۷).

جدول ۷. رابطه و همبستگی متغیرهای تخلف ساختمانی، قیمت زمین و مسکن و عملکرد شهرداری

متغیرهای مورد مطالعه	ضریب همبستگی
متوسط قیمت هر مترمربع زمین و مسکن و تعداد کل پروانه ساختمانی صادرشده	۰.۹۹۲
متوسط قیمت هر مترمربع زمین و مسکن و تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد	۰.۹۴۱
متوسط قیمت هر مترمربع زمین و مسکن و تعداد کل تخلفات ساختمانی	۰.۹۷۶
متوسط قیمت هر مترمربع زمین و مسکن و مترژ کل تخلفات ساختمانی	۰.۹۳۳
متوسط قیمت هر مترمربع زمین و مسکن و حجم جرائم کل آرای ماده ۱۰۰	۰.۹۸۰
تعداد کل پروانه ساختمانی صادرشده و تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد	۰.۹۷۵
تعداد کل پروانه ساختمانی صادرشده و تعداد پروانه دارای تخلف	۰.۷۴۹
تعداد کل پروانه ساختمانی صادرشده و تعداد کل تخلفات ساختمانی	۰.۹۹۵
تعداد کل پروانه ساختمانی صادرشده و مترژ کل تخلفات ساختمانی	۰.۸۸۲
تعداد کل پروانه ساختمانی صادرشده و حجم جرائم کل آرای ماده ۱۰۰	۰.۹۴۸
تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد صادرشده و تعداد پروانه دارای تخلف	۰.۵۸۴
تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد صادرشده و تعداد کل تخلفات ساختمانی	۰.۹۹۲
تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد صادرشده و مترژ کل تخلفات ساختمانی	۰.۷۵۷
تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد صادرشده و حجم جرائم کل آرای ماده ۱۰۰	۰.۸۵۵
تعداد پروانه دارای تخلف و حجم جرائم کل آرای ماده ۱۰۰	۰.۹۲۱
تعداد کل تخلفات ساختمانی و حجم جرائم کل آرای ماده ۱۰۰	۰.۹۱۳
مترژ کل تخلفات ساختمانی و حجم جرائم کل آرای ماده ۱۰۰	۰.۹۸۶

منبع: نگارندگان

نتیجه‌گیری

با توجه به تعداد ۲۸۸۶ (۳۵/۷۵ درصد) پرونده‌های ساختمانی صادرشده دارای تخلف (سرانه تخلف هر پرونده ۲/۱۷ واحد) که از سال ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ به کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر سنندج ارجاع شده است، نتیجه می‌گیریم که بخش عمده ساخت و سازهای این شهر بدون رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی صورت گرفته است. از کل تخلفات ساختمانی در این شهر در این دوره، ۱۹/۹۹ درصد در منطقه ۲، ۳۳/۵۷ درصد در منطقه ۱ و ۴۶/۴۳ درصد در منطقه ۳ رخ داده و مساحت کل تخلفات حدود ۲۰۴.۲۹۴ مترمربع (۲۰ هکتار) بوده است که ۵۸.۳۶۱ مترمربع آن (۲۸/۵۶ درصد) به منطقه ۱، ۳۵.۰۵۲ مترمربع آن (۱۷/۱۵ درصد) به منطقه ۲ و ۱۱۰.۸۸۱ مترمربع آن (۵۴/۲۷ درصد) آن به منطقه ۳ تعلق داشته است. عمده‌ترین و مهم‌ترین تخلفات ساختمانی شهر سنندج در این دوره، به بنای مسکونی مازاد بر تراکم (۳۰/۱۰ درصد) مربوط بوده است. از سوی دیگر، از کل مترژ پروانه‌های ساختمانی صادرشده در شهرداری سنندج در این دوره، ۱/۴ درصد آن به منطقه ۱، ۰/۳۶۹ درصد به منطقه ۲ و ۹۸/۲۲ درصد به منطقه ۳ تعلق دارد. حدود ۶۱/۱۱ درصد پروانه‌های ساختمانی مذکور در این دوره تراکم مازاد داشتند و شهرداری مبلغ ۱۳۳.۰۶۵.۲۵۰.۷۳۷ ریال عوارض مازاد بر تراکم از

متقاضیان دریافت کرده است. از کل این مبلغ، ۴/۸۷ درصد به منطقه ۱، ۴۷/۹۰ درصد به منطقه ۲، و ۶۲/۸۶ درصد آن به منطقه ۳ تعلق دارد که این شرایط از مزیت‌های نسبی ذاتی و ایجابی منطقه ۳ و رانت زمین و مسکن در این منطقه ناشی شده است.

شهرداری سنندج با اعطای مجوزهای تراکم مازاد در دهه اخیر، درآمدی را به صورت رانت زمین و مسکن نصیب مالکان زمین‌های شهری و ساختمان‌سازان کرده و بر روند بورس‌بازی و رونق دلالتی این بخش دامن زده است. به تبع این شرایط، هریک از عوامل تولید مسکن (مالکان، سرمایه‌گذاران، شهرداری) که به دنبال بیشترین سود هستند، در قسمت‌هایی از شهر که قیمت زمین و مسکن ارزش بیشتری دارد، به تغییر کاربری، تراکم مازاد و انواع تخلفات ساختمانی اقدام کرده‌اند. بررسی حوزه‌های فضایی متوسط قیمت زمین و مسکن در سطح شهر سنندج نیز گویای این واقعیت است که متوسط قیمت یک مترمربع زمین و مسکن در سطح منطقه ۳، سه برابر منطقه ۱ و ۲/۵ برابر منطقه ۲ است؛ چنان‌که متوسط قیمت یک مترمربع زمین و مسکن در منطقه ۳ با متوسط قیمت ۸.۹۱۵.۵۲۰ ریال، در منطقه ۲ با متوسط قیمت ۲.۹۸۹.۴۱۳ ریال و در منطقه ۱ با متوسط قیمت ۲.۵۴۷.۲۹۶ ریال خریدوفروش شده است. این تفاوت قیمت زمین و مسکن در سطح مناطق سه‌گانه شهر سنندج، همبستگی بین تقاضا برای ساخت‌وسازهای سودآور و خریداری تراکم مازاد از شهرداری و تخلفات ساختمانی را به وجود آورده؛ به طوری که فعالیت‌های ساخت‌وساز در سطح مناطق، تناسبی فضایی با قیمت زمین و مسکن داشته است.

براساس اطلاعات و تطبیق حوزه‌های فضایی تخلفات ساختمانی و قیمت زمین و مسکن در شهر سنندج، ارتباط مشهودی بین این دو متغیر در سطح این شهر وجود دارد؛ به طوری که در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ از ۶۲۹۱ تخلف ساختمانی در سطح مناطق این شهر، ۱۶۰۲ مورد تخلف (۲۵/۴۶ درصد) در منطقه ۱، ۱۹۳۳ مورد تخلف ساختمانی (۳۰/۷۴ درصد) در منطقه ۲ و ۲۷۵۶ مورد تخلف ساختمانی (۴۳/۸۰ درصد) در منطقه ۳ رخ داده است. توزیع فضایی این تعداد تخلف در سال‌های مورد نظر، بیانگر برقراری تناسب بین توزیع فضایی متوسط قیمت زمین و مسکن در سطح مناطق با پراکندگی تعداد تخلفات ساختمانی است. به عبارت دیگر، آنجا که قیمت زمین و مسکن ارزش بیشتری دارد، تعداد تخلفات ساختمانی - هم از حیث تعداد و هم مترائز - بیشتر است. با توجه به کمبود و محدودیت عرضه زمین، کوهستانی‌بودن و وجود پستی و بلندی‌های فراوان و موانع توسعه فیزیکی شهر سنندج، به تدریج مسکن از الگوی انفرادی و تک‌واحدی به سمت انبوه‌سازی و تولید مسکن عمودی سوق یافته است.

باید توجه داشت که عوامل فوق، بر سوداگری زمین به شدت تأثیرگذار است. در این بین، ساخت و ساز در مسیل‌ها (اطراف رودخانه دره‌بیلان و قشلاق)، تغییرات شدید در توپوگرافی و برهم‌خوردن تعادل دینامیکی و مقاومت زمین، تصرف حریم‌ها و اراضی مستعد کاربری‌های عمومی و فضای سبز، حذف ذخیره‌های اکولوژیک شهری و ایجاد مخاطرات زیست‌محیطی از جمله عوارض این سوداگری به شمار می‌آید (فرهودی و محمدی، ۱۳۸۴: ۹۵)؛ به طوری که در دوره سی ساله ۱۳۵۵-۱۳۸۵، به طور متوسط سالیانه ۱۱۴ هکتار از زمین‌های زراعی، باغی و مراتع این شهر به ساخت‌وسازهای شهری تغییر کاربری داده است (ضیاء توانا و قادرمرزی، ۱۳۸۸: ۱۲۵).

حدود ۵۰/۷۴ درصد درآمد شهرداری سنندج در سال ۱۳۹۰ به بخش ساخت‌وساز متکی بوده که این درآمدها شامل عوارض بر پروانه‌های ساختمانی، عوارض مازاد بر تراکم، درآمد حاصل از تغییر کاربری، جرائم وصولی آرای کمیسیون ماده ۱۰۰، جرائم تخلفات ساختمانی و شهری، عوارض حذف پارکینگ، عوارض بالکن و پیش‌آمدگی، نوسازی و عوارض بر تفکیک اراضی و ساختمانی بوده است. ترکیب منابع و نسبت درآمدی شهرداری سنندج نشان می‌دهد در صورت وقوع رکود بخش مسکن به هر دلیلی، این شهرداری با بحران مالی روبه‌رو خواهد شد (جدول ۸).

جدول ۸. سرفصل‌ها و میزان درآمد شهرداری سنندج در بخش ساخت‌وساز شهری در سال ۱۳۹۰

ردیف	شرح درآمد	مبلغ (میلیون ریال)	درصد
۱	عوارض بر پروانه‌های ساختمانی	۱۵۰۴۰۶۲۸۳۸۳۸	۶۴/۶۹
۲	عوارض مازاد بر تراکم	۲۳۰۹۸۶۴۰۷۷۸۱	۱۰/۳۵
۳	درآمد حاصل از تغییر کاربری	۹۸۸۸۵۱۸۷۰۸	۴/۲۷
۴	جرائم تخلفات ساختمانی و شهری	۱۴۲۲۸۴۰۹۵۱۳	۶/۱۴
۵	عوارض حذف پارکینگ	۴۰۹۸۵۸۳۵۱۴۰	۲/۱۵
۶	عوارض بالکن و پیش‌آمدگی	۲۰۱۵۱۰۱۴۹۲۶۶	۰/۹۳
۷	نوسازی	۲۰۵۰۹۴۸۸۸۸۱	۸/۸۵
۸	عوارض بر تفکیک اراضی و ساختمانی	۵۶۴۱۵۴۴۲۶۸	۲/۴۳
	جمع	۲۳۱۰۷۹۷۶۳۷۰۳۹۵	۱۰۰

منبع: معاونت اداری و مالی شهرداری سنندج، ۱۳۹۰

براساس محاسبه ضریب همبستگی پیرسون، وقوع تخلفات ساختمانی در مناطق سه‌گانه شهر سنندج در سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ با اغلب شاخص‌های قیمت زمین و مسکن و عملکرد شهرداری همبستگی کامل و ارتباط معنادار دارد. در این بین، شاخص‌های تعداد کل پروانه ساختمانی صادرشده و تعداد پروانه دارای تخلف، تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد صادرشده و تعداد پروانه دارای تخلف، همچنین تعداد کل پروانه حاوی تراکم مازاد صادرشده و متراژ کل تخلفات ساختمانی همبستگی متوسطی دارند.

منابع

۱. ادل، ماتیو، ۱۳۸۰، **اقتصاد سیاسی شهری و منطقه‌ای**، ترجمه فریبرز رئیس‌دانا، چاپ اول، انتشارات نشر قطره، تهران.
۲. اسماعیل‌پور، نجما، دهقان دهکردی، الهه و محمدرضا خاکیان دهکردی، ۱۳۹۴، **علل بروز تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تأکید بر تراکم ساختمانی و ارائه راهکارهای کاهش آن (نمونه موردی: فرخ‌شهر)**، کنفرانس بین‌المللی علوم مهندسی، هنر و حقوق.
۳. بهاروندی، عطاءالدین، ۱۳۹۲، **بررسی علل تخلفات ساختمانی در شهرهای استان لرستان**، اولین همایش ملی معماری، مرمت، شهرسازی و محیط زیست پایدار.
۴. بهمنی‌منفرد، هادی و محسن کلانتری، ۱۳۹۱، **بررسی تأثیر تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی**، چهارمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری.
۵. پژوهان، موسی و دیگران، ۱۳۹۳، **بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: بابلسر)**، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، دوره ۲، شماره ۲، صص ۲۳۹-۲۵۲.
۶. پورمحمدی، محمدرضا و احمد خلیل‌نژاد، ۱۳۸۱، **نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه شهری و سازوکارهای رسیدگی به تخلفات ساختمانی (نمونه موردی: شهر تبریز)**، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز، شماره ۳۰، صص ۳۲-۹.
۷. حاجی‌یوسفی، امیراحمد، ۱۳۷۶، **رانت، دولت رانتیر و رانت‌ریسم: یک بررسی مفهومی**، نشریه اطلاعات سیاسی-اقتصادی، شماره ۱۲۵ و ۱۲۶، صص ۱۵۲-۱۵۵.
۸. حسینی‌زاده مهرجردی، سعیده و سید علی میرنژاد، ۱۳۹۳، **تحلیلی بر عوامل و تبعات ساخت‌وسازهای غیرمجاز در شهر حمیدیا و راه‌حل‌های مقابله با آن**، اولین همایش ملی عمران، معماری و توسعه پایدار.
۹. خضری، محمد، ۱۳۸۴، **اقتصاد رانت‌جویی: بررسی زمینه‌های رانت‌جویی در نظام بودجه‌ریزی دولتی ایران**، چاپ اول،

انتشارات سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، تهران.

۱۰. رحیمی، وحید و عبدالصمد پناذ، ۱۳۹۱، **تحلیل و بررسی آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری؛ مطالعه موردی: منطقه ۲ شهرداری زاهدان**، چهارمین همایش علمی سراسری دانشجویی جغرافیا.
۱۱. رئیس‌دانا، فریبرز، ۱۳۸۲، **معرفی گونه تازه‌ای از رانت زمین شهری**، دفتر پژوهش‌های فرهنگی، فصلنامه اقتصاد سیاسی، سال اول، شماره ۲، صص ۱۰۹-۱۱۸.
۱۲. _____، ۱۳۸۰، **بررسی‌های کاربردی توسعه و اقتصاد ایران**، جلد اول، شناخت‌های پایه‌ای، نشر چشمه، تهران.
۱۳. زنگی‌آبادی، علی و دیگران، ۱۳۸۹، **تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب‌پذیری ناشی از زلزله: مناطق شهر اصفهان**، فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره ۱۴، شماره ۲، صص ۱-۲۱.
۱۴. سرخیلی، الناز، رفیعیان، مجتبی و محمدرضا بمانیان، ۱۳۹۳، **بررسی رابطه بین تخلف ساختمانی تغییر کاربری و ساختار فضایی تهران با استفاده از تحلیل رگرسیون فضایی**، فصلنامه معماری و شهرسازی، دوره ۶ شماره ۱۲، صص ۲۳-۴۱.
۱۵. _____، ۱۳۹۱، **بررسی انگیزه‌های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران**، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۰، صص ۱۴۵-۱۶۲.
۱۶. شهرداری تهران، ۱۳۸۹، **بازنگری و اصلاح چگونگی جلوگیری از خلاف ساختمانی و رسیدگی به آن‌ها**، گزارش پژوهشی: خلاصه گزارش.
۱۷. ضیاء توانا، محمدحسن و حامد قادرمرزی، ۱۳۸۸، **تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری در فرایند خزش شهری روستاهای نایسر و حسن‌آباد سنندج**، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۶۸، صص ۱۱۹-۱۳۵.
۱۸. فرهودی، رحمت‌الله و اکبر امکچی، ۱۳۸۴، **روند توسعه تاریخی، کاربری اراضی و تنگناهای شهرسازی در سنندج**، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۳، صص ۸۷-۹۸.
۱۹. کمانرودی کجوری، موسی، ۱۳۹۴، **تخلفات ساختمانی و تغییرات فضایی-کالبدی در مناطق کلان‌شهر تهران**، فصلنامه تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، سال اول، شماره پیاپی ۲، صص ۶۵-۷۶.
۲۰. _____، ۱۳۸۴، **موانع ساختاری مدیریت توسعه شهری در ایران**، فصلنامه اقتصاد سیاسی، سال سوم، شماره ۱۰، صص ۴۸-۵۷.
۲۱. محمدی، جمال و سارا میرزایی، ۱۳۹۴، **تبیین وضعیت و شناخت عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در کلان‌شهرهای ایران؛ مطالعه موردی: مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان**، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال سی‌ام، شماره ۲، صص ۱۹۵-۲۱۴.
۲۲. محمدی ده‌چشمه، مصطفی و جعفر سعیدی، ۱۳۹۳، **آسیب‌شناسی تخلفات موضوع کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری براساس یافته‌های تطبیقی از کلان‌شهرهای ایران**، دو فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، دوره ۳، شماره ۱، صص ۱۶۸-۱۳۹.
۲۳. مرآت‌نیا، منصوره، ۱۳۷۹، **رانت اقتصادی (بهره مالکانه) در طرح‌های توسعه شهری**، فصلنامه مدیریت شهری، سال اول، شماره ۱، صص ۴۰-۴۸.
۲۴. می‌دری، احمد، ۱۳۷۳، **عدم تقارن اطلاعات منبع رانت**، فصلنامه راهبرد، شماره ۴، صص ۴۳-۶۲.
۲۵. هاروی، دیوید، ۱۳۷۶، **عدالت اجتماعی و شهر**، ترجمه فرخ حسامیان، محمدرضا حائری و بهروز منادی‌زاده، چاپ اول، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.
۲۶. یزدانی، فردین، ۱۳۸۲، **مدیریت مالی شهر: تولید رانت؛ گرانیکاه نظام درآمدی شهرداری‌ها**، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۱۳، صص ۱۲-۱۷.
۲۷. هاروی، دیوید، ۱۳۷۶، **عدالت اجتماعی و شهر**، ترجمه فرخ حسامیان، محمدرضا حائری و بهروز منادی‌زاده، چاپ اول، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.

۲۸. کمانرودی کجوری، موسی، ۱۳۹۴، **تخلفات ساختمانی و تغییرات فضایی-کالبدی در مناطق کلان‌شهر تهران**، فصلنامه تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، سال اول، شماره پیاپی ۲، صص ۶۵-۷۶.
۲۹. محمدی ده‌چشمه، مصطفی و جعفر سعیدی، ۱۳۹۳، **آسیب‌شناسی تخلفات موضوع کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری براساس یافته‌های تطبیقی از کلان‌شهرهای ایران**، دوفصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، دوره ۳، شماره ۱، صص ۱۶۸-۱۳۹.
۳۰. پژوهان، موسی و دیگران، ۱۳۹۳، **بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: شهر بابلسر)**، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، دوره ۲، شماره ۲، صص ۲۳۹-۲۵۲.
۳۱. پورمحمدی، محمدرضا و احمد خلیل‌نژاد، ۱۳۸۱، **نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه شهری و سازکارهای رسیدگی به تخلفات ساختمانی (نمونه موردی: شهر تبریز)**، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی (نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز)، شماره ۳۰، صص ۳۲-۹.
۳۲. رحیمی، وحید و پنا، عبدالصمد، ۱۳۹۱، **تحلیل و بررسی آراء صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری-مطالعه موردی: منطقه ۲ شهرداری زاهدان**، چهارمین همایش علمی سراسری دانشجویی جغرافیا.
۳۳. رئیس‌دانا، فریبرز، ۱۳۸۲، **معرفی گونه تازه‌ای از رانت زمین شهری**، دفتر پژوهش‌های فرهنگی، فصلنامه اقتصاد سیاسی، سال اول، شماره دوم، صص ۱۱۸-۱۰۹.
۳۴. رئیس‌دانا، فریبرز، ۱۳۸۰، **بررسی‌های کاربردی توسعه و اقتصاد ایران**، جلد اول، شناخت‌های پایه‌ای، تهران: نشر چشمه، چاپ اول، تهران.
۳۵. سرخیلی، الناز، رفیعیان، مجتبی و بمانیان، محمدرضا، ۱۳۹۳، **بررسی رابطه بین تخلف ساختمانی تغییر کاربری و ساختار فضایی تهران با استفاده از تحلیل رگرسیون فضایی**، فصلنامه معماری و شهرسازی، دوره ۶ شماره ۱۲، صص ۲۳-۴۱.
۳۶. سرخیلی، الناز، رفیعیان، مجتبی و بمانیان، محمدرضا، ۱۳۹۱، **بررسی انگیزه‌های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران**، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۰، صص ۱۴۵-۱۶۲.
۳۷. اسمعیل‌پور، نجما، دهقان دهکردی، الهه و خاکیان دهکردی محمدرضا، ۱۳۹۴، **علل بروز تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تأکید بر تراکم ساختمانی و ارائه راهکارهای کاهش آن (نمونه موردی: فرخ شهر)**، کنفرانس بین‌المللی علوم مهندسی، هنر و حقوق.
۳۸. شهرداری تهران، ۱۳۸۹، **بازنگری و اصلاح چگونگی جلوگیری از خلاف ساختمانی و رسیدگی به آن‌ها**، گزارش پژوهشی: خلاصه گزارش.
39. Alnsour, J., and Meaton, J., 2009, **Factors Affecting Compliance With Residential Standards In The City Of Old Salt**, Jordan, Habitat International No. 33, PP. 301-309. Available at: www.sciencedirect.com (1 Nov, 2009).
40. Arimah, C., and Adeagbo, D., 2000, **Compliance With Urban Development And Planning Regulations In Ibadan**, Nigeria. Habitat International, Vol. 24, No. 3, PP. 279-294. Available at: www.sciencedirect.com (19May, 2009).
41. Boob, T. N. and Rao, Y. R. M., 2012, **Violation of Building Bye-Laws and Development Control Rules: A Case Study**, IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering (IOSR JMCE), ISSN: 2278-1684 Vol.2, No. 4 (Sep-Oct 2012), PP. 48-59.
42. Pong-Kuang T., et al., 2008, **Categories of Building Violations and Environmental Externalities-Empirical Observation in Taiwan**, <http://www.prres.net/index.htm?http://www.prres.net/Proceedings/2009proceedings.asp>.
43. Fekade, W., 2000, **Deficits of Formal Urban Land Management and Informal Responses under Rapid Urban Growth: An International Perspective**. Habitat International, Vol. 24, No. 2, PP. 127-150. Available at: www.sciencedirect.com (13Mar, 2009).

44. Ioannidis, Ch., Psaltis, Ch., Potsiou, Ch., 2009, **Towards a Strategy For Control Of Suburban Informal Buildings Through Automatic Change Detection**, Computers, Environment and Urban Systems No. 33, PP. 64–74. Available at: www.sciencedirect.com (14 Nov, 2009).
45. Zegarac, Z., 1999, **Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning**, *Cities*, Vol. 16, No. 5, PP. 365–370. Available at: www.sciencedirect.com (11 Oct, 2009).
46. Baharvandi, A., 2013, **the survey of building violations in Lorestan State cities**, the first national conference of architecture, restoration, urbanisme and environment, <http://www.civilica.com>. (*In persion*)
47. Bahmani Monfared, H., and Kalantari, M., 2012, **The survey of the impact of Municipal Law 100 on building violations control in Iran**, the fourth national conference of urban planning and management, <http://www.civilica.com>. (*In persion*)
48. Farhudi, R., and Amakchi, A., 2005, **Historical development trend, land use and urbanisme pinch in Sanandaj in Iran**, *Geographical Research Quarterly*, No. 53, PP. 87-98. (*In persion*)
49. Harvey, D., 1997, **Social justice and the city**, translated by Farrokh Hesamian et.all. First edition, Urban Analysis and Planning Institute. (*In persion*)
50. Hajiusefi, A., 1997, **Rent, rentier state and rentirism: a conceptual survey**, *Journal of political-economic infomations*, No: 125 and 126, PP. 152-155. (*In persion*)
51. Hosinizadeh Mehrjerdi, S., and Mirnejad, A., 2014. **Factors and consequences analysis of unauthorized construction in Hamidia city and Solutions to deal with it**, the first national conference of civil, architecture and sustainable development, <http://www.civilica.com>.
52. 11. Kamanroudi Kojouri, M., 2015. **Building violations and spatial-physical chenges in Tehran metropolitan sections**, *spatial Analysis of Environmental Hazards Quarterly*, first. 1, Successive Number 2, PP. 65-76.
53. Kamanroudi Kojouri, M., 2005, **Strutural obstacles of urban development management in Iran**, *Journal of political economic*, No.10, PP. 42-51.
54. Khezri, M., 2005, **Rent-Seeking Economy: Survey of Rent-Seeking Backgrounds in State Budgeting System**, first edition, Publisher of management and planning organization, Tehran. (*In persion*)
55. Matthew, E., 1992, **Urban and regional economics-Marxist perspectives**, harwood academic publishers Boston College, Massachusetts, USA.
56. Meratnia, M., 2000, **Economic Rent in Urban Development Plans**, *Jounal of urban management*, No: 1, PP. 40-48. (*In persion*)
57. Medari, A., 1994, **Information Asymmetry the Rent Sources**, *jounal of Rahbord*, No: 4, PP. 43-62.
58. Mohamadi, J., and Mirzai, S., 2015. **Explain The Situation and The Factors Which Affect Building Violations in Metropolises In Iran, Case Study: Fifteen Areas of Isfahan**, *Geographical Research Quarterly*, Vol. 30, No. 2, PP. 109-123.
59. Mohamadi Dehcheshmeh, M., and Saidi, J., 2014. **Pathology of building violations according comparative results of metropolises in Iran**, *Journal of law knowledge and research*, No: 1, pp 139-168. (*In persion*)
60. Ioannidis, Ch., Psaltis, Ch., Potsiou, Ch., 2009. **Towards a Strategy for Control of Suburban Informal Buildings through Automatic Change Detection**, *Computers, Environment and Urban Systems* 33: 64–74. Available at: www.sciencedirect.com (14 Nov, 2009).
61. Pong-Kuang Tseng, Che-Ming Chiang, Hsueh-Yen Hu, and Chau-Yau Chen, 2008, **Categories of Building Violations and Environmental Externalities-Empirical Observation in Taiwan**, [http://www.prrs.net/ index.htm?http://www.prrs.net/Proceedings/2009 proceedings.asp](http://www.prrs.net/index.htm?http://www.prrs.net/Proceedings/2009%20proceedings.asp).
62. Pezhman, M., et al., 2014. **Survey and analyzes of on factors affecting building violations in small towns, case study: Babolsar city**, *Journal of urban planning geography reaserches*, No: 2, pp

- 239-252. (In persion)
63. Pourmohamadi, M., and Khalilnezhad, A., 2002, **The Land Roles and Important in Urban Development Plans and Building Land in Urban Development Plans and Trial Mechanisms to Building Violations, Case Study: Tabriz City**, Journal of geography and planning, No: 30, pp 9-32. (In persion)
 64. Rahimi, V., and Penad, A., 2012, **Analyses and Survey of Municipal Law 100 Commission Vots, Case Study: Region 2 Zahedan Municipality**, the fourth national geography student conference, <http://www.civilica.com>. (In persion)
 65. Raesdana, F., 2003, **The Introduction of a New Kind of Urban Land Rent, Office of Cultural Research**, journal of political economy, first year, second edition, pp 118-109. (In persion)
 66. Raesdana, F., 2001. **Applied Researches of Development and Iran's Economy**, the first volume, basic understandings, publication springs, ferst printing, Tehran. (In persion)
 67. Sarkhili, E., Rafieyan, M., and Bemanian, M., 2014. **The Survey Of Relation Betvin Building Use Violations and Tehran Spatial Structure With Using Spatial Regression Analysis**, Journal of architecture andNS urbanisme, No: 12, pp 23-41. (In persion)
 68. **Sarkhili, E., Rafieyan, M., and Bemanian, M., 2012. The survey of motivations of building density violations in Tehran**, Journal of architecture & urbanisme, No: 30, pp 145-162. (In persion)
 69. Smailpour, N., Dehdhankordi, A., and Khakiandehkordi, M., 2015. **Creation reasons of building violations in Iran cities with emphasis on building dencity and suggestion of solutions for that decrease, case study: Farokhshahr**, International conference of engineering sciences, art & law, <http://scholar.google.com>. (In persion)
 70. Tehran municipality, 2010. **A review and reform of how to prevent and Investigation of building violations**, research report, Summary. (In persion)
 71. Zangiabadi, A., and Ghaedrahmati, S., &, et al., 2017, **Spatial analyses building violations Interaction and vulnerability from earthquake: Esfahan regions**, spatial planning journal, Vol. 14, No. 2, pp. 1-21.
 72. Ziatavana, M., and Ghadermarzi, M., 2009, **Land use changes in the process of urban sprawl in rural villages around the cities of Sanandaj Naysr and Hasanabad**, Human Geography Research Quarterly, N. 68, pp. 119-135.
 73. Yazdani, F., 2003, **Financial management of the city: the production of rent**, center of the municipality's revenue, Journal of Urban Management, No. 13, pp. 12-17.
 74. Zegarac, Z., 1999, **Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning**. Cities, Vol.16, No. 5, 365–370. Available at: www.sciencedirect.com (11 Oct., 2009).