JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (124)
2025-11-17
https://jaspss.com

بحث بعنوان

آليات حماية حقوق المواطنين ضمن إجراءات مراقبة الأبنية والإنشاءات

اعداد

محمد حسين احمد بني فواز

مراقب ابنيه وإنشاءات

بلدية عجلون الكبرى

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (124)
2025-11-17

الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل آليات حماية حقوق المواطنين في سياق إجراءات مراقبة الأبنية والإنشاءات التي تنفّذها البلديات، وذلك في ضوء التحديات التي تنشأ بين متطلبات التنظيم العمراني وحقوق الملكية والعدالة الإجرائية. تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال مراجعة التشريعات الناظمة، والأنظمة البلدية، والدراسات السابقة ذات الصلة، إضافة إلى تحليل حالات ميدانية لرصد مدى التزام الجهات الرقابية بضمان الشفافية والعدالة في تطبيق القوانين.

أظهرت النتائج أن غياب آليات فعّالة للمراجعة والطعن، وضعف التواصل بين المواطن والجهات الرقابية، يُعدّان من أبرز الثغرات التي تهدد حقوق المواطنين. وتقترح الدراسة تبني نماذج رقابية تشاركية تعزز من مبدأ الشفافية، وتحترم إجراءات العدالة الواجبة، وتدعم استخدام التقنيات الرقمية لتحسين تجربة المواطن أثناء مراحل التفتيش والمخالفة والتصحيح.

Abstract

This study aims to analyze the mechanisms for protecting citizens' rights within the context of building and construction monitoring procedures implemented by municipalities, considering the challenges arising from the interplay between urban planning requirements, property rights, and procedural justice. The study employs a descriptive-analytical approach, reviewing relevant legislation, municipal regulations, and previous studies, in addition to analyzing field cases to assess the extent to which regulatory bodies adhere to ensuring transparency and fairness in law enforcement.

The findings revealed that the absence of effective review and appeal mechanisms, coupled with weak communication between citizens and regulatory bodies, constitutes one of the most significant gaps threatening citizens' rights. The study proposes adopting participatory oversight models that promote transparency, uphold due process, and support the use of digital technologies to enhance the citizen experience during inspection, violation, and rectification phases.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (124)
2025-11-17

المقدمة

تُعدّ مراقبة الأبنية والإنشاءات من المهام الأساسية التي تضطلع بها البلديات لضمان الالتزام بالأنظمة والمعايير العمرانية والهندسية، والحفاظ على السلامة العامة والبنية التحتية للمدن. ومع تزايد التوسع العمراني في العديد من الدول العربية، أصبحت هذه الإجراءات أكثر تعقيدًا، ما يستدعي توازنًا دقيقًا بين تطبيق الأنظمة وحماية حقوق الأفراد، لا سيما حقهم في الملكية، والشفافية، ووسائل الطعن العادلة.

إن غياب التوازن بين السلطة الرقابية للبلديات وحقوق المواطنين قد يؤدي إلى انتهاكات صامتة، مثل هدم المباني دون إشعار كافٍ، أو فرض غرامات دون توضيح الأسباب أو السماح بالدفاع. وقد تفاقمت هذه المشكلات في ظل ضعف الوعي القانوني لدى بعض المواطنين، وعدم وضوح الإجراءات الرسمية التي تحكم عمليات التفتيش والرقابة.

في هذا السياق، يكتسب البحث أهميته من كونه يسلط الضوء على الفجوة التشريعية والإجرائية بين متطلبات الأمن العمراني وحقوق الأفراد، ويطرح حلولًا عملية قائمة على مبادئ العدالة الإدارية وحقوق الإنسان. ويهدف إلى المساهمة في تطوير نماذج رقابية أكثر إنصافًا وفعالية، تُعزّز الثقة بين المواطن والمؤسسة البلدية، وتدعم الاستدامة الحضرية دون الإخلال بالحقوق الأساسية.

مشكلة البحث

رغم أهمية الرقابة على الأبنية والإنشاءات في ضمان السلامة العامة والحفاظ على النسيج العمراني للمدن، إلا أن هناك تقارير متزايدة عن انتهاكات محتملة لحقوق المواطنين أثناء تنفيذ هذه الإجراءات، مثل عدم إشعار

الملاك قبل الهدم، أو غياب آليات فعالة للطعن في القرارات الإدارية، أو عدم توثيق مخالفات البناء بشكل شفاف وعادل.

وتكمن المشكلة الجوهرية في غياب إطار قانوني وتشغيلي واضح يوازن بين سلطة البلدية التنظيمية وحقوق الأفراد في الدفاع، وإعادة النظر، والشفافية. هذا الغياب يؤدي إلى تآكل الثقة بين المواطنين والجهات الرقابية، ويزيد من حالات النزاع القانوني والاعتراض المجتمعي، ما يُضعف فاعلية السياسات العمرانية ويُهدّد الاستقرار الاجتماعي.

أهداف البحث

1. تحليل التشريعات والأنظمة الناظمة لمراقبة الأبنية والإنشاءات من منظور حماية حقوق المواطنين.
2. تحديد الثغرات الإجرائية التي تهدد حقوق الملكية والعدالة الإدارية أثناء عمليات التفتيش والمخالفة.
3. تقييم مدى التزام البلديات بتطبيق مبادئ الشفافية والإنصاف في إجراءات الرقابة العمرانية.
4. استكشاف دور التقنيات الرقمية في تعزيز حقوق المواطنين خلال مراحل الرقابة على البناء.
5. اقتراح آليات مؤسسية وتقنية لتعزيز حماية حقوق المواطنين ضمن إجراءات مراقبة الأبنية.

أهمية البحث

تكمن أهمية هذا البحث في إسهامه في سد فجوة معرفية حول العلاقة بين السلطة الرقابية للبلديات وحقوق المواطنين في سياق البناء والتشييد، وهي علاقة غالبًا ما تُهمَل في الأدبيات العربية، التي تركّز أكثر على

الجوانب الفنية والتنظيمية دون البُعد الحقوقي. كما أن البحث يقدم إطارًا تحليليًا يمكن أن يُفيد صانعي السياسات والبلديات في تصميم أنظمة رقابية أكثر عدالة وشفافية.

بالإضافة إلى ذلك، يسهم البحث في تعزيز مفاهيم الحكم الرشيد في الإدارة المحلية، من خلال ربط الإجراءات العمرانية بمبادئ حقوق الإنسان والعدالة الإدارية. كما يُعدّ مرجعًا أكاديميًا وتطبيقيًا للباحثين والممارسين في مجالات التخطيط العمراني، والرقابة البلدية، وحقوق الملكية، خاصة في ظل التحولات الرقمية التي تعيد تشكيل علاقة المواطن بالدولة.

اسئلة البحث

1. ما الآليات القانونية المتاحة لحماية حقوق المواطنين أثناء تنفيذ إجراءات مراقبة الأبنية؟
2. هل تلتزم البلديات بمبادئ العدالة الواجبة في إجراءات الرقابة العمرانية؟
3. ما دور التقنيات الرقمية في تعزيز حماية حقوق المواطنين؟
4. ما أبرز الثغرات التشريعية التي تُهدّد حقوق المواطنين في هذا السياق؟
5. كيف يمكن تحقيق توازن بين متطلبات السلامة العمرانية وحقوق الملكية الفردية؟

الإطار النظري

تنطلق الدراسة من مفهوم "العدالة الإدارية"، الذي يشير إلى التزام السلطات العامة باتباع إجراءات عادلة وشفافة عند اتخاذ قرارات تؤثر على حقوق الأفراد. ويشمل ذلك حق الإشعار، حق الاستماع، وحق الطعن، وهي مبادئ مستمدة من الفقه الإداري الحديث ومواثيق حقوق الإنسان.

وينسجم هذا المفهوم مع نظرية "الحوكمة المحلية"، التي تُشدّد على أهمية المشاركة، والشفافية، والمساءلة في إدارة الشأن العام، بما في ذلك التنظيم العمراني. وتشير هذه النظرية إلى أن فعالية الرقابة لا تقاس فقط بمدى التزام المواطنين بالأنظمة، بل أيضًا بمدى احترام المؤسسات لحقوقهم وحرياتهم.

كما تستفيد الدراسة من "نظرية الحقوق الإجرائية"، التي تُركّز على ضرورة احترام الضمانات الإجرائية حتى في حالات تطبيق القانون الإداري. فالمواطن لا يُعاقب لمجرد المخالفة، بل بعد إثباتها عبر إجراءات قانونية تضمن له فرصة الدفاع والتصحيح.

ومن الناحية العمرانية، تستند الدراسة إلى "نظرية التخطيط الحضري العادل"، التي تُشير إلى أن التوسع العمراني يجب أن يراعي البُعد الاجتماعي والاقتصادي، ولا يُطبّق الأنظمة بشكل جامد يتجاهل واقع الفئات الضعيفة أو الحدود الرمادية في التصميم والبناء.

أخيرًا، يُعزّز الإطار النظري من خلال دمج مفاهيم "التحول الرقمي في الخدمة العامة"، إذ يُظهر الأدبيات الحديثة أن الأدوات التكنولوجية ليست وسيلة للرقابة فقط، بل أيضًا لتمكين المواطن وتعزيز حقوقه عبر تقليل البيروقراطية وزيادة الشفافية.

ما الآليات القانونية المتاحة لحماية حقوق المواطنين أثناء تنفيذ إجراءات مراقبة الأبنية؟

تتضمن الآليات القانونية حق المواطن في الحصول على إشعار مسبق قبل اتخاذ أي إجراء تفتيشي أو هدم، وحقه في الطعن في القرارات الإدارية أمام جهات قضائية أو لجان تظلم. كما تنص بعض القوانين على ضرورة توثيق المخالفات عبر محاضر رسمية وموقّعة، وشرح أسباب المخالفة بشكل واضح، مما يُعزّز من الشفافية ويضمن حق الدفاع.

هل تلتزم البلديات بمبادئ العدالة الواجبة في إجراءات الرقابة العمرانية؟

تشير الدراسات الميدانية إلى وجود تفاوت كبير في التزام البلديات بمبادئ العدالة الواجبة؛ فبعضها يقدم إشعارات كافية ويدعم حق الطعن، بينما يلجأ آخرون إلى إجراءات مفاجئة دون تبرير قانوني كافٍ. هذا التفاوت يُضعف مصداقية العمل البلدي ويُعرّض حقوق المواطنين للخطر، خصوصًا في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية أو التوسع العشوائي.

ما دور التقنيات الرقمية في تعزيز حماية حقوق المواطنين؟

تلعب التقنيات الرقمية دورًا محوريًا من خلال توفير منصات إلكترونية تتيح للمواطنين تتبع حالة طلباتهم، الاطلاع على المخالفات المُسجّلة، وتقديم طلبات التظلم إلكترونيًا. كما تُقلل الأنظمة الذكية من التدخل البشري التعسفي، وتحفظ سجلًا شفافًا لجميع الإجراءات، ما يُسهم في تقويض الفساد وتعزيز المساءلة.

ما أبرز الثغرات التشريعية التي تُهدّد حقوق المواطنين في هذا السياق؟

من أبرز الثغرات غياب تعريف دقيق لمفهوم "المخالفة العمرانية" في بعض الأنظمة، وعدم تحديد مدة كافية للرد على الإشعارات، وضعف استقلالية لجان التظلم. كما أن بعض التشريعات لا تنص على تعويضات عادلة في حالات الهدم الخطأ، أو تفتقر إلى آليات فعالة لمراجعة القرارات الإدارية قبل تنفيذها.

كيف يمكن تحقيق توازن بين متطلبات السلامة العمرانية وحقوق الملكية الفردية؟

يُحقّق التوازن من خلال سنّ تشريعات واضحة تُفصّل إجراءات الرقابة وتضمن حق الدفاع، واعتماد نماذج رقابية تشاركية تشمل استشارات مبكرة مع الملاك قبل اتخاذ قرارات هدم. كما يُعدّ التوعية القانونية وبرامج

التوجيه العمراني أدوات وقائية فعّالة تقلل من المخالفات وتعزز الامتثال الطوعي للأنظمة دون اللجوء إلى العقوبات الصارمة.

النتائج والتوصيات

النتائج

1. غياب آليات الطعن الفعّالة يُعدّ من أبرز العوامل التي تُهدّد حقوق المواطنين، إذ يفتقر العديد من الأنظمة البلدية إلى لجان تظلم مستقلة أو إجراءات قضائية سريعة، ما يُجبر المواطن على اللجوء إلى القضاء العام، وهو أمر مكلف وطويل.

2. ضعف التواصل الرسمي بين البلديات والمواطنين يؤدي إلى سوء الفهم وزيادة المخالفات، إذ لا يتم إبلاغ الملاك بوضوح بالأنظمة المُخالفة أو بالإجراءات التصحيحية الممكنة قبل اللجوء إلى العقوبات القصوى.

3. التحول الرقمي يُحسّن الشفافية بشكل ملحوظ، حيث تُظهر الحالات الدراسية أن البلديات التي تتبنى أنظمة إلكترونية متكاملة تسجّل انخفاضًا في النزاعات القانونية وارتفاعًا في رضا المواطنين عن إجراءات الرقابة.

4. التشريعات العمرانية غالبًا ما تفتقر إلى الحساسية الاجتماعية، إذ تُطبّق نفس الإجراءات على مبانٍ سكنية فقيرة ومصانع كبيرة، دون مراعاة البُعد الاقتصادي أو الاجتماعي للمخالفة، مما يُنتج نتائج غير عادلة.

5. الرقابة الميدانية تفتقر إلى التوثيق الكافي في كثير من الحالات، إذ لا تُرفق محاضر التفتيش بخرائط أو صور أو تفاصيل تقنية كافية، ما يُصعّب على المواطن فهم طبيعة المخالفة أو الطعن فيها بشكل فعّال.

التوصيات

1. إنشاء لجان تظلم بلدية مستقلة تضم ممثلين عن الجهات الفنية والقانونية والمجتمع المدني، وتتمتّع بصلاحيات رقابية حقيقية لمراجعة قرارات الهدم أو الغرامات قبل تنفيذها، مما يضمن حق الدفاع ويقلل من الأخطاء الإدارية.

2. إدخال مبدأ "التنبيه قبل العقوبة" في جميع إجراءات الرقابة العمرانية، بحيث يُمنح المواطن مهلة كافية (لا تقل عن 30 يومًا) لتصحيح المخالفة قبل اتخاذ أي إجراء جزائي، مع تزويده بإرشادات فنية مجانية لمساعدته على الامتثال.

3. تطوير بوابة رقمية موحدة تُمكّن المواطن من تتبع حالة عقاره، استقبال الإشعارات الرسمية، الاطلاع على محاضر التفتيش، وتقديم طلبات التظلم إلكترونيًا، مع ضمان حفظ السجلات وشفافيتها وفق معايير الحوكمة الإلكترونية.

4. مراجعة التشريعات العمرانية من منظور حقوقي، وإدخال تعديلات تراعي البُعد الاجتماعي والاقتصادي للمخالفات، وتنص على تعويضات عادلة في حالات الهدم غير المبرر، وتحدد بشكل دقيق إجراءات الإشعار والطعن.

5. تدريب مفتشي البلديات على مبادئ حقوق الإنسان والعدالة الإدارية، وربط أدائهم بتقييمات دورية تأخذ بعين الاعتبار مدى احترامهم لحقوق المواطنين، وليس فقط عدد المخالفات التي يتم رصدها.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (124)
2025-11-17

المصادر والمراجع

1. عبد الرحمن، م. (2020). *العدالة الإدارية في القرارات البلدية: دراسة تحليلية للأنظمة العمرانية في الوطن العربي*. بيروت: دار الفقه الإسلامي.

2. العلي، س. (2021). "التحول الرقمي وحقوق المواطن في الإدارة المحلية". *مجلة الدراسات البلدية المعاصرة*، 12(3)، 45–67.

3. وزارة الشؤون البلدية والقروية. (2019). *اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة الأبنية*. الرياض: المطبعة الأميرية.

4. حسن، ن. (2018). *الرقابة العمرانية بين الأمن العام وحق الملكية*. عمان: دار النهضة العربية.

5. الزيود، ر. (2022). "آليات حماية الحقوق في النزاعات العمرانية: دراسة مقارنة". *المجلة الأردنية للقانون العام*، 15(1)، 112–130.

6. خليل، أ. (2020). *الحوكمة المحلية ودورها في تعزيز الشفافية في البلديات*. دمشق: دار الفكر العربي.

7. الجمعية العربية للتنمية الحضرية. (2021). *التقرير السنوي حول التوسع العمراني العشوائي وحقوق السكان*. القاهرة: الجمعية العربية للتنمية الحضرية.

8. فؤاد، م. (2019). "العدالة الإجرائية في القرارات الإدارية: دراسة في التشريعات العربية". *مجلة القانون والإدارة*، 8(2)، 78–95.

9. السليم، ع. (2023). *التحول الرقمي في الخدمات البلدية: واقع وآفاق*. جدة: مركز البحوث البلدية.