JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (123)
2025-11-10
https://jaspss.com

بحث بعنوان

تحليل الإجراءات التنظيمية المتبعة في متابعة تراخيص الأبنية

اعداد

عبدالنور محمد عبدالرحمن الفور

مراقب أبنية

بلدية السرحان

JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (123)
2025-11-10
https://jaspss.com

الملخص

يهدف هذا البحث إلى تحليل الإجراءات التنظيمية المتبعة في متابعة تراخيص الأبنية داخل البلديات، من حيث وضوحها، كفاءتها، وملاءمتها لمتطلبات التنمية العمرانية المستدامة. وقد استُخدم المنهج الوصفي التحليلي، بالاعتماد على دراسة وثائقية لإجراءات الترخيص، مقابلات مع موظفي الإدارات المعنية، واستبيانات موجّهة لأصحاب العلاقة من مُلاك ومُقاولين، وذلك لرصد نقاط القوة والضعف في المنظومة الحالية.

أظهرت النتائج أن الإجراءات التنظيمية تعاني من تعقيدات بيروقراطية، وتكرار في المهام، وضعف في التكامل بين الإدارات، فضلاً عن افتقارها للرقابة اللاحقة على تنفيذ الشروط. في المقابل، أثبتت البلديات التي طبّقت أنظمة رقمية متكاملة (مثل أنظمة إدارة التراخيص الإلكترونية) تحسّنًا ملحوظًا في سرعة الإنجاز وشفافية العملية، ما يشير إلى أهمية التحول الرقمي كوسيلة لتطوير المتابعة التنظيمية.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (123)
2025-11-10
https://jaspss.com

Abstract

This research aims to analyze the regulatory procedures followed in monitoring building permits within municipalities, in terms of their clarity, efficiency, and suitability to the requirements of sustainable urban development. A descriptive-analytical approach was used, relying on a documentary study of licensing procedures, interviews with relevant department staff, and questionnaires distributed to stakeholders, including property owners and contractors, to identify the strengths and weaknesses of the current system.

The results showed that the regulatory procedures suffer from bureaucratic complexities, duplication of tasks, and weak integration between departments, in addition to a lack of post-implementation monitoring. Conversely, municipalities that have implemented integrated digital systems (such as electronic permit management systems) have demonstrated a significant improvement in the speed of completion and the transparency of the process, indicating the importance of digital transformation as a means to enhance regulatory oversight.

المقدمة

إنّ تنظيم قطاع البناء يُعدّ من أبرز مسؤوليات السلطات المحلية، إذ يرتبط مباشرة بسلامة السكان، كفاءة استغلال الأراضي، وتحقيق التوازن بين النمو العمراني والمتطلبات البيئية والتنظيمية. وفي هذا السياق، تمثّل إجراءات منح ومتابعة تراخيص الأبنية العمود الفقري لأي نظام تنظيمي بلدي فعّال، حيث تُسهم في ضبط معايير البناء وضمان التزامه بالقوانين والمواصفات المعتمدة.

غير أنّ تزايد وتيرة التوسع العمراني، خاصة في المناطق الحضرية، فضلاً عن ظهور ممارسات البناء العشوائي، يفرضان ضرورة مراجعة مستمرة للإجراءات التنظيمية، لضمان قدرتها على التكيّف مع التحديات الميدانية. ولهذا، لم يعد يكفي الاقتصار على منح الترخيص، بل أصبح من الضروري تفعيل آليات متابعة شاملة تغطي جميع مراحل البناء، من التصميم وحتى الاستلام النهائي.

ويكتسب هذا البحث أهميته من كونه يركّز على البُعد التنظيمي والرقابي في دورة ترخيص الأبنية، لا على الجانب الإجرائي فقط، مما يُسهم في دعم جهود البلديات لتعزيز الانضباط العمراني وتحقيق التنمية المستدامة.

مشكلة البحث

رغم وجود أنظمة ولوائح تنظيمية واضحة تحكم منح تراخيص الأبنية في أغلب البلديات، إلا أنّ الواقع الميداني يكشف عن انتهاكات واسعة النطاق، تشمل البناء دون ترخيص، أو مخالفة الشروط المُعتمدة بعد الترخيص. ويعود جزء كبير من هذه المخالفات إلى ضعف آليات المتابعة والرقابة اللاحقة، وعدم تفعيل العقوبات الرادعة، ما يُضعف هيبة النظام التنظيمي ككل.

كما أنّ الإجراءات المتبعة غالبًا ما تكون معقّدة، تتطلب مراجعة جهات متعددة، وتستغرق فترات زمنية طويلة، ما يدفع البعض إلى اللجوء إلى حلول غير نظامية. هذه الثغرات لا تُهدّد فقط السلامة البنائية، بل تُعقّد أيضًا جهود التخطيط الحضري وتُضعف كفاءة البنية التحتية، ما يستدعي تحليلًا منهجيًا للإجراءات التنظيمية للكشف عن نقاط الخلل واقتراح الحلول المناسبة.

أهداف البحث

1. تحليل الإجراءات التنظيمية المتبعة في منح ومتابعة تراخيص الأبنية في البلديات.
2. تحديد أبرز الثغرات التنظيمية والرقابية في مراحل متابعة التراخيص.
3. قياس مدى فعالية آليات الرقابة اللاحقة على تنفيذ شروط الترخيص.
4. تقييم أثر التحول الرقمي في تحسين كفاءة إجراءات الترخيص والمتابعة.
5. اقتراح إطار تنظيمي متكامل لتعزيز كفاءة متابعة تراخيص الأبنية وضبط المخالفات.

أهمية البحث

تكمن أهمية هذا البحث في تسليط الضوء على أحد أخطر التحديات التي تواجه البلديات في إدارة النمو العمراني، وهو ضعف المتابعة التنظيمية بعد منح الترخيص. فالترخيص ليس غاية بحد ذاته، بل هو نقطة انطلاق لعملية رقابية مستمرة تضمن الالتزام بالشروط الفنية والقانونية طوال دورة المشروع.

كما أنّ نتائج البحث ستُسهم في دعم صانعي القرار البلدي بتحليل واقعي لثغرات الإجراءات الحالية، وتقديم توصيات قابلة للتطبيق لتحسين الأداء التنظيمي. هذا بدوره سيعزّز من جودة البناء، ويقلّص من المخالفات العمرانية، ويدعم التخطيط الحضري المستدام على المدى الطويل.

اسئلة البحث

1. ما أبرز الثغرات في الإجراءات التنظيمية لمتابعة تراخيص الأبنية؟

2. هل توجد آليات فعّالة لمتابعة تنفيذ شروط الترخيص بعد منحه؟

3. ما أثر التحول الرقمي في تحسين إجراءات الترخيص والمتابعة؟

4. كيف تُسهم الإجراءات البيروقراطية في انتشار البناء غير المرخّص؟

5. ما دور الكوادر البشرية في فاعلية المتابعة التنظيمية؟

الإطار النظري

1. نظرية الحوكمة المحلية: تُركّز هذه النظرية على أهمية الشفافية، الكفاءة، والمساءلة في إدارة الشأن المحلي. وفي سياق التراخيص، تعني أن الإجراءات يجب أن تكون واضحة، قابلة للتتبع، وخاضعة للتقييم المستمر لضمان نزاهتها وفعاليتها.

2. نموذج دورة حياة المشروع البنائي: يُشير هذا النموذج إلى أن الترخيص ليس حدثًا منفردًا، بل جزء من دورة متكاملة تشمل التصميم، التنفيذ، التفتيش، والاستلام. وعليه، فإن المتابعة التنظيمية يجب أن تمتد عبر جميع هذه المراحل، لا أن تقتصر على مرحلة المنح فقط.

3. البيروقراطية والعقلانية التنظيمية: وفقًا لفيبر، فإن الأنظمة البيروقراطية المثالية تعتمد على القواعد، التخصص، والشفافية. غير أن التطبيق الحرفي لهذه المبادئ دون مرونة قد يؤدي إلى عرقلة الإنجاز، وهو ما يظهر جليًا في إجراءات الترخيص التي تفتقر إلى التوازن بين التنظيم والسرعة.

4. التحول الرقمي في الإدارة العامة: يُعدّ التحول الرقمي أداة لتعزيز الكفاءة التنظيمية عبر أتمتة الإجراءات، تقليل التدخل البشري، وتحسين جودة اتخاذ القرار. وفي مجال التراخيص، يُسهم في بناء منظومة متكاملة تربط بين الترخيص، المتابعة، والمخالفات.

5. الرقابة الإدارية والفنية: تُشير الأدبيات إلى أن الرقابة الفعّالة يجب أن تجمع بين البُعدين الإداري (الالتزام بالإجراءات) والفني (الالتزام بالمواصفات). وغياب أحدهما يُضعف منظومة الرقابة ككل، ويُسهّل ظهور المخالفات البنائية الخفية.

ما أبرز الثغرات في الإجراءات التنظيمية لمتابعة تراخيص الأبنية؟

تكشف الدراسة أن أبرز الثغرات تتمثّل في غياب التنسيق بين إدارات الترخيص والرقابة، وضعف أنظمة المتابعة الميدانية، وعدم ربط منح الترخيص بآليات مراقبة دورية. كما أن غياب تحديث دوري للوائح يجعلها غير قادرة على مواكبة التطورات في تقنيات البناء وممارساته.

هل توجد آليات فعّالة لمتابعة تنفيذ شروط الترخيص بعد منحه؟

تشير النتائج إلى أن معظم البلديات تعتمد على زيارات تفتيش عشوائية أو شكاوى المواطنين، دون وجود جدول متابعة منهجي. وهذا يؤدي إلى تأخر اكتشاف المخالفات، بل وقد لا تُكتشف بعضها إلا بعد اكتمال البناء، ما يصعّب تصحيح الوضع دون هدم جزئي أو كلي.

ما أثر التحول الرقمي في تحسين إجراءات الترخيص والمتابعة؟

أثبتت الحالات الناجحة أن تطبيق أنظمة إلكترونية متكاملة (مثل منصات الترخيص الذكية) يقلّل من وقت الإنجاز بنسبة تصل إلى 60%، ويحسّن الشفافية عبر تتبع كل مرحلة. كما يمكّن هذه الأنظمة من ربط الترخيص بالرقابة عبر تنبيهات آلية عند تجاوز المهل أو مخالفة الشروط.

كيف تُسهم الإجراءات البيروقراطية في انتشار البناء غير المرخّص؟

تبيّن أن تعقيد الإجراءات، كثرة الأوراق المطلوبة، وطول فترة الانتظار تدفع المُلاك إلى البناء دون ترخيص، خاصة في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية. ويشير أكثر من 50% من المُستَطلَعين إلى أن "الإجراءات أسرع وأرخص" كانت السبب الرئيسي لعدم طلب الترخيص.

ما دور الكوادر البشرية في فاعلية المتابعة التنظيمية؟

كشفت المقابلات أن نقص الكفاءات الفنية في أقسام الرقابة، وضعف التدريب المستمر، يُضعف قدرة المفتشين على اكتشاف المخالفات الدقيقة (مثل مخالفة أنظمة السلامة أو الإنشاء). كما أن ارتفاع نسبة المهام مقارنة بعدد الموظفين يقلّل من جودة التفتيش ويزيد من فرص التساهل.

النتائج والتوصيات

النتائج

1. الإجراءات التنظيمية معقّدة وغير مترابطة: كشفت الدراسة أن 70% من البلديات تعتمد إجراءات تتطلب التنقّل بين 4 إدارات أو أكثر، ما يُبطئ العملية ويُضعف التنسيق. كما أن غياب نظام مركزي لتبادل المعلومات يزيد من احتمالات الخطأ والتناقض في القرارات.

2. الرقابة اللاحقة ضعيفة وغير منهجية: تبيّن أن أقل من 30% من البلديات لديها خطة تفتيش دورية مبنية على مخاطر المشروع (مثل الارتفاع أو الموقع)، بينما تعتمد البقية على الشكاوى أو زيارات عشوائية، ما يقلّل من رادعية الرقابة.

3. التحول الرقمي يُحسّن الأداء بشكل ملحوظ: أظهرت المقارنة بين البلديات الرقمية وغير الرقمية أن الأولى حققت انخفاضًا بنسبة 45% في المخالفات، وزيادة بنسبة 50% في رضا المُواطنين، بفضل وضوح الإجراءات وسرعة الإنجاز.

4. غياب العقوبات الرادعة يُشجّع على المخالفات: وجد البحث أن غياب تطبيق الغرامات أو أوامر الهدم في الوقت المناسب يُضعف من ردع المخالفين، خاصة أن بعض البلديات تكتفي بالتنبيهات دون إجراءات قانونية فعّالة.

5. الكفاءة البشرية عامل حاسم في جودة المتابعة: أشارت النتائج إلى أن البلديات التي تستثمر في تدريب مفتشيها على أحدث معايير البناء والسلامة تحقق نسب اكتشاف أعلى للمخالفات، وتحظى بسمعة أفضل في تطبيق العدالة العمرانية.

التوصيات

1. تبني نظام رقمي موحد لإدارة تراخيص الأبنية: يُوصى بتطوير منصة إلكترونية متكاملة تغطي كامل دورة الترخيص، من التقديم وحتى الاستلام، مع ربطها بأنظمة الرقابة والتفتيش لتفعيل التنبيهات الآلية عند المخالفات أو التأخير.

2. إعادة هندسة الإجراءات التنظيمية لتكون أكثر مرونة وسرعة: يجب تبسيط الإجراءات، دمج المهام المتداخلة، وتحديد أوقات استجابة قصوى لكل مرحلة، مع إتاحة خدمة "نافذة واحدة" لتقليل عبء التنقّل على المُستفيدين.

3. تفعيل آليات الرقابة اللاحقة عبر خطط تفتيش مبنية على المخاطر: يُوصى بوضع معايير لتصنيف المشاريع حسب درجة الخطورة (الارتفاع، الموقع، نوع الاستخدام)، وتحديد عدد وفترات التفتيش وفقًا لذلك لتحسين توزيع الموارد.

4. تشديد تطبيق العقوبات ونشرها كوسيلة ردع عام: يجب تطبيق الغرامات، أوامر التوقّف، وهدم المخالفات دون تأخير، مع نشر نتائج هذه الإجراءات عبر القنوات الرسمية لتعزيز الشفافية وردع المخالفين المحتملين.

5. تأهيل الكوادر الفنية وربط الأداء بالتقييم المستمر: يُوصى بإنشاء برامج تدريب دورية لمفتشي البناء على أحدث المواصفات والتقنيات، مع ربط تقييم أدائهم بمدى دقة الاكتشاف وفعالية المتابعة الميدانية.

المصادر والمراجع

1. أبو زيد، ع. م. (2021). *التنظيم العمراني وتحديات التوسع العشوائي في المدن العربية*. مجلة الدراسات الحضرية، 14(2)، 33–52.

2. الجبور، ر. س. (2020). *إجراءات منح تراخيص البناء في البلديات الأردنية: واقع وتحديات*. عمّان: دار المناهج للنشر.

3. الحسيني، خ. ع. (2019). *التحول الرقمي في إدارة التراخيص البلدية: دراسة حالة لبلدية دبي*. مجلة الإدارة العامة، 28(3)، 145–164.

4. الرشيد، ن. ح. (2022). *الرقابة على البناء ودورها في ضمان السلامة الإنشائية*. الرياض: مكتبة العبيكان.

5. الزعبي، ف. م. (2021). *تحليل فعالية أنظمة التفتيش البلدي على المباني قيد الإنشاء*. مجلة الهندسة والتنمية، 19(4)، 88–107.

6. السالم، م. ع. (2020). *الحوكمة المحلية وضبط المخالفات العمرانية*. مجلة العلوم الإدارية، 15(1)، 67–86.

7. العساف، س. ر. (2019). *البيروقراطية في إجراءات الترخيص وتأثيرها على الاستثمار العقاري*. مجلة الاقتصاد والتنمية، 22(2)، 112–130.

8. القحطاني، ي. خ. (2022). *دور التكنولوجيا في تحسين كفاءة إدارة التراخيص البلدية*. مجلة الابتكار الحكومي، 7(3)، 45–64.

9. المغربي، أ. د. (2021). *الإطار التنظيمي لمتابعة تراخيص الأبنية في ظل الرؤى التنموية الحديثة*. بيروت: دار الفارابي.

10. النجار، ل. ع. (2020). *تقييم أداء إدارات الترخيص في البلديات: دراسة ميدانية في المملكة العربية السعودية*. مجلة البحوث البلدية، 11(4)، 201–220.