

تذکرات ساختمانی از منظر شهرسازی مروری بر مفاهیم، رویکردها و تجارب

تالیف:

- دکتر مجتبی رفیعیان - دکتر الناز سرشار
گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس

سرشناسه	رفعیان، مجتبی، ۱۳۴۴ -
عنوان و نام پدیدآور	درآمدی بر مفهوم، رویکرد و تجارب تخلفات ساختمانی از منظر شهری / تالیف مجتبی رفعیان - الناز سرخیلی.
مشخصات نشر	تهران: آرمانشهر، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	: ۲۲۴ ص.
شابک	: 978- 600- 6248- 40- 0
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتبنامه.
موضوع	: ساختمان سازی
موضوع	: Building
موضوع	: ساختمان سازی - قوانین و مقررات
موضوع	: Building Laws
موضوع	: نوسازی شهری
موضوع	: Urban renewal
شناسه افزوده	: سرخیلی، الناز، ۱۳۴۳ -
رده بندی کنگره	: ۱۲۵ ۱۴۵ TH
رده بندی دیویی	: ۶۹۰
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۵۴۲۱۰۸



تخلفات ساختمانی از منظر شهرسازی

مروری بر مفاهیم، رویکردها و تجارب

تالیف: دکتر مجتبی رفعیان - دکتر الناز سرخیلی

ناشر: آرمانشهر

چاپ اول: بهار ۱۳۹۶

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ: سارنگ

بهاء: ۱۵۵۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸ - ۶۰۰ - ۶۲۴۸ - ۴۰ - ۰ ISBN: 978- 600- 6248- 40- 0



مرکز توزیع: نشر و بخش ثمین: تهران - خیابان انقلاب - خیابان دوازده فروردین - خیابان شهدای ژاندارمری غربی بن بست مرکزی

پلاک ۱ تلفکس: ۶۶۹۶۱۹۲۰ - ۶۶۹۷۲۸۷۱

www.armanshahr pub.ir n_p_samin@yahoo.com

حقوق چاپ و نشر محفوظ و مخصوص ناشر است

آغاز سخن

شهرها را می‌توان در عین نماد بارز تمدن انسانی و نمود برجسته تکامل حیات بشری بزرگترین چالش عصر معاصر نیز دانست. در بسیاری از کشورهای جهان بخش عمده‌ی تولید ناخالص ملی توسط شهرها و در شهرها تولید می‌شود و شهرها موتور محرک توسعه ملی قلمداد می‌شوند. شاید امروزه صحبت از سیاست‌های ضد شهری با تمرکز بر نگرش‌های سنتی، خیالی بیش نباشد. غالب شهرها مرحله تثبیت و ترویج خود را چه در کشورهای شمال و جنوب پشت سر گذاشته‌اند، لیکن نمی‌توان کتمان کرد که بسیاری از آنها در وضعیتی پایدار نسبت به گذشته و بسیار ناپایدار نسبت به چند سال قبل خود قرار دارند. آمارهای سازمان‌های بین‌المللی به وضوح این وضعیت را به نمایش گذاشته است.

آمار منتشره از سوی سازمان ملل متحد نشان می‌دهد که رشد پرشتاب جمعیت شهری، طی ۲۰ سال گذشته، در کشورهای توسعه نیافته، اکثریت عظیمی از مراکز محلی و مرکزی خارج شده، و «بحران زاغه‌نشینی در شهرهای ۲۰۱۷» را رقم زده است. جمعیت شهرنشین در این کشورها طی دو دهه اخیر، با شیب تند، به شکل تصاعدی رو به افزایش بوده، به‌طوری که جمعیت شهری از ۴۵ درصد کل جمعیت جهان در سال ۱۹۹۵ به ۵۴ درصد در سال ۲۰۱۶ رسیده و پیش‌بینی می‌شود این رقم به ۶۶ درصد در سال ۲۰۵۰ برسد. در حال حاضر ۳/۸ میلیارد نفر از کل جمعیت جهان که از یک کی بیش از ۷ میلیارد نفر تخمین زده می‌شود، شهرنشین هستند که ۱/۸ میلیارد نفر آنها یک چهارم جمعیت شهری دنیا را زانغه‌نشین به حساب می‌آیند.

طبق آخرین آمارهای رسمی مرکز آمار، جمعیت شهرنشین ایران در سال ۳۹۵ از حدود ۶۱ درصد در ۲۰ سال گذشته به بیش از ۷۰ درصد رسیده است. از این منظر، سرعت رشد شهرنشین در ایران، بالاتر از نرخ جهانی است. سرعت شهرنشین در ایران، در کنار فقدان نظام یکپارچه مدیریت شهری جهت نظارت فعال شهری، ناکارآمدی تجهیزات و زیرساخت‌های شهری و نبود وی‌ا کمبود ابزارهای کنترل و نظارت موثر بر الگوهای ساخت‌وساز، موجب تشدید بی‌قاعده‌گی‌های کارکردی، محتوایی و بصری شهرهای کشور شده است. موضوع ناکارآمدی نظارت بر الگوی ساخت‌وساز شهری و معضل بی‌قاعده‌گی‌های بارز شهری که کشورهای با رشد شتابان شهری با آن‌ها روبرو هستند، از جمله پدیده‌های بسیار با اهمیت است که متأسفانه برخوردی درخور و علمی با آن نشده است.

تخلفات ساختمانی به مثابه یک چالش، واجد ابعاد حقوقی، فنی و مدیریتی گسترده‌ای است که کمتر مطالعاتی معطوف به ماهیت چند بعدی و ابعاد شهری این چالش مورد توجه قرار گرفته است. این در حالی است که نیاز به تولید و تدوین چنین مباحثی بسیار ضروری به نظر می‌رسد. کتاب حاضر که محصول

چند سال مطالعه مستمر در حوزه حرفه‌ای و دانشگاهی، در ارتباط با مفهوم و رویکردهای نظری و تجربی تخلفات ساختمانی از منظر شهرسازی است، تلاش می‌کند، ابعاد مختلف این چالش را به عنوان یکی از موانع دستیابی به توسعه پایدار شهری در کشور مورد بررسی قرار دهد. علاوه بر آن تلاش شده است، به وضعیت تخلفات ساختمانی و رویکردهای جوامع مختلف در پیشگیری و کنترل تخلفات ساختمانی نیز پرداخته شود. نتایج حاکی از تفاوت نگرش به این آسیب کالبدی و نتایج مستقیم و غیرمستقیم ناشی از آن است که همچنان متأسفانه روندی هشداردهنده را طی می‌کنند. با توجه به مخاطبین متفاوت این کتاب، ضمن پرداختن به زمینه‌های اصلی بروز تخلفات ساختمانی در جوامع مختلف و تجارب موفق در پیشگیری و کنترل تخلفات ساختمانی، سیاست‌ها و راهکارهای ارتقاء کیفیت رعایت ضوابط و مقررات ساخت‌وساز در شهرها و کاهش آثار تخلفات ساختمانی نیز مورد بحث قرار می‌گیرد.

مؤلفین امید دارند که این کتاب شروعی بر بسط و تحلیل علمی این پدیده و ساختاردهی مجدد به نوع نگرش به این معضل اساسی در نظام مدیریت توسعه شهری کشور باشد. پایه‌های اولیه این کتاب براساس مطالعات جامع و گسترده انجام شده که به سفارش شهرداری تهران توسط مهندسین مشاور دیارگاه شهر به انجام رسید. مطالعات مذکور که بی‌تردید یکی از بنیادی‌ترین مطالعات حرفه‌ای در این زمینه است، به نتایج موثر و کاربردی ختم گردید. امید است که این کتاب مرآت سپاس مؤلفین از تلاش‌های معطوف به این کار و همکاران پروژه "بازنگری و اصلاح چگونگی اجرایی از خلاف‌های ساختمانی و رسیدگی به آنها" و به ویژه نظرات ارزشمند دوست ارجمند جناب آقای مهندس گلپایگانی نیز اعلام گردد.

مطالعه این کتاب جدای از محققین و پژوهشگران حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، حرفه‌مندان و کارشناسان دست‌اندرکار مسائل شهری به مدیران اجرایی این واحدها و محترم شوراهای اسلامی شهر نیز توصیه می‌گردد. امید است دوستان و مخاطبین اینجانبان را از بی‌اعتنا نظرات ارزشمندشان محروم نفرمایند.

مجتبی رفیعیان - الناز سرخیلی

بهمن ۱۳۹۵ - دانشگاه تربیت مدرس

پیشگفتار

ما در ابتدای قرنِ هفتم که منابع مطالعاتی، اختراعات و دستاوردهای آن با سرعت قابل توجهی موجب تغییر دیدگاه و نگرش‌های اساسی به زندگی و به موازات آن، تغییر شیوه‌های زندگی می‌شود. سرعت حمل‌ونقل و ارتباطات، انتقال لحظه‌ای اطلاعات، وجود فرصت‌های متنوع تعامل اجتماعی و اقتصادی و زندگی مجازی، سرعت بالای پردازش داده‌ها و تولید دانش، تغییر شیوه‌های آموزش و یادگیری، سرعت تهیه اجرای نقشه‌ها، طرح‌های و برنامه‌ها از جمله پروژه‌های ساختمانی، همه و همه باعث تغییر روش‌های سابق زندگی و سکونت بشر شده است. شهرنشینی در بسیاری از جوامع، امری ضروری برای توسعه است و مساحت شهرها گسترش قابل ملاحظه‌ای یافته است. به‌عبارتی دیگر با کلان‌شهرها، متروپل‌ها و مگاپولیس‌ها و منطقه‌های شهری روبه‌رو هستیم. افراد زیادی امروز در زندگی مشترک و در آپارتمان‌ها ساکن هستند. وجود حیاط و فضای شهری عمومی برای پاسخگویی به جمعیتی که در آپارتمان‌های کوچک مقیاس زندگی می‌کنند ضروری شده است. وابستگی به خودرو شخصی، آماده‌سازی محله‌های شهری برای دسترسی به مسیرهای تردد حمل‌ونقل موتوری را حیاتی ساخته است و نیز بسیاری از تغییراتی که زندگی شهری از جمله ترافیک و آلودگی هوا، تراکم جمعیت، شلوغی و پرمشغله‌گی، هزینه بالای زندگی در کنار مزایای سکونت در شهر در دسترسی بهتر به تنوع بیشتری از امکانات و خدمات و فرصت‌های تفریحی برای عموم پذیرفته شده است.

اگرچه تلاش‌های زیادی برای تحقق الگوی توسعه پایدار و حل دغدغه‌ها و مسائل شهرهای امروز انجام شده است و گام‌های مهمی در جوامع توسعه یافته در این زمینه برداشته شده است، هنوز بسیاری از مسائل عمده شهری خصوصاً در شهرهای بزرگ لاینحل باقی مانده است. نظام شهری در بسیاری از شهرها، آن‌چنان پیچیده و غول‌پیکر شده است که راه‌حل و چاره‌ی یکی از چالش‌ها باعث ایجاد مشکلی جدید در بخش دیگر می‌شود و بسیاری از مدیران شهری را از یافتن یک راه‌حل واقعی و کافی برای پاسخگویی به نیازهای شهر ناامید ساخته است. برای مثال، پاسخگویی به معضل کمبود مسکن از طریق احداث مجتمع‌ها و برج‌های مسکونی در یک نقطه به مسائل دیگری نظیر به وجود آمدن گره‌های ترافیکی و کمبود زیرساخت و ایجاد اعتراضات اجتماعی منتهی می‌شود. هم‌چنین، تلاش برای پاسخگویی به نیازهای اقتصادی یک شهر و رشد زیرساخت‌های اقتصادی آن، شهرهای زیادی را با معضلات کالبدی، زیست‌محیطی و موج جدید مهاجرت‌ها از روستا به شهر و در نتیجه به وجود آمدن مسائل اقتصادی جدید و نیازهای پیش‌بینی‌نشده روبه‌رو ساخته است. مجمل آنکه برای ساماندهی و انتظام بخشی به کلاف به هم گره خورده نیازها و آسیب‌های زندگی شهری، از هر طرف و به هر طریقی که کلاف کشیده شود، در جایی دیگر گره جدیدی ایجاد می‌شود.

در هر حال، نتیجه مطالعات و پژوهش‌های نوین بر شناخت کامل‌تر، همه‌جانبه و عمیق‌تر نظام شهری و به‌کارگیری رویکردهای انعطاف‌پذیرتر، مردم-محورتر و پایدارتر تأکید دارد. در واقع، تأکید اصلی بر برقراری تعادل نهایی در سیستم شهری و توجه به این نکته است که هر مداخله‌ای در شهر که موجب به هم ریختن تعادل نظام شهری شود تنها در صورتی قابل قبول خواهد بود که پیش از آن یا هم‌زمان با آن، اقداماتی برای افزایش ظرفیت تعادل یابی درونی در سیستم شهری صورت گیرد. این در حالی است که ادامه مداخلات نسنجیده، توسعه‌ها و ساخت‌وسازهای بی‌برنامه در شهرها، نه‌تنها در بسیاری از شهرها کنترل نمی‌شود و برای کاهش اثرات و آسیب‌های آن‌ها برنامه‌ای وجود ندارد، بلکه مانند موجی در قسمت‌های دیگر شهر هم‌گسترش می‌یابند.

پدیده تخلف ساختمانی یکی از عارضه‌های زندگی شهری است که در بسیاری از شهرها به موازات پیچیده‌تر شدن مسائل شهری، چالشی جدی و لاینحل شده است. تخلف ساختمانی همچون بسیاری از مسائل و دغدغه‌های عمده مسووران در شهرها نظیر مسکن ناسالم، حاشیه‌نشینی، زاغه‌نشینی، فقر و بیکاری، جرایم و جنایات، آلودگی و تخریب‌های زیست‌محیطی، ترافیک شدید، تراکم بیش از حد جمعیت، فقر دسترسی به امکانات، ریشه در سیاست‌های کلان شهر و سایر مسائل و مشکلات شهری دارد و زمینه‌های وقوع آن‌ها را در ابعاد و علل‌های مختلف می‌توان جستجو کرد. اما این پدیده کمتر مورد توجه و اهتمام قرار گرفته و بیشتر بر سایر موضوعات و مسائل شهری به آن نگریسته شده است. به همین دلیل نیز کمتر راه‌حل مناسب و درخور برای آن ارائه شده است.

البته نبود و کم‌اهمیتی آن در بسیاری از شهرها را می‌توان شاهد اسخگویی مناسب به این پدیده شهری دانست و افزایش و جدی شدن آن و بازتاب‌های اجتماعی و زیست‌محیطی ناشی از آن را می‌توان نشانه ناتوانی سیاست‌ها، برنامه‌ها و راهکارهای مدیریت شهری، توقف و کاهش رشد این پدیده و اثرات و بازتاب‌های آن دانست.

این کتاب، مسئله تخلف ساختمانی را به صورت موضوعی عام و مؤثر بر تعادل سیستم شهری در نظر گرفته است. لذا، تأکید بر نوع خاصی از تخلفات ساختمانی نیست بلکه این مختلف تخلف ساختمانی و در واقع همه گونه‌های اقدامات برخلاف ضوابط و استانداردهای فنی، معماری و شهری در نظر گرفته شده است. به همین دلیل، در بیان رویکردها و روش‌های مقابله با تخلفات ساختمانی، رویکردهایی در نظر گرفته شده است که به طور عام در مورد تخلفات ساختمانی یک شهر مطرح است و نه رویکردهایی که برای یک نوع خاص از تخلفات ساختمانی مثل مسکن غیررسمی رایج است.

هدف از نگارش این کتاب، بیان مفاهیم و ابعاد مختلف تخلفات ساختمانی برای توضیح گسترده‌تری موضوع و همچنین توضیح وابستگی آن به رویکردهای توسعه، کنترل و مدیریت رشد شهر است. همچنین در این کتاب با ذکر تجارب مختلف در ارتباط با تخلفات ساختمانی و روش‌های برخورد، رسیدگی و کنترل آن

به تبیین رویکردها، روش‌ها و ابزارهای نوین برای پیشگیری، کنترل و رسیدگی به تخلفات ساختمانی پرداخته شده است. لذا مخاطبان این کتاب شهرسازان، برنامه ریزان منطقه‌ای و شهری، طراحان شهری، مدیران شهری و همه کسانی هستند که به نوعی درگیر تصمیم‌گیری در خصوص مسائل شهری و تدوین ضوابط و مقررات شهری و ساختمانی می‌باشند.

مجتبی رفیعیان - الناز سرخیلی

گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس ۱۳۹۵

www.ketab.ir

فهرست مطالب

آغاز سخن

پیشگفتار

فصل اول: شهر، زیربنای توسعه پایدار شهری

۱۱	مقدمه
۱۳	تعال و پایداری در سیستم شهر
۱۴	توزیع نامتعادل جمعیت در شهرها و مناطق شهری
۱۵	شهر و تضاد کالبدی
۱۸	شهر، فقر و شکاف طبقاتی
۲۷	شهر و تضاد ارزش‌ها و منافع
۲۸	شهر و ناهنجاری‌های اجتماعی
۳۰	شهر و تضاد قدرت‌ها
۳۴	شهر و مساله پایداری زیست محیطی
۳۷	شهر و مساله پایداری حمل‌ونقل شهری
۴۱	تخلف ساختمانی: علت و معلول رشد ناپایدار شهر

فصل دوم: تخلفات ساختمانی: مفاهیم و ابعاد

۴۵	مقدمه
۴۷	مفهوم تخلف ساختمانی
۴۹	مفهوم اجتماعی تخلف ساختمانی
۵۰	تخلف ساختمانی به عنوان یکی از جرایم شهری
۵۲	تخلف ساختمانی به عنوان یک ناهنجاری شهری

۵۲	تخلف ساختمانی در رده جرایم متداول مردمی
۵۴	مفهوم قانونی تخلف ساختمانی
۵۵	جایگاه قانونی ضوابط
۵۶	رده‌بندی قوانین و مقررات
۵۸	الف - قوانین و مقررات پیشگیرانه (بازدارنده)
۵۸	ب - قوانین حمایتی
۵۸	ج - قوانین سببیهی
۵۸	ضوابط شهری و ساختمانی
۵۹	روش‌های مختلف تعیین ضوابط شهری
۶۲	ضوابط فرم محور
۶۴	آثار و تبعات تخلفات ساختمانی
۶۸	انواع تخلف ساختمانی
۶۸	ضابطه حداکثر تراکم مجاز ساختمان
۶۹	ضابطه کاربری
۷۱	ضابطه تأمین پارکینگ
۷۲	ضابطه سطح اشغال ساختمان، جهت قرارگیری توده و عقب‌نشینی
۷۲	رعایت حقوق تصرف زمین و مجوز احداث بنا
۷۳	ضوابط فنی و معماری
۷۴	بستر اجتماعی و اقتصادی مؤثر بر وقوع تخلف ساختمانی
۸۱	آسیب‌شناسی قابلیت اجرایی ضوابط و مقررات ساختمانی
۸۳	اقدامات و سیاست‌های نامناسب مدیریت شهری
۸۴	فرایندهای کنترل تخلف ساختمانی
۸۵	پیشگیری از تخلف ساختمانی

۸۷..... رسیدگی به تخلفات ساختمانی

فصل سوم: تجارب (تفاوت‌های نگرش به تخلف ساختمانی در جوامع مختلف)

۹۳..... تخلف ساختمانی در جاکارتا

۹۳..... نظام اداری و برنامه ریزی در جاکارتا

۹۶..... کنترل توسعه شهری در جاکارتا

۹۷..... مدیریت زمین در اندونزی

۹۸..... سیاست‌های مسکن کم‌بند

۱۰۰..... قوانین و ضوابط ساختمانی در جاکارتا

۱۰۳..... الزامات جدید قانونی و کنترلی در جاکارتا

۱۰۴..... روش‌های آبی در کنترل ساختمانی جاکارتا

۱۰۵..... تخلف ساختمانی در لندن

۱۰۶..... نظام برنامه‌ریزی شهر لندن

۱۰۷..... کنترل توسعه شهری در لندن

۱۰۹..... کنترل و نظارت بر ساخت‌وساز شهری در لندن

۱۰۹..... مجوز برنامه‌ریزی

۱۰۹..... مجوز مقررات ساختمانی

۱۱۰..... فرایند ساخت‌وساز در شهر لندن

۱۱۲..... فرایند صدور مجوز ساخت و توسعه بنا

۱۱۴..... تخلفات ساختمانی در لندن

۱۱۵..... جرایم تخلفات ساختمانی

۱۱۷..... امکان اعتراض به ابلاغیه تخلف

۱۱۸..... اختیارات مقامات محلی در اعمال مقررات

۱۱۸	 رویکردهای کلی بهبود روند اجرای ضوابط و مقررات
۱۲۰	 تخلف ساختمانی در سنگاپور
۱۲۱	 کنترل توسعه شهری
۱۲۲	 نظام کنترل ساخت‌وساز شهری در سنگاپور
۱۲۳	 درخواست مجوز ساخت‌وساز
۱۲۴	 سیستم کنترل الکتریکی شبکهٔ املاک و ساخت‌وساز
۱۲۵	 کنترل فعالیت‌های ساختمانی
۱۲۶	 تخلفات ساختمانی در سنگاپور
۱۲۷	 جرایم تخلفات ساختمانی
۱۲۸	 تقاضای تجدیدنظر تخلف
۱۲۸	 رویکرد سنگاپور در اجرای قوانین و مقررات ساختمانی
۱۳۰	 تخلف ساختمانی در استانبول
۱۳۰	 نظام اداری استانبول
۱۳۴	 برنامه‌ریزی توسعه در ترکیه
۱۳۴	 نظام کنترل ساخت‌وساز در ترکیه
۱۳۷	 تخلف ساختمانی در آتن
۱۳۷	 توسعه شهری در آتن
۱۳۸	 نظام اداری آتن
۱۴۰	 دفتر توسعه شهری آتن
۱۴۱	 برنامه‌ریزی شهری در آتن
۱۴۱	 وضعیت قانونی اساسی یونان
۱۴۴	 طبقه‌بندی ساختمان‌های غیررسمی در یونان
۱۴۶	 هزینه‌ها و تبعات اجتماعی

۱۴۷	اقدامات جدید
۱۴۸	مقررات جدید ساختمانی در یونان
۱۴۸	مقوله اول: تأیید پروانه ساختمانی
۱۴۹	مقوله دوم: مصرف انرژی ساختمان
۱۴۹	مقوله سوم: نظام بر فعالیت‌های ساختمانی
۱۴۹	مقوله چهارم: نظام اطلاعات
۱۵۰	مقوله پنجم: رسیدگی به فعالیتهای غیر قانونی ساختمانی
۱۵۰	راهکارها در کنترل تخلفات ساختمانی در یونان
۱۵۱	تخلف ساختمانی در شهر تهران
۱۵۱	تحولات کالبدی شهر تهران
۱۵۴	نظام برنامه‌ریزی و کنترل توسعه شهر تهران
۱۵۶	نظام اداری شهر تهران
۱۵۸	وضعیت تخلفات ساختمانی در شهر تهران
۱۶۲	نظام کنترل و رسیدگی به تخلفات ساختمانی در شهر تهران
۱۶۴	رویکردهای نوین در کنترل تخلفات ساختمانی در شهر تهران

فصل چهارم: روش‌ها و سیاست‌های نوین برخورد با تخلف ساختمانی

۱۶۷	مقدمه
۱۶۷	اتخاذ رویکرد مدیریت شهری پایدار
۱۷۰	تخلفات ساختمانی به عنوان شاخص ارزیابی اقدامات کنترل توسعه مدیریت شهری
۱۷۳	ابزارهای نوین کنترل ساخت‌وساز (سخت‌افزارها و نرم‌افزارها)
۱۷۳	سخت‌افزارها و تکنولوژی‌های ارتباطی
۱۷۸	نرم‌افزارهای کنترل و نظارت بر ساخت‌وساز

- بهبود رویکردهای توسعه و مدیریت رشد ۱۸۰
- تکنیک‌های نوین ارائه ضوابط و مقررات ۱۸۳
- همه‌شمولی و عدالت ورزی در پابندی به مقررات ۱۸۶
- تغییر نگرش نسبت به مسئله تخلفات ساختمانی ۱۸۹
- جمع‌بندی: تخلفات ساختمانی از آسیب تا نشانه ۱۹۰
- فهرست تابع فارسی ۱۹۵
- فهرست تابع لاتین ۱۹۸
- فهرست وبسای ها ۲۰۱

مدخل

بیش از یک سده است که متخصصان امور شهری، در حوزه‌های مختلف، انتظام بخشی به شهر به عنوان ماهیتی فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی را هدف قرار داده‌اند. و به همین ترتیب، به تعریف شهر به مثابه سیستمی متشکل از اجزا، عناصر، افراد، گروه‌ها و کارکردهای مختلف آن پرداخته و از طریق طرح‌ها، پروژه‌ها، سیاست‌ها، راهکارها، تکنیک‌ها و مدل‌ها سعی در کنترل و مدیریت مناسب این سیستم پویا دارند. سیستمی که هم‌اکنون آن را امروز به عنوان موجودی زنده، پیچیده و در حال تکامل پذیرفته‌اند. اما با بروز واقعیت‌ها و نتایج اجرای طرح‌ها، پروژه‌ها و سیاست‌ها، گاه این تلاش‌ها و اقدامات بیهوده به نظر می‌رسند و باعث تشدید مسائل و تفسیرها می‌شوند.

در این راستا، نظریه‌ها، روش‌های مختلف ارائه طرح‌ها و پارادایم‌های مختلف برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری مطرح شدند و البته در جوامع مختلف، کم و بیش مورد استفاده قرار گرفتند. بسیاری از سازمان‌ها و گروه‌های درگیر در تهیه و تدوین طرح‌های شهری از جمله طرح‌های جامع، تفصیلی، موضوعی و موضعی، هنوز درگیر مفاهیم جدید و تکنیک‌های جدید برنامه‌ریزی هستند و بی نتیجه بودن اقدامات گذشته را با انتقاد از پارادایم‌ها، رویکردها و تکنیک‌های گذشته توجیه می‌کنند. به طوری که پس از چندین دهه تلاش، طرح‌های بلوپرینتی در معرض انتقادات گسترده قرار گرفتند و صواب بودن و عدم انعطاف‌پذیری آن‌ها نقد شد. بدتر اینجاست، طرح‌های استراتژیک به عنوان جایگزین آن‌ها پیشنهاد شدند. اگرچه، انعطاف‌پذیری و آینده‌نگری طرح‌های استراتژیک کمتر تردیدی در ارزش‌های آن‌ها ایجاد کرده است. این استراتژی‌ها برای تحقق خود نیاز به ابزارهایی از جمله زونینگ، پهنه‌بندی، ضوابط و مقررات، پروژه‌های شهری، طرح‌های موضعی و موضوعی با مقیاس کوچک‌تر و جزئیات بیشتر داشتند و برای تدوین هر یک، روش‌ها، تکنیک‌ها و رویکردها مختلفی در نظر گرفته شد. به همین ترتیب، جوامع مختلف، بسته به توانایی، امکانات و سیاست‌های کلان خود کم و بیش آن‌ها را آزمودند.

برخی از جوامع با مشاهده تجارب منفی و مثبت سایر اجتماعات به موازات مشاهده ناتوانی و ضعف خود در تحقق درست رویکرد، روش و ابزار به کارگرفته شده، به تغییر و تحول پرداختند. اما برخی دیگر به دنبال حل چالش‌های واقعی در عدم تحقق چشم‌اندازهای خود، مسیر و فرایند خود را بازنگری و اصلاح کردند و به دنبال تطابق ابزارها با بستر و شرایط و امکانات خود برآمدند. برای مثال، شهر-کشوری مثل سنگاپور هنوز به طرح‌های بلوپرینتی خود وابسته است و تحقق‌گرایی بالای طرح‌های شهری آن، کیفیت بالای زندگی و موفقیت آن در دستیابی به چشم‌اندازهای مطلوب در این شهر مشهور است. این در حالی است که پس از بروز نخستین نشانه‌های ضعف در اجرای طرح‌های بلوپرینتی در شهرهای ایران، صحت اهداف و مسیر این طرح‌ها مورد تردید قرار گرفت لذا در اولین فرصت، بازنگری اساسی آن‌ها ضروری

تشخیص داده شد. اگرچه اقداماتی نیز به منظور بومی‌سازی و انطباق پارادایم‌ها، رویکردها، شیوه‌ها و ابزارهای نوین با شرایط زمینه‌ای و مدیریتی شهرهای ایران، در فرایند مدیریت و کنترل شهر، به کار گرفته شد اما این اقدامات بیش از آنکه مبتنی بر درک درست واقعیت‌های یک شهر باشد، مبتنی بر ترکیب ابزارها و رویکردها و شیوه‌های نوین، احتمالاً با توجه به چند نمونه از تجارب موفق در بسترهایی با تفاوت‌های اساسی، بوده است.

برای مثال، بسیاری از شهرهای اروپایی اگرچه خود از پیشرفته‌ترین تکنولوژی‌ها و صنایع ساخت خودرو برخوردار هستند، اما زیر بار ماشینی شدن همه بافت‌های شهری خود نرفتند و دلیلی برای هماهنگ‌سازی شهرها و حلال خود با خودرو شخصی ندیدند. درحالی‌که، تطابق شهر با عنصر جدید زندگی شهری، ماشین، هنوز برای بسیاری از شهرهای خصوصاً جوامع درحال توسعه، به حکم ساماندهی بافت‌های فرسوده، ساماندهی ترافیک شهری و بزرگراه‌بری و ... در اولویت اقدامات شهری است. غافل از اینکه پاسخگویی به نیاز دسترسی و حرکت در شهرها از طریق راه‌سازی و بزرگراه‌سازی و تعریض معابر، کور کردن گره است نه باز کردن آن. شاید همین نقد اخیر ما نیز عده درک درست واقعیت‌های شهر ادعایی مشابه ادعاهای گذشته باشد. آنجا که ادعا می‌کنیم که نخست درک درست واقعیت‌های شهر باید حاصل شود! و در راستای آن، دوباره سراغ تکنیک‌های شناخت درست، درک درست تفهیم واقعیت‌های یک شهر و احتمالاً دوباره تعریف شهر به مثابه موجودی زنده می‌رویم! و در عمل، دوباره ضعف‌ها از هر گوشه‌ای بروز می‌کند.

به همین ترتیب، ظاهر شهرهایمان گواه بر بروز ضعف‌های طراحی طرح‌ها و برنامه‌های شهری هستند. امروز رشته شهرسازی، در مقاطع کارشناسی، کارشناسی ارشد و دکتری ر تعداد زیادی از دانشگاه‌های کشورمان در حال تدریس است. و تنها در مقطع کارشناسی ارشد، سالانه بیش از هزار فارغ‌التحصیل در رشته برنامه‌ریزی و طراحی شهری داریم. اما شهرهایمان در آلودگی، تراکم ترافیک، مسکنی، زاغنه‌نشینی، کم‌آبی و ... با بدترین‌های جهان رقابت می‌کنند. فرقی نمی‌کند، چه در شهرهای بزرگ و ... در شهرهای کوچک، با ترکیبی ناهمگون و آزاردهنده از ساختمان‌هایی با ناهایی که معلوم نیست خصوصاً، عمومی، اداری، مسکونی، نوساز یا مرمتی هستند مواجه می‌شویم. صحنه شهرهایمان مملو از جریان ساخت‌وساز است ولی هنوز در خبرها گزارش کمبود مسکن، گرانی مسکن و ساختمان و بحران اقتصادی در شهرها را شاهدیم. حتی بالای شهرهایمان (مناطق مرفه نشین) هم مملو از ساختمان‌های وسوسه‌انگیزی شده است که در جوار هم به واقع واژه "افتضاح شهری" وصف خوبی برای آن‌ها است.

فقط کافی است که تصمیم‌گیری کوچه‌ای را از ابتدا تا انتها قدم بزنی و به اصطلاح خودمان منظر شهری را از ابعاد مختلف آن مشاهده کنی، استقرار نامناسب سطل آشغال‌ها، عرض کم پیاده‌روها، بی‌نظمی خط

آسمان ساختمان‌ها، رنگ و جنس مصالح و طرح نماها، سرعت بالای ماشین‌ها در معابر محلی و ... تمام اندیشه‌های شهرسازانه و معمارانه مان را زیر سؤال می‌برد.



شکل ۱. ناهمگونی بصری ساختمان‌ها در شهر تهران، ۱۳۳۳

دلالت و بسازوبفروش‌ها و البته به‌هرحال گروهی از معماران و شهرسازان ما در این ترکیب بدقواره ساختمان‌ها، مصالح و کاربری‌ها یک افتضاح شهری را پدید آورده‌اند. کمتر کوچه‌ای وجود دارد که هر سال، شاهد چند ساختمان در حال ساخت نباشد. فکر اینکه به‌هرحال دیر یا زود نوبت به ساختمان خودمان می‌رسد، حق اعتراض به گردوخاک مداوم، آلودگی صوتی، تردد ماشین‌های سنگین حمل مصالح، آلودگی صوتی ناشی از ساخت‌وساز را سلب می‌کند. و البته عابران همواره باید مراقب جان خود در هنگام عبور از جوار ساختمان‌های در حال ساخت باشند. مشاهده منظر شهری، باعث تکرار این جمله در ذهن می‌شود: "مراقب باشید، شهر همچنان در حال ساخت است".

و در برابر این بی‌نظمی‌ها، اعتراض به شهرسازان راه به جایی نمی‌برد، چرا که طرح آن‌ها بدون مشکل و بر اساس رویکردهای به روز دنیا بوده است ولی این طرح اجرا نشده است! به مدیریت شهری هم اعتراض

وارد نیست، چون درآمد کافی برای تأمین زیرساخت‌ها و تسهیلات ضروری شهر را ندارد، چاره‌ای به جز به حراج گذاشتن شهر ندارد! به بسازوبفروش و دلال ساختمانی هم اعتراض وارد نیست، چرا که با توجه به هزینه‌های ساخت و ساز و به‌هرحال سهم خود از سود نهایی ساخت و ساز، در نهایت چیزی بهتر از این نتیجه نخواهد داد! به معماران هم اعتراضی وارد نیست، چون از نوع تقاضای موجود در بازار توقعی بیش از این نمی‌توان داشت!

نه همه، اما بخش مهمی از این نقدها را می‌توان سهم پدیده "تخلفات ساختمانی" دانست. پدیده‌ای که بارها، به طرز رسمی و در رسانه‌های عمومی، در مورد آن اعتراض شده است. گاهی ادعا می‌شود که جلوی آن گرفته شده است. اما در واقع با ضابطه‌مند کردن این پدیده (ضابطه‌مند شدن برخی از انواع تخلفات ساختمانی) و نادیده گرفتن برخی ضوابط (خارج ساختن آن‌ها از عنوان ضابطه و تبدیل شدن به راهنمای طراحی)، تعداد زیادی از آن‌ها از حیطة شمارش به عنوان خلاف خارج شده اند.

تخلف ساختمانی به معنای هرگونه اقدامی مخالف ضوابط و مقررات ساختمانی، عمدتاً تبعات محسوس یا نامحسوس اجتماعی، اقتصادی، اداری، بهداشتی، ترافیکی و زیباشناختی برای ساکنین ساختمان، ساکنین ساختمان‌های هم‌جوار، محله یا شهر دارد. تخلفات ساختمانی در غالب شهرهای کشورمان رقم قابل توجهی را به خود اختصاص داده اند. برای مثال، طبق آمار، و مورد تخلف ساختمانی به ازای هر پروانه ساختمانی صادره در شهرداری تهران ثبت می‌شود. با این حال، شدت وقوع تخلف ساختمانی، گسترده‌تر از آن چیزی است که در آمارها نشان می‌دهد. زیرا بخش زیادی از تخلفات ساختمانی به دلیل عدم بازرسی به‌موقع یا نبود بازرسی‌های دوره‌ای مشاهده و گزارش نمی‌شوند. بنابراین، تارمانی که مالک نیاز به مراجعه به شهرداری و گرفتن گواهی‌های مرتبط از جمله گواهی عدم خلاف ساختمان نداشته باشد، هرگز تخلفی ثبت نمی‌شود. بخش دیگری از تخلفات ساختمانی، توسط شهرداری، به دلایل مختلف، در اغماض قرار می‌گیرند. از سوی دیگر، دامنه تعریف تخلفات ساختمانی بسته به سیاست‌های مدیریت شهر، تغییر می‌کند.

تخلفات ساختمانی واژه‌ای گسترده است و گروه‌های مختلف ساختمان‌ها را در بر می‌گیرد. اگر بخواهیم تخلف ساختمانی را در دو گروه کلی، فارغ از قوانین جزئی جوامع مختلف، طبقه‌بندی کنیم، دو گروه زیر را می‌توان نام برد:

- تخلف از مقررات شهری؛

- تخلف از مقررات معماری و فنی .

در دسته‌بندی جزئی‌تر، تخلفات ساختمانی در یک یا چند یک از گروه‌های زیر قرار می‌گیرند:

- ساختمان‌هایی که در محدوده‌ها و زمین‌های غیرمجاز و غیر مناسب برای توسعه ساخته شده‌اند؛

- ساختمان‌هایی که در محدوده‌های مجاز و زمین‌های مجاز برای توسعه اما بدون کسب مجوز شهرداری و هماهنگی‌های لازم با ناظرین مربوطه ساخته شده‌اند؛
- ساختمان‌هایی که از لحاظ فنی و بهداشتی مثل نورگیری، ابعاد بخش‌های مختلف ساختمان و ایمنی مطابق با مقررات و ضوابط مربوط نیستند؛
- ساختمان‌هایی که ضوابط شهری مثل کاربری، تراکم، ارتفاع، عقب‌نشینی، نما و ... را رعایت نکرده‌اند.

به این ترتیب، طیف وسیعی از ساختمان‌های مسئله‌دار و بافت‌های شهری مسئله‌دار و حتی بخشی از ساختمان‌هایی که از لحاظ فنی و شهری مسئله‌ساز برای شهر نیستند اما برای دریافت مجوزهای قانونی لازم اقدام نکرده‌اند، می‌توان به عنوان ساختمان‌های دارای تخلف ساختمانی برشمرد. در بسیاری از جوامع، خصوصاً شهرهای بزرگ کشور، طی در حال توسعه، حادث‌ترین انواع تخلفات ساختمانی، به صورت حاشیه‌نشینی، زاغه‌نشینی یا گتوها ظاهر شده است. در تخلفات ساختمانی در این نوع، به صورت گروهی و در زمین‌هایی غیر مناسب برای توسعه اتفاق افتاده است و دلیل مسائل اجتماعی-اقتصادی آنها از جمله تعارضات فرهنگی ساکنین چنین محله‌هایی با سایر بافت‌های شهری، از چالش‌های عمده برای شهرها محسوب می‌شوند.

حاشیه‌نشینی در ایران که از دهه ۴۰ و ۵۰ شمسی به دلیل اصلاحات ارضی و تحول نظام اقتصادی گسترش یافت، بخش زیادی از آمار تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران را تشکیل می‌دهد. به طوری که طبق سرشماری ۱۳۷۵، حدود یک‌پنجم جمعیت منطقه کلان‌شهری تهران در شهرهای و شهرک‌های حاشیه‌ای با ساخت‌وساز غیرمجاز و غیرمتعارف سکونت یافته‌اند. حاشیه‌نشینی، شامل حاشیه‌نشینی‌ها در داخل یا خارج از مرزهای محدوده قانونی و حریم شهرها می‌شود. رویکردهای مختلفی در خصوص برخورد با این بافت‌های خودرو صورت گرفته است از جمله پاک‌سازی و تخریب، جابه‌جایی و اسکان در مکان جدید، ایجاد فرصت‌های برگشت به موطن اصلی، بهسازی فضاهای حاشیه‌نشین و رسمیت بخشیدن به مالکیت، تخریب و نوسازی، توانمندسازی. لازم به ذکر است که اگرچه هنوز برای کنترل و مدیریت و بهبود بخش بافت‌هایی مشکلات زیادی وجود دارد، اما مطالعات مختلف و ارزشمندی در مورد موفقیت‌ها و شکست‌های تجارب مختلف به کارگیری این رویکردها انجام شده و منتشر شده است.

علاوه بر آن، بخش دیگر و البته سهم زیادی از تخلفات ساختمانی، به صورت گروهی یا غیر گروهی در مناطق مناسب و مجاز برای توسعه، با یا بدون مجوز ساختمانی از شهرداری و غالباً مشمول عدم رعایت تعدادی از مقررات و ضوابط شهری، معماری و فنی، در نقاط مختلف شهرها ساخته می‌شوند. غالباً این نوع از تخلف، در مطالعات کمتر مورد توجه قرار گرفته است. در واقع، تراکم نسبی کمتر و عدم تمرکز این نوع از تخلفات ساختمانی در یک پهنه شهری، و در بیشتر مواقع، عدم امکان تمیز دقیق بین ساختمان‌های دارای تخلف و ساختمان‌های بدون تخلف (با توجه به ظاهر بیرونی ساختمان)، کم‌توجهی به آن‌ها را موجب شده است.

با این حال، زمانی بحرانی بودن پدیده تخلف ساختمانی آشکار می‌گردد، که آمار زیاد تخلفات ساختمانی گزارش شود یا عدم کارایی تسهیلات و زیرساخت‌های پیش‌بینی شده برای یک محله یا شهر مشاهده شود. شهرهای بزرگ و کوچک کشور ما، از پهنه‌های شهری کم تراکمی مثل شهرهای شمال کشور گرفته تا شهرهای پر تراکم تهران، مشهد، اصفهان و... مملو از تخلفات ساختمانی هستند. گویا همه این "اقتضای شهری" را به عنوان ویژگی انحصاری شهرهای مان پذیرفته‌ایم و اگر هنوز نپذیرفته‌ایم به زودی به عنوان هویت اصیل شهرهایمان به یاد خواهیم سپرد. به طوری که می‌بینیم سهم معرفی شهرهای مان در مهم‌ترین رسانه‌ها (از جمله فیلم‌های سینما و تلویزیون و گزارش‌های روزنامه‌ها)، دود و آلودگی هوا، سر و صدا، بروز تعارضات و تناقض‌ها، بالا شهر و پایین شهر، فقر، فحاشی‌ها، جرم‌ها، گدایی‌ها، خانه‌به‌دوشی‌ها، ساختمان‌های درهم‌رو هم برآمده از کوه‌ها، دره‌ها و حاشیه‌ها است.

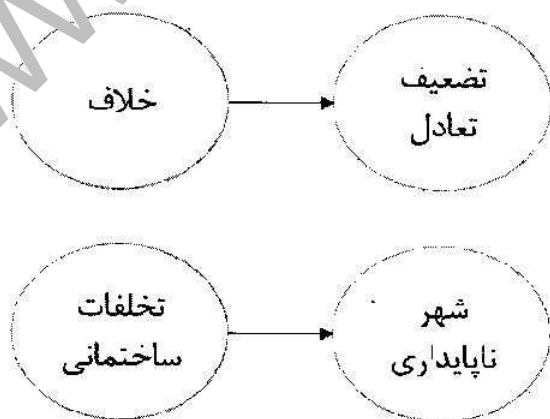
به هر حال، امکان خلاف، تری طبیعی در هرگونه ضابطه‌مندی است. اما به بحران رسیدن و فاجعه شدن آن نباید امری عادی دید و ما را از توجه به زنگ خطرهایی که متأسفانه به دلیل ازدیاد آن‌ها دیگر کسی برای آن‌ها اهمیتی قائل نیست، باز دارد. همان‌طور که جوامع مختلف توسعه یافته و توسعه نیافته با پدیده تخلف ساختمانی مواجه هستند، اما نخود، خود مناسب برخی از آنها با این پدیده و چگونگی اصلاح فرایندهای بعضاً ضعیف خود برای ممانعت از تکرار این پدیده یک بحران، نشان می‌دهد که بی‌تردید راه درمانی برای این پدیده وجود دارد.

به عبارت دیگر، تخلف از ضوابط ساختمانی، گرچه گریز پذیر است و امکان وقوع آن در هر اجتماعی وجود دارد، اما قابل کنترل و کاهش است. تا جایی که می‌بینیم در برخی از شهرها، تخلف از ضوابط و مقررات ساختمانی در محدود مواردی گزارش می‌شود و حتی موارد گزارش شده را از طریق سیستم اجرایی و نظارتی، شناسایی شده و ملزم به اصلاح ساختمان مطابق ضوابط و مقررات می‌گردند. اما در جوامع دیگری از جمله بسیاری از شهرهای کشور ما، مقدار زیاد چنین تخلفاتی، توانایی مدیریت شهری در کنترل و هدایت توسعه شهر را زیر سؤال می‌برد. مطابق بررسی‌های کلی انجام گرفته، روی مسئله می‌توان گفت جوامع و شهرهایی با مسئله تخلف ساختمانی به صورت حاد روبه‌رو هستند، که از مشکلات پایه‌ای دیگری نظیر کمبود مسکن مناسب و قابل استطاعت، تضاد طبقاتی، فقر و کمبود فرصت‌های اشتغال و اقتصاد ناسالم نیز رنج می‌برند.

بنابراین، لازم است بحث تخلف ساختمانی را در کنار سایر چالش‌های ناشی از عدم تعادل و ناپایداری شهری موجود در شهرها مطالعه کرد. بحث تخلفات ساختمانی موضوعی است که در مقایسه با چالش‌هایی نظیر حاشیه‌نشینی، فرسودگی، ترافیک و منظر، عدم تحقق‌پذیری طرح‌های شهری، ناکارایی مدیریت شهری و نظیر آن، کمتر در مباحث دانشگاهی به آن پرداخته شده، در حالی که می‌توان گفت چالش‌های مذکور

بی‌ارتباط با تخلفات ساختمانی نیستند. در واقع، تخلفات ساختمانی، موضوعی عام و وابسته به تمامی این موضوعات است که نیاز به توجهی ویژه دارد. به عبارت دیگر، اگر چالش‌هایی نظیر سکونتگاه‌های غیررسمی، بافت‌های فرسوده شهری، ناکارایی سیستم حمل‌ونقل شهری، آلودگی هوا، نابسامانی منظر شهری، تفکیک و تضاد اجتماعی شدید را در شهرها، به عنوان لباس‌هایی آلوده بر تن شهر تصور کنیم، تخلفات ساختمانی را می‌توان لکه‌ها و پلشتی‌های لباس آلوده توصیف کرد. بنابراین، می‌توان یکی از مهم‌ترین راه‌حل‌ها: سامان بخشی شهر را، تلاش برای زدودن لکه‌ها و پلشتی‌های شهر از جمله تخلفات ساختمانی دانست.

در این کتاب، در نگاهی کلان، به تلف ساختمانی به مثابه عامل و نشانه ناپایداری و عدم تعادل سیستم شهری نگریسته می‌شود به این معنا که شهری که در آن تخلفات ساختمانی به‌وفور اتفاق می‌افتد، ساختی نامتعادل داشته و به پایدانی دیگری، قوانین در این شهر، با ساخت شهر، نیازها و گرایش‌های ساخت‌وساز و سکونت، هماهنگ و در تعادل نبوده است. و به تبع آن، تخلفات، خود، شرایط تشدید بی‌تعادلی و توسعه نامتوازن شهر را به وجود می‌آورند. با توجه به اهمیت مفهوم پایداری و توسعه پایدار در مباحث توسعه شهری، در این کتاب، بر توسعه ناپایدار رشد شهر و تخلفات ساختمانی تأکید شده است تا ضرورت توجه به معضل تخلفات ساختمانی را نشان دهد. با این وصف، اگر یک سیستم شهری را به طور بالقوه، سیستمی پایدار و متعادل در نظر بگیریم، هرگونه خلاف و ناهنجاری در این شهر، عاملی برای تضعیف و سست شدن تعادل سیستم شهری بوده و به تبع آن، وفور تخلفات ساختمانی، شهری ناپایدار و نامتعادل را به وجود خواهد آورد.



شکل ۲. تلف ساختمانی و ناپایداری شهر

نایاب‌داری و عدم تعادل در سیستم شهری را می‌توان در ابعاد مختلف مشاهده کرد و توضیح داد. لذا فصل اول این کتاب به ذکر چالش‌های مختلفی که شهرها با آن‌ها روبه‌رو هستند و نقش آن‌ها در تضعیف تعادل شهر می‌پردازد. هم‌چنین، نقش تخلفات ساختمانی به معنای عدم رعایت ضوابط و مقررات توسعه و کنترل شهر در چالش‌های مختلف سیستم شهری توضیح داده می‌شود. فصل دوم کتاب به تبیین مفهوم تخلف ساختمانی می‌پردازد. در این فصل، تلاش بر این است که با معرفی عمیق‌تر پدیده تخلف ساختمانی در کنار سایر مباحث شهرسازی که بیشتر به عاریت گرفته شده از دستاوردهای جوامع توسعه یافته و تلاشی برای تحقق آن‌ها در بستر شهرهایمان هستند، لزوم بازاندیشی فرایندهای تدوین ضوابط و مقررات ساختمانی، اجرا و نظارت بر اجرا را متذکر شد. فصل سوم کتاب به بررسی تجارب می‌پردازد. که در آن تجارب شهرهایی شامل جاکارتا، لندن، سنگاپور، استانبول، آتن و تهران در زمینه کنترل توسعه و کنترل ساختوسازهای شهری، تخلفات ساختمانی و نحوه برخورد و رسیدگی به تخلفات ساختمانی بررسی شده است. فصل چهارم کتاب نیز به بررسی و معرفی روش‌های نوین کنترل ساختوسازهای شهری پرداخته است. از جمله روش‌هایی که دربرگیرنده تحول نظام مدیریت و حکمروایی شهری به سمت پایداری، به‌کارگیری تکنیک‌های پایش ضوابط و مقررات ساختوساز شهری، استفاده از رویکردهای نوین در کنترل رشد شهر، معرفی، مافوق و سخت‌افزارهای مرتبط با کنترل ساختوسازهای شهری و تشویق به تغییر نگرش به تخلف ساختمانی و به‌شمولی مقررات و ضوابط ساختوساز، در این فصل مطرح می‌شود.