



Civil and Project Journal
<http://www.cpjournals.com/>

Research Article

Presenting the Analytic Hierarchy Process (AHP) Model in Prioritizing Factors Affecting Construction Violations in the Article 100 Commission (Case Study: Chabahar City)

Morteza Nouri^{1*}, Mohammad Jamshidi Avanki², Amir Bahador Moradikho³

1* - Master's degree, Department of Civil Engineering, Chabahar International University, Sistan and Baluchestan.

2- Assistant Professor, Department of Civil Engineering, Chabahar International University, Sistan and Baluchestan, Iran.

3- Ph.D candidate in Civil Engineering, Islamic Azad University, Science and Research Branch, Tehran, Iran.

Received: 05 November 2025; Revised: 27 November 2025; Accepted: 06 December 2025; Published: 23 September 2026

Abstract

library type and field research using a questionnaire. The study population is engineers and experts in the construction industry. The sampling method of this research is purposive. In the first stage, the analysis of statistics and information is done using the Delphi technique and in the next stage, it is done using the Analytical Hierarchy Process (AHP). In the AHP method, the results of the weights and criteria were obtained after entering the questionnaires into the Expert Choice software and finally the options were classified and the results were reported. For each of the achievements, the general method of changes is briefly described.

In the AHP method, it was proven that, according to a detailed examination of the hierarchical analysis and specifying the priority of the criteria, it can be recognized that "cultural and security issues in the province with the first rank of 0.277, reducing the municipality's financial dependence on the votes of the Article 100 Commission with the second rank of 0.248, updating the laws with the third rank of 0.083" are among the important components in prioritizing construction violations in the Article 100 Commission of Chabahar City.

- *It is worth noting that the software output is based on the views of construction industry experts regarding the specific conditions in Sistan and Baluchestan province, and these statistics are likely to be completely different in other parts of the country.*

Keywords: Analytic hierarchy process, construction violations, unauthorized construction, Article 100 Commission, Chabahar city.

Cite this article as Nouri, M., Jamshidi Avanki, M. and Moradikho, A. (2026). Presenting the Analytic Hierarchy Process (AHP) Model in Prioritizing Factors Affecting Construction Violations in the Article 100 Commission (Case Study: Chabahar City). (e235621). Civil and Project, 8(7), e235621 doi:<https://doi.org/10.22034/cpj.2025.564416.1418>
ISSN: 2676-511X

Open Access: This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. If material is not included in the article's Creative Commons licence and your intended use is not permitted by statutory regulation or exceeds the permitted use, you will need to obtain permission directly from the copyright holder. To view a copy of this licence, visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Journal's Note: CPJ remains neutral with regard to jurisdictional claims in published maps and institutional affiliations.

*Corresponding author E-mail address: m.nouri@iuc.ac.ir



نشریه عمران و پروژه
<http://www.cpjournals.com/>

ارائه مدل تحلیل سلسله مراتبی (AHP) در اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ (مطالعه موردی: شهر چابهار)

مرتضی نوری^{۱*}، محمد جمشیدی اوانکی^۲، امیربهادر مرادی‌خو^۳

۱* - کارشناس ارشد، گروه مهندسی عمران، دانشگاه بین‌المللی چابهار، سیستان و بلوچستان، ایران.

۲- استادیار، گروه مهندسی عمران، دانشگاه بین‌المللی چابهار، سیستان و بلوچستان، ایران.

۳- دانشجوی دکترا، مهندسی عمران، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴ آبان ۱۴۰۴؛ تاریخ بازنگری: ۰۶ آذر ۱۴۰۴؛ تاریخ پذیرش: ۱۵ آذر ۱۴۰۴؛ تاریخ انتشار آنلاین: ۰۱ مهر ۱۴۰۵

چکیده

انگیزه پژوهش حاضر بررسی اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر چابهار می‌باشد. این پژوهش از نوع کاربردی و روش آن توصیفی-تحلیلی می‌باشد و نحوه جمع‌آوری داده‌ها از نوع کتابخانه‌ای و تحقیقات میدانی به شیوه پرسشنامه می‌باشد. جامعه مورد مطالعه، مهندسين و خبرگان صنعت ساخت‌وساز می‌باشند. روش نمونه‌گیری این پژوهش، از نوع هدف‌مند است. در مرحله اول تجزیه و تحلیل آمار و اطلاعات به روش تکنیک دلفی می‌باشد و در مرحله بعدی با بکارگیری تحلیل سلسله مراتبی (AHP) انجام می‌شود. در روش AHP نتایج اوزان و معیارها پس از وارد کردن پرسشنامه‌ها به نرم‌افزار Expert choice بدست آمد و در آخر گزینه‌ها طبقه‌بندی شده و نتایج گزارش شدند برای هر کدام از دستاوردها به همراه شیوه کلی تغییرات به صورت خلاصه شرح داده می‌شود.

در روش AHP اثبات شد با توجه به بررسی دقیق تحلیل سلسله مراتبی و مشخص کردن اولویت معیارها، قابل تشخیص است که "مباحث فرهنگی و امنیتی در استان با کسب رتبه اول ۰/۲۷۷، کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ با کسب رتبه دوم ۰/۲۴۸، به روز رسانی قوانین با کسب رتبه سوم ۰/۰۸۳" از مولفه‌های مهم در اولویت‌بندی تخلفات عمرانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر چابهار است.

- شایان ذکر است حاصل خروجی نرم‌افزار به دلیل دیدگاه‌های متخصصان صنعت ساختمان نسبت به شرایط ویژه در استان سیستان و بلوچستان بوده و احتمالاً این آمار در سایر نقاط کشور کاملاً متمایز باشد.

کلیدواژه‌ها: تحلیل سلسله مراتبی، تخلفات عمرانی، ساخت‌وساز غیرمجاز، کمیسیون ماده ۱۰۰، شهر چابهار.

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: m.nouri@iuc.ac.ir

۱- مقدمه

با گذر زمان شهرها بزرگتر و پیشرفته‌تر می‌شوند پس سازندگان ساختمان‌های تازه احداث باید مطابق با ضوابط و مقررات جدید اقدام به ساخت‌وساز نمایند. به‌تراست قبل از اجرای پروژه‌های عمرانی یک مطالعه دقیق و کامل در زمینه قوانین مرتبط با ساخت‌وساز و تخلفات آن انجام دهند. و سعی بر رعایت آن داشته باشند. (فیروزفر و حناچی، ۱۴۰۰) کمیسیون ماده ۱۰۰ برای همه شهرنشین‌ها به‌ویژه افرادی که درگیر ساخت‌وساز یا خریدوفروش ملک بوده‌اند، نامی آشناست. این کمیسیون وظیفه رسیدگی به تخلفات ساختمانی را دارد. یعنی اگر بنایی بدون اخذ پروانه ساخته شود، بنای ساخته شده مطابق با پروانه اخذ شده نباشد یا بعد از پایان ساخت، بخش‌های دیگری به بنا اضافه شود، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری‌ها به آن رسیدگی می‌کند. (اسکندری و همکاران، ۱۴۰۲) چنانچه ساختمان مغایر با نقشه پروانه احداث شود تخلف انجام شده و سازنده بنا باید در برابر قانون پاسخگو باشد. این تخلفات شامل چند دسته مختلف می‌باشند که اضافه بنا (تراکم اضافی) از آن دسته است. (جلیلی صدآبادی، ۱۴۰۳) در شهرداری‌ها کمیسیون‌های مختلفی از جمله کمیسیون ماده ۱۰۰ وجود دارد که تلاش می‌کنند تا قوانین شهرداری طبق آیین‌نامه‌ها پیش رود. در ماده ۳ قانون مصوب ۱۳۲۸/۰۵/۰۴ تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهرها و آبادی‌ها الزام گردیده است. (شریفی و همکاران، ۱۴۰۱) رشد جمعیت شهرنشینی در ایران در سال ۱۳۵۵ از ۵۱ درصد به ۷۶ درصد در سال ۱۴۰۰ تغییر کرده است این فشار بی‌سابقه بر سیستم مدیریت شهری، سبب افزایش سرسام‌آور قیمت مسکن و زمین در برخی از کلان شهرها مانند تهران در سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۲ رشد ۲۰۰ درصدی را به همراه داشته است و این امر منجر به افزایش تصاعدی ساخت‌وسازهای غیرمجاز گردیده است. (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۳)، براساس نوع قوانین ساخت‌وساز مصوب و اجرا شده در یک شهر، می‌تواند تخلفات ساختمانی گوناگونی در آن شهر بوجود آورد. بنابراین ساخت‌وسازهای غیرمجاز که در شهرهای ایران بسیار رایج می‌باشد را می‌توان به: تغییر کاربری پارکینگ به فضای تجاری یا مسکونی، ساخت بنا اضافه بر تراکم مجاز به صورت پیشروی بیش از حد مجاز مطابق با مصوبات نقشه پروانه در عرصه، افزایش طبقه اضافی و یا پوشاندن معبر یا نورگیر حیاط نام برد. (نوری و همکاران، ۱۴۰۴) ساخت‌وسازهای غیرمجاز در شهرهای بزرگ کشور طی دهه گذشته با رشد ۴۵ درصدی به همراه بوده است و آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها که برای پیشگیری از تخلفات ساختمانی مصوب شده است از بازدارندگی لازم برخوردار نبوده است. (محمودیانی و کوششی، ۱۳۹۸) در برخی از شهرهای ایران، شهرداری برای اجرای احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ با موانع اجتماعی، اقتصادی و حتی امنیتی مواجه است. (بیگی بندرآبادی و سید شریفی ۱۴۰۳) شیوه فعلی که در حال حاضر در شهرداری‌ها، برای شناسایی و کنترل تخلفات ساختمانی استفاده می‌شود کاملاً سنتی و پرهزینه می‌باشد. پس قوانین کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌بایست بازنگری و اصلاح گردد و از فناوری‌های نظارتی پیشرفته (GIS) و جریمه‌های بازدارنده‌تر استفاده شود تا در عملکرد مدیریت شهری در راستای توسعه پایدار کمک کند. (سالاری، ۱۴۰۳) به‌طور کلی کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها در کنترل تخلفات نقش مهمی دارد. متأسفانه کشمکش‌های اجرایی، اقتصادی و حقوقی سبب کاهش کارایی آن شده است. از مهم‌ترین عوامل تاثیرگذاری که باعث کاهش بازدارندگی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها در برابر تخلفات ساختمانی می‌توان نام برد ضعف در اجرای احکام و رغبت شماری از متخلفان به پرداخت جریمه به‌جای رعایت قوانین می‌باشند. (مجدراد، ۱۴۰۳)، نبود هماهنگی مناسب بین شهرداری، نظام مهندسی، اداره ثبت اسناد و سایر دستگاه‌های مرتبط سبب گردیده اجرای قوانین شهری با مشکلات جدی مواجه شود. (کامیار، ۱۴۰۲)

۲- مبانی نظری

تخلفات ساختمانی یکی از مشکلات اساسی مربوط به امر ساخت‌وساز، در مدیریت شهری می‌باشد. که تعدادی از ارگانهای دولتی و عمومی، هر کدام به اندازه مسئولیت قانونی خود با موضوع تخلفات ساختمانی درگیرند. (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۳) مطابق با ضوابط و قوانین شهرداری، وظایف کمیسیون ماده ۱۰۰ زمانی آغاز می‌شود که در زمینه ساخت‌وساز سازندگان و ذینفعان پروژه‌های ساختمانی دچار تخلف شوند. به‌طورکلی این کمیسیون دارای سه وظیفه ذاتی: ۱- پیشگیری ۲- کنترل ۳- رسیدگی نسبت به تخلفات ساختمانی دارد. (قانون شهرداری‌ها، ۱۳۳۵) شهرداری نمی‌تواند به‌صورت

مستقیم وارد عمل شود و اقدام به جریمه یا تخریب نماید بلکه این موارد از جمله وظایف کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری می باشد. (کمالان، ۱۴۰۴) ساختار قانونی کمیسیون ماده ۱۰۰ نشان دهنده عدم کارآمدی لازم این کمیسیون پس از انجام تخلفات را دارد. سودجویان و متخلفان، با پرداخت جریمه، تخلفات خود را قانون مند می کنند که این امر نه تنها باعث کاهش تخلفات نمی شود، بلکه شهرداری ها تخلفات ساختمانی را اصلی ترین منبع درآمد برای جبران هزینه های خود محسوب می کنند. و منابع شهرداری ها به طور عمده متکی به جریمه مالی ساخت وسازهای غیرقانونی است. (نصیرزاده و همکاران، ۱۴۰۰) کمبود منابع مالی و فشارهای محلی سبب گردیده شهرداری ها از اجرای حکم تخریب خودداری نمایند که این امر باعث گسترش تخلفات ساختمانی و ساخت وساز غیرمجاز در محدوده شهری شده است. (نوری و همکاران، ۱۴۰۴)

۳- تاثیرات پیامدهای تخلفات ساختمانی در ابعاد مختلف

در مدیریت شهری یکی از مهمترین راهبردها، جلوگیری از ساخت وساز غیرقانونی در اراضی شهری می باشد که مورد توجه این مدیریت از گذشته تا حال بوده است. ایجاد خلاءهای قانونی سبب ضعف در رعایت قانون و اصول فنی و مهندسی و همچنین عدم رعایت قوانین ساخت وسازهای شهری باعث به وجود آمدن مشکلات و تبعات بسیاری در مدیریت شهری شده است. که تبعات تخلفات ساختمانی را می توان براساس طبقه بندی متداول ضوابط ساخت وساز، قوانین معماری و مقررات شهری در دو سطح: اول اثر بر بنا احداث شده و بعدی تاثیرگذاری بر سایر عوامل پیرامونی مانند اجتماعی، اقتصادی و امنیتی تقسیم نمود. (علیزاده، ۱۴۰۴) به طور کلی پیامدهای ناشی از تخلفات ساختمانی در ابعاد مختلف قابل بحث می باشند. که جدول (۱) مهمترین آنها را عنوان نموده است.

جدول ۱: تبعات تخلفات ساختمانی در ابعاد گوناگون (مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۳)

ردیف	ابعاد	شرح
۱	اجتماعی	- عدم اعتماد اجتماعی شهروندان به مدیریت شهری. - به دلیل بی توجهی و نبود نظارت کافی در طول دوره ساخت و عملکرد ضعیف مراجع رسیدگی موجب نقض حقوق شهروندی می شود. - افزایش قیمت املاک و مستغلات در حاشیه شهر. - کاهش کیفیت زندگی در محله های شهری.
۲	شهرسازی	- تغییرات غیرمجاز کاربری ساختمان های شهری از مسکونی به کاربری تجاری، صنعتی و اداری و برعکس نابودی و تغییر کاربری فضای سبز و باغات . - توسعه حاشیه نشینی و رشد افقی شهرها. - تخریب بافت های با ارزش تاریخی، فرهنگی و معماری
۳	حمل و نقل شهری	نتیجه سیاست های فروش تراکم، تغییر کاربری، ساخت وسازهای غیرقانونی و افزایش حاشیه نشینی موجب افزایش بار ترافیک شهری در مسیرهای منتهی به این مناطق خواهد شد.
۴	خدمات و زیرساخت های شهری	- عدم برنامه ریزی سرانه های شهری سبب کمبود خدمات و زیرساخت ها و هرج و مرج در نظام دسترسی و خدمات رسانی می شود. - مشکلات تأمین و توزیع تأسیسات و زیرساخت های شهری و خدمات رسانی. - به دلیل عدم پیش بینی و تدارک زیرساخت های مورد نیاز در مناطقی که ساخت وسازهای غیرقانونی انجام شده باعث افت فشار در شبکه آب، برق و گاز به ویژه در انتهای شاخه های انشعابی.
۵	زیست محیطی	- سبب افزایش آلودگی صوتی و آلودگی هوا. - عدم رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان موجب افزایش مصرف و عدم اثربخشی انرژی می شود. - ناسازگاری ناشی از هم جوارگی نامناسب کاربری ها سبب تخریب و تغییر کاربری فضای سبز و زمین های کشاورزی شده است.
۶	ایمنی	- باعث ساخت بناهای غیرمهندسی، نالایم و فاقد کیفیت می شود. - کاهش سطح ایمنی بنا و ساختمان های کناری (همسایه). - عدم مقاومت بنا و نالایم بودن ساختمان ها در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله و سیلاب.
۷	پدافند غیرعامل	- در زمان بروز پیشامد به دلیل غیراصولی ساختن بناها و معابر نفوذ به محل حادثه با مشکلاتی عدیدی مواجه می گردند. (مانند عدم استقرار ماشین آلات آتش نشانی و آمبولانس در محل حادثه). - در محله ها و به ویژه اسکان های غیررسمی آسیب پذیری امنیتی به دلیل فعالیت های غیرقانونی و زیرزمینی افزایش می یابد.

۴- محدوده مورد مطالعه

شهر چابهار مرکز شهرستان چابهار و از شهرهای جنوبی استان سیستان و بلوچستان که در منتهی‌الیه جنوب شرقی ایران که در کرانه دریای مکران (دریا عمان) و اقیانوس هند قرار دارد. چابهار تنها بندر اقیانوسی این کشور می‌باشد. این بندر با ۱۱ کیلومترمربع مساحت و جمعیتی بالغ بر ۲۰۰/۰۰۰ نفر، هم‌عرض جغرافیایی بندر میامی در شبه‌جزیره فلوریدای آمریکا است و دارای شرایط آب‌وهوایی دقیقاً مشابه بندر میامی است. بندر چابهار در ۱۸۰۰ کیلومتری شهر تهران قرار گرفته است. فاصله آن از مرکز استان (شهر زاهدان) ۶۳۲ کیلومتر و تا بندر کراچی پاکستان ۶۴۵ کیلومتر (۳۴۷ گره دریایی) است. لنگرگاه آن قابلیت پهلوگیری کشتی‌های اقیانوس‌پیما را دارد و از مناطق آزاد بازرگانی ایران است. مردم چابهار از طایفه بلوچ و از مذهب اهل سنت و فقه حنفی می‌باشند. و به زبان بلوچی سخن می‌گویند. چابهار علاوه بر موقعیت بازرگانی، دارای جاذبه‌های فراوان تاریخی و طبیعی است. از جاذبه‌های طبیعی و گردشگری چابهار: روستای تاریخی تیس، قلعه پرتغالی‌ها، تالاب لیپار (آب‌صورتی)، کوه‌های مریخی (کوه‌های مینیاتوری)، اسکله تفریحی بریس و می‌توان نام برد. آب و هوای این شهر و پیرامون آن همیشه بهاری و معتدل است و به همین دلیل چابهار (چهاربهار) نامیده می‌شود. شهر چابهار به دلیل موقعیت راهبردی اقتصادی و صنعتی خود شهری مهاجرپذیر محسوب می‌شود و مهاجرین بسیاری را در خود جذب کرده است. شهر چابهار دارای اهمیت زیادی به‌ویژه برای دولتمردان دارد و با مطرح نمودن طرح انتقال پایتخت به این شهر بیش از پیش مورد توجه مردم و رسانه‌ها قرار گرفته است. (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۲)



شکل ۱: موقعیت شهر چابهار

۵- ادبیات و پیشینه پژوهش

در ایران پژوهش‌های متنوع و مختلفی در خصوص عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و تاثیر آن بر پایش و نظارت تخلفات ساخت‌وساز انجام شده است این تحقیقات بیشتر به بررسی ابعاد اجرایی، مالی و حقوقی این کمیسیون پرداخته شده است و نقاط ضعف و قوت آن را تجزیه و تحلیل کرده‌اند. (پریزادی و همکاران، ۱۴۰۰) برخی مطالعات بین‌المللی در کنار تحقیقات داخلی نیز به مقایسه‌های نظارتی ساخت‌وساز در بعضی از کشورهای جهان پرداخته‌اند که به بهبود عملکرد این کمیسیون می‌تواند کمک کند. (فیروزفر و حناچی، ۱۴۰۰) به‌طور کلی، احکام جرمیه در کاهش تخلفات ساخت‌وساز نقش

داشته‌اند. اما این روش به دلایل زیادی از جمله میزان جریمه، تسریع در تشکیل کمیسیون و اجرای احکام و شرایط اقتصادی مناطق شهری بستگی دارد. همچنین عواملی مانند تناسب جریمه‌ها با ارزش واقعی تخلف و تقویت فرآیندهای اجرایی می‌تواند کارایی این نهاد نظارتی را افزایش دهد. (شریفی و همکاران، ۱۴۰۱) در مقاله نقش آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در رواج تخلفات ساختمانی (بیگی بندرآبادی و سیدابراهیمی، ۱۴۰۳) به بررسی نمونه‌های موردی از تخلفات ساختمانی پرداخته‌اند و مشخص نموده‌اند چگونه رأی قلع بنا (تخریب) در کمیسیون بدوی به آرای جریمه نقدی در کمیسیون تجدید نظر تبدیل شده است که این خود تخلفات ساختمانی را ترویج می‌دهد. از دیگر مشکلات، عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ که قابل ملموس است، نبود تعامل مابین ارگان‌های نظارتی و اجرایی در مدیریت تخلفات ساخت‌وساز است. نبود هماهنگی مناسب بین شهرداری، نظام مهندسی، اداره ثبت اسناد و سایر دستگاه‌های مرتبط سبب گردیده اجرای قوانین شهری با مشکلات جدی مواجه شود. حتی اقدامات اجرایی به دلیل مقاومت مالکان و پیچیدگی‌های حقوقی در برخی موارد پس از صدور حکم تخریب به تعویق می‌افتد بدین ترتیب نه تنها موجب افزایش ساخت‌وسازهای غیرمجاز می‌شود. بلکه اعتبار قوانین و مقررات شهری از دیدگاه عموم مردم کاهش می‌یابد. (علی میرزاده، ۱۴۰۴) در ضمن نصیرزاده و همکاران (۱۴۰۰) براین باورند کاهش وابستگی مالی در شهرداری‌ها نسبت به کمیسیون ماده صد می‌تواند عملکرد جریمه‌ها را بهبود بخشد. در بسیاری از شهرهای ایران توسعه غیررسمی و تخلفات ساختمانی سبب کاهش کیفیت زندگی شهروندان، افزایش مصرف منابع طبیعی و ملی (مانند: آب، برق، گاز و...) و تشدید ناهنجاری‌های بصری شده است. نظام مدیریت شهری در ایران یکی از چالش‌های مهم مدیریت در ساخت‌وسازهای غیرمجاز است. که این امر بر کیفیت محیط‌زیست و روند توسعه پایدار تاثیرگذار می‌باشد. (نجمی‌نیا، ۱۴۰۳) مصالح ساختمانی بی‌کیفیت که در ساخت‌وسازهای غیرمجاز به کار می‌رود. سبب کاهش عمر مفید بناها می‌شود و همچنین باعث افزایش مقدار تخریب و تولید نخاله‌های ساختمانی می‌شود. این مساله نه تنها موجب افزایش مقدار ضایعات ساختمانی و دشواری در سامان‌دهی آن‌ها خواهد شد بلکه باعث تحمیل هزینه‌های اضافی به مدیریت شهری می‌شود. (استادنوروزی و همکاران، ۱۴۰۲) پدیده حاشیه‌نشینی یک معضل اجتماعی است و به عصر حاضر و یا گذشته ربطی ندارد. این پدیده در تمام کشورهای جهان حتی توسعه یافته وجود داشته و دارد. ایران نیز از این پدیده مستثنی نمی‌باشد. فقط تفاوت‌های با بعضی از کشورها از جمله هندوستان، برزیل، پرو و برخی کشورهای آفریقایی وجود دارد. ولی از جهت سوابق تشابه زیادی با سائیری از کشورها دارد. در کشور ما پدیده حاشیه‌نشینی نیز همانند بسیاری از کشورهای در حال توسعه ریشه در مهاجرت از روستاها و شهرهای کم‌برخوردار به کلان شهرها دارد. حاشیه‌نشینی به دلیل نبود امکانات رفاهی و خدماتی مناسب در شهرهای کوچک و مناطق روستایی شرایط مهاجرت را فراهم می‌آورد. (معمدی و همکاران، ۱۴۰۳) سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) بعنوان یکی از تکنولوژی‌های جدید، اثرات چشم‌گیری بر بهبود فعالیت‌های نظارتی و رسیدگی به تخلفات ساخت‌وساز در شهرداری‌ها داشته است. در این فناوری مدرن مسیر جمع‌آوری، ذخیره‌سازی، آنالیز و نمایش اطلاعات مکانی، برای شناسایی و نظارت بر ساخت‌وسازهای غیرمجاز بستر مناسبی را ایجاد می‌کند. فرآیندهای نظارتی در روش‌های قدیمی و سنتی براساس گزارش‌های میدانی، پایش و نظارت‌های دستی انجام می‌شود که خود نیز دارای ایراداتی مهمی مانند زمان‌بر بودن و درصد خطا بالا را به همراه داشته است. بکارگیری GIS این امکان را مهیا می‌کند تا نهادهای نظارتی بتوانند پردازش خودکار داده‌ها و ترکیب آن‌ها با نقشه‌های موجود شهری و اطلاعات تصویری را فراهم کرده و در کوتاه‌ترین زمان ممکن تخلفات ساختمانی را شناسایی نمایند. (سالاری، ۱۴۰۳) روش برخورد کمیسیون ماده صد با متخلفین ساختمانی کاملاً روشن و معلوم نیست، و چنین سوالاتی در ذهن‌ها بوجود می‌آورد که آیا شهرداری قدرت بازدارندگی برای توقف مصالح ساختمانی دارد یا خیر؟ یا چنین اختیاراتی دارد که با برپایی و قراردادن مانع‌های مصنوعی از ادامه ساخت‌وساز جلوگیری می‌شود یا خیر؟ (میرزائی، ۱۴۰۲) تخلفات ساختمانی نسبت به ضریب جمعیت، مقادیر ساخت‌وساز غیرمجاز، آمار بالای دارند همچنین تعداد پرونده‌های ارسالی از شهرداری‌ها به کمیسیون‌های ماده صد حاکمیت از آن دارد که وضعیت از آنچه تصور می‌شود وخیم‌تر است. (اسکندری و همکاران، ۱۴۰۲) دیوان عدالت اداری در سال ۱۳۸۷ قانونی را اجرایی نمود که به موجب آن ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های مربوطه را الزام به تعیین جریمه تخلفات ساختمانی براساس ارزش معاملاتی ساختمان در تاریخ وقوع تخلف کرده است. (مجدراد، ۱۴۰۳) بابت رضایت همسایه در قانون ماده ۱۰۰ شهرداری مواد یا تبصره‌های ذکر نشده است؛ اما در کمیسیون

ماده ۱۰۰ رضایت همسایه زمانی مطرح می‌شود که عموماً در مرحله ساخت‌وساز مشکلی پیش می‌آید براساس قانون، چنانچه ساختمان در حال ساخت به غیر از شهرداری دارای شاکی خصوصی (همسایه) نیز داشته باشد که در این حالت اغلب حکم کمیسیون، ماده صد قلع بنا (تخریب) خواهد بود و به همین دلیل جهت جلوگیری از اجرای رای، گرفتن رضایت همسایه لازم است. (قانون شهرداری، ۱۳۳۴)

۶- محدوده تحقیق

محدوده پژوهش مورد نظر در سه موضوع عبارتند از:

- (۱) محدوده مکانی: محدوده جغرافیایی این تحقیق، ساخت‌وسازهای غیرمجاز در شهر چابهار می‌باشد.
- (۲) محدوده زمانی: جمع‌آوری اطلاعات این پژوهش در بازه زمانی پنج ساله (۱۴۰۳-۱۳۹۹) می‌باشد.
- (۳) محدوده موضوعی: اولویت‌بندی عوامل موثر تخلفات عمرانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر چابهار می‌باشد.

۷- روش و شیوه پژوهش

همانطور که این پژوهش در یک نهاد واقعی (شهرداری) انجام شده است و نتیجه به‌دست آمده از این پژوهش را می‌توان به‌صورت کاربردی استفاده کرد، پس این تحقیق یک پژوهش عملی می‌باشد. از این رو می‌توان گفت که این پژوهش، از چشم‌انداز هدف کاربردی و از نگاه ذاتی پژوهش توصیفی - تحلیلی است. کارشناسان شهرداری چابهار از جمله جامعه آماری این پژوهش می‌باشد. نمونه‌های بدست آمده به روش مطالعات کتابخانه‌ای و گفتگوهای حضوری با صاحب‌نظران و خبرگان صنعت ساخت‌وساز در قالب الگوهای کلی و زیرشاخص‌ها مورد شناسایی قرار خواهد گرفت، پس از آن با هدف به‌دست آوردن نتایج و مقدار اثرگذاری آنها و یا اینکه آیا کارداران شناسایی شده به چه مقدار تاثیرگذار و مهم هستند یا خیر؟ پرسشنامه‌ای براساس دیدگاه خبرگان، به تعداد مشخص آماده گردید. سپس توسط صاحب‌نظران و کارداران ساخت‌وساز پرسشنامه‌ها تکمیل و جمع‌آوری شده است. محتوای این پژوهش نتیجه دستاوردها و یافته‌های در مورد "ارائه مدل تحلیل سلسله مراتبی در اولویت‌بندی عوامل موثر تخلفات عمرانی در کمیسیون ماده ۱۰۰" است که اغلب به‌صورت جدول، نمودار و مواردی از این قبیل درج می‌گردد. تجزیه و تحلیل آمار و اطلاعات ابتدا به روش تکنیک دلفی انجام شده و سپس توسط ساختار سلسله مراتبی (AHP) نتایج اوزان نسبی معیارها پس از وارد کردن پرسشنامه‌ها به نرم‌افزار Expert choice برای انتخاب و ارزیابی و مقدم‌تر بودن اولویت‌بندی‌ها و شاخص‌های آنها بدست آمده است و در آخر گزینه‌ها طبقه‌بندی شده و نتایج گزارش شدند برای هر کدام از دستاوردها به همراه شیوه کلی تغییرات به‌صورت خلاصه شرح داده می‌شود.

۷-۱- مرحله اول روش‌های آنالیز و ارزیابی اطلاعات به شیوه تکنیک دلفی

روش دلفی یا تکنیک دلفی (Delphi Technique) بصورت یک نگرش پژوهشی برای بدست آوردن یک اتفاق نظر با استفاده از پرسشنامه‌ها و ارائه‌ی بازخورد به شرکت‌کنندگانی که در موضوع مورد نظر دارای سوابق مرتبط هستند، تعریف می‌شود. (در این روش یک شیوه ساختار یافته و دارای الگویی برای ارتباط گروهی میان کارشناسان و خبرگان است تا بتوانند به کمک آن، تصمیم‌گیری و ارزیابی در شرایط مبهم را با کمترین اشتباه ممکن انجام دهند. تکنیک دلفی به‌عنوان روش تخمین-گفتگو-تخمین هم شناخته می‌شود. تعداد دوره‌های دلفی از قبل ثابت و مشخص نمی‌باشد منتها در تحقیقات و مقاله‌ها در تکنیک دلفی بین دو تا سه راند پیشنهاد شده، یکی از سبک‌های تشخیص تعداد راند این است که مقیاس یا سنجشی کم یا زیاد نشود و مطابق با روال قبل اجرا شود. و نفرات هر مرحله در نظرسنجی باید با مرحله قبلی متفاوت باشند. (فیضی، ۱۴۰۰) طراحی پرسشنامه‌های مرتبط با این پژوهش براساس مطالعات گذشته و نتایج دیدگاه‌های حوزه پژوهش و خبرگان صنعت ساختمان انجام شده است و این پرسشنامه نیز الهام گرفته از همان شیوه می‌باشد. و حاصل آن، پرسشنامه‌ای با ۱۶ سؤال طراحی شده است تهیه پرسشنامه تخصصی، پس از فرآیند مراحل روش دلفی اقدام می‌گردد.

تمام مراحل روش دلفی در قالب طیف لیکرت که به شرح جدول (۲) می‌باشند:

جدول ۲: طیف (دامنه) لیکرت در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

اثرگذاری خیلی زیاد	اثرگذاری زیاد	بدون اثرگذاری	اثرگذاری کم	اثرگذاری خیلی کم
۵	۴	۳	۲	۱

- فرمول زیر برای محاسبه میانگین طیف لیکرت استفاده می گردد.

$$۱۵ / ((۱ \times \text{تأثیر خیلی کم}) + (۲ \times \text{تأثیر کم}) + (۳ \times \text{بدون تأثیر}) + (۴ \times \text{تأثیر زیاد}) + (۵ \times \text{تأثیر خیلی زیاد})) = \text{میانگین}$$

جدول (۳) نمونه‌ی از پرسشنامه ارائه شده به خبرگان صنعت ساختمان در مورد کمیسیون ماده ۱۰۰ در شهر چابهار می باشد.

جدول ۳: نمونه پرسشنامه ارائه شده به خبرگان ساختمانی در مورد کمیسیون ماده ۱۰۰ در شهر چابهار به روش تکنیک دلفی

ردیف	معیار	پاسخ
۱	اصلاح قوانین فعلی (به روز رسانی قوانین) کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۲	همکاری ادارات مسکن و شهرسازی و محیط زیست در کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی خارج از محدوده شهری تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۳	کاهش وابستگی مالی شهرداری ها به کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۴	کاهش مدت زمان صدور نقشه پروانه در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۵	بکارگیری تجهیزات نرم افزاری مانند GIS در کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۶	دخالت ارگان های موازی مانند مسکن و شهرسازی در تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۷	مسائل فرهنگی، قوم خویشی و امنیتی در صدور آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۸	همکاری ادارات برق و آب و... در کاهش احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۹	عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در جانبایی واحدهای صنعتی و خدماتی تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۱۰	اجرای طرح ملی مسکن توسط دولت در صدور احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۱۱	کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله و سیل و... تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۱۲	طرح نوسازی بافت فرسوده شهر در کاهش تخلفات ساختمانی کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۱۳	کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی نسبت به افزایش حمل و نقل عمومی در حاشیه شهر تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۱۴	تورم و افزایش ناگهانی قیمت مسکن و مصالح ساختمانی در افزایش احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۱۵	احکام صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر افزایش تراکم تا چه حد موثر می باشد؟	✓
۱۶	آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر تغییر کاربری تا چه حد موثر می باشد؟	✓

اگر میانگین اختلاف اظهارنظر صاحبان فن، حداقل در دو مرحله از عدد حد آستانه (کمتر از حد آستانه ۰/۱) تجاوز نکرده باشد بدین مفهوم می باشد که خبرگان در مورد خط مشی پژوهش به یک اتفاق نظر یکسان رسیده اند و در این مرحله نظرسنجی پایان می یابد. مفهوم این توقف بدان معنا می باشد که متخصصان در پژوهش دیدگاه تقریباً یکسانی داشته اند. در غیر این صورت نظرسنجی مرحله بعدی نیز انجام می شود.

نتایج شمارش پاسخ به سؤالات مرحله اول و دوم نظرسنجی توسط خبرگان در جداول (۴) و (۵) ثبت گردیده است.

جدول ۴: اظهار نظر ۱۵ نفر اول، متخصصان صنعت ساختمان در مرحله اول نظرسنجی در شهر چابهار

ردیف	معیار	بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم
۱	اصلاح قوانین فعلی (به روز رسانی) کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۷	۵	۱	۲	۱
۲	همکاری ادارات مسکن و شهرسازی و محیط زیست در کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی خارج از محدوده شهری تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۵	۲	۲	۰
۳	کاهش وابستگی مالی شهرداری ها به کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۴	۲	۲	۱
۴	کاهش مدت زمان صدور نقشه پروانه در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۲	۳	۲	۵	۳
۵	بکارگیری تجهیزات نرم افزاری مانند GIS در کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۴	۲	۲	۱
۶	دخالت ارگان های موازی مانند مسکن و شهرسازی در تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۴	۲	۲	۱
۷	مسائل فرهنگی، قوم و خویشی و امنیتی در صدور آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۵	۱	۲	۱
۸	همکاری ادارات برق و آب و... در کاهش احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۵	۴	۲	۳	۱
۹	عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در جانمایی واحدهای صنعتی و خدماتی تا چه حد موثر می باشد؟	۴	۴	۰	۳	۴
۱۰	اجرای طرح ملی مسکن توسط دولت در صدور احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۵	۲	۱	۱
۱۱	کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله و سیل و... تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۳	۳	۳	۲
۱۲	طرح نوسازی بافت فرسوده شهر در کاهش تخلفات ساختمانی کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۵	۵	۲	۲	۱
۱۳	کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی نسبت به افزایش حمل و نقل عمومی در حاشیه شهر تا چه حد موثر می باشد؟	۴	۵	۱	۳	۲
۱۴	تورم و افزایش ناگهانی قیمت مسکن و مصالح ساختمانی در افزایش احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۴	۲	۲	۱
۱۵	احکام صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر افزایش تراکم تا چه حد موثر می باشد؟	۴	۶	۲	۲	۲
۱۶	آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر تغییر کاربری تا چه حد موثر می باشد؟	۳	۷	۰	۳	۲

جدول ۵: اظهار نظر ۱۵ نفر دوم، متخصصان صنعت ساختمان در مرحله دوم نظرسنجی در شهر چابهار

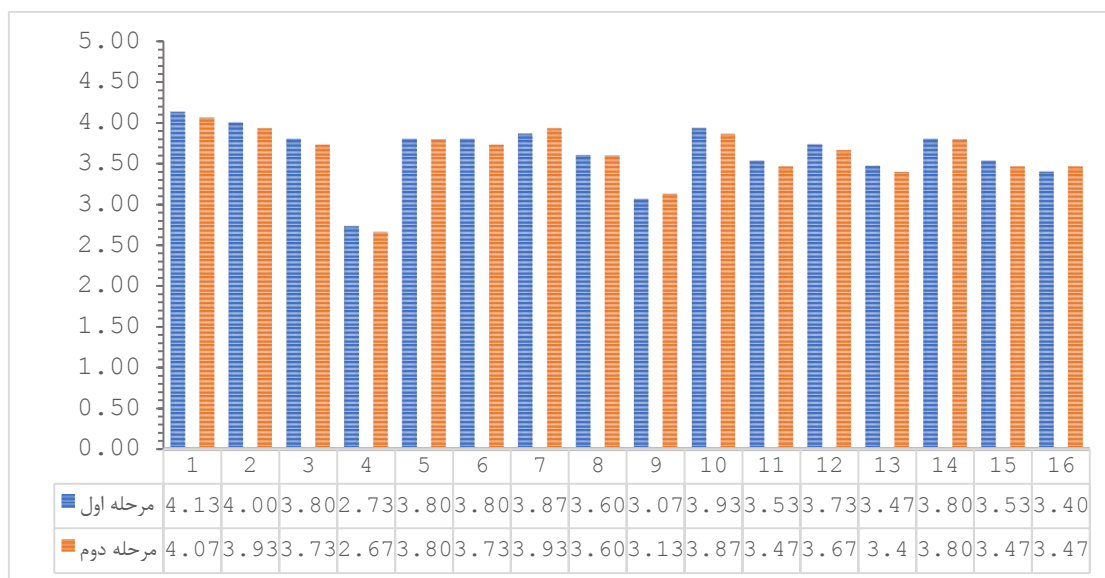
ردیف	معیار	بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم
۱	اصلاح قوانین فعلی (به روز رسانی) کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۶	۱	۲	۰
۲	همکاری ادارات مسکن و شهرسازی و محیط زیست در کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی خارج از محدوده شهری تا چه حد موثر می باشد؟	۵	۶	۲	۲	۰
۳	کاهش وابستگی مالی شهرداری ها به کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۷	۳	۱	۲	۲
۴	کاهش مدت زمان صدور نقشه پروانه در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۱	۳	۳	۶	۲
۵	بکارگیری تجهیزات نرم افزاری مانند GIS در کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۵	۵	۳	۱	۱
۶	دخالت ارگان های موازی مانند مسکن و شهرسازی در تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۴	۲	۱	۲
۷	مسائل فرهنگی، قوم و خویشی و امنیتی در صدور آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۶	۶	۱	۰	۲
۸	همکاری ادارات برق و آب و... در کاهش احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۴	۵	۳	۲	۱
۹	عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در جانمایی واحدهای صنعتی و خدماتی تا چه حد موثر می باشد؟	۳	۵	۱	۳	۳
۱۰	اجرای طرح ملی مسکن توسط دولت در صدور احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۵	۵	۳	۲	۰
۱۱	کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله و سیل و... تا چه حد موثر می باشد؟	۴	۵	۲	۲	۲
۱۲	طرح نوسازی بافت فرسوده شهر در کاهش تخلفات ساختمانی کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۵	۴	۳	۲	۱
۱۳	کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی نسبت به افزایش حمل و نقل عمومی در حاشیه شهر تا چه حد موثر می باشد؟	۵	۲	۴	۳	۱
۱۴	تورم و افزایش ناگهانی قیمت مسکن و مصالح ساختمانی در افزایش احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۵	۶	۱	۲	۱
۱۵	احکام صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر افزایش تراکم تا چه حد موثر می باشد؟	۴	۴	۳	۳	۱
۱۶	آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر تغییر کاربری تا چه حد موثر می باشد؟	۴	۳	۵	۲	۱

اختلاف میانگین مرحله اول و دوم نظرسنجی توسط خبرگان در جدول (۶) ثبت گردیده است.

جدول ۶: اختلاف میانگین دو مرحله نظرسنجی از متخصصان صنعت ساختمان در شهر چابهار

ردیف	معیار	اختلاف میانگین	میانگین مرحله ۲	میانگین مرحله ۱
۱	اصلاح قوانین فعلی (به روز رسانی) کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۶	۴/۱۳	۴/۰۷
۲	همکاری ادارات مسکن و شهرسازی و محیط زیست در کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی خارج از محدوده شهری تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۷	۴/۰۰	۳/۹۳
۳	کاهش وابستگی مالی شهرداری ها به کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۷	۳/۸۰	۳/۷۳
۴	کاهش مدت زمان صدور نقشه پروانه در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۶	۲/۷۳	۲/۶۷
۵	بکارگیری تجهیزات نرم افزاری مانند GIS در کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۰	۳/۸۰	۳/۸۰
۶	دخالت ارگان های موازی مانند مسکن و شهرسازی در تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۷	۳/۸۰	۳/۷۳
۷	مسائل فرهنگی، قوم و خویشی و امنیتی در صدور آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۷	۳/۸۷	۳/۹۳
۸	همکاری ادارات برق و آب و ... در کاهش احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۰	۳/۶۰	۳/۶۰
۹	عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در جانمایی واحدهای صنعتی و خدماتی تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۶	۳/۰۷	۳/۱۳
۱۰	اجرای طرح ملی مسکن توسط دولت در صدور احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۶	۳/۹۳	۳/۸۷
۱۱	کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله و سیل و ... تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۶	۳/۵۳	۳/۴۷
۱۲	طرح نوسازی بافت فرسوده شهر در کاهش تخلفات ساختمانی کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۶	۳/۷۳	۳/۶۷
۱۳	کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی نسبت به افزایش حمل و نقل عمومی در حاشیه شهر تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۷	۳/۴۰	۳/۴۷
۱۴	تورم و افزایش ناگهانی قیمت مسکن و مصالح ساختمانی در افزایش احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۰	۳/۸۰	۳/۸۰
۱۵	احکام صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر افزایش تراکم تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۶	۳/۵۳	۳/۴۷
۱۶	آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ در قبال تخلفات ساختمانی در برابر تغییر کاربری تا چه حد موثر می باشد؟	۰/۰۷	۳/۴۰	۳/۴۷

جدول (۶) و نمودار (۱)، اختلافات در نظرسنجی مابین متخصصان صنعت ساختمان را در دو مرحله به همراه میانگین این اختلاف را نشان می دهد که در این مراحل می بایست میانگین اختلاف برابر یا کمتر از حد آستانه (۰/۱) باشد. اگر میانگین اختلاف اظهار نظر متخصصان از عدد حد آستانه تجاوز نکرده باشد بدین مفهوم می باشد که خبرگان در مورد خط مشی پژوهش به یک اتفاق نظر یکسان رسیده اند و در این مرحله نظرسنجی پایان می یابد.



نمودار ۱: میانگین اختلاف در دو مرحله نظرسنجی از متخصصان صنعت ساختمان در شهر چابهار

۷-۲- شناخت معیارهای تاثیرگذار بر پایه تحلیل سلسله مراتبی AHP (مرحله دوم)

تحلیل سلسله مراتبی از ساختاری که در برگزیده: هدف، معیارها و گزینه ها می باشد تشکیل شده است. در این پژوهش با شناسایی معیارها و زیرمعیارهای اصلی و گزینه ها با استفاده از تحقیقات گذشتگان و نظرات خبرگان و تکنیک دلفی با ۱۶ سؤال

طی دو مرحله پرسشنامه آغاز شد. در نهایت ۱۱ معیار اصلی برای بررسی عوامل مؤثر در اولویت‌بندی مهمترین تخلفات ساخت‌وساز در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر چابهار انتخاب شدند. متخصصان از بین کارشناسان صنعت ساختمان در شهر چابهار انتخاب شدند. تعداد متخصصانی که به پرسشنامه پاسخ دادند ۱۵ نفر می‌باشند. این معیارها شامل: به روز رسانی قوانین، تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها، کاهش مدت زمان صدور پروانه، کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰، استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا، کنترل تورم و محرومیت‌زدایی، مباحث فرهنگی و امنیتی در استان، مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون، احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت، جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی (تغییر کاربری) و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، جدول (۸) معیارها و توضیحات آنها را نشان می‌دهد. نمونه‌ای از پرسشنامه به روش AHP مطابق با جدول شماره (۹) در بین خبرگان صنعت ساختمان در شهر چابهار توزیع گردیده است. در روش AHP، فرآیندهای هر قسمت نسبت به دیگر عناصر مربوطه در سطح بالاتر به روش زوجی مقایسه می‌شود و ماتریس‌های سنجش زوجی تشکیل می‌گردد. (قدسی پور، ۱۴۰۲) در مقایسات زوجی بابت تعیین اهمیت هر موضوع از دامنه ۱ تا ۹ ساعتی طبق جدول (۷) استفاده می‌کنیم:

جدول ۷: دامنه ۹ درجه ساعتی (قدسی پور، ۱۴۰۲)

اهمیت	چگونگی سنجش i به j	شرح
۱	برتری مساوی	گزینه i نسبت به j ارزش برابری دارد و یا اولییتی نسبت به هم ندارند
۳	کمی برتر	گزینه i نسبت به j یک مقدار کم دارای اهمیت است
۵	خیلی برتر	گزینه i نسبت به j اهمیت بیشتری دارد
۷	خیلی زیاد برتر	گزینه i نسبت به j خیلی اهمیت بیشتری دارد
۹	به‌طور کامل با اهمیت	گزینه i نسبت به j کاملاً اهمیت بیشتری دارد
۲-۴-۶-۸	حد وسط (مابین)	اهمیت‌های حد وسط را نشان می‌دهد. به‌طور مثال: ۸ بیان کننده ارزشی بالاتر از ۷ و پائین‌تر از ۹ برای i است

جدول ۸: معیارهای پژوهش و خلاصه تشریح

معیار	علامت اختصاری	شرح
به روز رسانی قوانین	M	عدم تطبیق احکام قوانین قدیمی (با قدمت حداقل سی سال) با تخلفات جدید؛
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	P	حذف ادارات موازی در مدیریت شهری؛
کاهش مدت زمان صدور پروانه	G	یکی از عوامل مشوق در تخلفات ساختمانی، طولانی بودن مدت زمان صدور مجوز ساخت، از زمان درخواست تا دریافت مجوز می‌باشد.
کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰	K	تعریف بودجه مشخص برای شهرداری‌ها توسط دولت برای پیشبرد اهداف و هزینه‌های جاری در امورات شهرداری؛
استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا	I	بکارگیری از نرم افزارهای کنترلی مانند GIS و پهباد در کنترل تخلفات
کنترل تورم و محرومیت‌زدایی	R	تورم و افزایش ناگهانی قیمت زمین و مصالح ساختمانی و محدود بودن زمین‌های دارای امکانات رفاهی مانند برق و..... سبب افزایش تخلفات ساختمانی می‌شود.
مباحث فرهنگی و امنیتی در استان	S	با توجه به نفوذ قوم و خویشی و فرهنگی در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون و وجود مسائل امنیتی در شهر؛
مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون	Y	مالکین برای دریافت امتیازات و انشعابات رفاهی همچون برق، آب، مخابرات و.... از ادارات وابسته مستلزم ارائه پایان کار از شهرداری باشند.
احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت	Z	دولت برای حل مشکل مسکن می‌بایست پروژه‌های ساخت مسکن‌های متناسب با قشر متوسط به پایان را مصوب و اجرایی نماید.
جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی (تغییر کاربری)	H	همکاری ادارات همچون وزارت مسکن و شهرسازی و محیط‌زیست و.... با شهرداری‌های هر شهر برای عدم تغییر کاربری و کنترل ساخت‌وساز در خارج از محدوده شهری؛
نوسازی بافت‌های فرسوده شهر	B	با توجه به محدودیت‌های خدمات شهری و گران بودن زمین، شهرداری برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، باید تسهیلات ویژه در اختیار مالکین قرار دهد.

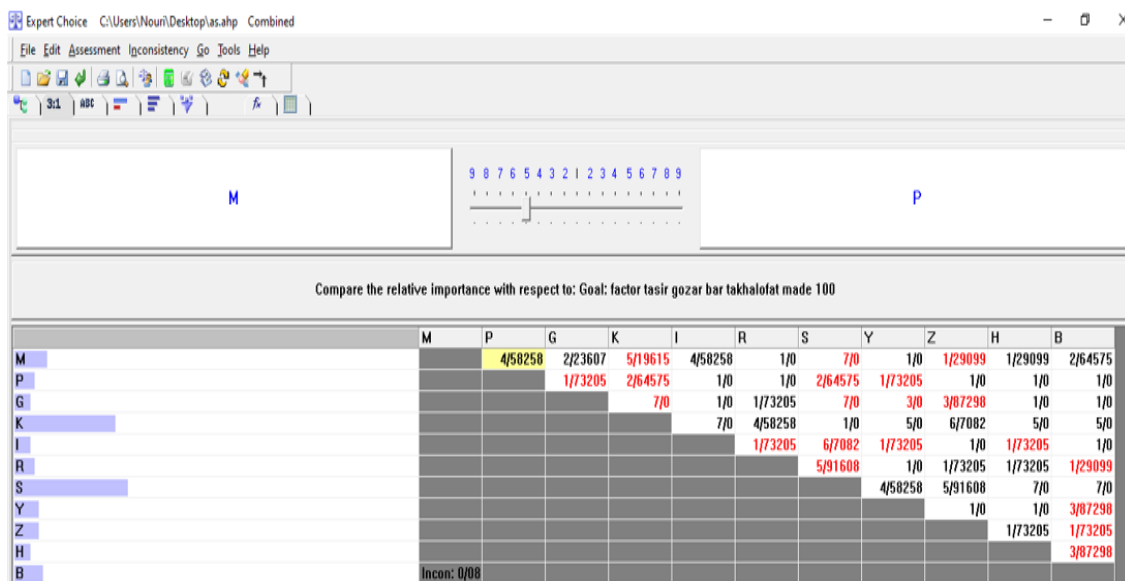
جدول ۹- نمونه پرسشنامه عوامل مؤثر در اولویت‌بندی مهمترین تخلفات ساخت‌وساز در کمیسیون ماده ۱۰۰ در شهر چابهار به روش AHP

معیار i	اولویت‌بندی معیارها نسبت به یکدیگر								معیار j
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کاهش مدت زمان صدور پروانه
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کنترل تورم و محرومیت‌زدایی
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مباحث فرهنگی و امنیتی در استان
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی
به روز رسانی قوانین	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کاهش مدت زمان صدور پروانه
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کنترل تورم و محرومیت‌زدایی
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مباحث فرهنگی و امنیتی در استان
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی
تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر
کاهش مدت زمان صدور پروانه	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰
کاهش مدت زمان صدور پروانه	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا
کاهش مدت زمان صدور پروانه	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کنترل تورم و محرومیت‌زدایی
کاهش مدت زمان صدور پروانه	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مباحث فرهنگی و امنیتی در استان
کاهش مدت زمان صدور پروانه	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون
کاهش مدت زمان صدور پروانه	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت
کاهش مدت زمان صدور پروانه	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی
کاهش مدت زمان صدور پروانه	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر
کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا
کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کنترل تورم و محرومیت‌زدایی
کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مباحث فرهنگی و امنیتی در استان
کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون
کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت

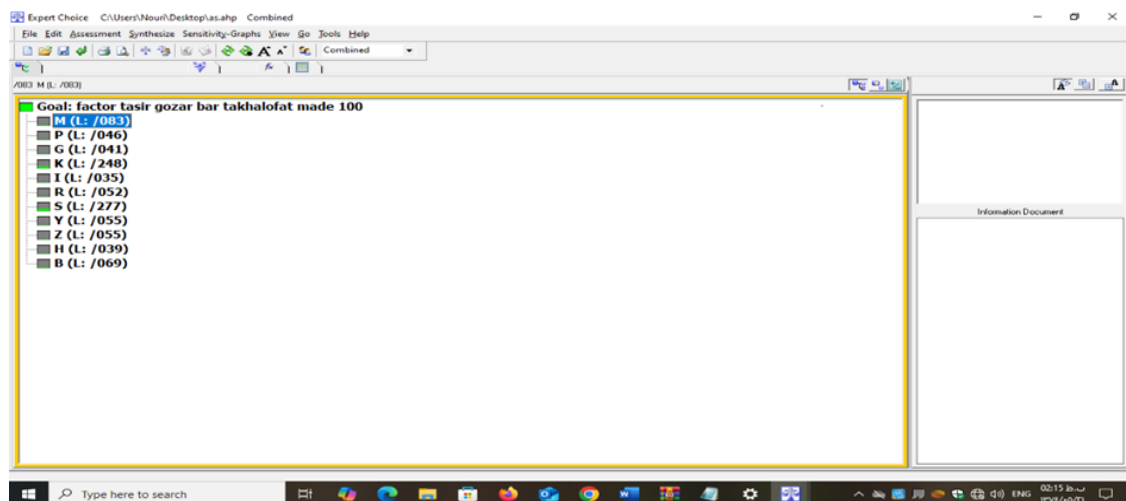
جدول ۹- نمونه پرسشنامه عوامل مؤثر در اولویت‌بندی مهمترین تخلفات ساخت‌وساز در کمیسیون ماده ۱۰۰ در شهر چابهار به روش AHP

معیار i	اولویت‌بندی معیارها نسبت به یکدیگر								معیار j
کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی
کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر
استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	کنترل تورم و محرومیت‌زدایی
استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مباحث فرهنگی و امنیتی در استان
استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون
استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت
استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی
استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر
کنترل تورم و محرومیت‌زدایی	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مباحث فرهنگی و امنیتی در استان
کنترل تورم و محرومیت‌زدایی	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون
کنترل تورم و محرومیت‌زدایی	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت Z
کنترل تورم و محرومیت‌زدایی	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی
کنترل تورم و محرومیت‌زدایی	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر
مباحث فرهنگی و امنیتی در استان	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون
مباحث فرهنگی و امنیتی در استان	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت
مباحث فرهنگی و امنیتی در استان	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی
مباحث فرهنگی و امنیتی در استان	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر
مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت
مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی
مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر
احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی
احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر
جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی	۹	۷	۵	۳	۱	۳	۵	۷	نوسازی بافت‌های فرسوده شهر

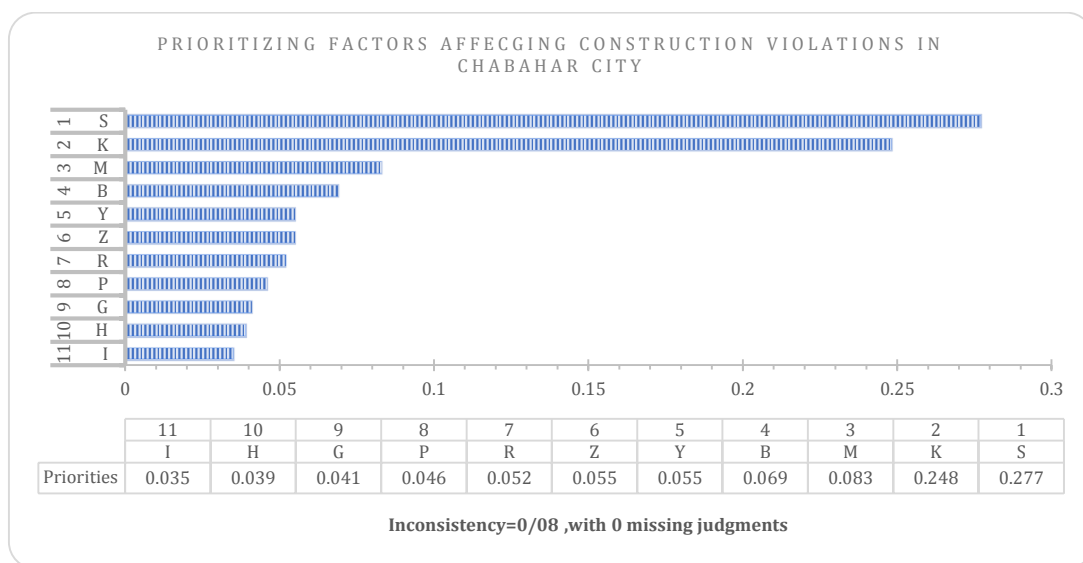
تحلیل سلسله مراتبی از ساختاری که در برگیرنده: هدف، معیارها و گزینه‌ها می‌باشد تشکیل شده است. بعد از تکمیل پرسشنامه‌ها و دریافت آنها از خبرگان صنعت ساختمان، دیدگاه‌های آن‌ها را وارد نرم‌افزار Expert choice می‌کنیم. پس از آن ارزش ناسازگاری هر پرسشنامه ارزیابی می‌شود. چنانچه افزایش ارزش ناسازگاری بیشتر از ۰/۱ باشد پاسخ‌نامه‌های متخصصان به آنها جهت اصلاح مجدد عودت داده می‌شود. در آخر با جمع‌بندی دیدگاه‌ها و نظرات خبرگان محاسبات وزن‌دهی معیارها توسط نرم‌افزار انجام می‌شود. به این روش نرخ ناسازگاری کلی دوباره چک می‌شود. اشکال (۲) و (۳) و نمودار (۲) استخراج شده از نرم‌افزار Expert choice می‌باشد که نشان دهنده رتبه‌بندی ۱۱ سؤال مطرح شده در پرسشنامه از دیدگاه خبرگان صنعت ساختمان شهر چابهار می‌باشد.



شکل ۲: ثبت پرسشنامه در نرم افزار Expert choice



شکل ۳: نتایج مقادیر بارگذاری شده پرسشنامه در نرم افزار Expert choice



نمودار ۲: خروجی نرم افزار Expert choice و اوزان معیارها

همان گونه که اشکال فوق نشان می دهند نتیجه نرخ ناسازگاری کلی مجموعه ۰/۰۸ است که کمتر از ۰/۱ می باشد. پس می توان گفت ماحصل به دست آمده از پرسشنامه ها مورد تأیید است. وزن ها و رتبه بندی معیارها در جدول (۱۰) و نمودار (۲) نشان داده شده است. بیشترین معیارهای برای کاهش تخلفات ساختمانی در شهر چابهار از لحاظ رتبه بندی: مباحث فرهنگی و امنیتی در استان (اول)، کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ (دوم)، به روز رسانی قوانین (سوم) و کمترین معیارها به ترتیب شامل: استفاده از تکنولوژی های روز دنیا (یازدهم)، جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی (دهم)، کاهش مدت زمان صدور پروانه (نهم) می باشند.

جدول ۱۰: اوزان و رتبه بندی معیارها

ردیف	معیار	علامت اختصاری	وزن نهایی	رتبه
۱	به روز رسانی قوانین	M	۰/۰۸۳	۳
۲	تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری ها	P	۰/۰۴۶	۸
۳	کاهش مدت زمان صدور پروانه	G	۰/۰۴۱	۹
۴	کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰	K	۰/۲۴۸	۲
۵	استفاده از تکنولوژی های روز دنیا	I	۰/۰۳۵	۱۱
۶	کنترل تورم و محرومیت زدایی	R	۰/۰۵۲	۷
۷	مباحث فرهنگی و امنیتی در استان	S	۰/۲۷۷	۱
۸	مشارکت سایر ادارات در تصمیم گیری های کمیسیون	Y	۰/۰۵۵	۵
۹	احداث ساختمان های مناسب و ارزان قیمت	Z	۰/۰۵۵	۶
۱۰	جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی	H	۰/۰۳۹	۱۰
۱۱	نوسازی بافت های فرسوده شهر	B	۰/۰۶۹	۴

۷-۲-۱- تشریح نتایج پرسشنامه به روش AHP به ترتیب اولویت بندی

شایان ذکر است که ماحصل خروجی نرم افزار به دلیل دیدگاه های متخصصان صنعت ساختمان نسبت به شرایط ویژه در استان سیستان و بلوچستان بوده و احتمالاً این آمار در سایر نقاط کشور کاملاً متمایز باشد. به طور مثال همان گونه که گفته شد معیارهای مباحث فرهنگی و امنیتی در استان و کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ با اختلاف مهم ترین معیار از نظر خبرگان بود و تفسیر هر یک از ۱۱ مورد سئوالات پرسشنامه به ترتیب رتبه بندی به شرح ذیل می باشند:

(۱) **مباحث فرهنگی و امنیتی در استان:** مباحث امنیتی و قوم و خویشی در شهر چابهار، در این نظرسنجی به دلایل ذیل رتبه اول را کسب نموده است. نخست: مردم چابهار اکثراً از قوم بلوچ می باشند و دارای وابستگی های نسبی و سببی نسبت به هم دارند این امر باعث گردیده است مجریان قانون که از فرزندان همین سرزمین (بومی) می باشند در بعضی موارد برای اجرای قانون با معذوراتی مواجه شوند. دوم: حفظ آرامش و امنیت این شهر برای دولتمردان پایتخت نشین دارای اهمیت ویژه می باشد. همین امر سبب گردیده که برخی از ارگان های دولتی مرتبط، در مقابل تخلفات گسترده مسکن و اراضی سکوت نمایند.

(۲) **کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰:** به دلیل ضعف در قانون، نگاه کلیه شهرداری ایران به کمیسیون ماده ۱۰۰ یک نگاه تأمین کننده مالی برای هزینه های شهرداری ها می باشد. طبق تحقیقات میدانی و بررسی انجام شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری شهر چابهار در بازه زمانی پنج ساله (۱۴۰۳-۱۳۹۹) حدود ۹۴/۳ درصد آراء جریمه و ۴/۷ درصد حکم تخریب و ۱ درصد رأی اصلاح و تعطیلی برای متخلفین ساختمانی صادر گردیده است. این آمار نشان دهنده وابستگی شدید شهرداری شهر چابهار در مباحث جریمه در احکام صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ برای تخلفات ساخت و ساز را اثبات می کند.

(۳) **به روز رسانی قوانین:** عدم به‌روزرسانی قوانین کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها نیز یکی از مشوق‌های اصلی شهروندان به تخلفات ساختمانی می‌باشد. چون عمر قوانین نوشته شده برای کمیسیون بیش از سی سال بوده و در این سال‌ها فقط ماده و تبصره به آن اضافه شده حتی در بعضی از موارد این مواد قانونی همدیگر را نقض می‌نمایند و این موضوع دستاویزی برای دور زدن قانون برای تعدادی از شهروندان شده است این مشکلات فقط مختص شهر چابهار نمی‌باشد بلکه کل کشور را در برمی‌گیرد.

(۴) **نوسازی بافت‌های فرسوده شهر:** بافت فرسوده شهری به مناطقی از شهر گفته می‌شود که دارای ویژگی‌هایی مانند: ریزدانی (کوچک بودن قطعات زمین)، ناپایداری سازه‌ها و معابر کم‌عرض هستند. این محله‌ها معمولاً آسیب‌پذیر بوده و نیاز به بهسازی و نوسازی کلی دارند.

(۵) **مشارکت سایر ادارات در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون:** بهتر است در جلسات کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری علاوه بر اعضا اصلی، از مدیران ادارات و ارگان‌های دولتی که با ارائه خدمات آب‌وبرق و مشابه آن با مردم ارتباط مستقیم دارند حضور داشته باشند. تا از دوگانگی شدن بعضی از قوانین جلوگیری شود. این مشارکت باعث می‌شود که سازندگان متخلف ساختمانی قبل از هرگونه اقدامی به فکر تامین امکانات اساسی ساختمان بنا شده باشند.

(۶) **احداث ساختمان‌های مناسب و ارزان قیمت:** یکی از وظایف دولتمردان برای کنترل آسیب‌های امنیتی و اجتماعی، ساخت منازل مسکونی ارزان قیمت و مناسب بوده است.

(۷) **کنترل تورم و محرومیت‌زدایی:** تورم و افزایش ناگهانی قیمت زمین و مسکن یکی از عوامل اصلی افزایش فقر و محرومیت در هر جامعه می‌باشد. متأسفانه در چند سال گذشته حضور بدون برنامه‌ریزی برخی از شرکت‌ها برای تامین مسکن و خوراک پرسنل خود در شهر چابهار، باعث ایجاد تورم سرسام آور در بخش مسکن و گردیده است.

(۸) **تفویض اختیار کامل به مدیران شهرداری‌ها:** برای مدیریت هر شهر می‌بایست یک مدیریت واحد وجود داشته باشد. متأسفانه در ایران ادارات و ارگانهای مختلف در مدیریت امور شهری بصورت موازی حرکت می‌کنند که سبب افزایش تخلفات ساختمانی می‌شود. این موضوع در شهر چابهار ملموس‌تر می‌باشد بطور مثال منطقه آزاد، مسکن و شهرسازی و شهرداری چابهار هرکدام با قانون تعریف شده خود در امورات شهری تصمیم‌گیری می‌کنند. این ناهماهنگی و نبود مدیریت واحد در شهر چابهار سبب افزایش تخلفات ساخت‌وساز در محدوده و حاشیه شهر چابهار گردیده است.

(۹) **کاهش مدت زمان صدور پروانه:** همانطور که می‌دانیم یکی از مشوق‌های اصلی مردم برای اجرای قانون، کاهش بازه زمانی در انجام امورات دولتی می‌باشد. ولی متأسفانه علی‌الرغم مصوبات دولت برای کاهش کاغذبازی در ادارات، هنوز این روند در سازمان‌ها و ارگان‌ها شهر چابهار به روش و شیوه ۳۰ سال پیش انجام می‌شود.

(۱۰) **جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری و صنعتی (تغییر کاربری):** در شهر چابهار متأسفانه وجود دو حاکمیت شهری (منطقه آزاد و شهرداری چابهار) سبب بوجود آمدن یک نوع دوگانگی در مدیریت جامعه شهری چابهار گردیده است. به‌طور مثال اراضی کشاورزی و زیست محیطی بدون توجه به اکو سیستم منطقه به سهولت به کاربری‌های دیگر تحت عنوان مجموعه توریستی و گردشگری تغییر کاربری پیدا کنند.

(۱۱) **استفاده از تکنولوژی‌های روز دنیا:** متأسفانه در نظرسنجی به روش AHP، استفاده از تکنولوژی‌های مدرن رتبه آخر را در شهر چابهار کسب نموده است. در صورتی که با اهمیت‌ترین موضوع مدیریت شهری امروزه دنیا، بکارگیری تکنولوژی‌های مدرن مانند GIS و پهباد می‌باشد. به‌دلیل عدم حضور مستمر متخصصان (سخت‌افزاری و نرم‌افزاری) مرتبط با فناوری‌های جدید در استان، سبب گردیده که کارشناسان و مدیران شهرداری در بکارگیری تکنولوژی‌های روز دنیا رغبتی نداشته باشند.

۸- ماحصل و سرانجام پژوهش

در این پژوهش با استفاده از روش AHP اثبات شد با توجه به بررسی دقیق سلسله مراتبی و مشخص کردن اولویت معیارها، قابل تشخیص است که "مباحث فرهنگی و امنیتی در استان با کسب رتبه اول ۰/۲۷۷، کاهش وابستگی مالی شهرداری به آرای

کمیسیون ماده ۱۰۰ با کسب رتبه دوم ۰/۲۴۸، به روز رسانی قوانین با کسب رتبه سوم ۰/۰۸۳ " از مولفه‌های تاثیرگذار در اولویت‌بندی عوامل موثر تخلفات عمرانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهر چابهار است.

۸-۱- راه حل یا ایده در پژوهش

براساس مولفه‌ها و سئوالات پژوهش در جهت برنامه‌ریزی اولویت‌بندی عوامل موثر بر تخلفات عمرانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ پیشنهاداتی به شرح ذیل برپایه هریک از عوامل ارائه گردیده است:

(۱) کالبدی

- طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده؛
- صدور تراکم مطلوب ساختمانی متناسب با قوانین شهری، فرهنگی و اقلیمی هر منطقه؛

(۲) عملکردی

- تفویض اختیار کامل به شهرداری‌ها در امور مدیریت شهری؛
- تجدیدنظر در قوانین و ضوابط جاری در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها متناسب با نوع وقوع تخلف؛
- کاهش وابستگی مالی شهرداری‌ها به آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰؛
- کاهش مدت زمان صدور پروانه ساخت از زمان درخواست تا تأیید نهایی مجوز؛
- استفاده از سخت‌افزار و نرم‌افزار و تکنولوژی‌های روز دنیا مانند پهباد و GIS برای کنترل اراضی شهری؛

(۳) انسانی

- تعریف شرح وظایف مدیران هر بخش به‌همراه آموزش‌های لازم در کاهش مدت زمان کاغذبازی ارباب‌رجوع؛
- جلوگیری از نفوذهای قوم و خویشی بر تصمیم‌گیری‌های کمیسیون ماده ۱۰۰؛
- مشارکت در تصمیم‌گیری کمیسیون ماده ۱۰۰، کلیه ادارات و ارگان‌های که در ارائه خدمات رفاهی و انشعابات به یک ساختمان در محدوده شهری دخیل می‌باشند؛

(۴) زیست محیطی

- جلوگیری از تغییر اراضی کشاورزی و بوستان‌ها به سایر کاربری‌ها (مسکونی، تجاری، صنعتی و ...)
- احداث امکان جمع‌آوری زباله و پسماندهای شهری و بازیافت آنها برای جلوگیری از آلودگی محیط‌زیست؛
- انتقال امکان عمومی مانند آتش‌نشانی، بیمارستان، جایگاه سوخت و برخی از سازمان‌ها و ادارات دولتی و خصوصی از مناطق و خیابان‌های پر ازدحام به مکانی مناسب‌تر بابت کاهش آلودگی صوتی و ترافیک؛
- احداث اماکن خدماتی و رفاهی مناسب در هر محله برای کاهش مدت زمان تردهای ضروری مانند مدرسه، درمانگاه، تفریحی، کلانتری، مجتمع‌های اداری و تجاری و..... جهت جلوگیری از آلودگی آب‌وهوا؛

۸-۲- نتیجه‌گیری

در آخر می‌توان گفت با توجه به اینکه شهرداری شهر چابهار در اجرای قوانین مرتبط با تخلفات ساختمانی با چالش جدی و امنیتی مواجه می‌باشد. اما عزم جدی شهرداری چابهار به مسئله کاهش تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ برای ساماندهی مدیریت شهری بیشتر از گذشته است و این امر سبب طبقه‌بندی و سازمان‌دهی اهداف راهبردی مدیریت شهری در جهت جلوگیری از بوجود آمدن بحران شهری شده است. ماحصل این پژوهش این است که با برنامه‌ریزی دقیق و هدفمند در مدیریت شهری می‌توان وضعیت موجود شهر چابهار را به موقعیت شهرهای طراز اول کشور رساند. بهتر است این فرآیند با همکاری تک‌تک افراد جامعه به‌ویژه ادارات و سازمان‌های دولتی با نگاه وفاق ملی انجام شود تا شاهد شکوفا شدن یک مدیریت شهری منسجم در شهر چابهار به‌همراه یک توسعه پایدار در این شهر راهبردی (استراتژیک) باشیم.

مراجع

- Alimirzadeh, P. (2025). "How to protest and defend and effective factors in examining the prioritization of the most important construction violations in the Article 100 Commission", 11th National Conference on Interdisciplinary Research in Engineering and Management Sciences, Tehran, Iran. Persian.
- Beigibandarabadi, Z., Seyed Ebrahimi, K. (2024). "Studying the effect of the votes of the Article 100 Commission of Municipalities on the occurrence of construction violations", 11th International Conference on Modern Studies in Civil Engineering, Architecture, Urban Planning and Environment in the 21st Century, Yazd, Iran. Persian.
- Eskandari Ein-eddin, H., Ghafari Gilavand, A., Nazmfar, H. (2022). "Investigation of the main factors affecting the occurrence of construction violations in urban construction (Case study: Bostan-Abad city)", Quarterly Journal of Environmental Science Studies, 8(1), 5883-5900. Persian.
<https://doi.org/10.22034/jess.2022.354131.1837>
- Faizi, K. (2021). Delphi book, a method for decision-making research and the future of research", second edition, Industrial Management Organization Publications, 86-118. Persian.
- Firouzfard, M., Hanachi, S. (2021). "The role of urban management in reducing the occurrence of construction violations with a focus on ranking the factors affecting the occurrence of construction violations", 6th International Conference on Interdisciplinary Research in Civil Engineering, Architecture and Urban Management in the 21st Century, Tehran, Iran. Persian.
- Ghodsoupour, H. (2023). "Analytic Hierarchy Process (AHP) Book", 14th Edition, Amirkabir University of Technology Publications, 180-215. Persian.
- Jalili Sadrabad, S. (2024). "Analysis of the Commission's System of Issues in Article (100) of the Municipality Law", Monthly Journal of Expert Reports of the Research Center of the Islamic Consultative Assembly, 32(4), 1-64. Persian.
<https://doi.org/10.22034/report.2024.17020.1852>.
- Kamalan, M. (2025). "Introduction to Article 100 of the Municipal Law", 8th edition, Kamalan Publications, 13-35. Persian.
- Kamyar, G. (2023). The book of "urban law and urban development, 16th edition, Majd Scientific and Cultural Association Publications", 88-312. Persian.
- Mahmoudiani, S., Kosheshi, M. (2019). "Analysis of population growth of new Iranian cities compared to competing cities", Bi-Quarterly Journal of Population Studies, 5(2), 3-34. Persian.
<https://doi.org/10.22034/jips.2019.113850>
- Mirzaei, A. (2023). Book of "Municipal Commissions, Municipal Article 100 Commission", 6th edition, Behnami Publications, 9-129. Persian.
- Mojadrad, R. (2025). "The impact of the votes issued by the Article 100 Commission on construction violations in Urmia municipality from the experts' point of view - a qualitative study", the 4th International Conference on Advocacy, Law and Human Sciences, Hamadan, Iran. Persian.
- Motamedi, A., Haghighian, M., Esmaili, R. (2024). Meta-analysis of research articles on the consequences of marginalization in urban areas in the period (1991-2023), Iranian Journal of Social Studies, 18(2), 121-15. Persian.
<https://doi.org/10.22034/jss.2025.2009820.1791>
- Najminia, F. (2025). "Assessment of the environmental impacts of construction violations and the role of the Article 100 Commission in their management", 26th National Conference on Urban Planning, Architecture, Civil Engineering and Environment, Shirvan, Iran. Persian.

Nasirzadeh, F., Arab-Kasmai, B., Abbaszadeh, M. (2022). "Investigating the process of handling construction violations in the Article 100 Commission and its role in the financial decentralization of municipalities", 7th Annual International Conference on Civil Engineering and Architecture, Tehran, Urmia, Iran. Persian.

Nouri, M., Jamshidi Avanaki, M., Moradikho, A. (2025). "The effect of the votes of the Article 100 Municipal Commission on the reduction of construction violations in Chabahar city (2020-2025)", Omran and Project Magazine (Monthly), 7 (8), 1-13. Persian.
<https://doi.org/10.22034/cpj.2025.552108.1407>

Ostad Norozi, A., Aminnejad, B., Lark, A. (2024). "Investigation of factors affecting waste management in construction sites in urban areas - a case study of Sanandaj city", 3th International Conference on Architecture, Civil Engineering, Urban Development, Environment and Horizons of Islamic Art in the Declaration of the Second Step of the Revolution, Tabriz, Iran. Persian.

Parizadi, T., Shahrokhifar, Z., Karimi, A., Ahmadi, F. (2025). "Analysis of the factors affecting the incidence of construction violations with emphasis on the position of the Article 100 Commission (Case study: 22 districts of the metropolis of Tehran)", New Research Quarterly of Geographical Sciences, Architecture and Urban Planning, 11(39). Persian.
<https://doi.org/10.22111/gaij.2021.6309>

Qane, R., Mohammadi, A. (2021). "The book of the procedure of the Commission of Article 100 of the Municipal Law", first edition, Pajhwok Adalat Publications, 54-140. Persian.

Research Center of the Islamic Consultative Assembly. (2024). Analysis of the System of Issues of the Commission of Article 100 of the Municipality Law, Tehran. Persian.
<https://rc.majlis.ir/fa/report/show/1807738>

Salari, H. (2025). "The impact of new technologies (such as GIS) on improving the supervision and handling of construction violations in the Article 100 Commission", 26th National Conference on Urban Planning, Architecture, Civil Engineering and Environment, Shirvan, Iran. Persian.

Sharaj Sharifi, M., Shabannia, M., Rezaeizadeh, M. (2022). "Fair Trial in the Commission of Article 100 of the Municipal Law", Quarterly Journal of Economic Jurisprudence Studies, 4(3), 85-100. Persian.
<https://doi.org/10.22034/ejs.2022.343005.1237>

Statistical Center of Iran. (2023). "the only authority on Iran's statistical system", publishes the electronic version of the country's statistical yearbook. Persian.
<https://amar.org.ir/salnameh-amari/agentTyp/ViewType/PropertyTypeID/631>

System of Laws and Regulations of the Islamic Republic of Iran. (1955). "Municipal Law", (approved on 3 july, 1955 and subsequent editions). Persian.
<https://qavanin.ir/law/Tree/?IDS=15925545104560378787>