



ارائه مدلی جهت کنترل و نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری از نگاه مدیریت شهری (مطالعه موردی شهرداری منطقه 13)

مهديه محبی¹

1- کارشناسی ارشد مدیریت اجرایی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز، تهران
* تهران، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز، Nazaninmahdiyeh_mohebbi@yahoo.com

چکیده

اطلاعات مقاله

مقاله پژوهشی کامل

دریافت: 22 اسفند 1401

پذیرش: 29 فروردین 1402

ارائه در سایت: 16 اردیبهشت 1402

کلید واژگان:

مدیریت شهری

ساخت‌وساز شهری

نظارت

توسعه شهری

مشکلات ساخت‌وساز شهری و تخلفات مربوط به آن در عصر انبوه جمعیت یکی از چالش‌هایی است که بی‌توجهی به آن آسیب‌های ساختاری، ظاهری و کارکردی عمیقی را به شهرها و موارد مربوط به آن وارد می‌نماید. بر همین اساس نظارت و مدیریت بر اساس الگوی موجود در این زمینه از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است و در همین راستا این تحقیق با هدف ارائه مدلی جهت کنترل و نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری از نگاه مدیریت شهری شکل گرفت. این پژوهش توصیفی اکتشافی و جامعه آن کلیه خبرگان، صاحب‌نظران و مدیران و کارشناسان بخش ساخت‌وساز شهری بود که 385 نفر به شیوه در دسترس پرسشنامه محقق ساخته تحقیق که ویژگی‌های روان‌سنجی آن تأیید شده بود را تکمیل نمودند؛ که یافته‌ها نشان داد. از میان 31 شاخص موجود، 5 عامل اصلی قابل شناسایی است. این عوامل بر اساس نظر خبرگان امر و بر اساس تحلیل محتوی مفاهیم قوانین و مقررات ساخت‌وساز، کمیسیون‌های نظارتی چند محوری، برنامه‌ریزی شهری، مدیریت کاربردی - عملیاتی و سرعت عمل در مقابله با تخطی و انحرافات ساخت‌وساز نام‌گذاری گردید و این پنج عامل در مجموع حدود 73 درصد از واریانس شاخص‌های موجود متغیر موردنظر را تبیین کردند.

presenting a model for controlling and monitoring urban constructions from the perspective of urban management (case study of Tehran municipality region 13)

Mahdia Mohebi¹

1- senior expert of executive management of Islamic Azad University of Tehran , Iran.

* Tehran Islamic Azad University , Tehran . Nazaninmahdiyeh_mohebbi@yahoo.com

Article Information

Original Research Paper
Received: 2023-03-13
Accepted: 2023-04-18
Available Online: 2023-05-06

Keywords:

urban management
urban construction
monitoring
urban development

Abstract

urban construction problems and related violations in the mass age of the population is one of the challenges that disregard them structural , superficial and functional damages to cities and related cases . accordingly , supervision and management are very important on the basis of the existing model in this field . in this regard , this study was designed to provide a model for controlling and monitoring urban constructions from the perspective of urban management . this descriptive research was exploratory and the population consisted of all experts , experts and managers and experts of the construction section of the city that 385 of them completed the questionnaire that confirmed its psychometric properties . among 31 indicators , 5 main factors can be identified . these factors were named according to experts opinion and based on content analysis concepts of construction rules and regulations , multi - axial regulatory commissions , urban planning , operational - operational management and operation speed in dealing with violation and construction deviations and these five factors explained 73 percent of the variance of the variables in the variables .

1- مقدمه

در وهله اول مجموعه‌ای از ساختمان‌ها، شبکه‌های حمل‌ونقل و فضاهای کالبدی به ذهن متبادر می‌شوند لیکن واقعیت این است که شهر موجودیتی فراتر از این کالبد ظاهری است. شهر به‌عنوان محل سکونت انسان‌ها دارای ابعاد چندگانه‌ای است که کالبد و فیزیک تنها بعدی از این ابعاد می‌باشد [7]. شهر به‌عنوان یک منبع توسعه مطرح است. جایگاه مدیریت شهری در روند توسعه شهر و بهبود سکونتگاه‌های شهری نقشی بسیار مهم و تعیین‌کننده دارد. از دیدگاه دیگر می‌توان، مدیریت شهری را در مسیر یک توسعه قانونمند و پایدار موردتوجه قرار داد. این مورد، بیشتر از این جهت اهمیت دارد که نحوه مدیریت بر جریان مطلوب زندگی شهری، می‌تواند در بهبود سکونتگاه‌های انسانی و پایداری توسعه شهری، مهم‌ترین نقش را ایفا می‌کند [8]. هدف مدیریت شهری، ارتقای شرایط کار و زندگی جمعیت ساکن، در قالب اقشار و گروه‌های مختلف اجتماعی و اقتصادی و حفاظت از حقوق شهروندان، تشویق به توسعه اقتصادی و اجتماعی پایدار و حفاظت از محیط کالبدی است مدیریت شهری الگوی ساختار دهنده به جامعه می‌باشد و به همین دلیل در ابعاد مختلفی نقشی تعیین‌کننده در جامعه دارد [9]. یکی از مسائل مهم ساخت‌وسازهای شهری است که بی‌توجهی به آن ضمن ایجاد آسیب به بافت و ظاهر شهری صدمات گسترده در زمینه‌های اجتماعی، جسمی و مشکلات همراه دارد. در این زمینه جود قوانین و ضوابطی که نقش نظم‌بخشی و تعادل دهی به فضاهای شهری را بر عهده داشته باشند واضح و مبرهن است زیرا تبلور فضایی و کالبدی ساخت‌وسازها الزاماً باید با تبلور قانونی و اجتماعی همسو و هم‌جهت باشند. در ساخت‌وساز شهری تخلفاتی مانند بنای فاقد پروانه عدم رعایت اصول ایمنی و استحکام بنا، تغییر کاربری کوتاهی مهندسین ناظر، تراکم اضافی و ارتفاع اضافی، احداث بنای خلاف بر ضابطه به‌صورت پیشروی طولی و عدم کنترل منظر ساختمان و سیمای شهر و غیره سبب بروز مشکلاتی در محیط اجتماعی نظام اقتصادی نظام دسترسی فرم کالبدی و منظر شهر وجود دارد [10] که عدم توجه به آن آن‌چنان‌که تشریح شد شکل‌دهنده آسیب‌های گسترده‌ای می‌باشد، از همین رو این تحقیق بررسی پیرامون این مسئله و با هدف مدل نظارت بر ساخت‌وساز شهری از منظر خبرگان و کارشناسان را مدنظر دارد.

3- روش پژوهش

روش این پژوهش توصیفی اکتشافی بود.

1-3- جامعه آماری

جامعه این تحقیق کلیه افراد صاحب‌نظر و کارشناس، مدیران اجرایی و سیاست‌گذاران با سابقه پژوهشی در حیطه مدیریت شهری، ساخت‌وساز شهری و... بود و نمونه استفاده شده از آن به شیوه در دسترس هدفمند در تحقیق انتخاب و جایگزین گردیدند.

$$n = \frac{(1/96)^2(0/5)(1-0/5)}{(0/5)(1-0/5)} \approx 385 \quad \text{جهت تعیین حجم نمونه:}$$

جهت تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده گردید. نکته‌ای که لازم است در خصوص این فرمول، گفته شود آن است که چنانچه مقدار p در دسترس نباشد، می‌توان مقدار $0/5$ را برای آن در نظر گرفت، که در این حالت، این فرمول بزرگ‌ترین و محافظه‌کارانه‌ترین عدد ممکن را به دست خواهد داد، با قرار دهی اطلاعات به‌دست‌آمده از اعضای نمونه و شاخص‌های دیگر موردبررسی تعداد اعضای نمونه 385 نفر در نظر گرفته شد.

یکی از مبانی توسعه در هر جامعه‌ای، نظام اداری و مدیریت آن است. نظام اداری و مدیریتی الگوی انجام دهنده امور و ساختار مشخص‌کننده فرایند اجرایی در یک ارتباط چند مقوله‌ای بین ابعاد سازمان و شاخص‌های مرتبط با آن می‌باشد. ساختار یک نظام اداری از ساختار جامعه اثر می‌پذیرد و ساختار اصلاح و تغییر در هر بعد آن از اصلاح شرایط و بررسی اصلاحی پیرامون آن نشأت می‌گیرد [1].

بدیهی است که نظام اداری مطلوب و کارآمد، می‌تواند تسهیل‌کننده و زمینه‌ساز تحقق هدف‌های برنامه‌های توسعه قرار گیرد اساس موفقیت در این سازه آن‌چنان‌که ذکر شد الگوی مدیریتی است. یکی از مهم‌ترین عوامل سازه‌ای - ساختاری و مدیریتی در این زمینه قوانین می‌باشد که شکل‌دهنده ساختار مشخصی در توسعه و پیشبرد سازمانی است [2]. در همین زمینه بررسی سیر تغییرات در موفقیت سازمانی و پیشبرد اهداف سازمانی در عملکرد موفق و پربازده مبتنی بر وجود رابطه مشخص و منسجم و کاربردی میان تمامی اعضای سازمان از رهبری تا همه اعضای سازمان و کارکنان است [3]. مدیریت در ساختار و الگوهای متفاوتی مطرح است و یکی از مهم‌ترین این بخش‌ها اشاره به الگوی مدیریت شهری و ابعاد مربوط به آن دارد. مدیریت در ساختار شهری و ابعاد مربوط به آن یکی از مسائل مهم در شرایط کنونی زندگی در جامعه جهانی است [4]. یکی از مشکلات زندگی بشر امروز ازدحام جمعیت و عدم توانایی زیرساخت‌های شهری در پاسخگویی به نیاز آن‌ها می‌باشد [5]. در اثر این ازدحام نیاز به ساخت‌وساز شهری و تغییرات کاربری مسئله‌ای جدی و اساسی است که در شرایط کنونی و انبوه‌سازی گسترده، نیاز به نظارت و مدیریت صحیح جهت کاربندی صحیح در این زمینه دارد که این تحقیق در همین راستا بررسی پیرامون آن را مورد هدف قرار داده است.

2- مبانی نظری

شهرها از دوران باستان نشانه قدرت و توان سیاسی، مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، علمی، تکنولوژیکی و قدرت خلاقیت جوامع مختلف، بوده‌اند. بدین ترتیب مشخص است که هر جامعه انسانی، برای دست‌یابی به تمدن، به‌عنوان بالاترین و والاترین سطح فرهنگ بشری و ساختن و نگهداری شهرها، می‌باید، ابتدا، مسائل و معضلات متعدد و گسترده‌ای را حل کرده و پشت سر گذاشته باشد. بدیهی است که دستیابی و میزان رشد تمدن در بین جوامع مختلف بستگی مستقیم به میزان موفقیت آن‌ها در حل مسائل فوق و توجه به موضوع‌هایی داشته است که دیگر جوامع از توجه و حل آن‌ها عاجز بوده‌اند. به همین علت است که، تمدن‌های باستانی و کهن، قدر و ارزشی کم‌نظیر می‌یابند و باز به همین علت است که امروزه می‌توان تفاوت‌های بسیار زیادی را بین شهرها، در جوامع توسعه‌یافته، درحال توسعه و عقب‌مانده، مشاهده کرد. این اختلافی است که، در حال حاضر، بین شهر در ایران، در مقایسه با گذشته شکوهمند و افتخارآفرین خودش و همین‌طور تمدن و شهرنشینی در جهان توسعه‌یافته معاصر، به چشم می‌خورد [6].

در همین زمینه ساماندهی کالبدی شهرهای موجود و ارتقاء سطح زندگی ساکنان آن‌ها و همچنین احداث شهرهای جدید برای اسکان شهروندان موضوع اصلی علم شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری می‌باشد. این موضوع به دلیل ماهیت چندبعدی خود از پیچیدگی و گستردگی ویژه‌ای برخوردار است. به نظر می‌رسد از بدو شکل‌گیری این دانش به شکل رسمی، دانشمندان و نظریه‌پردازان عرصه شهر و شهرسازی در پی پرداختن به موضوعات شهری از منظر و دریچه‌ای خاص بوده‌اند. اگرچه هنگامی که از شهر و زندگی شهری سخن به میان می‌آید

3-2- ابزار تحقیق

در نهایت بر اساس نتایج حاصل از بخش کیفی، روی 33 شاخص بالای 0/05 شناسایی شده تحلیل عاملی اکتشافی انجام شد که نتایج در زیر به آن اشاره می‌گردد.

جدول 2 اشتراکات شاخص‌ها

سؤال‌ها	اشتراکات اولیه	اشتراکات استخراجی	سؤال‌ها	اشتراکات اولیه	اشتراکات استخراجی
1	1/000	0/641	2	1/000	0/641
3	1/000	0/599	4	1/000	0/601
5	1/000	0/541	6	1/000	0/591
7	1/000	0/581	8	1/000	0/522
9	1/000	0/613	10	1/000	0/563
11	1/000	0/582	12	1/000	0/714
13	1/000	0/691	14	1/000	0/663
15	1/000	0/513	16	1/000	0/574
17	1/000	0/584	18	1/000	0/589
19	1/000	0/663	20	1/000	0/714
21	1/000	0/501	22	1/000	0/701
23	1/000	0/593	24	1/000	0/662
25	1/000	0/701	26	1/000	0/689
27	1/000	0/561	28	1/000	0/541
29	1/000	0/583	30	1/000	0/579
31	1/000	0/513	32	1/000	0/554
33	1/000	0/569			

شاخص‌های اثرگذار بر کنترل و نظارت ساخت و ساز شهری بر مبنای مطالعه نظری، تحلیل محتوا و شناخت موارد مرتبط صورت پذیرفت. در مرحله بعدی با بررسی نشانگرهای اصلی پرسشنامه‌ای 34 سؤالی طراحی گردید؛ که روایی محتوایی این پرسشنامه از طریق اساتید فن به اثبات رسید و همسانی درونی ماده‌های آزمون از طریق آلفای کرونباخ سنجیده شد.

جدول 1 بررسی ویژگی‌های روان‌سنجی پرسشنامه محقق ساخته

مؤلفه	روایی سازه	ضریب آلفای کرونباخ
قوانین و مقررات ساخت و ساز	0/521	0/724
کمیسیون‌های نظارتی چند محوری	0/589	0/816
برنامه‌ریزی شهری	0/613	0/829
مدیریت کاربردی - عملیاتی	0/588	0/771
سرعت عمل در مقابله با تخطی و انحرافات ساخت و ساز	0/593	0/752

با توجه به اینکه مقدار شاخص AVE برای همه مفاهیم و ابعاد تحقیق بزرگ‌تر از 0/50 می‌باشد، از آنجا که روایی همگرا زمانی تأیید می‌شود که مقدار شاخص متوسط استخراج تبیین شده بزرگ‌تر از 0/50 باشد، لذا می‌توان گفت روایی همگرا برای همه مفاهیم و ابعاد تحقیق تأیید می‌شود. همچنین پایایی هر یک از مؤلفه‌ها که نشان از تناسب درونی ماده‌های آزمون است در همه مؤلفه بیشتر از 0/7 که نشان از قابلیت اکتفا ابزار ساخته شده است.

4- یافته‌ها

4-1 یافته‌های استنباطی

در ادامه به بررسی شناسایی مؤلفه‌های اصلی بر مبنای شاخص‌های موجود پرداخته می‌شود.

جدول 3 واریانس تبیین شده گویه‌ها توسط عامل‌ها

کل	درصد از واریانس	درصد تجمعی واریانس
اول	2/998	25/47
دوم	2/411	14/83
سوم	2/307	11/93
چهارم	1/851	10/94
پنجم	1/099	9/89

بر اساس نتایج حاصل از بررسی نظری، 34 شاخص اثرگذار بر مدلی جهت کنترل و نظارت بر ساخت و ساز شهری را نشان داد که در ادامه به تحلیل عاملی اکتشافی این عوامل پرداخته شد، با انجام تحلیل عاملی اکتشافی، ساختار بنیادین متغیرها و عامل‌های مربوط به آن‌ها مورد آزمون قرار گرفت. در انجام تحلیل عاملی برای اطمینان یابی که می‌توان داده‌های موجود را برای تحلیل به کار برد از شاخص KMO و آزمون بارتلت استفاده می‌شود که شاخص KMO به منظور کفایت نمونه‌گیری از طریق ارزیابی کوچک بودن همبستگی جزئی بین متغیرها بررسی می‌شود.

بر اساس نتایج به دست آمده، شاخص KMO مقادیر تقریباً نزدیک به یک را نشان می‌دهد که حاکی از کفایت داده‌های مربوط به عوامل مؤثر شناسایی شده برای تحلیل عاملی می‌باشد. سطح معنی‌داری 0/001 برای آزمون بارتلت نشان دهنده مناسب بودن متغیر پژوهش برای تحلیل عاملی می‌باشد.

تحلیل عاملی اکتشافی با شیوه تحلیل مؤلفه‌های اصلی و چرخش واریماکس انجام گردید. بر اساس نتایج حاصل از بخش شناخت مؤلفه‌های نظری، روی 34 شاخص شناسایی شده تحلیل عاملی اکتشافی انجام شد. برای این منظور با استفاده از چرخش واریماکس عواملی که مقادیر اشتراک استخراجی آن‌ها بالاتر از 0/5 بودند بر اساس ادبیات تحقیق و نظر متخصصین در یک دسته قرار گرفتند و متغیرهایی که مقادیر اشتراک استخراجی آن‌ها کوچک‌تر از 0/5 هستند، حذف شدند. البته این کار به صورت مرحله‌ای انجام می‌شود و از متغیرهایی با مقادیر اشتراک استخراجی پایین‌تر آغاز می‌شود. در ادامه، مراحل تحلیل عاملی اکتشافی برای هر یک از سازه‌ها نشان داده می‌شود. بر اساس تحلیل به عمل آمده 1 شاخص اندازه‌ای کمتر از 0/5 داشتند که حذف گردیدند و

نظارتی چند محوری، برنامه‌ریزی شهری، مدیریت کاربردی - عملیاتی و سرعت عمل در مقابله با تخطی و انحرافات ساخت‌وساز نام‌گذاری گردید و این پنج عامل در مجموع حدود 73 درصد از واریانس شاخص‌های موجود متغیر موردنظر را تبیین کردند. این نتایج همسو با تحقیقات کلی پیرامون این مسئله بیانگر این موضوع است که مدلی جهت نظارت ساخت‌وسازهای شهری نیاز به نگاهی جامع و چندبعدی دارد و در این زمینه نیاز است در قدم اول سیاست‌ها و قوانین کارآمد مطابق با آسیب‌شناسی در این زمینه بکار گرفته شود و در مرحله بعد با اتکا به این قوانین؛ مدیریت و سیاست‌های راهبردی عملیاتی متناسبی طراحی گردد و باوجود اقدامات صحیح و تنبیهی با سرعت بالا از ابتدا جلوی مشکلات در این زمینه گرفته شود و فرهنگ‌سازی عمیقی در این حیطه اجرا گردد.

6- مراجع

- [1] Ramos.C.G.(2020). Change without Transformation: Social Policy Reforms in the Philippines under Duterte. *Development and Change*, 51(2), 485-502.
- [2] Ikejiaku, B. (2020). "The Role of Law and the Rule of Law in Economic Development Process: Quest for New Directions and Approaches in International Development Law Regime". *Denver Journal of International Law & Policy*, 47(1), 51-71.
- [3] Weick K. E., Sutcliffe K. M. (2007). "Managing the unexpected: Resilient performance in an age of uncertainty". San Francisco, CA: Jossey-Bass.
- [4] Elbert, R., Renstchler, J.(2021). "Freight on urban public transportation: A systematic literature review". *Research in Transportation Business & Management*, 16.
- [5] Hayat, S. (2010). Disturbances modelling for improving the traffic operation for the public transport networks. *IFAC Proceedings Volumes*, 43(8), 644-650.
- [6] براتی، ناصر (1385). «چالش‌های رودرروی شهرسازی در ایران در آستانه قرن 21». *مجله باغ نظر*، 3(6): 29-5.
- [7] معروفی، سکینه ؛ مهدی پور، محمدحسین (1395). «چالش‌های اجتماعی و فرهنگی در نظریه‌های نوین شهرسازی»، کنفرانس بین‌المللی مهندسی معماری و شهرسازی، تهران، دبیرخانه دائمی کنفرانس،
- [8] شیعه، اسماعیل. (1382). «لزوم تحول مدیریت شهری در ایران». *مجله جغرافیا و توسعه*، 1: 14.
- [9] Yuan, J., Deng, J., Pierskalla, C., & King, B. (2018). Urban tourism attributes and overall satisfaction: An asymmetric impact-performance analysis. *Urban Forestry & Urban Greening*, 30, 169-181.
- [10] نجفی، وحید ؛ نژاد حسین، سید محمد ؛ ارنک، سمیرا ؛ عبدالهی، سهیل (1398). آسیب‌شناسی و تبعات ساخت‌وساز غیرمجاز در شهرها (مورد مطالعه: منطقه 14 تهران)، کنگره ملی تازه یافته‌ها در علوم انسانی، تهران.

جدول 4 نتایج اجرای مدل معادلات ساختاری

ردیف	مبدأ رابطه:	مقصد رابطه:	ضریب	ضریب
	متغیرهای نهفته	متغیر نهفته	استاندارد	معناداری
	مستقل	وابسته	(β)	(t-value)
1	مؤلفه‌های اثرگذار بر ساخت‌وساز شهری	مدل ساخت‌وساز شهری	0/72	6/96

با توجه به اینکه ضریب معنی‌داری ($t = 6/96$) می‌توان به این نتیجه دست یافت مدل‌های شناسایی شده اثری شاخص و معنادار بر کنترل و نظارت ساخت‌وسازهای شهری از نگاه مدیریت شهری دارند. جدول 3 نتایج شاخص‌های حاصل از اجرای مدل را نشان می‌دهند.

جدول 5 شاخص‌های برازش مدل معادلات ساختاری

مقادیر	شاخص‌ها	χ^2	AGFI	GFI	CFI	RMSEA
مقدار برازش	509/36	0/93	0/93	0/93	0/90	0/014

با توجه به شاخص‌های برازش که در جدول فوق ارائه شده، ریشه خطای میانگین مجذورات برآورد (RMSEA) می‌بایستی کمتر از 0/08 باشد که در مدل ارائه شده این مقدار برابر 0/01 است. میزان شاخص‌های نکویی برازش AGFI و GFI و CFI نیز باید بیشتر از 0/90 باشد که در مدل تحت بررسی به ترتیب برابر 0/93 و 0/93 و 0/90 است. لذا با توجه به شاخص‌های برازش می‌توان گفت، داده‌های جمع‌آوری شده به‌خوبی مدل مفهومی را مورد حمایت قرار می‌دهند و به بیانی دیگر می‌توان گفت مدل تحقیق از برازش مناسبی برخوردار می‌باشد و الگوی ارائه شده رهیافتی کارآمد در حیطه موردنظر می‌باشد.

5- نتیجه‌گیری

یکی از مهم‌ترین سبک‌های مدیریتی مورد توجه و بسیار مهم در حیطه ظاهری و ساختاری شهر و محیط مدیریت شهری می‌باشد. مدیریت شهری امروز، علاوه بر آشنایی با فنون مدیریت، باید به‌گونه‌ای اعمال شود که با توجه به مسائل اجتماعی و اقتصادی، بر مبنای الگوی مشخصی به اعمال نقش پردازد. در هر برنامه‌ای که حتی برای ایجاد یک ساختمان وجود دارد، باید علاوه بر شرایط موجود، آینده آن‌ها را در میان بافت شهرها مورد توجه قرار دهد. هر اقدامی که در شهر صورت می‌گیرد، عملی است که نتایج آن برای سال‌ها، دهه‌ها و قرن‌ها باقی می‌ماند. بنابراین توجه به اینکه چه تصمیم گرفته می‌شود، چه ساخته می‌شود و کدام فرهنگ را تبلیغ یا تشویق می‌کند و بر کدام شکل و هویت، دست رد می‌زند و آغوش خود را بر روی چه آینده‌ای برای شهر و مردم شهر می‌گشاید، بسیار اهمیت دارد.

یکی از معضلات مشخص در عصر اخیر مربوط به ساخت‌وساز و شرایط پیرامونی مربوط به آن می‌باشد که در مواردی ضعف و مشکلات اجرایی آسیب‌های گسترده هم از منظر ظاهری و هم از منظر کیفیتی و اجرایی بر ساخت‌وسازهای یک شهر وارد نموده است که ضرورت نظارت و مدیریت صحیح در این زمینه را طلب می‌نماید. بر همین اساس این تحقیق بررسی پیرامون مدلی جهت کنترل و نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری از نگاه مدیریت شهری بر مبنایی مدلی اکتشافی پرداخت که یافته‌ها نشان داد. از میان 31 شاخص موجود، 5 عامل اصلی قابل شناسایی است. این عوامل بر اساس نظر خبرگان امر و بر اساس تحلیل محتوی مفاهیم قوانین و مقررات ساخت‌وساز، کمیسیون‌های