

تقييم استعمالات الأراضي وأحكام التنظيم في مشاريع قطع الأراضي المخدومة لذوي الدخل
المتدني في محافظة عمان: مشروع طبربور 1/ لواء ماركا حالة دراسية

**Evaluation of land use and regulation criteria of the serviced plots
projects for low-income group in Amman governorate: the case of
tabarbour1 project, Marka district**

هند اسحاق*، وحمزة خوالدة

Hind Is-haqat & Hamzah Khawaldah

قسم الجغرافيا، كلية الآداب، الجامعة الأردنية، الأردن

Department of Geography, Faculty of Arts, University of Jordan

*الباحث المراسل: arch_h.i@hotmail.com

تاريخ التسليم: (2019/3/25)، تاريخ القبول: (2019/10/6)

ملخص

تهدف هذه الدراسة الى تقييم استعمالات الأراضي وأحكام التنظيم في أحد مشاريع قطع الأراضي المخدومة لذوي الدخل المتدني المنفذة في محافظة عمان من قبل المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، وهو مشروع طبربور 1 في لواء ماركا. وقد استخدمت الدراسة أسلوب البحث الوصفي والكمي لتحليل البيانات، وبلغ حجم العينة 47 أسرة يمثلون 25% من عدد القطع السكنية المبنية في المشروع. وقد تم تقييم المشروع من حيث استعمالات الأراضي وأحكام التنظيم في المشروع، وتم أخذ آراء عينة الدراسة حول البيئة المبنية الناتجة عن تطبيق أحكام التنظيم المقررة في المشروع. وتوصلت الدراسة إلى أن هذا النوع من مشاريع الإسكان، قد ساهم في تحقيق هدف مهم للأسرة وهو تملك المسكن وبناءه بالطريقة التي تناسب الأسرة، بحيث ينمو المسكن مع نمو الأسرة وتطور احتياجاتها. وبينت الدراسة تفضيل السكان لهذا النوع من المشاريع على مشاريع الشقق الجاهزة، مع توثيق اقتراحاتهم لبعض التعديلات على أحكام المشروع، وذلك لحل المشكلات التي يعانونها، ولتحسين تخطيط المشاريع المشابهة مستقبلاً.

الكلمات المفتاحية: مشاريع قطع الأراضي المخدومة، استعمالات الأراضي، أحكام التنظيم، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان.

Abstract

The aim of this study was to evaluate land use and regulation criteria of one of the serviced plots projects for low-income group in Amman, implemented by the Housing and Urban Development Corporation (HUDC), Tabarbour1 Project/ Marka District. The study used descriptive and quantitative methods to analyze collected data; a questionnaire was distributed of a sample of 47 households, (25% of the total built residential plots in the project). The researchers evaluated the project in terms of the land use and regulation criteria implemented in the project. The opinions of the study sample about the resulted built environment after implementing these criteria were studied. The study concluded that this project achieved an important goal of the residents, which is the plot ownership, and building a house by the owner that grows with the increasing needs of his family. The residents preferred this type of housing projects than the ready built apartment projects. The study suggested some changes on the regulation criteria of the project, to solve some problems that people face, and to improve the planning of future similar housing projects.

Keywords: Serviced Plots Projects, Land use, Regulation Criteria, Housing and Urban Development Corporation, Amman.

المقدمة

في ضوء الزيادة الكبيرة في أعداد السكان في الأردن خلال الخمسين سنة الماضية، حيث وصل عددهم زهاء عشرة ملايين نسمة عام 2017، ويعيش 90.3% منهم في المدن، وزهاء 61% منهم أعمارهم بين (15-64 سنة) (المجلس الأعلى للسكان، 2017) نقلاً عن دائرة الإحصاءات العامة). ووصل عدد السكان في محافظة عمان إلى 4.226.700 نسمة، يُشكلون 42% من العدد الكلي للسكان في الأردن، في حين تُشكل مساحة محافظة عمان 8.5% من مساحة الأردن (دائرة الإحصاءات العامة، 2017).

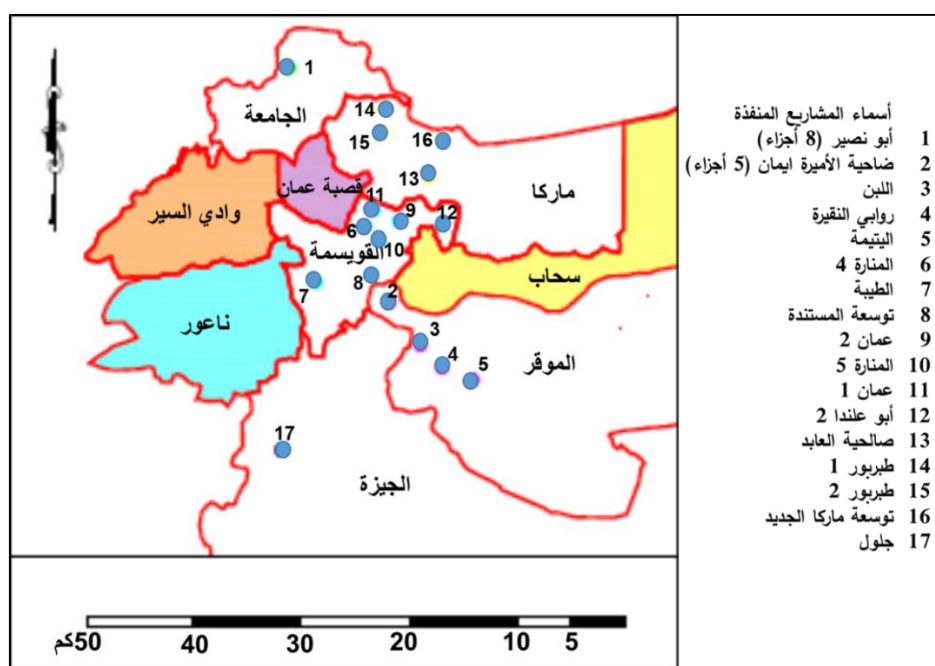
ظهرت الحاجة الملحة إلى التدخل الحكومي المباشر لتوفير السكن للمواطنين، خاصة لفئة ذوي الدخل المتدني، فجاء إنشاء مؤسسة الإسكان عام 1965 مؤسسة حكومية توفر المساكن المناسبة للمواطنين والموظفين، ولإسكان العاملين في المشروعات الجديدة التي تم انشاؤها في المناطق والمحافظات البعيدة، واستمر عملها مدة 27 عاماً إلى 1992 ونفذت خلالها 69 مشروعاً

سكنياً، أنتجت 17520 شقة سكنية، بالإضافة الى مشاريع توطين البدو وعددها 24 مشروعاً والتي أنتجت 822 وحدة سكنية (مؤسسة الإسكان، التقارير السنوية لعدة سنوات).

ثم جاء إنشاء دائرة التطوير الحضري عام 1980 لتنفيذ مشاريع التطوير الحضري الممولة من البنك الدولي، من خلال ثلاثة مشاريع اشتملت على 11 مشروعاً للتطوير الحضري، و17 مشروعاً كوحدات سكنية، ونتج عنها 14633 وحدة سكنية (دائرة التطوير الحضري، بيانات لعدة سنوات)، واستمر عملها الى عام 1992، الى أن تم دمج مؤسسة الإسكان مع دائرة التطوير الحضري لإنشاء المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، تنفيذاً للاستراتيجية الوطنية للإسكان التي اعتمدها الحكومة عام 1989، والتي تبنت الانسحاب التدريجي للحكومة من قطاع الإسكان، لإفساح المجال امام القطاع الخاص لدخول هذا القطاع (العزة، 2005 ب).

وقد نفذت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري منذ عام 1992-2018 ما مجموعه 205 مشاريع ضمن سبعة مسارات هي: 33 مشروعاً للشقق السكنية والمبادرة الملكية للإسكان ونتج عنها 10252 شقة، و33 مشروعاً للتطوير الحضري ومشاريع تحسين البنية التحتية وتطوير مخيمات اللاجئين الفلسطينيين ونتج عنها 51851 وحدة سكنية، و47 مشروعاً للمشاركة مع القطاع الخاص، و95 مشروعاً لقطع الأراضي المخدمة، ونتج عنها 22022 قطعة سكنية مخدمة، وشكلت ما نسبته 46% من العدد الكلي من المشاريع المنفذة (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، جدول المشاريع المنفذة حتى عام 2017)، واختار الباحثان أحد مشاريع قطع الأراضي المخدمة وهو مشروع طبربور 1/ لواء ماركا كحالة دراسية.

وتُعرف مشاريع قطع الأراضي المخدمة (Serviced plots Projects) بأنها مشاريع الإسكان الحكومية المنفذة عن طريق المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في الأردن، لإسكان ذوي الدخل المتدني بناءً على معايير محددة، ويتم بيع قطع الأراضي المخدمة للمواطنين الذين يقومون ببناء مساكنهم عليها حسب أحكام تنظيمية محددة. وقد بدأ تنفيذ هذه المشاريع منذ عام 1992 في جميع المحافظات الأردنية، ومنها محافظة عمان التي تضم تسعة ألوية، وتم في الفترة من 1992-2018 تنفيذ 30 مشروعاً بطريقة قطع الأراضي المخدمة في خمسة ألوية وهي (عشرة مشاريع في لواء الجامعة، وثمانية مشاريع في لواء الموقر، وسبعة مشاريع في لواء القويسمة، وأربعة مشاريع في لواء ماركا، ومشروع واحد في لواء الحيزة)، وأوضحت بيانات المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، أنه تم إشغال 21 مشروعاً من هذه المشاريع، وما زالت تسعة مشاريع غير مباع أو مشغولة، كما أنه تم بيع 13 مشروعاً بنسبة 100%، كما أن هناك تسعة مشاريع تم بيع 88% من القطع فيها، وثمانية مشاريع غير مباع. ويوضح الشكل (1) مواقع هذه المشاريع ضمن ألوية محافظة عمان.



شكل (1): مواقع مشاريع قطع الأراضي المخدومة المنفذة في ألية محافظة عمان.
المصدر: الباحثان اعتماداً على المخططات التنظيمية للمشاريع المنفذة.

ومن حيث موقع هذه المشاريع ضمن المحافظة، فهي تبعد من 10-40 كم عن مبنى أمانة عمان الكبرى في لواء قصبة عمان. وتراوحت مساحات المشاريع من 15 دونماً (الدونم يساوي 1000م²) الى 405 دونماً، وبمتوسط مساحة 183 دونم للمشروع الواحد، وبلغ المجموع الكلي لمساحات المشاريع المنفذة 5487 دونم. أما أعداد القطع الناتجة عن هذه المشاريع فتتراوحت بين (31-594 قطعة)، وبمتوسط 272 قطعة سكنية في المشروع الواحد. وكان المجموع الكلي للقطع الناتجة عن جميع المشاريع 8174 قطعة. وقد تراوحت الكثافة السكانية الحسائية للمشاريع من (4.2-56.6) شخص/دونم، وبمتوسط 31.4 شخص/دونم، علماً بأنه في عام 1988 وحسب الخطة التنموية الشاملة لعمان الكبرى، كانت الكثافة السكانية المقترحة في مناطق سكن ج بين (25-28 شخص/دونم)، وفي مناطق سكن د بين (37.5-41.5 شخص/دونم).

وتسعى الدراسة الحالية الى إلقاء الضوء على أحد مشاريع قطع الأراضي المخدومة المنفذة في محافظة عمان، وتتناول بالتحليل تقييم استعمالات الأراضي وأحكام التنظيم فيه. ويوضح الجدول (1) بيانات المشاريع المنفذة في محافظة عمان حسب اللواء وحسب المعايير المذكورة أعلاه.

جدول (1): مشاريع قطع الأراضي المخدومة المنفذة في محافظة عمان من 1992-2018.

اللواء	اسم المشروع/ سنة التنفيذ	المساحة (دونم)	عدد القطع الناتجة	عدد السكان	الكثافة السكانية شخص/ دونم	وضع البيع
الجامعة	الأجزاء من 1-8 من مشروع أبو نصير (1994- 2004)	1836	2420	45496	24.7	مُباع/ متبقي
	الأجزاء (1، 2، 3، 6، 8، 9) ضاحية الأميرة ايمان (2001- 2007)	841	1427	26827	31.9	مُباع/ متبقي
الموقر	روابي النقيرة (2009)	89	40	752	8.4	غير مُباع
	اللين (2013)	340	411	7726	22.7	غير مُباع
	اليتيمة (2016)	264	358	6730	25.4	غير مُباع
	المنازة 4 (1994)	197	594	11167	56.6	مُباع
القويسمة	الطبية (1994)	190	503	9456	49.7	مُباع
	توسعة المستندة (2001)	15	31	582	38.8	مُباع
	عمان (2) (2002)	300	434	8159	27.1	متبقي
	منارة/5 (2003)	200	313	5884	29.4	مُباع
	عمان (1) (2007)	96	176	3308	34.4	غير مُباع
	أبو علندا (2) (2009)	405	92	1729	4.2	غير مُباع

...تابع جدول رقم (1)

اللواء	اسم المشروع/ سنة التنفيذ	المساحة (دونم)	عدد القطع الناتجة	عدد السكان	الكثافة السكانية شخص/ دونم	وضع البيع
ماركا	صالحية العابد (1995)	189	530	9964	52.7	مُباع
	طبربور 1 (1997)	152	262	3200	21	مُباع
	طبربور م2 (2001)	245	368	6918	28.2	متبقي
	توسع ماركا الجديد (2013)	19	38	714	37.5	متبقي
الجزيرة	جلول (2008)	109	177	3327	30.5	غير مُباع
المجموع		5487	8174			

المصدر: الباحثان اعتماداً على بيانات المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

مشكلة الدراسة وتساؤلاتها

اتبعت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري معايير محددة لتخطيط وتصميم مشاريع قطع الأراضي المخدمة، وقد قررت نسباً محددة لاستعمالات الأراضي في هذه المشاريع، وتم تحديد أحكام التنظيم فيها. وتكمن مشكلة الدراسة في الحاجة للتعرف الى واقع مشاريع قطع الأراضي المخدمة، ونسب استعمالات الأراضي في أحد هذه المشاريع (مشروع طبربور 1)، كما تكمن مشكلة الدراسة في الحاجة الى معرفة آراء السكان بأحكام التنظيم في المشروع، بالإضافة الى تقييم الخدمات والمشكلات التي يعانون منها واقتراحاتهم.

وتحاول هذه الدراسة الإجابة عن التساؤلات التالية:

- المعايير التي اتبعتها المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري عند تخطيط مشروع طبربور 1؟
- نسب استعمالات الأراضي وأحكام التنظيم في هذا المشروع؟ وهل تحتاج هذه النسب والاحكام الى تطوير أو تعديل لتحسين نوعية الحياة في البيئة المبنية؟
- كيف قيّم الباحثان والسكان طبيعة البيئة المبنية والأبنية الناتجة عن تطبيق هذه الأحكام في هذا المشروع؟

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى التعرف إلى معايير تخطيط مشاريع قطع الأراضي المخدمة المنفذة من قبل المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري والموجهة لذوي الدخل المتدني، ومدى تطبيقها في مشروع طبربور 1، كما تهدف إلى تقييم نسب استعمالات الأراضي وأحكام التنظيم المقررة فيه، وتقييم البيئة المبنية والأبنية الناتجة عن تطبيق النسب والأحكام من قبل الباحثين وسكان المشروع، ودراسة حاجة هذه النسب والأحكام إلى التطوير والتعديل، من أجل تحسين تخطيط المشاريع السكنية من هذا النوع في الأردن مستقبلاً.

المنهجية ومصادر البيانات

استندت الدراسة إلى عدة مصادر للبيانات منها الكتب والأبحاث المنشورة والدراسات السابقة، وبيانات المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، مثل المخططات التنظيمية للمشروع والتقارير الشهرية والجدول وغيرها، وتمت الاستعانة بالصور الجوية والصور الفوتوغرافية، كما تم استخدام المنهج الوصفي لتقييم استعمالات الأراضي وأحكام التنظيم المقررة فيه، واستخدام الرسومات التوضيحية للأبنية الناتجة عن هذه الأحكام، وتقييم إيجابياتها وسلبياتها من وجهة نظر الباحثين والسكان، بعد الزيارات الميدانية للمشروع خلال شهر نيسان 2019، واستخدام المنهج الإحصائي الوصفي والتحليلي للبيانات المستخلصة من الاستبيان المستعمل لعينة الدراسة من سكان مشروع طبربور 1.

وقد تضمن مجتمع الدراسة جميع القطع السكنية المأهولة في مشروع طبربور 1/ حالة الدراسة، وعددها 183 قطعة مبنية، وقد قام الباحثان باختيار عينة عشوائية منتظمة من أصحاب هذه القطع بواقع (47) رب أسرة يمثلون (25%) من مجموع أصحاب القطع المبنية. وقد تم توزيع أداة الدراسة (الاستبانة) على العينة بحضور الباحثين، وتضمنت الاستبانة معلومات عن الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لأرباب الأسر وتقييمهم للقطعة السكنية وأحكام التنظيم فيها، والمشكلات التي يعانون منها واقتراحاتهم لتحسين المشروع وأخذ ذلك بعين الاعتبار في المشاريع المستقبلية للمؤسسة.

الدراسات السابقة

تضمنت الخطة التنموية الشاملة لعمان الكبرى عام 1988، توصيات لمناطق سكنية تابعة تتجه نحو الأطراف الجنوبية والشرقية للمدينة، كوسيلة للتغلب على النمو غير المنتظم نحو الغرب، وللسيطرة على الارتفاع المتزايد لأسعار الأراضي، وكحل لتزايد أعداد السكان في المستقبل. وذكرت الخطة أن الأراضي المنظمة سكن (أ، ب) والموجهة لذوي الدخل العالي أكبر بكثير من الطلب المتوقع عليها، بينما كانت الأراضي المنظمة (ج، د) والقسائم المزودة بالخدمات والموجهة لذوي الدخل المحدود، غير كافية بالنسبة للطلب الحالي أو المتوقع عليها.

وتناولت دراسة (Hunaiti, 1993) محددات سوق الإسكان في الأردن في ظل قلة الموارد ونمو عدد السكان. وعرف الباحث الطلب الإسكاني بأنه مجموع نفقات الأسر على السكن

والاستثمار العام، ويعتمد مستواه على عوامل أخرى مثل النمو السكاني، والتركيب الديموغرافية، ويعتمد تقديره على توقع زيادة السكان وتركيب الأسرة. وحدد الباحث متغيرات اقتصادية مثل (الانفاق الشهري، الدخل الشهري، سعر كل خدمة متعلقة بالسكن وكلفة التنقل الشهرية). وبالنسبة لمدينة عمان استنتج الباحث أنه إذا تضاعف سعر المسكن فإن الطلب على المسكن سيقبل بنسبة 23%، وإذا تضاعف الدخل فإن الطلب على المسكن سيرتفع بمقدار 92%. وتوصل إلى أن سبب فشل مشاريع الإسكان الحكومية يعود إلى أن المخططين لم يأخذوا بالاعتبار المتغيرات الاجتماعية والثقافية، مما اضطر مؤسسة الإسكان إلى زيادة الدعم الحكومي لزيادة منافع المستفيدين، مما سبب لها المشكلات المالية.

وبينت دراسة (صبح، 2000) أن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تقوم بربط المشروع المنفذ مع البنية التحتية العامة. وقامت الباحثة بتحليل استعمالات الأراضي والكلف المالية ومعايير التخطيط والتصميم لبعض مشاريع المؤسسة ودائرة التطوير الحضري المنفذة، وأوصت بدراسة أراضي المملكة وتصنيفها وتحديد المناسب لإقامة مشاريع الإسكان عليها، ودراسة الجدوى الاقتصادية وتفصيلات تصميم البنية التحتية للمشاريع.

أما دراسة (Al Tammoni, 2001) فتناولت تقييم مشروع البتراوي وماركا الجديد وهما من مشاريع المؤسسة المنفذة في التسعينات كشقق سكنية جاهزة، واستعملت الباحثة أسلوب البحث الميداني والمقابلات مع السكان، حيث عبروا عن قلة رضاهم عن موقع المشروع بسبب بعده عن الخدمات، ووجود عدة مشكلات بيئية فيه، وصعوبة الوصول إليه بالمواصلات العامة، وتقارب العمارات وعدم وجود فراغات مناسبة بينها. ووثقت الدراسة السلبيات والإيجابيات للشقق المنفذة، والتغييرات التي أجراها السكان على الشقق الجاهزة من الداخل والخارج تبعاً لاحتياجات الأسرة ورغباتها.

وتناولت دراسة (القبعين، 2004) المشاريع السكنية المنفذة في شرق عمان. وبين الباحث أن هناك عدم توافق بين احتياجات وظروف المستفيدين، وبين البدائل المقدمة التي لا تستند على معايير سكنية واضحة لفئات السكن في الأردن، وأنه لا يوجد رابط أو تنسيق بين المؤسسات الإسكانية الحكومية والقطاع الخاص. وأوصت الدراسة بوضع سياسة إسكانية مدروسة وشاملة، وتقسيم الأراضي الحكومية إلى قطع صغيرة تُباع بالتقسيط الميسر، وتقديم الإعفاءات الضريبية والجمركية للقطاع الخاص للاستثمار فيه.

أما دراسة (العزة، 2005 ب) فقامت بتحليل سلوكيات الأسر ذوي الدخل المتدني والتي تصل إلى 60% من الأسر في الأردن في تلبية حاجتها السكنية. وتوصل الباحث إلى أن المستفيدين من مشاريع المؤسسة فضلوا القسائم السكنية صغيرة المساحة، ليتم البناء على مراحل حسب الإمكانيات المادية واحتياجات الأسرة للتوسع. وأوصت الدراسة بتبني خيار توفير قسائم أراضي مخدومة مناسبة لهذه الفئة، وتعديل الأحكام التنظيمية لتناسب حاجة هذه الشريحة وعاداتها وتقاليدها وقدرتها المادية.

بينما أوضح (الفقيه، 2009) أن مشاريع مؤسسة الإسكان كانت مخططة ومصممة لتقليل الكلفة. وأوضح أن التكوينات الحضرية ساعدت في المحافظة على العلاقات الاجتماعية وتنميتها، وزيادة التآلف والتواصل بين سكان المشروع السكني، مع أنهم جاؤوا من بيئات متباينة ولكنهم متقاربون في المستوى الثقافي والفكري. إلا أن تلاصق المساكن يؤدي إلى صغر مساحات المساكن وعدم تناسبها مع حجم الأسرة، وعدم الرضا عن المسكن لعدم توفر الخصوصية للأسرة بسبب انتقال الأصوات بين المساكن، ويؤدي إلى الخلافات بين الجيران بسبب عدم توفر الحدائق والملاعب للأطفال.

وتناولت دراسة (Gattoni, 2009) تقييم عملية الإسكان وتقسيم أراضي الدولة في غيانا بأمريكا الجنوبية، لتوفير قطع أراضي مخدومة لإسكان ذوي الدخل المتدني، ودرس أسباب عدم إشغال هذه القطع ومنها سعر القطعة وبعدها الموقع وعدم تنفيذ البنية التحتية والخدمات فيها، وصعوبة تمويل القطع بسبب التعليمات وعدم توفر الدعم الحكومي، وتوصلت الدراسة إلى أنه لا يكفي توفير الأرض وحدها للأسر، لأن هذه المشاريع تحتاج إلى تصميم ومواصفات هندسية خاصة.

وأوضح (المناصرة، 2014) أن التخطيط الصحيح يعطي المواطن الاستقرار السياسي والاجتماعي، لأنه يوزع المكتسبات بعدالة وترتبط المواطن بالحي أو المدينة، وتأمين المرافق العامة مثل المسجد والمركز الاجتماعي والثقافي والحديقة والمركز التجاري ضمن الأحياء السكنية، يعطي المواطن الشعور بالراحة. ويبين أن نصيب الفرد من المساحات الخضراء في المدينة حسب أمانة عمان الكبرى هو 5.57م²، أما المساحات الخاصة الملحقة بالمسكن فهي قليلة عادة وتعتمد على المتبقي من القطعة السكنية بعد البناء. ومع أن المساحات الخضراء تُعد خدمة يجب أن تُدرس بشمولية أكثر وتخطيط مدروس، فإن التنظيم والاستملاك يرتبطان بتحديد واختيار موقع المساحات الخضراء في الأحياء السكنية في عمان.

وجاءت دراسة (AINsour, 2016) لتوضيح العلاقة بين دخل الأسرة الأردنية ومعدل انفاقها على المسكن، والتي تتأثر بعدة متغيرات مثل: نسبة سعر المسكن إلى الدخل والتي تدل عند انخفاضها على كفاءة سوق الإسكان في تلبية الاحتياجات، ونسبة القسط الشهري إلى الدخل والذي يدل على القدرة على تسديد القرض والرهن. واستخدم الباحث استبياناً ميدانياً مع سكان مدينة أبو نصير عام 2013، ومقابلات شبه منظمة مع الخبراء في قطاع الإسكان لتقييم القدرة على تحمل الكلفة ودفع أقساط المسكن، وخلصت الدراسة إلى أن الإسكان المنفذ في مدينة أبو نصير كان أعلى من قدرة فئة ذوي الدخل المتدني على الدفع، بسبب حجم الأسرة الكبير ونسبة النمو السكاني المرتفعة، وقلة دخل الأسرة وعدم توفر مصادر التمويل، مع وجود الرغبة في امتلاك المسكن واعتباره مصدراً للاستقرار الاقتصادي والقيمة في المجتمع.

وقام (Owens, et. al. 2016) بدراسة مشاريع الموقع والخدمات المنفذة في مومباي بالهند في التسعينات والتي هدفت إلى توفير الإسكان المجزأ للفقراء، من خلال تنفيذ مشاريع قطع أراضي مخدومة صغيرة المساحة، ويقوم المستفيدون ببناء مساكنهم عليها بالتدريج. وتم تقييم المشاريع

بناءً على أربعة معايير هي (المسكن، البنية التحتية، الملكية وبيئة الحي). وخلصت الدراسة إلى أن هذه المشاريع أصبحت بعد سنوات، مناطق مزدهرة وحيوية ومخدومة بالبنية التحتية والخدمات، ونجحت في توفير قطع أراضي مخدومة بمساحات متنوعة غير موجودة لدى القطاع الخاص، وخلقت ضواحي سكنية قابلة للعيش ومأهولة بالكامل، ووفرت نموذجاً قوياً للسيطرة على النمو الحضري الفوضوي، واستفادت منها أعداد أكبر من المخطط له.

وجاء تقرير (المجلس الاقتصادي والاجتماعي، 2018) لتوضيح التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في الأردن وأهمها ارتفاع تكاليف توفير المساكن وضعف القدرة الشرائية للسكان، وصعوبة التمويل والحصول على القروض، ونقص المعروض من القطع السكنية الصغيرة في المدن، والتشتت العمراني وعدم كفاءة البنية التحتية وغيرها. كما تُعد قلة المبالغ المخصصة لتوفير مخزون استراتيجي من الأراضي، وارتفاع أسعار الأراضي في مراكز المحافظات، وأيضاً عدم وجود أراضٍ صالحة للمشاريع الإسكانية ضمن أراضي الخزينة، وارتفاع كلفة إيصال خدمات البنية التحتية للمشاريع من التحديات الكبيرة أيضاً. وقدم التقرير عدة توصيات أهمها تحسين كفاءة نظام التمويل الإسكاني وتقديم الإعفاءات والتسهيلات للمواطنين والمستثمرين، وتوفير البنية التحتية والتخطيط الشمولي الأخضر للبيئات العمرانية، ووضع التشريعات الملائمة لتشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان في الأردن.

ومن هذه الدراسات المحلية والعالمية السابقة نستنتج أن هناك حاجة دوماً لتنفيذ الحكومات للمشاريع السكنية لذوي الدخل المحدود، بتخطيط وكلفة مناسبين لقدرة هذه الفئة، عن طريق تبني عدة أساليب لتحقيق هذه الغاية مثل أسلوب الموقع والخدمات، أو الشقق السكنية الجاهزة، أو قطع الأراضي المخدومة بالبنية التحتية، ولكل أسلوب إيجابيات وسلبيات ذكرت في تلخيص الدراسات السابقة، وسيتم الاستفادة منها في هذه الدراسة عند تقييم المشروع واستخلاص النتائج.

معايير تخطيط مشاريع قطع الأراضي المخدومة

اعتمدت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري عام 2001 معايير لتخطيط المشاريع الإسكانية الجديدة التي يتم تخطيطها وتنفيذها من قبل المؤسسة، وهي مستندة إلى نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان وتعديلاته رقم 67 لسنة 1979 والمنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم 2870 تاريخ 1979/7/16، والصادر بموجب المادة رقم 67 من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت وتعديلاته رقم 79 لسنة 1966، وخاصة ما جاء ضمن المواد (45، 46، 47) منه، والتي حددت الحد الأدنى لمساحات القطع وأبعادها حسب نوع الاستعمال (السكني والتجاري والصناعي)، والحد الأدنى لعرض الشوارع ضمن مشاريع التقسيم. وقد قُسمت معايير التخطيط المقررة في المؤسسة إلى ثلاثة أجزاء رئيسية هي: الموقع العام واستعمالات الأراضي، خدمات البنية التحتية والأثر البيئي للمشاريع.

ويتم تقسيم أرض المشروع إلى مساحات بنسب معينة تُخصص حسب الاستعمالات المختلفة، بما يضمن توزيعاً عادلاً للأراضي، ويحقق المنفعة والخدمة للسكان في المشروع وما حوله، ويوفر عائداً مالياً للمؤسسة بعد انتهاء تنفيذ المشروع نتيجة بيع قطع الأراضي السكنية والتجارية

للمستفيدين. وتقوم المؤسسة بتخطيط شبكات البنية التحتية للمشروع وتصميمها وتنفيذها، وبعد بيع القطع السكنية يقوم المستفيدون ببناء وحداتهم السكنية حسب أحكام التنظيم المقررة من قبل المؤسسة، وتقوم الجهات الخدمية الحكومية باستعمال الأراضي المخصصة لتنفيذ المباني العامة في المشروع.

مناقشة النتائج وتحليلها

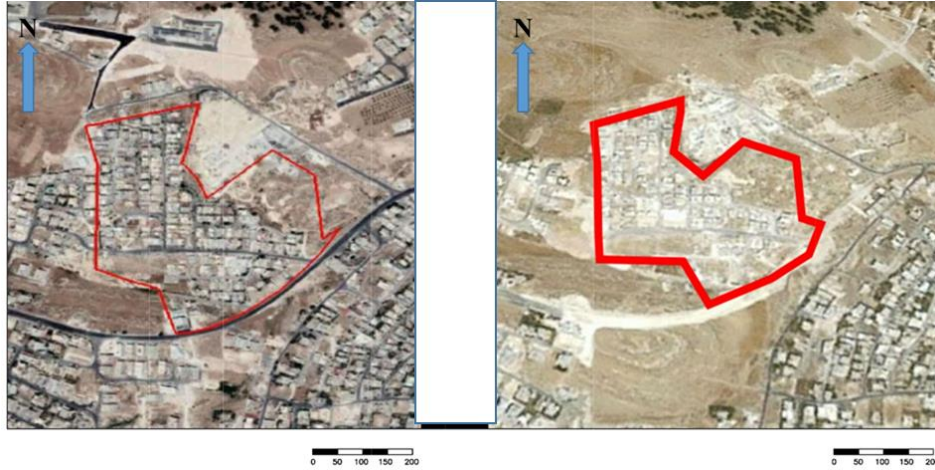
1. التعريف بالمشروع حالة الدراسة

يقع مشروع طبربور 1 في الجزء الشمالي الغربي من محافظة عمان ضمن لواء ماركا، وضمن منطقة طارق/ أمانة عمان الكبرى، كما يظهر في الشكل (2) الذي يوضح خريطة لموقع مشروع طبربور 1 بالنسبة لمدينة عمان. وقد تم تنفيذ المشروع في الفترة من 1997-2000 بكلفة 1.832.000 دينار، وتم البدء بتسويقه عام 2000 وبدأ السكان منذ عام 2002 ببناء مساكنهم على قطع الأراضي المخدومة حسب أحكام التنظيم المقررة من المؤسسة. ويوضح الشكل (3) صورتين جويتين لمشروع طبربور 1، الأولى عام 2004 عند بداية إنشاء الأبنية السكنية فيه، والثانية عام 2018 وتوضح زيادة أعداد الأبنية في المشروع وحوله واكتمال تعبيد الشارع الرئيسي المار أمام المشروع.



شكل (2): موقع مشروع طبربور 1 بالنسبة لمدينة عمان.

المصدر: عمل الباحثان عن www.googlemaps.com



شكل (3): مشروع طبربور 1 عام 2004 وعام 2018.

المصدر: www.googleearth.com

وقد اختار الباحثان مشروع طبربور 1 كحالة دراسية لعدة أسباب منها: أنه مشروع متوسط المساحة، حيث تبلغ مساحته 152 دونماً، بينما تراوحت مساحات المشاريع المنفذة من 15 دونماً إلى 405 دونمات، وقد قامت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بعمل تقييم ميداني للمشروع عام 2007، لقياس ردود أفعال المستفيدين وتحديد المشكلات التي يعانون منها بعد السكن، كما أن المشروع مأهول بالسكان منذ حوالي 18 سنة، مما مكن الباحثين من أخذ رأي السكان به حالياً، بعد توسع المباني أفقياً وعمودياً في المشروع وزيادة عدد السكان فيه. وقد قام الباحثان بدراسة معايير التخطيط وأحكام التنظيم لهذا المشروع، باستخدام مصادر البيانات المذكورة سابقاً، وتم عمل استبيان ميداني مع سكان المشروع عام 2019. ويوضح الشكل (4) صورة فوتوغرافية للمشروع من الجهة الجنوبية.



شكل (4): منظر عام لمشروع طبربور 1 من الجهة الجنوبية

المصدر: الزيارة الميدانية، 2019

تقييم مشروع طبربور 1/ لواء ماركا

أولاً: تقييم نسب استعمالات الأراضي في مشروع طبربور 1

يمكن تقييم نسب استعمالات الأراضي الفعلية في مشروع طبربور 1، مقارنةً مع معايير التخطيط المعتمدة في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، والتي يمكن استعراضها على النحو التالي:

1. الاستعمال السكني

ورد في معايير التخطيط المقررة في المؤسسة أن النسبة المخصصة للاستعمال السكني وتُسمى (الأرض المنتجة) يجب ألا تزيد عن 63% من مساحة المشروع الكلية، ويرى الباحثان أن هذا يتوافق مع الغاية الرئيسية لتنفيذ المشاريع وهي توفير القطع السكنية المخدومة لفئة ذوي الدخل المتدني، إلا أن هذه النسبة مرتفعة وتحتاج إلى إعادة دراسة أو تعديل مستقبلاً، كما وأنه يُفضل عدم التركيز على التقيد بها حرفياً أثناء تخطيط المشاريع، وذلك لتوفير نسبة أعلى للطرق والممرات والمباني العامة، وعدم اعتبارها مساحات غير منتجة، لأنها تخصص لخدمة المشروع وتحسن في البيئة الناتجة فيه، وتزيد من فرص الإقبال عليه. ويُظهر الجدول (2) المساحة المخصصة للاستعمالات المتعددة ونسبها المئوية في المشروع، ومقارنتها بالنسب المحددة في معايير التخطيط في المؤسسة.

جدول (2): توزيع استعمالات الأراضي في مشروع طبربور 1.

النسبة المحددة في معايير التخطيط في المؤسسة	النسبة المئوية %	المساحة (دونم)	الاستعمال
الحد الأقصى 63%	44%	67	السكني
من 2-5%	8%	12	التجاري
6م ² × 227 قطعة = 1362م ²	11%	16	مناطق خضراء
الا تقل عن 19.7 دونم	6%	10	المباني العامة
من 25-52%	31%	47	شوارع وممرات ومواقف السيارات
	100%	152	المجموع

المصدر: الباحثان اعتماداً على المخطط التنظيمي للمشروع.

وتبين من دراسة المخطط التنظيمي لمشروع طبربور 1، أن نسبة المساحة المخصصة للاستعمال السكني فيه كانت 44% من مساحة المشروع، وهي أقل من الحد الأقصى المحدد في معايير التخطيط في المؤسسة والبالغة 63%، ويمكن القول إنها نسبة جيدة بشكل عام. ويوضح الشكل (5) المخطط التنظيمي لمشروع طبربور 1، حيث تظهر القطع السكنية باللون الأصفر، والتجارية باللون الأحمر، والمناطق الخضراء باللون الأخضر، والمباني العامة باللون الأزرق، والشوارع والممرات باللون الأبيض.



شكل (5): المخطط التنظيمي لمشروع طبربور 1.

المصدر: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

وقد تبين أن عدد القطع في مشروع طبربور 1 هو 262 قطعة منها 227 قطعة سكنية، ولحساب عدد سكان المشروع المتوقع (على افتراض أن كل قطعة سيتم بناء ثلاثة طوابق (شقق) عليها)، فيكون عدد الشقق = $3 \times 227 = 681$ شقة، أما عدد السكان = عدد الشقق $\times$ متوسط عدد أفراد الأسرة عام 2018 وهو 4.7 فرد، أي $4.7 \times 681 = 3200$ نسمة تقريباً). أما الكثافة السكانية الحسابية فتساوي (عدد السكان $\div$ مساحة المشروع بالدونم)، وتساوي $152 \div 3200 = 21$ شخص/دونم).

2. الاستعمال التجاري

ورد في معايير التخطيط في المؤسسة أن الحد الأقصى لنسبة المساحة المخصصة للاستعمال التجاري في المشاريع هي من 2-5% من مساحة المشروع، والغرض من توفير القطع التجارية

في المشاريع هو بناء مبانٍ تجارية متوسطة وليس مجمعات كبيرة، كونها مناسبة لتوفير الخدمات التجارية اليومية للسكان في المشروع، ولتحقيق ربح إضافي للمؤسسة من بيع القطع التجارية في المشروع بسعر أعلى. أما في مشروع طبربور 1، فبلغت نسبة المساحة المخصصة للاستعمال التجاري 8% من مساحة المشروع، وهي أعلى من النسبة المخصصة في المعايير، ويتوفر في المشروع 35 قطعة تجارية، منها 11 قطعة منفذ عليها مبانٍ تجارية و 24 قطعة تجارية فارغة. ولاحظ الباحثان أن المباني المنفذة تتضمن عدة محلات تجارية مثل (مخبز، سوبرماركت، محل بيع مياه، صالون ستاتي ورجالي، صيدلية، مواد بناء، قرطاسية، مطعم وغيرها) لتلبية الاحتياجات اليومية لسكان المشروع.

3. المناطق الخضراء

ورد في المادة 68 البند (أ) من نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (28) لسنة 2018، أنه (يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على ألا تقل عن 15% من مساحة قطعة الأرض)، وكمثال إذا كانت مساحة القطعة السكنية 300م²، فإن المساحة المزروعة منها يجب ألا تقل عن $15\% \times 300 = 45$ م²، ولم تذكر النسبة المخصصة للمناطق الخضراء العامة.

وحسب معايير التخطيط المقررة في المؤسسة، يتم تخصيص 6م² لكل قطعة أرض سكنية في المشروع لاستعمال المناطق الخضراء في المشروع (ولم يُذكر المساحة الخضراء الخاصة بالقطعة السكنية نفسها)، وهي تفيد لتوفير مناطق خضراء بين القطع السكنية، لأن الكثير من الأحياء تكون قطع الأراضي فيها ملكيات خاصة ولم يتم فيها تخطيط لمناطق خضراء، وينتطلب إنشاء المناطق الخضراء من قبل أمانة عمان إجراءات طويلة ودفع تكاليف استملاك وتعويضات عالية للقطع الخاصة. إلا أنه وبعد انتهاء تنظيم المشروع وإفرازه تقوم المؤسسة بالتنازل عن مساحات المناطق الخضراء ضمن المشاريع لأمانة عمان الكبرى، لتقوم الأخيرة بتنفيذ الحدائق في القطع المخصصة لذلك والعناية بها. وتبين للباحثين أن المناطق الخضراء في مشروع طبربور 1 كانت مساحتها حسب المخطط التنظيمي 16 دونم ونسبة 11% من مساحة المشروع، وحسب معايير التخطيط المقررة في المؤسسة، وبناءً على عدد القطع السكنية في المشروع والبالغ 227 قطعة، وجب توفير 6م² لكل قطعة سكنية في المشروع تخصص كمناطق خضراء، أي تخصيص مساحة $6 \times 227 = 1362$ م² كمناطق خضراء عامة، لكن على الواقع فإن المساحات المخصصة في المشروع كمناطق خضراء حوالي 2000م²، وهي غير منفذة على الواقع كما تبين للباحثين أثناء الزيارة الميدانية للمشروع.

4. المباني العامة

ويُقصد بها المساحات المخصصة لتنفيذ المباني الخدمية في المشروع لخدمة السكان وسكان المناطق المحيطة به، مثل (المسجد، المدرسة، المركز الصحي، المركز الاجتماعي أو المركز الأمني وغيرها). وحسب معايير التخطيط في المؤسسة يتم تخصيص ما نسبته من (8-16%) من مساحة المشروع لإنشاء المباني العامة وذلك للمشاريع التي مساحتها أكبر من 40 دونماً، ويرى

الباحثان أنها نسبة جيدة لتوفير الخدمات الحكومية ضمن الأحياء السكنية غير المخدومة بالمباني العامة، إذ أنه بعد انتهاء تنظيم المشروع وافرازه، يتم تخصيص أو بيع القطع المنظمة كمبانٍ عامة للجهات الحكومية لتنفيذها لخدمة الحي، وتوفر على الحكومة كلفة الاستملاك ودفع التعويضات لشراء الأراضي. أما في مشروع طبربور 1، فحسب مساحة المشروع ومعايير التخطيط فيجب ألا تقل المساحة المخصصة للمباني العامة عن 19.7 دونم (منها مدرسة أولى بمساحة 6 دونم، ومدرسة ثانية بمساحة 7 دونم، ومركز صحي بمساحة 2 دونم، ومركز اجتماعي بمساحة 1.5 دونم) كون مساحة المشروع بين 120-240 دونماً. أما فعلياً فيوجد في المشروع قطعة فارغة مخصصة كمبانٍ عامة بمساحة 8 دونمات، وقطعة ثانية بمساحة 2 دونم مقام عليها مسجد، وتبلغ نسبة هاتين القطعتين 6% من مساحة المشروع، وهي أقل من المساحة المحددة في معايير التخطيط في المؤسسة.

5. الشوارع والممرات ومواقف السيارات

ورد في معايير التخطيط أن نسبة المساحة المخصصة للشوارع والممرات ومواقف السيارات يجب ألا تقل عن 25% ولا تزيد عن 52% من مساحة المشروع. ويرى الباحثان أن هذه النسبة جيدة، وأنها يجب أن تتناسب مع عرض الشوارع المصممة في المشاريع، والتي حددتها معايير التخطيط بـ 14 م للطرق الرئيسية ضمن المشروع، و10 م للطريق الموزع الداخلي، ومن 8-9 م للطريق الداخلي، و6.5 م للطريق غير النافذ، وحالياً في مشاريع المؤسسة الجديدة تم إلغاء استخدام عرض الشارع 10 م، واستخدام العرض 12 م و14 م للشوارع الرئيسية وعرض 8 م للطريق غير النافذ. وهذا التعديل مطلوب خاصة في ضوء زيادة أعداد السيارات الخاصة لدى السكان في المشاريع، وقلة المساحات المخصصة كمواقف للسيارات، مما يضطر السكان إلى إيقاف السيارات في الشوارع ذات العرض القليل، مما يزيد من ضيق الشارع. وفي مشروع طبربور 1 بلغت المساحة المخصصة للشوارع والممرات ومواقف السيارات 47 دونماً بنسبة 31% من مساحة المشروع، وهي ضمن النسبة المحددة في المعايير، إلا أن الملاحظ أن عرض الشوارع في المشروع قليل خاصة الشوارع عرض 10 م و12 م، وتقع عليها حوالي 12 قطعة سكنية على كل جانب، ولا توجد مواقف سيارات كافية في المشروع، والممرات الموجودة تحولت إلى أدراج بسبب انحدار أرض المشروع.

ثانياً: تقييم أحكام التنظيم المقررة في مشروع طبربور 1

تُعرف أحكام التنظيم بأنها الأحكام التي تحدد معايير الحد الأدنى أو الأقصى الواجب التقيد بها في المشاريع السكنية المنفذة من قبل المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في الأردن، وتشمل (طول واجهة القطعة وعمقها ومساحة القطعة، وأبعاد الارتدادات، وعدد الطوابق، والنسبة المئوية للبناء، أحكام المباني التجارية والعامة ومواقف السيارات وغيرها)، وهي مأخوذة من نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان وتعديلاته رقم 67 لسنة 1979. وقام الباحثان بدراسة أحكام التنظيم لمشروع طبربور 1 بالتفصيل كما يلي:

1. الحد الأدنى لمساحة القطعة السكنية

ويرتبط بالحد الأدنى لطول الواجهة الأمامية وعمق القطعة، ولاحظ الباحثان أنه عندما يكون طول الواجهة من 10م-12م، والتلاصق صفر من جانب أو جانبيين، فهذا يقلل خيارات تصميم المسكن وينتج مباني سيئة الانارة والتهوية، ويزيد الكثافة السكانية في المشاريع، أما زيادة طول الواجهة فيؤدي الى زيادة مساحة القطعة، مما يعطي فرصة أكبر للاستفادة من القطعة، ويؤدي الى انتاج مساكن ذات إنارة وتهوية أفضل، وبيئة أقل اكتظاظاً خاصة بعد بناء عدد الطوابق المسموحة.

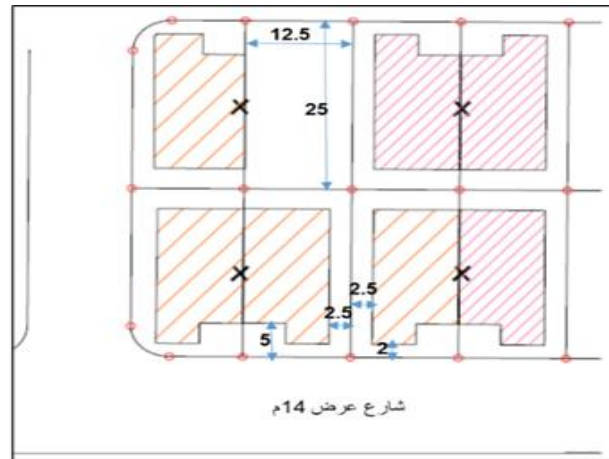
وتبين للباحثين أنه يوجد في المشروع 227 قطعة سكنية، منها 183 قطعة مبنية و44 قطعة فارغة، وأكثر من 50% من القطع السكنية تقع على شارع واحد، وبعضها يقع على شارعين، وأقلها نسبة القطع الواقعة على ممر أو درج. وقد كانت حوالي 70% من القطع السكنية ذات أبعاد (20 × 12.5م) أو (25 × 12.5م)، أي بمساحة (250 و312.5م²) على التوالي، وكانت 13% من القطع ذات طول واجهة 10م وعمق من (20-25م)، ومساحتها من (200-250م²)، وهي تنتج أبنية ذات واجهات صغيرة وصعبة التصميم، خاصة مع وجود التلاصق الجانبي لجميع القطع. ويوضح الجدول (3) أحكام التنظيم للقطع السكنية في المشروع.

جدول (3): أحكام التنظيم للقطع السكنية في مشروع طبربور 1.

النموذج	الحد الأدنى لواجهة القطعة م	الحد الأدنى لمساحة القطعة م ²	الارتدادات م			الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء	الحد الأقصى لارتفاع البناء م
			أمامي	جانبي	خلفي		
أ	9	175	2م 50% من الواجهة، 5م 50% من الواجهة	صفر، 2.5م أحد الجانبين	3م	55%	3 طوابق
ب	9	150	2م				

المصدر: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري -المخطط التنظيمي لمشروع طبربور 1.

وكمثال على علاقة مساحة القطعة والارتدادات المقررة، تم دراسة قطعة أرض سكنية في مشروع طبربور 1 وطول واجهتها 12.5م، وعمقها 25م، ومساحتها 312.5م²، ويطبق عليها الارتداد الامامي المجزأ الوارد في البند أ من الأحكام أعلاه أي (2م لـ 50% من الواجهة، و5م لـ 50% من الواجهة)، مع وجود ارتداد جانبي صفر (تلاصق) مع القطعة المجاورة، وارتداد جانبي 2.5م مع الشارع، وارتداد خلفي 3م. ويوضح الشكل (6) حكم الارتداد الامامي المجزأ والأبنية الناتجة عن تطبيقه في مشروع طبربور 1.



شكل (6): توضيح حكم الارتداد المجزأ للواجهة الأمامية.

المصدر: الباحثان اعتماداً على المخطط التنظيمي لمشروع طبربور 1، والصور من الزيارة الميدانية، 2019.

2. الحد الأدنى لارتدادات البناء

وبالنسبة لمشروع طبربور 1، فقد ورد في أحكام التنظيم أن الارتداد الأمامي لحوالي 30% القطع السكنية هو 2م، وهي مسافة قليلة وغير كافية خاصة بعد بناء 3 أو 4 طوابق، حيث يكون البناء قريباً جداً من حد الشارع، ولا يُستفاد من مسافة الارتداد الأمامي كحديقة للمسكن. أما الارتداد الجانبي فهو من جهة 2.5م، ومن الجهة الأخرى صفر (أي تلاصق جانبي بين كل قطعتين)، حيث ينتج عنه إنشاء مبانٍ سينة التهوية والانارة، وتحتاج إلى تصميم انشائي خاص، وتكون المباني غير متناسقة معمارياً وبصرياً، وتظهر المشكلات بين الجيران بعد بناء المساكن ويزيد كثافة المشروع واكتظاظه. والارتداد الجانبي 2.5م لا يكفي لتوفير موقف للسيارة، والأفضل ألا يقل الارتداد الجانبي عن 3م. أما الارتداد الخلفي 3م وهو مناسب.

3. عدد الطوابق

ورد في أحكام التنظيم لمشروع طبربور 1 أن الحد الأقصى لارتفاع البناء هو ثلاثة طوابق، أو 12م باستثناء طابق السطح ومكرر الدرج، وقد تبين للباحثين من الزيارة الميدانية، أن عدد القطع المبنية كان 183 قطعة، وكانت المباني السكنية بارتفاع طابقين بنسبة 44% من عدد القطع المبنية، والمباني بارتفاع ثلاث طوابق بنسبة 31%، والمباني بارتفاع أربع طوابق بنسبة 13%، وتجاوزت العدد المقرر في أحكام التنظيم وهو ثلاثة طوابق، أما المباني ذات الطابق الواحد فكانت نسبتها 11%، وهذا يدل على أن سكان المشروع وبعد 18 سنة من الاستقرار في المشروع، قاموا بالتوسع العمودي لبناء شقق لأبنائهم أو لغايات التأجير والاستثمار، وقام بعض السكان باستغلال الطبيعة المنحدرة للموقع، وبنوا عدة طوابق تسوية أسفل الشارع وأربعة طوابق فوق الشارع، وهذا زاد عدد الشقق المنفذة على القطعة وزاد في كثافة المشروع.

ولاحظ الباحثان أنه تم تنفيذ بعض الأبنية السكنية باستعمال الطوب الخرساني المقصور، ولكن أغلب الأبنية السكنية والتجارية والمسجد نُفذت من جدران الحجر المحلي النظيف، لما لهذه المادة من مكانة في أذهان السكان في الأردن، وارتباطها بالمكانة الاجتماعية لصاحب المبنى كونه أكثر كلفة، وهو متين ويُعمر لفترة طويلة، ويمكن تشكيل الواجهات بأشكال وألوان متعددة. ويوضح الشكل (7) نموذجاً لعدد الطوابق المنفذة في مشروع طبربور 1.



شكل (7): نموذج لعدد الطوابق المنفذة في مشروع طبربور 1.

المصدر: الزيارة الميدانية، 2019.

4. الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء

وقد جاء في أحكام التنظيم المقررة لمشروع طبربور 1 أن الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء هي 55% من مساحة القطعة السكنية، وكمثال إذا كانت أبعاد القطعة 25×12.5 م ومساحتها 312.5 م²، فإن المساحة الناتجة حسب الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء هي $55\% \times 312.5 = 171.87$ م²، بينما المساحة الناتجة عند تطبيق الارتدادات (أمامي 2م، جانبي صفر و2.5م، وخلفي 3م) هي 200م²، ولكن يجب التقيد بالمساحة الأقل وهي 171.87م² للطابق

الأرضي، وهذا يدل على عدم تناسب الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء مع الارتدادات ويقلل من استفادة المالك من قطعة الأرض.

5. أحكام مواقف السيارات

ورد في أحكام التنظيم المقررة لمشروع طبربور 1 أنه (تُعفى أول ثلاث وحدات سكنية على القسيمة الواحدة من توفير مواقف للسيارات، ولما يزيد عن ذلك يتم توفير موقف لكل وحدتين سكنيتين، وألا يزيد عدد الشقق عن ست شقق)، ويتم تطبيق أحكام نظام الأبنية والتنظيم لأمانة عمان الكبرى، ويرى الباحثان أنه في القطع السكنية ذات المساحة الصغيرة، فإن هذا يعني أن الطوابق الثلاثة والتي يتكون الطابق فيها من شقة واحدة، مُعفى من توفير مواقف للسيارات. أما القطع السكنية ذات المساحة الأكبر والتي يمكن بناء شقتين في الطابق فيها، فيتم إعفاء أول ثلاث شقق، ويجب توفير مواقف سيارات للعدد الذي يزيد عن ثلاث شقق، بمعدل موقف سيارة لكل شقتين، وهذا صعب جداً في حالة كون مساحة القطعة السكنية أقل من 350م²، والارتداد الجانبي 2.5م من جهة والتلاصق من جهة أخرى، وعلى المستفيد دفع بدل أو غرامة لعدم توفير مواقف سيارات لأمانة عمان الكبرى.

وكما يظهر على المخطط التنظيمي للمشروع، فقد تم توفير بعض مواقف السيارات عامة ضمن حرم الشوارع في المشروع، وأمام بعض القطع السكنية وأمام المسجد وقطع المباني العامة، ويرى الباحثان من خلال الزيارة الميدانية والاستبيان أن هذه المواقف غير كافية لأعداد السيارات في المشروع، وأيضاً يعتبر مالك القطعة التي أمامها موقف سيارة عام، أن الموقف مخصص لقطعه فقط وليس لجميع القطع في الشارع، مما يولد الخلافات بين السكان على المواقف القليلة المتوفرة، خاصة في ضوء تزايد أعداد السيارات الخاصة للسكان.

أما مواقف الأبنية التجارية في مشروع طبربور 1، فذكرت الأحكام أنه (يُسمح باستغلال الارتداد الأمامي لتأمين مواقف للسيارات وتُحسب ضمن العدد المطلوب من المواقف على البناء) و (يتم توفير مواقف للسيارات للأبنية التجارية بواقع موقف سيارة واحدة لكل 100م² من المساحة الإجمالية للبناء المسموح به)، وكمثال افترض الباحثان قطعة في المشروع من نوع التجاري (ب) وطول واجهتها 12.5م وعمقها 25م ومساحتها 312.5م²، والارتدادات (أمامي 6م، جانبي صفر، خلفي 3م)، فتكون المساحة المسموحة حسب الارتدادات تساوي $16 \times 12.5 = 200$ م²، وعدد الطوابق هو ثلاثة، أي أن مجموع المساحة المبنية هي $(3 \times 200 = 600$ م²)، ولحساب عدد المواقف المطلوبة نقسم $600 \div 100 = 6$ مواقف سيارات. وبما أن مساحة القطعة هو 312.5م²، ويوجد تلاصق جانبي من الجهتين، فلا يمكن تنفيذ طابق تسوية لتوفير المواقف المطلوبة وللكلفة العالية المترتبة عليه، وافترض الباحثان إمكانية تأمينها في الارتداد الأمامي للقطعة، وبما أن طول الواجهة هو 12.5م، وتحتاج كل سيارة إلى 2.5م للوقوف بشكل عمودي على الواجهة، فإنه يمكن توفير $12.5 \div 2.5 = 5$ سيارات، وينقص سيارة واحدة لا يمكن للمالك توفير موقف لها ويدفع غرامة لأمانة عمان الكبرى.

6. تقييم أحكام القطع التجارية في مشروع طبربور 1

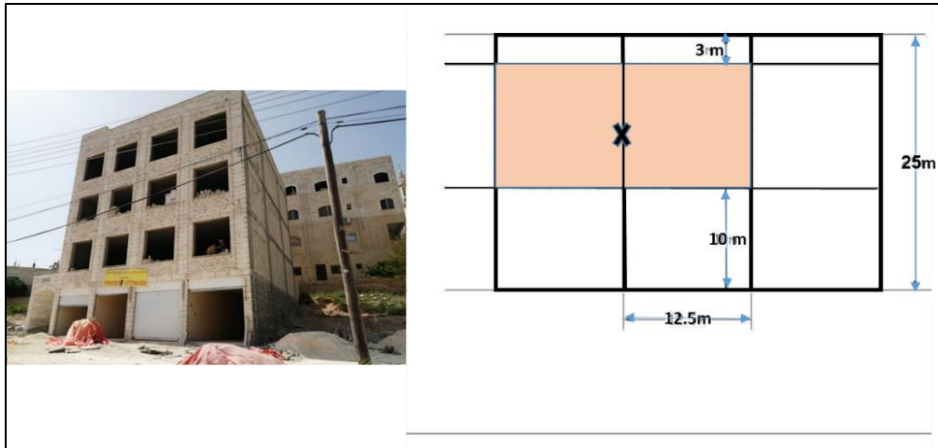
ويوضح الجدول (4) أحكام القطع التجارية في مشروع طبربور 1.

جدول (4): أحكام القطع التجارية في مشروع طبربور 1

النموذج تجاري	الحد الأدنى لواجهة القطعة م	الحد الأدنى لمساحة القطعة م ²	الارتدادات م			الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء %	الحد الأقصى لارتفاع البناء
			امامي	جانبي	خلفي		
أ	9	200	10				3 طوابق، 14م
ب	9	175	6	صفر	3	70%	باستثناء طابق السطح ومكرر الدرج

المصدر: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، المخطط التنظيمي لمشروع طبربور 1.

وكمثال على تطبيق الأحكام على قطعة تجارية في المشروع، طول واجهتها 12.5م وعمقها 25م ومساحتها 312.5م²، والارتدادات (أمامي 10م، جانبي صفر، خلفي 3م)، فتكون المساحة المسموحة حسب الارتدادات تساوي $12 \times 12.5 = 150$ م²، بينما لو طبقنا الحد الأقصى للنسبة المئوية وهي 70%، فتكون المساحة المسموحة هي 218م²، وهي أكبر بكثير من المساحة حسب الارتدادات، ويجب الالتزام بالأقل وهي 150م²، وهذا يسبب عدم تناسب المساحة الناتجة من تطبيق الارتدادات إلى المساحة الناتجة حسب النسبة المئوية للبناء، مما يقلل من استفادة صاحب القطعة التجارية منها، لأن الفرق بين المساحتين حوالي 68م²، خاصة أن سعر القطعة التجارية أعلى من القطعة السكنية. ويرى الباحثان أن الأبنية التجارية الناتجة عن هذه الارتدادات هي على الأغلب أبنية تجارية متلاصقة من الجهتين. ويوضح الشكل (8) مثلاً على أحكام التجاري والأبنية الناتجة عنه في مشروع طبربور 1، والملاحظ أن مالك البناء في الشكل قد تجاوز عدد الطوابق المسموح وهو ثلاثة، وقام بتنفيذ أربعة طوابق للمبنى التجاري.



شكل (8): مثال على أحكام القطع التجارية والابنية الناتجة في مشروع طبربور 1.

المصدر: الباحثان اعتماداً على المخطط التنظيمي للمشروع، والصورة من الزيارة الميدانية، 2019.

ثالثاً: تقييم السكان لمشروع طبربور 1

قام الباحثان بتطوير استبانة خاصة لجمع بيانات عن تقييم مشروع طبربور 1 من قبل السكان المقيمين فيه، حيث تم اختيار عينة عشوائية منتظمة مكونة من 47 أسرة في المشروع، تمثل 25% من عدد القطع السكنية المبنية في المشروع والبالغ عددها 183 قطعة مبنية، ومن أهم نتائج هذه الاستبانة ما يلي:

1. الخصائص الشخصية لعينة الدراسة

بالنسبة للخصائص الشخصية للسكان عينة الدراسة فقد كان 70% من عينة الدراسة من الذكور، منهم 94% متزوجون، و53% تقع أعمارهم بين 50-59 سنة، أي في نهاية سن العمل وبداية سن التقاعد، ومتوسط عدد أفراد الأسرة هو 5.4 فرد، وهو أعلى من متوسط عدد أفراد الأسرة حسب تقديرات دائرة الإحصاءات العامة لعام 2018 والبالغ 4.7 فرد، أي أن الأسرة ما زال لديها أبناء في عمر الدراسة، وكان المستوى التعليمي لـ 41% من العينة هو تعليم عالٍ، و36% منهم متقاعدون حكوميون، و21% موظفون في القطاع الخاص.

ومن حيث مكان الإقامة السابق قبل الشراء والانتقال الى مشروع طبربور 1، تبين للباحثين أن أغلب السكان جاءوا من أحياء مجاورة للمشروع مثل الهاشمي وماركا وطبربور وجبل النزهة والحسين، ومن مدن الزرقاء والرصيفة، وكان 55% من العينة مستأجرين سابقاً، وأجاب 60% من العينة أنهم بنوا المسكن في المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ شراء القطعة، وكان أسباب شراء القطعة 51% من العينة هو التملك والتخلص من دفع الايجار، ولأن سعر القطعة السكنية كان مناسباً، وموقع المشروع كان قريباً على مكان السكن الأصلي ومكان العمل.

2. الخصائص الاقتصادية لعينة الدراسة

أما الخصائص الاقتصادية لعينة الدراسة فجاءت فئة الدخل المتدني من (400-800 دينار شهري) بنسبة 62%، تلتها الفئة الدخل المتوسط من (800-1600 دينار شهري)، بنسبة 34%، أما فئة الدخل المرتفع (أكثر من 1600 دينار) فبلغت 4% من العينة حسب تصنيف الباحثين. وأجاب 52% من العينة أن سعر القطعة كان من 5000-10000 دينار أردني عند شرائها نقداً من المؤسسة، وكان 72% من العينة هم المستفيد الأول لشراء القطعة، واختار أكثر من 40% من العينة شراء القطعة بالتقسيط، بالاستعانة بقرض بنكي لمدة تتراوح بين سنة إلى عشر سنوات، وهذه فترات مقبولة وتدل على سرعة التسديد ونجاح طريقة التقسيط. وكان 35% من العينة يدفعون من 100-150 دينار شهرياً كقسط شهري، و23% دفعوا أكثر من 200 دينار شهرياً، وهذا يدل على إمكانية اقتطاع 25% من دخل الأسرة الشهري وتخصيصه لتسديد أقساط شراء الأرض، وهي نسبة جيدة ومقبولة عالمياً لفئة الدخل المتدني، وهذه النتائج تتناسب مع ما توصل إليه (Al Nsour, 2016) حول نسبة القسط الشهري إلى الدخل، وتوصيات (تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي، 2018) بتحسين كفاءة التمويل الاسكاني.

3. تقييم السكان للقطعة السكنية في المشروع

تراوحت مساحات القطع السكنية في المشروع من 250-325م²، وكان 38% من القطع بمساحة 250م²، وحوالي 60% من القطع تقع على شارع واحد وهي مفضلة لسهولة الوصول للقطعة وسعرها متوسط، وحوالي 19% تقع على شارع وممر وهي مقبولة أيضاً للاستفادة من التلاصق الجانبي مع الممر وتوفير مسافة بدل الارتداد الجانبي، وبعضها على شارعين وهي الأفضل والأعلى سعراً، أما القطع الواقعة على ممر أو درج فهي الأقل سعراً، وذلك لصعوبة الوصول إليها من قبل السكان، وعدم إمكانية وصول السيارة الخاصة أو سيارة الإسعاف أو الإطفاء في الحالات الطارئة لقطعة الأرض. وهذا يتوافق مع ما أوصت به دراسة (قبعين، 2004) ودراسة (العزة، 2005 ب) بتوفير قطع أراضٍ صغيرة المساحة تُباع بالتقسيط الميسر.

وكانت 70% من القطع السكنية بأبعاد (12×20م) وبمساحة 250م² أو (12.5×25م) وبمساحة 312.5م²، ومن حيث مساحة البناء المنفذ كان 75% من المباني بمساحة من 100-200م²، ووصلت مساحة بعضها إلى 250م² وأكثر، وتم بناء حوالي 40% من المباني بارتفاع طابقين، و21% منها بارتفاع طابق واحد، و21% منها بارتفاع ثلاثة طوابق، و20% منها أربعة طوابق أو أكثر، وهذا يتفق مع ما ذكره (Owens, et. al, 2016) أن مشاريع الحكومة وفرت لذوي الدخل المتدني قطع أراضٍ لا يوفرها القطاع الخاص. ويرى الباحثان أنه مع أن الحد الأقصى لعدد الطوابق المقرر حسب الأحكام هو ثلاثة طوابق، إلا أن بعض السكان تجاوزوا عدد الطوابق المقرر، وهذا متوقع بعد مرور أكثر من 18 سنة على بدء السكن في المشروع، وقيام السكان بإضافة طابق أو طابقين على الأقل، لتوفير شقق سكنية لأبنائهم المتزوجين، أو لغايات التأجير والاستثمار.

4. تقييم سكان مشروع طبربور 1 لأحكام التنظيم

ولدى سؤال أفراد عينة الدراسة حول رأيهم بأحكام التنظيم في المشروع، أجاب 66% منهم أن مساحة القطعة السكنية مناسبة لاحتياجاتهم ولقدرتهم المالية، وأجاب بعضهم أنهم يفضلون لو كانت أكبر مساحة. وأجاب 55% منهم أن الارتدادات المقررة كافية. وبالنسبة لمساحة المسكن الناتجة، أجاب 81% من عينة الدراسة أنها مناسبة لحجم الأسرة، مع أن بعضهم تجاوزوا المساحة المحددة ونفذوا مساحات أكبر، ولم يتمكن 55% من العينة من توفير موقف سيارة داخل القطعة، بسبب صغر مسافة الارتداد الجانبي البالغة 2.5م من جهة واحدة. واعتبر 80% منهم أن حكم التلاصق الجانبي بين القطع السكنية غير مفيد وله سلبيات كثيرة، مثل صعوبة التصميم وحرمان بعض الغرف من الانارة والتهوية الطبيعيين، وتسريب مياه ورطوبة من خلال الجدران المتلاصقة، وقلة الخصوصية وانتقال الصوت بين الجيران، أما الفائدة الوحيدة للتلاصق فهي إلغاء الارتداد الجانبي وزيادة بسيطة على مساحة البناء، وهذا ما توصل إليه (الفقيه، 2009) الذي عزا حصول الخلافات بين السكان إلى صغر مساحة المساكن وتلاصقها.

5. تقييم سكان مشروع طبربور 1 للمشاكل الموجودة في المشروع

أجاب 36% من عينة الدراسة بعدم وجود مشكلات بيئية في المشروع، في حين أجاب 19% بوجود إهمال في جمع النفايات الصلبة من قبل عمال النظافة، وذكر بعض السكان مشكلات أخرى مثل وجود الحشرات والكلاب الضالة حول المشروع، وظهور الرطوبة في بعض الغرف بسبب قلة التهوية والانارة.

ولدى سؤال السكان عن المشكلات الاجتماعية الموجودة في المشروع، أجاب 75% من عينة الدراسة بعدم وجود مشكلات اجتماعية تُذكر، واقتصرت المشكلات على ازعاج الأطفال في الصيف أثناء لعبهم في الشوارع، بسبب عدم وجود حدائق أو ملاعب مناسبة، ومشكلة قلة الخصوصية بسبب التلاصق الجانبي بين القطع. كما لاحظ الباحثان وجود العلاقات الجيدة والتعاون والألفة بين الجيران لطول فترة استقرارهم في المشروع، وهذا يتفق مع ما جاء في (الفقيه، 2009) الذي ربط بين تخطيط المشروع وتنمية العلاقات الاجتماعية بين السكان.

أما المشكلات التصميمية في المشروع، فكانت مشكلة قلة مواقف السيارات هي الأهم في رأي 64% من عينة الدراسة، بسبب عدم كفاية المواقف المصممة ضمن حرم الشارع أمام القطع السكنية، خاصة بعد بناء السكان للطوابق الإضافية، مما يضطر السكان إلى إيقاف السيارات على جانبي الشوارع ذات العرض القليل أصلاً. تليها مشكلة صعوبة الوصول إلى المنزل كثنائي مشكلة تصميمية في المشروع حسب رأي 53% من العينة، بسبب عدم توفر وسائل النقل العام إلى المشروع، ورفض سيارات الأجرة توصيل السكان إلا بكلفة عالية، وهذا يشبه ما جاء في دراسة (Al Tammoni, 2001) التي ذكرت قلة رضا سكان مشروع ماركا الجديد عن المشروع بسبب صعوبة الوصول إليه بالموصلات العامة. أما مشكلة قلة المناطق الخضراء فجاءت ثانياً في رأي 38% من العينة، حيث أشار السكان إلى أن المناطق الخضراء في المشروع لم تُنفذ لغاية الآن، مع أن مسؤولية تنفيذها على أمانة عمان الكبرى وليس على المؤسسة، وعدم توفر الحدائق وملاعب

الأطفال يسبب الخلافات بين السكان كما جاء في (الفقيه، 2009). أما مشكلة قلة الخدمات التجارية في المشروع فجاءت رابعاً حسب رأي 34% من العينة، فهي تعاني من قلة الجدوى الاقتصادية لتشغيلها، لأن أغلب السكان يشترون احتياجاتهم من الأسواق الكبيرة أو المولات الموجودة في المنطقة أثناء عودتهم من العمل، مما يؤدي إلى خسارة المحلات التجارية في المشروع أو إغلاقها.

وأجاب 21% من عينة الدراسة أنهم لاحظوا في السنوات الأخيرة حدوث اكتظاظ في المشروع بسبب تلاصق المباني السكنية، وزيادة عدد الطوابق المبنية مما أدى إلى زيادة عدد السكان، وذكروا وجود مشكلات أخرى مثل وجود المسجد في بداية المشروع، وقلة عرض الشوارع وصعوبة طبوغرافية المشروع ووجود الأدراج فيه، بالإضافة إلى ارتفاع كلفة الحفر عند البناء، وضعف وصول المياه إلى المساكن.

6. تقييم سكان مشروع طبربور 1 لتعاملهم مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

أجاب 83% من عينة الدراسة أنهم لم يواجهوا أي صعوبات عند شراء القطعة السكنية من المؤسسة، أما 17% من العينة فقالوا إنهم واجهوا بعض الصعوبات في تنفيذ أحكام التنظيم مثل الارتداد الامامي المجزأ، وتأثير شكل قطعة الأرض على التصميم، وتأخر وصول الكهرباء إلى المشروع. ولدى سؤال العينة عما إذا كانوا يفضلون شراء شقة جاهزة أو قطعة سكنية، أجاب 89% من عينة الدراسة أنهم يفضلون شراء قطعة سكنية فارغة وبناء المسكن عليها، لإمكانية بناء طوابق للأبناء أو الاستثمار، وتوفير الخصوصية ولتقليل الكلفة، على شراء شقة سكنية جاهزة منفذة من الحكومة أو من القطاع الخاص. ولدى سؤال عينة الدراسة هل يشجعون أصدقاءهم وأقاربهم على الاستفادة من مشاريع المؤسسة، أجاب 95% منهم بالإيجاب، و5% بالنفي بسبب عدم توفر بعض الخدمات، ووجود حكم التلاصق الجانبي بين القطع السكنية.

أما الخدمات الضرورية التي تنقص المشروع، فقد أوضح أكثر من 80% من عينة الدراسة أن توفير حديقة أو ملعب للأطفال يأتي أولاً، وتوفير مدرسة حكومية في المشروع ثانياً، لأن أقرب مدرسة تقع على مسافة 3 كم من المشروع، وصعوبة وصول طلاب المرحلة الأساسية إليها مشياً على الأقدام خاصة في أيام الشتاء، واضطرار السكان إلى الاشتراك في وسائل النقل الجماعية الخاصة غير المرخصة لإيصال أطفالهم إلى المدارس الحكومية البعيدة مقابل كلفة شهرية. وجاء توفير المركز الصحي ثالثاً بنسبة 55% من العينة، وذلك لبعد المركز الصحي الحالي وصعوبة الوصول إليه من كبار السن والأطفال، وطلب 38% من أفراد العينة توفير المواصلات العامة للمشروع، لأن وسائل المواصلات العامة لا تصل إلى المشروع، ويحتاج السكان إلى شراء سيارة خاصة أو استخدام التاكسي المكلف للتنقل والحركة. أما 34% منهم فطلبوا توفير مركز اجتماعي أو نادي رياضي خاصة للسيدات وكبار السن. وطلب السكان لهذه الخدمات توافق ما توصل إليه (Hunaiti, 1993) أن على المخططين أخذ المتغيرات الاجتماعية والثقافية بعين الاعتبار لإنجاح المشاريع.

7. اقتراحات السكان

ولدى سؤال السكان حول اقتراحاتهم، قدّم أفراد عينة الدراسة من سكان مشروع طبربور 1 عدة اقتراحات لتحسين تصميم المشاريع التي تنفذها المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري مستقبلاً، مثل أن يتم اختيار موقع المشروع في منطقة ذات طوبوغرافية سهلة، وقريبة من الخدمات مثل المواصلات العامة والمدارس والمراكز الصحية، وزيادة عرض الشوارع في المشروع، وتقسيم ثمن قطعة الأرض على عدة سنوات بأقساط ذات فوائد بسيطة.

أما بخصوص القطعة السكنية فقد اقترح أفراد العينة زيادة مساحتها إلى 300م² على الأقل، والا يقل طول واجهتها عن 13م، وأن يتناسب مع عمق القطعة بحيث تنتج قطعاً مناسبة للبناء، مع الغاء حكم التلاصق الجانبي بين القطع السكنية، وزيادة الارتداد الجانبي لتوفير موقف للسيارة، وزيادة عدد الطوابق من ثلاثة إلى أربعة طوابق للاستفادة منها مستقبلاً.

النتائج

توصلت الدراسة إلى أن تنفيذ مشروع طبربور 1 في محافظة عمان، قد وفر للمستفيد الخطوة الأولى لتملك المسكن وهو شراء القطعة السكنية، وبناء المسكن الذي ينمو ويكبر حسب احتياجات الأسرة، ويمكن إيراد بعض النتائج التي توصل إليها الباحثان على النحو التالي:

— أدى تطبيق مفهوم (الأرض المنتجة) المتبع في معايير التخطيط في المؤسسة، والذي يُفسّر بتوفير أكبر نسبة ممكنة من الأرض للاستعمال السكني، إلى بعض المشكلات في البيئة المبنية في المشروع، بسبب قلة المساحة المخصصة للاستعمالات الأخرى مثل (التجاري والشوارع والمناطق الخضراء والمباني العامة)، وبسبب قلة التخطيط والتنفيذ لهذه الاستعمالات ضمن المشروع من منظور أشمل وأوسع على مستوى البيئة المحيطة، كما أوصت به دراسة (صبح، 2000) و (القبعين، 2004)، و (العزة، 2005 ب).

— حددت أحكام التنظيم المقررة في المشروع والتي تم مناقشتها في هذه الدراسة، الحدود الدنيا والقصى لقطع الأراضي السكنية، من حيث المساحة والارتدادات والنسبة المئوية والارتفاع، وهذه الأحكام وإن كانت ضرورية، فإنها قررت شكل المباني الناتجة في المشروع، ووضعتها في قالب مغلق قلّل من حرية المستفيد في تصميم المسكن بما يناسب احتياجات أسرته، مما اضطره إلى تجاوز بعض الأحكام ومخالفتها، للحصول على مسكن ملائم لأسرته.

— توصلت الدراسة إلى أن السكان يعانون من بعض المشكلات الناتجة عن تخطيط المشروع وتحديد نسب استعمالات الأراضي فيه، ويعانون أيضاً من المشكلات الناتجة عن تطبيق أحكام التنظيم على المباني المبنية.

التوصيات

- ينبغي على المخططين في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري مراجعة بعض نسب استعمالات الأراضي المقررة في معايير التخطيط، وتعديل بعض بنودها بما يناسب احتياجات السكان الحالية والمستقبلية، مثل تقليل نسبة الاستعمال السكني في المشروع لتجنب الاكتظاظ، وزيادة نسبة وعرض الشوارع مع توفير المزيد من المواقف العامة للسيارات، وزيادة نسبة المناطق الخضراء والمباني العامة وتنفيذها في المشروع، وهذه التعديلات تحسن جودة البيئة المبنية ونوعية الحياة للسكان، وهذا يتفق مع رأي (المناصرة، 2014) بأهمية التخطيط السليم لتوفير الاستقرار والعدالة والشعور بالراحة للمواطن.
- إعادة النظر في الأحكام لتناسب احتياجات السكان، مثل زيادة مساحة قطعة الأرض إلى 300م² على الأقل لتكفي احتياجات الأسرة، وتناسب الارتدادات المقررة مع الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء، وزيادة الارتداد الجانبي إلى 3م لتوفير موقف لسيارة أو أكثر للقطعة، والغاء التلاصق الجانبي لسلياته الكثيرة، وعدم تجاوز عدد الطوابق المقرر، تجنباً لزيادة الكثافة وحدوث الاكتظاظ، وزيادة الضغط على البنية التحتية من مياه وصرف صحي في المشروع.
- إجراء تقييم مشابه لمشاريع قطع الأراضي المخدومة المنفذة في مناطق أخرى من محافظة عمان وفي المحافظات الأخرى، وتقييم السكان للبيئة المبنية فيها والمشكلات التي يعانون منها، وأخذ حلول واقتراحات السكان للمشكلات الموجودة فيها بعين الاعتبار، وذلك لمساعدة المخططين وصانعي القرار في المؤسسة عند تخطيط وتنفيذ المشاريع السكنية لذوي الدخل المتدني مستقبلاً، كما ورد في دراسات (Al Tammoni, 2001)، و (Al Nsour, 2016) و (Gattoni, 2009) و (Owens, et al. 2016) و (القبعين، 2004) التي اتبعت الأسلوب الميداني وأخذ رأي السكان بعد السكن في المشاريع المنفذة للاستفادة منها مستقبلاً.

المراجع باللغة العربية

- الفريق الفني المشترك من أمانة عمان الكبرى ودار الهندسة للتصميم والاستشارات الفنية (1988). *الخطة التنموية الشاملة لعمان الكبرى خلاصة الدراسة*. عمان.
- القبعين، حسان عيسى وديع (2004). *تقييم الحاجة السكنية لنوعي الدخل المحدود في إطار النمو العمراني لمدينة عمان الكبرى*. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان.
- العزة، غالب خليل (2005 أ). *الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية في تلبية الحاجة السكنية لشريحة ذوي الدخل المتدني في الأردن*. ندوة نظم وأنماط البناء منخفضة التكاليف في المستقرات الحضرية، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الأردن.

- العزة، غالب خليل. (2005 ب). إنجازات قطاع الإسكان للفترة 1994-2003 ومؤشرات أداء القطاع. الندوة السنوية السابعة لتقييم قطاع الإسكان، منشورات المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان، الأردن.
- المجلس الاقتصادي والاجتماعي (2018). تقرير حالة البلاد، باب البنية التحتية والإسكان. الأردن.
- المجلس الأعلى للسكان (2017). الفرصة السكانية في الأردن " وثيقة سياسات". منشورات المجلس الأعلى للسكان، عمان، الأردن.
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (عدة سنوات من 1992-2018). التقارير السنوية. عمان، الأردن.
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2017). جدول المشاريع المنفذة حتى عام 2017. عمان، الأردن.
- المناصرة، أنور محمد. (2014). تخطيط مدينة عمان واقعه ومشكلاته وآفاق تطويره. منشورات مديرية الثقافة، أمانة عمان الكبرى، الأردن.
- دائرة الإحصاءات العامة الأردنية – الموقع الرسمي www.dos.gov.jo
- دائرة الإحصاءات العامة الأردنية (2015). نتائج التعداد العام للسكان 2015. الموقع الرسمي www.dos.gov.jo
- دائرة التطوير الحضري (عدة سنوات). بيانات وجدول، عمان، الأردن.
- صبح، نشوة وليد. (2000)، دراسة وتصميم مشاريع إسكان ذوي الدخل المتدني في الأردن. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- فقيه، سليم صبحي. (2009)، متغيرات التنمية السكانية والقيم المجتمعية في البيئة الحضرية لمدينة عمان. منشورات عمادة البحث العلمي – الجامعة الأردنية.
- مؤسسة الإسكان (عدة سنوات). التقارير السنوية، منشورات مؤسسة الإسكان، عمان.

References (Arabic & English)

- Al Azzah, G, Kh. (2005b). *The Achievements of the housing sector between 1994-2003 and the sector's indicators*. Paper at the 7th annual seminar to evaluate the housing sector, 7/4/2005, Housing and Urban Development Corporation, Amman, Jordan.

- Al Azzah, G. Kh. (2005a). *The Social and Economic Considerations in Fulfilling the Housing Needs for Low-income People in Jordan*. Paper at the Low-cost Systems and Patterns in Urban Settlements, Housing and Urban Development Corporation, Amman, Jordan.
- Al Manasrah, A., M. (2014), *Planning of Amman City: realities, Problems and Development horizons*. published by the directorate of culture, Greater Amman Municipality, Jordan.
- Department of Statistics website, www.dos.gov.jo.
- Al Qubain, Hassan, I. W. (2004). *The Evaluation of Housing Need for Limited-income within the frame of the Urban Growth of Greater Amman City*. Master Thesis, University of Jordan, Amman.
- Al Tammoni, F. M. (2001). *The Evaluation of HUDC Projects in Terms of Preferences*. Master's Thesis, Jordan University of Science and Technology.
- Al-Faqih, S., S. (2009). *Variables of Housing Development and Social Values of the Urban Environment in Amman*. published by Deanship of Scientific Research –University of Jordan.
- AlNsour, J. (2016). Affordability of Low Income Housing in Amman, Jordan. *Jordan Journal of Economic Sciences*, Vol. 3, No.1: 65-79.
- Department of Statistics website, *Results of General Population and Housing Census (2015)*. www.dos.gov.jo
- Economic and Social Council. (2018). *State of the Country Report, Infrastructure and Housing Chapter*. Amman, Jordan.
- Gattoni, G. (2009). *A case for the Incremental Housing Process in Sites-and-Services Programs and Comments on a New Initiative in Guyana*. <http://web.mit.edu>.
- HUDC, various years. *Annual Reports*. published by Housing and Urban Development Corporation.

- Hunaiti, H. (1993). *Estimates of Housing Need, workshop Integrating Population Variables into Development Planning*. University of Jordan, Amman, Jordan.
- Joint Technical Team (Municipality of Greater Amman and Dar Al-Handasah Consultants –Shair and Partners), (1988), *Greater Amman Comprehensive Development Plan- Presentation Report*. Amman, Jordan.
- Owens, K. Gulyani, S. & Rizvi, A., (2016). *Success when we deemed it failure? Revisiting Sites and Services Projects in Mumbai and Ghennai 20 Years Later*. the World Bank, www.worldbank.org.
- Suboh, N., W. (2000). *A Study of Planning and Design of Housing Projects for Low Income People in Jordan*. unpublished Master's Thesis, University of Jordan, Jordan.
- The Higher Council of Population. (2017). *The Population Opportunity in Jordan- Policy document*. the Higher Population Council, Amman, Jordan.

ملحق (1)

الاستبانة المستخدمة في جمع البيانات من عينة الدراسة

بسم الله الرحمن الرحيم

استكمالاً لمتطلبات الأطروحة الجامعية لنيل درجة الدكتوراه في الجغرافيا/ كلية الآداب/ الجامعة الأردنية، تقوم الباحثة بإجراء دراسة حول تقييم مشاريع قطع الأراضي المخدمة المنفذة في محافظة عمان من قبل المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، وقد تم اختيار مشروع طيربور 1/ لواء ماركا ليكون مجالاً للدراسة الميدانية. أرجو التكرم بالإجابة عن الأسئلة الواردة في هذه الاستبانة، علماً بأن هذه الدراسة تهتم بتقييم المشروع من خلال وجهة نظر المستفيد، ورأيه في تجربة الإسكان الحكومي والتعامل مع المؤسسة، وسيكون لهذه الدراسة دور في تطوير تخطيط وتصميم المشاريع المستقبلية للمؤسسة في الأردن. علماً بأن جميع المعلومات سوف تستخدم لغايات البحث العلمي، وسيتم التعامل معها بسرية تامة.

وشكراً جزيلاً لتعاونكم

أولاً: الخصائص الشخصية للسكان عينة الدراسة:

1. الجنس: (1) ذكر (2) أنثى
2. الحالة الاجتماعية: (1) أعزب (2) متزوج (3) مطلق (4) أرمل
3. الفئة العمرية لرب الأسرة:
 - (1) من 18-29 سنة (2) من 30-39 سنة (3) من 40-49 سنة (4) من 50-59 سنة
 - (5) أكبر من 60 سنة
4. عدد أفراد الأسرة في المسكن حالياً هو:
5. المستوى التعليمي لرب الأسرة:
 - (1) أمي (2) ابتدائي (3) ثانوي (4) تدريب مهني (5) دبلوم (6) تعليم عالي
6. المهنة الحالية لرب الأسرة:
 - (1) موظف حكومي (2) موظف قطاع خاص (3) متقاعد حكومي
 - (4) متقاعد قطاع خاص (5) يعمل لحسابه الخاص (6) لا يعمل أبداً
7. مكان السكن السابق قبل الانتقال إلى المشروع (أذكر اسم المنطقة):
8. ملكية المسكن السابق الذي كنت تعيش فيه قبل الانتقال إلى المشروع:
 - (1) ملك (2) مستأجر (3) سكن مع الوالدين (4) سكن وظيفي
9. تاريخ شراء القطعة السكنية تاريخ البناء والسكن فيها

10. سبب اختيار المشروع للسكن فيه:

- (1) التملك والتخلص من دفع الإيجار (2) الاستقلال عن منزل الوالدين (3) سعر القطعة مناسب
(4) الموقع قريب من الخدمات (5) أخرى (حددناها)

ثانياً: الخصائص الاقتصادية للمستفيد:

11. الدخل الشهري للأسرة:

- (1) أقل من 400 دينار (2) من 400-800 دينار (3) من 800-1200 دينار
(4) من 1200-1600 دينار (5) من 1600-2000 دينار (6) 2000 دينار فأكثر

12. سعر القطعة السكنية عند شراءها هو: دينار أردني

13. هل كنت المشتري الأول للقطعة؟ (1) نعم (2) لا

14. طريقة تمويل شراء القطعة السكنية: (1) نقداً (2) بالتقسيط عن طريق المؤسسة (3) قرض بنكي

15. إذا كان الشراء تم عن طريق قرض:

أ. عدد سنوات تقسيط القرض عليها:

ب. مقدار القسط الشهري للقطعة السكنية: دينار أردني

ثالثاً: خصائص القطعة السكنية:

16. مساحة القطعة السكنية:

- (1) 200م² (2) 250م² (3) 300م² (4) 325م² (5) أخرى

17. موقع القطعة السكنية في المشروع:

- (1) على شارع واحد (2) على شارعين (3) على ممر أو درج (4) على شارع وممر

18. مساحة البناء المنفذ:م² عدد الطوابق المنفذة:

رابعاً: تقييم أحكام تنظيم القطعة السكنية من وجهة نظر المستفيد الخاصة (أجب بنعم أو لا حسب ما تراه مناسباً):

19	المعيار	نعم	لا
1	مساحة القطعة مناسبة.		
2	الارتدادات المقررة في أحكام التنظيم كافية.		
3	مساحة الوحدة السكنية الناتجة مناسبة.		
4	التلاصق بين القطع السكنية مفيد.		
5	يوجد موقف سيارة خاص للقطعة.		

خامساً: تقييم الخدمات المتوفرة في المشروع من وجهة نظر السكان:

20. أهم المشاكل التي يعاني منها السكان في المشروع (إن وجدت):

(أ) المشاكل البيئية (يمكن اختيار أكثر من مشكلة):

(1) تراكم النفايات الصلبة

(2) الضجيج

(3) تلوث الهواء
(4) مشكلة تصريف مياه الأمطار
(5) أخرى (حددها).....

(ب) المشاكل الاجتماعية (يمكن اختيار أكثر من مشكلة):
(1) عدم توفر الخصوصية للمنزل
(2) ضعف علاقة الجيران
(3) الإزعاج من الأطفال أو الجيران
(4) أخرى (حددها).....

(ج) المشاكل التصميمية (يمكن اختيار أكثر من مشكلة):
(1) قلة مواقف السيارات
(2) قلة المناطق الخضراء
(3) ضعف إنارة الشوارع
(4) قلة الخدمات التجارية
(5) صعوبة الوصول إلى المنزل
(6) اكتظاظ المشروع
(7) أخرى (حددها).....

سادساً: تقييم تعامل المستفيد مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري:
21. هل واجهت صعوبات عند شراءك للقطعة السكنية؟ (1) نعم (2) لا
إذا كانت الإجابة ب (نعم) ما هي هذه الصعوبات؟
.....
22. هل تفضل شراء شقة جاهزة أم قطعة سكنية فارغة؟ ولماذا؟
.....
23. هل تشجع أقرارك وأصدقائك على الاستفادة من مشاريع المؤسسة السكنية؟ ولماذا؟
(1) نعم (2) لا
.....
24. ما هي الخدمات التي تعتقد أنها ضرورية للمشروع حالياً؟
1. مدرسة حكومية
2. مركز صحي
3. حديقة أو ملعب للأطفال
4. مركز اجتماعي أو نادي رياضي
5. أخرى (حددها).....
25. ما هي اقتراحاتك لتحسين تصميم مشاريع المؤسسة السكنية مستقبلاً؟
.....
.....