فصلنامه حقوق اداری
سال سیزدهم، پائیز ۱۴۰۴، شماره ۴۴
مقاله علمی پژوهشی

آسیب‌شناسی مشکلات شهری از منظر تخلفات حقوقی شهرداری‌ها؛ از علت‌شناسی تا راهبردهای مقابله (مطالعهٔ موردی: شهرداری تبریز) [۱]

ناهید صفری[۲]

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۱/۲۱
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۴/۲۰

چکیده

اختلافات قضایی بین شهروندان و شهرداری‌ها که عمدتاً ناشی از گستردگی و حجم تعاملات این نهاد با مردم است، به یکی از چالش‌های اساسی مدیریت شهری تبدیل شده است. این اختلافات که گاه از تخلفات شهرداری نشأت می‌گیرد، موجبات نارضایتی عمومی و اتلاف منابع ارزشمند این نهاد را فراهم کرده است. واکاوی این تخلفات از آن جهت حائز اهمیت است که پیامدهایی فراتر از دعوای فردی دارد و به تضییع حقوق شهروندان و خدشه‌دار شدن اعتماد عمومی به نهادهای حاکمیتی می‌انجامد. بر این اساس، شناسایی مصادیق اصلی تخلفات، تحلیل علل وقوع آن‌ها و در نهایت ارائه راهکارهای عملی برای پیشگیری و کاهش این موارد، گامی ضروری در جهت بهبود مدیریت شهری و تحقق حقوق شهروندی به شمار می‌آید. پژوهش حاضر با چنین رویکردی با بررسی پرونده‌محور به تبیین مهم‌ترین تخلفات شهرداری‌ها و علل آن‌ها و نهایتاً ارائه راهکار مناسب پرداخته است. این پژوهش به روش توصیفی و تحلیلی و پیمایشی و با گردآوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای و میدانی، ضمن بررسی پرونده‌های مطروحه در کمیسیون تحقیق و تفحص شورای اسلامی شهر تبریز و با تهیه پرسشنامه و مصاحبه با شهروندان دارای اختلاف با شهرداری، درصدد آن است که مصادیق مهم تخلفات حقوقی شهرداری تبریز و علل و راهکارهای مقابله با آن را تبیین نماید. یافته‌های این پژوهش مؤید آن است که تعلل در رسیدگی به پرونده و پاسخ‌گویی، عدم اجرای آراء مراجع ذی‌صلاح، عدم اجرای تعهدات و مصالحه‌ها، عدم رعایت مقررات ساخت‌وساز از مهم‌ترین مصادیق تخلفات قابلِ انتساب به شهرداری هستند. اصلاح و شفاف نمودن قوانین و مقررات، ایجاد نهادهای نظارتی قوی و تأمین مالی شهرداریْ پیشنهاد نگارنده جهت کاهش تخلفات حقوقی شهرداری است.

واژگان کلیدی: تخلفات حقوقی، شهرداری، تبریز، حقوق شهری.

۱. این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی با عنوان پژوهشی «بررسی تأثیر فقدان اطلاعات حقوقی شهروندان در ایجاد اختلافات حقوقی با شهرداری و امکان سنجی کاهش مشکلات حقوقی از طریق استقرار کلینیک‌های حقوقی درشهرداری تبریز»، می‌باشد.

۲. استادیار گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه مراغه، ایران: nsafari@maragheh.ac.ir

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

مقدمه

شهرداری‌ها به دلیل ماهیت فعالیت‌ها و تنوع خدمات ارائه شده، از جمله نهادهایی هستند که با مراجعات و درخواست‌های فراوانی از جانب شهروندان مواجه و از این حیث تأثیر فراوانی بر زندگی شهروندان دارند. فراوانی و حجم خدمات ارائه شده توسط شهرداری‌ها، گاه باعث بروز زمینه‌های اختلاف و به تبع آن نارضایتی شهروندان از این نهادِ ارائه‌دهندهٔ خدمات می‌شود که در مواردی نهایتاً به صورت قضایی مورد پیگیری قرار داده می‌شود. از آنجا که تخلفات صورت گرفته از طرف شهرداری به عنوان نمایندهٔ حاکمیت در نگاه کلان موجب سلب اعتماد به شهرداری و مجموعهٔ حاکمیت شده و از طرف دیگر در موارد متعدد همراه با تضییع حقوق شهروندان هستند، ارزیابی عملکرد شهرداری‌ها از منظر رعایت قوانین و مقررات و تبیین تخلفات صورت گرفته توسط آن‌ها و هم‌چنین توجه به علل و راهبردهای مقابله با آن واجد اهمیت است و تبیین آن می‌تواند راهنمایی برای سیاست‌گذاران و مدیران شهری جهت رفع چالش‌ها و کاستی‌های این حوزه باشد. در پژوهش‌های داخلی، توجه به تخلفات حقوقی صورت گرفته در شهرداری‌ها و تاثیر نامطلوب آن صرفا محدود به موضوعاتی هم‌چون تخلفات ساختمانی شده است. این در حالی است که علاوه بر این مصداق مهم، تدقیق در تخلفات حقوقی شهرداری‌ها به لحاظ آثار نامطلوب متعدد از جمله از دست رفتن اعتماد عمومی به شهرداری به عنوان نماینده حاکمیت و تضییع حقوق شهروندی واجد اهمیت است. علاوه بر ابعاد حقوقی و مدیریتی مذکور، توجه به مسئله از منظر «زمیولوژی» یا آسیب‌شناسی اجتماعی نیز حائز اهمیت فراوان است.[1] از این منظر، تخلفات سیستماتیک و سازمان‌یافته یک نهاد عمومی مانند شهرداری، صرف نظر از کیفیات حقوقی خاص هر مورد، هنگامی که به سلب گسترده حقوق، ترویج بی‌عدالتی ساختاری، تخریب سرمایه اجتماعی و فرسایش اعتماد عمومی بینجامند، خود به مثابه یک آسیب اجتماعیِ نهادینه تلقی می‌شوند. در واقع با چنین تحلیلی

1. Zemiologie

نظریه آسیب اجتماعی شناسی (زمیولوژی) با نگرشی فراتر از بزه و بزهکار، آسیب‌های مهم جسمانی، روانی و اقتصادی ناشی از ساختارها را مطالعه می‌کند و راهکارهای اصلاح و تغییر نظام کیفری و نیز راهکارهای پیشگیرانه مبتنی بر اصلاح ساختار را ارایه می‌دهد(صادقی و دیگران، ۱۴۰۲: ۲). در این متن، این اصطلاح بدین منظور به‌کار گرفته شده است که نشان دهد تخلفات اداریِ نهادهایی مانند شهرداری، صرفاً نقض مقررات داخلی نیستند، بلکه می‌توانند موجب آسیب‌های ساختاری عمیق‌تری شوند.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

هزینه‌های واقعی این تخلفات ممکن است بسیار فراتر از جریمه‌های اداری یا احکام جبران خسارت فردی باشد و بر پیکره سلامت اجتماعی و مشروعیت حکمرانی محلی تأثیراتی عمیق و ماندگار بگذارد.

پژوهش حاضر با هدف بررسی میزان تخلفات در شهرداری و به منظور کاربردی کردن پژوهش، محور بررسی خود را به ارزیابی میزان تخلفات در شهرداری تبریز اختصاص داده است. شهر تبریز از کلان‌شهرهای ایران محسوب می‌شود. آمارهای موجود در خصوص اختلافات قضایی مطروحه علیه شهرداری تبریز نیز مؤید کثرت دعاوی مطروحه است. در دیوان عدالت اداری که صرفاً به عنوان یکی از مراجع قضایی رسیدگی کننده به دعاوی شهرداری‌هاست، حجم قابل ملاحظه‌ای از دعاوی علیه شهرداری تبریز مطرح شده است. به عنوان نمونه به استناد بند ۱۹ گزارش حسابرسی شهرداری تبریز دربارهٔ صورت‌های مالی منتهی به سال ۱۳۹۸، در همان سال تعداد ۱۱۰۷ دادخواست از طرف شهروندان تبریز صرفاً در دیوان عدالت اداری ثبت شده است. هم‌چنین از مجموع ۵۸۱ شکایت مطروحه بر له یا علیه شهرداری در دادگستری، ۴۲۳ مورد منجر به صدور رأی علیه شهردای گردیده است. در عین حال آمار شکایات مطروحهٔ شهروندان در اداره‌کل بازرسی شهرداری شامل بیش از ده‌هزار شکایت بوده است[۱] (گزارش حسابرس مستقل شهرداری تبریز، ۱۳۹۸: ۲۶). شمار زیاد آرای مربوط به محکومیت شهرداری و شوراهای شهر از نظر برخی پژوهشگران نیز نگران کننده عنوان شده است (کامیار، ۱۳۹۵ :۴۰). از این رو تبیین تخلفات صورت گرفته در شهرداری تبریز، ضمن اینکه می‌تواند مورد استفاده مدیران شهری و برنامه‌ریزان این شهر قرار گیرد، به عنوان راهنمائی مفید برای سایر شهرهای کشور نیز قابل استفاده خواهد بود. از آنجا که امکان پرداختن به تمام تخلفات شهرداری صرفا در یک پژوهش امکان‌پذیر نیست و با توجه به محدودیت منابع مورد مطالعه (پرونده‌های بررسی شده) چهار تخلف مهم شهرداری که مورد استناد تعداد زیادی از شهروندان تبریزی قرار گرفته است، مورد توجه پژوهش حاضر قرار گرفته است. این تخلفات شامل تعلل در رسیدگی و پاسخ‌گویی، عدم اجرای آراء مراجع ذی‌صلاح، تخلفات مربوط به تعهدات و مصالحه‌ها و تخلفات ساختمانی و عدم رعایت مقررات ساخت‌وساز هستند که در پژوهش حاضر به ترتیب مورد بررسی قرار گرفته‌اند. در این پژوهش، علاوه بر تبیین تخلفات و بررسی علل آن، به ارائه راهکارهای مناسب نیز خواهیم پرداخت.

---

۱. برای ملاحظه متن گزارش مراجعه شود به:

https://B2n.ir/HesabrasTbz98

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

پیشینه پژوهش

در بررسی پیشینه پژوهش، از بین تخلفات بررسی شده توجه به تخلفات ساختمانی در برخی پژوهش‌های داخلی ملاحظه می‌شود. آقایی‌بجستانی و همکاران در مقاله‌ای با عنوان «بررسی تخلفات ساختمانی در شهرداری و رویه اجرایی آن با قانون شهرداری» به بررسی و ارزیابی تخلفات ساختمانی، نوع تخلفات و هم‌چنین شناخت عملکردهای کمیسیون ماده صد در رابطه با تخلفات ساختمانی پرداخته‌اند. این پژوهش ضمن اینکه نقشِ شهرداری را در بروز تخلفات برجسته دانسته، در تبیین علل وقوع این تخلفات، سه علت روانی، اجتماعی و اقتصادی را مؤثر می‌داند. اسفیجانیان و همکاران در پژوهشی با عنوان «تبیین وضعیت و شناخت عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت‌وسازهای شهری؛ نمونه موردی منطقه شش شهرداری شهر قم»، به تبیین وضعیت و شناخت عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت‌وسازهای شهری و ارزیابی عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت‌وسازهای شهری در منطقه ۶ شهرداری کلان‌شهر قم پرداخته و چهار عامل اقتصادی، حقوقی–قانونی، اجتماعی و مدیریتی–ساختاری را به عنوان عوامل عمده در بروز تخلفات ساختمانی شناسایی نموده‌اند. لاله‌پور و همکاران در پژوهشی با عنوان «بررسی وضعیت تخلفات ساختمانی و علل و انگیزه‌های وقوع آن در شهر شیراز» سود ناشی از تخلفات در برخی مناطق شیراز را علت تخلفات مازاد تراکم و تغییر کاربری عنوان نموده و نظارت دقیق شهرداری، ارتقای اگاهی شهروندان و توجه به اقشار ضعیف در سیاست‌گذاری‌های شهری برای کاهش تخلفات را پیشنهاد کرده‌اند. با توجه به خلاهای موجود در خصوص سایر مصادیق تخلفات شهرداری و به طور کلی عدم توجه به تخلفات حقوقی شهرداری‌ها به صورت جامع، موضوع پژوهش حاضر نوآورانه محسوب می‌شود. افزون بر این روش پژوهش نیز نوآوری دارد و در هیچ‌یک از پژوهش‌های صورت گرفته، مطالعه کاربردی و پرونده‌محور و مصاحبه با شهروندانِ دارای اختلاف با شهرداری ملاحظه نمی‌شود. از این رو نتایج حاصل از این پژوهش اثرات کاربردی برای استفاده سیاستگذاران مدیریت شهری خواهد داشت.

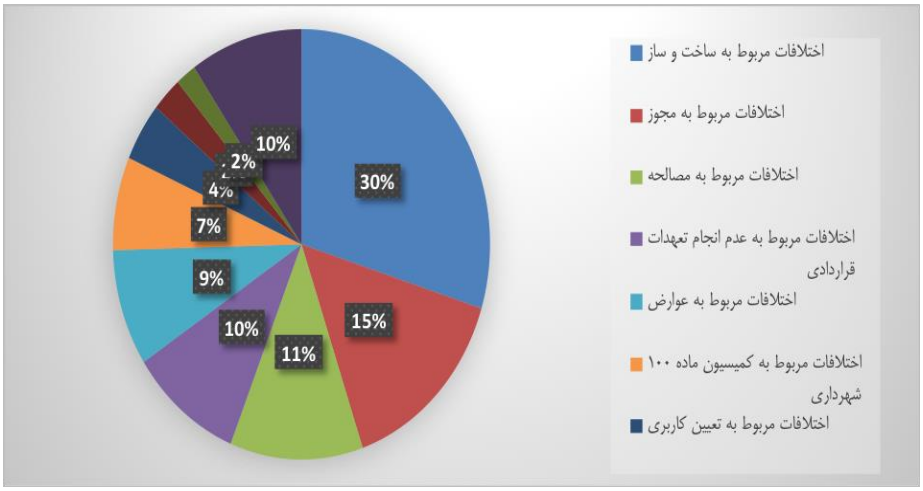
روش پژوهش

پژوهش حاضر به لحاظ هدف از نوع کاربردی و از لحاظ روش انجام تحقیق، توصیفی-تحلیلی و پیمایشی است. در این پژوهش ضمن استفاده از روش‌های کتابخانه‌ای و مطالعه پژوهش‌های موجود، به روش میدانی، ضمن مصاحبه با شهروندان دارای اختلاف با شهرداری و تهیه پرسشنامه با بررسی پرونده‌های مطروحه علیه شهرداری تخلفات شهرداری تبیین شده است. به دلیل عدم دسترسی به پرونده‌های موجود در ادارات حقوقی و کمیسیون‌های شهرداری، در پژوهش حاضر با همکاری مرکز پژوهش‌های شورای

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

اسلامی شهر تبریز، پرونده‌های مطروحه در کمیسیون تحقیق و تفحص شورای اسلامی شهر مورد بررسی قرار گرفته است؛ البته این کمیسیون نقش قضایی در رسیدگی به اختلافات ندارد. با این وجود، بعضاً برخی شهروندان از باب وظایف نظارتی شورا بر عملکرد شهرداری‌ها، برخی شکایات و درخواست‌های خود را به این کمیسیون تقدیم نموده‌اند. از آنجا که این پرونده‌ها مبین وجود اختلاف شهروندان با شهرداری است، استفاده از آن‌ها منبع مناسبی برای پژوهش حاضر در وصول به اهداف مورد نظر خود بوده است. در این پژوهش مجموعا ۱۱۴ پرونده مورد بررسی قرار گرفته است و در ۵۲ پرونده با شهروندان مصاحبه شد. پرونده‌های بررسی شده از حیث موضوعی طبقه‌بندی شدند. در نمودار زیر دسته‌بندیِ پرونده‌های بررسی شده به تفکیک موضوع قابل ملاحظه است.



نمودار ۱- تعداد پرونده‌های بررسی شده به تفکیک موضوع

لازم به توضیح است که از آنجا که در پرونده‌های موجود صرفاً درخواست یکی از طرفین اختلاف و مستندات وی موجود بود و دفاعیات و پاسخ شهرداری مناطق مختلف در مستندات وجود نداشت، یافته‌های پژوهش مبتنی بر بررسی مستندات موجود در پرونده و مصاحبه‌های صورت گرفته با شهروندان است. جهت رعایت امانت و تضمین دقت پژوهش، پرونده‌های فاقد مستندات کافی مورد ارزیابی قرار نگرفته و صرفاً پرونده‌هایی که مستندات پرونده، گویای ابعاد دقیق اختلاف بوده و امکان تحلیل و

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]
[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

استدلال و تشخیص و ارزیابی تخلفات شهرداری با توجه به مستندات پرونده وجود داشت، مورد توجه قرار گرفته است.[۱]

بحث

در ادبیات حقوقی، اصطلاح «تخلف حقوقی» سرباز زدن از مقررات انتظامی یا اداری به وسیله مردم یا کارمند دولت و موسسات عمومی تعریف شده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۹: ۳۳۳۸). چنان‌که از این تعریف برمی‌آید، کاربرد مصطلح این اصطلاح بیشتر در حوزۀ حقوق اداری است. تخلفات اداری عمدتاً ناظر بر نقض مقرراتی است که ضمانت اجرای آن‌ها غیرکیفری بوده و در مراجع اداری و شبه‌قضایی قابل پیگیری می‌باشد. در مقابل، جرم عملی است که به موجب قانون مجازات اسلامی یا دیگر قوانین کیفری خاص، وصف مجرمانه یافته و مستلزم مجازات‌های سنگین‌تری است. البته در مباحث حقوق کیفری معاصر نیز برخی از حقوقدانان از حوزۀ جدیدی با عنوان «حقوق تخلفات» سخن می‌گویند و بر ضرورت‌های تخلف‌انگاری در این عرصه تأکید دارند (جمشیدی و دیگران، ۱۴۰۱: ۱۰۷). در هرحال پرداختن تفصیلی به این بحث از حدود مقالۀ حاضر خارج است. آنچه در این پژوهش مدنظر است، «تخلف حقوقی» به‌مثابۀ نقض مقررات آمرۀ قانونی و اداری است که ضمانت اجرای آن در مراجع اداری، شبه‌قضایی (مانند کمیسیون مادۀ ۱۰۰) یا حقوقی (دادگاه‌های حقوقی و دیوان عدالت اداری) پیگیری می‌شود و شامل جرائم کیفری موضوع قانون مجازات اسلامی نمی‌گردد. در محدوده پژوهش حاضر نیز به لحاظ وظایف متعدد و گسترده شهرداری‌ها و حجم تعاملات آن‌ها با شهروندان، وقوع چنین تخلفات و نارضایتی ناشی از آن در حوزه‌های مختلف قابل ملاحظه است. در پژوهش حاضر، با تدقیق در پرونده‌های مطروحه و مصاحبه با شهروندان، مصادیق رایج و مهم تخلفات شهرداری تبریز در چهار محور اصلی زیر احصا و تحلیل شده است:

۱. برای کسب اطلاعات بیشتر در خصوص موضوع پرونده‌ها مراجعه شود به: طرح پژوهشی با عنوان «بررسی تأثیر فقدان اطلاعات حقوقی شهروندان در ایجاد اختلافات حقوقی با شهرداری و امکان سنجی کاهش مشکلات حقوقی از طریق استقرار کلینیک‌های حقوقی درشهرداری تبریز»

https://rctabriz.ir/Researches

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

۱. تعلل در رسیدگی و پاسخ‌گویی

یکی از مصادیق مهم نارضایتی شهروندان در پرونده‌های مورد بررسی، تأخیر و تعلل شهرداری در انجام وظایف قانونی خود است. مساله از منظر آسیب‌شناسی اجتماعی نیز قابل تحلیل است. زیرا تعلل‌های سازمان‌یافته، صرفاً یک ناکارآمدی اداری محسوب نمی‌شوند. بلکه این رفتارها با بلاتکلیف نگه داشتن شهروندان، ایجاد احساس درماندگی و نقض حق برخورداری از دادرسی عادلانه، خود به عاملی برای تولید آسیب اجتماعی تبدیل می‌شوند. این آسیب، در قالب اتلاف سرمایه اقتصادی و روانی شهروندان، ترویج فرهنگ بی‌اعتمادی به نهادهای عمومی و تضعیف حکمرانی قانون نمایان می‌گردد. از این رو از منظر جلوگیری از تضییع حقوق شهروندان و افزایش رضایت شهروندان، توجه به کاهش زمان رسیدگی به پرونده‌ها ضروری است (خاکشورنیا و بهادری، ۱۳۹۵: ۳). در پرونده‌های بررسی شده نیز مصادیق متعددی از این نوع تخلفات وجود داشت. تدقیق در محتوای پرونده‌های بررسی شده و قوانین و مقررات موجود مؤید آن است که یکی از علل اطالهٔ رسیدگی در شهرداری‌ها، گستردگی وظایف شهرداری‌ها مطابق با ماده ۵۵ قانون شهرداری است که شامل طیف وسیعی از وظایف اجتماعی، عمرانی، اجرایی است. با این گستره فعالیتی طبیعی است که شهرداری با حجم وسیعی از مراجعان و درخواست‌های متعدد مواجه باشد. از این میان به‌جز درخواست‌های قانونی، حجم وسیعی از درخواست‌های شهروندان مربوط به مطالبات خارج از ضابطه است که نمونه‌های متعددی از آن‌ها در پرونده‌های مورد بررسی وجود داشت. به نظر می‌رسد عدم آگاهی شهروندان از ضوابط و مقررات موجود و بعضا زیاده خواهی آن‌ها که متاثر از جو حاکم بر شهرداری است، را باید از علل مهم چنین درخواست‌هایی دانست. هم‌چنین عدم طی مراحل صحیح موضوع در شهرداری توسط مراجعین به دلیل اخذ راهنمایی‌های غیرمعتبر از اشخاص غیرمتخصص قبل از اقدام از دیگر علل تاخیر است. از دیگر علل مهم تاخیر و اطاله رسیدگی در شهرداری‌ها را باید مرتبط با مشکلات قانون‌گذاری در این عرصه دانست. عدم آگاهی شهروندان، عدم تقسیم‌بندی بودجه اختصاصی و تقسیم آن در طرح‌های شهرداری، تعلل کارمندان، ترویج فرهنگ غلط زیرمیزی از دیگر علل مطرح شده توسط برخی پژوهشگران این حوزه است (خاکشورنیا و بهادری، ۱۳۹۵: ۸). بخش مهمی از تأخیر و اطاله رسیدگی را نیز باید به بروکراسی اداری حاکم بر شهرداری مرتبط دانست. به عنوان مثال ضرورت استعلام از دستگاه‌ها و نهادهای مختلف در فرایند امور شهرداری از جمله صدور مجوز و پروانه ساخت برای برخی قطعات از جمله مشکلات مربوطه است. طبق اظهارنظر برخی پژوهشگران، در فرایند صدور پروانه علی الخصوص در حریم شهرها، استعلام از ۲۰ ارگان دولتی ضروری

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

است (منافزاده، ۱۳۹۹: ۲۰). افزون بر این، سلب و واگذاری بخشی از اختیارات مدیریتی شهرداری‌ها به سایر نهادهای دولتی، از دیگر علل مهم مسئله به‌شمار می‌رود. این فرآیند نه‌تنها به چندپارگی و عدم تمرکز در مدیریت یکپارچه شهری انجامیده، بلکه نقش شهرداری را تا حد یک پیمانکار صرفاً خدماتی (و نه یک نهاد مدیریتی و سیاستگذار) تنزل داده است. عدم هماهنگی ارگان‌های دولتی و به تبع آن استقلال مالی نهادهای مطروحه نیز با تحمیل هزینه‌های مضاعف به مالکین، موجب تاخیر در پاسخ‌گویی و نهایتا نارضایتی شهروندان شده است (منافزاده، ۱۳۹۹: ۲۰). از این رو اولاً جهت کاهش اطاله رسیدگی به درخواست‌ها، ادغام مراکز تصمیم‌گیری و نهادهای مرتبط با موضوعات شهری زیر یک رهبری واحد ضرورت دارد. ثانیاً با اصلاح فرآیندهای زائد، حذف بروکراسی اداری، جایگزین کردن ابزارهای الکترونیک و هم‌چنین آموزش کارکنان می‌توان مدت رسیدگی به پرونده‌ها را تا حد زیادی کاهش داد. این در حالی است که علی‌رغم پیشرفت‌هایی که در حوزه گسترش فناوری اطلاعات و وظایف دولت الکترونیک شکل گرفته، ایران در بین سایر کشورها در استقرار دولت الکترونیک در رتبهٔ پایین است (صفریان، ۱۴۰۱: ۱۱۱). البته در سال‌های اخیر روند الکترونیکی شدن رسیدگی به پرونده پیشرفت داشته اما پرونده‌ها هم‌چنان به صورت فیزیکی هستند. تدقیق در پرونده‌های بررسی شده، اهمیت مسئله در شهرداری‌ها را برجسته‌تر می‌سازد، به نحوی که شفاف نبودن روند رسیدگی و اعمال نظرهای سلیقه‌ای به علت تنوع و تکثر قوانین موجود در رسیدگی‌ها کاملاً مشهود است. درحالی‌که خدمات الکترونیک و شفاف، ضمن صرفه‌جویی در زمان و هزینه برای مردم، از برخی درخواست‌های خارج از ضابطه نیز پیشگیری می‌کند.

۲. عدم اجرای آراء مراجع ذی‌صلاح

یکی از مصادیق مهم نارضایتی شهروندان در پرونده‌های مورد بررسی، تأخیر و تعلل شهرداری در اجرای آراء مراجع ذی‌صلاح همانند دیوان عدالت اداری و کمیسیون ماده ۱۰۰ است. در پرونده‌های بررسی شده نیز مصادیق متعددی از عدم اجرا یا تأخیر در اجرای آراء این مراجع به ویژه آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ ملاحظه شد. این در حالی است که به لحاظ حقوقی، شهرداری مکلف به اجرای قوانین و مقررات آمره مربوط به قانون شهرداری‌ها می‌باشد. البته قبل از اینکه موضوع تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح شود، شهرداری می‌تواند در حدود مقررات و با توجه به تقاضای متخلف، اقدام دیگری در پیش گیرد اما پس از طرح در کمیسیون و صدور رای قطعی، شهرداری مکلف به اجرای آن است. این دیدگاه در رویه

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

قضایی نیز مورد تایید قرار گرفته است. در نشست قضایی مورخ ۱۳۸۷,۱۰,۵[1] نظر اکثریت قریب به اتفاق قضات این است که بعد از صدور رای قطعی، امکان سازش شهرداری با متخلف و عدم اجرای رای میسر نیست؛ زیرا رای صادره در جهت تثبیت مقررات شهرداری به ویژه در بخش اصول شهرسازی و فنی و بهداشتی بوده و جنبه خصوصی ندارد تا شهرداری به عنوان شاکی خصوصی با متخلف سازش نماید که در نتیجه آن رای مذکور بلااقدام و ملغی‌الاثر گردد ضمن اینکه چنین سازشی با فلسفه وضع کمیسیون مذکور هم مغایرت دارد.

تحلیل این وضعیت از منظر آسیب‌شناسی اجتماعی، ابعاد هشداردهنده‌تری را آشکار می‌سازد. تعلل سیستماتیک در اجرای آرای قانونی، فراتر از یک نقص اجرایی ساده، به یک آسیب اجتماعی نهادینه تبدیل می‌شود. این عمل عملاً برتری قدرت اجرایی بر حاکمیت قانون را نشان داده و عدالت‌پذیری را در جامعه تضعیف می‌کند. نتیجه، ایجاد یک چرخه معیوب است: شهروندی که پس از فرآیندی طولانی به حکم قانونی می‌رسد، با عدم اجرای آن روبرو شده و اعتماد فردی او تخریب می‌شود. این تجربه، به شدت سرمایه اجتماعی کلان، یعنی اعتماد عمومی به نظام حقوقی و عادلانه بودن قواعد را نیز تحت تاثیر قرار می‌دهد.

در تبیین علل عدم اجرای برخی آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ توسط شهرداری می‌توان به ساختار نامناسب پیش‌بینی شده جهت طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ اشاره نمود. در واقع یکی از ایرادات حقوقی بر اجرای آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ این مسئله است که فرایند پیش‌بینی شده در قوانین به نحوی است که شهرداری هم در مقام طرف دعوی مطرح می‌باشد و هم در مقام مجری حکم است. توضیح مطلب آنکه مطابق این مقررات، شهرداری در مرحله اول مسئول تشکیل پرونده و ارجاع آن به کمیسیون تبصره یک ماده ۱۰۰ و در مرحله بعدی حضور به جهت ادای توضیحات فنی و شهرسازی و درجایی دیگر به عنوان مجری حکم قلع بنا و وصول جرایم تعیین شده است. بنابراین برابری طرفین اصحاب دعوی در متن قانون موضوعه رعایت نشده و از این منظر قانون مذکور نیاز به اصلاح اساسی دارد (فارسیان، ۱۳۹۶: ۱۰). از طرف دیگر در فرایند پیش‌بینی شده، عدم توجه به تضاد منافع شهرداری در اجرای آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ کاملا مشهود است. در واقع در مصادیق متعدد ملاحظه می‌گردد که بعضا منافع شهرداری در عدم اجرای رای کمیسیون است و علت تعلل و حتی عدم اجرای رای این است که شهرداری با توجه به نیازهای مالی خود، تمایل به دریافت جریمه به جای تخریب دارد. ضمن اینکه

1. https://wikivakil.blogfa.com/post/1275

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

تخریب ملک آثار نامطلوب اجتماعی داشته و باعث نارضایتی شهروندان و تقابل آن‌ها با شهرداری می‌شود. مساله جالب توجه آن است که به علت عدم اجرای این آراء، در عمل حتی شهروندان از صدور حکم تخریب استقبال بیشتری می‌کنند. انتخاب آگاهانه شهرداری برای دریافت جریمه به جای تخریب، عملاً قانون‌شکنی را کالایی قابل خرید نشان می‌دهد. این امر به بی عدالتی منجر می‌شود که در آن، تنها کسانی توانایی نقض قانون را دارند که توانایی پرداخت جریمه آن را داشته باشند و این نابرابری به تشدید نابرابری‌های اجتماعی دامن می‌زند.

عامل دیگری که در تبیین علل عدم اجرای رای کمیسیون می‌توان مطرح نمود به ساختار شبه قضایی کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری مرتبط است که در عمل منتج به فقدان ضمانت اجرای قوی در اجرای آراء صادره می‌گردد و معمولا شاهد نقض آرای این نهاد توسط دیوان عدالت اداری هستیم و گاه در برخی قوانین نیز عدم اجرای آراء کمیسیون مورد حکم قرار می گیرد. به عنوان مثال بند ت تبصره ۶ قانون برنامه و بودجه مقرر می‌دارد که در مواردی‌که ساخت‌وساز برخلاف مفاد پروانه یا بدون پروانه انجام شده، اما شهرداری آن را از نظر اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی تأیید کرده باشد، با پرداخت جریمه‌ی تعیین‌شده می‌توان از قلع بنا جلوگیری کرد. در واقع مطابق این قانون این امکان وجود دارد با واریز جریمه از تخریب ملک جلوگیری شود و پس از واریز عوارض نقدی به حساب شهرداری‌ها، حکم قلع و قمع صادرشده توسط کمیسیون ماده ۱۰۰، کان لم یکن تلقی می‌شود. بنابراین اصلی‌ترین علت عدم اجرای احکام را باید به فقدان قوانین کارآمد و دارای ضمانت اجرای قوی مرتبط دانست. از این رو به نظر می‌رسد ایجاد ضمانت اجراهای قوی برای اجرای آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ و اصلاح ساختار و فرایند طرح مساله در کمیسیون تا حد زیادی می‌تواند از این مشکلات جلوگیری نماید.

۳. تخلفات مربوط به تعهدات و مصالحه‌ها

شهرداری بنا به وظایف قانونی خود ممکن است تعهداتی را بر عهده گیرد یا برای حل و فصل اختلاف اقدام به توافق و مصالحه با اشخاص نماید. تغییر کاربری اراضی و املاک، تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهر، توافق با مالک در راستای طرح‌هایی مانند طرح فضای سبز و معبر و عوارض ورود به محدوده، از جمله موضوعات رایجی است که شهرداری در خصوص آن‌ها مبادرت به انعقاد قراردادها و توافقنامه‌هایی با مالکین می‌نماید که عمدتاً جهت تضمین معاملات و عدم انحلال توافق و قرارداد، عنوان صلح‌نامه برای آن‌ها انتخاب می‌شود. یکی از مصادیق مهم تخلفات شهرداری که در پرونده‌های متعدد شهرداری تبریز قابل ملاحظه بود و تعداد زیادی از اختلافات اشخاص و شهرداری را تشکیل

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

می‌داد، مربوط به تعهداتی است که به تبع ان شهرداری توافقاتی را در برابر اشخاص به عهده گرفته و بنا به دلایل متعدد از اجرای آن خودداری نموده است. تدقیق در محتویات برخی پرونده‌ها مؤید آن است که علت اصلی تأخیر از طرف شهرداری، مسئلهٔ تأمین اعتبارات لازم و مشکلات مالی شهرداری‌ها است. از منظر آسیب‌شناسی اجتماعی چنین نقضی یک «آسیب اعتماد نهادینه» ایجاد می‌کند؛ زیرا هنگامی که شهرداری به عنوان نماینده عینی حکومت محلی، برخلاف توافق قانونی عمل می‌کند، پیامی آشکار به جامعه ارسال می‌شود که قواعد حتی برای حکمرانان هم الزام‌آور نیستند. امروزه مسئله تأمین مالی شهرداری‌ها از مشکلات اساسی مدیریت شهری محسوب می‌شود. قبل از سیاست خودکفایی شهرداری‌ها در ایران مندرج در قانون بودجه سال ۱۳۶۲، بیشتر درآمد شهرداری‌ها مبتنی بر منابع دولتی بود، ولی در پی سیاست‌های تعدیل اقتصادی، سهم پرداخت‌های مالی دولت به شهرداری‌ها کاهش جدی یافت. رشد سریع جمعیت شهری به همراه واگذاری برخی از وظایف دولت به شهرداری‌ها موجب افزایش شدید نیازهای مالی شهرداری‌ها شده است. بخشی از این نیازها را از طریق مالیات‌های محلی، وجوه انتقالی از دولت مرکزی و دیگر منابع درآمدیشان برآورده می‌کنند؛ اما این منابع درآمدی نمی‌توانند تمام نیازهای سرمایه‌گذاری و عمرانی شهرداری‌ها را پوشش دهند (کریم‌نیا، ۱۴۰۱: ۵۲۱). بنابراین طبیعی است این مسئله در کنار تنوع و گستردگی وظایف شهرداری منتج به عدم اجرای تعهدات شهرداری گردد. البته اقدام اخیر قانونگذار در تصویب قانون درآمد پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در سال ۱۴۰۱ می‌تواند گامی عملی در جهت دستیابی به منابع درآمدی پایدار، کاهش وابستگی به درآمدهای ناپایدار و جلوگیری از تصمیمات مقطعی و اقدامات غیرضابطه‌ای برای جبران کسری بودجه شهرداری‌ها تلقی شود. با این وجود ضمن اینکه موفقیت این قانون در گرو اجرای کامل و پایدار آن است، تدقیق در این قانون نیز موید آن است که این قانون به دلایل ساختاری و اجرایی متعدد نمی‌تواند به تنهایی معضل دیرینه وابستگی مالی و کسری بودجه این نهادها را مرتفع سازد. این قانون با تعریف منابع درآمدی جدید و تلاش برای مهار برخی رویه‌های ناسالم گذشته، جهت‌گیری مثبتی دارد، اما نقصان در میزان درآمدزایی، ایجاد تعارضات اجرایی و نپرداختن به ریشه‌های عمیق‌تر مشکل، کارایی آن را به شدت محدود کرده است. در عمل نیز، درآمدهای پیش‌بینی شده در این قانون، از جمله عوارض محلی و بهای خدمات، در مقایسه با هزینه‌های سنگین جاری و عمرانی شهرداری‌ها ناچیز است. در هر حال از آنجا که به لحاظ حقوقی با وجود توافق قانونی، تأخیر و عدم اجرای تعهد از طرف شهرداری توجیه حقوقی ندارد، به نظر می‌رسد علاوه بر اصلاحات قانونی در تأمین نیازهای مالی شهرداری‌ها از جمله اصلاح سیستم تأمین درآمدهای شهری و به‌روزرسانی آن

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

در قالب یک قانون منسجم، حمایت‌های مالی دولتی به منظور مدیریت هزینه‌ها، اعطای صلاحیت به شوراها برای شناسایی منابع مالی پایدار و تصویب آن با انجام تمرکززدایی (کریم‌نیا، ۱۴۰۱: ۵۴۰–۵۳۹) و توجه به کاهش هزینه‌ها و تخصیص منابع به پروژه‌های دارای اولویت (شکری، ۱۳۹۶: ۲۷، ۵۲)، نظارت دقیق بر توافقات شهرداری و جلوگیری از انعقاد آن در صورت عدم تخصیص منابع مالی، جهت پیشگیری از این تخلفات ضرورت دارد. به عنوان مثال می‌توان با تصویب مقرره‌ای، مداخله نهادهایی همانند سازمان بازرسی کل کشور را در زمان انعقاد چنین قراردادهایی ضروری دانست تا صرفاً در صورت تخصیص منابع، اجازه انعقاد داده شود. هم‌چنین انجام توافقات در کمیته‌های متمرکز با ساختار سازمانی مصوب که اعضای حاضر در آن پوشش‌دهندهٔ تمام جنبه‌های امور مرتبط باشند و پیش‌بینی‌های لازم در متن توافق برای جلوگیری از بروز اختلافات بعدی به عمل آورند، ضروری است.

موضوع دیگر در خصوص مصالحه‌ها و قراردادها، عدم رعایت توازن قراردادی در انعقاد این قراردادها و ادعای بعدی مبنی بر ناعادلانه بودن آن از طرف شهروندان است. قراردادهای الحاقی ناعادلانه، مصداق عینی آسیب ناشی از نابرابری ساختاری و اجبار پنهان هستند و این فرآیند، احساس عمیق بی‌عدالتی و مغبون‌شدگی را در بافت اجتماعی تزریق می‌کند و از دیدگاه زمیولوژیک، این عمل تنها یک ضرر مالی نیست، بلکه یک ضربه روانی– اجتماعی است که حس تعلق شهری و مسئولیت‌پذیری مشترک را تضعیف می‌کند. در هر حال به لحاظ حقوقی از آنجا که در موضوعات قراردادی اصولاً اصل حاکمیتِ اراده حاکم است و افراد متعهد به مفاد قراردادهای خود هستند، اشخاص پس از انعقاد قرارداد، نمی‌توانند ادعای ناعادلانه بودن آن را مطرح نمایند. با این وجود عدم تعادل وضعیت قراردادی طرفین قرارداد (شخص عادی و شهرداری) از یک طرف و در نظر گرفتن منافع عمومی از طرف شهرداری در تنظیم قراردادها از طرف دیگر، موجب تنظیم قراردادهایی می‌شود که بیشتر منافع شهرداری لحاظ شده و نهایتاً احساس مغبون شدن و نارضایتی در شهروندان ایجاد و در نگاهِ کلان موجب سلب اعتماد به شهرداری و مجموعه حاکمیت می‌شود. ضمن اینکه ماهیت قراردادی این توافقات مانع شکایت در دیوان عدالت اداری نیز می‌گردد.[۱] در بررسی‌های صورت گرفته در پژوهش حاضر نیز اکثر شهروندان مصاحبه شده، خود را مجبور به امضای مصالحه‌ها دانسته‌اند و در پرونده‌های بررسی شده نیز شاهد مصادیقی

۱. رأی وحدت رویه شماره ۵۹ مورخ ۱۳۷۱/۰۴/۳۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص انطباق قانونی رأی صادر شده، مبنی بر عدم صلاحیت دیوان نسبت به رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادها به جهت عدم احتساب موضوع از مصادیق ماده (۱۱) قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۰۴

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

بودیم که علی‌رغم امضای مصالحه از طرف شهروند، عدم تنظیم عادلانه قرارداد و عدم توجه به منافع شخص مقابل مشهود بود. به عنوان نمونه به علت عدم توجه دقیق به موضوعاتی هم‌چون تعیین مدت برای اجرای قرارداد، امکان مطالبه قانونی اجرای قرارداد از فرد سلب شده بود. در رویه قضایی نیز مصادیق محدودی از ابطال مصالحه‌نامه‌ها به علت ناعادلانه بودن و نامشروع بودن شرایط قرارداد وجود دارد. به عنوان نمونه در رایی از شعبه ۳ دادگاه حقوقی شهریار که در دادگاه تجدیدنظر نیز تایید شده است،[۱] دادگاه با این استدلال که در قرارداد مستند دعوی، شهرداری با استفاده از موقعیت برتر خویش، بدون دادن عوض و برای انجام تکلیف قانونی اراده خویش را بر خواهان تحمیل و قراردادی را برخلاف عدالت در تملک بلاعوض بخشی از ملک خواهان تنظیم نموده و تنظیم قرارداد تحمیلی بدون عوض آن هم در راستای انجام تکلیف قانونی ضرورت اجتماعی و یا عسر و حرج عمومی محسوب نشده و مجوز تملک املاک مردم نخواهد شد و از مصادیق بارز ضرر بوده، حکم به بطلان توافق با شهرداری داده است. این رای را باید گامی مفید در راستای تحقق عدالت در این حوزه دانست با این وجود بحث ابطال مصالحه‌ها از موضوعاتی است که به لحاظ حقوقی پیچیدگی‌هایی دارد و استناد به اصل آزادی قراردادها و ماده ۱۰ قانون مدنی، استماع ادعای ناعادلانه بودن چنین مصالحه‌هایی را در عمل دشوار می‌سازد.[۲] در رویه قضایی نیز مواردی از حاکمیت چنین دیدگاهی ملاحظه می‌شود. به عنوان نمونه در رأیی با تأکید بر حفظ نظم عمومی و جلوگیری از اقامه دعاوی متعدد علیه شهرداری‌ها، دادگاه، دعوای خواهان را رد کرده است. دادگاه در این رأی، استدلال خواهان مبنی بر «غرری بودن» معامله و عدم رعایت مقررات قانونی را نپذیرفته و استدلال نموده که هدف، حفظ نظم عمومی حاکم بر معاملات و جلوگیری از نقض قراردادها توسط طرفین به بهانه‌های ناچیز است و در صورت پذیرش دعوای خواهان، شهرداری با انبوهی از دعاوی متعددی مواجه می‌شود که این امر باعث اخلال در خدمت‌رسانی آن خواهد شد و بار عملی غیرمتعارفی بر دادگستری تحمیل می‌کند.[۳] اما توجه به این مسئله نیز ضروری است که تراضی اشخاص نباید با قواعد آمره مخالفت داشته باشد. بنابراین در مواردی که شهرداری در انعقاد مصالحه ضوابط و مقررات قانونی را رعایت ننموده باشد می‌توان درخواست ابطال مصالحه‌نامه را مطرح نمود و به لحاظ

۱. دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۷۲۸ مورخ ۱۳۹۳٫۶٫۳۰

۲. در پرونده کلاسه ۱۴۰۰۳۲۹۲۰۰۰۰۶۴۰۷۲۰ شعبه سوم دادگاه عمومی (حقوقی) دادگستری شهرستان فارسان تصمیم نهایی شماره ۱۴۰۰۳۲۲۹۰۰۰۱۵۵۴۱۵۳ دادگاه با استناد به توافق صورت گرفته درخواست بطلان معامله مورد تأیید دادگاه قرار نگرفت و حکم به رد دعوای خواهان صادر شده است.

۳. پرونده کلاسه ۱۴۰۰۳۲۹۲۰۰۰۰۶۴۰۷۲۰ شعبه سوم دادگاه عمومی (حقوقی) دادگستری شهرستان فارسان تصمیم نهایی شماره ۱۴۰۰۳۲۲۹۰۰۰۱۵۵۴۱۵۳

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

حقوقی کاملاً موجه است. به عنوان نمونه در مواردی مشاهده می‌گردد که شهرداری فراتر از نصاب‌های قانونی مبادرت به اخذ قدرالسهم ناشی از افراز و تفکیک اراضی نموده است و یا بدون رعایت تشریفات و روال قانونی اراضی اشخاص را به استناد توافق‌نامه یا صلح‌نامه و حتی هبه‌نامه تملک نموده است و یا اینکه بدون رعایت ضوابط و شرایط تغییر کاربری اراضی به استناد صلح‌نامه و توافق با مالک، مقادیری از املاک مردم یا بهای آن‌ها را دریافت نموده است و یا زیاده بر قدرالسهم‌ها و درصدهای قانونی از مالک، هزینه دریافت نموده است. در برخی مصادیق نیز شهرداری خارج از حدود وظایف قانونی خود اقدام به انعقاد مصالحه‌نامه نموده است و از این منظر مصالحه صورت گرفته قانونی نبوده است. به عنوان مثال بعضاً ملاحظه می‌شود که شهرداری در قبال غرامت ملک واقع شده در طرح، اقدام به تنظیم صلح‌نامه نموده و طی آن مجوز تغییر کاربری از باغ به مسکونی و تفکیک عرصه صادر نموده است. این در حالی است که تغییر کاربری جزو وظایف کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی[۱] بوده و از اختیارات شهرداری خارج است. به نظر می‌رسد در خصوص این نوع تخلفات نیز همان‌طور که قبلاً اشاره شد بهترین راهکار ایجاد یک نهاد نظارتی قوی جهت نظارت بر انعقاد مصالحه‌نامه است و انجام اقدامات پیشگیرانه جهت کاهش تخلفات این حوزه هم برای شهرداری و هم شهروندان هزینه کمتری در مقایسه با اقامه دعوا جهت ابطال مصالحه‌نامه‌ها خواهد داشت. هم‌چنین در راستای جلوگیری از تضییع حقوق شهروندان به نظر می‌رسد تفهیم شهروندان و ایجاد بستری برای آگاه شدن از مفاد دقیق مصالحه‌ها و قراردادها نیز ضروری است تا موجبی برای اعتراض و ادعای بعدی مطرح نباشد.

٤. تخلفات ساختمانی و عدم رعایت مقررات ساخت‌وساز

یکی از تخلفات رایج در عرصه فعالیت شهرداری‌ها تخلفات ساختمانی است. تخلف ساختمانی بی‌اعتنایی به قانونمندی‌های موجود در عرصهٔ ساخت‌وسازهای شهری، قانون‌شکنی در ساختمان‌سازی و عدول از مقررات ساختمان‌سازی تعریف شده است (آقایی‌بجستانی، ۱۴۰۲: ۲۱۹). از منظر آسیب‌شناسی اجتماعی

۱. ماده ۵ (اصلاحی ۱۳۹۰,۰۳,۳۱) –بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هراستان به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار (ودر غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی ، وزارت کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر ذی ربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می شود.تغییرات نقشه های تفصیلی اگر بر اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید مرجع تصویب کننده طرح جامع (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا مرجع تعیین شده از طرف شورای عالی) برسد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

نیز تخلفات ساختمانی تنها نقض مقررات اداری نیستند؛ زیرا هنگامی که به صورت سیستماتیک و نهادینه رخ می‌دهند، به یک «آسیب اجتماعی چندلایه» تبدیل می‌شوند. نخست، این پدیده «ناامنی کالبدی» را به کل جامعه شهری تحمیل می‌کند: ساختمان‌های غیرایمن، جان ساکنان و همسایگان را به طور دائم تهدید می‌کنند و حق بر امنیت را نقض می‌نمایند. دوم، «عدالت فضایی» را مخدوش می‌سازد؛ زیرا ساخت‌وسازهای غیرمجاز، عموماً به تصرف غیرقانونی فضاهای عمومی، تخریب محیط زیست شهری و توزیع ناعادلانه امکانات منجر شده و به زیان عموم شهروندان قانون‌مدار تمام می‌شود.

از آنجا که ساختِ غیر اصولی بنا علاوه بر آسیب جدی به سیمای شهری، مشکلاتی از جمله به خطر افتادنِ جان و سرمایه شهروندان را به همراه دارد، شهرداری‌ها تکالیف نظارتی در خصوص این موضوع دارند. مطابق با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر با حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود جلوگیری نماید. رسیدگی به تخلفات این حوزه نیز از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری صورت می‌پذیرد. بنابراین شهرداری‌ها موظف هستند جهت جلوگیری از تضییع حقوق شهروندان نسبت به برخورد قانونی با موارد غیرمجاز اقدام نمایند. البته نحوهٔ جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز نیز اهمیت فراوانی دارد و بعضاً علی‌رغم محق بودن شهرداری، رفتارهای نامناسب و غیرقانونی مأمورین شهرداری موجب تضییع حقوق شهروندان و ارجاع اختلافات به دادگستری و دیوان عدالت اداری می‌شود. از این رو همان‌طور که برخی به‌درستی اشاره نموده‌اند، آموزش و توجیه مأمورین شهرداری مبنی بر محترم دانستن حقوق شهروندان در این خصوص ضروری است (یزدانی امیری، ۱۳۹۲: ۸). درهرحال علی‌رغم وظایف قانونی شهرداری، در عمل، موارد متعددی از تخلفات ساختمانی ملاحظه می‌شود. نتایج برخی پژوهش‌ها مؤید آن است که در سه دهه اخیر، بالاترین میزان تخلفات ساختمانی مربوط به سه عامل تخلفات احداثی و ارتفاعی، تخلفات پروانه ساخت و تخلفات کاربری‌ها بوده است و هم‌چنین مهم‌ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی نیز، مرتبط با ضعف‌های قانونی در نظارت و اجرای سازمان شهرداری و عدم نظارت بالادستی‌ها بر اجرای قوانین در شهرداری‌ها، عدم وجود قوانین سریع‌الاثر بر تخلفات سازندگان، عدم وجود نظارت واحد و ثابت و تاثیر مستقیم عوامل اقتصادی حاکم بر جامعه بر روی قوانین شهرداری‌ها و نوع عملکرد مدیریت شهری (احمدی، ۱۴۰۰: ۱)، ناسازگاری ضوابط با واقعیات جامعه، ضعف سیستم نظارتی، عدم شفافیت قوانین و مقررات است (ظاهری و پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۳۵). عدم

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

توازن نیازها و شرایط ساکنان با استانداردهای ساختمانی و نیز انگیزه رفع نیاز خانواده ازطریق احداث غیرمجاز (لاله‌پور و همکاران،۱۳۹۸:۷۴)، جلوگیری نکردنِ به موقع مأموران شهرداری، طولانی شدن روند صدور پروانهٔ ساخت از مرحلهٔ تقاضا تا تأیید نهایی (آقایی بجستانی، ۱۴۰۲: ۲۲۰) از دیگر عوامل مهم عنوان شده است. از این میان ضعف ساختار نظارتی و ناکافی بودن ضمانت اجراهای قانونی از عوامل مهم و تاثیرگذار است که در پرونده‌های بررسی شده نیز مورد تایید قرار گرفته است. توضیح مطلب آنکه در پرونده‌های متعددی علی‌رغم اینکه در ظاهر امر شهرداری مرتکب تخلفی نشده و تخلفِ صورت گرفته از طرف شهروندان بوده است، با این وجود ریشه تخلفات شهروندان به عدم انجام وظایف نظارتی شهرداری مرتبط است. به عنوان نمونه رواج تخلفات در برخی مناطق شهری به حدی است که شهروندان به تصور قانونی بودن مساله، اقدام به تخلف می‌نمایند و صرفاً در زمان طرح مسئله در شهرداری، متوجه غیرقانونی بودن عمل خود می‌شوند. درحالی‌که اگر شهرداری به وظایف نظارتی خود در این حوزه بهتر عمل نماید اساساً تخلفی صورت نمی‌گیرد. به عنوان مثال در پرونده‌های متعدد درخواست غیرقانونی اشخاص بر تغییر کاربری که با مخالفت شهرداری مواجه شده است، زمینه‌ساز طرح دعاوی علیه شهرداری شده است. در حالی که به لحاظ حقوقی با توجه به مستندات پرونده از جمله مسکونی بودن کاربری ملک و ساخت غیرمجاز مغازه در کاربری مسکونی عملکرد شهرداری قانونی است و روشن است که شهرداری در کاربری غیرمجاز مکلف به دادن پروانه نیست. با این وجود در مصاحبه صورت گرفته با شهروندان و پرونده‌های مشابه روشن شد که رواج تخلفات در منطقه و عدم نظارت بر آن توسط شهرداری از دلایلی است که موجب تصور فرد بر محق بودن خود شده است. بنابراین اهتمام و جدیت شهرداری‌ها در انجام وظایف قانونی خود می‌تواند از این دست اختلافات نیز جلوگیری نماید. در خصوص ناکافی بودن ضمانت اجراهای قانونی این حوزه نیز تدقیق در مقررات موجود موید آن است که ضمانت اجراهای موجود در این عرصه بازدارندگی لازم را ندارند. اکثر ضمانت اجراها جریمه نقدی هستند و ضمانت اجرای تخریب به ندرت صورت می‌گیرد. حتی مطابق با رای وحدت رویه دیوان عدالت اداری،[1] جریمه تخلفات ساختمانی به ماخذ ارزش معاملاتی ساختمان در تاریخ وقوع تخلف اخذ خواهد

۱. رای وحدت رویه شماره ۴۲ مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۵ و رای وحدت رویه شماره ۲۱۰ مورخ ۱۳۷۸/۰۴/۰۲ هیات عمومی دیوان عدالت اداری.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

شد[۱] که در عمل، این قاعده در کنار فرآیند کند رسیدگی، ممکن است به‌جای بازدارندگی، انگیزه‌ی تخلف را بیشتر کند. از این رو متخلفان با علم به این فضا و در مقایسه با سود کلانی که از ساخت‌وسازهای غیرمجاز به دست می‌آید، تخلف کردن را مقرون به صرفه‌تر می‌دانند؛ درحالی‌که وجود ضمانت اجرای سنگین از جمله پیش‌بینی جریمه‌های چند برابری (اشعه و دیگران، ۱۴۰۴:۱۷)، اجرای قاطع آراء صادر شده در خصوص تخریب و پیش‌بینی مسئولیت کیفری برای متخلفان می‌تواند بازدارنده‌تر باشد و بخشی از اختلافات موجود در این زمینه را کاهش دهد. در مصاحبه‌های صورت گرفته نیز این مساله مورد تایید قرار گرفت. شرایط اقتصادی نامطلوب کشور و عدم تکافوی هزینه‌های مالی شهرداری را نیز باید از دلایل مهم دانست (کریم‌نیا، ۱۴۰۱: ۵۳۹). با توجه به مشکلات مالی شهرداری‌ها که در مبحث قبل مطرح شد، متاسفانه شهرداری جهت تأمین منابع مالی خود به درآمدهای حاصل از تخلفات تکیه کرده‌اند (شکری، ۱۳۹۶: ۳۰) و (اسفیجنیان و دیگران، ۱۴۰۲: ۲۰). یافته‌های برخی پژوهش‌های داخلی در برخی شهرها نیز این مسئله را تأیید می‌کند که نگرش درآمدزایی شهرداری در افزایش تخلف ساختمانی نقش مؤثری دارد (اسمعیل‌پور و همکاران، ۱۳۹۸: ۲۵). به عنوان مثال، درآمدهای حاصل از تخلفات ساختمانی در شهرداری تهران، پس از عوارض بر ساختمان و اراضی، دومین منبع عمده درآمد شهرداری عنوان شده است (سرخیلی و رفیعیان، ۱۳۸۵: ۱۸۴). از این رو بدیهی است که اساساً اراده‌ای برای کاهش تخلفات در ساختار شهرداری وجود نداشته باشد. از منظر آسیب‌شناسی اجتماعی نیز، این تفکر آسیب جدی و نهادینه به حاکمیت قانون است. زیرا هنگامی که شهرداری به‌جای پیشگیری به درآمدزایی از تخلفات روی می‌آورد، در عمل یک اقتصاد سایه‌ای مبتنی بر قانون‌شکنی را رسمیت می‌بخشد. نتیجه این امر عادی‌سازی نقض قانون و فرسایش سرمایه اجتماعی است.

مسئله مهم دیگر این است که با توجه به فرایند قانونی پیش‌بینی‌شده مبنی بر ضرورت ارجاع امر به کمیسیون از طریق شهرداری و عدم امکان مراجعه مستقیم شخص به کمیسیون، در مواردی ممکن است که شهرداری از انجام تکلیف قانونیِ خود خودداری نماید. به عنوان مثال در برخی موارد شهرداری تخلف صورت گرفته را در صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰ نمی‌داند و با توافق مالی و اخذ جریمه (بدون نیاز به رأی کمیسیون تبصره یک ماده ۱۰۰ و مبهم بودن معیار و میزان جریمه اخذ شده) به پرونده‌ها خاتمه می‌دهد (فارسیان، ۱۳۹۶: ۸).

---

۱. مبنای این چنین مقرره ای احتمالا به این دلیل است که جرم و مجازات تابع قانون زمان وقوع آن است. اما جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری با وجود اینکه در ردیف مجازات اصلاحی نیست اما بر مبنای ارزش معاملاتی سال وقوع تخلف محاسبه می‌شوند (کامیار، ۱۳۹۵:۲۴۴).

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

مساله مهم دیگری که شاید در پژوهش‌های صورت گرفته مغفول مانده، نبود یک نهاد یکپارچه واحد و مشخص در حوزه تخلفات ساختمانی به عنوان متولی امر است. علاوه بر شهرداری، سازمان‌های دیگری از جمله سازمان مسکن و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، جهاد کشاورزی و دادگستری نیز در این حوزه دارای وظایف قانونی هستند. این تعدد و پراکندگی متولیان باعث شده تا شاهد تداخل وظایف، سردرگمی نهادها در انجام مأموریت‌های خود و مهم‌تر از آن، ایجاد فرصتی برای شهرداری باشیم تا با ارجاع مسئولیت به سایر نهادها، از ایفای مسئولیت نظارتی خود در برابر تخلفات ساختمانی تخلف نماید. علاوه بر این یکی دیگر از مشکلات این حوزه آن است که بعضا پیشگیری از تخلف ساختمانی از طرف شهرداری، نیازمند همکاری قوای اجرایی جهت ورود به ملک می‌باشد این در حالی است که در عمل بعضا به علت عدم همکاری مطلوب این نهادها، شهرداری قادر به انجام وظایف خود نیست. شخص متخلف نیز در حین ساخت با ادعای شخصی بودن ملک، اجازه ورود به ملک را نمی‌دهد و نهایتاً ساخت و ساز غیرمجاز صورت می‌گیرد. احتمالا طرح اصلاحی ماده ۱۰۰[1] با ایجاد مقام ضابط دادگستری برای ماموران شهرداری، درصدد حل این معضل بوده است.[2] با این وجود به نظر می‌رسد در ساختار فعلی این اصلاحیه نه تنها موجب حل مشکل نخواهد شد بلکه مشکلات بیشتری را ایجاد خواهد نمود. توضیح مطلب آنکه با توجه به وضعیت و سازوکار موجود (علم و اطلاع شهرداری از حدوث تخلف و عدم انجام اقدامات پیشگیرانه و رواج تخلفات مالی ماموران اجرایی شهرداری در این حوزه) در عمل ضابط دانستن آن‌ها موجب افزایش تخلفات مالی ماموران خواهد شد. ماموران ساده شهرداری با تبدیل شدن به ضابط قضایی، اختیارات بیشتر و احتمالا تخلفات مالی بیشتری خواهند داشت. در حالی که قبل از شناسایی چنین شأنی، لازم است ابتدا ترک فعل شهرداری و مامور مربوطه که منتج

---

۱. تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این طرح شهرداری مکلف است پس از آگاهی از بروز تخلف از مفاد پروانه که توسط مهندس ناظر اعلام می شود، هم‌چنین در مواردی که از طریق ماموری ذیربط و یا براساس گزارش سازمان‌ها و دستگاه‌های مسئول و یا اعلام شهروندان از وقوع تخلف مطلع می‌شود، بلافاصله از ادامه عملیات عمرانی و ساختمانی جلوگیری نماید و به مالک یا سازنده اخطار نماید ظرف مدت ده روز پس از ابلاغ نسبت به رفع خلاف و تطبیق آن با پروانه ساختمانی اقدام نماید. در صورتی که مالک یا سازنده در مدت مزبور رفع خلاف ننماید، شهرداری مکلف است پس از اخذ دستور دادستان به وسیله مأمورین خود در مقام ضابط دادگستری و با همکاری ماموران نیروی انتظامی نسبت به تخریب آن چه بر خلاف مفاد پروانه احداث شده است، اقدام می نماید. در این صورت مالکان و یا ذی نفعان متخلف، مکلف به پرداخت کلیه هزینه‌های تخریب و اعاده به وضعیت مجاز به شهرداری می باشند. ادامه عملیات اجرایی مستلزم اخذ گواهی عدم خلاف از شهرداری است.

۲. این طرح در دوره یازدهم مجلس شورای اسلامی در جلسه علنی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۳۰ مجلس اعلام وصول شده و به تصویب کمیسیون عمران رسید. با عنایت به عدم رسیدن نوبت بررسی در صحن علنی مجلس، مجدداً با امضای نمایندگان در دوره دوازدهم به جریان افتاده است.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

به تخلف ساختمانی شده است به صورت صریح و شفاف به عنوان یک تکلیف قانونی شناسایی و ضمانت اجراهای سنگین و مناسب برای شهرداری و ماموران ذی‌ربط ایجاد شود تا این مقام موجب ایجاد بازدارندگی شود و نه اینکه بستری برای افزایش تخلفات باشد.

تدقیق در پرونده‌های بررسی شده نیز گویای وجود مصادیق متعددی از ساخت‌وساز غیرمجاز در شهرداری تبریز بوده و آمار میزان تخلفات ساختمانی شهر تبریز نیز موید آن است که شهرداری تبریز وظایف نظارتی خود در این عرصه را به نحو شایسته انجام نداده است. گستردگی این تخلفات، لزوم اتخاذ راهکارهای مناسب برای جلوگیری از تضییع حقوق افراد را نمایان می‌سازد. به‌نظر می‌رسد بهترین راهکار تمرکز بر پیشگیری از این تخلفات با اعمال نظارت‌های دقیق و قوی است. خوشبختانه در سال‌های اخیر شاهد اراده جدی‌تر برای مبارزه با این مساله بوده‌ایم. اقدام شهرداری تبریز در اجرای طرح پایش پهپادی برای کنترل و نظارت بر ساخت و سازهای غیرمجاز در بافت‌های پرخطر این شهر را باید از جمله اقدامات موثر در این زمینه دانست. توجه به سایر علل نیز در کاهش میزان ساخت و سازهای غیرمجاز ضروری است. برخی بر این باورند که تغییرات مداوم در ضوابط طرح‌های توسعه شهری و هم‌چنین انحصارطلبی و تمرکزگرایی در اختیارات و تصمیمات در ساختار برنامه‌ریزی فضایی و مدیریت شهری ایران، بستر را برای «قانونی‌سازی تخلفات» مهیا ساخته و بر این اساس، راهکار اصلی مقابله با تخلفات در حوزه ساخت و سازهای کلان‌مقیاسِ شهری، بازنگری اساسی در شیوه‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های موجود در ارکان مدیریت شهری نظیر شهرداری و کمیسیون ماده ۵ است (دیاریان و نوریان، ۱۴۰۱: ۴۲). تصویب و اجرای ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح تفصیلی برای قانونمند نمودن ساخت وسازهای شهری، بومی‌سازی طرح‌های توسعه شهری، تصویب قانون مسئولیت سازندگان خانه‌های نوساز از دیگر پیشنهادات پژوهشگران این حوزه است (نوذری‌زاده، ۱۳۹۵: ۱۴۳). هم‌چنین تدوین قوانین جدید و کارآمد به‌ویژه با رویکرد جرم‌انگارانه برای متخلفان ساخت‌وسازهای غیرمجاز را باید از دیگر راهکارها جهت پیشگیری از این تخلفات دانست.

نتیجه‌گیری

شهرداری‌ها از جمله نهادهای تأثیرگذار در زندگی شهروندان هستند و گستردگی وظایف و حجم خدمات آن‌ها، زمینه بروز تخلفات متعدد و در نتیجه نارضایتی شهروندان را فراهم می‌کند. بررسی مصادیق عینی تخلفات شهرداری تبریز نشان می‌دهد که از منظر آسیب‌شناسی اجتماعی، این تخلفات صرفاً «مشکلات اداری» صرف نیستند، بلکه می‌توانند به آسیب‌های اجتماعی ساختاری عمیق‌تری مانند بی‌اعتمادی

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

عمومی و عادی‌سازی قانون‌شکنی تبدیل شوند. به لحاظ اهمیت مساله در این پژوهش، با بررسی پرونده‌های کمیسیون تحقیق و تفحص شورای شهر تبریز و مصاحبه با شهروندان، مصادیق عینی تخلفات حقوقی شهرداری بررسی شد. یافته‌ها نشان می‌دهد در تعدادی از پرونده‌ها، تخلفاتی از سوی شهرداری رخ داده که مهم‌ترین آن‌ها شامل تعلل در رسیدگی و پاسخ‌گویی، عدم اجرای آرای مراجع صلاحیت‌دار، نقض تعهدات و توافقات و عدم رعایت مقررات ساخت‌وساز است. این تخلفات ریشه در مجموعه‌ای درهم‌تنیده از علل ساختاری و انسانی دارد. از یک سو، چارچوب حقوقی و نظارتی ناکارآمد همانند ابهام و تعارض قوانین، ضعف شدید ضمانت اجرا برای آرای مراجع (مانند کمیسیون ماده ۱۰۰)، فقدان شفافیت در فرآیندهای اداری و قراردادی و تداخل وظایف نهادهای شهری، بستر بروز تخلفات را فراهم کرده است. از سوی دیگر، عوامل انسانی و فرهنگی شامل فقدان آگاهی کافی شهروندان از قوانین، ضعف فرهنگ قانون‌مداری و در برخی موارد عادی‌شدن رویه‌های ناسالم در تعامل با شهرداری، در شکل‌گیری این اختلافات مؤثر بوده‌اند. در گروه دیگری از پرونده‌ها، اگرچه تخلف صریحی از سوی شهرداری احراز نمی‌شود، اما منشأ شکایت شهروندان به ضعف نظارت کلان شهرداری و کمبود آگاهی شهروندان از مقررات بازمی‌گردد که نشان‌دهنده ضرورت اقدامات پیشگیرانه و آگاهی‌بخش از سوی شهرداری است.

اطلاع‌رسانی در خصوص قوانین مهم، انجام وظایف نظارتی به‌ویژه در مورد ساخت‌وسازهای غیرمجاز، پیش‌بینی سازوکارهایی برای تفهیم مفاد قراردادها به شهروندان و رعایت عدالت در تنظیم مصالحه‌ها از جمله پیشنهادات این پژوهش است. با این حال، این راهکارها به‌تنهایی راه‌حل نهایی نیستند. حل چالش تخلفات حقوقی شهرداری نیازمند اراده‌ای سیاسی برای تبدیل این نهاد از سازمانی دافع مسئولیت به نهادی پاسخگو و خدمت‌گزار است که در آن منفعت عمومی بر هر منفعت مقطعی دیگری ترجیح دارد. در واقع راه حل اساسی مستلزم بازطراحی حکمرانی شهری بر پایه شفافیت، پاسخ‌گویی و عدالت ترمیمی است. در پایان برای تحقق این اهداف، مجموعه‌ای از راهبردهای اصلاحی پیشنهاد می‌شود:

۱. اصلاح ساختار قانونی و نظارتی: بازنگری اساسی در قوانین پراکنده و قدیمی (مانند قانون شهرداری‌ها) با هدف رفع ابهامات، رفع تعارضات و تعیین ضمانت‌اجراهای قاطع؛ هم‌چنین اصلاح قانون درآمد پایدار شهرداری‌ها به گونه‌ای که وابستگی بودجه به درآمدهای ناشی از تخلفات قطع شود.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

۲. تقویت شفافیت و پاسخ‌گویی و نهادینه‌سازی مشارکت عمومی: الکترونیکی‌کردن کامل فرآیندها، انتشار عمومی اطلاعات مؤثر بر حقوق شهروندان و احیاء و اجرای سازوکارهای مشارکتی موجود اما مغفول‌مانده در قوانین (مانند آیین‌نامه طرح‌های توسعه و عمران محلی)[۱] و ایجاد بسترهای نوین برای مشارکت واقعی ذی‌نفعان در تصمیم‌گیری‌ها.

۳. توانمندسازی شهروندان و فرهنگ‌سازی: اجرای برنامه‌های آموزشی مستمر برای شهروندان درباره حقوق شهری و شیوه‌های قانونی پیگیری مطالبات، همراه با آموزش اخلاق حرفه‌ای و حقوق شهروندی برای کارکنان شهرداری.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

۱. ماده ۲۰ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی مصوب ۱۳۷۸ هیـأت دولـت: بـه منظـور جلـب مشارکت بیشتر مردم و نهادهای محلی، دبیرخانه شورای استان موظف است در حین تهیه و پس از تکمیل مطالعات طرح‌هـای جامع شهری و ناحیه‌ای حسب مورد، نظرات مردم و شورای شهر و شهرداری و یا فرمانداران و شوراهای شهرسـتان مربـوط را اخذ و مورد بررسی کارشناسی قرار دهد. دستورالعمل نحوه انجام نظرخواهی‌های موضوع این بند ظـرف مـدت سـه (۳) مـاه از تصویب این آیین‌نامه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

فهرست منابع و مآخذ

آقایی بجستانی، مریم، مرتضوی (۱۴۰۲). "بررسی تخلفات ساختمانی در شهرداری و رویه اجرایی آن با قانون شهرداری"، مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، دوره نهم، ش ۱، صص ۲۱۸ تا ۲۳۵.

احمدی، زینب (۱۴۰۰)."شناسایی بیشترین تخلفات ساخت‌وسازهای ساختمانی در کلان‌شهر تهران و ارتباط آن‌ها با قوانین شهرداری‌ها"، پانزدهمین کنفرانس ملی شهرسازی، عمران، جغرافیا و محیط زیست.

اسفیجانیان، داود، فیض، امیر، اسفندانی، وحید، محمودیان، فخرالدین (۱۴۰۲)."تبیین وضعیت و شناخت عوامل مؤثر بر تخلفات در ساخت‌وسازهای شهری (نمونه موردی: منطقه شش شهرداری شهر قم)"، مجله دستاوردهای نوین در مطالعات علوم انسانی، سال ششم، ش ۶۷.

اسمعیل‌پور، نجما، هروی، زهرا، حیدری هامانه، الهام (۱۳۹۸)."بررسی علل وقوع تخلفات ساختمانی در شهرهای ایران با تأکید بر نقش شهرداری (مطالعه موردی: محدوده منطقه ۳ شهر یزد)"، مجله دستاوردهای نوین در مطالعات علوم انسانی، ش ۳۱، صص ۱۷–۲۹.

اشعه‌شعار، علیرضا، تدین، عباس، رهامی، محسن (۱۴۰۴)."تأملی بر جرم‌انگاری تخلفات ساختمانی"، پژوهش‌های حقوقی، دوره ۲۵، شماره ۶۱.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۱). مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد دوم، چاپ پنجم، تهران: انتشارات گنج دانش.

جمشیدی، علیرضا، محسنی، فرید، قاسمی، ناصر، داودی، حمزه (۱۴۰۱)."از جرم‌زدایی تا تخلف‌انگاری (مطالعه تطبیقی)"، دیدگاه‌های حقوق قضایی، دوره ۲۷، شماره ۹۷.

حسین‌زاده، پرویز، ابراهیم‌پور، داوود (۱۳۹۲)."بررسی عوامل اجتماعی مرتبط با رضایت شهروندان شهر تبریز از رعایت حقوق شهروندی"، مطالعات جامعه‌شناسی، سال ششم، ش ۲۱.

خاکشورنیا، عطیه، محمدصادق بهادری (۱۳۹۵)."مدیریت زمان و بررسی آثار آن در اطاله رسیدگی به پرونده‌های حقوقی و اداری شهرداری‌ها"، کنفرانس بین‌المللی نخبگان مدیریت.

دیاریان، نیره، فرشاد نوریان (۱۴۰۱)."قانونی‌سازی: روایت مشروعیت‌بخشی به تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: مگامال‌های شهر تهران)"، نشریه هنرهای زیبا ـ معماری و شهرسازی، دوره ۲۷، ش ۳.

رمضانی، محمد (۱۳۹۹)."ظرفیت شهرداری‌ها در توسعه اجرای حقوق شهروندی، مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری"، سال ۳، ش ۲.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

سرخیلی، الناز، رفیعیان، مجتبی (۱۳۸۹)."آسیب‌شناسی درآمدهای حاصل از تخلفات ساختمانی در شهرداری تهران"، سومین همایش «مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها»، صص ۱۷۱–۱۹۲.

شکری نودهی، علی (۱۳۹۶)."بررسی چالش‌های تأمین مالی در شهرداری‌ها در راستای تحقق سیاست‌های اقتصاد مقاومتی"، فصلنامه چالش‌های جهان، سال سوم، شماره اول (پیاپی ۹)، صص ۲۷–۵۶.

صادقی، جواد اعظم، شیخ‌الاسلامی، عباس، میرزاجانی، حمیدرضا (۱۴۰۲)."ساختار نظام شهرسازی در سنجه آسیب‌شناسی (زمیولوژی)"، آموزه‌های فقه و حقوق جزا، سال دوم، شماره ۴.

صفریان گرمه‌خانی، روح‌الله، رستمی، شکوفه، صفریان، سمیه (۱۴۰۱)."فرهنگ و راهبری نظام اداری کارآمد در جمهوری اسلامی ایران"، دولت‌پژوهشی ایران معاصر، سال هشتم، شماره اول.

ظاهری، محمد، پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵)."موانع اجرایی ضوابط شهرسازی و ارائه راهکارهای مناسب در جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز)، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری"، شماره ۲۴، صص ۳۴–۶۳.

فارسیان، محمدرضا (۱۳۹۶)."کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، نقش شهرداری‌ها، شوراهای اسلامی و دیوان عدالت اداری (ضرورت تحقق تکالیف قانونی، ابعاد کیفی و رفع نواقص حقوقی)"، مجموعه مقالات گزارش‌های کارشناسی، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، صص ۱۲۱–۱۶۵.

کامیار، غلامرضا (۱۳۹۵). شهر در پرتو رویه قضایی، چاپ اول، تهران: مجد.

کریم‌نیا، سحر (۱۴۰۱)."نظام مدیریت مالی شهرداری تهران: آسیب‌شناسی و راهکارها در پرتو مطالعه تطبیقی ده شهر لندن، زوریخ، نیویورک، تورنتو، اوکلند، وین، پکن، توکیو، دوبی و استانبول"، پژوهش‌های حقوقی، دوره ۲۱، شماره ۵۱.

گزارش حسابرس مستقل شهرداری کلان‌شهر تبریز برای سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸.

لاله‌پور، منیژه، سرور، هوشنگ، اسمعیل‌پور، مرضیه، مرادی کوچی، سمیرا (۱۳۹۸)."بررسی وضعیت تخلفات ساختمانی و علل و انگیزه‌های وقوع آن در شهر شیراز"، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری ـ منطقه‌ای، سال نهم، شماره ۳۰.

مناف‌زاده، هادی، طوفان، سحر (۱۳۹۹)."بررسی علل نارضایتی شهروندان از شهرداری‌ها (مورد مطالعه: شهرداری اسکو)"، مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری، سال ۳، ش ۴.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]

نوذری‌زاده، رودابه، غلامی، غلامرضا، حیدری، امیر، آقاحسینی، رضا (۱۳۹۵)."معایب و معضلات و مشکلات حقوقی شهرداری‌ها در ایران"، مدیریت شهری نوین، سال ۴، ش ۱۲.
یزدانی امیری، محمود، کرمی، رقیه، نادری، افشین، سلطانی، فاطمه (۱۳۹۲)."مشکلات حقوقی شهرداری‌ها در اداره شهرهای ایران"، کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.101]