

## تبیین سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز و رابطه آن با کیفیت زندگی، (پژوهش کیفی در منطقه ۳ تهران)

مجید صوبوری<sup>۱</sup>؛ آرش بغدادی<sup>۲\*</sup>

۱. پژوهشگر دوره دکتری، گروه شهرسازی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، شهر قدس، ایران.

۲. استادیار، گروه شهرسازی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، شهر قدس، ایران.

### چکیده

پژوهش پیش رو با هدف تبیین رابطه نظام‌مند میان سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز و کیفیت زندگی در منطقه ۳ تهران انجام شده است. مسئله محوری، ناکارآمدی سیستم کنترلی موجود به عنوان یک چالش سیستمی چندبعدی است که از تعامل سه عامل حکمرانی ناپایدار، ضعف نظارت فنی و انگیزه‌های اقتصادی ناسازگار نشئت می‌گیرد. روش تحقیق بر پایه رویکرد آمیخته (کیفی - کمی) و مطالعه موردی با بهره‌گیری از مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۳۰ خبره تخصصی طراحی شد که با روش نمونه‌گیری هدفمند و اشباع نظری انتخاب شدند. فرایند تحلیل داده‌ها در سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی با استفاده از نرم‌افزار MAXQDA انجام شده و پایایی آن با ضریب کاپای ۰/۶۷ تأیید شد. از منظر کمی، استخراج ۷۶ کد اولیه و ۱۸ مقوله محوری به شکل‌گیری ۷ درون‌مایه نهایی شامل ابعاد حکمرانی، نظارت، کالبد، محیط زیست، اقتصاد، امنیت اجتماعی و ایمنی ساختمان منجر شد. یافته‌ها نشان می‌دهد تمرکز اصلی چالش‌ها بر محورهای حکمرانی شهری (۲۹ درصد) و قوانین نظارتی (۲۰ درصد) قرار دارد و همبستگی بالایی میان حکمرانی و نظارت (۰/۸۸) مشاهده می‌شود. همچنین، تحلیل‌های کیفی نشان می‌دهد فقدان شفافیت، ناهماهنگی نهادی و وابستگی به درآمدهای ناپایدار تراکم، چرخه معیوبی از تخلفات ساختمانی و افت کیفیت زندگی را ایجاد کرده است. ضرایب مسیر معنادار بر مبنای روش معادلات ساختاری بیانگر تأثیر قوی شفافیت اطلاعات ( $\beta=0.81$ ) و حکمرانی میانی ( $\beta=0.72$ ) بر نظام کنترلی است. همچنین، مشخص شد که بازار سوداگری زمین ( $\beta=0.76$ ) و کیفیت ساخت و ایمنی ( $\beta=0.71$ ) نقش تعیین‌کننده‌ای در کیفیت زندگی شهری دارند. در سطح سیاستی، راه‌حل‌های یکپارچه‌ای شامل استقرار سامانه دیجیتال یکپارچه (پنجره واحد)، تبدیل ضوابط به شاخص‌های عملکردمحور و طراحی ابزارهای مالی پایدار پیشنهاد و همچنین، اجرای پیلوت منطقه‌ای با طراحی تدریجی - مرحله‌ای و توسعه شاخص‌های پایش عملکرد به عنوان راهبرد عملیاتی برای تحقق اهداف پژوهش توصیه می‌شود.

\* نویسنده مسئول: arash.baghdadi@yahoo.com

### کلمات کلیدی

بافت شهری  
تخلفات ساختمانی  
حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی  
کیفیت زندگی  
منطقه ۳ شهرداری تهران



COPYRIGHTS

©2025 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Sabouri M. Baghdadi A. Elucidating construction control mechanisms and their relationship with quality of life: a qualitative study in District 3 of Tehran. *Urban Economics and Planning* 7(5):132-157.

DOI: [10.22034/uep.2025.553224.1743](https://doi.org/10.22034/uep.2025.553224.1743)

## ۱. مقدمه

فرایند شتابان شهرنشینی در ایران، همانند بسیاری از کشورهای در حال توسعه، طی سه دهه اخیر به یکی از چالش‌های بنیادی حکمرانی شهری تبدیل شده است (Hosseinpour et al., 2023). براساس داده‌های مرکز آمار ایران (۲۰۱۶)، بیش از ۷۴ درصد جمعیت کشور در محدوده‌های شهری زندگی می‌کنند، در حالی که فقط ۲۸ درصد از مساحت کشور دارای زیرساخت‌های شهری پایدار است (Azarbarzin et al., 2024; Aghaei et al., 2022). این عدم تناسب میان رشد کالبدی و ظرفیت نهادی مدیریت شهری، پیامدهایی جدی برای کیفیت زندگی ساکنان به دنبال داشته است (Hidari Tamrabadi & Karami, 2022; Rahnema & Razzaghian, 2021; Latif Aghili et al., 2014). هم‌زمان با افزایش جمعیت شهری، ضعف در سیاست‌گذاری‌های مالی و فضایی موجب شد تا مدیریت شهری، به‌ویژه در کلان‌شهر تهران، از مأموریت اصلی خود یعنی «تأمین رفاه و زیست‌پذیری» فاصله گیرد و در مسیر تأمین منابع مالی ناپایدار قرار گیرد. در پی اجرای برنامه دوم توسعه (۱۳۷۴ - ۱۳۷۸) و تصویب قانون «خودکفایی مالی شهرداری‌ها»، روندی آغاز شد که به‌ظاهر هدف آن، کاهش اتکای شهرداری‌ها به بودجه‌های دولتی بود، اما در عمل موجب نهادینه شدن پدیده «تراکم‌فروشی» و وابستگی مزمن مدیریت شهری به درآمدهای حاصل از صدور پروانه، تغییر کاربری و جریمه تخلفات ساختمانی شد (Ebrahimiān & Ganji, 2022). برآوردها نشان می‌دهد در دهه ۱۳۹۰ بیش از ۴۵ درصد درآمد شهرداری تهران از محل عوارض تراکم تأمین شده و این رقم در برخی مناطق شمالی شهر به ۶۵ درصد نیز رسیده است (Izadkhasti & Negintaji, 2024). این وابستگی مالی به جای ارتقای خدمات عمومی، به گسترش بی‌رویه ساخت‌وساز، افزایش تراکم ساختمانی فراتر از ظرفیت زیست‌محیطی، افت سرانه‌های خدماتی و در نهایت کاهش محسوس کیفیت زندگی شهروندان منجر شده است (Karimniya, 2022).

منطقه ۳ تهران نمونه بارز این وضعیت است؛ منطقه‌ای با تراکم ساختمانی بالا (به‌طور میانگین، ۵۶۵ نفر در هکتار در محلات مرکزی و بیش از ۷۸۰ نفر در محلات شمالی) که با پدیده ساخت‌وسازهای فاقد مجوز، تغییر غیرقانونی کاربری باغ‌ها و افزایش ساختمان‌های بلندمرتبه در بافت‌های قدیمی مواجه است. داده‌های طرح تفصیلی منطقه (۲۰۱۹) نشان می‌دهد طی یک دوره ۵ساله (۱۳۹۲ - ۱۳۹۷) بیش از ۴۰۰ پروانه ساختمانی خارج از چارچوب طرح مصوب صادر شده که ۷۰ درصد آن با تخلف در سطح تراکم یا سطح اشغال همراه بوده است. این امر بیانگر ضعف سازوکارهای کنترلی در اجرا و نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری است که نه تنها نظم کالبدی شهر را مختل کرده، بلکه شاخص‌های زیست‌پذیری مانند دسترسی به نور، تهویه، فضای سبز و آرامش بصری را نیز تضعیف کرده است (Pazooki, 2024). مطالعات اخیر نشان می‌دهد در کلان‌شهرهای ایران، ضعف در اجرای مقررات ملی ساختمان، ناکارآمدی سازمان نظام مهندسی در فرایند کنترل کیفیت و نبود نهاد هماهنگ‌کننده میان دستگاه‌های صادرکننده مجوز، از اصلی‌ترین عوامل ناکامی سیاست‌های کنترل ساخت‌وساز است (Alizadeh & Asghari Zamani, 2021; Sharj Sharifi et al., 2022). به بیانی، طراحی مکانیزم‌های ساخت‌وسازهای شهری که بیشتر با هدف ساماندهی و افزایش کیفیت‌های بصری و کالبدی تهیه شده‌اند، نتوانسته‌اند آن‌گونه که باید، فرصت‌ها و جنبه‌های رفتاری و زیبایی‌شناختی را - که به تعبیر لنگ هدف طراحی شهری جز آن

نیست - توأمان برای شهروندان و بازدیدکنندگان از شهر به ارمغان آورند. اغتشاش در سیمای حجمی و نظم بصری و فرم کالبدی و شکل نگرفتن فضاها و مکان‌های عمومی و عدم کنترل ساختار مناسب در ساخت‌وسازها با کیفیت مطلوب در چند دهه اخیر در بیشتر شهرهای کشور گواه بر این مدعاست (Bakhshi & Khalili, 2023; Pourhossein Roshan et al., 2021; Habibi & Sheikh Ahmadi, 2023; Kargar et al., 2012; Omidhosseinabadi & Ahmadi, 2020). افزون بر آن، رویکردهای کالبدی صرف در تدوین ضوابط شهرسازی، بدون توجه به ابعاد اجتماعی و زیست‌محیطی کیفیت زندگی، سبب شده است که کنترل ساخت‌وساز بیشتر جنبه اداری و درآمدزا داشته باشد تا ابزاری برای بهبود زیست‌پذیری شهری (De Oliveira & Jose, 2019; Moroke et al., 2019). این شکاف نهادی موجب کاهش اعتماد شهروندان به نهادهای محلی و کاهش مشارکت عمومی در فرایند نظارت شهری شده است (Sapena et al., 2020; Hu et al., 2012; Taqi et al., 2021). از سوی دیگر، سیاست‌های بلندمدت تراکم‌فروشی در تهران به بروز نابرابری فضایی و اجتماعی انجامیده است؛ به گونه‌ای که در مناطق شمالی شهر، تراکم ساختمانی به رشد قیمت زمین و تمرکز سرمایه منجر شده، در حالی که در مناطق جنوبی همان شهر، کیفیت خدمات عمومی و ایمنی ساختمانی کاهش یافته است (Ghadami & Khaleqnia, 2014). بر پایه داده‌های پیمایش کیفیت زندگی شهری (UN-Habitat, 2024)، شاخص رضایت از محیط کالبدی در مناطق بالای شهر تهران حدود ۶۲ درصد است، در حالی که در مناطق کم‌درآمد به کمتر از ۳۵ درصد می‌رسد. این تفاوت آشکار، بیانگر ارتباط مستقیم میان ضعف سازوکارهای کنترلی و افت عدالت فضایی در سطح شهر است. افزون بر این، تراکم‌فروشی و صدور جوازهای خارج از ضوابط طرح تفصیلی، آثار اقتصادی و کالبدی شدیدی داشته است. بررسی‌ها نشان می‌دهد فروش تراکم مازاد در تهران به‌شدت تورم‌زا بوده و قیمت زمین مسکونی را به صورت تصاعدی افزایش داده است؛ به طوری که میانگین قیمت زمین در تهران اکنون دو برابر قیمت متوسط مسکن است (Sameti & Bakhshehsh, 2012). در نتیجه، سودآوری سرمایه‌گذاری‌های جدید کاهش یافته و انگیزه سازندگان برای ورود به بازار به‌شدت کاهش یافته است. از سوی دیگر، بلندمرتبه‌سازی نامنسجم و تراکم بالا زیرساخت‌هایی نظیر حمل‌ونقل و خدمات شهری را تحت فشار گذاشته و منظر ناماهنگ در شهر ایجاد کرده است؛ این بی‌نظمی کالبدی مشکلاتی مانند ترافیک و آلودگی را تشدید کرده و به ناسامانی در ساختار شهری دامن زده است (Mina & Rahimi, 2019).

بنابراین، مسئله محوری این پژوهش، بررسی این پرسش است که سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز چگونه و از طریق چه فرایندهایی می‌توانند به ارتقای کیفیت زندگی شهری منجر شوند؟ در این مسیر، پژوهش با تمرکز بر منطقه ۳ تهران و بهره‌گیری از رویکرد کیفی و تفسیری، با استفاده از مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با مدیران شهری، مهندسان ناظر، کارشناسان شهرسازی و ساکنان، به واکاوی درک و تجربه زیسته بازیگران کلیدی می‌پردازد تا رابطه میان سیاست، نهاد، قانون و کیفیت زندگی را در بستر واقعی شهر آشکار سازد. تحلیل داده‌ها در چارچوب نظری حکمرانی شهری و کیفیت زندگی (UNOPS, 2021) انجام می‌شود تا مدلی بومی برای بازطراحی نظام کنترل ساخت‌وساز و پایش کیفی زیست‌پذیری شهری ارائه شود. هدف نهایی، تولید چارچوبی کاربردی برای اصلاح مقررات و تقویت نظام نظارت در سطح محلی است که نه تنها

توانایی مهار ساخت‌وسازهای غیرمجاز را دارد، بلکه قادر است به صورت هم‌زمان، شاخص‌های اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی کیفیت زندگی را ارتقا بخشد. به بیان دیگر، پژوهش حاضر بر این فرض استوار است که میان کیفیت زندگی شهری و کیفیت حکمرانی ساخت‌وساز رابطه‌ای مستقیم و نظام‌مند وجود دارد و هرگونه اصلاح در سازوکارهای کنترل فنی و نهادی، مستقیم در بهبود احساس رضایت، امنیت و هویت شهری ساکنان بازتاب می‌یابد.

## ۲. مبانی نظری

### ۱.۲. سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز

در سازمان نظری که سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز را بررسی می‌کند، باید ساختار نهادی، ابزارهای حقوقی - اجرایی، انگیزه‌های اقتصادی بازیگران و پیامدهای کالبدی و اجتماعی را به عنوان کنشگران و متغیرهای هم‌تأثیر در نظر گرفت؛ در فضای حقوق شهری ایران، کمیسیون‌های موضوع ماده ۱۰۰ و تبصره‌های مرتبط، به عنوان نهاد شبه‌قضایی مهمی عمل می‌کنند که اختیار تعیین جریمه، صدور رأی قلع (تخریب) و اعمال ضمانت‌های اجرایی را دارند و بنابراین، نقش محوری در تنظیم رفتار ساخت‌وساز دارند (Sharj Sharifi et al., 2022). این نهادها از یک‌سو ابزار رسمی تحقق قواعد شهرسازی و اصول فنی - بهداشتی‌اند و از سوی دیگر به واسطه ضمانت‌های اجرایی قوی (جریمه و امکان قلع) ظرفیت ایجاد بازدارندگی را دارند؛ با این حال تجربه مشاهده‌شده در آرا و عملکرد آن‌ها نشان می‌دهد ترکیب فرایندهای دادرسی، تخصیص صلاحیت مکانی و نحوه اعمال مجازات‌ها، ضعف‌های جدی در تأمین اثربخشی کنترلی ایجاد کرده است (Ebrahimiān & Ganji, 2022). فساد نسبی یا انگیزه‌های سودجویی زمانی رخ می‌دهد که هزینه تخلف (ریسک و مبلغ جریمه) کمتر از منافع حاصل از فروش تراکم یا احداث غیرمجاز ارزیابی شود؛ در این شرایط خود ابزار جریمه به عنوان منبع درآمد شهرداری نیز ممکن است به سمت ایجاد «سود کنترل‌نشده» متمایل شود که انگیزه‌های اصلاحی را تضعیف می‌کند. مطالعات موردی و تحلیل متون نشان می‌دهد نظام محاسبه جرائم و نحوه اجرای آن‌ها (از جمله مهلت پرداخت، ناتوانی در اجرای فوری و طولانی شدن پرونده‌ها) باعث کاهش اثر بازدارنده مجازات‌ها شده است و حتی گاهی به شکل‌گیری منافع اقتصادی برای بازیگران متخلف می‌انجامد (Mohammadi & Saeedi, 2014). یکی دیگر از عوامل ساختاری ضعف در کنترل، تعیین و اجرای

صلاحیت محلی کمیسیون‌هاست: عدم وضوح در محدوده و حریم شهر و اختلاف در تشخیص مصداقی «محل وقوع تخلف» موجب تأخیر در رسیدگی و صدور آرای قابل اجرا می‌شود؛ دیوان عدالت اداری بارها به این موضوع پرداخته و تأکید کرده است که احراز صلاحیت مکانی پیش‌شرط مشروعیت آرای کمیسیون است و تخلفات خارج از محدوده مأموریت شهرداری نباید توسط آن رسیدگی شوند. این ابهامات نهادی هم باعث تشتت در اجرا و هم ایجاد فضای حقوقی برای فرار از اجرای قاطع می‌شود (Pourhossein, 2021; Roshan et al., 2021).

### ۲.۲. تأثیر فروش تراکم و رانت‌خواری بر کیفیت زندگی

فروش تراکم و رانت‌خواری مرتبط با آن یک موضوع محوری است که هم از منظر برنامه‌ریزی شهری و هم از منظر عدالت مکانی باید تحلیل شود: اعطای تراکم اضافی یا پذیرش ساخت زائد در ازای عوارض یا پرداخت‌های غیررسمی به صورت مستقیم بر کیفیت زیست‌محیطی محله‌ها (کاهش فضای باز، فشردگی ترافیکی، کمبود پارکینگ و افت کیفیت منظر) و به صورت غیرمستقیم بر دسترسی شهروندان به خدمات و کیفیت زندگی اثر می‌گذارد. مستندات نشان می‌دهد قواعد تعیین تراکم، معیارهای فنی - شهری و سازوکار اقتصادی تعیین جرائم باید به گونه‌ای تنظیم شوند که منفعت کوتاه‌مدت ناشی از فروش تراکم بر منفعت بلندمدت عمومی غالب نشود؛ در غیر این صورت، سازوکار کنترلی خود به کانالی برای تولید نابرابری فضایی تبدیل می‌شود (Estoque & Wu, 2024; Becerik-Gerber et al., 2022; Gusakova et al., 2020). کنترل ساخت‌وساز و کیفیت زندگی از طریق سه مسیر مشخص قابل اثبات است: نخست، اثرات کالبدی تخلف (کاهش فضای باز، افزایش تراکم نفوذپذیری زمین و افزایش بار زیرساخت‌ها) که مستقیم بر شاخص‌های محیط زیستی و بهداشتی زندگی تأثیر می‌گذارد؛ دوم، آثار اقتصادی - اجتماعی (افزایش هزینه‌های ترافیکی، افت ارزش دارایی‌های مجاور و تشدید نابرابری مکانی) که به سطح رفاه شهروندان آسیب می‌زند؛ و سوم، اثرات نهادی - اداری (کاهش اعتماد عمومی به نهادهای حکمرانی شهری و احساس بی‌عدالتی) که کیفیت زندگی اجتماعی و حس تعلق به شهر را تضعیف می‌کند. در نتیجه، سیاست‌های کنترلی که تنها به مجازات متکی‌اند، بدون اصلاح نظام انگیزشی و نهادی قادر به بهبود ماندگار کیفیت زندگی نخواهند بود (Dalvand et al., 2022).

### جدول ۱. تأثیرات ساخت‌وساز بر معیارهای کیفیت زندگی در بافت شهری

دسته‌بندی	تأثیرات مثبت (مؤلفه / بعد / شاخص / گوپه)	تأثیرات منفی (مؤلفه / بعد / شاخص / گوپه)
	مؤلفه: رشد اقتصادی و اشتغال‌زایی	مؤلفه: نابرابری اقتصادی و جابه‌جایی ساکنان (اعیانی‌سازی - Gentrification)
	بعد: اشتغال‌آلودگی	بعد: توزیع درآمد/مسکن
	شاخص: نرخ رشد اشتغال، خالص اشتغال ایجادشده	شاخص: نرخ جابه‌جایی اجباری، نسبت هزینه مسکن به درآمد
	گوپه‌ها: تعداد مشاغل مستقیم و غیرمستقیم ایجادشده، تغییر درصد بیکاری منطقه (Liu et al., 2024; Huang et al., 2023).	گوپه‌ها: درصد خانوارهای جابه‌جا شده، سهم هزینه مسکن از درآمد متوسط؛ (Finnemann et al., 2024).
	مؤلفه: افزایش ارزش ملک و جذابیت سرمایه‌گذاری	مؤلفه: کاهش رضایت ساکنان
	بعد: بازار مسکن/سرمایه	بعد: رضایت شهری
	شاخص: تغییر متوسط قیمت مسکن، حجم سرمایه‌گذاری جذب‌شده	شاخص: کاهش شاخص رضایت عمومی
	گوپه‌ها: درصد تغییر قیمت مسکن، ارزش قراردادهای سرمایه‌گذاری	گوپه‌ها: درصد پاسخ‌دهندگان ناراضی از تغییرات کالبدی یا خدمات (Kang et al., 2022; Afacan, 2015).
	(Jena & Kansal, 2025).	

- مؤلفه: توسعه زیرساخت‌های پایدار و گسترش فضاهای سبز
- بعد: محیط زیست شهری/پایداری
- شاخص: سرانه فضای سبز (مترمربع/نفر)، نرخ بازیافت
- گویه‌ها: مساحت فضای سبز قابل دسترسی به ازای هر نفر، درصد پسماند تفکیک شده (Mburu, 2024; Valerio, 2024).
- مؤلفه: بهبود شرایط زندگی و سلامت از طریق نوسازی مسکن
- بعد: سلامت/کیفیت زندگی
- شاخص: کیفیت مسکن، شاخص‌های سلامت عمومی
- گویه‌ها: درصد واحدهای بهسازی شده، کاهش بیماری‌های تنفسی (Huang et al., 2023; Kumar et al., 2021; Ji et al., 2024).
- مؤلفه: گسترش پراکندگی شهری (Urban Sprawl) و افزایش انزوای اجتماعی
- بعد: کالبدی/حمل و نقل/تعامل اجتماعی
- شاخص: افزایش تراکم جمعیتی، افزایش سهم سفر با خودروی شخصی، شاخص مشارکت اجتماعی
- گویه‌ها: نفر در کیلومتر مربع، درصد سفرهای روزانه با خودرو، میزان مشارکت در رویدادهای محلی (Al-Thani, 2019; Akkuş, 2025; Power, 2001; Hasan et al., 2023).
- مؤلفه: افزایش فشار بر خدمات عمومی و زیرساخت‌ها
- بعد: ظرفیت خدمات/کارایی
- شاخص: هزینه سرانه ارائه خدمات، نسبت عرضه به تقاضای خدمات
- گویه‌ها: هزینه عملیاتی سرانه (واحد پول/نفر)، درصد کسری ظرفیت در مدارس و مراکز بهداشتی (Yar, 2017).

مؤلفه: توسعه خدمات شهر هوشمند و ارتقای رفاه شهری

بعد: فناوری/خدمات شهری

شاخص: پوشش خدمات دیجیتال شهری، زمان پاسخ گویی خدمات

گویه‌ها: درصد محلات تحت پوشش خدمات هوشمند، میانگین زمان پاسخ به درخواست‌ها (Lin et al., 2019; Lu & Liang, 2024).

مؤلفه: ارتقای زیرساخت‌ها و بهبود دسترسی به خدمات (حمل و نقل، بهداشت، آموزش)

بعد: زیرساخت/دستیابی

شاخص: میانگین زمان سفر، ظرفیت خدمات

گویه‌ها: متوسط زمان سفر به مراکز سلامت یا آموزش، تعداد ایستگاه‌ها یا ظرفیت حمل و نقل عمومی به ازای هر ۱۰ هزار نفر (Auwalu & Bello, 2023).

- مؤلفه: نقش نهادهای نظارتی و مسئله تخلف
- نقش دیوان عدالت اداری در نظارت بر آرای کمیسیون‌ها نقطه تعادل حقوقی - کنترلی است: دیوان وظیفه دارد هم شکلی بودن فرایند و هم محتوای تصمیم‌ها را بررسی کند تا حقوق عمومی و خصوصی تضییع نشود؛ اما رویکرد محدود به «نفع شخصی مستقیم» به عنوان شرط ورود دیوان به برخی دعاوی، موجب می‌شود منافع عمومی گسترده‌تر (مانند کیفیت زندگی در محله) کمتر مورد حمایت قضایی قرار گیرند و این ضعف نظارتی به‌ویژه در پرونده‌هایی که آثار عمومی برجسته دارند، خود را نشان می‌دهد. این امر ضرورت بازتعریف قلمرو «ذی نفع عمومی» در فرایندهای بازنگری را برجسته می‌سازد (Omidihosseinabadi & Ahmadi, 2020).
- از منظر اثربخشی مقررات، سه دسته سازوکار باید به طور هم‌افزا طراحی و اجرا شوند: نخست، پیشگیری نهادی و شهرسازی (شامل به‌روزرآوری طرح‌های جامع، ضوابط کالبدی روشن برای تراکم و سامانه‌های رصد ساخت‌وساز) که مانع شکل‌گیری تخلفات در مبنای علت می‌شود؛ دوم، توازن در سازوکارهای انگیزشی - اقتصادی (تعیین جرایم مبتنی بر ارزش واقعی و نه فقط مترمربعی، شفاف‌سازی درآمدها و جلوگیری از تبدیل جریمه به منبع درآمد ناپجا) که محاسبه هزینه - فایده تخلف را تغییر می‌دهد؛ و سوم، تقویت فرایندهای دادرسی و نظارت قضایی (کوتاه‌سازی زمان رسیدگی، تضمین حق دفاع، توسعه معیارهای تشخیص صلاحیت و معیارهای عمومی برای پذیرش شکایات‌های ذی‌نفعان عمومی) که مشروعیت و سرعت اجرای آرای کنترلی را افزون می‌سازد. اسناد و تحلیل آرا نشان می‌دهد فقدان هر یک از این عناصر باعث کاهش کارایی کل نظام کنترلی می‌شود (Bakhshi & Khalili, 2023). برای ایجاد یک چارچوب عملیاتی مستند و علمی باید مجموعه‌ای از شاخص‌های

ارزیابی طراحی شود که هم‌زمان قابل اندازه‌گیری، حساس به تغییرات سیاستی و متکی بر داده‌های محلی باشد: شاخص‌هایی برای سنجش میزان رعایت ضوابط شهرسازی، سرعت و اثربخشی اجرای آرا، نسبت درآمدهای حاصل از جریمه به بودجه سرمایه‌ای اختصاص یافته به ترمیم زیربنایها، و معیارهای کیفیت زندگی محله‌ای (دسترسی به فضای باز، تراکم پارکینگ، سطح آلودگی و رضایت اجتماعی). داده‌های اولیه و رویه‌های قضایی موجود نشان می‌دهد بدون چنین شاخص‌هایی، ارزیابی سیاست‌ها و اصلاحات به اطلاع رسمی و تحلیل علمی متکی نخواهد بود (Azizi & Jamalabadi, 2020; Forghani et al., 2016). در نهایت، راهبردهای اصلاحی باید هم‌زمان حقوقی - اداری، برنامه‌ریزانه و اقتصادی باشند: بازنگری در محاسبه جرایم و تعیین زمان‌بندی اجرای آن‌ها، شفاف‌سازی فرایند فروش تراکم و تعیین مقررات سخت‌تر برای انتقال تراکم، تقویت کنترل‌های پیشینی (صدور پروانه مبتنی بر ارزیابی سازگاری با طرح جامع و تأمین پارکینگ)، افزایش نقش ناظران مستقل (از جمله انجمن‌های مهندسان و نهادهای مدنی) و توسعه ظرفیت دیوان عدالت اداری برای رسیدگی‌های سریع و با چشم‌انداز عمومی. در مجموع، اسناد بررسی شده بر لزوم اصلاح هم‌راستا میان ضوابط حقوقی و اهداف کیفیت زندگی تأکید دارند تا کنترل ساخت‌وساز به عنوان ابزاری برای توسعه پایدار شهری عمل کند (Hosseinpour et al., 2023).

### ۳. پیشینه تحقیق

در هر پژوهش علمی، ردیابی مطالعه و بررسی پیشینه موضوع مورد نظر پیش از پرداختن به موضوع لازم و ضروری است؛ زیرا بدون دستیابی به نتایج پژوهشی دیگران و توسعه و تکامل آن‌ها

نمی‌توان به پاسخی مناسب و تجزیه و تحلیل بهتر دست یافت. در کشورهای توسعه یافته نظیر اروپا، آمریکای شمالی و شهرهای پیشرفته آسیا، سازوکارهای کنترلی ساخت و ساز بر پایه قوانین فنی مدون، کدهای ساختمانی دقیق و نظام‌های نظارتی کارآمد بنا شده است. اجرای این مقررات، بنا به گزارش‌های FEMA<sup>۱</sup>، OECD<sup>۲</sup> و ICC<sup>۳</sup>، به کاهش خسارت‌های انسانی و مالی، افزایش تاب‌آوری شهری و ارتقای شاخص‌های کیفیت زندگی از جمله ایمنی، سلامت و رضایت شهروندان منجر شده است (Codes, 2020; Dunlop & Radaelli, 2022). در مقابل، در کشورهای در حال توسعه مانند بخش‌هایی از آسیا، آفریقا و آمریکای لاتین، هرچند چارچوب‌های قانونی وجود دارد، اما ضعف ظرفیت اجرایی، گستردگی ساخت و ساز غیررسمی، ناکارآمدی نظام نظارت و فساد اداری موجب شده رابطه میان کنترل ساخت و ساز و بهبود کیفیت زندگی تضعیف شود. سیاست‌های نوین جهانی همچون «تنظیم‌گری با محوریت انسان» (People-Centred Regulation) که از سوی OECD و اتحادیه اروپا (EU) ترویج می‌شود، بر تلفیق ابعاد فنی، اجتماعی و زیست‌محیطی در طراحی مقررات تأکید دارند (Horn & Lee, 2023)، در حالی که گزارش‌های بانک جهانی و هیئت‌ات نشان می‌دهد اجرای این اصول در کشورهای در حال توسعه بدون تقویت نهادهای محلی و رسمی‌سازی ساخت و سازها ممکن نیست. در نتیجه، تفاوت اصلی میان این دو گروه کشورها نه در وجود مقررات، بلکه در کارآمدی اجرا، شفافیت نهادی و میزان مشارکت ذی‌نفعان نهفته است؛ امری که سبب می‌شود کیفیت زندگی در شهرهایی با ظرفیت اجرایی بالا و کنترل مؤثر ساخت و ساز، به مراتب پایدارتر و مطلوب‌تر از مناطقی باشد که قوانین فقط روی کاغذ باقی مانده‌اند (Bettencourt & Marchio, 2023). در ارتباط با مطالعات بین‌المللی، رادوکان و همکاران (۲۰۲۵) در یک بازنگری نظام‌مند مدل‌های کیفیت زندگی شهری نشان داده‌اند ترکیب شاخص‌های فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی برای سنجش جامع کیفیت زندگی ضروری است و هرگونه تحلیل اثر سازوکارهای کنترلی ساخت و ساز که فقط بر جنبه فنی تمرکز کند، تصویر ناقصی از پیامدها به دست می‌دهد. چلستوزکا و همکاران (۲۰۲۵) و همکاران (۲۰۲۵) با استفاده از روش نظریه بنیادین و تحلیل تجارب میدانی دریافته‌اند که لجستیک ساخت و اجرای پروژه‌های عمرانی به‌ویژه در پروژه‌های بزرگ، از طریق افزایش آلودگی صوتی و ترافیک و کاهش دسترسی موقت، کیفیت زندگی شهری را به طور مستقیم کاهش می‌دهد. لی و فن (۲۰۲۵) با ارزیابی کمی - بصری فضای خیابانی و کاربرد یادگیری عمیق نشان داده‌اند در بافت‌های تراکمی، فقدان تعادل کالبدی و ضعف کیفیت عناصر خیابانی به افت محسوس در رضایت ساکنان و شاخص‌های کیفیت زندگی منجر می‌شود؛ این کار رابطه مستقیم میان عناصر فیزیکی خیابان و ادراک زندگی شهری را کمی‌سازی کرده است. ملیک و همکاران (۲۰۲۴) در مطالعه‌ای میدانی در مالایا دریافته‌اند که علی‌رغم وجود سیاست‌ها و ضوابط فنی، کمبود ظرفیت اجرایی، دسترسی محدود به فناوری و ضعف پیگیری ضمانت‌های اجرایی مانع تحقق عملکرد ساخت و ساز پایدار و در نتیجه، بهبود شاخص‌های کیفیت زندگی می‌شود. استوکی و وو (۲۰۲۴) ضمن تبیین رابطه تاب‌آوری، پایداری و کیفیت زندگی در ساخت و سازهای شهری و چگونگی تغییرات اجتماعی و زیست‌محیطی، به ترویج نقش دانش بوم‌شناختی محلی، حکمرانی و برنامه‌ریزی تحول‌آفرین برای حفظ محیط زیست و بهبود کیفیت زندگی در دوران معاصر پرداخته‌اند. هناپی و همکاران (۲۰۲۳) به مقایسه

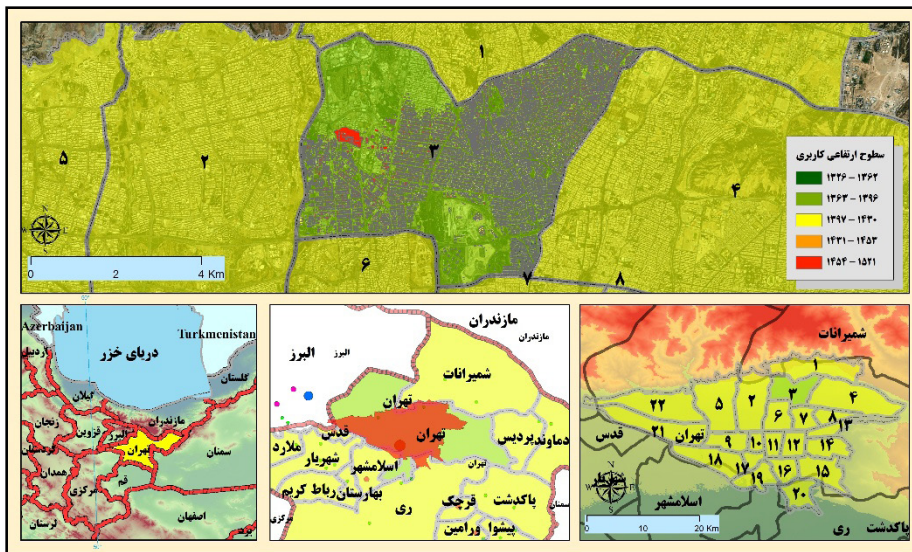
پویایی استانداردها و طراحی‌های ساختمانی به توسعه‌دهندگان خصوصی به سوی بهبود کیفیت زندگی در محل اقامت ارزان قیمت برای آوارگان شهری پرداخته‌اند. نتایج پژوهش بکریک و همکاران (۲۰۲۲) در ارتباط با HBI<sup>۴</sup> نشان می‌دهد چگونه ساختمان‌ها بر نتایج و تجربیات انسانی تأثیر می‌گذارند، ساختمان‌هایی که می‌توانند یاد بگیرند، سازگار شوند و در مقیاس‌های مختلف تکامل یابند تا کیفیت زندگی کاربران خود را بهبود بخشند و در عین حال استفاده از منابع و در دسترس بودن خدمات را بهینه کنند. گوساکووا و همکاران (۲۰۲۰) دریافته‌اند که اجرای پروژه‌های توسعه افقی امکان دستیابی به توسعه یکپارچه همراه با بهبود استاندارد زندگی و ایجاد شرایط راحت برای جمعیت را فراهم می‌کند و در مواردی به‌صرفه بودن، راحتی، ایمنی، بهره‌وری انرژی، مدرن بودن تجهیزات مهندسی می‌تواند به توسعه پایدار کند. ایشتر و ایوانووا (۲۰۱۸) با تحلیل جنبه‌های اجتماعی و اکولوژیکی بلندمرتبه‌سازی دریافته‌اند که ساخت ساختمان‌های بلند با خطرات اجتماعی و زیست‌محیطی عظیم، با تأثیر منفی بر زیست‌کره و سلامت انسان همراه است. در ارتباط با مطالعات داخلی می‌توان اظهار داشت که در بستر ایران سه محور علت‌ساز در تضعیف کنترل ساخت و ساز و افت کیفیت زندگی وجود دارد: (۱) ساختار مالی شهرداری‌ها و وابستگی به درآمدهای تراکمی که مشوق صدور مجوزهای نامطبق را ایجاد می‌کند، (۲) نارسایی‌های حقوقی و قضایی در فرایندهای نظارتی کمیسیون‌ها و نظارت دیوان که کارآمدی ضمانت اجرا را کاهش می‌دهد، و (۳) ضعف‌های نهادی - فنی (پایش، هماهنگی بین نهادها و ظرفیت ناظران) که اجرای مقررات و پایش کیفیت کالبدی - اجتماعی را مختل می‌سازد. به عنوان نمونه، پازوکی (۲۰۲۴) در مطالعه‌ای تحلیلی درباره فروش بی‌رویه تراکم در کلان‌شهر تهران نشان داد این سیاست موجب افزایش فشار بر زیرساخت‌ها، نابرابری فضایی و کاهش شاخص‌های کیفیت زندگی شهری شده است. ایزدخواست و نگین تجی (۲۰۲۳) با برآورد ظرفیت‌های درآمدی شهرداری تهران بر اساس قانون مالیات بر ارزش افزوده نشان دادند اصلاح نظام مالیاتی می‌تواند وابستگی شهرداری به درآمدهای ناشی از ساخت و ساز را کاهش دهد و ثبات مالی ایجاد کند. حسین پور و همکاران (۲۰۲۳) معتقدند که مهم‌ترین پیامدهای کالبدی - محیطی ناشی از بلندمرتبه‌سازی در کلان‌شهر تبریز مربوط به مؤلفه‌های آلودگی هوا، عملکردها و کاربری‌های پیرامون و اثرات بصری است. آذربرزین و همکاران (۲۰۲۳) دریافته‌اند که رابطه قوی و معناداری بین شاخص‌های زیست‌محیطی با روند بلندمرتبه‌سازی وجود دارد، به طوری که بیشترین تأثیر بر تغییر کاربری اراضی به ترتیب مربوط به شاخص زیست‌پذیری، اقتصادی، زیرساختی، کالبدی، محیطی و اجتماعی بوده است. شرح شیرینی و همکاران (۲۰۲۲) با بررسی نحوه نظارت دیوان عدالت اداری بر آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ نشان دادند محدود بودن دامنه نظارت و تفسیر محدود از حقوق عمومی مانع تحقق عدالت فضایی و اجرای مؤثر مقررات کنترل ساخت و ساز است. دالوند و همکاران (۲۰۲۲) به این نتیجه رسیده‌اند که از مهم‌ترین تبعات تخلفات ساختمانی بیشتر بر سیمای شهری، ایمنی ساختمان و تبدیل پارکینگ‌ها به فضای مسکونی و تجاری در منطقه ۱۶ شهرداری تهران بوده و در زمینه مهم‌ترین عوامل مؤثر بر افزایش تخلفات ساختمانی، در مجموع بیشترین میزان تخلفات با عملکرد مدیریت شهری و عوامل اقتصادی مرتبط است. نتایج پژوهش حیدری تمزادی و کریمی (۲۰۲۲) نشان می‌دهد محیط‌های شهری که کیفیت مطلوبی از نظر شاخص‌های تعادل و کیفیت بصری و

تعلق به مکان را دارند، علاقه‌مندی مردم به حضور در فضای شهری، حس تعلق در محل سکونت و کار خود و اقدام به رفتارهای زیست‌محیطی بیشتر خواهد بود. کریم‌نیا (۲۰۲۲) در مطالعه‌ای تطبیقی میان ده شهر بزرگ جهان نشان داد تنوع منابع مالی و شفافیت بودجه‌ای پیش‌شرط کاهش تراکم‌فروشی و بهبود مدیریت مالی شهری است. ابراهیمیان و گنجی (۲۰۲۲) در پژوهشی حقوقی به بررسی نظارت دیوان عدالت اداری بر کمیسیون ماده ۱۰۰ پرداختند و دریافتند که ضعف در ساختار دادرسی و ابهام در صلاحیت‌ها موجب کاهش بازدارندگی این نهاد و تداوم تخلفات ساختمانی شده است. علیزاده و عسگری‌زمانی (۲۰۲۱) با بررسی تغییرات تراکم‌ساخت‌وساز در محدوده زعفرانیه تبریز نشان دادند سیاست‌های تراکم‌محور موجب نابرابری فضایی، افزایش فشار بر زیرساخت‌ها و افت کیفیت محیط شهری شده است. امیدوی حسین‌آبادی و احمدی (۲۰۰۰) به این نتیجه رسیده‌اند که با افزایش تراکم، کیفیت زندگی در منطقه ۲۲ کاهش یافته است. مینا و رحیمی (۲۰۱۹) با بررسی نقش حقوق کیفری در توسعه پایدار شهری دریافتند که مجازات‌های قانونی بدون اصلاح نهادی و مالی، بازدارندگی مؤثری در کاهش تخلفات ساختمانی ایجاد نمی‌کند. قدمی و خالقی‌نیا (۲۰۱۴) با تحلیل آثار درآمدهای ناشی از تراکم‌فروشی در تهران نتیجه گرفتند که اتکای مالی شهرداری به فروش تراکم سبب به هم خوردن تعادل فضایی و گسترش توسعه ناپایدار شهری شده است. نظریان و نگهبان (۲۰۱۳) با تحلیل اثرات اجرای قوانین اصلاحی تخلفات کالبدی بر بهبود ساختار فیزیکی منطقه ۱ شهر تهران دریافت‌اند که تخلفات ساختمانی در دوره ده‌ساله (۱۳۷۵ - ۱۳۸۵) که در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری مطرح شده است، نشان می‌دهد تخلفات ساختمانی هر سال بیش از سال قبل رخ داده است. در نهایت، سامتی و بخشایش (۲۰۱۲) با تحلیل ساختار درآمدی شهرداری اصفهان نتیجه گرفتند که درآمدهای اجاره‌ای و تراکمی عامل اصلی بی‌ثباتی مالی و تضعیف نظارت فنی بر ساخت‌وسازها هستند. جمع‌بندی و تحلیل تطبیقی پیشینه نشان می‌دهد خلأ بنیادینی میان رویکردهای بین‌المللی که کنترل ساخت‌وساز را در چارچوب حکمرانی یکپارچه و مکمل با تاب‌آوری و ابعاد چندگانه کیفیت زندگی بررسی می‌کنند و مطالعات داخلی که بیشتر بر پیامدهای کالبدی و مدیریت اداری متمرکز مانده‌اند وجود دارد؛ این شکاف ضرورت یک بازتعریف مفهومی را پدید می‌آورد که کنترل ساخت‌وساز را نه فقط به عنوان مجموعه‌ای از ضوابط منفصل، بلکه به عنوان یک سامانه تعاملی ترکیبی اجتماعی - فنی قلمداد کند که در آن قواعد حقوقی، ظرفیت نهادی و متغیرهای فنی - کالبدی به صورت علت‌ساز، میانجی و تعدیل‌گر با هم تعامل دارند. بر آن مبنای سه نوآوری سنجدیده و قابل آزمون به میدان می‌آید: الف) تبدیل ضوابط به ابزارهای عملکردمحور (الزامات مبتنی بر خروجی‌های فضایی، تاب‌آوری و ایمنی)، ب) ایجاد معماری نهادی دیجیتال «پنجره واحد» برای تلفیق صدور پروانه، نظارت میدانی و پایش الکترونیک به منظور کمینه‌سازی خطای اطلاعاتی و فرار نظارتی و ج) تعریف مجموعه‌ای از شاخص‌های عملیاتی استاندارد شده که قابلیت اندازه‌گیری پیوسته، آستانه‌گذاری سیاستی و تحلیل

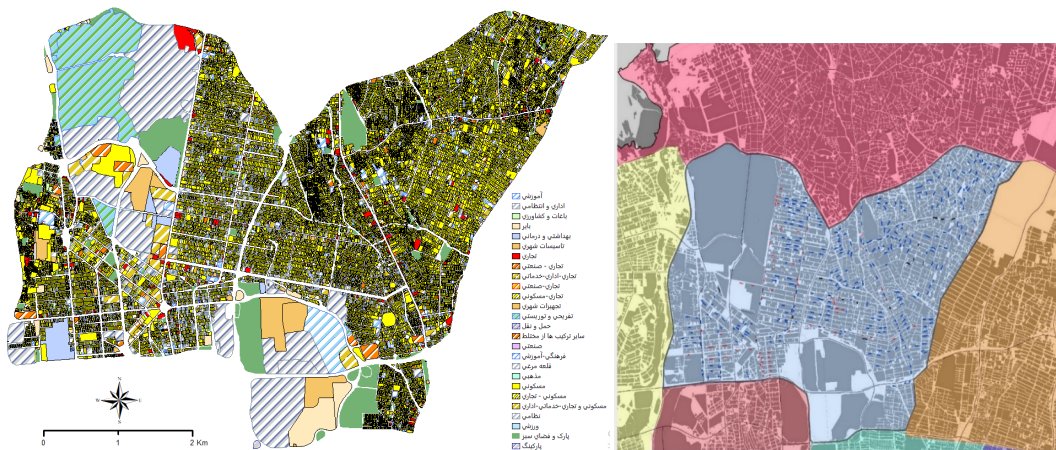
علیت را فراهم کند. از منظر روش‌شناختی، ادغام روش‌های کیفی عمیق با مدل‌سازی‌های کمی پیشرفته (SEM) برای روابط میانجی، تفاوت در تفاوت<sup>۵</sup> و کنترل ترکیبی برای برآورد اثر سیاستی، سیستم‌دینامیک و عامل‌پایه برای آزمون سناریوها) تضمین‌کننده اثبات‌پذیری و تعمیم‌پذیری است. در سطح سیاست‌گذاری راهبردی، هم‌زمانی سه رکن لازم است: اصلاح انگیزه‌های اقتصادی شهرداری، استانداردسازی و حسابرسی مستقل فرایندهای نظارتی و فعال‌سازی مکانیزم‌های مشارکت و پاسخ‌گویی شهروندی. پیشنهاد می‌شود مدل پیشنهادی ابتدا در قالب پایلوت منطقه‌ای با طراحی مداخله تدریجی - مرحله‌ای (Stepped-Wedge) و در مراحل مختلف و داده‌های چندمنبعی آزمون شده و هزینه - فایده هر مؤلفه کالیبره شود تا قواعد از صورت هنجاری خارج شوند و به عنوان ابزارهای سیاستی عملکردمحور و قابل اندازه‌گیری عمل کنند؛ چنین رویکردی شکاف بومی ادبیات را می‌پوشاند، دوگانگی فنی - نهادی را از میان می‌برد و امکان تصمیم‌گیری شهری مبتنی بر شواهد را به طور ملموس تقویت می‌کند.

#### ۴. محدوده مطالعه شده

شهر تهران، از نظر تقسیمات اداری به ۲۲ منطقه، ۱۲۳ ناحیه و ۳۷۵ محله تقسیم می‌شود (شهرداری تهران، ۱۳۹۵). منطقه ۳ با جمعیتی حدود ۳۳۰۶۴۹ نفر و تراکم جمعیتی ۱۱۳/۲ نفر در هکتار در سال ۱۳۹۵ در پهنه شمال شرقی شهر واقع شده است (Tehran's Statistical Yearbook, 2016). این منطقه با مساحت ۲۹۲۱/۶ هکتار، دارای ۱۷/۴ هکتار بافت فرسوده است که از شمال با منطقه ۱، از جنوب با مناطق ۷ و ۶، از غرب با منطقه ۲ و از شرق با منطقه ۴ هم‌جوار است. مرزهای جغرافیایی منطقه در وضع موجود به شریان‌های ارتباطی شامل: الف) حد شمالی: بزرگراه چمران، بزرگراه مدرس و بزرگراه صدر؛ ب) حد شرقی: خیابان پاسداران و خیابان شریعتی؛ ج) حد جنوبی: بزرگراه رسالت، بزرگراه حقانی و بزرگراه همت؛ د) حد غربی: بزرگراه چمران محدود شده است (Aghaei et al., 2022). به طور کلی، اولین اقدام در ارزیابی مسئله پژوهش، شناسایی تخلفات شایع در ساخت‌وساز از جمله ساخت‌وساز بدون مجوز، تخطی از ضوابط ساختمانی، اضافه بنا، تغییر کاربری، تخریب محیط زیست و... است. بررسی تخلفات صورت‌گرفته در منطقه ۳ نشان می‌دهد مهم‌ترین این تخلفات به صورت: ۱- تخلف تغییر کاربری از مسکونی به اداری در پهنه مغایر؛ ۲- تخلف تغییر کاربری از مسکونی به تجاری در پهنه مغایر؛ ۳- اضافه بنای ناشی از احداث طبقه اضافه؛ ۴- تخلفات حادث‌شده در ساختمان‌های در حال ساخت به تناسب نحوه احداث بنا که شامل: الف) اضافه بنای ناشی از پوشاندن پاسیو و سطح اشغال خارج از حد مجاز؛ ب) اضافه بنای ناشی از توسعه طولی ساختمان خارج از حد مجاز:  $m2 + 60\%$ ؛ ج) کسری پارکینگ و د) تبدیل بنا (نو کاربری) به مسکونی غیرمجاز بوده است. از آنجا که این منطقه ۶ ناحیه دارد، می‌توان اذعان داشت که میزان تخلفات به شرح شکل ۲ الف) در نواحی مشاهده شده است.



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی منطقه ۳ شهرداری تهران

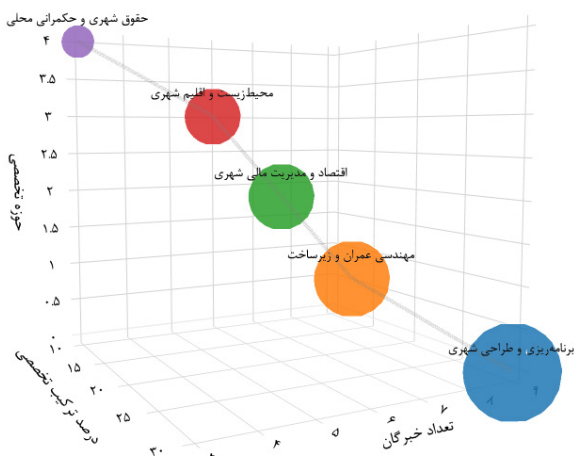


شکل ۲. الف) تخلیفات ساختمانی صورت گرفته در منطقه ۳ شهرداری تهران و ب) کاربری اراضی

اقتصاد و مدیریت مالی شهری، ۵ نفر (۱۷ درصد) در محیط زیست و اقلیم شهری و ۳ نفر (۱۰ درصد) در حقوق شهری و حکمرانی محلی فعالیت داشتند. از نظر جایگاه شغلی، ۱۲ نفر (۴۰ درصد) از مدیران ارشد و میانی شهرداری و نهادهای وابسته، ۹ نفر (۳۰ درصد) از کارشناسان و مشاوران حرفه‌ای و ۹ نفر (۳۰ درصد) از پژوهشگران دانشگاهی و اعضای سازمان نظام مهندسی بودند. حوزه‌های تخصصی اصلی شامل سیاست‌گذاری و نظارت شهری (۲۷ درصد)، طراحی و کیفیت کالبدی (۲۳ درصد)، تاب‌آوری و محیط زیست شهری (۲۳ درصد) و تحلیل حقوقی و اقتصادی ساخت‌وساز (۲۷ درصد) بود. این ترکیب متنوع موجب شد داده‌ها از منظرهای مدیریتی، فنی، اقتصادی و اجتماعی به صورت جامع پوشش یابد و قابلیت تعمیم تحلیلی (Analytical Generalization) برای نتایج حاصل شود. علاوه بر تحلیل کیفی، داده‌های توصیفی مربوط به ویژگی‌های نمونه (سن، سابقه کاری، حوزه فعالیت) به صورت آمار توصیفی در Excel یا نرم‌افزار آماری ثبت شد تا نمایه توصیفی جامعه نمونه فراهم آید.

## ۵. مواد و روش‌ها

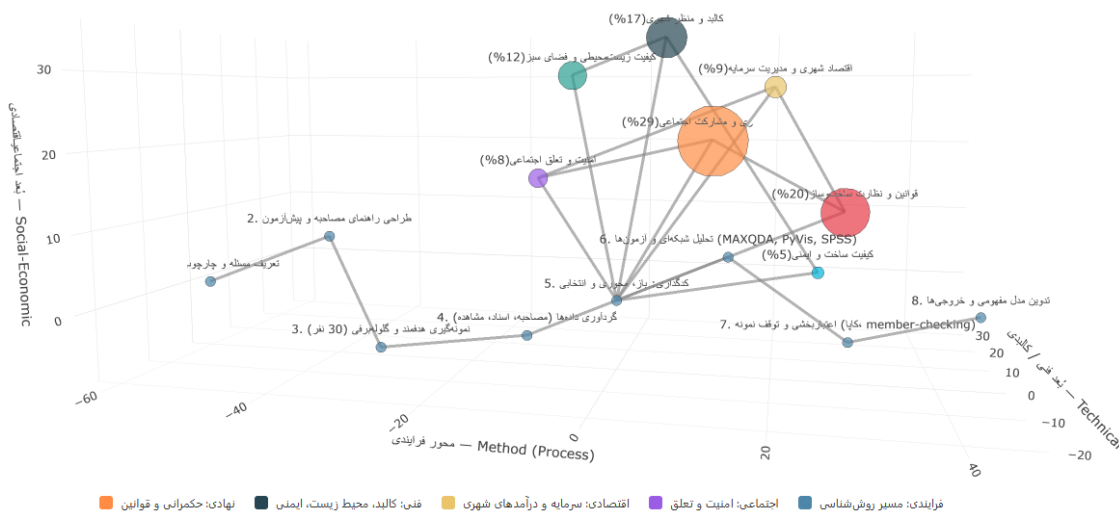
روش این پژوهش به صورت کیفی (مصاحبه) و مبتنی بر موردپژوهی (Case Study) منطقه ۳ شهرداری تهران طراحی شد تا از طریق استخراج ساختاریافته تجربیات، نگرش‌ها و دانش تصمیم‌گیران و خبرگان شهری، سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز و معیارهای ارتقای کیفیت زندگی در بافت شهری حاصل شود. در گام عملیاتی، افزون بر تعیین چارچوب نظری - مفهومی متکی بر ادبیات، فهرستی شامل ۳۰ نفر از خبرگان، مدیران و متخصصان حوزه مدیریت شهری منطقه ۳ تهران با روش نمونه‌گیری هدفمند و تکمیل گلوله‌برفی انتخاب شدند. میانگین سنی مشارکت‌کنندگان ۴۴ سال و میانگین سابقه کاری آنان ۱۸ سال بود. از نظر جنسیت، ۱۷ نفر مرد (۵۷ درصد) و ۱۳ نفر زن (۴۳ درصد) بودند. از نظر سطح تحصیلات، ۱۹ نفر دارای مدرک دکتری (۶۳ درصد) و ۱۱ نفر کارشناسی ارشد (۳۷ درصد) بودند. در ترکیب تخصصی، ۹ نفر (۳۰ درصد) در رشته‌های برنامه‌ریزی و طراحی شهری و منطقه‌ای، ۷ نفر (۲۳ درصد) در مهندسی عمران و زیرساخت‌های شهری، ۶ نفر (۲۰ درصد) در



شکل ۳. مشخصات خبرگان تحقیق

برای مثلث‌سازی وارد تحلیل شدند. تحلیل داده‌ها به صورت نظام‌مند در سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی انجام شد. ابتدا مفاهیم اولیه و واحدهای معنایی با چندبارخوانی متن‌ها بر پایه codebook استخراج شد و سپس بر اساس مجموعه کدهای تدوین‌شده و گزارش روش‌شناسی منطبق با چک‌لیست COREQ، داده‌ها در قالب مقوله‌های مفهومی و محورهای اصلی سازمان‌دهی شد. در مرحله نهایی، با تمرکز بر هسته‌های مرکزی معنا، مدل مفهومی تدوین شد. برای سامان‌دهی داده‌ها، تحلیل شبکه مفهومی، بررسی هم‌وقوعی کدها و ترسیم ارتباطات مفهومی از نرم‌افزارهای Smart PLS، Plotly، MAXQDA، PyVis و نرم‌افزار SPSS استفاده شد. این فرایند موجب تقویت دقت، ردیابی منطقی و انسجام تئوریک در تبیین روابط بین متغیرهای ساخت‌وساز و کیفیت زندگی شد.

در فرایند انجام تحقیق، برای گردآوری داده‌ها از راهنمای مصاحبه نیمه‌ساختاریافته استفاده شد که پس از پیش‌آزمون و بازنگری با ۳-۲ مصاحبه آزمایشی نهایی شد. سوالات راهنما شامل محورهای تجربه مواجهه با تخلفات ساختمانی، موانع نهادی و عملیاتی، اولویت‌های سیاستی در سطوح محله‌ای و منطقه‌ای و پیشنهادهای راهبردی در حوزه کیفیت زندگی و الگوی سکونت بود. همه مصاحبه‌ها پس از اخذ رضایت آگاهانه شرکت‌کنندگان ضبط صوتی شدند و در بازه ۴۵ تا ۹۰ دقیقه اجرا و طی ۴۸-۷۲ ساعت به صورت وازه‌به‌واژه (verbatim) رونویسی شد؛ رونویسی‌ها شامل نشانه‌گذاری وقفه‌ها و تأکیدها و یادداشت‌های کوتاه زمینه‌ای بودند و هر مصاحبه با یک شناسه رمزی (P01...P30) ناشناس‌سازی شد. علاوه بر مصاحبه‌ها، اسناد رسمی شهری (طرح جامع و تفصیلی، سیاست‌ها و گزارش‌های مرتبط) و مشاهدات میدانی به عنوان داده‌های ثانویه



شکل ۴. فرایند (مدل) هدف‌گذاری تحقیق

## ۶. یافته‌های تحقیق

در بخش نخست، به منظور افزایش پایایی کدگذاری، دست‌کم ۲۰ درصد از متون به صورت مستقل توسط یک کدگذار دوم بازکدگذاری (double-coding) شد و سپس مطابق جدول ۳، شاخص توافق

کاپای کوهن ۰/۶۷ برای کدهای محوری محاسبه و میانگین وزنی گزارش شد. برای تضمین روایی داخلی، اقداماتی همچون member checking محدود (بازخوانی بخش‌های منتخب متن توسط مصاحبه‌شوندگان برای تصحیح یا تکمیل)، peer debriefing با دو

پژوهشگر هم تخصص و مثلث‌سازی داده‌ها (مصاحبه، اسناد و مشاهدات میدانی) انجام شد. ثبات روش‌شناختی از طریق نگهداری یک حسابرسی مستند (audit trail) شامل نسخه‌های کدبوک، memos، تحلیلی، گزارش تغییرات کدها و تصمیمات روش‌شناختی تضمین شد؛ memos محقق شامل بازتابگری روی سوگیری‌های بالقوه و تأثیر پیش‌فرض‌های پژوهشگر بر فرایند کدگذاری ثبت شد تا تصدیق‌پذیری نتایج ارتقا یابد. فرایند تعیین

توقف نمونه‌گیری بر پایه معیار اشباع موضوعی بود. مطابق جدول ۲، معیار توقف بر اساس عدم ظهور کد معنا دار جدید در دو مصاحبه متوالی تعیین شد. از مصاحبه بیست و پنجم به بعد، هیچ کد تازه‌ای به ابعاد اصلی اضافه نشد و برای اطمینان، شش مصاحبه تکمیلی نیز انجام شد. بر این اساس، اشباع نظری در مصاحبه بیست و پنجم تأیید شد و در مجموع، تعداد کل مصاحبه‌ها به ۳۰ رسید.

### جدول ۲. ردیابی اشباع نظری

شماره مصاحبه	توضیح	تعداد کدهای جدید	کدهای تازه برجسته
۱	آغاز استخراج کدهای اصلی مرتبط با حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی	۹	شفافیت، مشارکت اجتماعی و هماهنگی نهادی
۲	تثبیت محور قوانین و نظارت ساخت‌وساز	۷	تخلفات ساخت‌وساز و انطباق قانونی
۳ تا ۵	گسترش دامنه مفاهیم کالبدی و طراحی شهری	۱۲	تراکم، فرم کالبدی و منظر شهری
۶ تا ۱۰	تکمیل محور پیامدهای محیطی	۷	کیفیت زیست‌محیطی، فضای سبز و پایداری محله
۱۱ تا ۱۵	پیوند با تحلیل اقتصادی و ابزارهای مالی	۵	سوداگری زمین، درآمدزایی و مدیریت سرمایه
۱۶ تا ۲۰	تقویت پیامدهای اجتماعی و تعلق اجتماعی	۵	هویت محله‌ای، امنیت و خدمات اجتماعی
۲۱ تا ۲۵	تکمیل محور کیفیت ساخت و ایمنی ساختمان	۵	کیفیت ساخت، ایمنی و آموزش پیمانکاران
۲۶	نقطه اشباع نظری تأیید شد	۰	—
۲۷ تا ۳۰	مصاحبه‌های اطمینانی و تأیید یافته‌ها	۰	—

### جدول ۳. کاپای کوهن برای کدهای محوری

№	مقوله محوری (Axial Category)	تعداد واحدها	توافق مشاهده شده (P <sub>o</sub> )	توافق مورد انتظار (P <sub>e</sub> )	K (کاپای کوهن)	تفسیر سطح توافق
۱	تخلفات ساخت‌وساز و انطباق قانونی	۵۰	۰.۷۲	۰.۲۵	۰.۵۷	متوسط
۲	نقشه و تراکم کالبدی	۴۵	۰.۶۸	۰.۲۴	۰.۵۸	متوسط
۳	کنترل کاربری زمین	۴۰	۰.۶۵	۰.۲۶	۰.۵۳	متوسط
۴	مدیریت پارکینگ و دسترسی	۳۸	۰.۷۱	۰.۲۳	۰.۶۲	خوب
۵	کارکرد نهادهای کنترل فنی	۳۷	۰.۶۶	۰.۲۵	۰.۵۵	متوسط
۶	بازار زمین و سوداگری	۳۵	۰.۶۹	۰.۲۴	۰.۶۲	خوب
۷	درآمدزایی و انگیزه‌های مدیریتی	۳۳	۰.۶۴	۰.۲۳	۰.۵۴	متوسط
۸	چالش‌های مالکیت و حقوقی	۳۰	۰.۶۰	۰.۲۶	۰.۴۶	متوسط
۹	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی	۴۲	۰.۷۴	۰.۲۵	۰.۶۵	خوب
۱۰	شفافیت و دسترسی به اطلاعات	۳۶	۰.۶۹	۰.۲۴	۰.۶۲	خوب
۱۱	ظرفیت اجرایی و انسانی	۳۲	۰.۶۳	۰.۲۵	۰.۵۰	متوسط
۱۲	کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز	۴۰	۰.۷۰	۰.۲۶	۰.۵۹	خوب
۱۳	ایمنی و کیفیت ساخت	۲۸	۰.۶۶	۰.۲۳	۰.۵۴	متوسط
۱۴	تغییر کاربری عملیاتی	۲۵	۰.۶۷	۰.۲۵	۰.۵۶	متوسط
۱۵	خدمات عمومی و دسترسی‌پذیری	۲۷	۰.۶۳	۰.۲۴	۰.۵۰	متوسط

№	مقوله محوری (Axial Category)	تعداد واحدها	توافق مشاهده شده (P <sub>o</sub> )	توافق مورد انتظار (P <sub>e</sub> )	K (کاپای کوهن)	تفسیر سطح توافق
۱۶	هماهنگی بین سازمانی	۳۴	۰.۷۵	۰.۲۶	۰.۶۵	خوب
۱۷	رضایت سکونتی و آسایش	۳۱	۰.۶۱	۰.۲۵	۰.۴۸	متوسط
۱۸	مدل پیاده‌سازی و اعتبارسنجی	۲۹	۰.۶۸	۰.۲۳	۰.۵۹	خوب
*	کل (میانگین وزنی)	۵۶۷	۰.۶۷	۰.۲۵	۰.۶۷	خوب

باتوجه به رویکرد پژوهش، تحلیل اسناد و مشاهدات میدانی و تولید چارچوبی عملیاتی و سنجش‌پذیر که شامل اصلاح مقررات، تقویت نهادهای نظارتی، ابزارهای فنی - طراحی و شاخص‌های پایشی (KPI) باشد - خروجی مورد انتظار، راهنمایی اجرایی برای بازنگری ضوابط محلی و تقویت تصمیم‌سازی شهری است که هم قابلیت پیاده‌سازی در منطقه ۳ و هم قابلیت تعمیم به بافت‌های مشابه شهری را داشته باشد. شکاف نظری عمدتاً ناشی از نبود مدل‌های بومی‌شده‌ای است که رابطه میان ابزارهای مقرراتی، سازوکارهای نهادی، ملاحظات فنی و نتایج ملموس کیفیت زندگی را به صورت سیستمی تبیین کند؛ شکاف کاربردی نیز در فقدان راهنمای عملیاتی و شاخص‌های قابل سنجش برای اجرا و پایش دیده می‌شود. محدودیت‌های روش‌شناختی این مطالعه شامل دامنه مکانی - زمینه‌ای محدود به تهران و امکان وجود سوگیری پاسخ‌دهی سازمانی است که از طریق تضمین ناشناسی، طراحی پرسش‌های باز و تنوع در انتخاب خبرگان تا حدی کاهش داده شد. همچنین، قابلیت انتقال نتایج به شهرهای دیگر با تبیین غنای زمینه‌ای (thick description) تسهیل شده است تا خواننده بتواند سطح انتقال‌پذیری را بر اساس ویژگی‌های محلی قضاوت کند. همچنین، در مطالعات توسعه‌ای پایش مکانی - جغرافیایی (GIS) به منظور هم‌تراز کردن نتایج کیفی با شاخص‌های مکانی سرانه فضای سبز، نقاط بحرانی آب و نقشه آسیب‌پذیری شهری وارد چرخه تحلیل شود تا توانمندی سیاست‌گذاری محله‌محور تقویت شود. در مجموع، این روش‌شناسی پیوسته و یکپارچه ترکیبی از موازین سخت روش‌شناسی کیفی، ابزارهای فنی تحلیل، تدابیر اعتباربخشی و ملاحظات اخلاقی را در خود دارد تا نتایج پژوهش هم از نظر فنی قابل دفاع و هم برای کاربرد در سیاست‌گذاری شهری کاربردی و قابل اتکا باشند.

مجموعه باغ‌های ده‌ونک اشاره کرد که به بافتی پرمسئله و بحرانی در دل کلان‌شهر تهران بدل شده است و با تکمیل روند کلان‌شهری تهران و پر شدن اراضی خالی، هجوم سرمایه‌ها و گروه‌های اجتماعی ویژه به سمت اراضی تقریباً دست‌نخورده شمال خیابان ولیعصر و محدوده اطراف دره اوین و اراضی اسلام‌آباد آغاز شد و با تشدید نابسامانی‌های کالبدی به اوج خود رسید، به طوری که احداث بافت‌های ناهماهنگ، آلونک‌ها و بافت‌های نازل به‌وفور مشاهده می‌شود. تا کنون نیز علی‌رغم اقدامات جدی برای جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرقانونی، تخریب باغ‌ها و اشغال اراضی ادامه یافته است و به دلیل بلاتکلیفی مالکان اراضی و عدم اقدام مقتضی از سوی شهرداری، بخش قابل توجهی از محدوده طرح تفکیک، به صورت بافت‌های نابسامان و خودرو و آلونک ساخته شدند - که موجب توسعه هرچه بیشتر محدوده ده ونک به سمت غرب اسلام‌آباد جنوبی شد. اما به دلیل عدم کنترل و طراحی یک مکانیزم نظام‌مند و قانونی این منطقه با مشکلات زیادی مواجه است. از طرفی، نقش سازمان نظام مهندسی ساختمان به عنوان بازوی شهرداری در کنترل کیفیت ساخت‌وسازهای شهری در پیشگیری از بحران حائز اهمیت است. مطابق ماده ۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، سازمان نظام مهندسی ساختمان مسئول تحقق اهداف این قانون است. در بیان اهداف قانون در ماده ۲ به ترویج اصول معماری و شهرسازی و بالا بردن کیفیت خدمات مهندسی و الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی از سوی تمامی دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها استفاده شده است. همچنین، طبق مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، مهندسان ناظر به عنوان بازوی کنترلی شهرداری مسئول نظارت بر کیفیت ساخت‌وساز شهری هستند. مسئله محوری پژوهش حاضر تلاقی شتاب ساخت‌وساز، ضعف در اجرا و نظارت مقررات و پیامدهای مستقیم این خلأها بر کیفیت کالبدی، زیست‌محیطی و اجتماعی شهر است که در بافت پیچیده منطقه ۳ تهران به‌وضوح مشاهده می‌شود. اهمیت موضوع از آن‌روست که فقدان ضوابط اجرایی منسجم و نهادهای نظارتی کارآمد نه تنها موجب افزایش ساخت‌وسازهای غیرمجاز و آشفستگی سیمای شهری می‌شود، بلکه زیرساخت‌ها، فضای سبز، دسترس‌پذیری خدمات و تاب‌آوری شهری را نیز تضعیف می‌کند.

#### ۱.۶. دسته‌بندی سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز بر کیفیت زندگی در بافت منطقه ۳ شهرداری تهران

براساس آمار و داده‌های موجود شهرداری منطقه ۳، بخشی از اراضی این منطقه به وسعت ۱۹/۲ هکتار و جمعیت حدود ۴ هزار نفری تنها طی سال‌های ۱۳۷۷ - ۱۳۸۱ به تعداد ۴۷۹ قطعه ساخت‌وساز با میانگین ۱۵۴ متر مساحت صورت گرفته که ۹۰ درصد آن غیرمجاز و فاقد سند مالکیت است. همچنین، می‌توان می‌توان به



شکل ۵. منطقه ۳ به روایت تصویر: الف) محرومیت و شکاف طبقاتی در «ده ونک»؛ ب) محل گودبرداری دانشگاه الزهراء(س) تخریب برخی منازل ده ونک برای گسترش فضای دانشگاهی؛ ج) تخریب باغ‌های ارزشمند منطقه برای توسعه مسکونی؛ د) خیابان جردن زیر سایه برج‌سازی

مفهومی نهایی پژوهش را شکل می‌دهد: ۱) حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی؛ ۲) قوانین و نظارت ساخت‌وساز؛ ۳) کالبد و منظر شهری؛ ۴) کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز؛ ۵) اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه؛ ۶) امنیت و تعلق اجتماعی؛ ۷) کیفیت ساخت و ایمنی.

در جدول ۷ تحلیل شبکه‌ای و هم‌رویش کدها که با استفاده از قابلیت‌های نرم‌افزاری Plotly-PyVis انجام شد، روابط مفهومی بین درون‌مایه‌های کمی و کیفی پشتیبانی شد و شاخص‌های پراکندگی کدها نشان داد بیشترین تمرکز داده‌ها بر «حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی» (۲۹٪ درصد کدها) و «قوانین و نظارت ساخت‌وساز» (۲۰٪ درصد کدها) بوده است؛ سایر درون‌مایه‌ها از جمله کالبد و منظر شهری (۱۷٪ درصد)، کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز (۱۲٪ درصد)، اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه (۹٪ درصد)، امنیت و تعلق اجتماعی (۸٪ درصد) و کیفیت ساخت و ایمنی ساختمان (۵٪ درصد) نقش‌های تکمیلی و مؤثر در تعیین کیفیت زندگی محله‌ای ایفا می‌کنند. خروجی‌های مستند پژوهش شامل کدبوک مستند، جدول فراوانی کدها، گزیده نقل‌قول‌های نمونه، نقشه و مدل مفهومی استخراج‌شده از MAXQD (شکل ۷) و گزارش روش‌شناسی منطبق با چک‌لیست COREQ است. نتایج نشان می‌دهد به منظور بهبود کیفیت زندگی در بافت‌های شهری مشابه، سیاست‌گذاری باید بر تقویت شفافیت و پاسخ‌گویی نهادی، یکپارچه‌سازی سامانه‌های دیجیتال پیش، استانداردسازی فرایندهای صدور مجوز و بازرسی فنی، ابزارهای تشویقی مالی برای ساخت‌وساز باکیفیت، و افزایش سازوکارهای مشارکتی و گزارش مردمی تمرکز کند تا اثربخشی کنترل ساخت‌وساز و عدالت فضایی در سطح محله‌ای ارتقا یابد.

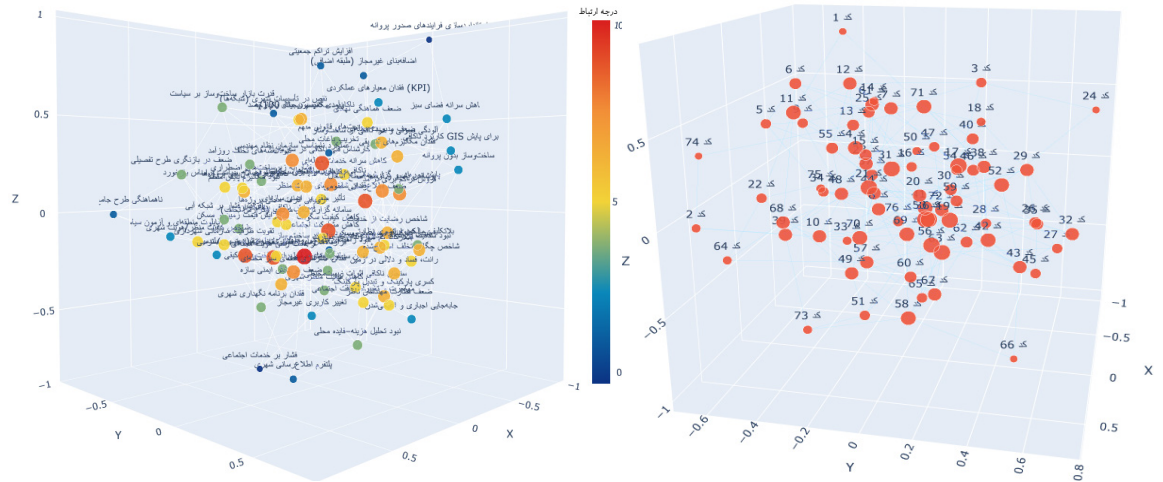
در این بخش از یافته‌ها، پرسش‌های کلیدی مصاحبه‌ها به منظور واکاوی سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز و نقش آن‌ها در ارتقای کیفیت زندگی در بافت شهری منطقه ۳ تهران به صورت هدفمند طراحی شد تا هم تجربه عملی مدیران و خبرگان شهری و هم برداشت‌های محلی درباره پیامدهای ساخت‌وسازها و راهکارهای به‌صرفه و اجرایی در مقیاس محله‌ای را پوشش دهد. محورهای راهبردی پرسش‌شده ۹ مورد بوده است: ۱) تجربیات مواجهه با تخلفات و انطباق قانونی ساخت‌وساز در سطح محله و ناحیه؛ ۲) ارزیابی سازوکارها و ظرفیت‌های نهادی برای هماهنگی میان شهرداری، وزارتخانه‌ها، سازمان‌های انتظامی و نهادهای فنی؛ ۳) موانع و اولویت‌ها در فرایندهای صدور پروانه، پایش و اعمال مقررات؛ ۴) سازوکارهای فنی و دیجیتال (پنجره واحد الکترونیک، بانک اطلاعاتی تخلفات، کاربرد GIS و سنسورینگ) برای پایش و گزارش‌گیری؛ ۵) الزامات استانداردسازی فرایندهای صدور پروانه و بازرسی فنی؛ ۶) سازوکارهای تشویقی و کنترلی مالی برای ارتقای کیفیت ساخت؛ ۷) تأثیرات تغییر کاربری‌ها، تراکم و تبدیل پارکینگ بر دسترسی و خدمات محله‌ای؛ ۸) ظرفیت‌های زیرساختی و ایمنی ساختمان‌ها و نیاز به رویه‌های پایش دوره‌ای؛ و نیز ۹) ابعاد حقوقی و اجتماعی نظیر عدالت فضایی، مشارکت و کانال‌های گزارش‌دهی مردمی برای افزایش پاسخ‌گویی و شفافیت.

در فرایند تحلیل نظام‌مند سه‌مرحله‌ای کدگذاری، پس از خوانش‌های چندمرحله‌ای رونویسی‌ها، ۷۶ کد اولیه استخراج و بر اساس یک codebook مکتوب شامل تعریف هر کد، معیارهای ورود و خروج و نمونه‌های گزاره‌ای این کدها در مرحله محوری به ۱۸ مقوله محوری جمع‌شدند. در مرحله انتخابی و نمونه‌سازی نظری، این مقوله‌ها در ۷ درون‌مایه نهایی (themes) دسته‌بندی شدند که ساختار مدل

جدول ۴. نتایج دسته‌بندی عوامل ۳ گانه کد\_ مقوله

تعداد	محور
۷۶	تعداد کدهای اولیه
۱۸	تعداد مقوله‌های محوری (axial categories)
۷	تعداد درون‌مایه‌ها / مقوله‌های نهایی (final themes)

با توجه به نتایج به دست آمده در خروجی کدها به دسته‌بندی عوامل اصلی و فرعی پرداخته و مهم‌ترین کدهای باز کلامی اقتباسی از مصاحبه‌شوندگان در دسته‌بندی دسته‌بندی سازوکارهای کنترلی



شکل ۶. شبکه کدهای باز کلامی و شبکه مفاهیم مصاحبه‌شوندگان

جدول ۵. دسته‌بندی عوامل اصلی و فرعی و تحلیل کدهای باز کلامی (با شناسه R) مصاحبه‌شوندگان

R/No	کد اولیه	تعریف کوتاه	مقوله محوری	درون‌مایه نهایی
R1	ساخت‌وساز بدون پروانه	اجرای ساختمان بدون مجوز رسمی شهرداری	تخلفات ساخت‌وساز و انطباق قانونی	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R2	اضافه‌بنای غیرمجاز (طبقه اضافی)	احداث طبقه یا مساحت اضافه فراتر از پروانه	تخلفات ساخت‌وساز و انطباق قانونی	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R3	تغییر کاربری غیرمجاز	تبدیل مسکونی به تجاری/اداری بدون مجوز	کنترل کاربری زمین	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R4	پوشاندن پاسیو و توسعه سطح اشغال	افزایش سطح اشغال با پوشاندن فضاهای باز	نقشه و تراکم کالبدی	کالبد و منظر شهری
R5	کسری پارکینگ و تبدیل پارکینگ	کاهش یا تبدیل پارکینگ به فضاهای مسکونی/تجاری	مدیریت پارکینگ و دسترسی	کالبد و منظر شهری
R6	ضعف نظارت مهندسان ناظر	نظارت ناکافی یا عملکرد ضعیف مهندسان ناظر	کارکرد نهادهای کنترل فنی	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R7	رانت، فساد و دلالی در زمین	دخالل دلالان در معاملات و تغییرات کاربری	بازار زمین و سوداگری	اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه
R8	فروش تراکم برای درآمد	صدور تراکم به‌عنوان راه درآمدزایی شهرداری	درآمدزایی و انگیزه‌های مدیریتی	اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه
R9	بلاکلیفی مالکان اراضی	معضل حقوقی و مالکیتی که مانع کنترل است	چالش‌های مالکیت و حقوقی	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R10	ضعف هماهنگی نهادی	ناهماهنگی میان دستگاه‌های درگیر ساخت‌وساز	هماهنگی بین سازمانی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی

R/No	کد اولیه	تعریف کوتاه	مقوله محوری	درون مایه نهایی
R11	نبود شفافیت پروسه‌ها	عدم دسترسی عمومی به اطلاعات مجوزها و تصمیم‌ها	شفافیت و دسترسی به اطلاعات	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R12	کمبود نیروی نظارتی	ناکافی بودن پرسنل برای کنترل میدانی	ظرفیت اجرایی و انسانی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R13	کاهش سرانه فضای سبز	از بین رفتن یا کاهش مترای فضاهای سبز محله‌ای	کمبود فضای سبز	کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز
R14	تخریب باغ‌های محلی	قطع یا تصرف باغ‌ها (مثلاً دهونک)	از بین رفتن عناصر اکولوژیک محله	کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز
R15	آلودگی صوتی و هوا ناشی از ساخت‌وساز	افزایش نویز و آلودگی هوا در اثر پروژه‌ها	تأثیرات زیست‌محیطی ساخت‌وساز	کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز
R16	کاهش کیفیت منظر شهری	اغتشاش سیمای حجمی و ناپهنجاری نماها	منظر و هویت بصری شهری	کالبد و منظر شهری
R17	از دست رفتن هویت محله‌ای	بی‌هویتی ناشی از فرم‌ها و عملکردهای نامتجانس	هویت شهری و تعلق‌مندی	امنیت و تعلق اجتماعی
R18	افزایش تراکم جمعیتی	تمرکز جمعیت و افزایش تراکم در محله‌ها	مدیریت تراکم و سرانه‌ها	کالبد و منظر شهری
R19	ناکافی بودن زیرساخت‌ها	فشار بر تأسیسات آب، برق، فاضلاب و ترافیک	تطبیق زیرساخت با توسعه	کالبد و منظر شهری
R20	کاهش کیفیت سکونت	افت رضایت ساکنان از محیط مسکونی	رضایت سکونتی و آسایش	کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز
R21	تأثیر منفی بر ایمنی سازه‌ای	ساختمان‌های نالایم یا بدون رعایت استاندارد	ایمنی و کیفیت ساخت	کیفیت ساخت و ایمنی ساختمان
R22	نقص در تأسیسات شهری (شبکه‌ها)	کمبود یا ضعف در شبکه‌های آب و دفع زباله	تجهیزات و تسهیلات شهری	کالبد و منظر شهری
R23	تبدیل پارکینگ به فضای مسکونی	استفاده ناصحیح از پارکینگ‌ها برای مسکن غیرمجاز	تغییر کاربری عملیاتی	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R24	فشار بر خدمات اجتماعی	کاهش دسترسی به خدمات به‌علت افزایش جمعیت	خدمات عمومی و دسترس‌پذیری	امنیت و تعلق اجتماعی
R25	مهاجرت و تغییرات بافت اجتماعی	ورود جمعیت جدید و تغییر ترکیب اجتماعی	پویایی جمعیتی و تحولات اجتماعی	امنیت و تعلق اجتماعی
R26	نبود مکانیزم پایش منظم	نبود شاخص‌ها و پایش مستمر ساخت‌وسازها	سامانه پایش و شاخص‌گذاری	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R27	ضعف در بازنگری طرح تفصیلی	عدم به‌روزرسانی و تطبیق طرح‌ها با وضع موجود	بازنگری و تدقیق طرح‌ها	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R28	ناهماهنگی طرح جامع و تفصیلی	تداخل یا عدم همپوشانی بین اسناد برنامه‌ای	انسجام اسناد برنامه‌ریزی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R29	نبود مکانیسم دیجیتال یکپارچه	فقدان سامانه الکترونیک صدور پروانه و پایش	پنجره واحد دیجیتال	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R30	محدودیت‌های قانونی مبهم	قوانین کلی و فاقد جزئیات عملیاتی	شفافیت قوانین و مقررات	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R31	کارشناس فنی ناکافی در سازمان	فقدان ظرفیت فنی در بدنه شهرداری	تقویت ظرفیت فنی نهادی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R32	قدرت بازار ساخت‌وساز بر سیاست	نفوذ سرمایه‌گذاران در تصمیم‌سازی شهری	تسلط بازار بر سیاست شهری	اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه
R33	افزایش قیمت زمین و مسکن	رشد سریع ارزش زمین و اجاره‌ها	فشار اقتصادی بر ساکنان	اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه
R34	جابه‌جایی اجباری و اعیانی شدن	خروج خانوارهای کم‌درآمد از محله	نابرابری مکانی و اجتماعی	اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه
R35	ناکارآمدی کمیسیون ماده ۱۰۰	عدم اجرای اصلاحات قانونی برای کنترل تخلفات	کارایی نهادهای قضایی-اداری	قوانین و نظارت ساخت‌وساز

R/No	کد اولیه	تعریف کوتاه	مقوله محوری	درون مایه نهایی
۲۳۶	عملکرد نامناسب سازمان نظام مهندسی	مشکلات همکاری و نقش آفرینی نظام مهندسی	هماهنگی نهادهای فنی	قوانین و نظارت ساخت و ساز
۲۳۷	فقدان شاخص های کیفیت منظر	نبود معیارهای سنجش هویت بصری و منظر	معیار سازی منظر شهری	کالبد و منظر شهری
۲۳۸	کاهش سرانه خدمات محله ای	از میان رفتن مراکز خدماتی به دلیل تجاری شدن زمین	تخصیص زمین و کاربری خدمات	کالبد و منظر شهری
۲۳۹	ترافیک و دسترسی نامطلوب	تشدید ترافیک و کاهش دسترسی عمومی	مدیریت حرکت و دسترسی	کالبد و منظر شهری
۲۴۰	ضعف مدیریت محله ای	نبود ساختار محلی برای مدیریت مسائل بافت	مدیریت محلی و ظرفیت های محله	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
۲۴۱	مشارکت کم شهروندان در نظارت	کمبود مکانیزم های مشارکت و گزارش دهی	سازوکارهای مشارکت مردمی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
۲۴۲	فقدان مکانیزم های تشویقی	نبود مشوق های مالی/غیر مالی برای ساخت و ساز کیفی	ابزارهای تشویقی سیاستی	اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه
۲۴۳	نبود تحلیل هزینه - فایده محلی	عدم انجام تحلیل اقتصادی پروژه ها در سطح محله	ارزیابی اقتصادی پروژه ها	اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه
۲۴۴	ضعف اطلاع رسانی عمومی	عدم انتشار گزارش عملکرد و نتایج پایش	گزارش دهی و شفافیت عملکردی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
۲۴۵	فقدان معیارهای عملکردی (KPI)	نبود شاخص های عملیاتی برای سنجش سیاست ها	طراحی KPI و پایش عملکرد	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
۲۴۶	کاربرد ناکافی GIS برای پایش	عدم استفاده کامل از ابزارهای مکانی برای نظارت	زیرساخت اطلاعات مکانی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
۲۴۷	نبود نقشه های تخلف روزآمد	نبود بانک اطلاعاتی مکانی تخلفات	پایگاه داده تخلفات ساختمانی	قوانین و نظارت ساخت و ساز
۲۴۸	سنجش ناکافی اثرات زیست محیطی	عدم انجام ارزیابی های محیط زیستی محلی	پیوست های محیط زیستی پروژه	کیفیت زیست محیطی و فضای سبز
۲۴۹	کاهش نفوذ پذیری سطوح	افزایش سطوح آسفالت و کاهش نفوذ آب	مدیریت آب های سطحی و نفوذ پذیری	کیفیت زیست محیطی و فضای سبز
۲۵۰	مدیریت نامناسب پسماند ساخت و ساز	رها سازی ضایعات ساختمانی و کمبود بازیافت	پسماند و مدیریت محیط زیستی	کیفیت زیست محیطی و فضای سبز
۲۵۱	افزایش فشار بر شبکه آبی	افزایش مصرف آب و ضعف شبکه در پیک ها	پایداری منابع آب شهری	کیفیت زیست محیطی و فضای سبز
۲۵۲	فقدان استراتژی فضای سبز محله ای	نبود برنامه عملیاتی برای توسعه سبز در محله	برنامه ریزی و نگهداری فضای سبز	کیفیت زیست محیطی و فضای سبز
۲۵۳	شاخص رضایت از خدمات	اندازه گیری میزان رضایت از خدمات شهری	سنجش کیفیت خدمات و رضایت	امنیت و تعلق اجتماعی
۲۵۴	کاهش مشارکت اجتماعی	افت مشارکت در فعالیت ها و انجمن های محلی	سرمایه اجتماعی و مشارکت	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
۲۵۵	نبود راهنمای طراحی محلی	فقدان دستورالعمل های طراحی مناسب برای محله	استانداردهای طراحی شهری	کالبد و منظر شهری
۲۵۶	ضعف در پایش ایمنی سازه	نبود رویه های دوره ای کنترل ایمنی ساختمان ها	رویه های بازرسی فنی	کیفیت ساخت و ایمنی ساختمان
۲۵۷	آموزش ناکافی پیمانکاران	کمبود آموزش فنی و استاندارد برای پیمانکاران	ظرفیت فنی بخش خصوصی	کیفیت ساخت و ایمنی ساختمان
۲۵۸	فقدان برنامه نگهداری شهری	نبود بودجه و فرایند نگهداری مستمر برای فضای عمومی	نگهداری و دوام زیرساخت	کالبد و منظر شهری
۲۵۹	نبود فرایند بازبینی پروژه ها	عدم بررسی پسینی پروژه ها و درس آموخته ها	بازنگری و اصلاح پروژه ها	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی

R/No	کد اولیه	تعریف کوتاه	مقوله محوری	درون مایه نهایی
R۶۰	سامانه گزارش دهی مردمی (گزارش تخلف)	نبود یا ضعف کانال‌های گزارش مردمی برای تخلفات	مکانیزم‌های شکایت و بازخورد	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R۶۱	شاخص چگالی تخلف اصلاح شده	معیار کمی برای اندازه‌گیری تخلفات مکانی	ابزارهای پایش جرم/تخلف فضایی	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R۶۲	تأثیر بصری بلندمرتبه‌سازی	اثرات بصری و آسمان‌شکنی بر منظر شهری	آثار بلندمرتبه‌سازی بر سیمای شهر	کالبد و منظر شهری
R۶۳	تأثیر بلندمرتبه‌سازی بر دسترسی	اثرات تراکم و ارتفاع بر ترافیک و دسترسی	پایداری عملکردی در تراکم	کالبد و منظر شهری
R۶۴	فشار به زیرساخت‌های اضطراری	کاهش توان پاسخ خدمات اضطراری (آتش/امداد)	تاب‌آوری خدمات اضطراری	امنیت و تعلق اجتماعی
R۶۵	فقدان سنسور/پایش محیطی	نبود شبکه حسگر برای پایش آلودگی و ترافیک	زیرساخت هوشمند پایش محیطی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R۶۶	پلتفرم اطلاع‌رسانی شهری	وجود یا فقدان پلتفرم اطلاع‌رسانی و مشارکت آنلاین	ابزارهای دیجیتال مشارکت	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R۶۷	انگیزه‌های مالی برای ساخت‌وساز کیفی	ابزارهای تشویقی مالی برای رعایت کیفیت	سیاست‌های تشویقی مالی	اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه
R۶۸	قراردادهای شفاف	شفافیت در قراردادهای ساخت‌وساز و اجرای آنها	شفافیت قراردادی و حسابرسی	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R۶۹	شاخص کیفیت منظر/هویت شهری	معیار سنجش منظر و هویت شهری در سیاست‌ها	معیارهای منظر-هویتی	کالبد و منظر شهری
R۷۰	ارزیابی اثرات محلی پروژه‌ها	سنجش تأثیر پروژه‌ها بر سطح محله	سنجش محلی نتایج پروژه	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R۷۱	پایش دوره‌ای و گزارش دهی	تولید گزارش‌های دوره‌ای عملکرد و نتایج	فرایندهای پایش و گزارش	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R۷۲	مکانیزم اصلاح سیاست براساس بازخورد	امکان اصلاح سیاست با توجه به نتایج پایش	چرخه یادگیری سیاستی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R۷۳	تقویت ظرفیت سازمانی شهرداری	آموزش، ساختار و منابع برای اجرای مقررات	توانمندسازی نهادی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی
R۷۴	استانداردسازی فرایندهای صدور پروانه	دستورالعمل‌ها و معیارهای شفاف صدور مجوز	استانداردسازی فرایندها	قوانین و نظارت ساخت‌وساز
R۷۵	شاخص‌های خدماتی محله‌ای (دسترسی)	معیارهای دسترسی به پارک، مراکز سلامت و آموزش	شاخص‌های خدمات و دسترسی	امنیت و تعلق اجتماعی
R۷۶	پایلوت منطقه‌ای و آزمون سیاست	اجرای آزمایشی ابزارها و ارزیابی اثر در یک ناحیه	مدل پیاده‌سازی و اعتبارسنجی	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی

نتایج تحلیل کیفی مبتنی بر مصاحبه‌های عمیق با خبرگان، الگوی نظام‌مند و پیچیده‌ای از سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز را آشکار می‌سازد که در قالب سه حلقه به هم پیوسته قابل تبیین است. در سطح نخست، حلقه نظارتی - حقوقی با محوریت مقوله‌های تخلفات ساخت‌وساز، کنترل کاربری زمین و کارکرد نهادهای نظارتی، زیرساخت قانونی و حقوقی نظام کنترل را شکل می‌دهد. این حلقه به عنوان بستر اصلی، چارچوب مقرراتی و ضمانت‌های اجرایی لازم برای مدیریت بهینه ساخت‌وساز را فراهم می‌آورد. در سطح دوم، حلقه کالبدی - کارکردی با تمرکز بر مفاهیم تراکم کالبدی، الگوی کاربری زمین و انعطاف‌پذیری فضایی، ابعاد فیزیکی و عملکردی توسعه شهری را پوشش می‌دهد و نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌دهی به سیما و ساختار شهر ایفا می‌کند. در سطح سوم، حلقه پیامدی - کیفیتی با دربرگیری مقوله‌های کیفیت زیست‌محیطی، امنیت اجتماعی و کیفیت ساخت، پیامدهای نهایی سیستم کنترل ساخت‌وساز را بر کیفیت زندگی شهروندان نمایندگی می‌کند. توزیع فراوانی کدها در هفت درون‌مایه نهایی، اولویت‌های نظام کنترل ساخت‌وساز را به وضوح نشان می‌دهد. درون‌مایه حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی با سهم ۲۹ درصدی و داشتن ۲۲ کد اولیه، به عنوان پرکارترین حوزه، بر اهمیت شفافیت، مشارکت شهروندی و هماهنگی نهادی در مدیریت ساخت‌وساز تأکید دارد. درون‌مایه

توسعه شهری را پوشش می‌دهد و نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌دهی به سیما و ساختار شهر ایفا می‌کند. در سطح سوم، حلقه پیامدی - کیفیتی با دربرگیری مقوله‌های کیفیت زیست‌محیطی، امنیت اجتماعی و کیفیت ساخت، پیامدهای نهایی سیستم کنترل ساخت‌وساز را بر کیفیت زندگی شهروندان نمایندگی می‌کند. توزیع فراوانی کدها در هفت درون‌مایه نهایی، اولویت‌های نظام کنترل ساخت‌وساز را به وضوح نشان می‌دهد. درون‌مایه حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی با سهم ۲۹ درصدی و داشتن ۲۲ کد اولیه، به عنوان پرکارترین حوزه، بر اهمیت شفافیت، مشارکت شهروندی و هماهنگی نهادی در مدیریت ساخت‌وساز تأکید دارد. درون‌مایه

قوانین و نظارت ساخت و ساز با ۲۰ درصد فراوانی، مسائل مرتبط با تخلفات ساختمانی، صدور مجوزها و نظارت فنی را پوشش می‌دهد. درون‌مایه کالبد و منظر شهری با سهم ۱۷ درصدی، بر ابعاد فیزیکی و بصری توسعه شهری متمرکز است، حال آنکه درون‌مایه کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز با ۱۲ درصد فراوانی، پیامدهای محیطی ساخت‌وساز را مورد توجه قرار می‌دهد. درون‌مایه اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه با ۹ درصد، ابعاد مالی و اقتصادی، و درون‌مایه امنیت و تعلق اجتماعی با ۸ درصد، ابعاد انسانی و اجتماعی کیفیت زندگی را نمایندگی می‌کنند. در نهایت، درون‌مایه کیفیت ایمنی ساختمان با ۵ درصد فراوانی، اگرچه از نظر کمی کمترین سهم را دارد، اما از حیث راهبردی دارای اهمیت فوق‌العاده‌ای در ارتقای ایمنی و تاب‌آوری شهری است. شواهد کیفی برگرفته از مصاحبه با خبرگان، صحت و اعتبار این چارچوب تحلیلی را تأیید می‌کند. به عنوان مثال، یک مدیر برنامه‌ریزی شهری با اشاره به اهمیت شفافیت اداری خاطر نشان می‌کند که «شفاف‌سازی فرایند صدور پروانه و نظارت مستمر، امکان کنترل مؤثرتر ساخت‌وسازهای غیرمجاز را فراهم می‌کند.» در همین زمینه، یک کارشناس حقوق

شهری بر ضرورت «تقویت سازوکارهای نظارتی و برخورد قاطع با متخلفان» به عنوان عاملی بازدارنده تأکید می‌ورزد. از منظر محیط زیستی، یک متخصص با اشاره به لزوم «تلفیق ملاحظات زیست‌محیطی در فرایند صدور مجوزهای ساخت» بر جلوگیری از تخریب فضای سبز شهری اصرار دارد. همچنین، یک کارشناس اقتصادی با نگاهی کل‌نگر، «تعادل‌بخشی به درآمدزایی شهرداری و کنترل تراکم‌فروشی» را شرط لازم برای توسعه متوازن شهری قلمداد می‌کند. در فرایند تبدیل داده‌های کیفی به ابزار کمی، رویکرد آشتی‌سازی با حذف یک کد به دلیل همپوشی مفهومی، ادغام دو کد در مقوله‌های مرتبط و نگاشت مستقیم ۷۶ کد به گویه‌های نهایی به کار گرفته شد. این فرایند نظام‌مند، ضمن حفظ غنای مفهومی داده‌های کیفی، ابزار سنجش معتبر و پایایی برای ارزیابی کمی متغیرهای تحقیق فراهم آورد. در نهایت، این تحلیل جامع نشان می‌دهد بهبود کیفیت زندگی شهری در گرو تقویت هماهنگی تمامی ابعاد سه‌گانه و ایجاد تعادل پویا بین الزامات نظارتی، کالبدی و کیفیتی در نظام کنترل ساخت‌وساز است.

#### جدول ۶. نگاشت کدهای باز به کدهای محوری

شناسه محوری	مقوله محوری	کدهای باز
G1	حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی	R1-R11
G2	قوانین و نظارت ساخت‌وساز	R12-R22
G3	کالبد و منظر شهری	R23-R33
G4	کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز	R34-R43
G5	اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه	R44-R52
G6	امنیت و تعلق اجتماعی	R53-R62
G7	کیفیت ساخت و ایمنی ساختمان	R63-R76

#### جدول ۷. آشتی نگاشت کدهای R به گویه‌های نهایی (نمونه ماتریس ۱۰ کد اول از ۷۶ کد)

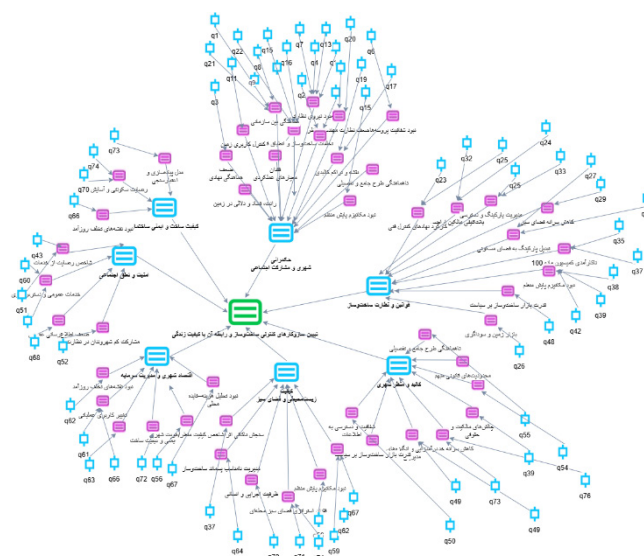
شناسه R	مضمون کیفی فشرده	تصمیم آشتی‌سازی	کد گویه نهایی	بُعد و شاخص مقصد	دلیل روش شناختی
R1	شفافیت در صدور پروانه	نگاشت مستقیم	GOV_A1_1	حکمرانی شهری _ شفافیت	پوشش کامل مفاهیم حکمرانی
R2	دسترسی عمومی به اطلاعات	نگاشت مستقیم	GOV_A1_2	حکمرانی شهری _ شفافیت	سنجه دسترسی اطلاعات
R3	مشارکت شهروندی در نظارت	نگاشت مستقیم	GOV_A2_1	حکمرانی شهری _ مشارکت	تمرکز بر مشارکت مردمی
R4	هماهنگی بین‌سازمانی	نگاشت مستقیم	GOV_A3_1	حکمرانی شهری _ هماهنگی	ارزیابی هماهنگی نهادی
R5	نظارت مستمر بر ساخت‌وساز	نگاشت مستقیم	GOV_A4_1	حکمرانی شهری _ پایش	پایش مستمر عملکرد
R6	ساخت‌وساز بدون پروانه	نگاشت مستقیم	LAW_B1_1	قوانین و نظارت _ تخلفات	کنترل تخلفات ساختمانی
R7	تغییر کاربری غیرمجاز	نگاشت مستقیم	LAW_B2_1	قوانین و نظارت _ کاربری	مدیریت کاربری زمین
R8	عملکرد مهندسان ناظر	نگاشت مستقیم	LAW_B3_1	قوانین و نظارت _ نظارت	نظارت فنی و مهندسی
R9	تراکم ساختمانی	نگاشت مستقیم	PHYS_C1_1	کالبد شهری _ تراکم	بررسی تراکم ساختمانی
R10	کیفیت منظر شهری	نگاشت مستقیم	PHYS_C2_1	کالبد شهری _ منظر	تحلیل منظر شهری

جدول ۸. خلاصه (بخشی از) فرایند آشتی سازی

شناسه R	وضعیت در ابزار کمی	توضیح
R22	حذف	همپوشی مفهومی با شاخص مشارکت
R23	ادغام	ادغام در گویه جامع مدیریت کاربری زمین
R24	ادغام	ادغام در گویه جامع کیفیت منظر شهری
R25	حذف	تکراری بودن با شاخص نظارت مستمر
R26	ادغام	ادغام در گویه جامع استانداردهای ساخت
سایر کدها	نگاشت مستقیم	تبدیل به گویه‌های نهایی مطابق ساختار ابزار کمی

جدول ۹. دسته‌بندی عوامل اصلی و فرعی و تحلیل کدهای باز کلامی مصاحبه‌شوندگان

درون مایه نهایی	تعداد مقوله‌های محوری	تعداد کدهای اولیه	درصد از کل (≈۷۶٪)	تمرکز
حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی	۱۳	۲۲ کد	≈۲۹٪	بیشترین تمرکز در داده‌ها؛ شامل شفافیت، مشارکت، هماهنگی نهادی و پایش سیاسی
قوانین و نظارت ساخت‌وساز	۹	۱۵ کد	≈۲۰٪	حوزه دوم پرکد؛ تخلفات، مجوزها، ماده ۱۰۰، نظارت مهندسان و شفافیت قانونی
کالبد و منظر شهری	۸	۱۳ کد	≈۱۷٪	بر فرم، تراکم، منظر و زیرساخت فیزیکی محله تمرکز دارد
کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز	۶	۹ کد	≈۱۲٪	درب‌گیرنده آلودگی، باغ‌ها، نفوذپذیری و پسماند
اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه	۵	۷ کد	≈۹٪	شامل سوداگری زمین، درآمدزایی شهرداری، نابرابری اقتصادی و ابزارهای مالی
امنیت و تعلق اجتماعی	۴	۶ کد	≈۸٪	تمرکز بر هویت محله‌ای، رضایت، خدمات و تاب‌آوری اجتماعی
کیفیت ساخت و ایمنی ساختمان	۳	۴ کد	≈۵٪	کم‌کد اما کلیدی؛ ایمنی سازه، پیمانکاران، بازرسی و استانداردهای ساخت



شکل ۷. مدل مفهومی سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز و رابطه آن با کیفیت زندگی (Maxqda)

بازتابی مستقیم از چالش‌های ساختاری در حکمرانی شهری تهران، به‌ویژه در حوزه کنترل ساخت‌وساز و کیفیت محیط زندگی است.

مطابق یافته‌های جدول ۹، تحلیل داده‌های کیفی نشان می‌دهد توزیع فراوانی کدها میان درون‌مایه‌های اصلی به گونه‌ای است که

بیشترین تمرکز داده‌ها با حدود ۲۹ درصد بر «حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی» مشاهده می‌شود؛ این سهم بالا بیانگر آن است که مسئله حکمرانی و ضعف در سازوکارهای مشارکت، شفافیت اطلاعات، هماهنگی بین‌نهادی و پایش مستمر سیاست‌ها از دیدگاه خبرگان و مدیران محلی، بنیادی‌ترین عامل در ناکارآمدی نظام مدیریت شهری تلقی می‌شود. در واقع، بسیاری از کدهای مربوط به تخلف، نابرابری فضایی و حتی افت کیفیت محیطی، به‌طور غیرمستقیم ریشه در کمبود هماهنگی نهادی و نبود شفافیت در فرایندهای تصمیم‌گیری دارند. در رتبه دوم، درون‌مایه «قوانین و نظارت ساخت‌وساز» با ۲۰ درصد قرار دارد که از منظر تحلیلی بازتاب‌دهنده شکاف میان سیاست‌گذاری و اجراست. تمرکز بر تخلفات ساختمانی، ضعف در کارایی کمیسیون ماده ۱۰۰، نبود شفافیت قانونی و عملکرد ناقص نظام مهندسی، نشان می‌دهد نظام حقوقی موجود توان بازدارندگی و هدایت‌کنندگی لازم برای کنترل ساخت‌وساز را ندارد و در نتیجه، بخشی از بحران کالبدی و زیست‌محیطی شهر از همین حوزه نشئت می‌گیرد. «کالبد و منظر شهری» با حدود ۱۷ درصد از کدها در جایگاه سوم است و بیانگر دغدغه‌های فنی و طراحی شهری همچون تراکم، سیمای بصری، زیرساخت‌ها و کیفیت فرم کالبدی است. داده‌ها نشان می‌دهد این حوزه از پیامدهای مستقیم ضعف حکمرانی و قوانین ناپایدار تأثیر می‌پذیرد و ارتباطی ارگانیک با حوزه‌های نظارت و محیط زیست دارد. پس از آن، «کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز» با ۱۲ درصد قرار دارد و بیشتر به تخریب باغ‌ها، کاهش نفوذپذیری زمین، آلودگی صوتی و ضعف در مدیریت پسماند اشاره دارد؛ که همگی به عنوان اثرات ثانویه سیاست‌های کالبدی و نظارتی ناکارآمد قابل تفسیرند. حوزه «اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه» با حدود ۹ درصد، بازتاب‌دهنده پیوند عمیق میان سوداگری زمین، تراکم‌فروشی و فشار اقتصادی بر ساکنان است. تحلیل مصاحبه‌ها نشان می‌دهد تصمیمات مالی شهرداری و مداخلات بازار در سیاست‌های شهری، عملاً موجب تشدید نابرابری و کاهش کیفیت زیست شده است. «امنیت و تعلق اجتماعی» با ۸ درصد سهم، نمایانگر بعد انسانی و اجتماعی توسعه شهری است؛ جایی که از دست رفتن هویت محله‌ای، رضایت پایین ساکنان و تضعیف خدمات اجتماعی به عنوان نشانه‌های گسست اجتماعی در محیط‌های متراکم و نابسامان ذکر شده است. هرچند سهم این درون‌مایه از نظر کمی پایین‌تر است، اما از نظر کیفی دلالت بر اثرات مستقیم سیاست‌های کالبدی و اقتصادی بر انسجام اجتماعی دارد. در نهایت، «کیفیت ساخت و ایمنی ساختمان» با تنها ۵ درصد کمترین سهم را به خود اختصاص داده، اما از نظر محتوایی از اهمیت راهبردی برخوردار است. ضعف در آموزش پیمانکاران، نبود بازرسی‌های دوره‌ای و فقدان استانداردهای فنی در ساخت‌وساز، از جمله مسائلی است که در کنار سایر عوامل، تهدیدی مستقیم برای تاب‌آوری شهری و ایمنی شهروندان به شمار می‌رود. در مجموع، الگوی هم‌پوشانی داده‌ها نشان می‌دهد درون‌مایه‌ها به صورت شبکه‌ای به هم متصل‌اند؛ به گونه‌ای که ضعف حکمرانی در سطح کلان، نارسایی نظارتی در سطح فنی، و ناکارآمدی اقتصادی در سطح مدیریتی، سه ضلع اصلی چرخه‌ای هستند که کیفیت کالبدی، زیست‌محیطی و اجتماعی شهر را به طور هم‌زمان تضعیف کرده‌اند.

در بخش تحلیل کمی پژوهش با هدف آزمون مدل مفهومی استخراج‌شده از مرحله کیفی، داده‌های گردآوری شده ۳۰ خبره مورد

تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج آمار توصیفی مؤلفه‌ها در نرم‌افزار SPSS نشان می‌دهد بیشترین میانگین مربوط به مقوله حکمرانی میانی (۴/۳۵) و کمترین میانگین مربوط به بازار و سوداگری (۴/۲۵) است. انحراف معیارهای به‌دست‌آمده بین ۰/۴۹ تا ۰/۵۷ قرار دارد که نشان‌دهنده پراکندگی متعادل داده‌ها حول میانگین است. نتایج آزمون نرمال بودن شاپیرو - ویلک نشان‌داد اکثر شاخص‌ها از توزیع نرمال منحرف‌اند ( $p < 0.05$ ). در این شرایط، استفاده از روش حداقل مربعات جزئی در نرم‌افزار SmartPLS توصیه‌پذیر بوده است؛ زیرا این روش فرض توزیعی ندارد و تحلیل‌های بعدی را بدون نیاز به تبدیل داده‌ها امکان‌پذیر می‌سازد. برای اطمینان از روایی ابزار پژوهش، شاخص‌های CVR و CVI محاسبه شد که مقادیر CVR بین ۰/۶ تا ۱/۰۰ و مقادیر CVI بین ۰/۸۲ تا ۰/۹۶ به دست آمد که همگی بالاتر از حداقل استانداردهای قابل قبول بوده‌اند. در مدل اندازه‌گیری، مقادیر AVE برای تمام سازه‌ها بالاتر از ۰/۵ بود که نشان‌دهنده روایی همگرایی مطلوب است. مقادیر CR نیز بین ۰/۸۰ تا ۰/۸۸ قرار داشت که پایایی ترکیبی مناسب را تأیید می‌کند. همچنین، آلفای کرونباخ برای همه سازه‌ها بالاتر از ۰/۷ به دست آمد که بیانگر ثبات درونی مطلوب ابزار اندازه‌گیری است. همچنین، ارزیابی روایی واگرا با شاخص HTMT نشان داد تمام مقادیر کمتر از ۰/۸۵ هستند که تمایز مفهومی بین سازه‌ها را تأیید می‌کند. آزمون همترایی اندازه‌گیری بین گروه‌ها (MICOM) نیز برقرار بودن شرایط مقایسه بین گروهی را نشان داد. برای کنترل تورش روش مشترک، از آزمون هارمن استفاده شد که سهم عامل اول کمتر از ۵۰ درصد بود و نشان می‌دهد این تورش مشکل جدی ایجاد نکرده است. در مدل ساختاری، ضرایب مسیر معنادار و مقادیر  $R^2$  برای سازه‌های وابسته بین ۰/۵۴ تا ۰/۶۷ به دست آمد که نشان می‌دهد مدل از توان تبیین مناسبی برخوردار است. مقادیر  $Q^2$  نیز مثبت بود که قدرت پیش‌بینی مدل را تأیید کردند و شاخص‌های  $f^2$  اثرات کوچک تا بزرگ را در مدل نشان دادند. تحلیل مدل معادلات ساختاری حاضر با استفاده از نرم‌افزار SmartPLS نشان می‌دهد نظام کنترلی ساخت‌وساز از طریق سه مکانیزم اصلی بر کیفیت زندگی شهری تأثیر می‌گذارد. بر اساس ضرایب مسیر به‌دست‌آمده در شکل ۴، مقوله حکمرانی میانی با ضریب تأثیر کل ۰/۷۲ بر تخلفات ساخت‌وساز و انطباق قانونی، نقش محوری در سیستم کنترل ایفا می‌کند. این یافته نشان می‌دهد تقویت نهادهای نظارتی محلی و بهبود هماهنگی بین سازمانی می‌تواند به طور مستقیم بر کاهش تخلفات ساختمانی مؤثر باشد. از سوی دیگر، شفافیت و دسترسی به اطلاعات با ضریب ۰/۸۱ قوی‌ترین رابطه را در میان کلیه روابط مدل نشان می‌دهد که بر اهمیت شفاف‌سازی فرایندهای صدور مجوز و دسترسی آزاد به اطلاعات تأکید دارد. مسیرهای بین مقوله‌های در مدل بیانگر آن است که اثرات غیرمستقیم از طریق متغیرهای میانجی نقش تعیین‌کننده‌ای در سیستم دارند. به عنوان مثال، حکمرانی میانی از طریق تأثیر بر کیفیت ساخت و ایمنی ( $\beta=0.42$ ) و همچنین از مسیر شفافیت و اطلاعات ( $\beta=0.55$ ) بر ناهماهنگی نهادی تأثیر می‌گذارد. این الگو نشان می‌دهد بهبود نظام حکمرانی نه تنها به طور مستقیم، بلکه از طریق ارتقای کیفیت ساخت و افزایش شفافیت می‌تواند موجب کاهش ناهماهنگی‌های نهادی شود. در بخش بازار و سوداگری، ضریب ۰/۷۶ برای بازار زمین و سوداگری نشان می‌دهد عوامل اقتصادی نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌گیری نظام کنترلی دارند. این یافته تأکید می‌کند که کنترل

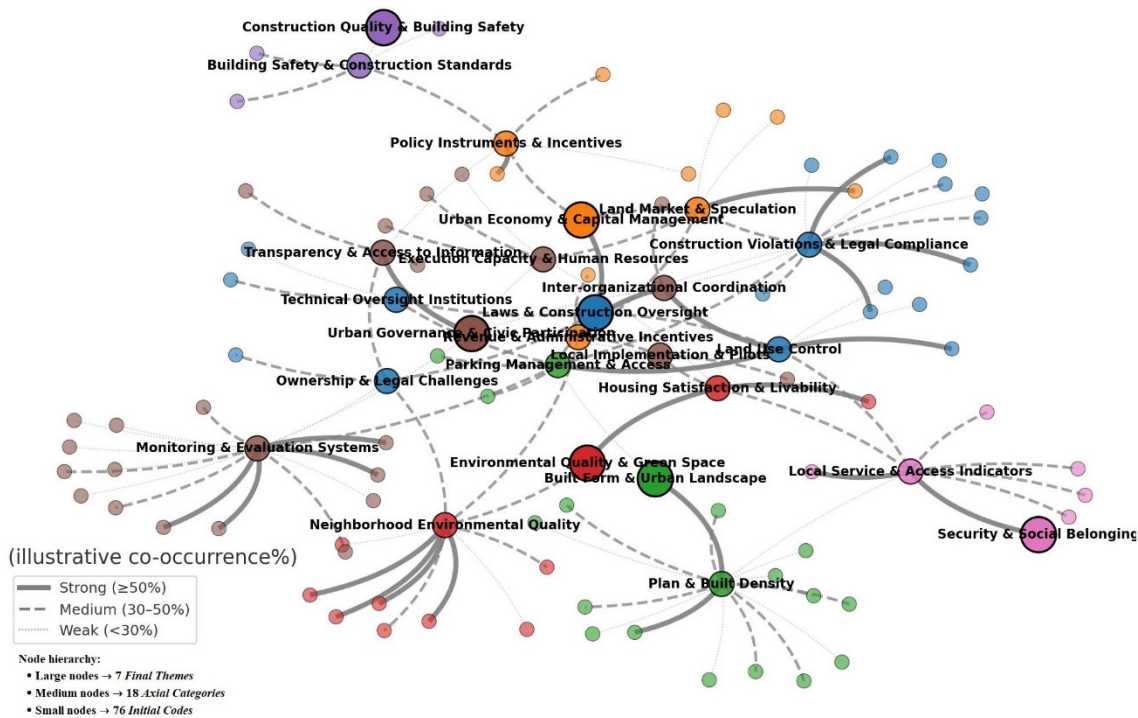
سوداگری زمین و تنظیم بازار املاک باید به عنوان جزء جدانشدنی سیستم مدیریت ساخت و ساز در نظر گرفته شود. از دیدگاه فنی، مقوله تراکم و فرم کالبدی با سه ریزموضوع اصلی شامل نقشه و تراکم کالبدی ( $\beta=0.66$ )، کنترل کاربری زمین ( $\beta=0.58$ ) و مدیریت پارکینگ و دسترسی ( $\beta=0.52$ ) نشان می‌دهد بعد کالبدی شهرسازی پیوند مستقیمی با کیفیت زندگی دارد. این امر اهمیت اتخاذ رویکردی یکپارچه در مدیریت تراکم و کاربری اراضی را نشان می‌دهد. در حوزه کیفیت ساخت و ایمنی، ضرایب مربوط به ایمنی و کیفیت ساخت ( $\beta=0.71$ ) و کارکرد نهادهای کنترل فنی ( $\beta=0.63$ ) بیانگر آن است که ارتقای استانداردهای فنی و تقویت نهادهای نظارتی می‌تواند به طور مستقیم بر ایمنی ساختمان‌ها و در نتیجه، بر کیفیت زندگی ساکنان تأثیر بگذارد. همچنین تجزیه اثرات مستقیم، غیرمستقیم و کل نشان داد حکمرانی میانی با اثر کل ۰/۴۵، شفافیت و اطلاعات با اثر کل ۰/۴۰ و بازار و سوداگری با اثر کل ۰/۳۳ به ترتیب بیشترین تأثیر را بر ناهماهنگی نهادی دارند. این یافته‌ها نشان می‌دهد بهبود نظام کنترلی ساخت و ساز از طریق تقویت این سه محور اصلی می‌تواند به ارتقای کیفیت زندگی در بافت‌های شهری منجر شود. در نهایت، شاخص برازش کلی مدل (GOF) برابر با ۰/۵۸۸ به دست آمد که نشان‌دهنده برازش مطلوب مدل با داده‌ها است. این امر اعتبار تحلیلی مدل را تأیید می‌کند و امکان بهره‌گیری از آن را در سیاست‌گذاری شهری فراهم می‌سازد. بر اساس این یافته‌ها، می‌توان نتیجه گرفت که بهبود کیفیت زندگی شهری مستلزم اتخاذ رویکردی سیستماتیک است که هم‌زمان بر تقویت حکمرانی، افزایش شفافیت، تنظیم بازار و ارتقای استانداردهای فنی تمرکز داشته باشد. مطابق یافته‌های جدول ۱۰، همبستگی بسیار بالای حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی با قوانین و نظارت ساخت و ساز (۰/۸۸۱)، کالبد و منظر شهری (۰/۶۵۳) و اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه (۰/۶۰۳) و امنیت و تعلق اجتماعی (۰/۵۵۹) و مشارکت اجتماعی شهری و کیفیت ساخت و ایمنی (۰/۴۸۹) و منظر شهری و اقتصاد شهری (۰/۴۴۱) مشاهده می‌شود. این یافته‌ها و مشاهدات میدانی دیده شده است.

مستقیمی بر دیگری دارد. این رابطه مستقیم و پایدار است و نقطه تمرکز مهمی برای سیاست‌گذاری و اصلاح فرایندهای شهری محسوب می‌شود. کالبد و منظر شهری با کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز همبستگی بالایی دارد که بیانگر آن است که تغییرات کالبدی، تراکم زمین و کاهش نفوذپذیری مستقیم بر وضعیت محیطی و فضای سبز اثر می‌گذارند و هرگونه برنامه‌ریزی شهری باید این رابطه را به عنوان یک محور کلیدی در نظر بگیرد. مشابه این، اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه با قوانین و نظارت ساخت و ساز همبستگی بالایی دارند و ضعف نظارت زمینه‌ساز سوداگری و بهره‌برداری اقتصادی ناعادلانه از زمین می‌شود. این رابطه هم مستقیم است و تعامل پیچیده بین سیاست‌گذاری شهری و فعالیت‌های اقتصادی را نشان می‌دهد. سطح متوسط تا بالای همبستگی بین امنیت و تعلق اجتماعی با حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی نشان می‌دهد ناکارآمدی حکمرانی و کاهش مشارکت اجتماعی بی‌اعتمادی و احساس ناامنی را تشدید می‌کند. این اثر بیشتر غیرمستقیم است، اما به اندازه کافی قوی است تا در تحلیل‌های اجتماعی و برنامه‌ریزی امنیت شهری لحاظ شود. کیفیت ساخت و ایمنی و کالبد و منظر شهری رابطه متوسط دارند؛ به این معنا که تراکم و ساخت‌وسازهای غیرمجاز تا حدی بر ایمنی و کیفیت سازه‌ها اثرگذار هستند، اما این اثر نسبت به روابط قبلی ضعیف‌تر و بیشتر زمینه‌ای است. اقتصاد شهری و امنیت اجتماعی همبستگی پایین تا متوسط دارند که بیانگر اثر غیرمستقیم و پیچیده اقتصاد بر امنیت اجتماعی است، که معمولاً از مسیر نابرابری فضایی، مهاجرت محله‌ای و تفاوت‌های اقتصادی محلی اعمال می‌شود و نقش علت و معلولی مستقیم کمتری دارد. این نشان می‌دهد برای تحلیل امنیت اجتماعی نمی‌توان فقط به وضعیت اقتصادی شهری تکیه کرد، بلکه نیاز به بررسی شبکه‌ای از عوامل اجتماعی و فضای وجود دارد.

جدول ۱۰. سطح همبستگی (پیرسون) جفت درون‌مایه‌ها (themes)

جفت درون‌مایه‌ها	سطح همبستگی (r)	تفسیر
حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی ↔ قوانین و نظارت ساخت و ساز	۰,۸۸۱	همبستگی بسیار بالا نشان می‌دهد ضعف شفافیت و نظارت ساخت و ساز تقریباً همیشه با مشکلات حکمرانی شهری همراه است؛ این رابطه مستقیم و پایدار است و هر تغییر در حکمرانی می‌تواند روی عملکرد نظارتی اثرگذار باشد.
کالبد و منظر شهری ↔ کیفیت زیست‌محیطی و فضای سبز	۰,۶۵۳	همبستگی بالا نشان می‌دهد تغییرات کالبدی، تراکم و کاهش نفوذپذیری زمین به طور قابل توجهی کیفیت محیطی و فضای سبز را تحت تأثیر قرار می‌دهند. این یک اثر مستقیم و ملموس در تحلیل شهری است.
اقتصاد شهری و مدیریت سرمایه ↔ قوانین و نظارت ساخت و ساز	۰,۶۰۳	همبستگی بالا نشان می‌دهد ضعف نظارت در ساخت و ساز باعث سوءاستفاده اقتصادی و سوداگری زمین می‌شود. این رابطه غالباً در مصاحبه‌ها و مشاهدات میدانی دیده شده است.
امنیت و تعلق اجتماعی ↔ حکمرانی شهری و مشارکت اجتماعی	۰,۵۵۹	همبستگی متوسط تا بالا نشان می‌دهد حکمرانی ناکارآمد و مشارکت پایین اجتماعی باعث کاهش امنیت و تعلق اجتماعی می‌شود. اثر غیرمستقیم، اما قابل توجه است.
کیفیت ساخت و ایمنی ↔ کالبد و منظر شهری	۰,۴۸۹	نتایج نشان می‌دهد کیفیت سازه و ایمنی بیشتر در تراکم‌های بالا و ساخت‌وسازهای غیرمجاز اهمیت دارد.
اقتصاد شهری ↔ امنیت اجتماعی	۰,۴۴۱	اثر اقتصاد شهری بر امنیت اجتماعی غیرمستقیم و از طریق نابرابری فضایی و مهاجرت محله‌ای اعمال می‌شود.





شکل ۹. مدل مفهومی استخراج شده از PyVis مبتنی بر ۷۶ کد اولیه، ۱۸ مقوله محوری و ۷ مقوله نهایی (خطوط قوی: هم‌پیشامد  $\leq 50\%$ ، متوسط:  $30-50\%$ ، ضعیف:  $> 30\%$ )

## ۷. بحث

و رابطه علی میان کنترل و کیفیت زندگی را مخدوش ساخته است. این دوگانگی، خود را به وضوح در تقابل مطالعات بین‌المللی و داخلی نشان می‌دهد؛ در حالی که پژوهش‌های جهانی اخیر مانند رادوکان و استوکی و وو (Răducan, 2025; Estoque & Wu, 2024) بر ضرورت تلفیق شاخص‌های فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی و نقش کلیدی حکمرانی تحول‌آفرین و دانش بوم‌شناختی محلی تأکید دارند، تمرکز غالب مطالعات داخلی بر پیامدهای کالبدی (مانند آلودگی هوا و آشفستگی بصری)، محدودیت‌های مالی شهرداری‌ها و نارسایی‌های حقوقی کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ باقی مانده است. این شکاف مفهومی و روش‌شناختی، دقیقاً نقطه عزیمت بحث حاضر را شکل می‌دهد. یافته‌های این پژوهش مؤید آن است که چالش اصلی در بستر ایران، نه فقط در «وجود قوانین»، بلکه در «نحوه اجرا، نظارت و تعامل سیستماتیک اجزای حکمرانی شهری» نهفته است. همان‌گونه که پیشینه داخلی به‌درستی اشاره می‌کند، وابستگی خطرناک شهرداری‌ها به درآمدهای ناپایدار تراکمی نارسایی‌های (Pazouki, 2024; Samati & Bakhshayesh, 2012) ساختمانی در نظام قضایی و نظارتی (Ebrahimi & Ganji, 2022; Sharj-Shirifi et al., 2022) و ضعف‌های نهادی (Dalvand et al., 2022) سه محور اصلی تضعیف کنترل هستند. با این حال، تحلیل حاضر نشان می‌دهد این عوامل در یک چرخه معیوب تقویت‌کننده یکدیگر عمل می‌کنند: غلبه منطق مالی کوتاه‌مدت (اقتصاد شهری) بر تصمیم‌گیری، به تضعیف حاکمیت قانون و ضوابط فنی (قوانین و نظارت) منجر می‌شود که نتیجه آن، توسعه کالبدی نامتوازن و مخرب محیط زیست (کالبد و منظر) است و این امر به نوبه خود، احساس تعلق و امنیت اجتماعی (امنیت و تعلق) را تحلیل می‌برد و کیفیت ساخت و ایمنی ساختمان (ایمنی) را به مخاطره می‌اندازد در نهایت بر کیفیت زندگی اثر سوء دارد. این

پژوهش حاضر در مسیر تبیین سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز و نسبت آن با کیفیت زندگی، با درکی عمیق از تجارب بین‌المللی و تحلیل موشکافانه بستر داخلی شکل گرفته است. از منظر علمی، این پژوهش دو دستاورد مهم دارد: اول بازسازی یک نقشه مفهومی - عملی بومی که کنترل ساخت‌وساز را به عنوان سامانه‌ای اجتماعی - فنی معرفی می‌کند و ابزارهای سنجش‌پذیر و میانجی‌گر را مشخص می‌سازد؛ دوم، ارائه روش‌شناسی ترکیبی که می‌تواند الگوی مطالعات تطبیقی و آزمون سیاست در سایر شهرهای ایران باشد، یعنی الگویی که از کدگذاری عمیق کیفی برای طراحی شاخص‌ها و از روش‌های کمی برای آزمون علیت و سناریوسازی بهره می‌برد. بررسی پیشینه جهانی آشکار می‌سازد که در اقتصادهای توسعه‌یافته، کنترل ساخت‌وساز بر پایه یک پارادایم «حکمرانی یکپارچه» استوار شده است؛ پارادایمی که در آن قوانین فنی مدون (مانند کدهای ICC)، نهادهای نظارتی شفاف و استانداردهای عملکردی چندبعدی (ایمنی، تاب‌آوری، سلامت اجتماعی و رضایت شهروندی) در هم تنیده شده و خروجی آن، به طور مستند توسط نهادهایی مانند OECD و FEMA، ارتقای قابل‌اندازه‌گیری شاخص‌های کیفیت زندگی گزارش شده است. این الگو، کنترل ساخت‌وساز را نه به عنوان یک فرایند اداری صرف، بلکه به مثابه یک سامانه پویای اجتماعی - فنی می‌نگرد که قادر است از طریق الزامات مبتنی بر خروجی (نظیر آنچه هورن و لی در سال ۲۰۲۳ تحت عنوان «تنظیم‌گری انسان‌محور» معرفی می‌کنند)، بر پیامدهای عینی و ذهنی کیفیت زندگی شهری تأثیر بگذارد. در مقابل، در بسیاری از کشورهای درحال توسعه، علی‌رغم وجود چارچوب‌های حقوقی نسبتاً مشابه، سه شکاف عملیاتی - ضعف ظرفیت اجرایی، فساد نهادی و غیاب مشارکت ذی‌نفعان - موجب گسست میان قانون و عمل شده

یافته، همسو با دیدگاه ملیک و همکاران (Malik et al., 2024) که کمبود ظرفیت اجرایی و ضعف پیگیری ضمانت‌های اجرایی را مانع اصلی تحقق اهداف می‌دانند و هم‌زمان، ابعاد اجتماعی مطرح‌شده توسط استوکی و وو (Estoque & Wu, 2024) و بکریک و همکاران (Becerik-Gerber et al., 2022) در مورد تأثیر محیط ساخته‌شده بر تجربیات انسانی را در بافت پیچیده تهران تأیید و بسط می‌دهد. در این‌میان، نوآوری اساسی پژوهش حاضر در ارائه یک مدل اصلاحی سه‌بعدی نهفته است که مستقیم از دل این تحلیل تطبیقی و تشخیص شکاف‌ها بیرون می‌آید و پاسخی عملیاتی به هر دو سنت پژوهشی داخلی و بین‌المللی ارائه می‌کند. اول، «تبدیل ضوابط به ابزارهای عملکردمحور» که با مطالعاتی مانند لی و فن (Li & Fan, 2025) که بر کمی‌سازی رابطه عناصر فیزیکی و ادراک زندگی شهری تأکید داشتند، هم‌افق است. دوم، «ایجاد معماری نهادی دیجیتال (پنجره واحد)» که پاسخی مستقیم به یافته‌های بحث در مورد تمرکز تصمیم‌گیری، فقدان شفافیت و چرخه ناکارآمدی است و می‌تواند شکاف اطلاعاتی و فرار نظارتی را که در پیشینه داخلی (مانند حسین‌پور و همکاران (۲۰۲۳)) به آن پرداخته شده، مرتفع سازد؛ و سوم، «تعریف شاخص‌های عملیاتی استانداردشده» که امکان اندازه‌گیری پیوسته و تحلیل علیت را فراهم می‌آورد و پلی است بین یافته‌های کلان جهانی در مورد ضرورت سنجش چندبعدی (Răducan, 2025) و نیاز مبرم داخلی به ابزارهای پایش عملکردی. از منظر روش‌شناختی، ادغام روش‌های کیفی و کمی پیشرفته (همچون SEM و سیستم دینامیک) که در این پژوهش پیشنهاد شده، نه تنها قابلیت آزمون مدل مفهومی پیچیده حاضر را دارد، بلکه گامی فراتر از مطالعات داخلی که عمدتاً به توصیف یا همبستگی بسنده کرده‌اند، محسوب می‌شود. در نهایت، تأکید بر «اصلاح هم‌زمان سه رکن اقتصادی، نظارتی و مشارکتی» و پیشنهاد اجرای پایلوت با طراحی تدریجی - مرحله‌ای برای مقایسه و تصحیح هزینه - فایده، نشان می‌دهد این پژوهش از مرحله توصیف و تبیین فراتر رفته و به عرصه طراحی راهبردهای اجرایی و آزمون‌پذیر قدم گذاشته است. چنین رویکردی، شکاف میان نظریه، عمل و نیز شکاف میان ادبیات بین‌المللی و مسائل بومی را به طور هم‌زمان هدف گرفته و مدعی ارائه چهارچوبی است که می‌تواند سازوکارهای کنترلی ساخت‌وساز را از حیطه مقررات خشک و بی‌اثر خارج کرده و به ابزاری فعال و پویا برای ارتقای کیفیت زندگی در کلان‌شهرهای ایران تبدیل کند.

#### ۱.۷. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

نتایج این پژوهش را می‌توان حول یک تن کلان و قابل آزمون متمرکز کرد: کنترل ساخت‌وساز در بافت شهری منطقه ۳ شهرداری تهران (قابل تسری به سایر شهرهای کشور) نه یک مشکل فنی منفرد و نه فقط یک کاستی حقوقی، بلکه گلوگاهی سیستمی است که از تلاقی سه مؤلفه علت‌ساز هم‌پوشان شکل می‌گیرد: خلأهای حکمرانی و شفافیت، کم‌توانی نظارتی و فنی نظام‌های کنترلی و انگیزه‌ها و ساختارهای مالی که بازار زمین را به سمت سوداگری و تراکم‌فروشی سوق می‌دهد. یافته‌های عملیاتی این پژوهش که از ترکیب مصاحبه‌های عمیق خبرگان، مثلث‌سازی اسناد و مشاهدات میدانی با تحلیل شبکه‌های کدها به‌دست آمد، نشان می‌دهد این

سه ضلع در هم‌افزایی، همدیگر را تقویت می‌کنند و پیامد آن آشفتگی کالبدی، فرسایش کیفیت زیست‌محیطی و تضعیف سرمایه اجتماعی و افت کیفیت زندگی در محلات است؛ بنابراین راه‌حل‌های جزئی یا تک‌محوری (مثل تشدید بازرسی‌های میدانی یا اصلاح یک بند قانونی) به‌تنهایی قادر به برون‌رفت از این چرخه معیوب نیستند. از منظر نظری، این نتیجه همسو با دیدگاه‌های نوین اجتماعی - فنی است که پافشاری می‌کنند سازوکارهای کنترل باید به‌عنوان شبکه‌هایی از قواعد، ظرفیت‌ها و فناوری‌ها فهمیده شوند که هر یک می‌توانند نقش‌های علت‌ساز، میانجی یا تعدیل‌گر ایفا کنند؛ با این تفاوت که یافته‌ها به‌خوبی نشان می‌دهد در بستر ایرانی - تهرانی، نسبت نقش‌ها و شدت همبستگی‌ها به‌رغم همپوشانی با مطالعات بین‌المللی، شکل‌گیری ناکارآمدی‌های خاصی را القا می‌کند که فقط با انتقال مکانیکی تجارب خارجی قابل حل نیستند.

#### ۲.۷. پیامدهای سیاستی

یافته‌ها بیانگر آن است که راه‌حل‌های جزئی و تک‌بعدی قادر به شکستن این چرخه نخواهند بود. در سطح کلان، سه محور اصلاحی ضروری است:

۱. تحول در معماری حکمرانی: استقرار نظام تصمیم‌گیری چندسطحی با محوریت شفافیت اطلاعاتی و پاسخ‌گویی اجتماعی
  ۲. بازمهندسی نظارت فنی: گذار از کنترل اداری به نظارت عملکردمحور مبتنی بر ریسک و خروجی‌های عینی
  ۳. تعدیل انگیزه‌های اقتصادی: جایگزینی منابع درآمدی ناپایدار شهرداری با ابزارهای مالی پایدار و عادلانه
- در سطح عملیاتی، اجرای «پنجره واحد دیجیتال» برای یکپارچه‌سازی فرایندهای صدور پروانه و نظارت، تعریف شاخص‌های عملکردی کمی (نظیر نسبت فضای باز به جمعیت و شاخص نفوذپذیری سطوح)، و استقرار نظام بازرسی اجباری مبتنی بر ریسک پیشنهاد می‌شود.

#### ۳.۷. محدودیت‌های پژوهش

این مطالعه با محدودیت‌هایی از جمله تمرکز بر منطقه ۳ تهران و عدم دسترسی به داده‌های کامل مالی شهرداری روبه‌رو بوده است. همچنین، علی‌رغم بهره‌گیری از روش مثلث‌سازی، برخی ابعاد پنهان حکمرانی به دلیل محدودیت‌های میدانی قابل واکاوی عمیق‌تر نبوده‌اند.

#### ۴.۷. مسیر پیشنهادی برای پژوهش‌های آتی

- توسعه پهنه مطالعاتی: تعمیم پژوهش به شهرهای میانی و کوچک برای آزمون انتقال‌پذیری یافته‌ها
- روش‌شناسی ترکیبی: به‌کارگیری آزمایش‌های میدانی تصادفی‌شده در سطح محلات و تلفیق آن با تحلیل‌های سیستم دینامیک
- مدل‌سازی پیش‌بین: استفاده از داده‌های مکانی بلندمدت برای شبیه‌سازی پیامدهای تراکم‌فروشی زیرساخت‌ها و بازار مسکن
- واکاوی ابعاد نوین: بررسی نقش فناوری‌های نوظهور (مانند هوش مصنوعی و اینترنت اشیا) در تحول نظام نظارتی

۵ Difference in Difference روشی آماری است و در اقتصادسنجی و پژوهش کمی در علوم اجتماعی مورد استفاده قرار می‌گیرد. این روش تلاش می‌کند تا طرح و نتیجه یک آزمایش را با استفاده از مطالعه مشاهده‌ای نشان دهد.

۶ تمامی نقل قول‌های مستندشده در گزارش نهایی به صورت ناشناس و در چارچوب حفظ محرمانگی ارائه شده است؛ داده‌های خام صوتی و متن‌ها در پوشه‌های رمزگذاری شده با دسترسی محدود نگهداری شده و هرگونه اطلاعات شناسایی‌کننده از متن‌های منتشرشده حذف یا تغییر جزئی یافته است، به گونه‌ای که معنا حفظ شود اما هویت قابل تشخیص نباشد. ملاحظات اخلاقی شامل اخذ رضایت آگاهانه مکتوب یا شفاهی، اعلام هدف پژوهش، تضمین ناشناسی و فراهم‌سازی امکان خروج از پژوهش در هر مرحله بوده است.

### منابع

- Acharya, S. (2025). Urbanization and its environmental impact on human beings in Nepal. *Journal of Environmental Science and Sustainable Development*, 7(1), 1–10. <https://doi.org/10.3126/ir-jmmc.v6i1.77571>
- Afacan, Y. (2015). Resident satisfaction for sustainable urban regeneration. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 7(1), 1–15. <https://doi.org/10.1680/muen.14.00046>
- Aghaei, P., Tavakolinia, J., Kalantari, M., & Fanni, Z. (2022). The result of space production and problems of space representation: A case study of district 3 of Tehran. *Geographical Planning of Space*, 12(3), 21–38. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.278986.3381> [In Persian]
- Akkus, S. A., Tortum, A., & Kılıç, D. (2025). Simulation of urban sprawl factors in medium-scale metropolitan areas using a cellular automata-based model: The case of Erzurum, Turkey. *Sustainability*, 17(1), 1–20. <https://doi.org/10.3390/app151910377>
- Alizadeh, S., & Asghari Zamani, A. (2021). Investigation of changes in construction densities in metropolitan areas of Iran (Case study of Zafaranieh town, Tabriz metropolis). *Economic Geography Research*, 2(5), 15–31. <https://dor.ic.ac/dor/20.1001.1.27173747.1400.3.2.2.3> [In Persian]
- Al-Thani, S. K., Amato, A., Koç, M., & Al-Ghamdi, S. G. (2019). Urban sustainability and livability: An analysis of Doha's urban form and possible mitigation strategies. *Sustainability*, 11(16), 4478. <https://doi.org/10.3390/su11030786>
- Auwali, F. K., & Bello, M. (2023). Exploring the contemporary challenges of urbanization and the role of sustainable urban development: A study of Lagos City, Nigeria. *Journal of Environmental Science and Sustainable Development*, 5(1), 1–10. <https://doi.org/10.25034/jicua.2023.v7n1-12>
- Azarbarzin, N., Marsousi, N., Halabian, A. H., & Shahinifar, M. (2024). Modeling the effects of high-rise construction on urban environmental changes using a structural equation approach (Case study: Ahvaz metropolis). *Journal of Geography and Regional Development*, 22(2), 75–102. <https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.84329.1326> [In Persian]
- Azizi, M. M., & Jamalabadi, F. (2016). A model for determining desirable construction density (F.A.R) for neighborhoods with special respect to cultural factors (The case studies: Iran & Takhti neighborhoods, Tehran). *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 21(2), 19–32. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.222860.20.1395.21.2.2.2> [In Persian]
- Bakhshi, A., & Khalili, A. (2023). Conceptualization and presentation of a process model for the implementation of urban development projects in the global literature. *Journal of Iranian Architect-*

کوتاهمدت  
- استقرار سامانه پایش GIS محور تخلفات ساختمانی  
- طراحی و استقرار شاخص‌های عملکردی کلان در حیطه ایمنی و کیفیت ساخت  
- راه‌اندازی پلتفرم مشارکت شهروندی برای گزارش‌دهی مردمی

میانمدت  
- پیاده‌سازی پایلوت «حکمرانی داده‌بنیاد» در یک منطقه شهری با طراحی Stepped-Wedge  
- تصویب و اجرای استانداردهای اجباری پایداری انرژی در ساختمان‌های نو  
- ایجاد صندوق توسعه محله‌ای برای تخصیص هدفمند درآمدهای تراکم

بلندمدت  
- تحول ساختار درآمدی شهرداری از طریق اجرای مالیات بر ارزش زمین  
- استقرار نظام جامع رتبه‌بندی ساختمان‌ها بر مبنای شاخص‌های پایداری  
- نهادینه‌سازی حکمرانی مشارکتی از طریق شورای عالی توسعه شهری  
این چارچوب پیشنهادی، با ترکیب راهبردهای فنی، نهادی و اقتصادی می‌تواند زمینه‌ساز تحولی ساختاری در نظام کنترل ساخت‌وساز و ارتقای کیفیت زندگی شهری باشد. موفقیت در اجرای این راهبردها مستلزم عزم جدی نهادهای حاکمیتی، ظرفیت‌سازی نهادی و جلب مشارکت فعال ذی‌نفعان است.

### مشارکت نویسندگان

نویسنده اول ۸۵ درصد شامل مفهوم‌سازی، روش‌شناسی، جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها (انجام مصاحبه و پیاده‌سازی متون) و نگارش پیش‌نویس اولیه و نویسنده دوم ۱۵ درصد شامل بازبینی و ویرایش نهایی.

### تشکر و قدردانی

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به‌ویژه کسانی که در ارزیابی کیفیت مقاله نقش داشتند، تشکر و قدردانی می‌کنند. این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «طراحی و تدوین مکانیزم کنترل ساخت‌وسازهای شهری به منظور حفظ و ارتقای کیفیت زندگی شهری» است که به راهنمایی نویسنده دوم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهر قدس انجام شده است.

### تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند هیچ‌گونه تعارض منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

### یادداشت‌ها

- <sup>1</sup> Federal Emergency Management Agency  
<sup>2</sup> Organization for Economic Cooperation and Development  
<sup>3</sup> International Code Council

- ture & Urbanism, 14(1), 401–423. <https://doi.org/10.30475/isau.2023.396311.2040> [In Persian]
- Becerik-Gerber, B., Lucas, G., Aryal, A., Awada, M., Berges, M., Billington, S. L., & Zhao, J. (2022). Ten questions concerning human-building interaction research for improving the quality of life. *Building and Environment*, 226, 109681. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2022.109681>
- Bettencourt, L., & Marchio, N. (2023). Street access, informality and development: A block-level analysis across all of sub-Saharan Africa. *arXiv preprint arXiv:2307.16328*. <https://doi.org/10.48550/arXiv.2307.16328>
- Chelstowska, A., Osypchuk, O., & Sosik, K. (2025). The impact of construction logistics and project implementation on urban quality of life: The grounded theory approach. *Sustainability*, 17(6), 2651. <https://doi.org/10.3390/su17062651>
- Codes, H. R. B. (2020). *Codes save: A nationwide study*. FEMA. [https://www.fema.gov/sites/default/files/documents/fema\\_rsl\\_building-codes-save-study\\_042025.pdf](https://www.fema.gov/sites/default/files/documents/fema_rsl_building-codes-save-study_042025.pdf)
- Dalvand, M., Kargar, B., & Tavolian, A. (2023). An analysis of factors influencing violations in urban construction (Case: District 3, Tehran Metropolitan Municipality, District 16). *Journal of Urban Ecology and Development*, 2(6), 1–16. <https://doi.org/10.30495/juepd.2022.690607> [In Persian]
- De Oliveira, Puppim, & Antonio, Jose. (2019). Sustainability challenges in an urban century: Can we change urbanization paths to make cities the solutions for rather than the drivers of global problems? *Challenges in Sustainability*, 7(1), 1–4. <https://doi.org/10.12924/cis2019.07010001>
- Detailed plan, development model, and final report of District 3 of Tehran. (2010). Ministry of Roads and Urban Development, General Directorate of Roads and Urban Development of Tehran Province; Executed by Sharan Consulting Engineers. [In Persian]
- Dunlop, C. A., & Radaelli, C. M. (2022). Better regulation in the European Union. In *Handbook of regulatory authorities* (pp. 303–313). Edward Elgar Publishing. <https://epha.org/wp-content/uploads/2024/12/dunlop-and-radaelli-2022-highlights.pdf>
- Ebrahimiān, H., & Ganji, H. (2022). Judicial supervision of the Administrative Court over the 100 Commission. *Political Science, Law, and Jurisprudence Studies*, 8(3), 492–502. <https://irijournals.ir/journals/05-Political-sciences/v8-i3-autumn01/paper27.pdf> [In Persian]
- Eichner, M., & Ivanova, Z. (2018). Socioecological aspects of high-rise construction. In *E3S Web of Conferences* (Vol. 33, p. 03065). EDP Sciences. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/20183303065>
- Estoque, R. C., & Wu, J. (2024). The resilience–sustainability–quality of life nexus. *Science of the Total Environment*, 912, 169526. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2023.169526>
- Finnemann, A., Huth, K., Borsboom, D., Epskamp, S., & van der Maas, H. L. J. (2024). The urban desirability paradox: U.K. urban-rural differences in well-being, social satisfaction, and economic satisfaction. *Journal of Urban Affairs*, 46(1), 1–22. <https://doi.org/10.1126/sciadv.adn1636>
- Forghani, H., Rahnama, M. R., Saberifar, R., & Rahimi, H. (2020). Exploring the level of realization of the rules and regulations of detailed plans in high buildings of the Mashhad metropolis. *Geography and Urban Space Development*, 7(1), 209–229. <https://dori.net/dor/20.1001.1.25383531.1399.7.1.11.8> [In Persian]
- Ghadami, M., & Khaleqnia, K. (2014). Investigating the impacts of density-based revenue on the spatial structure of Tehran metropolis. *Regional Planning*, 4(16), 65–80. [https://jzpm.marvdash.tiau.ir/article\\_665.html?lang=en](https://jzpm.marvdash.tiau.ir/article_665.html?lang=en) [In Persian]
- Gusakova, N., Minaev, N., & Gusakov, A. (2020). Implementation of low-rise construction projects as a factor in improving the level and quality of life in depressed territories. In *SHS Web of Confer-*
- ences (Vol. 80, p. 01006). EDP Sciences. <https://doi.org/10.1051/shsconf/20208001006>
- Habibi, K., & Sheikh Ahmadi, A. (2023). Evaluation of urban development plans and explanation of content inefficiency factors and their procedures in Iran. *Sustainable City*, 6(3), 1–21. <https://doi.org/10.22034/jsc.2022.292057.1496> [In Persian]
- Hanapi, N. A., Ridzwan, N. F., & Keane, A. (2023). Dynamism of building standards & designs to private developers towards urban poor low-cost resettlement quality of life: A review comparison in Malaysia & Singapore. *International Journal of Sustainable Construction Engineering and Technology*, 14(3), 1–11. <https://publisher.uthm.edu.my/ojs/index.php/IJSCET/article/view/8416>
- Hassan, M. O., Ling, G., Rusli, N., Mokhtar, S., Wider, W., & Leng, P. C. (2023). Urban sprawl patterns, drivers, and impacts: The case of Mogadishu, Somalia, using geo-spatial and SEM analyses. *Sustainability*, 15(1), 875. <https://doi.org/10.3390/land12040783>
- Hidari Tamrābādī, M., & Karami, T.-A. (2022). Analyzing the role of urban landscape components on urban environmental quality and citizens' environmental behavior: A case study of the ten districts of Karaj. *Journal of Spatial and Geographic Research*, 1(24), 117–131. <https://doi.org/10.22034/jspr.2022.701820> [In Persian]
- Horn, D. P., & Lee, E. A. (2023). *Building resilience: FEMA's building codes, policies, and considerations for Congress*. Congressional Research Service. [https://www.energycodes.gov/sites/default/files/2024-05/Resilience%20and%20Building%20Energy%20Codes\\_Final\\_4.10.24.pdf](https://www.energycodes.gov/sites/default/files/2024-05/Resilience%20and%20Building%20Energy%20Codes_Final_4.10.24.pdf)
- Hosseinpour, V., Asghari, H., Pourshikhian, A., & Hosseini Mehr, S. (2023). An examination of the bodily and environmental consequences resulting from the increase in high-rise development in Iran's metropolises (Case study: Tabriz metropolis). *Journal of Geography and Environmental Studies*, 12(46), 96–109. <https://dori.net/dor/20.1001.1.20087845.1402.12.46.6.0> [In Persian]
- Hu, K., Yang, Y., Mu, S., & Qu, G. (2012). Study on high-rise structure with oblique columns by ETABS, SAP2000, MIDAS/GEN, and SATWE. *Procedia Engineering*, 31, 474–480. <http://dx.doi.org/10.1016/j.proeng.2012.01.1054>
- Huang, L., Said, R., Goh, H., & Cao, Y. (2023). The residential environment and health and well-being of Chinese migrant populations: A systematic review. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 20(4), 3617. <https://doi.org/10.3390/ijerph20042968>
- Iran's Statistics Center. (2016). *The detailed results of the general population and housing census of Tehran province by points and urban and rural population*. <https://www.amar.org.ir> [In Persian]
- Izadkhasti, H., & Negintaji, Z. (2024). Estimation of potential and legal revenue capacities of Tehran Municipality resulting from the provisions of the VAT law. *Urban Economics*, 9(1), 1–18. <https://doi.org/10.22108/ue.2024.133525.1210> [In Persian]
- Jena, A., & Kansal, M. L. (2025). Complexities of riverfront development for the hilly city of Paonta Sahib in India. *Environmental Science and Pollution Research*. Advance online publication. <https://doi.org/10.1007/s11356-024-35752-y>
- Ji, X., Li, K., Liu, C., & Shang, F. (2024). Bridging built environment attributes and perceived city images: Exploring dual influences on resident satisfaction in revitalizing post-industrial neighborhoods. *Sustainability*, 16(1), 389. <https://doi.org/10.3390/su16177272>
- Kang, L., Yang, Z., Dang, Y., Zhang, W., & Liu, C. (2022). Can tourism development make cities more livable? Investigating 40 cities in China. *Sustainability*, 14(19), 12280. <https://doi.org/10.3390/ijerph19010472>
- Kargar, B., Bahira'ii, H., & Rajaei Rizi, M. A. (2012). Social evaluation of

- the missing circle of the country development plans, emphasizing urban, rural, and nomadic development plans. *\*Scientific-Research Quarterly of Geographical Data (SEPEHR)*, 21\*(83), 91–93. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.25883860.1391.21.83.15.1> [In Persian]
- Karimniya, S. (2022). Tehran Municipality financial management system: Zemilyogy and solutions in the light of a comparative study of ten cities: London, Zurich, New York, Toronto, Auckland, Vienna, Beijing, Tokyo, Dubai, and Istanbul. *Journal of Legal Research*, 21(51), 513–544. <https://doi.org/10.48300/jlr.2022.163707> [In Persian]
- Kolivand, H. A., Talachian, M., & Majedi, H. (2020). Grounded theory analysis on the pathology of urban development plans in Iran. *MJSP*, 24(4), 153–175. <http://dori.net/dor/20.1001.1.1605.9689.1399.24.4.7.1> [In Persian]
- Kumar, A., Ahuja, D., Sharma, C., Thakur, S., & Chopra, J. (2025). Environmental degradation and its consequences on global biodiversity. *Journal of Environmental Science and Sustainable Development*, 7(1), 1–10. <https://doi.org/10.64252/5xwt1n45>
- Kumar, P., Kumar, P., Garg, R. K., & Garg, R. (2021). Urban housing: A study on housing environment, residents' satisfaction and happiness. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(5), 819–839. [https://doi.org/10.1108/OHI-12-2020-0179?urlappend=%3Futm\\_source%3Dresearchgate](https://doi.org/10.1108/OHI-12-2020-0179?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate)
- Latif Aghili, S. K., Katoli, J. M. A., & Janbaz Ghobadi, Gh. (2021). An analysis of high-rise buildings in Gorgan from the location to the benefit of social justice. *Journal of Geography, Urban and Regional Studies*, 11(42), 122–135. <https://dori.net/dor/20.1001.1.20087845.1401.11.42.8.7> [In Persian]
- Li, M., & Fan, J. (2025). Constructing high-quality livable cities. *Land*, 14(5), 1095. <https://doi.org/10.3390/land14051095>
- Lin, C., Zhao, G., Yu, C., & Wu, Y. (2019). Smart city development and residents' well-being. *Sustainability*, 11(22), 6439. <https://doi.org/10.3390/su11030786>
- Liu, L., Zhang, L., Guo, Y., & Ren, K. (2024). Assessing the impact of mega-city construction engineering on urban livability: An explorative study of Yan'an. *Frontiers in Public Health*, 12, 1358872. <https://doi.org/10.3389/fpubh.2024.1358872>
- Lu, W., & Liang, X. (2024). The impact of smart city construction on resident well-being: The mediating role of technology acceptance. *Journal of Urban Affairs*, 46(1), 1–20. <https://doi.org/10.59429/esp.v9i8.2990>
- Malik, A., Mbewe, P. B. K., Kavishe, N., Mkandawire, T., & Adetoro, P. (2024). Sustainable construction practices in building infrastructure projects: The extent of implementation and drivers in Malawi. *Sustainability*, 16(24), 10825. <https://doi.org/10.3390/su162410825>
- Mburu, J. (2024). Environmental risks associated with urban development projects in Kenya. *Journal of Environmental Science and Sustainable Development*, 6(1), 1–10. <https://doi.org/10.47604/ijrmr.2640>
- Merem, E., Yerramilli, S., Twumasi, Y., Wesley, J., Robinson, B., & Richardson, C. (2011). The applications of GIS in the analysis of the impacts of human activities on South Texas watersheds. *Journal of Environmental Science and Sustainable Development*, 3(1), 1–10. <https://doi.org/10.3390/ijerph8062418>
- Mina, M., & Rahimi, M. M. (2019). Analyze the role of criminal law in sustainable urban development: A case study of metropolitan congestion management in Iran. *Geography (Regional Planning)*, 9(35), 583–611. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.222864.62.1398.9.3.15.3> [In Persian]
- Ministry of Roads and Urban Development, General Directorate of Roads and Urban Development of Tehran Province. (2010). De-tailed plan, development model, and final report of the district 3 of Tehran (Sharan Consulting Engineers, Executor). [Unpublished report, 15 volumes, Scale 1:2000]. <https://www.mrud.ir> [In Persian].
- Mohammadi, M., & Saeedi, J. (2014). The analysis of violations included in commissions (Article 100) of municipality act based on comparative results in Iranian mega cities. *Academic Journal of Knowledge and Research of Law*, 3(1), 139–168. [https://ajkrl.scu.ac.ir/article\\_11450.html?lang=en](https://ajkrl.scu.ac.ir/article_11450.html?lang=en) [In Persian]
- Moroke, T., Schoeman, C., & Schoeman, I. (2019). Developing a neighbourhood sustainability assessment model: An approach to sustainable urban development. *Sustainable Cities and Society*, 48, 101433. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101433>
- Muzaffar, M., & Ali, M. A. (2024). Urbanization and its environmental impact on Rangareddy's peri-urban landscape: Insights from secondary data. *Journal of Environmental Science and Sustainable Development*, 6(1), 1–10. <https://doi.org/10.36948/ijfmr.2024.v06i04.24863>
- Nazarian, A., & Negagbaan, R. (2014). Effects of physical violence law reform to improve the physical structure of Tehran in recent decades (Case study: Tehran city area). *International Journal of Urban and Rural Management*, 12(33), 279–296. <http://ijurm.imo.org.ir/article-1-587-fa.html> [In Persian]
- Omidhosseinabadi, M., & Ahmadi, G. (2020). Study density patterns of vertical housing development (high-rise building) and analysis of its effects on quality of life (Case study: District 3 region 22 of Tehran). *Urban Economics and Planning*, 1(2), 92–105. <https://dori.net/dor/20.1001.1.28212118.1399.1.2.4.0> [In Persian]
- Pazooki, A. (2024). The role of excessive density selling in the urban management of the Tehran metropolitan area. *Economics and Sustainable Development*, 4(9), 41–59. <https://ijtds.ir/fa/paper.php?pid=70> [In Persian]
- Pourhossein Roshan, H., Pourjafar, M. R., & Aliakbari, S. (2021). The challenges of implementing urban plans in Iran. *Soffeh*, 31(2), 111–128. <https://doi.org/10.52547/sofeh.31.2.111> [In Persian]
- Power, A. M. (2001). Social exclusion and urban sprawl: Is the rescue of cities possible? *Urban Studies*, 38(13), 2531–2541. <https://doi.org/10.1080/00343400120084713>
- Răducan, R. (2025). New integrative model of the quality of urban life. *Social Indicators Research*. Advance online publication. <https://doi.org/10.1007/s11205-025-03642-6>
- Rahnama, M., & Razzaghian, F. (2014). Locating high-rise buildings with emphasis on smart growth theory. *Geographical Planning of Space*, 3(9), 45–64. [https://gps.gu.ac.ir/article\\_6284.html?lang=en](https://gps.gu.ac.ir/article_6284.html?lang=en) [In Persian]
- Sameti, M., & Bakhshayesh, E. (2012). Rent formation in the combined incomes of the municipal budget of Isfahan with emphasis on sales densities. *Economic Research and Perspectives*, 12(3), 47–66. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.17356768.1391.12.3.7.6> [In Persian]
- Sapena, M., Wurm, M., Taubenböck, H., Tuia, D., & Ruiz, L. A. (2021). Estimating quality of life dimensions from urban spatial pattern metrics. *Computers, Environment and Urban Systems*, 85, 101549. <https://doi.org/10.1016/j.compenvurb-sys.2020.101549>
- Sharj Sharifi, M., Shabannia Mansour, M., & Rezaeizadeh, M. J. (2022). The way of supervising the Administrative Justice Court over the Article 100 Commission of the Municipal Law. *Strategic Studies of Jurisprudence and Law*, 3(Special Issue), 439–463. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26767163.1400.3.0.24.1> [In Persian]
- Taqi, O. S., Farid, M., & Radwan, A. H. (2021). The importance of quality of urban life indicators in developing new urban communities in Cairo. *\*MEJ-Mansoura Engineering Journal*, 46\*(2), 58–

66. <https://dx.doi.org/10.21608/bfemu.2021.184361>
- Tehran region 3 municipality website. (n.d.). Retrieved from <https://region3.tehran.ir> [In Persian]
- Tehran statistical almanac. (2016). Tehran Municipality Information Technology and Communications Organization. <https://www.tehran.ir> [In Persian]
- Tehran's statistical yearbook. (2016). Information and Communication Technology Organization of Tehran Municipality. <https://www.tehran.ir/> [In Persian]
- United Nations Office for Project Services. (2021). *Global state of national urban policy 2021 achieving sustainable development goals and delivering climate action: Achieving sustainable development goals and delivering climate action*. OECD Publishing. [https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/06/global-state-of-national-urban-policy-2021\\_b535f-2b4/96eee083-en.pdf](https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/06/global-state-of-national-urban-policy-2021_b535f-2b4/96eee083-en.pdf)
- Valerio, A. S. (2024). Balancing urban development and environmental sustainability: A case study of Zamboanga City, Philippines. *Journal of Environmental Science and Sustainable Development*, 6(1), 1–10. <https://doi.org/10.47760/cognizance.2024.v04i06.027>
- World Bank. (2018). *Urban development*. Retrieved May 29, 2018, from <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/overview>
- Yar, S. (2017). Study of urban sprawl and its social and environmental impacts on urban society in Latifabad town, Hyderabad, Pakistan. *International Journal of Scientific & Engineering Research*, 8(10), 101-108. <https://doi.org/10.4172/2165-784X.1000290>