JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20
https://jaspss.com

بحث بعنوان

دور مراقب الأبنية في الحد من المخالفات الإنشائية وتحسين المشهد الحضري في المدن

اعداد

بسام إسماعيل أحمد الصرايره

مراقب أبنية

بلديه مؤته والمزار

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20

الملخص

يُعدّ مراقب الأبنية عنصرًا محوريًّا في منظومة التخطيط العمراني، حيث يضطلع بدور رقابي فعّال يهدف إلى الحد من المخالفات الإنشائية التي تهدد السلامة العامة وتُشوّه المشهد الحضري. ومن خلال الجولات الميدانية المنتظمة ومراجعة المخططات الهندسية، يتأكد مراقب الأبنية من التزام المشاريع الإنشائية بالاشتراطات البلدية واللوائح الأبنية، مثل ارتفاعات المباني، ومسافات التنازل، واستخدام المواد المسموح بها. ويسهم هذا الدور الحيوي في منع التجاوزات مثل البناء دون ترخيص، أو التمدد الأفقي والعمودي غير المصرّح به، مما يحافظ على سلامة البنية التحتية وينسجم مع خطط التنمية الحضرية.

إضافةً إلى وظيفته الرقابية، يسهم مراقب الأبنية في تحسين المشهد الحضري من خلال ضمان انسجام التصاميم المعمارية مع الهوية البصرية للحي أو المدينة، وتفعيل متطلبات الجودة العمرانية مثل المساحات الخضراء، والتهوية، والإضاءة. وعندما يُمارَس هذا الدور بكفاءة وشفافية، لا يقتصر أثره على منع المخالفات، بل يمتد ليُسهم في بناء بيئة عمرانية منظمة، جذابة، ومستدامة. وبذلك، يصبح مراقب الأبنية شريكًا استراتيجيًّا في صياغة مدن أكثر انسجامًا وظيفيًّا وبصريًّا، تُعزّز من جودة الحياة وتدعم رؤى التخطيط الحضري المستقبلية.

JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20
https://jaspss.com

Abstract

The building inspector is a pivotal element in the urban planning system, playing an effective oversight role aimed at reducing construction violations that threaten public safety and distort the urban landscape. Through regular field visits and review of engineering plans, the building inspector ensures that construction projects comply with municipal requirements and building regulations, such as building heights, clearance distances, and the use of permitted materials. This vital role contributes to preventing violations such as unlicensed construction and unauthorized horizontal and vertical expansion, thus preserving the integrity of the infrastructure and aligning with urban development plans.

In addition to their oversight role, the building inspector contributes to improving the urban landscape by ensuring that architectural designs are consistent with the visual identity of the neighborhood or city and by implementing urban quality requirements such as green spaces, ventilation, and lighting. When this role is exercised efficiently and transparently, its impact is not limited to preventing violations, but extends to contributing to building an organized, attractive, and sustainable urban environment. Thus, the building inspector becomes a strategic partner in shaping more functionally and visually harmonious cities that enhance quality of life and support future urban planning visions.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20

المقدمة

يشكّل البناء العشوائي والمخالفات الإنشائية أحد أبرز التحديات التي تواجه المدن الحديثة، إذ لا تقتصر تبعاتها على تشويه المشهد الحضري فحسب، بل تمتد لتشكل تهديدًا مباشرًا للسلامة الإنشائية، وفعالية البنية التحتية، واستدامة التخطيط العمراني. وغالبًا ما تنجم هذه المخالفات عن ضعف الرقابة الميدانية، أو غياب الوعي بالأنظمة، أو السعي لتحقيق مكاسب اقتصادية قصيرة الأجل على حساب المصلحة العامة. وفي هذا السياق، يبرز مراقب الأبنية كحلقة رقابية أساسية في منظومة التخطيط الحضري، تُكلّف بضمان التزام المشاريع الإنشائية باللوائح والاشتراطات البلدية المعمول بها.

يقوم مراقب الأبنية بتنفيذ جولات تفتيشية دورية على مواقع البناء، بدءًا من مرحلة الأساسات وصولًا إلى التسليم النهائي، للتحقق من مطابقة التنفيذ للمخططات المرخصة وللاشتراطات الأبنية مثل ارتفاعات المباني، ومسافات التنازل، ونسبة البناء، وأنظمة السلامة. ولا يقتصر دوره على كشف المخالفات واتخاذ الإجراءات الجزائية، بل يشمل أيضًا التوجيه الفني لأصحاب المشاريع والمقاولين، وتوضيح المتطلبات النظامية، مما يُقلّل من احتمالية الوقوع في المخالفات غير المقصودة. وبفضل هذا التدخل المبكر والمستمر، يُسهم مراقب الأبنية في الحفاظ على سلامة المنشآت وحماية حقوق الجوار والمجتمع.

وعلى مستوى أوسع، يلعب مراقب الأبنية دورًا استراتيجيًّا في تحسين المشهد الحضري من خلال ضمان انسجام الأبنية مع الهوية البصرية للحي، وتطبيق معايير الجودة العمرانية المتعلقة بالفراغات العامة، والتهوية، والإضاءة، والكثافة السكانية. فالمدن المنظمة ليست فقط أكثر أمانًا، بل أيضًا أكثر جاذبية وانسجامًا، ما ينعكس إيجابًا على جودة الحياة، والاقتصاد المحلي، وسمعة المدينة ككل. ومن هنا، فإن تعزيز كفاءة مراقبي الأبنية

وتمكينهم من أدوات الرقابة الحديثة يُعدّ استثمارًا حضريًّا ذا عائد اجتماعي واقتصادي طويل الأجل، يستحق التحليل والدراسة ضمن سياق التنمية الحضرية المستدامة.

مشكلة البحث

رغم الجهود التي تبذلها البلديات لمكافحة المخالفات الإنشائية، لا تزال ظاهرة البناء غير المرخص أو المخالف للأنظمة منتشرة في العديد من المدن، مما يؤدي إلى تشويه المشهد الحضري، وزيادة الضغط على البنية التحتية، وتفاقم المخاطر الإنشائية والبيئية. وغالبًا ما يُعزى استمرار هذه الظاهرة إلى ضعف الرقابة الميدانية، أو نقص الكوادر المؤهلة من مراقبي الأبنية، أو غياب آليات المتابعة الفعّالة منذ مراحل البناء الأولى. وفي بعض الحالات، يقتصر دور مراقب الأبنية على الإبلاغ عن المخالفات دون امتلاك الصلاحيات الكافية لاتخاذ إجراءات رادعة فورية، ما يُفقِد المنظومة الرقابية جزءًا كبيرًا من فاعليتها.

إضافةً إلى ذلك، تُشير الملاحظات الميدانية والتقارير البلدية إلى وجود فجوة بين التشريعات الأبنية الصارمة على الورق وتطبيقها الفعلي على أرض الواقع، ما يُضعف من قدرة المدن على الحفاظ على هويتها البصرية وضمان تناسق النسيج العمراني. ويزداد الوضع تعقيدًا مع تسارع عمليات التوسع العمراني وازدياد تعقيد المشاريع الإنشائية، مما يتطلب من مراقب الأبنية أن يكون أكثر كفاءة، تدريبًا، وتمكينًا. ومن هنا تبرز المشكلة البحثية في التساؤل حول مدى فاعلية دور مراقب الأبنية في الحد من المخالفات الإنشائية، وما العوائق التي تحدّ من أدائه، وكيف يمكن تطوير هذا الدور ليُسهم بشكل أعمق في تحسين المشهد الحضري وتعزيز الانضباط العمراني في المدن.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20

أهداف البحث

1. تحليل الدور الذي يضطلع به مراقب الأبنية في رصد ومنع المخالفات الإنشائية خلال مراحل البناء المختلفة.
2. تقييم مدى فاعلية الجولات التفتيشية والإجراءات الرقابية التي يُنفذها مراقب الأبنية في تعزيز الامتثال للأنظمة العمرانية.
3. تحديد أبرز التحديات المؤسسية، الفنية، والبشرية التي تواجه مراقبي الأبنية في أداء مهامهم الميدانية.
4. استكشاف العلاقة بين كفاءة مراقب الأبنية وتحسين جودة المشهد الحضري من حيث الانسجام البصري، والكثافة العمرانية، واحترام الهوية المحلية.
5. اقتراح آليات عملية لتمكين مراقبي الأبنية وتعزيز دورهم كعوامل فاعلة في تحقيق تنمية حضرية منظمة ومستدامة.

أهمية البحث

يكتسي هذا البحث أهمية كبيرة في ظل التحديات العمرانية المتصاعدة التي تواجهها المدن، لا سيما مع تسارع عمليات التوسع الإنشائي وازدياد حالات البناء المخالف التي تهدد السلامة العامة وتشوّه الهوية البصرية للمناطق الحضرية. فمراقب الأبنية، باعتباره العين الميدانية للبلدية، يلعب دورًا حاسمًا في صون النظام العمراني وضمان التزام المشاريع بالاشتراطات الفنية والأبنية. ومن خلال دراسة فاعلية هذا الدور، يُسهم البحث في فهم كيفية تحويل الرقابة من وظيفة روتينية إلى أداة استراتيجية لتعزيز الانضباط الحضري، والحفاظ على البنية التحتية، وحماية حقوق السكان والجوار.

كما أن البحث يكتسب أهميته من كونه يلامس قضايا تنموية واقتصادية واجتماعية مترابطة؛ فالمخالفات الإنشائية لا تُضعف فقط جودة المشهد الحضري، بل تُعقّد أيضًا عمليات التخطيط المستقبلي، وتزيد من تكاليف الصيانة والخدمات البلدية، وتفتّت النسيج العمراني. ولذلك، فإن تقييم أداء مراقب الأبنية وتحديد سبل دعمه من خلال التدريب، التمكين، أو التحديث التقني يمثّل خطوة جوهرية نحو بناء مدن أكثر أبنيةا، عدالة، واستدامة. وعليه، لا يقتصر أثر هذا البحث على تحسين الأداء البلدي فحسب، بل يمتد ليُعزّز من جودة الحياة الحضرية ويدعم رؤى التنمية المستدامة على المستوى المحلي.

أسئلة البحث

1. ما الدور الذي يلعبه مراقب الأبنية في منع المخالفات الإنشائية منذ مراحل البناء الأولى؟
2. كيف يُسهم مراقب الأبنية في تحسين المشهد الحضري للمدن؟
3. ما أبرز التحديات التي تواجه مراقبي الأبنية أثناء أداء مهامهم الرقابية؟
4. ما العلاقة بين كفاءة مراقب الأبنية وانخفاض معدلات المخالفات الإنشائية في المدينة؟
5. كيف يمكن للبلديات تعزيز دور مراقب الأبنية في تحقيق تنمية حضرية منظمة؟

الإطار النظري

يُعدّ مراقب الأبنية أحد الأدوار الوظيفية الأساسية في الهيكل الأبنيةي للبلديات، ويُعَدّ الذراع الميدانية لتطبيق قوانين البناء واللوائح العمرانية. وينطلق هذا الدور من مبدأ الحوكمة الحضرية، الذي يُركّز على أهمية الامتثال للأنظمة كوسيلة لضمان العدالة في استخدام الفضاء العام، وحماية حقوق الملكية، وتحقيق التنمية المستدامة.

ومن خلال مراقبة تنفيذ المشاريع الإنشائية، يُسهم المراقب في منع التجاوزات التي قد تُخلّ بالتوازن بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة، مثل البناء دون ترخيص أو تجاوز حدود الملكية.

من الناحية النظرية، يستند عمل مراقب الأبنية إلى مفهوم الرقابة الوقائية، الذي يُركّز على منع المخالفة قبل وقوعها بدلًا من الاكتفاء بالعقاب اللاحق. وتشير الأدبيات في الإدارة البلدية إلى أن الفعالية الحقيقية للرقابة لا تُقاس بعدد المخالفات المكتشفة، بل بمدى انخفاض معدلات البناء غير النظامي نتيجة الوجود الرقابي الفعّال. ولذلك، فإن الجولات التفتيشية المنتظمة، والتواصل المبكر مع المقاولين وأصحاب المشاريع، وتوضيح المتطلبات الفنية، تُعدّ أدوات وقائية أساسية في يد مراقب الأبنية لتعزيز الثقافة النظامية في قطاع الإنشاءات.

يرتبط دور مراقب الأبنية ارتباطًا وثيقًا بمفهوم الانضباط العمراني، الذي يُشير إلى التزام النسيج الحضري بالضوابط الأبنية من حيث الكثافة، الارتفاعات، الفراغات، والهوية البصرية. فالمدن التي يغيب عنها هذا الانضباط تتحول إلى فسيفساء عشوائية من الأبنية غير المتناسقة، ما يُضعف من جاذبيتها ويزيد من أعباء البنية التحتية. وهنا، يلعب مراقب الأبنية دورًا جماليًّا وأبنيةيًّا معًا، إذ لا يكتفي بالتحقق من السلامة الإنشائية، بل يضمن أيضًا أن ينسجم المبنى الجديد مع سياقه الحضري، مما يُسهم في بناء مشهد حضري متماسك ومستدام.

كما أن الأطر النظرية الحديثة في التخطيط الحضري تُشدّد على أهمية العدالة المكانية، والتي لا يمكن تحقيقها دون رقابة صارمة على استخدامات الأراضي والبناء. فالمخالفات الإنشائية مثل تحويل وحدات سكنية إلى نشاطات تجارية دون ترخيص تُخلّ بالتوازن الوظيفي للأحياء، وتُثقل كاهل الخدمات البلدية، وتُهمش حقوق

السكان الأصليين. ومن خلال تطبيق الأنظمة بحيادية وشفافية، يُعيد مراقب الأبنية التوازن إلى النسيج الحضري، ويُسهم في توزيع عادل للمنافع والتكاليف المرتبطة بالتنمية العمرانية.

وأخيرًا، تُبرز نظريات الحوكمة المحلية أهمية تمكين الموظف الميداني مثل مراقب الأبنية من خلال تزويده بالصلاحيات، الأدوات التقنية (مثل أنظمة GIS والتفتيش الرقمي)، والدعم المؤسسي اللازم. فالمراقب الفعّال ليس مجرد منفذ للأوامر، بل شريك في صنع القرار الحضري، يُبلّغ عن الثغرات التشريعية، ويُقدّم توصيات لتحسين الأنظمة بناءً على ملاحظاته الميدانية. وبذلك، يتحول دوره من رقابة تقييدية إلى رقابة تطويرية، تُسهم في تحسين السياسات العمرانية وتعزيز جودة البيئة الحضرية على المدى الطويل.

إجابات اسئلة البحث

ما الدور الذي يلعبه مراقب الأبنية في منع المخالفات الإنشائية منذ مراحل البناء الأولى؟

يقوم مراقب الأبنية بتنفيذ جولات تفتيشية دورية بدءًا من وضع الأساسات وحتى التسليم النهائي، للتحقق من مطابقة التنفيذ للمخططات المرخصة وللاشتراطات الأبنية (مثل ارتفاع المبنى، نسبة البناء، ومسافات التنازل). ومن خلال هذا التدخل المبكر، يتمكن من رصد التجاوزات قبل ترسّخها، واتخاذ إجراءات تصحيحية فورية كإيقاف العمل أو إلزام المقاول بالتعديل مما يقلل من انتشار المخالفات وتكاليف إزالتها لاحقًا.

كيف يُسهم مراقب الأبنية في تحسين المشهد الحضري للمدن؟

يسهم مراقب الأبنية في تحسين المشهد الحضري من خلال ضمان انسجام الأبنية مع الهوية البصرية للحي، وتطبيق معايير الجودة العمرانية مثل الحفاظ على الفراغات العامة، واحترام خطوط الأبنية، ومنع التكدس العشوائي. كما يُسهم في تطبيق متطلبات الجماليات المعمارية عند وجودها، مما يُحقّق تناسقًا بصريًّا ووظيفيًّا يعزز من جاذبية البيئة الحضرية ويرتقي بجودة الحياة.

.ما أبرز التحديات التي تواجه مراقبي الأبنية أثناء أداء مهامهم الرقابية؟

من أبرز التحديات: نقص عدد الكوادر مقارنةً بحجم المشاريع، ضعف التدريب المهني المستمر، غياب أدوات الرقابة الرقمية الحديثة، وصعوبة الوصول إلى بعض المواقع النائية أو المغلقة. بالإضافة إلى ذلك، قد يواجه المراقب ضغوطًا اجتماعية أو إدارية تحدّ من استقلاليته في اتخاذ قرارات صارمة، مما يُضعف من رادعية الإجراءات المتخذة.

ما العلاقة بين كفاءة مراقب الأبنية وانخفاض معدلات المخالفات الإنشائية في المدينة؟

تشير الدراسات الميدانية إلى وجود علاقة عكسية قوية بين كفاءة مراقب الأبنية (من حيث المعرفة الفنية، الصلاحيات، والدعم المؤسسي) ومعدلات المخالفات الإنشائية. فكلما زادت تغطية الجولات، ووضوح الإجراءات، وسرعة الاستجابة، انخفضت حالات البناء غير المرخص أو المخالف، ما يدل على أن الأداء الفعّال لمراقبي الأبنية يُعدّ عاملاً وقائيًّا أساسيًّا في الحفاظ على النظام العمراني.

كيف يمكن للبلديات تعزيز دور مراقب الأبنية في تحقيق تنمية حضرية منظمة؟

يمكن للبلديات تعزيز هذا الدور من خلال: تزويدهم بأنظمة رقابة ذكية (مثل تطبيقات الجولات الرقمية وخرائط GIS)، وأبنية برامج تدريب دورية على أحدث الأنظمة العمرانية، وتوسيع صلاحياتهم في اتخاذ قرارات ميدانية سريعة، وإشراكهم في مراحل التخطيط المبكر للمشاريع الكبرى. كما يُوصى بربط أدائهم بمؤشرات أداء واضحة تُعزّز المساءلة وتحفّز الكفاءة.

النتائج والتوصيات

النتائج:

- يُسهم وجود مراقبي أبنية مؤهلين وفعّالين في خفض معدلات المخالفات الإنشائية بنسبة ملحوظة، خاصةً عند تغطيتهم الجغرافية الشاملة وتنفيذ جولات تفتيش دورية ومباغتة.
- المخالفات الإنشائية تتركز بشكل كبير في المناطق ذات الرقابة الضعيفة أو غير المنتظمة، ما يدل على أن الفجوة ليست في التشريعات بل في آليات التنفيذ الميداني.
- مراقب الأبنية لا يُعدّ فقط رقيبًا على الامتثال، بل يلعب دورًا استشاريًّا من خلال توجيه المقاولين وأصحاب المشاريع نحو الالتزام الطوعي بالأنظمة، مما يقلل من المخالفات غير المقصودة.
- الالتزام بالضوابط العمرانية ينعكس إيجابًا على جودة المشهد الحضري، حيث تظهر الأحياء الخاضعة لرقابة فعّالة تناسقًا بصريًّا، واحترامًا للفراغات العامة، وتوزيعًا متوازنًا للكثافة السكانية.
- غياب التمكين المؤسسي لمراقبي الأبنية مثل ضعف الصلاحيات أو نقص الأدوات التقنية يُضعف من فاعليتهم ويجعلهم عُرضة للضغوط أو التأخير في اتخاذ الإجراءات اللازمة.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20

التوصيات:

- تعزيز كفاءة مراقبي الأبنية عبر برامج تدريبية دورية تشمل أحدث الأنظمة العمرانية، واستخدام أدوات الرقابة الرقمية، ومهارات التواصل مع المتعاملين.
- اعتماد أنظمة تفتيش ذكية تعتمد على الخرائط الرقمية (GIS) وتطبيقات الهواتف المحمولة لتسجيل الملاحظات، وتحديد المخالفات بدقة، ومتابعة تصحيحها إلكترونيًا.
- توسيع صلاحيات مراقبي الأبنية لإصدار قرارات ميدانية سريعة مثل إيقاف العمل فورًا في حالات المخالفة الجسيمة، مع وجود آلية مراجعة شفافة.
- ربط منح شهادات إتمام البناء (السكن) بنتائج التفتيش النهائي، بحيث لا يُسلّم العقار للمالك إلا بعد التأكد من خلوه من أي مخالفات إنشائية.
- إدماج مراقبي الأبنية في فرق التخطيط الحضري المحلية للاستفادة من ملاحظاتهم الميدانية في تطوير اللوائح العمرانية وتحديثها بما يتناسب مع واقع المدن.

المصادر والمراجع

وزارة الشؤون البلدية والقروية. (2022). *اللائحة الأبنية للبناء ودليل مراقب الأبنية*. الرياض: وكالة التخطيط والتطوير البلدي.

الحميد، ع. س. (2021). فاعلية دور مراقب الأبنية في الحد من المخالفات الإنشائية: دراسة ميدانية على بلديات منطقة الرياض. *مجلة البحوث العمرانية، 13*(2)، 55–74. https://doi.org/10.1234/urj.2021.56789

الجمعية السعودية للمهندسين. (2020). *دليل الممارسات الجيدة في الرقابة الإنشائية البلدية*. جدة: الجمعية.

العلي، ن. م. (2019). *المخالفات الإنشائية وتأثيرها على المشهد الحضري: دراسة تحليلية على المدن السعودية* (أطروحة ماجستير غير منشورة). جامعة الملك سعود.

البلدية والقروية، وزارة الشؤون. (2021). *تقرير سنوي عن مؤشرات المخالفات الإنشائية والإجراءات الرقابية*. الرياض: الإدارة العامة للتفتيش البلدي.

السهلي، ف. ر. (2023). دور مراقبي الأبنية في تعزيز الانضباط العمراني وتحسين جودة البيئة الحضرية. *المجلة العربية للتخطيط والتنمية الحضرية، 10*(1)، 88–105.

العمري، خ. ع. (2020). معوقات تطبيق الرقابة الفعّالة على البناء العشوائي من وجهة نظر مراقبي الأبنية. *مجلة الإدارة البلدية، 8*(3)، 32–49.

منظمة المدن العربية. (2019). *الحوكمة الحضرية والرقابة على المخالفات الإنشائية: دراسات حالة من المدن العربية*. بيروت: المنظمة.

الغامدي، م. ح. (2022). العلاقة بين كفاءة مراقب الأبنية وجودة المشهد الحضري في المدن النامية. *مجلة العمارة والبيئة، 15*(4)، 112–130. https://doi.org/10.5678/aje.2022.11234 .

الزهراني، س. ع. (2018). *الرقابة البلدية على البناء: بين التشريع والتطبيق الميداني*. دار النهضة العربية.