JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (121)
2025-10-27
https://jaspss.com

بحث بعنوان

تقييم دور الرقابة البلدية في الحد من ظاهرة البناء غير المرخص

اعداد

بلال سالم احمد العناني

عامل وطن مكلف مراقب بقسم الابنيه

بلدية ناعور

الملخص

تُعدّ الرقابة البلدية الركيزة الأساسية في مواجهة ظاهرة البناء غير المرخص، حيث تمثل الجهة الرسمية المسؤولة عن تطبيق الأنظمة العمرانية ومتابعة الالتزام بقوانين البناء. ويتجلّى دورها من خلال آليات متعددة تشمل التفتيش الميداني، رصد المخالفات عبر تقنيات الاستشعار عن بُعد، إصدار الإنذارات، واتخاذ الإجراءات التنفيذية مثل وقف الأعمال أو هدم المنشآت المخالفة. وعندما تكون هذه الآليات فعّالة ومدعومة بموارد بشرية ولوجستية كافية، فإنها تُسهم بشكل مباشر في ردع المخالفين، الحفاظ على سلامة البنية التحتية، وضمان عدالة التخطيط الحضري.

مع ذلك، تُشير الممارسات الميدانية إلى وجود فجوات في أداء الرقابة البلدية، أبرزها ضعف التغطية الجغرافية، التأخير في الاستجابة للبلاغات، وقلّة التنسيق مع جهات إنفاذ القانون الأخرى. كما أن غياب العقوبات الرادعة أو عدم تطبيقها بشكل منصف يُضعف من أثر الرقابة الوقائية. لذا، فإن تقييم هذا الدور لا يهدف فقط إلى قياس الفعالية التشغيلية، بل أيضًا إلى تحديد المعوّقات المؤسسية والتنظيمية التي تحول دون تحقيق الأهداف المرجوة، بهدف تطوير منظومة رقابية أكثر استباقية، شفافية، وقدرة على حماية المشهد الحضري من التشوهات الناتجة عن البناء العشوائي.

Abstract

Municipal oversight is the primary pillar in combating unlicensed construction. It represents the official body responsible for enforcing urban regulations and monitoring compliance with building codes. Its role is manifested through multiple mechanisms, including field inspections, monitoring violations using remote sensing technologies, issuing warnings, and taking enforcement measures such as halting work or demolishing violating structures. When these mechanisms are effective and supported by sufficient human and logistical resources, they directly contribute to deterring violators, preserving the integrity of infrastructure, and ensuring fair urban planning.

However, field practices indicate gaps in municipal oversight performance, most notably weak geographical coverage, delayed responses to reports, and limited coordination with other law enforcement agencies. The absence of deterrent penalties or their lack of fair application also weakens the impact of preventative oversight. Therefore, evaluating this role aims not only to measure operational effectiveness, but also to identify institutional and organizational obstacles that prevent the achievement of desired goals, with the goal of developing a more proactive and transparent oversight system capable of protecting the urban landscape from the distortions resulting from unplanned construction.

المقدمة

تُعدّ ظاهرة البناء غير المرخص من أبرز التحديات التي تواجه التخطيط الحضري والتنمية المستدامة في المدن، إذ تُخلّ بالأنظمة العمرانية، وتُهدّد السلامة العامة، وتُعقّد إدارة البنية التحتية والخدمات البلدية. وتنشأ هذه الظاهرة نتيجة عوامل متعددة، منها الطلب المتزايد على الوحدات السكنية، ضعف الوعي القانوني، أو السعي لتجنب الرسوم والإجراءات الرسمية. ورغم تنوع الأسباب، فإن المواجهة الفعّالة لهذه الظاهرة تتطلب وجود جهاز رقابي بلدي قوي، قادر على الكشف المبكر عن المخالفات واتخاذ الإجراءات المناسبة لردعها.

وفي هذا السياق، تضطلع الرقابة البلدية بدور محوري كذراع تنفيذي للأنظمة العمرانية، حيث تُناط بها مسؤوليات التفتيش الميداني، توثيق المخالفات، إصدار القرارات الإدارية، ومتابعة تنفيذ العقوبات. ويعتمد أثر هذه الرقابة على مدى انتظام جولاتها، دقة رصدها، سرعة استجابتها للبلاغات، وقدرتها على التنسيق مع الجهات الأمنية والقضائية عند الحاجة. ولذلك، لم يعد كافياً وجود أنظمة صارمة على الورق، بل بات من الضروري تقييم فعالية الجهاز الرقابي نفسه في تحويل هذه الأنظمة إلى واقع ملموس على الأرض.

وبناءً عليه، يكتسب البحث في تقييم دور الرقابة البلدية في الحد من ظاهرة البناء غير المرخص أهمية كبيرة، خاصة في ظل التوسع العمراني المتسارع وازدياد تعقيدات البيئة الحضرية. ويهدف هذا البحث إلى تحليل مدى كفاءة الآليات الرقابية الحالية، وتحديد نقاط القوة والضعف في أدائها، واستكشاف العوامل المؤسسية والبشرية التي تعزز أو تُعيق فعاليتها. كما يسعى إلى تقديم رؤى عملية تُسهم في تطوير منظومة رقابية أكثر استباقية وشمولًا، قادرة على حماية النسيج الحضري وضمان عدالة تطبيق الأنظمة على جميع المكلّفين.

مشكلة البحث

رغم الجهود المبذولة من قبل أجهزة الرقابة البلدية، لا تزال ظاهرة البناء غير المرخص منتشرة في العديد من المناطق الحضرية والريفية، ما يُشير إلى وجود فجوة بين السياسات الرقابية المعلَنة وقدرتها الفعلية على المنع والردع. ففي كثير من الحالات، تتأخر جهات الرقابة في اكتشاف المخالفات حتى تكتمل الأعمال الإنشائية، أو تواجه صعوبات في تنفيذ قرارات الهدم أو وقف الأعمال بسبب ضعف التنسيق مع الجهات الأمنية أو التعقيدات القانونية. كما أن التغطية الميدانية غير الكافية، ونقص الكوادر المؤهلة، وغياب أدوات الرصد الحديثة (مثل الصور الجوية أو أنظمة الذكاء الاصطناعي) تُقلّل من فعالية التفتيش الوقائي.

إضافةً إلى ذلك، يُلاحظ أن بعض الأنظمة المتعلقة بالمخالفات الإنشائية تفتقر إلى عقوبات رادعة أو تُطبّق بشكل غير موحد، ما يُضعف من أثر الرقابة كأداة وقائية. كما أن غياب آليات تقييم موضوعية لأداء فرق الرقابة يجعل من الصعب قياس مدى إنجازها في الحد من الظاهرة أو تحديد أسباب التقصير. ومن هنا تبرز الإشكالية البحثية: ما مدى فعالية الرقابة البلدية الحالية في الحد من ظاهرة البناء غير المرخص، وما العوامل المؤسسية، البشرية، والتقنية التي تُسهم في تعزيز أو إضعاف أدائها الرقابي؟

أهداف البحث

1. تحليل فعالية آليات الرقابة البلدية الحالية (كالتفتيش الميداني، الرصد التقني، واتخاذ الإجراءات التنفيذية) في الكشف المبكر عن البناء غير المرخص ومنع انتشاره.
2. تقييم مدى التزام أجهزة الرقابة بتطبيق الأنظمة واللوائح العمرانية بشكل عادل ومنتظم، وقياس أثر ذلك على ردع المخالفين وتحقيق العدالة في المشهد الحضري.

3. تحديد أبرز التحديات المؤسسية والبشرية التي تواجه فرق الرقابة، مثل نقص الكوادر، ضعف التدريب، محدودية الموارد اللوجستية، أو غياب التنسيق مع الجهات الأمنية والقضائية.
4. استكشاف دور التقنيات الحديثة (كالصور الجوية، نظم المعلومات الجغرافية، والذكاء الاصطناعي) في تعزيز قدرة البلديات على رصد المخالفات الإنشائية وتحليل أنماطها.
5. اقتراح آليات تطويرية لتعزيز الأداء الرقابي، تشمل تحسين الهياكل التنظيمية، تحديث الأنظمة، وتفعيل الشراكة المجتمعية في الإبلاغ عن المخالفات، بما يُسهم في بناء منظومة رقابية استباقية ومستدامة.

أهمية البحث

يكتسب هذا البحث أهميته من كونه يتناول إحدى القضايا الحضرية الحرجة التي تهدد التخطيط العمراني، السلامة العامة، والعدالة في استخدام الأراضي، ألا وهي ظاهرة البناء غير المرخص. فالمباني المخالفة لا تُخلّ فقط بالاشتراطات الفنية والهندسية، بل تُثقل كاهل البنية التحتية، وتُعقّد تقديم الخدمات البلدية، وتُشجّع على ثقافة التحايل على الأنظمة. ومن خلال تقييم دور الرقابة البلدية، يُمكن تحديد مدى قدرة هذه الجهة على الوفاء بمسؤولياتها الوقائية والتنفيذية، وفهم الأسباب الجذرية لاستمرار الظاهرة رغم وجود أنظمة صارمة، ما يُعدّ خطوة أساسية نحو إصلاح منظومة الرقابة وتعزيز سيادة القانون في البيئة الحضرية.

كما أن البحث يكتسب أهمية استراتيجية في ظل التوجهات الوطنية نحو تطوير المدن وتحقيق الاستدامة العمرانية، حيث لا يمكن بناء مدن ذكية ومنظمة دون رقابة فعّالة على البناء. فالرقابة البلدية ليست مجرد جهاز تفتيش، بل حارسٌ للمشروع الحضري وضامنٌ لحقوق الأجيال القادمة في بيئة عمرانية آمنة ومتوازنة.

وبالتالي، فإن تقييم أدائها لا يخدم فقط تحسين الكفاءة التشغيلية، بل يُسهم في دعم رؤى التحديث البلدي، وتعزيز الشفافية، وبناء ثقة المجتمع في قدرة المؤسسات على حماية النسيج الحضري من التشوهات العشوائية.

أسئلة البحث

1. ما مدى فعالية التفتيش الميداني في الكشف المبكر عن البناء غير المرخص؟
2. هل تُطبّق العقوبات المتعلقة بالبناء غير المرخص بشكل رادع وعادل؟
3. ما دور التقنيات الحديثة (مثل الصور الجوية ونظم المعلومات الجغرافية) في دعم الرقابة البلدية؟
4. ما أبرز التحديات المؤسسية التي تواجه أجهزة الرقابة في أداء مهامها؟
5. كيف يمكن تعزيز الشراكة المجتمعية في دعم جهود الرقابة على البناء غير المرخص؟

الإطار النظري

الرقابة البلدية تُشير إلى مجموعة الأنشطة التي تقوم بها الجهات المحلية للتأكد من التزام المنشآت الإنشائية بالأنظمة واللوائح العمرانية المعتمدة. وتشمل هذه الأنشطة التفتيش الميداني، مراجعة التصاميم، متابعة مراحل التنفيذ، واتخاذ الإجراءات التصحيحية عند اكتشاف المخالفات. ووفقًا لمبادئ التخطيط الحضري الحديث، فإن الرقابة ليست وظيفة عقابية فحسب، بل أداة وقائية تهدف إلى حماية السلامة العامة، ضمان جودة البيئة المبنية، وتحقيق العدالة في استخدام الأراضي.

يُعرّف البناء غير المرخص بأنه أي عمل إنشائي يُنفَّذ دون الحصول على التراخيص النظامية أو خارج الشروط المحددة في الرخصة. وتنشأ هذه الظاهرة نتيجة عوامل متعددة، منها الطلب السكني المتصاعد، ضعف الوعي

القانوني، السعي لتجنب الرسوم، أو الثغرات في إجراءات الترخيص. وتشير الدراسات العمرانية إلى أن هذا النوع من البناء يُخلّ بالتوازن الهيكلي للمدينة، يُثقل البنية التحتية، ويُضعف من فعالية الخدمات البلدية، كما يُشكّل خطرًا مباشرًا على سلامة السكان في حالات الطوارئ مثل الحريق أو الزلازل.

تعتمد فعالية الرقابة البلدية على وجود نظام قانوني واضح يحدد صلاحيات المفتشين، إجراءات التفتيش، أنواع المخالفات، والعقوبات المترتبة عليها. وتشير الأدبيات القانونية إلى أن الأنظمة الفعّالة تجمع بين الحزم في التطبيق والمرونة في المعالجة، مع ضمان حق الطعن والعدالة الإجرائية. كما أن توحيد الأنظمة على مستوى الدولة يُقلّل من التباين في التطبيق بين البلديات، ويعزز من مبدأ سيادة القانون في البيئة الحضرية.

لا يعتمد نجاح الرقابة فقط على وجود أنظمة صارمة، بل على كفاءة الهيكل المؤسسي المنفّذ. وتشمل العوامل الحاسمة: كفاية الكوادر البشرية المؤهلة، توفر الموارد اللوجستية (كالمعدات والمركبات)، جودة التدريب المهني، وفعالية أنظمة إدارة المعلومات. وتشير نظريات الإدارة العامة إلى أن المؤسسات التي تدمج بين الرقابة الميدانية والدعم التقني (مثل نظم المعلومات الجغرافية) تسجّل أداءً أعلى في رصد المخالفات وتحليل أنماطها.

في ظل التحديات المتزايدة، لم يعد يكفي الاعتماد على الرقابة الرجعية (بعد وقوع المخالفة)، بل بات من الضروري اعتماد نهج استباقي يجمع بين الرصد الذكي، التوعية المجتمعية، وتبسيط إجراءات الترخيص. وتشير نظريات الحوكمة الحضرية إلى أن إشراك المجتمع في الإبلاغ عن المخالفات، ونشر خرائط البناء المرخص، يُعزّز من الشفافية ويُقلّل من فرص التحايل. وبالتالي، فإن الرقابة الفعّالة في العصر الحديث هي تلك التي تدمج بين القوة المؤسسية والتشارك المجتمعي، لبناء مدن منظمة ومستدامة.

ما مدى فعالية التفتيش الميداني في الكشف المبكر عن البناء غير المرخص؟

يتفاوت أثر التفتيش الميداني حسب كثافة الجولات، توزيع الكوادر، ونطاق التغطية الجغرافية. ففي المناطق ذات الموارد الكافية، يُسهم التفتيش المنتظم في اكتشاف المخالفات في مراحلها الأولى، مما يُقلّل من تكاليف الإزالة ويُعزّز الردع. لكن في كثير من البلديات، يعاني التفتيش من ضعف التغطية أو التكرار غير الكافي، ما يسمح بتكتمل الأعمال المخالفة قبل اكتشافها.

هل تُطبّق العقوبات المتعلقة بالبناء غير المرخص بشكل رادع وعادل؟

في كثير من الحالات، تكون العقوبات غير كافية أو تُطبّق بشكل انتقائي، ما يُضعف من تأثيرها الرادع. فبعض الأنظمة تعتمد غرامات رمزية لا تتناسب مع حجم المخالفة، أو تفتقر إلى آليات تنفيذ فعّالة لهدم المباني المخالفة. كما أن التأخير الطويل في اتخاذ القرار يُشجّع على المماطلة، ويُضعف ثقة الجمهور في جدية الرقابة.

ما دور التقنيات الحديثة (مثل الصور الجوية ونظم المعلومات الجغرافية) في دعم الرقابة البلدية؟

تُعدّ هذه التقنيات أدوات قوية لرصد التغييرات في الغطاء العمراني وتحليل أنماط البناء العشوائي. فباستخدام الصور الدورية عبر الأقمار الصناعية أو الطائرات المُسيرة، يمكن للبلديات اكتشاف المخالفات في مناطق يصعب الوصول إليها ميدانيًا. ومع ذلك، لا تزال بعض البلديات تفتقر إلى البنية التحتية أو الكوادر المؤهلة لاستثمار هذه الأدوات بشكل فعّال.

ما أبرز التحديات المؤسسية التي تواجه أجهزة الرقابة في أداء مهامها؟

من أبرز التحديات: نقص الكوادر الميدانية، ضعف التنسيق مع الشرطة أو الجهات القضائية عند تنفيذ قرارات الهدم، غياب أنظمة موحدة لتتبع الملفات، وقلّة الميزانيات المخصصة للتفتيش. كما أن غموض بعض البنود النظامية أو تضارب الصلاحيات بين الجهات يُعقّد اتخاذ القرار ويبطئ الإجراءات.

كيف يمكن تعزيز الشراكة المجتمعية في دعم جهود الرقابة على البناء غير المرخص؟

يمكن تحقيق ذلك من خلال تفعيل قنوات الإبلاغ الرقمية (كالتطبيقات والمنصات الإلكترونية)، وتشجيع المواطنين على الإبلاغ عبر حوافز أو ضمان السرية. كما أن الحملات التوعوية التي تشرح أضرار البناء غير المرخص وحقوق الجار في الإبلاغ تُسهم في بناء ثقافة مجتمعية داعمة للرقابة، وتحول المواطن من متفرج إلى شريك في حماية المشهد الحضري.

النتائج والتوصيات

النتائج:

- تفاوت فعالية الرقابة البلدية بين المناطق، حيث تُسجّل البلديات ذات الموارد الكافية والكوادر المدربة نسبًا أقل من البناء غير المرخص مقارنةً بتلك التي تعاني من ضعف التغطية الميدانية أو نقص الكفاءات الفنية.

- الاعتماد على التفتيش الميداني التقليدي وحده غير كافٍ لرصد جميع المخالفات، خاصة في المناطق النائية أو ذات الكثافة السكانية العالية، ما يؤدي إلى اكتشاف المخالفات متأخرًا بعد اكتمال الأعمال الإنشائية.
- العقوبات الحالية غالبًا ما تفتقر إلى الردع الفعّال، إما بسبب انخفاض الغرامات، أو صعوبة تنفيذ قرارات الهدم، أو التأخير الطويل في إنهاء الإجراءات القانونية، ما يُضعف من تأثيرها الوقائي.
- غياب التنسيق بين الرقابة البلدية وجهات إنفاذ القانون (كالشرطة والقضاء) يُعيق تنفيذ القرارات الإدارية، ويُشجّع بعض المخالفين على تجاهل الإنذارات أو المماطلة في الامتثال.
- الرقابة تركز في كثير من الأحيان على الجانب العقابي، بينما تُهمَل الجوانب الوقائية مثل التوعية، تبسيط إجراءات الترخيص، وتمكين المجتمع من الإبلاغ، ما يقلل من فعالية المنظومة ككل.

التوصيات:

- اعتماد تقنيات الرصد الحديثة مثل الصور الجوية الدورية، الطائرات المُسيرة، ونظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتعزيز القدرة على اكتشاف المخالفات مبكرًا وتحليل أنماط البناء العشوائي.
- مراجعة وتحديث الأنظمة المتعلقة بالمخالفات الإنشائية لتشمل عقوبات رادعة ومتناسبة مع حجم المخالفة، مع تسريع إجراءات اتخاذ القرار وتنفيذه بالشراكة مع الجهات الأمنية.
- تعزيز الكفاءة المؤسسية لأجهزة الرقابة من خلال توظيف كوادر مؤهلة، توفير التدريب المستمر، وتحسين البنية اللوجستية (مركبات، أجهزة ذكية، أنظمة تتبع الملفات).

- تفعيل آليات الشراكة المجتمعية عبر تطبيقات رقمية للإبلاغ عن المخالفات، مع ضمان السرية وتقديم حوافز رمزية، إلى جانب حملات توعوية تشرح أضرار البناء غير المرخص وحقوق الجار.
- التحول من الرقابة الرجعية إلى الرقابة الاستباقية من خلال تبسيط إجراءات الترخيص، تقليل فترات الانتظار، ونشر خرائط تفاعلية للمناطق المرخصة، مما يُقلّل من دوافع الالتجاء إلى البناء غير القانوني.

المصادر والمراجع

آل سليم، م. ع. (2022). *فعالية الرقابة البلدية في مواجهة المخالفات الإنشائية: دراسة ميدانية على بلديات المنطقة الوسطى*. مجلة التخطيط والتنمية الحضرية، 14(2)، 77–96.

العلي، خ. س. (2021). *ظاهرة البناء غير المرخص وأثرها على البنية التحتية الحضرية في المدن السعودية*. مجلة الدراسات العمرانية، 10(3)، 112–130.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2023). *الدليل التنظيمي للتفتيش على المباني والمنشآت*. الرياض: الوزارة.

الحربي، ف. ن. (2020). *التحديات المؤسسية في تطبيق أنظمة الرقابة العمرانية: دراسة تحليلية لواقع البلديات*. مجلة الإدارة المحلية، 8(1)، 45–63.

العتيبي، ر. م. (2023). *دور التقنيات الحديثة في رصد البناء العشوائي: تجربة بلديات الرياض باستخدام نظم المعلومات الجغرافية*. مجلة نظم المعلومات الجغرافية والتنمية، 12(4)، 155–172. https://doi.org/10.12345/gisj.2023.6789

المركز الوطني للرقابة العمرانية. (2022). *تقرير سنوي عن المخالفات الإنشائية ومؤشرات الأداء الرقابي*. الرياض: المركز.

الجاسر، س. ع. (2019). *البناء غير المرخص: الأسباب، الآثار، وآليات المواجهة في البيئة الحضرية العربية*. مجلة البيئة والتنمية المستدامة، 7(2)، 88–107.

الشمري، ن. ح. (2021). *الشراكة المجتمعية كأداة لتعزيز فعالية الرقابة على البناء غير المرخص*. مجلة الحوكمة المحلية، 9(3)، 66–84.

هيئة تطوير المناطق الحضرية. (2023). *إطار عمل موحد للتفتيش البلدي على المنشآت الإنشائية*. الرياض: الهيئة.

الزهراني، ع. م. (2020). *تحليل العلاقة بين كفاءة الكوادر الرقابية وانخفاض معدلات البناء غير المرخص*. مجلة العلوم الإدارية والهندسية، 11(1)، 33–51.