

The Reasons behind Non-Compliance with Building Legislation in the Residential Areas of the City of Baghdad

Hajer Abdul Sadde Abdul Hameed

Governmental Contract department, University of Baghdad, Baghdad, Iraq

Hajer.aleshaqi88@gmail.com

Inaam Albazaz

Collage of Engineering, University of Baghdad, Baghdad, Iraq

Inaam.albazzaz@yahoo.com

Submission date:- 17/3/2019	Acceptance date:-24/4/2019	Publication date:-11/9/2019
------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

Abstract:

The majority of Baghdad region's problems are related to building contraventions, which have increased dramatically after the event in 2003 and the intense immigration from other parts of the country to Baghdad. These events coincided with a boom in the construction section and increased in density selling by Baghdad municipality.

Due to the long-term consequence of this phenomenon and the inefficient and inappropriate of municipality actions, it is very important to identify the main causes of these malpractices so that we can develop the solutions for it.

The research examined the causes of these violation, which include the contraventions of height, setback and plot coverage. Through reviewing the literature review and questioner, the following indicators were examined: level of awareness, violation of regulations to meet housing needs, violation of legislation for purpose of profitability, income of owners, supervision.

The survey sample was answered by 100 household, Pearson correlation used to achieve accuracy of the causes of building contraventions . The results revealed that the level of awareness , income level are the main reasons of building contraventions.

Keywords: Building Contraventions; Non-Compliance, Building Legislation, Residential Building; Baghdad

اسباب عدم تطبيق التشريعات البنائية الخاصة بالمباني في المناطق السكنية لمدينة بغداد

هاجر عبد السميع عبد الحميد

شعبة العقود الحكومية، بغداد - العراق

Hajer.aleshaqi88@gmail.com

انعام امين اليزاز

كلية الهندسة، جامعة بغداد، بغداد - العراق

Inaam.albazzaz@yahoo.com

1-1 الخلاصة:

ترتبط غالبية مشاكل العاصمة بغداد بمخالفات البناء، اذ ازدادت وبصورة كبيرة بعد احداث عام 2003 والهجرة من مناطق اخرى من البلاد الى العاصمة بغداد، تزامنت هذه الاحداث مع طفرة في قطاع البناء وزيادة كثافة البناء والبيع ضمن بلديات مدينة بغداد. ولدت العواقب بعيدة المدى لهذه الظاهرة وقفة لتحديد اسباب هذه المخالفات حتى يمكن تطوير حلول للحد من ظاهرة المخالفات البنائية او على الاقل التخفيف منها. ركز الباحث على دراسة وتحليل اسباب حدوث المخالفات البنائية، والتي شملت مخالفة الارتفاع والارتداد ونسبة التغطية، وفي اثناء مراجعة الادبيات السابقة التي تناولت مدن كطهران وغانا وعبادان وكذلك الدراسة العملية وتحليل نتائجها تم التحقق من المؤشرات الاتية: مستوى الوعي، المخالفة لاغراض السكن (إيفاء المتطلبات السكنية) ، مخالفة التشريعات لاغراض الربحية، مستوى الدخل للمالكين ، جانب الاشراف والمراقبة. تمثلت مشكلة البحث الرئيسة بقلة المعرفة المتوفرة حول الاسباب المؤدية الى عدم تطبيق التشريعات العمرانية في المباني السكنية لمدينة بغداد . ومن هنا برزت مشكلة البحث المتمثلة بـ قلة المعرفة المتوفرة حول الاسباب المؤدية الى عدم تطبيق التشريعات العمرانية في المباني السكنية لمدينة بغداد. اما هدف البحث فكان " توضيح الاسباب المؤدية الى ظهور المخالفات البنائية المرتكبة في المباني السكنية لمدينة بغداد والاسباب التي تؤدي الى ارتكاب هذه المخالفات لغرض التوصل الى حلول من شأنها ايقاف او الحد من هذه الممارسات الخاطئة ". اعتمد البحث عينة استبانة ل 100 شخص جميعهم من الذين ارتكبوا المخالفات البنائية، واعتمدت النتائج لتقييم المؤشرات اعلاه. استخدم معامل الارتباط بيرسون لتحقيق الدقة. اظهرت النتائج ان مستويات الوعي ومستويات الدخل والعوامل الاقتصادية هي السبب الرئيس وراء عدم تطبيق التشريعات البنائية الخاصة بالمبنى في المناطق السكنية لمدينة بغداد.

الكلمات الداله: المخالفات البنائية، عدم التطبيق، التشريعات العمرانية، التشريعات، المباني السكنية، بغداد

مشكلة الدراسة:

قلة المعرفة المتوفرة حول الاسباب المؤدية الى عدم تطبيق التشريعات العمرانية في المباني السكنية لمدينة بغداد.

فرضية الدراسة:

ان ارتكاب المخالفات البنائية وعدم ملائمة التشريعات والظوابط البنائية النافذة للواقع المتغير والزيادة السكانية الكبيرة التي تشهدها مدينة بغداد سببا رئيسا لمخالفات البناء.

هدف الدراسة:

تهدف الدراسة الى توضيح الاسباب المؤدية الى ظهور المخالفات البنائية المرتكبة في المباني السكنية لمدينة بغداد والاسباب التي تؤدي الى ارتكاب هذه المخالفات لغرض التوصل الى حلول من شأنها ايقاف او الحد من هذه الممارسات الخاطئة.

1-2 المقدمة:

تعد مخالفة التشريعات العمرانية احدى الاسباب التي تؤثر على المناطق الحضرية في الدراسة الحالية، سيما في البلدان النامية، والتي تتطلب اعداد نظام اداري ومؤسساتي فاعل لمعالجة المشكلة وايجاد الحلول المناسبة لها، وفي اثناء البحث في الاسباب الرئيسة التي ادت الى حدوثها.

اعتمدت التشريعات البنائية لغرض ضمان جودة نوعية للحياة والاحترام للحقوق المدنية. اذ تحدد التشريعات البنائية ماسموح ببناءه [1]. فهي تعرف بكونها معايير للبناء وادوات تشغيلية للخطط الرئيسة ، والتي يسبب عدم الامتثال لها الى اثار اجتماعية واقتصادية وفيزيائية ومكانية واسعة. وعدم الامتثال او التجاهل او العصيان او الكسر للقوانين الحضرية [2] . تسبب المخالفات البنائية بنتائج سلبية كالتمدد الحضري، وزيادة المباني غير الامنة، وزيادة رقعة المناطق العشوائية والاحياء الفقيرة، وتدمير المناظر الطبيعية الخضراء وعدم التوازن بين الكثافة العمودية والكثافة السكانية الخ [3] .

وفي اثناء الدراسات السابقة اعتمد الباحث تعريفا اجرائيا للمخالفة البنائية: -

هو عدم الامتثال الى التشريعات والقوانين البنائية والتي شرعت لاغراض حماية المصلحة العامة في اثناء ضمان جودة نوعية الحياة وتحقيق العدالة الحضرية. وبالاعتماد على القوانين النافذة التي تحكم المجتمع والبلد الذي تمارس فيه هذه المخالفات.

ان الاجراءات المتمثلة بتجاهل هذه المخالفات البنائية او قبول استحصال غرامة مقابل المخالفة او الالتزام بازالة المخالفات او تعديلها هي بعض الطرائق المستعملة من قبل الادارة الحضرية للعديد من البلدان لغرض التعامل مع مرتكبي المخالفات البنائية. اذ تتحمل بلديات مدينة بغداد مسؤولية مراقبة العمليات البنائية التي تبني داخل المدينة، وكل بلدية ضمن جانب صلاحيتها كما وهي المسؤولة عن مراقبة مخالفات البناء والتبليغ عنها وازالتها او تعديل الجزء غير المصرح به من البناء او استحصال غرامة من مالك الارض والمبنى. وعلى الرغم من ان هذه الاجراءات لاتزال مخالفت البناء تمارس بشكل كبير داخل المدينة. ستكون الطريقة الامثل والاكثر فاعلية للسيطرة على هذه المخالفات هو في الرد على الاسباب الاساسية الكامنة وراءها ووضع توصيات ومقترحات يمكن تطبيقها في مدينة بغداد والمدن الاخرى ذات الظروف المماثلة لمعالجة هذه الظاهرة.

تم تحديد مشكلة البحث واهدافه وفرضيته بتبني منهج وصفي للدراسات السابقة ومنهج تحليلي من خلاله توصل الي نتائج تم توضيحها في المستخلص.

1-3 المخالفات اصطلاحا:

يهدف البحث للكشف عن ماهية المخالفات لابد لنا من التطرق الى المصطلحات والمرادفات المختلفة التي تستعمل لتعريف مخالفات البناء في بلدان العالم، وتتمثل بالآتي:

◀ البناء غير القانوني Illegal building : حسب كل من ([11];[10];[9];[8];[7];[6];[5];[4])

◀ البناء بدون تصريح Unauthorized building : حسب كل من ([10];[8];[5];[4];[12])

◀ البناء غير النظامي uncontrolled building : ([5];[4])

◀ البناء العشوائي Informal building : ([4];[9];[7];[5]);

◀ البناء غير المنظم unorganized building : [4]

◀ البناء بدون رخصة البناء building without a permit : [7]; [9]

◀ البناء غير المخطط Unplanned building : ([4];[10];[7]).

4-1 أنواع وتصنيفات المخالفات البنائية:

حددت التشريعات والقوانين البنائية مايسمح ببنائه. وتعد هذه التشريعات والقوانين امرا لايستغنى عنه وذلك لكونها تسيطر على الانتهاكات للحقوق العامة. ويمكن لهذه القوانين البنائية ان تصنف الى معمارية او حضرية. فالقوانين المعمارية عادة ماتكون نموذجا كميا من المعايير البنائية، الغرض من هذه المعايير والانظمة هو في ضمان توفير معيار الحد الأدنى من متطلبات الصرف الصحي والسلامة والمتانة الهيكلية وغيرها من المعايير الاساسية. اذ ان تطبيق المعايير من شأنه ان يزيد من كفاءة واقتصاد البناء. ومن ناحية اخرى، يشكل الامتثال الى هذه المعايير البنائية عبئا على كاهل السكان من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط لانه قد يسبب زيادة في تكاليف البناء. اما القوانين الحضرية فهي عادة ما تراقق الخطط الاستراتيجية الكبيرة والتصاميم الاساس، ويكون هدفها هو ضمان التوزيع العادل للموارد، وانشاء بيئة حضرية متناسقة، وتوفير المرافق والخدمات الضرورية لمختلف الانشطة الحضرية.

وبالاعتماد على دوافع مرتكب المخالفة البنائية، ونوع الانتهاك الذي قام به، وقوانين البلد الذي ارتكبت فيه المخالفة، وطريقة ارتكابها، يمكن لمخالفات البناء ان تتخذ اشكالا وصورا مختلفة ويكون لها تأثيرات متنوعة. ففي تركيا على سبيل المثال لا الحصر ، يعد البناء مخالفا عند عدم وجود سند ملكية الارض ،سواء كان مبنىا صغيرا في احدى الضواحي ، او فيلا ضخمة في منطقة راقية [8] . في حين في دول اخرى كالليونان مثلا يكون البناء العشوائي فيها مختلفا عن البناء في الاحياء الفقيرة المنتشرة على أطراف المدن الكبرى. وعلى العكس من ذلك ، فعادة ماتكون هذه المباني العشوائية ذات بنية جيدة وفي بعض الاحيان تتالف من طابقين او اكثر وقد تكون احيانا اخرى مباني فخمة [7]. اما المباني العشوائية فيمكن ان توجد على الاراضي الزراعية بالقرب من المدن الكبرى او في المناطق الساحلية ذات المستويات المعيشية العالية. تختلف تصنيفات وانواع المخالفات البنائية من منطقة الى اخرى [12] . ففي المناطق السكنية العالية والمتوسطة الجودة، تكون المخالفات لكل من الارتفاع، وتغيير الاستخدام، وطبيعة الانشاء للسياج الخارجي. اما في المناطق السكنية المنخفضة الجودة تكون المخالفات أكثر حدوثا هي لنسبة الاشغال للمبنى، كما ويتم تجاهل اغلب المعايير البنائية.

ان بعض القوانين البنائية الى تحقق كفاءة اقتصادية وتحسن من نوعية المساكن، الامر الذي يجعل اصحاب الاملاك من تقييم هذه القوانين بكونها قيمة جدا. فعلى سبيل المثال ، يفضل عدة من اصحاب الاملاك من استئصال اذن لزيادة نسبة مساحة البناء (F.A.R.) ، وكذلك تغيير استخدام الارض في مركز المدينة ليكون تجاريا او اداريا ([12][8]) .

وفي احيان اخرى تعد هذه القوانين البنائية ذات طبيعة تقليدية، مما يجعلها تصنف غير جذابة في نظر العديد من اصحاب الاملاك والمستثمرين. فالتركيز على تطبيق انظمة البناء في هولندا ، يقترح الباحث Van der Heijden بان الناس يميلون الى احترام قوانين البناء طالما كانت القوانين تلبي رغباتهم وطموحاتهم [13].

5-1 العلاقة بين الهيكل الحضري والمخالفات البنائية:

اشار الباحث Kamyar في عام 2008 في كتابه "القانون الحضري" الى عاملين هامين يؤثران على الجرائم الحضرية¹ ، يتمثل العامل الاول بالعلاقات الخاصة بين المواطنين والهيكل الاجتماعي للمدينة [14]. اما العامل الثاني فيرتبط بالشكل الفيزيائي للمدينة. ووفقا له، فان التناقضات الثقافية بين المواطنين الناجمة عن الهجرة، وضعف الاسس الثقافية، وعدم الشعور بالانتماء الى المدن، وتغيير القيم والقواعد جميعها امور تؤثر على زيادة الجرائم الحضرية بما في ذلك مخالفات البناء اذ تعد المخالفات البنائية جريمة حضرية. ومن ناحية اخرى، فان الشكل المادي غير المناسب او غير المخطط للشكل الحضري، والمرات الضيقة، والكثافات العالية في المناطق الحضرية، والمساحات المبنية والجافة في جانب الاراضي المخصصة للتطوير، وعدم الانتظام بين المباني، وعدم كفاية المساحات بين المباني، والظروف غير الامنة وغير الصحية للمباني والمساحات الحضرية يمكن ان تشكل ارضية ملائمة لحدوث الجرائم الحضرية بضمنها المخالفات البنائية. وبعبارة اخرى ، تحدث الجرائم الحضرية استجابة الى التفاعلات المعقدة بين العوامل الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والفيزيائية والنفسية والبيئية [15] .

¹ الجرائم الحضرية: وهي جميع الممارسات الخاطئة وغير المسموح بها والتي ترتكب بحق البيئة الحضرية والتي من ضمنها المخالفات البنائية.

ان بعض اجزاء المدن الكبرى تواجه المزيد من حالات عدم الالتزام بالتشريعات والقوانين البنائية مقارنة مع غيرها. اذ ان تركيز مخالفات البناء في بعض اجزاء المدن دونها عن غيرها يرجع الى ان هذه الاماكن تمثل فرصا أكثر ملائمة لارتكاب مثل هذه المخالفات ولاتتوفر في مناطق اخرى من المدن. ناقش Sarkheyli في عام 2010 سبب عدم الالتزام بالتشريعات والقوانين البنائية والذي يحدث بشكل اكثر في بعض اجزاء المدن لاسباب تتمثل بالمشاكل الاجتماعية والاقتصادية كالقفر وانعدام الوعي بين السكان في اهمية هذه التشريعات [16] ; [17]. فعلى سبيل المثال، المناطق العشوائية والاحياء الفقيرة التي تكون مستقرا لاصحاب الدخول المنخفضة والاميين وكذلك الذين هم غير مستوعبين ضمن المهن الحضرية المناسبة داخل المدن، هي من أكثر اجزاء المدن الكبرى التي تعاني من مشكلة المخالفات البنائية وفي مختلف المستويات في البلدان النامية.

ان فرصة العثور على اراضي بثمان رخيص وانشاء بناء منخفض التكلفة تمثل فرصا لحدوث المخالفات العمرانية وعدم الالتزام بالتشريعات والقوانين العمرانية، هذه الفرص عادة ماتكون متوافرة في أطراف المدن وكذلك المناطق الحضرية غير المخططة والتي لاتحتوي على الخدمات الحضرية. كما وان الانتقال الى اطراف المدن او المناطق شبه الحضرية (اذ اسعار الاراضي الرخيصة) هي احد اسباب حدوث السكن غير الرسمي في جنوب الصحراء الكبرى لافريقيا[5]. ومن ناحية اخرى فان الظروف البيئية الجيدة في بعض المناطق الحضرية وانخفاض تكاليف اشغال الاراضي والتنمية توفر فرصا لحدوث المخالفات البنائية. ان كل من الظروف البيئية الجيدة ، وانخفاض اسعار قطع الاراضي الزراعية وانخفاض الارباح المستحصلة من المنتجات الزراعية ، هي من مسببات التنمية غير المخططة وغير الرسمية وسبب تدمير الاراضي الزراعية الكبيرة في اليونان [7] .

يمكن ان تكون الخصائص الاجتماعية – الاقتصادية للمكان والذي يحدد طبيعة الاشخاص والجماعات والانشطة المستقرة فيه ادوات فاعلة في توفير الظروف الملائمة لحدوث الجرائم الحضرية كالمخالفات البنائية. ان العوامل الاجتماعية ومنها حجم الاسرة ودخلها والوعي العام و الظروف المالية هي عوامل فاعلة تؤثر على نسبة الالتزام بالتشريعات والقوانين العمرانية في مدينة سلنت في الاردن [4].بالاضافة الى ان الفقر وضعف الوعي والامية هي من الاسباب التي ادت الى البناء غير المصرح به في ابادان –نيجيريا [7]. يشير Huchzermeyer في 2004 و Zegarac في 1999 و Fekade في 2000 الى ان الهيكل الحضري غير المتوازن وعدم تكافئ فرص الوصول الى الاقتصاد الحضري والتنمية غير المتوازنة والفصل المكاني هي من اسباب المخالفات العمرانية [6] ؛ [11] ؛ [5] . اضافة الى ذلك، ان الحاجة الى سكن هو من اهم اسباب حدوث المخالفات البنائية في مدينة طهران. اذ تختلف نوعية وكمية الاحتياجات السكنية في اجزاء المدينة المختلفة تبعا لخصائصها الاجتماعية والاقتصادية [18] .

1-6 اسباب ظهور المخالفات البنائية حسب الادبيات السابقة:

تختلف شدة وتصنيفات المخالفات البنائية من مجتمع الى اخر ومن بلد الى اخر. اذ تعتمد شدة هذه المشكلة على طبيعة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والقانونية وخصائص الادارة الحضرية في البلد المتضرر. اذ اجريت العديد من الابحاث على المناطق الحضرية في البلدان النامية ، بما في ذلك جوهانسبرغ وسان باولو [19] وبلغراد [11]، ومدينة سالت القديمة [4] وعبادان [12] وجاكرتا [20] والتي اثبتت ان المخالفات البنائية اكثر خطورة في البلدان النامية .

ان المخالفات البنائية في اجزاء المدينة التي تكون فيها جودة الحياة منخفضة وتعاني من الفقر والامية[4]؛[12]. فتكون التجاوزات والاحياء الفقيرة هي موطن ومسكن الاشخاص اصحاب الدخول المنخفضة والذين لا يحصلون على تعليم جيد، وغالبا يكونوا عاطلون عن العمل او يعملون في القطاع غير الرسمي، كما وتكون هذه المناطق فيها اعلى نسبة من المخالفات ([19]؛[21]).تحدث هذه الممارسات في مثل هذه المناطق بشكل فردي او جماعي وتكون في بعض الاحيان بصورة منظمة[12]. ويسبب انحرافها عن معايير التخطيط والبناء مشاكل مزمنة في هذه المناطق. اذ يفقر سكان هذه المناطق الى المرافق والخدمات الضرورية، مثل مياه الشرب، ونظام الصرف الصحي، والكهرباء والاماكن العامة والملاعب.

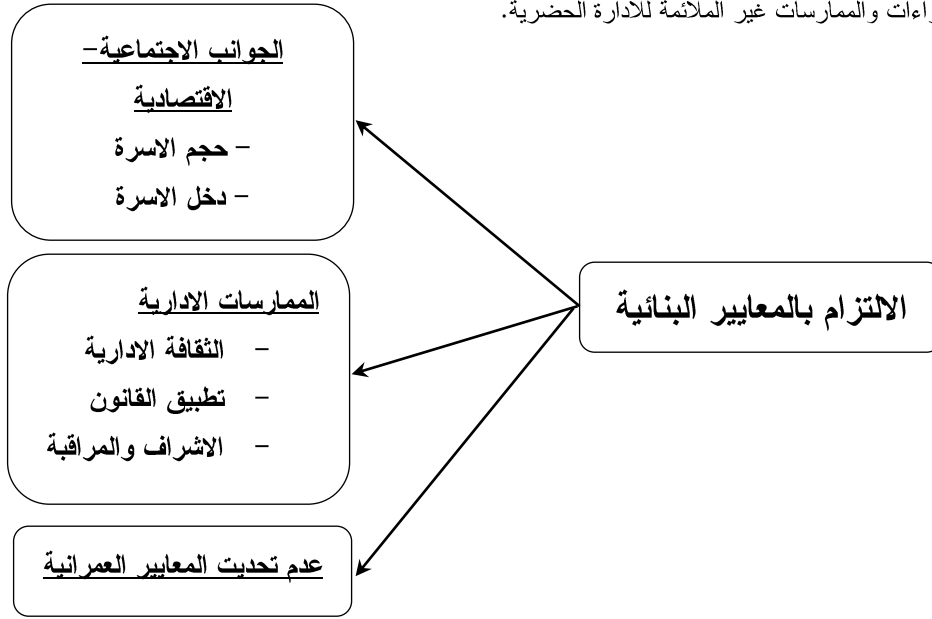
مما لاحظناه في وقتنا الحاضر وفي مدينة بغداد هو ان انتشار المخالفات البنائية التي لاتقتصر على المناطق ذات نوعية الحياة المنخفضة وانما بالعكس فنلاحظ انتشارها في اغلب مناطق بغداد سيما المناطق ذات الخدمات الجيدة التي يطمح للسكن والاستثمار فيها اغلب السكان نظرا لتوفر الخدمات الضرورية والبنى التحتية الملائمة لهم، اذ وبسبب تحسن الاوضاع المعيشية يقوم اغلب السكان بشراء

الاراضي في المناطق ذات النوعية الجيدة للحياة وبناءها لاغراض السكن الشخصي. مما يزيد الطلب على هذه المناطق جعل اصحاب الدور السكنية فيها يلجأون الى بيعها الى مجموعة اشخاص لاغراض تحقيق الاستفادة المادية وبالتالي ظهرت المخالفات البنائية في المنطقة وزادت بصورة كبيرة. تمثلت اغلب هذه المخالفات البنائية المرتكبة ضمن هذه المناطق بمخالفة الارتفاع ومخالفة الارتداد ومخالفة نسب التغطية والتقسيم غير القانوني وغيرها من مخالفات التشريعات العمرانية.

ان من اهم الاسباب لظهور المخالفات البنائية في مدينة بغداد، تزايد معدلات الهجرة الى العاصمة خاصة بعد احداث عام 2003 وزيادة اعداد السكان. وأشارت العديد من الدراسات كدراسة [4] ان هنالك ثلاثة عوامل رئيسية تعد عوامل تنبؤية لتطبيق التشريعات العمرانية : الدوافع الاجتماعية والاقتصادية ، وممارسات الادارة الحضرية، وعدم الثقة بمعايير التخطيط شكل رقم (1) .

ان العوامل الاجتماعية والاقتصادية والقانونية والادارية في العديد من البلدان تؤدي الى حدوث تنمية غير مخطط لها وانشاء لعدد كبير من المباني غير الرسمية [7]. يقدم البحث الحالي العوامل التي تؤثر على حدوث المخالفات العمرانية وتقسيمها الى اربع فئات:

- المخالفات نتيجة لعملية النمو الطبيعية الناتجة عن التحضر.
- العوامل الاجتماعية الاقتصادية.
- تشريعات وقوانين البناء غير المحدثة والقديمة.
- الاجراءات والممارسات غير الملائمة للادارة الحضرية.



شكل رقم (1) العوامل التي تؤثر على تطبيق التشريعات العمرانية[4]

1-6-1 العوامل الاجتماعية – الاقتصادية

ان الجرائم الحضرية هي استجابة الى التفاعلات المعقدة بين الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والبدنية والنفسية [15] . يجعل الفقر المواطنين غير قادرين على تحمل تكاليف توفير سكن مناسب، وبالتالي يعد هذا الامر أحد الاسباب الرئيسية لعدم الالتزام بالتشريعات العمرانية. ان دخل الاسرة الشهري وحجمها والموارد المالية هي عوامل لها تأثير كبير على الامتثال الى التشريعات العمرانية [4]. واكدت الدراسات ان هنالك علاقة متبادلة بين عدم فاعلية نظم التخطيط في مدينة عبادان وبين مشاكل المدينة وبين الفقر والامية وعدم الوعي تجاه المعايير العمرانية[12]. كما وان من اسباب المخالفات العمرانية في المدن الافريقية هو الهجرة من الريف الى المدينة [5]. في حين ان من الاسباب لممارسات البناء غير القانونية في بلغراد هي : النمو والتنمية الاقتصادية غير المتوازنة ، والهجرة الى المدن، عدم توفير الاراضي للسكن للعائلات الجديدة [11]. وفي ايران نلاحظ انه يواجه سكان المدن منخفض الدخل العديد من

الصعوبات في اختبار موقع سكني ملائم ، فضلا عن القرارات المتعلقة بحجم ومساحة ونوع مواد البناء التي ينبغي استخدامها في البناء ، إضافة الى الحصول على رخصة بناء للحصول على التمويل والقروض الحكومية. ونتيجة لذلك، لا تمتلك هذه المجموعات اي خيار سوى السكن غير القانوني او السكن المخالف. وبالتالي يبدأ انتشارهم بمستوطنات عشوائية بالقرب من المدن الكبرى مما يجعلهم يعانون من الحرمان ومن ايسر الخدمات فضلا عن حقوق المواطنة. شيئا فشيئا تتحول هذه المجموعات الى مناطق فقيرة تعاني من الفقر والجريمة والمشاكل الاجتماعية. ان الوعي بوجود التشريعات العمرانية هو أحد الاسباب الهامة في تطبيقها اذ ان الوعي بها يساهم بشكل فاعل في الامتثال لهذه المعايير .

1-1-6-1 المخالفات نتيجة لعمليات النمو الطبيعية الناتجة عن التحضر:

ان توسع المناطق الحضرية ادى الى صعوبة عملية السيطرة عليها، فضلا عن ظهور العديد من المشاكل والمعضلات. ولهذا تصبح عملية تطبيق التشريعات والقوانين العمرانية امرا مهما جدا للسيطرة على هذه المشاكل. فنلاحظ ان البناء غير القانوني قد وجد في مدينة بلغراد بسبب عملية التحضر [11]. وبالتالي تكون المباني غير القانونية هي استمرار لعمليات تطور المستوطنات البشرية [5].

وبعبارة اخرى فان زيادة الطلب على المساكن مقابل عدم كفاية التوجيهات والامدادات في مجال السياسات العامة، قد كتقت من مشكلة المخالفات البنائية. لذا يمكن النظر الى مشكلة المخالفات بكونها الاستجابة التي يمارسها المهاجرين وسكان المدن الى المشاكل الحضرية التي لم يتم ايجاد الحلول لها. فيلاحظ ان اغلب الدراسات التي اجريت في البلدان النامية ان ظاهرة المخالفات هي احدى نتائج التحضر والتوسع للمستوطنات البشرية ([11];[6];[5]). فضلا عن ان هذه المخالفات هي استجابة من اصحاب الدخول المنخفضة لعدم توفير السكن الملائم لهم ([6]).

لاحظت العديد من الدراسات العلاقة المتبادلة بين التنمية غير القانونية وغير المخططة وبين الزيادات السكانية في المراكز الحضرية، وارتفاع الطلب على الاراضي الحضرية الواقعة في المناطق الحضرية ذات الظروف البيئية الافضل فضلا عن التحسينات في شبكات الطرق والسكك الحديدية التي تساهم في التقليل من اوقات التنقل. كما ويعد انخفاض اسعار قطع الاراضي الزراعية وانخفاض الارباح المتأتمية من المنتجات الزراعية ، مقارنة مع الارباح المستحصلة من خلال التوسع الحضري هي من الامور الهامة والمؤثرة في التنمية الحضرية غير المخطط لها [7].

1-6-2 قوانين البناء غير المحدثة والناقصة:

تبين ان التشريعات العمرانية والقوانين النافذة قد عفا عليها الزمن وغير قادرة على مواجهة التحديات المتعددة والجوانب الناجمة عن ارتفاع معدلات التحضر [5]. وشملت اوجه قصور هذه التشريعات في عدم قدرتها على تلبية احتياجات المجتمع، وفشلها في تمثيل الحد الأدنى من معايير البناء (اذ انها في بعض الاحيان تعبر عن الحد الاعلى)، فضلا عن صعوبة تكيف هذه التشريعات مع نمط الحياة المتغير للمجتمعات. وتجعل هذه المشاكل من التشريعات العمرانية امرا صعب التطبيق او الامتثال له. في حين أكد عدد من الباحثين ان التشريعات العمرانية هي المفتاح لتطوير المناطق السكنية. وفيما لم تأخذ التشريعات العمرانية واقع اصحاب الدخل المنخفض كغالبية لسكان المناطق الحضرية، فانها ستؤدي الى نتائج عكسية [22]. كما وان هذه المشكلة يمكن ان تحبط جهود الشركات الخاصة في المساهمة في قطاع الاسكان. اوضحت دراسة اجريت في مدينة عبادان في نيجيريا ان المخالفات العمرانية في الاحياء عالية الدخل والمنخفضة والمتوسطة كانت بسبب التشريعات العمرانية المستوردة من الخارج والقديمة وعدم استجابتها الى احتياجات السكان [12]. اذ ان بسبب التشريعات العمرانية غير الكفوءة وغير الملائمة ساهم بشكل كبير في عدم التطبيق لهذه التشريعات العمرانية.

1-6-3 الاجراءات غير الملائمة لدوائر البلدية والسياسات غير الفاعلة للإدارة الحضرية:

بينت بعض الدراسات ان ممارسات الدوائر البلدية يمكن ان تساهم في ضعف التطبيق للتشريعات العمرانية [23]. تؤثر الادارة الحضرية على حدوث المخالفات الحضرية بالزيادة او النقصان وبطريقتين: الاولى من خلال السياسات التي يتم وضعها للسيطرة على الاراضي الحضرية، والاستجابة لاحتياجات ومطالب المواطنين للحصول على مساكن وباسعار معقولة، ولارشاد الاستثمارات ذات

الصلة بشكل مناسب ([6];[4]). والثاني هو من خلال التحكم المباشر في عمليات البناء والمخالفات العمرانية. ويلاحظ ان بعض الحكومات اضطرت الى الاعتراف بوجود المستوطنات غير الرسمية نتيجة لسياستها العامة[24]. ان من اسباب البناء غير القانوني في بغداد هو التصميم السياسي للمساكن الجامعية في البلدات والمدن، والتشريعات غير الفاعلة، والسياسات المالية غير الملائمة ونقص الدعم الحكومي للسكن المفرد واهمال السكن المفرد واعادة الاعمار فضلا عن هدم الدور التي انشأت بصورة غير قانونية[11]. كما تشمل العوامل الادارية التي تؤثر على التحكم في المباني في مدينة عبادان، نيجيريا في عدم التنسيق المشترك بين الوكالات وبين مؤسسات التخطيط وغيرها من المشاكل، كالاقتدار الى الموظفين المدربين تدريبا جيدا، والفساد الاداري الذي له تاثير كبير على جودة السيطرة في مدينة عبادان. اذ في اغلب الاحيان يدفع اصحاب المباني مقابل انتهاك التشريعات العمرانية غرامة مالية او رشوة لغرض التناقص عن مخالفته [12].

اجريت دراسة في الهند كشف عنها الباحثون ان الاستثمار في الاسكان غير الرسمي قد نما لياخذ المرتبة الاولى في البلاد الامر الذي ادى الى تشويه سوق الاراضي ومن اسباب هذه التشوهات هو ضوابط الاجار او العمليات المعقدة لاستحصال اجازة بناء[9].

1-7 المخالفات العمرانية في مدينة بغداد

تعد المخالفات في العراق من الاسباب الرئيسة وراء الانحرافات الحاصلة في عمليات التوسع العمراني اذ انها تساهم في النمو الافقي والعمودي غير المنضبط للمدينة، ادى التنوع والعدد الكبير لهذه المخالفات الى تفاقم العديد من مشاكل المدينة، بما في ذلك التوزيع غير المتكافئ للأشخاص والفعاليات في جميع انحاء المدينة؛ فضلا عن التوزيع غير المتوازن للحافات والمساحات الحضرية، مما ادى الى تلوث بصري كبير (الشكل 2)؛ اضافة الى الازدحام المروري وعدم كفاءة الخدمات والبنى التحتية، بما فيها توصيل مياه الشرب وشبكات الصرف الصحي.

شكل رقم (2) يبين امثلة لمخالفات التشريعات العمرانية في مدينة بغداد



وبسبب الزيادة الكبيرة لسكان المدينة وما ترتب عليه من زيادة الطلب على المساكن، أصبح تشييد المباني الحضرية وبناء المساكن سوقا مربحة جدا للعديد من المجموعات والافراد لتحقيق المكاسب المالية. ونتيجة لذلك، أصبح سوق بناء المساكن ساحة تنافسية للمجموعات والافراد الذين يبحثون عن أقصى ربح. مما ادى في كثير من الاحيان الى خفض تكاليف البناء على حساب الجوانب النوعية للبناء.

ان مسالة علاج المخالفات التي تم انشاؤها من بدون رخصة بناء لاول مرة كانت بقرار رقم 156 لسنة 2001 اذ يتم تمليك الدور السكنية المنشأة على اراضي الدولة مقابل دفع سعر الارض واجر المثل عن مدة الانشاء والاستغلال. فضلا عن ان هنالك عدة من النصوص القانونية التي تسيطر على البيئة العمرانية كقانون الطرق والابنية رقم 44 لسنة 1935 وقانون ادارة البلديات رقم 156 لسنة 1965 والضوابط التخطيطية والتصميمية الصادرة عن امانة بغداد لسنة 1999. اما صلاحيات المراقبة والمتابعة لتطبيق التشريعات العمرانية تقع ضمن مسؤولية الدوائر البلدية كل بلدية تكون مسؤوليتها مجموعة من المناطق وهي المسؤولة عن اصدار اجازات البناء ومتابعة جميع الاعمال البنائية التي تحدث داخل هذه المناطق وبالتالي منع اي مخالفة. وحتى عام 2003 لم تكن المخالفات البنائية امرا شائعا الا انه وبعد احداث عام 2003 بدأت المخالفات البنائية بالظهور والانتشار في مدينة بغداد وبشكل كبير جدا.

ومن هذه المخالفات مخالفة تغيير استخدام الارض ومخالفة الارتفاع ومخالفة الارتداد ومخالفة التقسيم غير القانوني ومخالفة نسب التغطية وعدم توفير اماكن لوقوف السيارات ومخالفة البناء بدون رخصة بناء. اذ اختص البحث بدراسة مخالفات المبنى والتي تشمل مخالفة الارتفاع والارتداد ونسب التغطية.

1-7-1 مؤشرات الإطار النظري:

جدول رقم (1) مؤشرات الإطار النظري

القيم الممكنة							القيم الرئيسية
مخالفة التقسيم غير القانوني للارض	مخالفة نسب الاشغال		مخالفة عدم وجود رخصة بناء		مخالفة تغيير استخدام الارض	مخالفة نسبة التغطية	مخالفة الارتفاع
الفصل المكاني	الهيكل الحضري غير المتوازن	ضعف الوعي	الامية	الفقر	البناء لاغراض السكن الشخصي (حاجة للسكن)	مستوى الدخل	حجم الاسرة
ضعف الوعي بنتائج مخالفة التشريعات البنائية		ضعف الوعي		ضعف الوعي باهمية التشريعات البنائية	امكانية ارتكاب مخالفات دون على الدوائر البلدية	عدم الثقة بمعايير البناء	انعدام الوعي بين السكان
الظروف البيئية الجيدة لبعض المناطق دونها عن غيرها					النمو السكان	زيادة الطلب على السكن	ارتفاع اسعار الاراضي
ضعف تطبيق القانون			ضعف الكوادر المؤهلة لمتابعة البيئة العمرانية		الفساد	ضعف المراقبة	ممارسات الادارة الحضرية
نصوص قديمة جدا					غياب المرونة في القوانين	عدم ملائمة القوانين للوضع	القوانين البنائية القديمة وغير المحدثه

8-1 المحور العملي للدراسة:

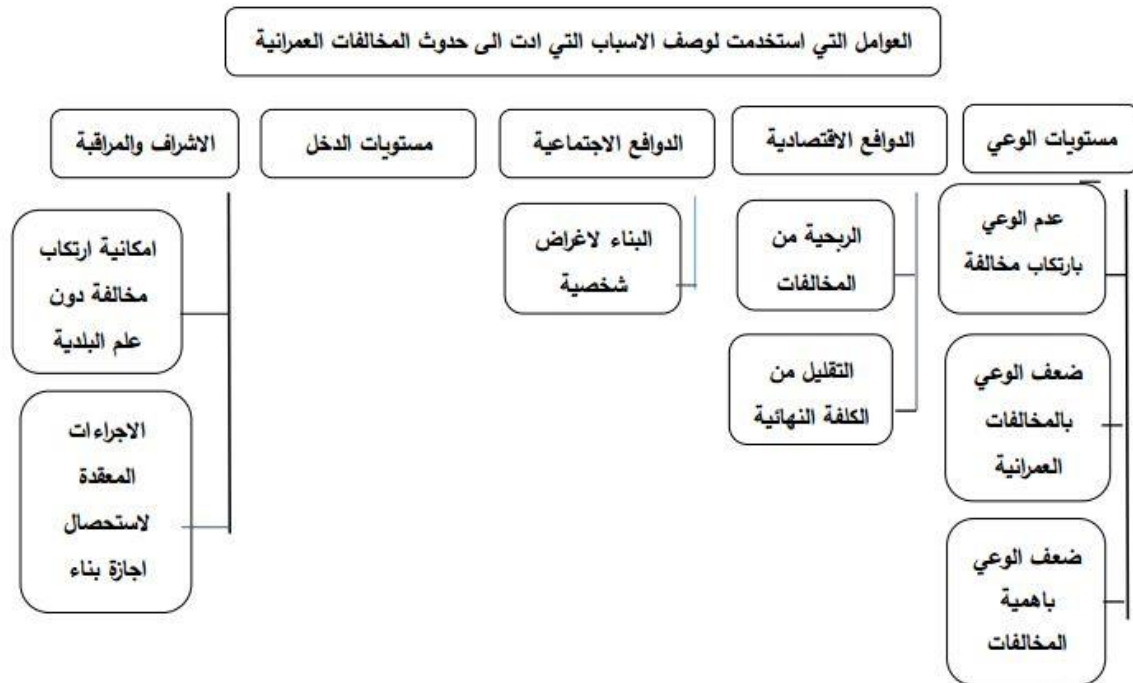
تم التحقق من اسباب المخالفات وفق الاسباب التي تمت دراستها سابقا. تم تصنيف السمات التي تسهم في عدم تطبيق التشريعات العمرانية الى خمسة صفات رئيسة شملت (مستوى الوعي والدوافع الاجتماعية والدوافع الاقتصادية ومستويات الدخل والاشراف والمراقبة على اعمال البناء) وضيفت العديد من السمات الفرعية الى النموذج شكل رقم (3).

اجريت العديد من المقابلات الاولية مع المالكين المخالفين اذ قدمت هذه المقابلات المعلومات اللازمة لتصميم استبانة أكثر عمقا للاسباب الكامنة وراء المخالفات وتم استخدام معامل الارتباط لتحديد ما إذا كان هنالك علاقة بين اي متغيرين. وتم استخدام معامل بيرسون لتحديد التأثيرات الكمية للعوامل المختلفة على حدوث المخالفات.

ركزت الدراسة على اسباب حدوث هذه المخالفات وافترضت ان المخالفات ناتجة عن عوامل اقتصادية واجتماعية ومكانية وعوامل اخرى فلايمكن اهمال العلاقات بين هذه العوامل.

بلغ حجم العينة 100 وتم توزيع استبانة على اصحاب الدور المخالفة بطريقة مباشرة من قبل الباحثين وكان الباحثين متواجدين في حالة وجود استفسار من قبل المستفتين لذا كانت الطريقة اشبه باستبانة/مقابلة وتم تحليل النتائج احصائيا ببرنامج SPSS.

شكل رقم (3) يبين المؤشرات الاساسية والفرعية المستخدمة في التحليل



9-1 نتائج الدراسة:

يوضح الجدول رقم (2) التحصيل الدراسي لاصحاب الدور المخالفة والتي تبين ان الغالبية هم من اصحاب الشهادات الجامعية كما ويوضح الجدول رقم (3) الدخل الشهري لاصحاب هذه الدور والتي تكون النسبة الاعلى لاصحاب الدخل المنخفض-المتوسط.

جدول رقم (2) التحصيل الدراسي للعينة البحثية

شهادة الدراسة الجامعية	شهادة الدراسة الثانوية	شهادة الدراسة الابتدائية	عدد اصحاب الدور السكنية ممن يحملون
69	11	20	

جدول رقم (3) مستوى الدخل للعينة البحثية

دخلهم الشهري اقل من 500,000 دينار عراقي	دخلهم الشهري بين 500,000-850,000 دينار عراقي	دخلهم الشهري بين 850,000-1200,000 دينار عراقي	دخلهم الشهري اكثر من 1200,000 دينار عراقي	عدد اصحاب الدور السكنية ممن
10	57	20	13	

جدول رقم (4) اسباب المخالفات العمرانية

%	تردد الحالة	اسباب المخالفات	
33	30	الربحية من ارتكاب المخالفات (الاستفادة المادية)	اسباب اقتصادية
	3	التقليل من كلفة البناء	
17	17	البناء لاغراض السكن الشخصي (الميراث)	اسباب اجتماعية
42	20	ضعف الوعي بالتشريعات العمرانية	مستويات الوعي بالتشريعات العمرانية
	8	ضعف الوعي بأهمية تطبيق التشريعات العمرانية	
	14	عدم الوعي بارتكاب مخالفة عمرانية	
8	3	امكانية ارتكاب مخالفة بدون علم الدوائر البلدية (عدم متابعة الجهات الحكومية)	المتابعة والاشراف
	5	الاجراءات الطويلة والمعقدة لاستحصال اجازة بنائية	

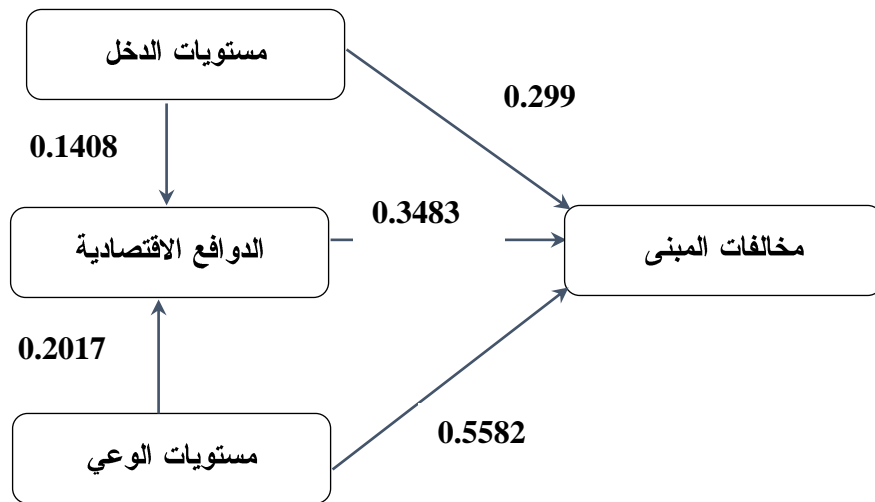
بسبب زيادة التوجه نحو قطاع البناء لاغراض تحصيل الربح بالنظر لزيادة الطلب على السكن، زادت المخالفات البنائية لغرض تحقيق الاستفادة القصوى من الاراضي الحضرية. وبسبب الاجراءات الفضفاضة للرقابة على أنشطة البناء داخل المناطق الحضرية سمحت للمخالفين بمواصلة نشاطاتهم.

يلخص الجدول رقم (4) الاسباب التي ذكرها المستفتين لاسباب ارتكابهم للمخالفات العمرانية كما وان بعض المستفتين حددوا أكثر من سبب. كما اظهرت النتائج ان مستويات الوعي والدوافع الاجتماعية والاقتصادية لعبت دورا اساسيا في حدوث المخالفات العمرانية في حين كان هناك 8 من المستفتين حددوا اسباب المراقبة والاشراف سببا للمخالفات.

في اثناء تحليل النتائج وجد ان هنالك علاقة وثيقة بين مخالفات المبنى وبين مستويات الدخل والجوانب الاقتصادية ومستويات الوعي بالقوانين والتشريعات العمرانية.

شكل رقم (4)

يبين تحليل المسار لمخالفات التشريعات العمرانية



جدول رقم (5) التأثيرات المباشرة وغير المباشرة للصفات المؤثرة على مخالفات المبنى

معامل الارتباط	نوع التأثير	الاسباب
0.299	التأثير المباشر	مستويات الدخل
0.1408+0.3483	التأثير غير المباشر	
0.4891	مجموع التأثيرات غير المباشرة	
0.7881	مجموع التأثير المباشر وغير المباشر	
0.3483	التأثير المباشر	الجوانب الاقتصادية
0.5582	التأثير المباشر	مستويات الوعي
0.2017+0.3483	التأثير غير المباشر	
0.55	مجموع التأثيرات غير المباشرة	
1.1082	مجموع التأثير المباشر وغير المباشر	

استعمل معامل ارتباط بيرسون للحصول على الارتباط بين مخالفات البناء وبين الصفات الفردية لتحديد الاسباب الرئيسية للمخالفات العمرانية. وردت النتائج في الجدول رقم 4 والشكل رقم 4. تم حساب التأثير الكلي لكل عامل من عوامل مخالفات التشريعات العمرانية من خلال حساب التأثيرات المباشرة وغير المباشرة.

كما مبين في الجدول رقم (5) ان السبب الرئيسي لحدوث مخالفات المبني هو مستويات الوعي بالتشريعات العمرانية. وبعبارة اخرى كلما انخفض مستوى الوعي، كلما زادت وتيرة المخالفات. ومن المثير للاهتمام ان هؤلاء الذين لديهم مستوى أدنى من الوعي لديهم ايضا دوافع اقتصادية اقوى لارتكاب المخالفات العمرانية. بعد مستوى الوعي، كان مستوى الدخل العامل الثاني المؤثر في حدوث المخالفات العمرانية. وفقا للشكل رقم (4)، ارتفاع الدخل يؤدي الى ارتكاب المخالفات البنائية بشكل اعلى. اما الدوافع الاقتصادية فتكون بنسبة 0.3483.

10-1 المناقشة والمقترحات:

كان الهدف من هذه الدراسة هو تحديد الاسباب الرئيسية وراء مخالفات المبني في مدينة بغداد. في اثناء النتائج المستحصلة من الاستبيان سيتم تقديم مجموعة من التوصيات حول السياسات النافذة بهدف تقليل المخالفات الى الحد الأدنى.

- تشير العلاقة المباشرة بين مستوى الوعي وعدم تطبيق التشريعات العمرانية الخاصة بالمبني، بالتوازي مع ارتفاع وتيرة هذه المخالفات، الى وجود نقص في الوعي للسكان وموظفي البلديات بخصوص التشريعات العمرانية. هذا يعني انه في بعض الحالات لا يكونون على علم بالانظمة والتشريعات واهمية تطبيقها. وفي حالات اخرى، ان اغلب مرتكبي المخالفات لا يعرفون تأثير مخالفاتهم على البيئة الحضرية وذلك لأنهم ينظرون الى صناعة البناء بكونها صناعة مربحة. واما بالنسبة الى المستثمرين في قطاع البناء، فان جودة المباني تأتي في المرتبة الثانية من اذ الاهمية بالنسبة للربح. في الوقت ذاته هنالك العديد من الخبراء والخريجين في مجال البناء الذين ليس لديهم راس المال كاف للاستثمار في قطاع البناء. لذا يجب على دوائر البلدية اتخاذ الاجراءات المناسبة لوقف هذا الوضع من التدهور في البيئة العمرانية. كما ويجب تطوير برامج تعليمية لرفع مستوى الوعي بين المواطنين وموظفي الدوائر البلدية في مجال قطاع البناء. كما يمكن توزيع الكتيبات والنشرات واستخدام وسائل الاعلام العامة لشرح وتوضيح التشريعات العمرانية والتأكيد على اهمية تطبيقها في محاولة لتحسين الوعي لدى السكان.
- يبين البحث الحالي انه في حالات كثيرة، ترتكب المخالفات بهدف تلبية حاجة الاسرة الى السكن. مما يشير الى ان سياسات الاسكان الحالية ليست حساسة لمتطلبات السكان وان المواطنين غير راضيين عن هذه السياسات. في السنوات الاخيرة تم البدء بمجموعة من مشاريع الاسكان العام كمدن التوابع وغيرها حول مدينة بغداد، لكن المسافة وصعوبة التنقل لم تشجع الناس للاقامة في هذه المشاريع. وبدلا من الشروع في المزيد من هذه المشاريع، ينبغي تكييف السياسات الحالية لتتوافق مع الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للمجتمع.
- تقر الدراسة الحالية بان عددا كبيرا من مخالفات البناء قد ارتكبتها مواطنون من مجموعات ذات دخل عالي. اذ يكون قطاع البناء هو المهنة الرئيسية لهذه المجموعات. بالنسبة لهذه المجموعات فان تحقيق الاستفادة القصوى من مساحة الارض بهدف بناء عدد أكثر من الوحدات لاغراض البيع او الايجار هي من الاولويات. يتم تحقيق هذه الاهداف من خلال مخالفة التشريعات العمرانية، كما ادت المراقبة الحكومية غير المتشددة على أنشطة هذه المجموعات الى تحول صناعة البناء في مدينة بغداد الى واحدة من أكثر الصناعات المربحة. فمع وجود هذه الظروف الاقتصادية وعدم وجود رقابة واشراف كافيين اغرى العديد من المستثمرين بانتهاك التشريعات العمرانية. لذا فان هنالك حاجة الى اصلاح السياسات الاقتصادية ومعالجة الاشراف والتطبيق الصارم للقانون لمعالجة هذه المشكلة.
- تنظر الدوائر البلدية الى مخالفات البناء كونها مصدرا لتعظيم موارد الدولة، اذ يتم قبول دفع غرامة مقابل تحريك اي معاملة خاصة بالبناء المخالف. لذا هنالك حاجة ماسة الى تغيير هذه الممارسات وايجاد طرق اخرى لتعظيم موارد الدولة.
- لمحت الورقة البحثية الى ان من اسباب المخالفات هو الهجرة من الريف الى المدن لذا يجب البحث نحو تنفيذ التخطيط الاقليمي والريفي في البلدان النامية لتسوية اللامساواة الموجودة في هذه المناطق وتوفير فرص متكافئة للذين يعيشون هناك.
- كما ان من اسباب حدوث المخالفات العمرانية هو الاجراءات الطويلة والمعقدة لاستحصال اجازة البناء. لذا يجب التوجه نحو ايجاد طرائق أكثر يسرة لاستحصال اجازات البناء.

- كما وان من اسباب المخالفات العمرانية هو التشريعات العمرانية القديمة وغير المرنة والتي لا تلبي حاجة المجتمع لذا وجب اعادة النظر بنصوص هذه التشريعات في محاولة لجعلها أكثر تلبية لحاجة المجتمع وتلائم طبيعة المجتمع المتغيرة.

Conflict of Interests.

- There are no conflicts of interest.

11-1 المصادر :

1-11-1 البحوث :

- [1] E. Sarkheyli, A. Sharifi, M. Rafieian, M. reza Bemanian, and A. Murayama, "An investigation of the reasons for non-compliance with FAR regulations in Tehran," *Cities*, vol. 29, pp. 223-233, 2012.
- [2] M. Beheshtiravi, "Assessing the Physical Effects of Building Contravention on Cities, case study: Tehran," *Unpublished master's thesis, Tehran: Faculty of FineArts, University of Tehran.*, 1993.
- [3] A. ZangiAbadi, Ghaedrahmati, S., Mohammadi, J. & Safayi, H., "Spatial analysis of interaction between building violation and earthquake vulnerability in Isfahan," *Modares Olum Ensani, Barnamerizi Va Amayeshe Faza*, vol. 14 (2), 1-21, 2010.
- [4] J. Alnsour and J. Meaton, *Factors affecting compliance with residential standards in the city of Old Salt, Jordan* vol. 3.2009 ،3.
- [5] W. Fekade, "Deficits of formal urban land management and informal responses under rapid urban growth, an international perspective," *Habitat International*, vol. 24, pp. 127-150, 2000.
- [6] M. Huchzermeyer, "From "contravention of laws" to "lack of rights": redefining the problem of informal settlements in South Africa," *Habitat International*, vol. 28, pp. 333-347, 2004.
- [7] C. Ioannidis, C. Psaltis, and C. Potsiou, "Towards a strategy for control of suburban informal buildings through automatic change detection," *Computers, Environment and Urban Systems*, vol. 33, pp. 64-74, 2009.
- [8] S. Kahraman, A. Saatci, and S. Misir, "Effects of adding illegal storeys to structural systems," *Sadhana*, vol. 31, pp. 515-526, 2006.
- [9] M. Kapoor and D. Le Blanc, "Measuring risk on investment in informal (illegal) housing: Theory and evidence from Pune, India," *Regional Science and Urban Economics*, vol. 38, pp. 311-329, 2008.
- [10] R. W. Rukwaro, "The owner occupier democracy and violation of building by-laws," *Habitat International*, vol. 33, pp. 485-498, 2009.
- [11] Z. Zegarac, "Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning," *Cities*, vol. 16, pp. 365-370, 1999.
- [12] B. C. Arimah and D. Adeagbo, "Compliance with urban development and planning regulations in Ibadan, Nigeria," *Habitat International*, vol. 24, pp. 279-294, 2000.
- [13] J. J. Van der Heijden, "Enforcing Dutch building regulations: Cutting or altering red tape?," in *ENHR international conference 2006, Housing in an expanding Europe. Theory, policy, implementation and participation, Ljubljana, Slovenia, 2-5 May, 2006, 1-14*, 2006.
- [14] G. Kamyar, "Urban Legal and Urban Planning, (3rd edition). Tehran, Iran," *Majd Scientific and Cultural Assembly.*, 2008.
- [15] J. Appiahene-Gyamfi, "Urban crime trends and patterns in Ghana: The case of Accra," *Journal of Criminal Justice*, vol. 31, pp. 13-23, 2003.

- [16]E. Sarkheyli, "Barresie tasire sakhtare fazaei Tehran bar ruye voghue takhalofate sakhtemani (An exploration of influence of Tehran's spatial structure on occurrence of building contraventions)," Unpublished master's thesis, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran, 2010.
- [17]E. Sarkheyli, Rafiyan, M. , "Asibshenasie darmadhaye hasel az takhalofate sakhtemani dar shahrdarie Tehran (Pathology of municipality of Tehran's revenues, gained from building contraventions fines)," presented at the, Hamayeshe malye-ye shahrdari (Municipality finance conference), Tehran, Iran, 2010.
- [18]A100CTM, "Building Contraventions in Tehran:Causes and characteristics," 2001.
- [19]R. Few, N. Gouveia, A. Mathee, T. Harpham, A. Cohn, A. Swart, *et al.*, "Informal sub-division of residential and commercial buildings in Sao Paulo and Johannesburg: living conditions and policy implications," *Habitat International*, vol. 28, pp. 427-442, 2004.
- [20]L. Winayanti and H. C. Lang, "Provision of urban services in an informal settlement: a case study of Kampung Penas Tanggul, Jakarta," *Habitat International*, vol. 28, pp. 41-65, 2004.
- [21]E. Fernandes, *Regularization of informal settlements in Latin America*: Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, MA, 2011.
- [22]V. I. Ogu, "Housing enablement in a developing world city: the case study of Benin City, Nigeria," *Habitat International*, vol. 23, pp. 231-248, .1999
- [23]UNCHS, "Reassessment of urban planning and development regulations in Asian cities. Nairobi," 1999.
- [24]D. E. Dowall, "Comparing Karachi's informal and formal housing delivery systems," *Cities*, vol. 8, pp. 217-227, 1991.