

الاسكان في الأردن

المهندس حمد الله النابلسي

الإسكان في الأردن

المهندس حمد الله النابلسي

٣٦٣,٥

ح م د

حمد الله النابلسي

الإسكان في الأردن / حمد الله النابلسي. - عمان: لجنة تاريخ

الأردن، ١٩٩٣.

ص (٧٢) منشورات لجنة تاريخ الأردن؛ (٢٥) سلسلة الكتاب الأم

في تاريخ الأردن؛ (١٢)

ر.أ (١٩٩٣/٥/٥٣٦)

١- الإسكان - الأردن أ- العنوان

ب- السلسلة ج- السلسلة

(تمت الفهرسة بمعرفة المكتبة الوطنية)

بسم الله الرحمن الرحيم

تقديم

هذا الكتاب عن "الإسكان في الأردن" الذي أعده معالي المهندس حمد الله النابلسي هو الكتاب الثاني عشر في سلسلة "الكتاب الأم في تاريخ الأردن". وكان قد صدر قبله في هذه السلسلة :

١- الأردن في العصور الحجرية، بطبعته الأولى والثانية، للأستاذ الدكتور زيدان كفاقي.

٢- جنوبي بلاد الشام : تاريخه وآثاره في العصور البرونزية، للأستاذ الدكتور خير نمر ياسين.

٣- تاريخ الأردن منذ الفتح الاسلامي حتى نهاية القرن الرابع الهجري/ العاشر الميلادي، للأستاذ الدكتور محمد عبد القادر خريسات.

٤- قضاء عجلون في عصر التنظيمات العثمانية، للسيد عليان الجالودي والاستاذ الدكتور محمد عدنان البخيت.

٥- النشر والمطابع والمكتبات، للدكتور فاروق منصور.

٦- الأردن : دراسة جغرافية، للاستاذ الدكتور صلاح الدين البحيري.

٧- التعليم العام في الأردن، للأستاذ الدكتور أحمد يوسف التل.

٨- برامج تعليم الكبار ومحو الأمية في الأردن، للسيد عبد الكريم المومني.

٩- التعليم المهني في الأردن، للدكتور المهندس منذر واصف المصري.

١٠- تطور وسائل النقل في الأردن ١٩٠٠ - ١٩٨٨م، للأستاذ الدكتور يوسف صيام.

١١- القصة القصيرة في الأردن، للأستاذ الدكتور عبد الرحمن ياغي.

بالإضافة الى أربعة كتب في "سلسلة كتب المطالعة" وخمسة كتب في "سلسلة البحوث والدراسات المتخصصة"، وكتاب واحد في "سلسلة المصادر والمراجع".

وتماما للفائدة، نضع - بعد هذا التقديم - مقدمة الكتاب الأول في سلسلة "الكتاب الأم في تاريخ الأردن".

عمّان في:

ذي القعدة ١٤١٣ هـ

أيار (مايو) ١٩٩٣ م.

مقدمة الكتاب الأول

من سلسلة : "الكتاب الأم في تاريخ الأردن"

"لجنة تاريخ الأردن" لجنة مستقلة، تتخذ مقرها في المجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية (مؤسسة آل البيت) بعمّان، ألفها صاحب السمو الملكي الأمير الحسن ولي العهد من رؤساء : المجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية (مؤسسة آل البيت)، والجامعة الأردنية، وجامعة اليرموك، وجامعة مؤتة، وجامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية، والجمعية العلمية الملكية، يعد أن وجه صاحب الجلالة الهاشمية الملك الحسين رسالة الى سموه - في العشرين من شوال ١٤٠٧هـ الموافق ١٦ حزيران ١٩٨٧ م - طلب جلالته فيها أن يتولى سموه تأليف لجنة مستقلة "من المفكرين والمؤرخين المرموقين من الجامعات ومراكز البحث العلمي من الذين يواكبون تطور بلدنا، ويشاركون في مسيرته المباركة، ليقوموا بوضع خطة متكاملة المراحل لكتابة تاريخ الأردن، في اطار تاريخ أمته العربية، ونشر بحوث ودراسات ذات مستوى علمي رفيع، ومنهج موضوعي يتوخى الحقيقة وحدها، ولا يقصد الا وجه الحق، وتستخلص من هذه البحوث والدراسات سلسلة الكتب لمختلف الفئات من الناشئة الى جبهة المثقفين الى الكبار المتخصصين : للتعليم والمطالعة والمراجعة".

وقد وضعت اللجنة خطة متكاملة لحصر المصادر والمراجع والوثائق المتعلقة بتاريخ الأردن، لانجاز ثلاثة مشروعات - تصدر في ثلاثة سلاسل متتابعة* - هي :

أ - سلسلة الكتاب الأم.

ب - سلسلة البحوث والدراسات المتخصصة.

ج - سلسلة كتب المطالعة.

واستكتبت ما يزيد على مئة وعشرين من الباحثين المتخصصين - من داخل الأردن وخارجه - لإعداد البحوث والدراسات والكتب.

* أضافت "لجنة تاريخ الأردن" سلسلة رابعة، هي: "سلسلة المصادر والمراجع.

ويسر اللجنة أن تقدم للقراء هذا الكتاب وهو الأول في "سلسلة الكتاب الأم" عن تاريخ الأردن، وستتابع "لجنة تاريخ الأردن" - بمشيئة الله - إصدار بحوث "الكتاب الأم" بحيث ينشر كل بحث فور انجازه.

والله نسأل أن يكون هذا الجهد بداية طيبة نافعة للقراء والباحثين في تاريخ الأردن، انه نعم المولى ونعم النصير.

الدكتور ناصر الدين الأسد

رئيس لجنة تاريخ الأردن

رئيس المجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية

(مؤسس آل البيت)

نبذة تاريخية عن البناء في الأردن

بدأ المجتمع الأردني مسيرته من المجتمع التقليدي الذي ينتمي الى مجتمع البداوة، ثم انتقل الى المجتمع الحضري المتمثل بمدنه الكبيرة، والمجتمع الريفي المتمثل في التجمعات القروية في قرأه التي انتشرت في جميع انحاء، حيث انتقل ابناء البادية الى حياة الاستقرار والثبات في الأرض، حتى تلاشت نسبتهم من السكان كما أشارت نتائج التعداد العام للسكان والمساكن عام ١٩٧٩ م.

ومنذ عهد الاستقلال وقبله عرفت مدن الأردن وقرأه المباني والعمارات السكنية ذات الطابع المعماري المتميز والجميل، وكان نمط البناء السائد هو استعمال الحجر بأشكاله المختلفة مهذباً أو غير مهذب للجدران الحاملة التي كانت سماكتها كبيرة لتحمل الأسقف القبابية منها والأسطوانية التي تسمى ب القنطرة (العقود)، والبناء على هذه الصورة يعمل على التكيف الطبيعي أي تلطيف الجو في داخل المباني صيفاً، والمحافظة على الدفء شتاءً، وهو ما نسميه اليوم (العزل الحراري).

كما أن مفهوم البيت العربي في أسلوب العمارة كان متوافراً، ويعني توافر صحن الدار الداخلي، واستعمال مواد بناء محلية. وكانت المادة اللاصقة في البناء (المونة) تستعمل من ناتج أفران الفخار (قصرمل) والكلس (الجير) والنحاة الناعمة وهي ناتج (دقاقة الحجر) في بعض المباني، ويستعمل التراب الطيني والكلس والدبش في بعضها الآخر من المباني التي غالباً ما تكون أساساتها عريضة لتحمل أوزان الأبنية ذات الجدران السمكية والأسقف العالية، ولم يستخدم الطوبار المتعارف عليه اليوم المكون من (ألواح الخشب والمورينات)، بل استخدمت أكوام الحطب والقش أو التبن الذي كان يملأ به البناء - بعد اتمام بناء الجدران - حتى منسوب السقف، حيث يغطي ذلك الحطب بالقش ثم بطبقة رقيقة من الطين لتكون كل هذه المواد وبالشكل الذي نرغبه قبابياً أو عقدات أسطوانية، وبهذه الطريقة يتكون السقف من الدبش

الكلسي الخفيف أو المسمى بـ (الريش)، وهو ناتج حرق الحجارة الكلسية، ويتم ربط الريش بعضه ببعض باستعمال المونة القوية المكونة من مزيج (القصرمل والكلس المطفي)، وعند جفاف هذه المونة وتماسك الريش تأتي عملية كسوة السطح بطبقة سميكة من المونة لتشكل الغطاء الواقي للبناء من تسرب مياه الأمطار، وتوجيه المياه السطحية الى المزاريب. وبعدها يزال الحطب من داخل البناء ليأخذ السقف الشكل المطلوب. وتبدأ عملية القصارة الداخلية التي تتكون في الغالب من الجبس وشعر الماعز أو الطين والتبن، لأن كلاً من الشعر والتبن يساعد على تماسك القصارة.

لقد استعملت الأخشاب في صناعة الأبواب والشبابيك، وكذلك الأقفال والمفصلات التي كان الحداد العربي المحلي يصنعها يدوياً، كما استعمل البلاط الحجري الناعم الذي كان يقطع من المحاجر وينحت يدوياً بالأشكال المطلوبة في تبليط أرضية البيوت، وفي تبليط الشوارع التجارية (الأسواق) قبل ظهور مادة الأسفلت.

وتطورت مواد البناء في مطلع هذا القرن، وكان من أبرزها اكتشاف مادة الاسمنت التي أحدثت ثورة في عالم البناء، وامتازت خلطات الاسمنت بالرميل والبحصاء بسهولة التشكيل والمتانة، وجاء استعمال أسياخ الحديد ذات السماكات المختلفة مع هذه الخلطات لتعطي جدراناً وأسقفاً وأعتاباً وجسوراً ذات أشكال متعددة ومتينة، وهاهي ماثلة أمامنا اليوم في العمارات الحديثة المنتشرة في مدننا وقرانا على حد سواء.

ورافق ذلك تطور مواد التشطيبات كحديد الفاصون والألمنيوم والخشب في صناعة الأبواب والشبابيك، وظهرت مواد جديدة مثل بلاط الموزايك والسيراميك، والرخام، والأدوات الكهربائية، والصحية، والتدفئة، والتبريد، والدهانات، ولوازم النجارة الحديثة، والأباجورات، وغيرها معتمدة في صناعتها على أساليب تكنولوجية ومكننة حديثة تخفف من كثافة العمل، وتقلل من الأيدي العاملة، وتضيف عنصر الرفاهية والجمال على الأبنية السكنية.

إن الطابع الجمالي للأبنية السكنية في الأردن جاء نتيجة تطوير صناعة الحجر

قديماً وحديثاً وبأشكال فنية مختلفة قلّ أن تجدها في أي مدينة عربية أو أجنبية، حتى أصبحت الطابع المميز لمدننا وقرانا في الوقت الراهن.

أهداف البحث :

يهدف هذا البحث الى تقديم عرض لحركة الأبنية السكنية من بداية عهد الاستقلال عام ١٩٢١ وحتى نهاية عام ١٩٩٢ م. ومن ثم التعرض لمسيرة البناء للمساكن خلال هذه الفترة الطويلة التي افتقرت الى برامج التخطيط في بداية الأمر الى أن جاء عقد الستينات حيث بدأ التخطيط القومي الشامل وفق خطط خمسية وخطط سنوية الى أن تم وضع استراتيجية عامة للإسكان شملت عشرين سنة قادمة، أي لنهاية عام ٢٠٠٦.

لقد جاء هذا البحث استجابةً لسياسة الحكومة في توثيق معلومات عن مختلف القطاعات ومن بينها قطاع الإسكان في الأردن عبر مسيرته الطويلة من جهة، وتكليف أحد المهتمين والمتخصصين في العمل في قطاع الإسكان القيام بهذا العمل من جهة أخرى.

وتقتضي أهداف البحث الرجوع الى البيانات الاحصائية عن المساكن في دائرة الاحصاءات العامة، ولدى الجهات العاملة في قطاع الإسكان. كما تم جمع المعلومات وتبويبها وعرضها بجدول احصائية تبين الانجازات السنوية من المساكن. وقد اتخذت الدراسة الأسلوب الوصفي الموضوعي في تحليل البيانات، وفي حصر الجهات العاملة في الإسكان بين القطاعين : العام والخاص.

لقد تضمن هذا البحث عرضاً موجزاً لتاريخ الأبنية السكنية في الأردن، وبين تطور اسلوب البناء مع تغيير المواد المستخدمة فيه. وتقتضي أهداف البحث دراسة الموضوعات التالية :

أولاً: مسيرة البناء.

ثانياً: الحاجة السكنية.

ثالثاً: الجهات العامة في قطاع الإسكان وتقسيمها الى جهتين هما:

أ - القطاع العام وانجازاته في معالجة الأزمة السكنية.

ب - القطاع الخاص وانجازاته.

رابعاً : الإسكان وتطور صناعة مواد البناء وأساليب البناء الحديثة.

خامساً : أهم توصيات دراسة استراتيجية الإسكان الوطنية للفترة (١٩٨٦ - ٢٠٠٦ م).

أولاً : مسيرة البناء :

دأبت الأسرة الأردنية على أن تبني بيتها حسب قدرتها المادية من حيث الاتساع والطراز والمواد المستعملة، وفي بداية عهد الاستقلال اتصف طابع بناء المساكن بالبساطة وكان يقوم بذلك أفراد الأسرة نفسها أو بمساعدة أبناء الحي أو القرية، ومعظمهم يشكلون أبناء عشيرة واحدة، لهذا لم تكن هناك حاجة للخبرة والتخصص في تصميم المساكن وبنائها. وفي ذلك الوقت لم تظهر حاجة سكنية ملحة تقتضي المعالجة أو الحل على الصعيد العام.

ونظراً لأن طبيعة المسكن هي انعكاس لواقع المجتمع، فإن بساطة المسكن وسهولة بنائه جاءت نتيجة أن المجتمع الأردني في ذلك الوقت كان يغلب عليه الطابع التقليدي، أي الريفي وكان قريباً من البداوة، وهذا هو التفسير الواضح لظاهرة احتواء غالبية المساكن على زرائب وحظائر للمواشي التي يعتمد عليها المواطن الأردني في حياته اليومية. ومع التطورات والتغيرات السريعة التي مرت على المجتمع الأردني خلال العقود الثلاثة الأخيرة تطورت حركة بناء المساكن، وظهرت مهن متخصصة في التصميم والبناء، وتعددت التخصصات المتعلقة بهذا الموضوع كالبناء، والحداد، والنجار، والبليط، والقصير، والموسرجي، وغيرها. وأخذت تظهر الحاجة الملحة للمساكن التي تحتاجها الأسر الجديدة سنوياً في الوقت الذي ارتفعت فيه تكاليف البناء، مثلما ارتفعت أسعار بدلات الأيجار مقابل تدني دخول الأفراد. وقد زاد من حدة المشكلة السكنية تحول المجتمع الأردني من تقليدي يعتمد على الزراعة الى حضري يعتمد على الوظائف والدخل المحدود، وأصبح الحصول على مسكن للعديد

من الأسر بعيد المنال، إلا أن غريزة حب امتلاك المسكن في ظل الظروف الصعبة أدت إلى تخلف مستوى المساكن عن مجارة عمليات التقدم الاجتماعي والإقتصادي للسكان، وبذلك وجدت أحياء عشوائية مختلفة حول مدن المملكة وبشكل خاص مدينة عمان، وأقيمت هذه التجمعات على أراضٍ غير مملوكة، وبصورة مخالفة لقوانين الأبنية والتنظيم العمراني.

ومع بداية عقد الخمسينات بدأت مسيرة التنمية في الأردن لتشمل جميع القطاعات الاقتصادية والاجتماعية وتعم جميع اقاليمه. ورافق الجهود التنموية توجه أبناء الريف نحو المدن التي امتازت بوفرة الخدمات والمرافق العامة، وتوافر فرص العمل الدائم، وتحقيق دخل أعلى من الأرياف، وبذلك بدت للعيان أزمة التحضر في المدن ومدينة عمان خاصة حتى ضاقت طاقتها عن استيعاب سكانها الجدد من أبناء فلسطين، وخاصة في أعقاب حربي عام ١٩٤٨ م، ١٩٦٧ م، ومن أبناء الأرياف، أي الهجرة الداخلية.

وقد شهدت عمان العاصمة ومدن المملكة حركة كبيرة فاقت كل توقع على الرغم من الإمكانات المادية المحدودة، واتسع التنظيم في عمان العاصمة، وكذلك في مدن المملكة وقراها، لتظهر مناطق جديدة تتعدى مركز المدينة أو القرية القديمة روعي في أبنيتها وتنظيم مرافقها العامة الأخذ بكل حديث، وكل ذلك جاء نتيجة لاتخاذ الدول من عمان عاصمة لها، وما تبع ذلك من تركز الخدمات الحكومية في المدينة حتى استقطبت العديد من أبناء الريف الذي يفتقر لمثل هذه الخدمات، بالإضافة الى أن الاستقرار السياسي في الأردن أدى الى استقطاب جاليات عربية وأخرى أجنبية.

وأصبح الإستثمار في العقار استثماراً مجدياً يضطلع به القطاع الخاص وحده دون أي مساعدة من الحكومة، وأخذت بعض الأسر تستثمر في البناء حيث تبني البيوت والمتاجر لغايات التأجير أو البيع. ونظراً للزيادة السريعة في السكان تزايد الطلب على المساكن حتى عجزت القدرات المالية لدى القطاع الخاص وحده عن تلبية ذلك مما أدى إلى عدم تأمين المساكن الكافية لذوي الدخل المحدودة.

أما الإقراض لغايات السكن أو الاستثمار فلم يكن معروفاً، ولم تكن البنوك

آنذاك تشجع عليه. لذلك كله كان لا بد من تدخل الحكومة لتعمل على توفير المسكن الصحي المناسب لذوي الدخل المحدودة إما بالتنفيذ المباشر من قبلها، أو عن طريق تشجيع القطاع الخاص على إيجاد هذه المساكن.

ثانياً: الحاجة السكنية:

يأتي السكن في المرتبة الثانية من المتطلبات الأساسية للإنسان، وذلك بعد الغذاء الذي يحتل المرتبة الأولى، والحاجة السكنية في الأردن ناجمة عن عدم التوازن بين عرض المساكن والطلب عليها في سوق الإسكان، فقد أكدت دراسة استراتيجية الإسكان أن المساكن المعروضة لم تتناسب مع الطلب عليها من حيث النوع وليس من حيث العدد، فقد اتصف العرض بالاكثار من المساكن الفاخرة مرتفعة التكاليف في حين ازداد الطلب على المساكن ذات الكلفة المتدنية لذوي الدخل المتدني من السكان، وأدى ذلك الى ارتفاع نسبة المساكن الخالية الى (١١%)^(١).

وكانت مشكلة توفير المسكن في العالم موضع اهتمام المجتمع الدولي لا لكونها تغطي حاجة سكنية وتعمل على تحسين مستوى المعيشة فحسب، وإنما لأنها تؤدي الى تحريك الاقتصاد الوطني من خلال مساهمة عملية الإسكان في إيجاد فرص العمل، وتنشيط صناعة مواد البناء المحلية، وزيادة الإنتاجية وخلق الإستثمار، وفي الوقت الذي يقل فيه العرض عن الطلب في حال السكن تكون الحاجة السكنية مشكلة ملحة تأخذ بعداً اجتماعياً كبيراً، ويتطلب حلها تضافر جهود كل من القطاعين العام والخاص.

ويعتبر الأردن حديث عهد بالإسكان اذا ما قورن بغيره من دول العالم، إلا أنه لا يقل عنها اهتماماً بالمشكلة السكنية، حيث ظهرت الحاجة الى ذلك في وقت مبكر، حيث أشار في برنامج السنوات السبع للتنمية الإقتصادية (١٩٦٤-١٩٧٠ م) إلى إنشاء مؤسسة تعنى بالإسكان، وقد توقف العمل بهذا البرنامج عام ١٩٦٧م نتيجة العدوان الاسرائيلي. وقد جاء في هذا البرنامج حول قطاع

(١) Ministry of Planning, Housing Strategy, Vol. (6), Amman, Jordan.

الإسكان ما يلي:

"ما زال القطاع الخاص في الأردن يضطلع وحده بكامل عمليات الإسكان دون أية مساعدة من الحكومة، وكان من أثر ذلك عدم توافر المساكن الكافية على مستويات اجتماعية مقبولة، فضلاً عن أن عدداً غير متناسب من المباني الجديدة كان من البيوت الفاخرة، ولقد دل المسح الاجتماعي لمدينة عمان ١٩٦٠ م على أن نصف عائلات المدينة كانت تسكن في ما معدله غرفة واحدة لكل عائلة. أما أوضاع السكن في المدن الأخرى فهي غير معروفة، وإن كان من المحتمل أنها لا تغاير الوضع القائم في عمان^(١).

ويتضح من تعداد السكان لعام ١٩٦١ ان (٣٧٠٠٠) من الشباب يصبحون في سن الزواج كل سنة مما يزيد الحاجة الى المساكن. إن تسهيلات القروض الرأهنة لا تفي بمتطلبات الإسكان الحالية، كما أنه لا توجد مؤسسة ملائمة لتقوم بتنفيذ برنامج اقراضي لبناء المساكن، والواقع أنه بينما نرى أن القيام ببرنامج ضخم لإنشاء المساكن لا يمكن تبريره اقتصادياً، في ضوء الهدف الشامل وهو استقلال البلاد الاقتصادي، إلا أن القيام ببرنامج إسكان لذوي الدخل المتوسط أمر له ما يبرره من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية"^(٢).

وحدد البرنامج المشار إليه أعلاه الهدف، وهو إنشاء عدد كبير من المساكن الجديدة المناسبة والبسيطة تتألف من وحدات سكن منفردة أو مجمعة وذلك لتوفير مساكن أفضل لنسبة كبيرة من الأردنيين.

كما أورد البرنامج أيضاً اقتراحاً بإيجاد مؤسسة للإسكان للمساعدة في تنظيم وتمويل عملية بناء المساكن لذوي الدخل المتوسط من المواطنين (مثل موظفي الدولة المصنفين)، كما رأى أن تكون هذه المؤسسة مستقلة لها رئيسها ومديروها الذين يمثلون المصالح المختلفة ذات العلاقة بالإسكان، ومجلس إدارتها الذي يمتلك صلاحيات عقد القروض الإسكانية، ودعم وتشجيع تملك المساكن،

(١) ، (٢) مجلس الأعمار. برنامج السنوات السبع الاقتصادية والاجتماعية. عمان/ الأردن، ص (٢٨٥).

وتوفير التمويل اللازم لتطوير الإسكان، والعمل كمستشار للدولة في كل ما يتعلق بشؤون الإسكان.

كما حدد البرنامج عام ١٩٦٦م عام تشكيل المؤسسة على أن تكون مسؤولة من البداية عن توفير أموال الإسكان لمختلف جمعيات الإسكان التعاونية المرتبطة بالاتحاد التعاوني المركزي. وبمرور الزمن، وتزايد تجارب المؤسسة فإن عليها أن تسعى للحصول على أموال من مصادر محلية وأجنبية، وأن يزداد نشاطها سنة بعد سنة.

ولقد ظهرت الحاجة الى المساكن منذ الخمسينات وذلك للأسباب التالية :-

١. الهجرة القسرية الأولى التي تعرض لها الشعب الفلسطيني عام ١٩٤٨م، التي كان من نتائجها إقامة مخيمات مؤقتة تحولت مع الزمن الى مخيمات تنقصها الخدمات العامة، ويغلب عليها طابع المناطق المتخلفة.

٢. الهجرة القسرية الثانية التي تعرض لها الشعب الفلسطيني في الضفة الغربية عام ١٩٦٧م، التي كان من نتائجها إقامة مخيمات النازحين المؤقتة التي لا تختلف من حيث التنظيم والشروط الصحية عن سابقتها.

٣. التطور الاجتماعي الأسري الذي أدى الى ازدياد عدد الأسر الجديدة.

٤. الزيادة الطبيعية في عدد السكان التي تقدر في الأردن بنسبة (٣،٤%) سنوياً وهي من النسب العالية في العالم.

٥. الهجرة من الريف الى المدن سعياً وراء تحسين مستوى المعيشة عن طريق البحث عن فرص عمل دائم، والحصول على دخل أعلى.

٦. استبدال المساكن القديمة غير الصالحة.

٧. العجز المتراكم من السنوات الماضية.

٨. ارتفاع تكاليف البناء بالنسبة للأسر ذات الدخل المتدني.

وكان تفاقم الحاجة السكنية نتيجة للعجز السنوي عن بناء العدد المطلوب من

المساكن لتغطية الحاجة السكنية، واستمرار العجز المتراكم من السنوات السابقة مما دفع الدولة إلى وضع برامج للإسكان في العديد من الخطط الثلاثية والخمسية الأولى والخمسية الثانية والخمسية الثالثة، واتخاذ الإجراءات الكفيلة بإيجاد جهات تمويلية تساعد القطاع الخاص على تغطية الحاجة السكنية، وتسير معه جنباً إلى جنب، ومن هذه الجهات :

- ١ - مؤسسة الإسكان.
 - ٢ - دائرة التطوير الحضري.
 - ٣ - سلطة وادي الأردن.
 - ٤ - بنك الإسكان.
 - ٥ - صناديق الإسكان التي أسسها القطاع العام كصندوق الإسكان العسكري، وصندوق إسكان موظفي التربية والتعليم.
- كما تطورت وسائل القطاع الخاص بفضل المبادرات الفردية لتشكل أفضى جديدة خاصة به هي الجهات التالية : -
١. جمعيات الإسكان التعاونية.
 ٢. المؤسسات المالية العقارية.
 ٣. صناديق الإذخار السكني، وقد أسسها القطاع الخاص ضمن مؤسساته، وكانت تعطي قروضاً للمشاركين في الصناديق.
 ٤. إسكانات الشركة العامة.
 ٥. شركات البناء الخاصة.
 ٦. الإسكان الفردي.

وبذلك استطاع القطاع العام والخاص أن يغطيا الحاجة السكنية، وقد بلغ

الرصيد الإجمالي من الوحدات السكنية في المملكة حتى عام ١٩٨٧^(١) ٥١٦ ألف وحدة، أي ما يزيد على نصف مليون وحدة سكنية موزعة كالتالي : -

عمّان الكبرى	٣٤,٥% ^(٢) .
البلديات الأخرى	٣٨,٣% ^(٣) .
القرى	٢٧,٢% ^(٤) .

وذلك حسب تقديرات استراتيجية الإسكان للحاجة السكنية السنوية بمعدل يتراوح ما بين (١٩ - ٢٣) ألف وحدة خلال الفترة (١٩٨٦ ولغاية ٢٠٠٦ م).

ثالثا : الجهات العاملة في قطاع الإسكان :

ويمكن تقسيمها الى جهتين :

أ - القطاع العام ويتمثل بالمؤسسات التالية:

١- مؤسسة الإسكان :

انشئت مؤسسة الإسكان عام ١٩٦٦ م بموجب القانون المؤقت رقم (٤٧) لسنة ١٩٦٥ م، وصدر القانون الدائم رقم (٢٧) لسنة ١٩٦٨ م، ونشر في الجريدة الرسمية رقم (٢٠٨٩) تاريخ ١٦/٤/١٩٨٦م، وصدرت عدة أنظمة بالاستناد إلى قانون المؤسسة تنظم الإقراض والتمليك والتوفير واللوازم والمقاولات. وكانت غاياتها وأهدافها كما جاءت في القانون ما يلي :

١. القيام باستملاك الأراضي ووضع تصاميم المساكن بنفسها أو عن طريق الغير إما بالتعاقد المباشر أو عن طريق العطاءات وإجراء الدراسات وإنشاء المساكن وفق البرامج الموضوعية لها بشكل جماعي، وتأجيرها أو تمليكها للموظفين وذوي الدخل المحدود بعد استيفاء ائتمانها على أقساط.

(١) دائرة الإحصاءات العامة، الكتيب السنوي عام ١٩٨٧ : ١

(٢) ، (٣) ، (٤) المصدر: دراسة إستراتيجية الإسكان الوطنية في وزارة التخطيط.

٢. صرف القروض لبناء المساكن للهيئات المعنوية والجمعيات التعاونية للإسكان وللأفراد، والتأكد من ملائمة هذه المساكن من ناحية التكاليف ومطابقتها للتصاميم الموضوعة من قبل المؤسسة، ولها الحق في الإشراف على سير العمل وتوقيفه إذا ما وجدت أية مخالفة للأسس التي أعطي القرض بموجبها.

٣. تقديم التوصيات اللازمة للحكومة حول سياسة الإسكان العامة وعلاقتها بالتنظيم، بالتعاون مع دائرة تنظيم المدن في وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة وغيرها من المؤسسات العامة والخاصة ذات العلاقة بهذا الموضوع.

وقد تمكنت المؤسسة عبر ستة وعشرين عاما من الإسهام في عملية توفير السكن بالتعاون مع أجهزة أخرى سنائي على ذكر نشاطها وأهدافها لاحقا، وذلك من خلال خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية الصادرة عن المجلس القومي للتخطيط، وهي:

الخطة الثلاثية ١٩٧٣ - ١٩٧٥ م، والخطة الخمسية الثانية ١٩٨١ - ١٩٨٥ م،
والخطة الخمسية الأولى ١٩٧٦ - ١٩٨٠ م، والخطة الخمسية الثالثة ١٩٨٦ - ١٩٩٠ م.

علما بأن هذه الخطط أناطت بالمؤسسة القيام بمهام قامت بتنفيذ معظمها، والعمل

جار لتحقيق ما تبقى منها، ومن هذه المهام - على سبيل المثال لا الحصر:

١- البناء لذوي الدخل المحدودة المتدنية والمتوسطة.

٢- تخفيض معدل إشغال الغرفة الواحدة التي بلغت ٢,٥ فرداً في الأردن.

٣- إعطاء الأولوية للبناء في مراكز الإنتاج الزراعي والصناعي للحد من الهجرة الى المدن خاصة عمان العاصمة.

٤- البناء لسد الحاجة السكنية الناتجة عن الزيادة في عدد السكان.

٥- البناء لسد الحاجة السكنية الناتجة عن التطوير الاجتماعي للأسر.

٦- التركيز على تطوير المناطق المختلفة.

- ٧ - اجراء دراسات لوضع السياسة الإسكانية، وتحديد المواصفات القياسية للبناء.
- ٨ - إجراء البحوث والدراسات على مواد البناء المحلية والمستوردة، بقصد تطويرها وتصنيفها وتحديد مقاييسها ومواصفاتها، لتخفيف تكاليف البناء وتحسين نوعيته، وتخفيض نسبة مواد البناء المستوردة بالتعاون مع الجمعية العلمية الملكية عن طريق مركز بحوث مواد البناء.
- ٩ - المساهمة في وضع قانون بنك الإسكان لتقديم التسهيلات الائتمانية الإسكانية لمؤسسة الإسكان، ومؤسسات التمويل والتسليف الإسكاني، وجمعيات الإسكان التعاونية، وشركات الإسكان الخاصة، والأفراد.
- ١٠ - شراء الأراضي لغايات السكن وتنظيمها وتوفير الخدمات العامة لها وبيعها ضمن شروط إنشاء المساكن عليها.
- ١١ - تنظيم إقامة مؤسسات توفير وتسليف إسكاني بقصد تجميع المدخرات، واستثمار أموالها في تمويل إنشاء المساكن (صندوق الإسكان العسكري) و (صندوق إسكان المعلمين).
١٢. الطلب من الشركات والمؤسسات المالية الكبيرة دعم مشروعات الإسكان لصالح موظفيها وعمالها.
١٣. تشجيع جمعيات الإسكان التعاونية وإمدادها بالقروض التي تمكنها من إنشاء المساكن.
١٤. تشجيع القطاع الخاص على التوسع في إنشاء المساكن وذلك بإنشاء شركات ومؤسسات أهلية لغايات إنشاء الأبنية السكنية.
١٥. التعاون مع الجهات المختصة لتأهيل وتوفير القوى العاملة الماهرة اللازمة لتنفيذ مشاريع الإسكان، وسد العجز في قطاع الخدمات.
١٦. وضع أراضي الدولة الصالحة للمشاريع الإسكانية تحت تصرف مؤسسة الإسكان لاستغلالها في إقامة المشاريع الإسكانية عليها، أو بيعها للأفراد وجمعيات الإسكان التعاونية بسعر مخفض، شريطة استغلالها خلال مدة

سنة ونصف من تاريخ البيع، على أن تكون الأبنية عليها بمساحة لا تتجاوز (٢٠١م) للوحدة السكنية الواحدة.

١٧. تشجيع إنشاء وتطوير صناعة مواد البناء، وبالأخص المعتمدة على الخامات المحلية.

١٨. تجهيز وتنفيذ مشاريع تطوير حضرية تتضمن إقامة مجمعات إسكانية متكاملة تشمل على الخدمات الاجتماعية والمرافق العامة الضرورية، وتوفير فرص التدريب والعمل للمقيمين فيها.

١٩. وضع دستور للبناء يحدد المعايير الواجب اتباعها عند إقامة الوحدات السكنية وبشكل خاص بالنسبة لاستهلاك الطاقة والمياه، وإصدار مواصفات ومقاييس وطنية موحدة لعناصر البناء الرئيسية.

٢٠. وضع استراتيجية الإسكان العامة وصولاً إلى التنسيق الأوثق بين المؤسسات والأجهزة المختلفة العاملة في مجال الإسكان.

٢١. تطوير نظام معلومات إحصائي شامل خاص بالإسكان.

٢٢. تخفيف الأنظمة، وتبسيط الإجراءات في معاملات إفراز الشقق وترخيصها واذن الإشغال ونقل الملكية والرسوم المرتفعة وغير ذلك.

٢٣. تطوير أنظمة البناء لتلبي حاجات الدخل المتدني.

٢٤. تشجيع إقامة المشاريع السكنية التي تؤمن مشاركة ذوي الدخل المتدني في تخطيط هذه المشاريع (الإسكان الذاتي) وتنفيذها وإدارتها.

٢٥. تعبئة المدخرات وتوجيهها لقطاع الإسكان من خلال التوسع في إنشاء صناديق ادخار المؤسسات والشركات وجمعيات الإسكان، مع إعطاء حوافز مناسبة لتلك التي تتوجه لصغار المدخرين، ولتوفير القروض الإسكانية لهم.

٢٦. تشجيع إقامة الأبنية السكنية ذات الشقق والطوابق التي تقل مساحتها عن ٢٠٠م^٢ للوحدة الواحدة في المدن الكبيرة.

وفيما يلي المشاريع الإسكانية التي قامت بها مؤسسة الإسكان موزعة حسب محافظات المملكة على مدى السنوات منذ انشاء المؤسسة حتى عام ١٩٨٩م، وقد بلغت (٧٨) مشروعاً غطت مدن المملكة وقراها. بالإضافة الى إعطاء قروض فردية بلغ عددها (٥٠٩) قروض، وبلغت قيمتها (١٠١٦،١٥٤) ديناراً، ووزعت (١٠٢) قطعة أرض في ماركا وذلك عند تأسيسها وقبل استكمال كوادرها الفنية.

مشاريع مؤسسة الإسكان موزعة حسب المحافظات

الجدول (١)

توزيع الإنجازات حسب المحافظات وتواريخ الإنشاء وعدد الوحدات ومساحة الأبنية والكلفة الفعلية لكل مشروع :

محافظه العاصمة :-

الرقم	سنة الإنشاء	اسم المشروع	عدد وحداته	مساحة الابنية (م ^٢)	الكلفة الفعلية بالالف دينار
١	١٩٦٩	ضاحية الحسين/١	١٨٨	٣٣٧٨٠	٧٧٦
٢	١٩٦٩	موظفي الداخلية	٧٤	٧٤٠٠	١٥٦
٣	١٩٧٠	موظفي الحكومة التعاونية	٤١	٥٧٤٠	١٢٥
٤	١٩٧١	القويسمة/١	١٤٦	٨٩٢٧	١٧١
٥	١٩٧٢	مادبا /١	٥٠	٤١١٥	١١٠
٦	١٩٧٢	ضاحية الحسين /٢	٢٤٠	٢٢٧٤٤	٦٥٥
٧	١٩٧٣	الونانات /١	١٨	١٦٢٦	٤٧
٨	١٩٧٣	الونانات /٢	٣٠	٢٥١٩	١٠٣
٩	١٩٧٤	القويسمة /الريادي	٢٢	١٧٣٠	٥٦
١٠	١٩٧٤	الهاشمي الشمالي	٣٠٠	٢١٤٢٦	٥٠١
١١	١٩٧٥	مرج الحمام	١١٤	١٣٦٠٠	٧٠٣
١٢	١٩٧٦	ماركا / التطوير	١٠٠٢	٧٣٨٥٢	٤٢٧٢
١٣	١٩٧٧	الجببهاء	٨٤	١١٥٦٧	٩٠١

الرقم	سنة الانشاء	اسم المشروع	عدد وحداته	مساحة الابنية (م ^٢)	الكلفة الفعلية بالالف دينار
١٤	١٩٧٩	مادبا / حنينا / أ	٦٠	٥٢٢٠	٤٠٧
١٥	١٩٧٩	مادبا / حنينا / ب	٧٠	٦٠٩٠	٤٧٥
١٦	١٩٧٩	ماركا معلمين	١٨٦	٢٢٠٣٢	٢٣٥٨
١٧	١٩٨٠	الصحفيون	٦٧	١١٣٩٠	١٠٥٢
١٨	١٩٨١	سحاب	٢٥٨	٢٤١٨٠	٢٥٥٦
١٩	١٩٨١	المقابلين / الجمارك	١٣٢	١٥٩٧٢	١١٤٢
٢٠	١٩٨١	عمان / شفق	٤٨	٧٦٨٠	٧٥٠
٢١	١٩٨١	ابو نصير	٣٦٥٠	٤٣٨٠٤٢	٨٥٠٠٠
٢٢	١٩٨٢	القضاة	٦٦	١٠٥٦٠	١٣٦٠
٢٣	١٩٨٩	ذبيان	٤٦	٤٧٣٠	٥٠٠
			٦٨٩٢	٧٥٤٩٢٢	١٠٤,١٧٦

محافظة البلقاء:

١	١٩٧١	السلط / ١	٣٥	٢٩٣٠	٧٥
٢	١٩٧٤	السلط / ٢	٤٠	٢٧٥٧	١١٨
٣	١٩٧٨	معهد المعلمين/السلط	٣٦	٣٨٨٨	٢٦٨
			١١١	٩٥٧٥	٠,٤٦١

محافظة الطفيلة :

١	١٩٧٢	صنفحة	٢٠	٨٤١	١٩
٢	١٩٧٢	عيمة	٤٠	١٦٨٢	٣٩
٣	١٩٧٢	ضانا	٤٠	١٦٨٢	٣٢
٤	١٩٧٤	الحسا	٣٠	٢١٥١	٧٧
٥	١٩٧٨	الطفيلة / ١	٢٦	١٧٤٨	٢٩٠
٦	١٩٧٩	الطفيلة العطا عطة (القاسية)	٤٤	٢٠٢٤	١٩٠
٧	١٩٨٣	الطفيلة الجديدة / ٢	٧٨	٧٧٩٤	١٠٥٠
			٢٧٨	١٧٩٢٢	١,٦٩٧

محافظه المفرق :

الرقم	سنة الانشاء	اسم المشروع	عدد وحداته	مساحة الابنية (م ²)	الكلفة الفعلية بالالف دينار
١	١٩٧٤	منشية بني حسن / ديرورق	٤٢	١٩٤٠	٧٥
٢	١٩٨٢	المفرق	١٠٤	٨٨٤٠	١٠٤٠
			١٤٦	١٠٧٨٠	١،١١٥

محافظه الكرك :

١	١٩٧٢	الكرك / ١	٣٦	٣٥٢٢	١١٨
٢	١٩٧٢	غور فيفا	٥٠	٢١٨٥	٤٠
٣	١٩٧٣	الغوير	٢٦	١٥٣٣	٥٠
٤	١٩٧٣	الوادي الأبيض	٢٨	١٦٥١	٥١
٥	١٩٧٤	القطرانة الشمالية	٣٥	٢٠٦٤	٥٩
٦	١٩٧٤	القطرانة الجنوبية	٢٦	١٥٣٣	٤٧
٧	١٩٧٤	غور الصافي	٥٠	٢٤٦٦	٨٨
٨	١٩٨٠	الكرك الجديدة / ٢	٩٢	٩٢٤٠	٨٠٠
			٣٤٣	٢٤١٩٤	١،٢٥٣

محافظه اربد :

١	١٩٦٩	اربد / ١	٩٨	٦٥٧٤	١٢٧
٢	١٩٧٣	الرمثا	٤٤	٤٢٢٩	١٦٧
٣	١٩٧٥	اربد شقق / ٢	٩٠	١٠٩٨٠	٤٤٦
٤	١٩٧٨	اربد / ٣ توسعي	٣٦	٤٣٧٨	٢٤٤
٥	١٩٨٠	اربد / زبدة فركوح ٤	٣٩٢	٤٣٨٢٠	٤٤٩٨
٦	١٩٨٢	جرش	٦٠	٦٤٨٠	٧٨٠
٧	١٩٨٣	عين جنة / عجلون	٥١	٥٥٠٨	٧١٤
٨	١٩٨٣	ام قيس	١٥٠	١١٨٠٠	١٢٩٠
			٩٢١	٩٣٧٦٩	٨،٢٦٦

محافظة الزرقاء :

الرقم	سنة الانشاء	اسم المشروع	عدد وحداته	مساحة الابنية (م ^٢)	الكلفة الفعلية بالآلاف دينار
١	١٩٧٠	الزرقاء / ١	١٨٠	٨٠٤٣	١٧٦
٢	١٩٧٢	الزرقاء / الريادي	٢٣٤	٣٢٣٤	٨٠
٣	١٩٧٣	الدهيثم الخلف / الضليل	٤٠	٢٤٥٨	٦٨
٤	١٩٧٣	العثمان / الضليل	٤٠	٢٤٥٨	٦١
٥	١٩٧٦	الهاشمية خو	١٠١٢	٦٨٩٨٨	٣٦٣٥
٦	١٩٧٦	الزرقاء معلمين	٢١٠	٢٤٣٩٠	١٩٣٨
٧	١٩٧٩	الرصيفة عمالي / ١	٥٠٤	٣٩٠٤٨	٣١٣٤
٨	١٩٨٣	الرصيفة / ٢	١٧٤	١٤٧٩١	١٣٩٢
٩	١٩٨٩	الزرقاء / البتراوي *	٥٠٤	٥٦٩٨٥	٥٠٠٠
			٢٧١٤	٢٢٠٣٩٤	١٥٤٨٤

* تقديرية، والمشروع تحت التنفيذ.

محافظة معان :

١	١٩٧٣	العقبة فلل / ١	٦٠	٥٨١٢	٢١٧ و
٢	١٩٧٣	وادي عربية / ١	١٥	٦٥٦	٣٤
٣	١٩٧٤	وادي عربية / ٢	٦٠	٢٧٦٠	١٣٧
٤	١٩٧٤	العقبة / وظيفي شقق	٦٠	٧٦٢٩٠	٤٠٠
٥	١٩٧٥	معان أهالي	٢٤	٢٩٨٩	٦٤
٦	١٩٧٥	العرجا	٣٢	١٧١٨	٥١
٧	١٩٧٥	حطية / سكة الحديد	٥٠	٤٠٨٨	٢١٥
٨	١٩٧٦	العقبة عمالي	٩٦٦	٧١٠٤٠	٥١٢٤
٩	١٩٧٧	وادي رم	٥	٢٣٥	١٠
١٠	١٩٧٩	الحي / وادي موسى	٥٢	٢٣٩٢	٢١٠
١١	١٩٧٨	الديسة والطوية والمنشية والغال	٢٠	٩٤٠	٦٢

الرقم	سنة الانشاء	اسم المشروع	عدد وحداته	مساحة الابنية (م ^٢)	الكلفة الفعلية بالالف دينار
١٢	١٩٨٠	البدول	١٠٠	٤٢٠٠	٣٠٠
١٣	١٩٨٠	العقبة صناعي	١٠٦٢	١٢٧٣٨٠	
	١٩٨١	تمديد العقبة	٤٩٢	٥٨٧٢٨	١٩٢٩٣
١٤	١٩٨٢	سكة الحديد / معان	١٥٠	١٧٠١٠	
	١٩٨٢	الزجاج / معان	٢٧٦	٢٦٤٧٢	٥٥٤٥
١٥	١٩٨٤	ملحق المشروع معان	١٠٢	١١٣٧٦	
١٦	١٩٨٥	الهيئة البيضاء والبدول	٦٤	٣٨٤٠	٣٣٠
			٣٥٩٠	٤١٧٩٢٦	٣١٩٩٢

المصدر : احمد الفندي، تقرير عن نشاطات مؤسسة الإسكان عام ١٩٨٧ م، بحث غير منشور.

وبذلك يكون المجموع الاجمالي لانجازات مؤسسة الإسكان كالآتي : - ٧٦ مشروعاً، بلغ عدد وحداتها ١٤٩٩٥ وحدة سكنية، وبلغت مساحة الأبنية فيها ١,٥٤٩,٤٨٢ م^٢ وبلغت كلفتها ١٦٤,٤٤٤ مليون دينار.

ونظراً لأن الاحصائيات والجدول المشار اليها سابقاً قد شملت المشاريع التي انتهت عام ١٩٩٠ م فان الجدول التالي يبين المشاريع الاسكانية التي كانت تحت التنفيذ والتي تم انجازها خلال الاعوام (٩١، ٩٢، ومطلع ٩٣).

تابع جدول (١)

الرقم	سنة الانشاء	اسم المشروع	عدد الوحدات	الكلفة الفعلية / بالالف دينار
١	١٩٩١	اسكان ماركا / العاصمة	٢٧٢	٣٠٠٠
٢	١٩٩٢	اسكان البتراوي /	٣٢٤	٢٩٠٠
٣	١٩٩٢	الزرقاء	١٠٩	١٠٠٠
		اسكان المغاريب السلط /		
٤	١٩٩٣	البلقاء	٢٥٠	٥٠٠
		اسكان زبدة فركوح / اربد	٩٥٥	٧٤٠٠

٢. دائرة التطوير الحضري :-

نتيجة للهجرات القسرية، والهجرات الداخلية، والطلب المتزايد على السكن، أنشئت في العاصمة والمدن الكبيرة مناطق متخلفة كانت تعاني من افتقارها الى ابسط مبادئ التنظيم، وكانت - بالتالي - تفتقر الى الخدمات والمرافق، فتدرت اوضاعها الصحية والاجتماعية. ولم تسع الجهات المختصة إلى تأمين الخدمات المطلوبة لأن تلك المناطق كانت املاكا عامة اعتدي عليها لإنشاء المساكن. ولذلك قامت الحكومة بتأسيس دائرة التطوير الحضري في منتصف عام ١٩٨٠م، وأتبعته في البداية الى أمانة العاصمة لتضع الحلول لهذه المناطق والتجمعات الاسكانية العشوائية والمعتدى عليها داخل حدود الأمانة. ولما وجدت الحكومة أن الأمر لا يقتصر على أمانة العاصمة بل يتعداها الى مدن أخرى أهمها الزرقاء والعقبة نقلت دائرة التطوير الحضري الى وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة، ومن ثم الى وزارة الاشغال العامة والاسكان، لتقوم هذه الدائرة بتطوير عدد من المناطق المتدنية الخدمات، وإنشاء مشاريع إسكان جديدة تتناسب وأوضاع الدخل المتدني. وتتلخص أهداف هذه الدائرة فيما يلي :-

١ - توفير المأوى المناسب والخدمات الضرورية الأساسية وتأمين حق الملكية لسكان المناطق المتخلفة.

٢ - تحسين الظروف الصحية والتعليمية وفرص العمل لذوي الدخل المتدني، بالإضافة الى زيادة طاقاتهم الانتاجية، وبالتالي خلق مناخ ملائم يمكن سكان هذه المناطق من العيش بصورة آمنة في مجتمع متكامل الخدمات.

ولتحقيق هذه الأهداف كان لا بد من القيام بالدراسات السكانية والاجتماعية والصحية لرفع مستوى هذه المناطق، مع الإبقاء على تلك المناطق دون هدمها كلياً وترحيل سكانها الى مناطق جديدة، وبأقل خسائر ممكنة، والمحافظة على النسيج الاجتماعي لسكان هذه المناطق الذين أمضوا فترة طويلة من حياتهم فيما زادت من ارتباطهم بها وبسكانها وبمناطق عملهم القريبة منها، بالإضافة الى أن كثيراً من هذه المناطق تتوفر فيها بعض الأبنية السكنية المقبولة والمخدومة، والتي كلف إنشاؤها مبالغ كبيرة لا بد من المحافظة عليها. لذا فإن دائرة التطوير الحضري قامت على أساس فكرة

المحافظة على هذه المناطق وتطويرها عن طريق ادخال التحسينات والإضافات التي أخذت بعين الاعتبار الحد الأدنى من معايير التنظيم، وكذلك الخدمات الأساسية والضرورية، كتزويدها بالماء والكهرباء والهاتف والمجاري العامة والطرق والممرات والمدارس ومراكز التدريب والعيادات الصحية والمراكز الاجتماعية والمناطق الخضراء، وذلك ليشمل التطوير النواحي الانسانية، وخلق مجتمعات أفضل.

وفيما يلي انجازات دائرة التطوير الحضري في مجال الإسكان : -

أ . مواقع التطوير

جدول (٢)

الموقع	عدد الوحدات	مساحة المشروع	الكلفة بالدينار	الخدمات
شرق الوحدات حي أم تينة	٥٢٥	٧٤ دونما	٢,٠٣٤,٠٠٠	مركز اجتماعي ومركز تدريب مهني للنساء ومركز أمومة وطفولة.
وادي الرمم	٢٤٢	٣٧ دونما	٦٧٩,٠٠٠	مركز اجتماعي ومركز تدريب مهني للنساء ومبنى حضانة.
الجوفة	٢٢٥	٢٩ دونما	٦١٧,٠٠٠	مركز اجتماعي ومركز تدريب مهني.
النزهة	١٤٩	٢٣ دونما	٤١٤,٠٠٠	مركز اجتماعي ومركز تدريب مهني للنساء
حي الامير حسن	١٢٤	٣٠ دونما	٧٣٢,٠٠٠	مركز اجتماعي
العقبة/صلاح الدين	٢٧٤	٧٠ دونما	٤٩٠,٠٠٠	
المجموع	١٥٣٩	٢٦٣ دونما	٤,٩٦٦,٠٠٠	

هناك مشاريع ستطرح في نهاية عام ١٩٨٩م هي :-

عدد الوحدات	مساحة المشروع	
٤٢٤	١١٩ دونما	حي البلدة القديمة شمال العقبة
٤٣٣	٧٨ دونما	حي البلدة القديمة جنوب العقبة
٦٦٢	٢٨ دونما	السلالة

ويبين الجدول التالي مشاريع التطوير الحضري تحت التنفيذ المقرر أن يتم إنجازها في الاعوام (٩١ و ٩٢ ومطلع عام ١٩٩٣ م)

تابع جدول (٢)

الرقم	سنة الانشاء	اسم المشروع	عدد الوحدات	الكلفة الفعلية/بالالف دينار
١	١٩٩١	منارة (٣)/عمان	١٤٧٨	١١,٥٠٠
٢	١٩٩٢	اسكان الخزان / العقبة	٦٣٠	٢,٠٠٠
٣	١٩٩٣	الرصيفة (٣) / عمان	٤٨٣	٥,٣٠٠
٤	١٩٣٣	اسكان هملا ن / عمان	٩٧	٠,٥٠٠
		العاصمة		
٥	١٩٩٣	اسكان المستندة/عمان	٦٣٠	٥,٠٠٠
٦	١٩٩٣	اسكان الرصيفة /الزرقاء	٧٢٠	٦,٠٠٠
٧	١٩٩٣	اسكان بيت راس / اربد	٧٦٠	٥,٠٠٠
٨	١٩٩٣	اسكان المرقب / عمان	٣٤٠	٣,٠٠٠
	المجموع		٥١١٨	٢٩,٣٠٠

المصدر : دائرة التطوير الحضري

ب - الإسكانات الجديدة في الجدول (٣) التالي :-

جدول (٣)

الاسكانات الجديدة من حيث الموقع وعدد الوحدات ومساحة المشروع والكلفة والخدمات:

الموقع	عدد الوحدات	مساحة المشروع	الكلفة	الخدمات
ماركا	٦٨٠	٢٢٢ دونماً	٢,٥٩٧,٠٠٠	مدرسة ذكور + مدرسة اناث + مركز تدريب نساء + مركز اجتماعي + مركز صحي
الرصيفة	٨٧٨	٣٠٣ دونمات	٤,٥٤٧,٠٠٠	مدرسة ذكور + مدرسة اناث + مركز تدريب نساء + مركز اجتماعي اول وثاني + مركز صحي

الموقع	عدد الوحدات	مساحة المشروع	الكلفة	الخدمات
القويسمة / المنارة	١٢٠٩	٣٧٠ دونما	٨,١٢٣,٠٠٠	مدرسة ذكور + مدرسة اناث + مركز صحي + مركز اجتماعي اول وثاني + مركز تدريب مهني نساء + مركز تدريب مهني رجال
الرصيفة ٢	٦٩٣	١٨٨ دونما	٢,٣٢٨,٠٠٠	
النقب	٦٣٥	٢٤٥ دونما	٤,٨٤٥,٠٠٠	مدرسة ذكور + مدرسة اناث + مركز تدريب مهني + مركز صحي + مركز اجتماعي + مركز دفاع مدني.
ام نواراة أ + ب	١٤١٠	٤٢٢ دونما	٨,٩٨٦,٠٠٠	مدرسة ذكور ثانوية + مدرسة ذكور ابتدائية + مدرسة اناث ثانوية + مدرسة اناث ابتدائية + مركز اجتماعي وتدريب مهني نساء + مركز صحي + مركز دفاع مدني + مركز اجتماعي

المصدر : دائرة التطوير الحضري.

٣- سلطة وادي الأردن :

لقد تأسست سلطة وادي الأردن لغايات تطوير الوادي من منطلق المفهوم الشامل للتنمية الاقليمية بشقيها الاجتماعي والاقتصادي، وقد صدر لهذه الغاية قانون تطوير اقليم وادي الأردن عام ١٩٧٧م، وواكبت السلطة خطط التنمية الخمسية، وساهمت في عملية الإسكان، حيث كان من أهدافها في مجال الإسكان : -

- ١ - عدم انتشار الأبنية السكنية على مساحات الأراضي المخصصة للزراعة.
- ٢- تجميع المواطنين في تجمعات سكنية لتسهيل عملية تزويدهم بالخدمات كالكهرباء، والمياه، وغيرها من خدمات البنية التحتية بالإضافة الى الخدمات

الاجتماعية الأخرى.

- ٣ - توطين السكان في منطقة الوادي والحد من هجرتهم الى المدن.
- ٤ - تشجيع الزراعة، وتخصيص الأراضي الزراعية، ومد قنوات الري وبناء السدود والمحافظة على المخزون المائي.

وقد قامت السلطة ببناء (٣١٨٨) وحدة سكنية انتشرت في مواقع من شمالي الوادي الى جنوبيه، كما أعطت قروضا لسكان منطقة وادي الأردن لأغراض إسكانية بلغ عددها (٤٣٦) قرصاً، وقد كانت كلفة هذه المشاريع والقروض حوالي تسعة ملايين دينار كما هي في الجدول (٤) وذلك حتى عام ١٩٨٣م حيث أوقفت بناء المساكن وبدأت في عملية تنظيم الأراضي في الوادي وفرزها الى وحدات زراعية وقطع صغيرة سكنية توزع فيما بعد على المزارعين.

جدول (٤)

منجزات سلطة وادي الأردن حتى عام ١٩٨٣

الكلفة		
٨ ملايين دينار	٣١٨٨	عدد الوحدات
١٠,٠٧٨,٥٢٥	٣٤٦	عدد القروض
٩,٠٧٨,٥٢٥ ديناراً	٣٦٢٤	المجموع

المصدر: سلطة وادي الأردن.

٤ - بنك الإسكان :-

أوصت الخطة الثلاثية ١٩٧٣ - ١٩٧٥ م بإقامة بنك الإسكان لتقديم التسهيلات الائتمانية الإسكانية لمؤسسة الإسكان ومؤسسات التمويل والتسليف الاسكاني وجمعيات الإسكان التعاونية وشركات الإسكان الخاصة والأفراد. وبالرغم من أن بنك الإسكان شركة مساهمة عامة الا أن الأهداف التي وضعت له وخلفية انشائه اضفت عليه طابع القطاع العام في رأي الكثيرين من العاملين في هذا القطاع.

وقد أسس بنك الإسكان عام ١٩٧٤م بموجب القانون الخاص رقم ٤١ لعام ١٩٧٣م لتحقيق الأهداف التالية : -

١. تنشيط بناء دور السكن والمنشآت السكنية او التجارية أو إكمالها أو توسيعها.
 ٢. تشجيع انشاء وتأسيس جمعيات الإسكان التعاونية وصناديق الإسكان وجمعيات الإيداع والتسليف للأغراض السكنية.
 ٣. تشجيع وضع مواصفات نمطية موحدة للأبنية ومستلزماتها بهدف خلق صناعة المستلزمات الجاهزة للمباني، وصولاً الى تخفيف تكلفتها.
 ٤. تشجيع انشاء مصانع ومعامل إنتاج مستلزمات البناء.
- وقد أنطت خطط التنمية الثلاثية والخمسية الاولى والثانية والثالثة ببنك الإسكان مهام كبيرة هي على سبيل المثال لا الحصر : -
١. التعاون مع بنك الإنماء الصناعي على تشجيع وتمويل شركات تصنيع مستلزمات البناء، والمساهمة برأسمالها، وبخاصة صناعات الأجزاء الجاهزة.
 ٢. رفع قيمة القروض للمشروعات الإنشائية للشقق والطوابق لتغطي ٧٥% من تكاليف البناء، وزيادة الحد الأعلى للقرض الواحد للأفراد على أن يتناسب ذلك مع دخل المقترض أو امكانياته.
 ٣. توسع بنك الإسكان في فتح الفروع لتشمل خدماته أنحاء المملكة كافة وخاصة المناطق التي تقام فيها مشاريع اقتصادية.
 ٤. التعاون مع مؤسسات الإقراض المتخصصة (مؤسسة الإسكان العسكري، وصندوق إسكان المعلمين) في التمويل لتمكين هاتين المؤسستين من إقامة مشاريع إسكانية.
 ٥. إعطاء بنك الإسكان الأولوية في عملياته الإقراضية لتوفير وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط والمتدني مع الالتزام بتقديم قروض فردية في المناطق الريفية والزراعية بحد أقصى لا يتجاوز ٣٠٠٠ دينار بسعر فائدة منخفضة.

هذا وقد حقق بنك الإسكان الكثير في مجال عمله وأصبح من البنوك الرائدة في الأردن والعالم العربي، مع العلم أن رأس ماله المصرح به هو ١٨ مليون دينار والمدفوع منه (١٢) مليون دينار موزعة على ١٢ مليون سهم على الوجه التالي :-

- اسهم عادية وعددها مليون سهم مناصفة بين الحكومة والبنك المركزي الأردني.
- اسهم خاصة وعددها ٦ ملايين سهم خصصت للاكتتاب من قبل الحكومة والهيئات والمؤسسات غير الأردنية بهدف جذب رأس المال العربي.
- اسهم ممتازة وعددها ٥ ملايين سهم اكتتب بها أفراد ومؤسسات القطاع الخاص من داخل الأردن والبلاد العربية.

وقد ركز البنك على الأمور الأساسية التالية :

١- حشد المدخرات والودائع لتكون أداة مثمرة في تحقيق أهدافه وكان من وسائله لتحقيقها :-

أ- إيجاد جوائز حسابات التوفير.

ب- الدوام المسائي

ج- الإكثار من فتح الفروع.

٢ - القروض والتسهيلات الائتمانية التي جاءت انواعها على النحو التالي :-

- قروض سكنية للأفراد من ذوي الدخل المتدني والمتوسط.

- قروض سكنية للأفراد من ذوي الد

خل العالي.

- قروض الإستثمار العقاري.

- قروض جمعيات الإسكان التعاوني.

- قروض صيانة المساكن.

- قروض مشاريع التطوير الحضري.

- قروض المؤسسات والهيئات العامة.

٣- المساهمة في صناعة مستلزمات البناء وذلك بالمشاركة والتمويل للعديد من تلك الصناعات التي كانت حجر الزاوية في صناعة الإسكان حيث أدت الى خفض كلفة البناء.

وتدل الأرقام التالية على الدور الكبير الذي لعبه بنك الإسكان في تغطية الحاجة السكنية في المملكة :

مجموع الموجودات	٩٨٨,٣ مليون دينار
اجمالي القروض والتسهيلات الانمائية التي منحها البنك	١٣٧٥ مليون دينار
الرصيد القائم للقروض الانمائية التي منحها البنك للمؤسسات الحكومية أو بكفالتها	٥٤ مليون دينار
حقوق المساهمين (رأس المال + الاحتياط)	٣٦,١ مليون دينار
الوحدات السكنية التي ساهم البنك في تمويلها	١٠٢ الف وحدة سكنية
رصيد الودائع	٨٥٩,٢ مليون دينار
عدد فروع البنك	١٠٧ فروع
عدد الحسابات	٥٧٧ الف حساب
مساهمات البنك في رؤوس أموال الشركات	٢٨,٥ مليون دينار

وفيما يلي إنجازات البنك في مجال الإقراض لغايات الإسكان خلال الفترة (١٩٧٤ - ١٩٩٢م) من حيث المساحة للوحدة السكنية وعدد القروض وعدد الوحدات السكنية وكلفتها الفعلية :-

جدول (٥)

القروض	مجموع الابنية السكنية م ^٢	عدد القروض	وحدة سكنية	القيمة مليون دينار
١. قروض سكنية للأفراد من ذوي الدخل المتدني والمتوسط	٥ ملايين	٢٧٩٥٩	٣٦٩٩١	١٤٠,٣
٢. قروض سكنية للأفراد من ذوي الدخل العالي	١,٢٩٠,٠٠٠	٤٦٣٧	٧٢٤٦	٤٤,٥
٣. قروض الإستثمار العقاري	٦,١ مليون	١٤٣٣٥	٣٣١٧٧	٢٤٤,٨
٤. قروض جمعيات الإسكان التعاوني	٢٠٤٣٥٧	٥١	٥٣٤	١١,٨
٥. قروض صيانة المساكن	٤٧٩ ألفاً	١٨٨٦	٣٠٦٧	٦,٨
			المجموع	٤٤٨,٢

المصدر : التقارير السنوية لبنك الإسكان.

بالإضافة الى التمويل المقدم من البنك الى مشاريع التطوير الحضري والبالغة
وكذلك القروض المقدمة من البنك الى المؤسسات والهيئات العامة ٢٧,٠٠٠
٢١٩,٧

وفي مقدمتها مؤسسة الإسكان

وبذلك يبلغ مجموع استثمارات البنك في قطاع الإسكان ٦٩٤,٩

ولما كان معدل الأسرة (٧) افراد فان عدد الأشخاص الذين استفادوا من قروض
بنك الإسكان المباشرة يبلغ عن طريق القروض $٧ \times ٨١.٠١٥ = ٥٦٧١٠٥$ شخصاً.

٥. صناديق الإسكان:

كان لابد من حل الأزمة السكنية بجميع الوسائل والطرق، واعتبار أي
مجهود يعمل على زيادة عدد الوحدات السكنية مساهمة خيرة في حل هذه الأزمة،

ومن أبرز الجهات التي ساهمت في هذا المجهود صناديق الإسكان الحكومية التي تمثلت بالآتي :-

١. صندوق الإسكان العسكري.

٢. صندوق إسكان موظفي التربية والتعليم.

١. صندوق الإسكان العسكري :-

لقد ساعد (نظام صندوق الإدخار لضباط القوات المسلحة الأردنية لغايات الإسكان) رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ م و التعديلات التي طرأت عليه على تنمية عادة الإدخار لدى أفراد القوات المسلحة منذ صدوره عام ١٩٦٩ م.

ولتطوير العمل بهذا الصندوق فقد صدر نظام إسكان ضباط القوات المسلحة الأردنية رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٥ م ينظم عملية الإدخار و الإقراض، حيث تحددت الأهداف في هذا النظام و هي: المساهمة في تحقيق أهداف خطط التنمية الاقتصادية و الاجتماعية في المملكة و المتعلقة بمشاريع الإسكان، و ذلك على النحو التالي:-

أ - إقامة دور السكن والمنشآت السكنية للمشاركين، و إكمال أو توسيع دور السكن التي يملكونها.

ب- تقديم التعويض للمشاركين لإقامة المساكن لهم أو لشرائها.

ج- شراء أو استملاك العقارات والأراضي لإقامة دور السكن أو المنشآت السكنية عليها، ووضع التصاميم و المخططات الخاصة بها.

د- تشجيع المشاركين على الادخار لغايات الإسكان.

ونظرا لأهمية الصندوق فقد صدر قانون صندوق الإسكان العسكري رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٩م، وما طرأ عليه من تعديلات حتى عام ١٩٨١م، لينظم عملية الادخار والإقراض لأفراد القوات المسلحة الأردنية الذي تم تحديد أهدافه بتمكين المشاركين في هذا الصندوق من الحصول على قرض لغايات الإسكان سواء لإقامة

مساكن لهم أم شراء سكن جاهز أم اتمام أم توسيع سكن منشأ أو قيد الإنشاء، كما كانت الخطوة رائدة لانضمام العدد الأكبر من أفراد القوات المسلحة لهذا الصندوق بدفع اشتراكات شهرية هادفة الى تعظيم دور الادخار في تلبية الحاجة السكنية. ولتفعيل إدارة الصندوق كانت مؤسسة الإسكان العسكري هي الجهة المنوط بها إدارته و إنجازه، وقد تمكنت من تحقيق الإنجازات التالية سواء عن طريق إعطاء القروض للضباط أو الافراد أو بناء المشاريع السكنية التي تم توزيعها على الضباط وضباط الصف. وقد كانت إنجازات صندوق الإسكان العسكري منذ تأسيسه في عام ١٩٧٧م وحتى نهاية عام ١٩٩٢م كما يبينهما الجدول (٦) التالي : -

جدول (٦)

المستفيدون	عدد الوحدات / القروض	الموقع
١. الضباط	٢٨٠	ضاحية الأمير حمزة
	١٦٥	ضاحية الأمير راشد
	٠٢٠	معسكر الملك طلال
	١٠٨٠	مشروع اسكان اربد
	٢٥٥	مشروع اسكان طارق (النويجيس)
	٦٢٠	مشروع اسكان ابو نصير
	١١٨٩	قروض اسكان
المجموع	٢٦٠٩	
٢. ضباط الصف	٦٣٣	مشاريع اسكان مختلفة
	١٥٥٦٧	قروض اسكان
المجموع	١٦٢٠٠	
المجموع العام للمستفيدين	١٨٨٠٩	

المصدر : مؤسسة الإسكان العسكري

وبلغ الاستثمار في هذه المشاريع و القروض ما يزيد على (١١٠) ملايين دينار.

٢. صندوق اسكان موظفي التربية والتعليم :-

وجه صاحب الجلالة الملك الحسين بمناسبة يوم المعلم بتاريخ ٦/٣/١٩٧٥م كلمة قال فيها :-

(انني اعرف جيداً حاجة الإنسان الى بيت تسكن اليه نفسه وترتاح، ولكنني أعرف كذلك حاجة المعلم الى بيت تسكن اليه مع عياله أيضاً احلامه و مآله وتأملاته في غد الأردن ومستقبله المأمول، وأنا لهذا قد رغبت الى حكومتي أن تخصص الأرض اللازمة في كل محافظات المملكة لمشاريع اسكان المعلمين. وأكثر من ذلك فان العمل سيستمر لتأمين قروض طويلة الأمد حتى يصبح للمعلم مستقره الدائم و بيته المنشود. هذه الإجراءات كلها وكثير غيرها مما سنوالي اتخاذه بعون الله لن تكون وقفا على المعلم هنا و المعلم هناك في الأردن الحبيب. ولكنها ايضا ستمتد لتشمل أخواتكم واخوانكم الأحبة المعلمات و المعلمين الأردنيين المنتشرين في سائر أرجاء الوطن العربي الكبير).

ولقد تمت ترجمة هذه الرغبة الى (نظام صندوق موظفي وزارة التربية و التعليم) رقم ٥٥ لسنة ١٩٨٠م، وتعهدت الحكومة بالاستمرار في دعم هذا الصندوق مادياً ومعنوياً. وقد حدد النظام الأهداف كالتالي :-

١. تمكين المشتركين من الحصول على قروض لغايات الإسكان.
 ٢. تمكين المشتركين من شراء المشاريع السكنية التي تنشئها مؤسسة الإسكان لحسابات الصندوق على أية أرض خاصة به أو تقوض له من قبل مجلس الوزراء.
- هذا وقد أنجز هذا الصندوق منذ تأسيسه حتى نهاية عام ١٩٩٢م ما يلي :-

عدد القروض	قيمة هذه القروض
١٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار

وبذلك ساهم في حل أزمة السكن، كما ساعد على تنمية روح الادخار لدى المعلمين.

ب- القطاع الخاص:-

١. جمعيات الإسكان التعاونية :-

لقد كان لجمعيات الإسكان التعاونية دور كبير في تغطية الحاجة السكنية لفئات من المجتمع الأردني شكلت جمعيات تعاونية تربطها رابطة اجتماعية معينة كالمهنة أو الوظيفة أو الاغتراب أو العمل في منطقة واحدة، وفي الوقت نفسه لا يملك أفرادها الأرض ولا يقدرّون على شرائها و إقامة مساكن لهم بصورة منفردة.

وقد رأت الحكومة أن تشجيع هؤلاء على الادخار والبناء أمر له مردود اقتصادي واجتماعي في آن واحد فجاءت خطط التنمية المتعاقبة للتركيز على ذلك، حيث ورد حول موضوع جمعيات الإسكان التعاونية في تلك الخطط ما يلي :-

١- تكون مؤسسة الإسكان في البداية مسؤولة عن توفير أموال الإسكان لمختلف جمعيات الإسكان التعاونية المرتبطة بالاتحاد التعاوني المركزي، وقد قامت المؤسسة في حينه بدعم وتمويل أول جمعيتين تعاونيتين للإسكان قامت في المملكة هما :جمعية إسكان موظفي الداخلية و جمعية إسكان موظفي عمان.

٢- تشجيع ودعم جمعيات الإسكانية التعاونية وامدادها بالقروض التي تمكنها من إنشاء المساكن.

٣- إقامة الدولة بنك الإسكان عام ١٩٧٤م لمتابعة اعطاء القروض للأفراد و جمعيات الإسكان التعاونية.

٤- تدرس مؤسسة الإسكان جميع مشاريع الإسكان الجماعية التي تقيمها جمعيات الإسكان التعاونية و صناديق الإسكان الأخرى للتأكد من مطابقتها للمعايير المقررة من حيث حجم المشروع و كلفته وتكامله وتوافر الخدمات و المرافق العامة، وتعديل قانون المؤسسة لتمكينها من القيام بذلك.

وقامت في المملكة جمعيات اسكانية بلغ عددها في نهاية عام ١٩٨٩م^(١)

(١) المنظمة التعاونية. التقرير السنوي عام ١٩٨٨م.

(٨٠) جمعية استطاع (٦٠) منها تنفيذ مشاريع، ونأمل أن تتمكن الجمعيات التي لم تبدأ بعد من البدء بعملها.

ملاحظة:-

هناك العديد من الجمعيات الإسكانية التي تم شطب تسجيلها لعدم توافر التمويل الكافي، وبعض الجمعيات انحصرت هدفها في الحصول على قطعة أرض مفروزة ومسجلة باسم كل عضو، وقد تم حلها بعد تحقيقها هذا الهدف.

هذا وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي أقيمت من قبل هذه الجمعيات (٢٧٠٨) وحدات سكنية قامت بها ستون جمعية تعاونية، وبلغ الاستثمار فيها ما يقارب (٤٠) مليون دينار.

وهذان الرقمان لهما دلالة واضحة في المشاركة في تأمين المسكن لفئة كبيرة من المواطنين.

٢. المؤسسات المالية العقارية :-

أكدت الخطط التنموية الأردنية دور المؤسسات المالية العقارية في تلبية الحاجة السكنية، فقد ورد في هذه الخطط ما يلي :-

١. تنظيم إقامة مؤسسات توفير وتسليف إسكاني بقصد تجميع المدخرات واستثمار أموالها في تمويل إنشاء المساكن.

٢. تشجيع القطاع الخاص على التوسع في إنشاء المساكن من خلال إنشاء شركات ومؤسسات أهلية لغايات إنشاء الأبنية السكنية.

٣. إعطاء حوافز للشركات والمؤسسات التي تبني مساكن متعددة الطبقات، وخاصة في مجال التمويل أو المشاركة في بنك الإسكان، وإعطاء أبنية الطوابق أولوية من حيث الإقراض.

٤. تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في البناء للإسكان، وحشد المدخرات

- المالية لهذا الغرض، مع إعطاء أهمية متزايدة لإسكان ذوي الدخل المتدني.
٥. توجيه الإستثمار المؤسسي لمشاريع الإسكان، وخاصة لذوي الدخل المحدود المتدني والمنخفض، وتشجيع الشركات والمؤسسات على ذلك.
٦. إعطاء حوافز لمؤسسات القطاع الخاص للبناء خارج المدن لتخفيف الهجرة من الريف الى المدينة.
٧. السماح لمؤسسات القطاع الخاص ببيع الوحدات السكنية على أساس تنظيم ما يسمى (عقد وعد البيع) الذي يمكن بموجبه تثبيت حق المواطن بالمسكن دون إلزام البائع بدفع الرسوم القانونية على مثل هذا الإجراء في المراحل المبكرة، مع إعادة النظر بقانون وعد البيع بحيث يبت في أي خلاف ينشأ عن هذه العقود على وجه السرعة ودون تعقيدات إجرائية مطولة حفاظاً على سلامة المناخ الاستثماري في المباني السكنية. (هذا القانون رقم (٥٤) لسنة ١٩٨٥م ضمن حق المواطن ولم يضمن حق المستثمر فيما اذا نكل المواطن عن الشراء وغير ذلك من الحوادث والظروف التي قد تعيق أو تفسخ وعد البيع، لذا لا بد من المطالبة بتعديله ليحفظ حق الطرفين الواعد والموعود بالبيع، وهذه توصية جاءت من مؤتمر التمويل الاسكاني الذي عقد في عمان بالتعاون ما بين وكالة الانماء الدولية وبنك الإسكان خلال الفترة (٢٦ - ٢٨ حزيران ١٩٨٩م).
٨. السماح لمؤسسات القطاع الخاص بتطوير الأراضي وتقسيمها الى قطع صغيرة وبيعها لأصحاب الدخل المتدني على غرار ما تتبع دائرة التطوير الحضري بموجب قوانين وأنظمة خاصة.
٩. تطوير تشريعات جديدة تضمن للمستثمرين من القطاع الخاص سهولة استرداد استثماراتهم وحقوقهم المترتبة على مشاريع إسكان الدخل المتدني، وتوفير الحصانات المناسبة للأموال المستثمرة.
- وفي ظل هذا المناخ التشجيعي للقطاع الخاص للاستثمار في قطاع الإسكان تم تأسيس عدد من المؤسسات العقارية في الأردن ابتداء من عام

١٩٦٦م، وقد كان لهذه المؤسسات دور كبير في تغطية الحاجة السكنية ضمن الغايات التالية :-

١. قبول ودائع التوفير من المواطنين.
٢. منح قروض لتمويل بناء منشآت سكنية أو تجارية. (لا يوجد مؤسسات خاصة تقوم بالتمويل سوى بنك الإسكان على شكل قروض).
٣. شراء الأراضي وتطويرها وإعادة بيعها.
٤. انشاء مشاريع سكنية وبيعها.

والمؤسسات المالية العقارية موضوع البحث هي :-

١. المؤسسة المالية العقارية (ريفكو)، تأسست عام ١٩٦٠ م.
٢. الشركة العقارية الاستثمارية (عقاركو)، تأسست عام ١٩٨٢ م.
٣. شركة داركو للاستثمار والإسكان، تأسست عام ١٩٨٢ م.
٤. شركة الأردن والخليج للاستثمار، تأسست عام ١٩٨٢ م.
٥. شركة بيت المال للإدخار والاستثمار (بيتنا)، تأسست عام ١٩٨٣ م.
٦. البنك الاسلامي الأردني.

ويبين الجدول (٧) انجازات هذه المؤسسات المالية والعقارية في مجال مشاريع

الإسكان حتى نهاية عام ١٩٨٩ م على النحو التالي :-

الجدول (٧)

المؤسسة	عدد الوحدات	المساحة م ^٢	الكلفة بالمليون
المؤسسة العقارية المساهمة المحدودة (ريفكو)	١٣٨١	١١٩,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
عقاركو	٥٨		١,٦٠٠,٠٠٠
داركو	١٤٠	٢٠٠٨	٢,٣٢٠,٠٠٠
اسكان ٣٠٠٠		٥٠٠٠	٣,٧٨٦,٠٠٠
الأردن والخلج للاستثمار	عامل من العقبة ٥٢+ وحدة وشاليه		
بيت الاستثمار الاسلامي البنك الاسلامي الأردني (ضاحية الروضة)	٢٣٢ ٢٤٣+ سوق تجاري ومسجد ومدرسة وصالة احتفالات واجتماعات	٥٨٩٩١ ١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٣٣٤,٠٠٠
المجموع	٢٢٠٦		٥٠,٥٤٠,٠٠٠

المصدر : تم جمع المعلومات المتعلقة بكل مؤسسة من تلك المؤسسة مباشرة.

وبذلك يبلغ الاستثمار الذي تم عن طريق المؤسسات المالية العقارية ما يقارب خمسين مليون دينار، وبلغ عدد الأسر التي ساهمت هذه المؤسسات في إيجاد مساكن لها ٢٢٠٦ أسر.

- وهذه المؤسسات تعمل وفق نظامين لاسترداد استثماراتها وهي :-
- المؤسسات المالية الربوية (تأخذ فائدة).
 - المؤسسات الإسلامية (بطريقة المراجعة).

٣. صناديق الإذخار السكني :

قامت في الأردن صناديق ادخار سكني عديدة في القطاعين العام والخاص بهدف المساهمة في حل الأزمة السكنية عن طريق اعطاء قروض فردية، أو المساهمة في بناء تجمعات سكنية، وفيما يلي على سبيل المثال لا الحصر بعض هذه الصناديق وانجازاتها في حقل الإسكان.

جدول (٨)

إنجازات صناديق الادخار السكني التابعة للقطاعين العام والخاص

الصناديق	عدد الوحدات	الكلفة
١. صندوق إسكان ضباط الأمن العام	٦٦	١,٥٥٥,١٥٨
٢. صندوق إسكان موظفي شركة الكهرباء الأردنية	١٨٧	٢,١٣٧,٧٠٨
٣. صندوق ادخار موظفي الجامعة الأردنية	٤٤٠	٤,٥٨٦,٧٢٨
٤. صندوق إدخار موظفي شركة مصفاة البترول الأردنية	٢٣٥	٢,٦٦٨,٢٧٦
٥. قروض لموظفي المنظمة التعاونية الأردنية	٨٦	٤٣٥,٤٥٥
٦. برنامج قروض موظفي مجموعة بنوك	٥١٨	٦,٢٣٧,٥٧٣
٧. مساهمة مؤسسة الضمان الاجتماعي في تمويل وحدات سكنية		١٩,٤٠٠,٠٠٠
٨. قروض لموظفي شركة الفوسفات	١٤٤	١,٣٥١,٩٩٣
مجموع الاستثمار لصناديق الادخار السكني		٣٨,٣٢٧,٨٩١

المصدر: تقارير استراتيجية الإسكان رقم (٧، ٨، ١٣).

٤. اسكانات الشركات العامة : -

إن البناء في مركز الانتاج الصناعي أمر حيوي له أهميته، حيث ينعكس ايجابياً على الانتاج في تلك المراكز، لأنه يوفر السكن للعاملين والموظفين مما يؤدي الى استقرار المواطن ويمكنه من متابعة عمله باطمئنان، لذلك سارع العديد من الشركات الكبيرة الى بناء مجمعات سكنية وفرت لها الخدمات الأساسية كافة من مدارس

وحضانة وخدمات هاتفية وبريدية ومياه وكهرباء ومراكز اجتماعية وترفيهية، وفيما يلي على سبيل المثال لا الحصر، بعض الشركات الكبيرة التي أقامت المشاريع السكنية الكبيرة كما هي في الجدول (٩) التالي : -

جدول (٩)

مشاريع الإسكان التي أنشأتها الشركات العامة

المشاريع	عدد الوحدات	المساحة م ^٢	الكلفة
١. مشاريع اسكان العاملين في شركة الفوسفات			
أ- موقع الحسا	٥٢١	٥٨٠٠٠	٦,٢٥٠,٠٠٠
ب- موقع الشيدية	٤٢٠	٣٤٢٦١	٣٥٠٦٨٦٠
ج- العقبة	١٨	١٨٧٤	١٥٧,٦٢٩
٢. مشاريع اسكان العاملين في شركة الأسمدة			
أ- موقع العقبة	١٢٩	١١٩٧٦	٦٦١,٢٥٨
٣. مشاريع اسكان العاملين في شركة الاسمنت			
أ- موقع الفحيص	١٧٨	٢٤٠٠٠	٥,٠٤٩,٤٩٤
ب- موقع الرشادية	١٦٦	١٧,٢٨٢	٤,٢٩٩,٨١٢
ج- موقع وادي زيد / الطفيلة	٤٩	٦٠١٩	١٤٤٦,١٦٦
٤. مشاريع اسكان العاملين في شركة البوتاس			
أ- موقع غور الصافي	٣٥٠		١٠,٠٦٤,٠٣٢
ب- موقع غور الصافي	١٠٠ سكن		
	عزاب		

وهذه المشاريع مستوفية البنية التحتية وجميع الخدمات الضرورية، حيث تم في مواقع الحسا والرشادية وغور الصافي بناء مشاريع متكاملة تشمل مدارس ودور حضانة ومستشفى وعيادات ومحلات تجارية ونواد.

٥. شركات البناء الخاصة : -

بالرغم من وجود العديد من الشركات الخاصة التي ظهرت في الأردن، والتي تعمل على بناء وحدات سكنية تقوم ببيعها للمواطنين وتساهم مساهمة فعالة في حل أزمة السكن، فإن الإحصاءات المتوافرة لدى الجهات الرسمية لا تغطي جميع هذه الشركات، ومع ذلك فهناك ما لا يقل عن (١٠٠٠) وحدة سكنية قامت بها شركات خاصة بلغت كلفتها (٢٥،٠٠٠،٠٠٠) مليون دينار.

٦. الإسكان الفردي : -

دلت جميع المسوح التي تمت لقطاع الإسكان والدراسات التي أجرتها وحدة الإسكان سواء لمعرفة الحاجة السكنية أم نوعية المساكن التي تقام أم كلفة تلك المساكن أن مساهمة القطاع الخاص - وخاصة على شكل الإسكان الفردي - قد فاقت كل التقديرات، حيث سجلت خلال الخطط التنموية أرقاماً تجاوزت ما خطط لهذا القطاع. ونمت مساهمة الأفراد بطرق ثلاث هي : البناء بواسطة الأفراد أنفسهم حيث بلغت نسبة ذلك ٧% من كامل هذه المساهمة، أو بواسطة معلمي بناء وبإشراف المالك نفسه وبلغت هذه النسبة ٦١% من كامل هذه المساهمة، أو بواسطة متعهدين ذوي قدرات محدودة وبلغت هذه النسبة ٣٢% علماً بأن مصادر التمويل لهذا القطاع (الإسكان الفردي) هي مصادر ذاتية، أو قروض أعطيت لهم من بنك الإسكان أو بنوك تجارية، أو المؤسسات التي يعملون فيها، أو جمعيات تعاونية ينتمون إليها، أو صناديق الإسكان والمؤسسات المالية العقارية.

وفيما يلي بعض الأرقام التي تدل على حجم مساهمة الإسكان الفردي في حل أزمة الإسكان. وهي مستقاة من المسوح التي أجريت من قبل وحدة الإسكان في وزارة التخطيط بالتعاون مع دائرة الإحصاءات العامة، وتضمنتها التقارير المقدمة الى وزارة التخطيط لغايات وضع استراتيجية الإسكان للسنوات القادمة. وقد أخذت

هذه الأرقام لفترتين :-

وحدة سكنية	أ- من عام (١٩٧٥ - ١٩٧٩م) الخطة الخمسية الأولى.
٧٨٤٥٤	مجموع الوحدات التي بنيت في المملكة خلال هذه المدة
٣٩٠١٦	ما بني في المناطق الحضرية من هذه الوحدات
٣٩٤٣٨	ما بني في المناطق الريفية
%٩٠	نسبة ما بني من قبل الأفراد من هذه الوحدات
وحدة سكنية	ب- من عام (١٩٨٠ - ١٩٨٥ م) الخطة الخمسية الثانية
١٠٨٠٠٠	مجموع الوحدات التي بنيت في المملكة خلال هذه المدة
٦٧٣٥٠	مجموع الوحدات التي بنيت في المناطق الحضرية
٤٠٦٥٠	مجموع الوحدات التي بنيت في المناطق الريفية والقروية
٩٦٨١١	مجموع الوحدات التي بناها القطاع الخاص من هذه الوحدات.
	مجموع الوحدات التي بناها القطاع العام من هذه الوحدات
١١١٨٩	مجموع الوحدات التي بناها القطاع الخاص في المناطق الحضرية
٥٧٣٤٧	مجموع الوحدات التي بناها القطاع الخاص في المناطق القروية والريفية
٣٩٤٦٤	مجموع ما بناه الأفراد في المناطق الحضرية
٥٣١٣٧	نسبة ما بناه الأفراد من مجموع الوحدات التي بنيت في المملكة في هذه الفترة
% ٧٤,٨٥	

مما تقدم يظهر الدور الكبير الذي يلعبه الإسكان الفردي* / القطاع الخاص

* أي المساكن التي يقوم بنائها الأفراد بطرقهم الخاصة، من حيث التصميم ومواد البناء المستخدمة والتمويل الذاتي واختيار معلم البناء أو بنائها بأيديهم في بعض الأحيان.

في قطاع الإسكان. وأخذ إشغال الوحدات السكنية من قبل مالكيها يزداد، وبلغت نسبة الإشغال بواسطة المالكين على النحو التالي :-

(والواقع هو من تقارير استراتيجية الإسكان).

٥١ % من الأبنية السكنية التي أقيمت في الفترة الواقعة بين (٨٠ - ٨٧) قد استعملت من قبل مالكيها.

٤٠ % من الأبنية التي أقيمت في تلك الفترة في المناطق الحضرية قد استعملت من قبل مالكيها.

٦٤ % من الأبنية التي أقيمت في تلك الفترة في المناطق القروية والريفية قد استعملت من قبل مالكيها.

ويرجع تدني نسبة إشغال المساكن في الحضر من قبل مالكيها إلى أن عدداً كبيراً من الأفراد يشيدون المساكن بقصد الإستثمار للبيع أو التأجير.

رابعاً : الإسكان وصناعة مواد البناء وأساليب البناء الحديثة : -

خلال مسيرة (الإسكان) منذ تأسيس الإمارة وحتى هذا التاريخ كان الأردن يستورد العديد من مواد البناء وخاصة مواد التشطيبات الى أن جاءت خطط التنمية وبيّنت ضرورة تصنيع مواد البناء محلياً. (كان حجم المستوردات من بداية عهد الإمارة أي منذ عام ١٩٢١م لغاية أوائل عقد السبعينات لمواد البناء قليلاً جداً، حيث كانت تستخدم المواد المحلية والتصنيع المحلي فقط، وارتفع حجم المستوردات بعد عقد السبعينات لمواد البناء).

وقد جرت عدة دراسات للجدوى الاقتصادية لمثل هذه الصناعات، تبني القطاع العام والخاص معها إقامة العديد منها.

وقد ساعدت هذه الصناعة على توفير العديد من مواد البناء محلياً وبأسعار منافسة للمستورد منها، وأصبحت مواد البناء للمشاريع السكنية لذوي الدخل المحدودة تصنع محلياً بالكامل، كما توافر فائض من هذه الصناعات للتصدير مما

ساهم في تنمية الإقتصاد الوطني. وفيما يلي قائمة بهذه الصناعات :-

١. صناعة الإسمنت.
٢. صناعة الجبس.
٣. صناعة الإسمنت الأبيض.
٤. صناعة الطوب الرملي وصناعة الجير.
٥. صناعة الطوب الطيني المشوي.
٦. صناعة الأبواب الجاهزة.
٧. صناعة الحديد والصلب.
٨. صناعة الزجاج.
٩. صناعة الخزف (الأدوات الصحية).
١٠. صناعة الدهان.
١١. صناعة الأدوات الكهربائية.
١٢. صناعة المواسير المجلفنة.
١٣. صناعة المواد العازلة (البولستيرين).
١٤. صناعة الصوف الصخري.
١٥. صناعة المشعات الحرارية للتدفئة.
١٦. صناعة المراجل للتدفئة.
١٧. صناعة المواسير البلاستيكية.
١٨. صناعة الألمنيوم.

وقد اقتصر طرق التقليدية في البناء على تغطية الطلب على الوحدات السكنية، وواكبته، كما أن كلفة البناء بالطرق التقليدية أصبحت مرتفعة وخاصة فيما يتعلق بالوحدات السكنية منخفضة التكاليف لذوي الدخل المحدودة، وذلك نتيجة ارتفاع أسعار مواد البناء وقلة الأيدي العاملة التي نزحت للعمل في الأقطار العربية المجاورة. ولذا بادر القطاع الخاص - بطلب من القطاع العام - الى دخول مجال تصنيع عناصر البناء باستخدام اساليب بناء حديثة تعتمد على المكننة، وقد استعمل في الأردن من هذه الأساليب على سبيل المثال لا الحصر ما يلي :-

١. أسلوب الطوبار السريع التركيب وصب الخرسانة بواسطة المضخات، وسرعة فك الطوبار مع إجراء التمديدات الصحية والكهربائية أثناء تركيب الطوبار داخل الجدران قبل عملية الصب وذلك لتوفير كثير من الوقت.

٢. (Sandwich Panel System) اسبوب استعمال القطع مسبقة الصنع للجدران والأسقف من الخرسانة المسلحة التي تصب من الداخل والخارج وبين الطبقتين طبقة عازلة، كما يمكن تركيب التمديدات الصحية والكهربائية أثناء الصب.

٣. (Tunnel Form System) أسلوب النفق، وهو استعمال طوبار على شكل نفق يركب في الموقع وتصب الخرسانة بواسطة مضخات مع استخدام أساليب للإيناع السريع بالتسخين، وذلك لإمكانية فك الطوبار وإعادة استعماله في وقت قصير لا يتعدى ٨ ساعات، وتجرى التمديدات الصحية والكهربائية أثناء الصب وداخل الطوبار.

٤. (Panel System) وهو استعمال واجهات وأسقف من البلاطات مسبقة الصب من الخرسانة المسلحة ضمن قوالب حديدية، وتفرغ أجزاء من هذه القوالب بواسطة أنابيب توضع في القوالب ويتم سحبها قبل جفاف الخرسانة بحيث تتضمن هذه الواجهات والقطع قضباناً حديدية رابطة وذلك لاستغلالها في ربط هذه القطع بعضها مع بعض لتشكيل البناء، علماً بأن هذا الأسلوب يوفر العزل الحراري بنسبة جيدة. إن سرد أساليب البناء لا يعني تبني أي منها أو اثبات نجاح أو فشل أي منها، غير أنها تجربة كان لا بد للأردن في ظل الظروف التي أشرنا إليها أن يمر بها، ولعل السنوات القادمة واستعمال تلك الأساليب في ظل الظروف الجوية في الأردن سيكون فيه الدليل على نجاح أي أسلوب منها أو فشله.

خامساً: استراتيجية الإسكان للأعوام القادمة :-

يتبين مما تقدم أن هناك مجهوداً كبيراً قد بذل لتغطية الحاجة السكنية من قبل

قامت في ظل غياب تخطيط اقليمي شامل للمناطق. ولكن في السنوات الأخيرة تم إنجاز ذلك التخطيط لأقاليم المملكة الخمسة / وراعى المخططون ضرورة وضع استراتيجية شاملة للإسكان للأعوام القادمة تأخذ بعين الإعتبار شمولية التخطيط لجميع الأقاليم. ونظراً لأهمية هذه الاستراتيجية وعلاقتها بالمخطط القادمة نورد فيما يلي أهم معالمها الاستراتيجية كما أقرها مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٨٨/١٢/٢٤ م.

١. الإطار المؤسسي للإسكان :-

يتسم الإطار المؤسسي لقطاع الإسكان بتوحيد الجهات المنوط بها تخطيط وتنفيذ البرامج الاسكانية المختلفة وتنفيذها، ولإتمام ذلك لا بد من الإجراءات التالية :-

١. نقل وحدة الإسكان من وزارة التخطيط الى وزارة الإشتغال العامة والإسكان.
٢. نقل ارتباط دائرة التطوير الحضري من وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة الى وزارة الإشتغال العامة والإسكان.
٣. توحيد مجلسي إدارة مؤسسة الإسكان ودائرة التطوير الحضري، وتقوية تمثيل القطاع الخاص في عضوية هذا المجلس الموحد.

٢. التمويل:-

تتفاوت شروط التمويل لهذا القطاع باختلاف المؤسسات الإسكانية، حيث تختلف شروط التمويل التي تقدمها كل من مؤسسة الإسكان ودائرة التطوير الحضري، كما تختلف أيضاً شروط منح القرض الاسكاني بما يضمن تكافؤ فرص التمويل من جهة وتضييق الفوارق بين شروط التمويل للفئات المستهدفة من جهة أخرى، وأرى - في هذا المجال - أن يقوم البنك المركزي بالعمل مع بنك الإسكان وبقية مؤسسات التمويل الاسكاني باتخاذ الاجراءات اللازمة لتحقيق ما يلي :-

أ- تمديد فترة سداد القروض الاسكانية التي تمنحها مؤسسات التمويل الاسكاني لنتناسب مع القدرة المالية للفئة المستهدفة.

ب- زيادة قيمة القرض السكني المقدم من مؤسسات التمويل الاسكاني بالنسبة الى إجمالي الكلفة التقديرية للبناء.

ج- منح القروض لتمويل شراء الأراضي السكنية لذوي الدخل المتدني خاصة من خلال بنك الإسكان وغيره من مؤسسات التمويل الإسكاني.

د- زيادة حجم القرض الفردي لدى بنك الإسكان من (٧٠٠٠) دينار الى (١٠٠٠٠) دينار وبشكل يتناسب مع حاجة ذوي الدخل المتدني، وأن يقوم بنك الإسكان بالسماح بالإقتراض أكثر من مرة للمسكن بالشروط نفسها على أن لا يتجاوز مجموع هذه القروض السقف المحدد للقرض الفردي.

هـ- قيام بنك الإسكان بمنح أكثر من قرض فردي للمستفيد نفسه وبالشروط نفسها اذا تغير موقع إقامته أو عمله، مع إعطاء الأولوية للمقترضين لأول مرة.

و- إنشاء برنامج لتأمين قروض الإسكان عامة وذلك من خلال إنشاء شركة متخصصة أو قيام المؤسسات المالية الأردنية بتأسيس مثل هذه الشركة بتشجيع من الحكومة، ويعاد النظر في شروط الضمان مع مراعات عدم التشدد في شرط الكفيل لبعض حالات الإقراض التي يطلبها بنك الإسكان، ولهذه الغاية تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان بالتعاون مع البنك المركزي وبنك الإسكان باتخاذ الاجراءات اللازمة لوضع مثل هذا البرنامج موضع التنفيذ.

ز- تنظيم هيكل أسعار الفائدة في السوق الاسكاني وضمان تجانسه الى ابعد حد ممكن، وتنميط شروط التمويل قدر الإمكان لتطوير سوق ثانوي فعال للرهنات العقارية في الأردن.

ح- تطوير صيغة مناسبة لسوق ثانوية للرهنات العقارية في الأردن بحيث تكون إدارة السوق ومؤسساته قادرة على خلق سيولة اضافية للمؤسسات التمويلية كلما كان ذلك ضرورياً. وتدوير السيولة الفائضة بين هذه المؤسسات، وتمكين مؤسسات التمويل من القطاع الخاص من المساهمة في ائصال الدعم الحكومي في قطاع الإسكان الى الفئات المستهدفة وفقاً للمعايير والبرامج التي قد تتبناها الحكومة من وقت لآخر في هذا المجال.

٣. الأراضي السكنية:

تعتبر مشكلة عدم توافر الأراضي السكنية المتناسبة من حيث مساحتها وكلفتها مع إمكانيات ذوي الدخل المتدني إحدى المشكلات التي تحد من قدرتهم على توفير السكن المناسب، إذ أظهرت الدراسات أنه في حين يوجد فائض في عرض الأراضي السكنية المخدومة في المدن الرئيسية من فئة (أ، ب) يوجد بالمقابل نقص في الأراضي من فئة (ج، د)، ويقتصر توافر قطع الأراضي ذات المساحات الصغيرة على مشاريع دائرة التطوير الحضري وبعض مشاريع الإسكان، ومن أجل معالجة الخلل القائم في عرض الأراضي السكنية وتمكين أسر ذوي الدخل المتدني من الحصول على أراض ذات مساحات صغيرة لارتفاع الطلب على هذه الأراضي فقد أوصت اللجنة بما يلي:

أ- قيام وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة بوضع خطة لاستعمالات الأراضي في المملكة تحقيقاً لمتطلبات التنمية، ومن ضمنها الأراضي المخصصة للمشاريع الإسكانية.

ب- أن تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان والمؤسسات المرتبطة بها أو المقترح ربطها بالتنسيق مع المجالس المحلية بوضع برنامج لتعبئة الأراضي الفضاء لأسر ذوي الدخل المتدني، وتقوم كل من دائرة التطوير الحضري ومؤسسة الإسكان والقطاع الخاص بتنفيذ الدور المحدد لكل منها، ويقتضي ذلك إعداد تقارير شاملة عن واقع الأراضي السكنية تبين مساحات الأراضي التي تحتاج إلى تنظيم أو إعادة تنظيم من الفئات (أ، ب، ج، د، هـ) لكل مدينة وذلك لتلبية الحاجة السكنية حتى عام ٢٠٠٦م.

ج- تشجيع المجالس المحلية على استخدام قانون التقسيم رقم (١١) لسنة ١٩٦٨م ضمن مناطق البلديات وفي المناطق التي تشكل أولوية حضرية لتوفير أراض للإسكان وذلك ضمن إطار استراتيجية الإسكان.

د- أن تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة بوضع برنامج مرحلي لتنفيذ المخطط الهيكلي لأية مدينة أو قرية، على أن تنقيد به الوزارات والمؤسسات المعنية عند تنفيذ مشاريع البنية التحتية الأساسية بالتعاون مع المجالس المحلية.

هـ- تطوير الأراضي الحكومية المعتدى عليها وتمليكها، وبيع المنظم منها لأغراض السكن بالسعر الذي يتناسب مع إمكانيات المنتفعين مع إعطاء الأولوية لذوي الدخل المتدني، وتتولى وزارة الأشغال العامة والإسكان والمؤسسات المرتبطة بها أو المقترح ربطها بها القيام بتنفيذ هذه التوصية بالتعاون مع دائرة الأراضي والمساحة.

و- قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان والمؤسسات المرتبطة بها أو المقترح ربطها بها بتشجيع القطاع الخاص من خلال الحوافز على الاستفادة من الأراضي المخدومة لدى هذه المؤسسات في مشاريعه الإسكانية وذلك إما عن طريق البيع أو الإيجار أو أية طريقة أخرى يتفق عليها.

ز- قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان والمؤسسات المرتبطة بها أو المقترح ربطها بها بتنفيذ مشاريعه الإسكانية بشكل ينسجم مع المخططات الهيكلية والخطط الإقليمية في توزيع الأنشطة والسكان واستعمالات الأراضي جغرافياً ضمن توجيهات الخطة الوطنية الشاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ح- السماح للمجالس المحلية بتعديل تنظيم المناطق السكنية بحيث يتم تحويل بعض المناطق السكنية إلى مناطق سكنية أقل درجة (Down Zoning).

ويتطلب تنفيذ هذه التوصية تعديل المادة (٩) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦م بحيث تعطى للجنة تنظيم المدن المحلية صلاحية إعادة تنظيم المناطق دون الرجوع إلى اللجان اللوائية ومجلس التنظيم الأعلى.

ط- إعفاء المشتري الأردني ولو مرة واحدة فقط من رسوم تسجيل قطعة أرض سكنية غير قابلة للإفراز على أن يقوم بالبناء خلال مدة لا تتجاوز العام، وكذلك إعفاؤه ولو مرة واحدة فقط من دفع رسوم التسجيل عند شرائه شقة أو طابقاً بمساحة لا تتجاوز (١٢٠م^٢)، على أن يقتصر ذلك على المناطق المنظمة للفئات (ج، د، هـ)، وشريطة أن لا يكون هذا الشخص مالِكاً لقطعة أرض أو قسم منها أو حصص مشاعية قابلة للإفراز أو البناء السكني حسب

أحكام التنظيم.

ويتطلب تنفيذ هذه التوصية تعديل المادة (٥) الفقرة (هـ) من قانون رقم (٢٦) لسنة ١٩٥٨م (قانون رسوم تسجيل الأراضي).

ي- إيجاد مناطق سكنية جديدة للسكن الشعبي (هـ) يكون الحد الأدنى للإفراز فيها (٢٠٠م^٢)، ويسمح بالبناء في هذه المناطق ضمن أحكام تنظيم مناسبة بحيث تقبل مساحات أقل من (٢٠٠م^٢) ضمن مشاريع مؤسسة محددة في القطاعين العام والخاص.

ويتطلب تنفيذ هذه التوصيات تعديل المادة (٤٥) من النظام رقم (٦٧) لسنة ١٩٧٩م (نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان)، والمادة (٤) من النظام رقم (١٩) لسنة ١٩٨٥م (نظام الأبنية والتنظيم للمدن والقرى).

٤. بحوث وتكنولوجيا البناء:

تعتبر بحوث وتكنولوجيا البناء من العناصر الأساسية المساهمة في تخفيض كلفة البناء بما يتلاءم مع مقدرة الفئات المستهدفة، وقد أوصت اللجنة بما يلي:

١. أن تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان بتشجيع أسلوب البناء الفردي من خلال تقديم المشورة، وإشراك النقابات المهنية والمراكز التدريبية والأجهزة الإعلامية.

٢. قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان بتوحيد المواصفات والمقاييس للبناء السكني الملائم للفئات المستهدفة، والترويج لتطبيقها على أوسع نطاق، وذلك بالتعاون مع مركز بحوث البناء في الجمعية العلمية الملكية وغيره من الجهات المعنية، الأمر الذي يؤدي إلى إنجاز البناء في وقت أقصر وبكلفة أقل مع مرونة في التنفيذ.

٣. قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان بالتعاون مع الجمعية العلمية الملكية بإعداد كتيب مبسط للبناء السكني لذوي الدخل المتدني، بما في ذلك الأنظمة والقوانين المتعلقة به ليتمكن الأخذ بها في مشاريع بناء القطاع الخاص.

٤. قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة بتطوير

البحوث الخاصة في مجال استخدام مواد البناء المحلية ووسائل تخفيض استخدام الطاقة.

٥. وجوب حماية التراث المعماري للأبنية السكنية ذات القيمة التراثية من خلال المجالس المحلية، وضرورة توعية المواطنين بهذا التراث، وتكليف وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة بوضع التشريعات اللازمة لحمايتها.

٥- توصيات عامة:

أ- الاهتمام بإسكان موظفي الدولة كجزء من الإسكان لذوي الدخل المتدني في المناطق الريفية.

ب- تعديل قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨م المعدل بالقانون رقم (٥٤) لسنة ١٩٨٥م المتعلق بعقد الوعد بالبيع بحيث يحقق التوازن بصورة أفضل بين مصلحة كل من البائع والمشتري على السواء، وذلك من خلال:

١. وضع الضمانات الكفيلة بتنفيذ الالتزامات المترتبة على كل من البائع والمشتري.

٢. سرعة البت في الخلافات التي تنشأ عن تنفيذ نصوص عقد الوعد بالبيع، سواء عن طريق تبسيط الإجراءات أم تعيين طرف ثالث مختص للنظر في هذه الخلافات.

قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

وتنفيذاً لما جاء في استراتيجية الإسكان للأعوام القادمة فيما يتعلق بالإطار المؤسسي للإسكان وهو توحيد الجهات المنوط بها تخطيط وتنفيذ البرامج الإسكانية المختلفة، فقد تم إصدار قانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٢م (قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري). ونظراً لأهمية هذا القانون الذي جاء نتيجة المسيرة الطويلة لعمليات الإسكان في القطاعين العام والخاص نوردته فيما يلي:

المادة (١):

يسمى هاذ القانون (قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري لسنة ١٩٩٢م) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة (٢):

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه إلا إذا دلت القرينة على غير ذلك:

المؤسسة	: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
الوزير	: وزير الأشغال العامة والإسكان.
المجلس	: مجلس إدارة المؤسسة.
المدير العام	: مدير عام المؤسسة.
المستفيد	: كل شخص طبيعي أو معنوي ينتفع من خدمات المؤسسة.
العقار	: قطعة الأرض وما أنشئ أو سينشأ عليها من بناء.

المادة (٣):

تتشأ في المملكة مؤسسة تسمى (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري) تتمتع بالشخصية الاعتبارية ذات استقلال مالي وإداري ولها بهذه الصفة أن تقوم بجميع التصرفات القانونية بما في ذلك تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة وإبرام العقود، والقيام بجميع الإجراءات القانونية المتعلقة بها وان تتيب عنها

لهذه الغاية النائب العام أو أي محام آخر.

المادة (٤):

اعتباراً من نفاذ هذا القانون تصبح المؤسسة الخلف القانوني والواقعي لكل من مؤسسة الإسكان ودائرة التطوير الحضري، وتؤول إليها جميع مشاريعهما وموجوداتهما وحقوقهما وأموالهما المنقولة وغير المنقولة، كما تتحمل جميع الالتزامات المترتبة عليهما بما في ذلك العقود التي كانت قد أبرمت لأغراض الإسكان والتطوير الحضري، وتعتبر كأنها أبرمت مع المؤسسة.

المادة (٥):

يصبح جميع الموظفين والمستخدمين والعمال التابعين لمؤسسة الإسكان ودائرة التطوير الحضري عند العمل بهذا القانون موظفين ومستخدمين وعمالاً في المؤسسة، وينقلون للعمل فيها مع جميع حقوقهم والالتزامات المترتبة عليهم.

المادة (٦):

تتولى المؤسسة المساهمة في حل أزمة السكن وتطوير المناطق المتدنية الخدمات في المملكة بجميع الطرق والوسائل المتاحة لها بما في ذلك:
أ. تقديم التوصية لمجلس الوزراء حول السياسة العامة للإسكان وعلاقتها بالتنظيم والبيئة وذلك بالتعاون مع الجهات الرسمية ذات العلاقة بهذا الموضوع.
ب. متابعة تطبيق الاستراتيجية الوطنية للإسكان وإعداد أي تشريعات ضرورية لتنفيذها.

ج. إجراء الدراسات والبحوث ضمن الوحدات التنموية الإقليمية لإنشاء أحياء جديدة في مناطق التوسع السكني داخل حدود البلديات ومناطق التنظيم وخارجها، وإنشاء مناطق جديدة للتجمعات السكانية.

د- القيام بالدراسات السكانية والاجتماعية والاقتصادية والصحية والبيئية ذات العلاقة بالإسكان والتطوير الحضري لغايات تحديد الحاجة السكنية، وتوفير الخدمات الضرورية في المناطق المكتظة بالسكان، والعمل على إزالة

مظاهر التخلف والبناء العشوائي فيها، ومساعدة ساكنيها على توفير السكن المناسب لهم.

هـ. تشجيع الحرف الصناعية الصغيرة وبرامج التدريب المهني في المناطق التي تقام بها مشاريع المؤسسة وتطويرها.

و. العمل على توفير قروض للمستفيدين من مشاريع الإسكان والتطوير الحضري وذلك بالتعاون مع الجهات الممولة المعنية.

ز. إقامة مشاريع استثمارية ضمن مشاريع الإسكان والتطوير الحضري لخدمتها.

ح. دراسة وتنفيذ أي من مشاريع الأبنية الخاصة بالحكومة ومؤسساتها العامة بتكليف من مجلس الوزراء.

المادة (٧):

أ. يتولى إدارة المؤسسة مجلس يتم تشكيله على الوجه التالي:

١. الوزير رئيساً
 ٢. المدير العام نائباً للرئيس
 ٣. مندوب عن وزارة التخطيط عضواً
 ٤. مندوب عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة عضواً
 ٥. مندوب عن دائرة الأراضي والمساحة عضواً
 ٦. مندوب عن البنك المركزي عضواً
 ٧. مندوب عن سلطة المياه عضواً
 ٨. مندوب عن سلطة الكهرباء عضواً
 ٩. مندوب عن أمانة عمان الكبرى عضواً
 ١٠. مندوب عن بنك الإسكان عضواً
 ١١. مندوبان اثنان عن القطاع الخاص يعينه مجلس عضوين
- الوزراء بتتسيب من الوزير لمدة سنتين قابلتين للتجديد.

ب. يتم تعيين الأعضاء المنصوص عليهم في البنود من (٣-٩) في الفقرة (أ)

من هذه المادة بقرار من مجلس الوزراء وبتنسيب من الجهة المختصة على أن لا تقل درجة أي منهم عن الدرجة الأولى من الفئة الأولى.

جـ. يجتمع المجلس مرة واحدة في الشهر على الأقل وكلما دعت الحاجة بدعوة من رئيسه أو نائبه في حالة غيابه، ويكون اجتماعه قانونياً إذا حضره سبعة من أعضائه على الأقل على أن يكون الرئيس أو نائبه في حالة غيابه واحد منهم، ويصدر قراراته بالإجماع أو بأكثرية أصوات الحاضرين، وإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي فيه رئيس الجلسة.

المادة (٨):

المجلس هو السلطة العليا في المؤسسة، ويتخذ ما يراه مناسباً من القرارات لتحقيق أغراضها وأهدافها، ويمارس الصلاحيات اللازمة لذلك وبخاصة ما يلي:

أ. اقتراح السياسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في المملكة ومتابعة إصدار التشريعات اللازمة لهذه الغاية.

ب. وضع خطة تنفيذ السياسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في المملكة على أن تعطى الأولوية في ذلك للمشاريع الخاصة بتأمين السكن لذوي الدخل المحدود وفق التعريف الذي يضعه المجلس لهذا الدخل من حين إلى آخر.

جـ. إقرار الموازنة السنوية للمؤسسة وعرضها على مجلس الوزراء للموافقة عليها.

د. تنسيب الحصول على القروض، وإصدار سندات الدين بموافقة مجلس الوزراء.

هـ. شراء الأراضي أو استملاكها لغايات إقامة مشاريع المؤسسة عليها، وإعداد مخططات تصميم الوحدات السكنية والمرافق العامة التابعة لها وإجراء معاملات التوحيد والإفراز والتجزئة لتلك الأراضي وفق أحكام خاصة يتم وضعها من قبل الجهات التنظيمية المختصة بناء على طلب المؤسسة وحسب

طبيعة المشروع

- و. تأجير الأراضي وبيوت السكن أو أي إنشاءات أخرى تملكها المؤسسة وبيع الأراضي والعقارات وذلك بعد تنظيمها وإيصال الخدمات العامة لها.
- ح. تخصيص العقارات بقصد التملك لقاء التكاليف التي يحددها المجلس.

المادة (٩):

يتولى المدير العام للمؤسسة المهام والصلاحيات التالية:

- أ. تنفيذ السياسة العامة التي يضعها المجلس والقرارات التي يصدرها.
- ب. الإشراف على الجهاز الإداري والمالي والفني للمؤسسة.
- ج. الإشراف على إدارة أعمال المؤسسة وتنفيذ الأشغال المتعلقة بها.
- د. إعداد مشروع الموازنة السنوية للمؤسسة وعرضه على المجلس.
- هـ. ممارسة الصلاحيات التي يخولها له المجلس.

المادة (١٠):

تتكون موارد المؤسسة مما يلي:

- أ. المبالغ التي تخصصها الحكومة لها.
- ب. القروض.
- ج. سندات الدين التي يوافق مجلس الوزراء على إصدارها.
- د. الأموال التي يلتزم المستفيدون بإيداعها لدى المؤسسة على سبيل الادخار وفق نظام خاص يصدر لهذه الغاية.
- هـ. عائدات بيع وتخصيص وتأجير عقارات المؤسسة.
- و. الهبات والإعانات على أن تؤخذ موافقة مجلس الوزراء على الأجنبي منها.
- ح. أي مصادر أخرى يوافق عليها مجلس الوزراء.

المادة (١١):

تضمن الحكومة ضماناً مطلقاً التزامات المؤسسة تجاه الآخرين.

المادة (١٢):

يجوز تفويض أراضي الدولة الصالحة لمشاريع الإسكان والتطوير الحضري للمؤسسة مجاناً.

المادة (١٣):

للمجلس حق تخصيص عقار للمستفيد بقصد التملك حسب حاجته لنوع العقار مع مراعاة قدرته المالية على تسديد الثمن وفق الشروط التالية:

أ. أن يكون المستفيد أردنياً قد أتم الثامنة عشرة من عمره على الأقل.

ب. أن لا يكون المستفيد أو زوجه أو أي من أبنائهما القاصرين مالكاً لعقار في منطقة المشروع التي يحددها المجلس، أو قادراً على إنشاء مثل هذا العقار أو الحصول عليه في ضوء الظروف المالية للمستفيد أو لزوجه.

ج. أن لا يكون هو أو زوجه أو أي من أبنائهما القاصرين قد انتفع بمشروع إسكان من أي جهة رسمية في أي منطقة.

المادة (١٤):

يحق للمؤسسة استرداد العقار من المستفيد المتخلف عن دفع الأقساط الشهرية المستحقة عليه وفقاً لما يلي:

أ. إذا تخلف المستفيد عن دفع ثلاثة أقساط متتالية أو خمسة أقساط متفرقة من ثمن العقار يتم إنذاره بواسطة الكاتب العدل بلزوم دفع الأقساط المستحقة عليه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه الإنذار.

ب. إذا انتهت مدة الإنذار ولم يقيم المستفيد بتسديد الأقساط المستحقة عليه فللمجلس إصدار قرار بإلغاء تخصيص العقار واسترداده من شاغله مستفيداً كان أو مشغلاً له دون موافقة المؤسسة.

جـ. يبلغ قرار المجلس بإلغاء تخصيص العقار واسترداده من شاغله للمستفيد بواسطة الكاتب العدل، ويصبح هذا القرار قابلاً للتنفيذ بعد مرور مدة ثلاثين يوماً على تاريخ التبليغ.

د. إذا تبين لدى كاتب العدل أن المستفيد مجهول مكان الإقامة فيحق للمدير العام أن يقرر تبليغ المستفيد القرارات الصادرة بمقتضى هذه المادة بواسطة النشر في صحيفة يومية واحدة على الأقل.

هـ. ينفذ قرار استرداد العقار وإخلائه من شاغله بواسطة دوائر الإجراء.

و. إذا عرض المستفيد على المؤسسة تسوية وقبلت بها يوقف تنفيذ القرار ويلغى بعد تنفيذ التسوية.

ز. يحق للمتضرر الطعن في قرار إلغاء التخصيص لدى المحكمة المختصة في غضون (٦٠) يوماً من تاريخ تبليغه القرار.

المادة (١٥):

تنتقل حقوق المستفيد والتزاماته لورثته الشرعيين بعده.

المادة (١٦):

يبقى العقار ملكاً للمؤسسة لحين قيام المستفيد بسداد كامل الثمن والالتزامات المترتبة عليه، وعندئذ تقوم المؤسسة بنقل الملكية للمستفيد بقرار من المجلس، ويبلغ القرار لدائرة الأراضي والمساحة لتنفيذه وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية دون الحاجة إلى حضور الطرفين إلى دائرة التسجيل.

المادة (١٧):

أ. إذا اضطر المستفيد لإخلاء العقار لأي ظرف طارئ كانتقال مركز عمله فيحق له بعد الحصول على موافقة المجلس تأجيله لمدة سنة واحدة قابلة للتמיד بموافقة المجلس، وتعتبر الإجازة منتهية حكماً بعد ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء حالة الاضطرار وذلك على الرغم مما ورد في قانون المالكين والمستأجرين.

ب. إذا قصر المستفيد عن دفع الأقساط المستحقة عليه وكان العقار المخصص له مؤجراً فيحق للمؤسسة حجز بدل الإجازة بقرار من المجلس واستيفاءها

مقابل هذه الأقساط.

المادة (١٨):

أ. مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة لا يجوز للمستفيد بيع العقار الذي خصص له من المؤسسة أو التنازل عن حقوق المستفيد فيه إلا بعد خمس سنوات على الأقل على صدور القرار بتخصيصه، وأن يكون المستفيد قد سدد جميع الالتزامات المستحقة عليه، كما لا يجوز خلال تلك المدة حجزه أو بيعه من قبل دوائر الإجراء أو التنفيذ عليه لدى دوائر التسجيل إلا إذا كان ذلك وفاء لدين مستحق للمؤسسة أو للجهة الممولة للمستفيد.

ب. إذا أقام المستفيد مسكناً له على قطعة الأرض التي خصصت له من المؤسسة أو أضاف إلى المسكن الذي حصل عليه من المؤسسة بناءً وفق الأحكام والشروط المقررة من قبلها فيحق له التصرف بتلك الأرض وما أقامه عليها من إنشاءات بالبيع أو المبادلة أو التنازل عنها للغير وذلك بعد انقضاء ثلاث سنوات على الأقل على حصوله على إذن إشغال ذلك المسكن أو الإضافة من السلطات البلدية أو المحلية المختصة.

ج. تنطبق أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة على الأراضي والمسكن على الأراضي المشمولة بمشاريع التطوير الحضري.

المادة (١٩):

تتولى دائرة الأراضي والمساحة إعداد معاملات التوحيد والإفراز والتجزئة لمشاريع المؤسسة، وتصدر سندات التسجيل الخاصة بالعقارات التي تنطبق عليها أحكام هذا القانون باسم (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري).

المادة (٢٠):

على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر يكون المستفيد من مشاريع المؤسسة مكلفاً بدفع ضريبة الأبنية والأراضي داخل حدود البلديات والقرى أو أي ضرائب أو رسوم أو تكاليف مالية أخرى مفروضة أو ستفرض في المستقبل على الأموال غير المنقولة داخل حدود البلديات والقرى وخارجها.

المادة (٢١):

تتولى المؤسسات الحكومية والمجالس المحلية والهيئات الأخرى كل حسب اختصاصها بالاتفاق مع المؤسسة تنفيذ مشاريع المرافق العامة وإيصال الخدمات العامة الضرورية لمشاريع المؤسسة، وإذا تعذر على أي منها القيام بإنجاز أي من تلك المشاريع، فللمؤسسة تنفيذه والرجوع على تلك الجهات والمجالس والهيئات بالكلفة التي تكبدتها المؤسسة.

المادة (٢٢):

أ. تتمتع المؤسسة بالإعفاءات والتسهيلات التي تتمتع بها الوزارات والدوائر الحكومية.
ب. تعتبر أموال المؤسسة وحقوقها كأموال الخزينة العامة وحقوقها وتحصل بموجب قانون تحصيل الأموال الأميرية العمول به.

المادة (٢٣):

يتولى ديوان المحاسبة تدقيق حسابات المؤسسة ومعاملاتها المالية وللمجلس بالإضافة إلى ذلك تكليف أحد مدققي الحسابات القانونيين للقيام بهذه الأعمال.

المادة (٢٤):

للمؤسسة إنشاء صندوق تعاوني ضد الأخطار والأضرار التي تلحق بمشاريع المؤسسة أو بالمستفيدين منها أو بالعقارات المخصصة لهم من المؤسسة، وتحدد بأنظمة تصدر بمقتضى هذا القانون شروط الاشتراك في الصندوق ومقداره والأحكام والحالات المتعلقة بالتعويض عن تلك الأخطار والأضرار، ومقدار التعويض في كل حالة منها، وسائر الأحكام والأمور المتعلقة بالصندوق وبالمستفيدين منه.

المادة (٢٥):

يلغى كل من (قانون مؤسسة الإسكان) رقم (٢٧) لسنة ١٩٦٨م، و(نظام تنظيم وإدارة دائرة التطوير الحضري) رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٦م، والتعديلات التي طرأت على كل منهما، على أن يستمر العمل بالأنظمة والتعليمات

الصادرة بموجبها إلى المدى الذي لا تتعارض فيه مع أحكام هذا القانون وذلك إلى أن تلغى.

المادة (٢٦):

لمجلس الوزراء إصدار الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون بما في ذلك الأنظمة المتعلقة بحقوق المستفيدين والالتزامات المترتبة عليهم مما هو غير منصوص عليه في هذا القانون.

وقد تم إصدار (نظام الصندوق الدوار لإسكان ذوي الدخل المتدني) رقم ٣١ لسنة ١٩٩٢م بمقتضى المادة (٢٦) من قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٢). ونظراً لأهميته كمنقلة نوعية لتشجيع المواطنين على الادخار لغايات السكن نورد فيما يلي نصوص هذا النظام:

المادة ١- يسمى هذا النظام (نظام الصندوق الدوار لإسكان ذوي الدخل المتدني لسنة ١٩٩٢م) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة ٢- يكون للكلمات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

المؤسسة : المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

المجلس : مجلس إدارة المؤسسة.

الصندوق : الصندوق الدوار لإسكان ذوي الدخل المتدني.

اللجنة : لجنة إدارة الصندوق.

المادة ٣- ينشأ في المؤسسة صندوق يسمى (الصندوق الدوار لإسكان ذوي الدخل المتدني) يتولى المهام والصلاحيات المنصوص عليها في هذا النظام.

المادة ٤- أ تتولى إدارة الصندوق لجنة برئاسة مدير عام المؤسسة وعضوية ثلاثة يعينهم المجلس من بين أعضائه بالإضافة لممثل عن وزارة المالية يعينه وزير المالية على أن لا تقل درجته عن الأولى من الفئة الأولى.

ب- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها كلما اقتضت الحاجة، ويكون اجتماعها قانونياً بحضور أربعة من أعضائها على الأقل على أن يكون الرئيس واحد منهم، وتتخذ قراراتها بالاجماع أو بأكثرية أصوات الحاضرين.

المادة ٥- تتولى اللجنة الإشراف على سير أعمال الصندوق والعمل على تحقيق أهدافه بما في ذلك:

أ- إعداد الموازنة السنوية للصندوق ضمن الموازنة العامة للمؤسسة وعرضها على المجلس للموافقة عليها.

ب- إعداد الحسابات الختامية والميزانية العمومية للصندوق في نهاية كل سنة مالية وعرضها على المجلس للموافقة عليها.

المادة ٦- تخضع حسابات الصندوق ومعاملاته المالية لرقابة ديوان المحاسبة، كما تدقق حساباته من قبل مدققي الحسابات القانونيين للمؤسسة، ويتم إعداد تقرير مفصل عنها يرفع للمجلس للمصادقة عليه.

المادة ٧- تتكون موارد الصندوق مما يلي:

أ- أرصدة حسابات المبيعات لمشاريع المؤسسة بعد تسديد الالتزامات المالية السنوية المتعلقة بأقساط كل مشروع والفوائد المترتبة عليه.

ب- المبالغ المضافة إلى أثمان الوحدات السكنية والمخصصة لمواجهة إعسار المستفيدين من مشاريع المؤسسة.

ج- عوائد الاستثمارات التي يتم تمويلها من الصندوق.

د- أي وفر مالي ينتج عن انخفاض سعر الفائدة على القروض التي حصلت عليها المؤسسة من الجهات الممولة وفقاً لاتفاقيات التمويل المعقودة معها.

هـ- التبرعات والهبات والمنح والإعانات التي ترد للصندوق على أن تؤخذ موافقة مجلس الوزراء إذا كانت من مصدر غير أردني.

و- فوائد أرصدة أموال الصندوق.

ز- أي موارد أخرى يوافق عليها المجلس.

المادة ٨- تتولى المؤسسة الإنفاق من موارد الصندوق المالية وفقاً لموازنته السنوية المصادق عليها للغايات التالية:

أ- تمويل المشاريع التي تنفذها المؤسسة بما في ذلك شراء واستملاك الأراضي والعقارات اللازمة لمشاريعها.

ب- تغطية أي عجز مالي في المشاريع المنفذة من قبل المؤسسة بما في ذلك العجز الناتج عن التأخير في تسلم مخصصات المشاريع الممولة بموجب اتفاقيات التمويل المعقودة لهذه الغاية.

ج- أي عبء مالي ينتج عن ارتفاع سعر الفائدة على القروض التي حصلت عليها المؤسسة من الجهات الممولة وفقاً لاتفاقيات التمويل المعقودة معها.

د- أي استثمارات أخرى يوافق عليها المجلس.

المادة ٩- للمجلس إصدار التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام على أن لا تخالفها أو تتعارض معها.

الخلاصة:

احتلت المملكة الأردنية الهاشمية مرتبة متقدمة بين دول العالم في إيجاد الحلول ووضع الخطط والبرامج والاستراتيجيات لحل مشكلة السكن. ويشهد على ذلك نشاطها الملحوظ في مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، فهي مثل يحتذى به بين دول العالم، ويشار إليه في جميع المناسبات والمؤتمرات كصاحب خبرة في مجال التخطيط والتنفيذ والتمويل الإسكاني.

لقد قطعت المملكة شوطاً كبيراً في مجال الإسكان، وواجهت المشكلة بتحد وعمل ومثابرة، حيث كانت تجربتها في قطاع الإسكان تجربة غنية، اشترك في وضعها القطاعان العام والخاص، وقد دلت على وعي المواطن الأردني وتحمله لمسؤولياته وعمق انتمائه الوطني.

والكتابة عن قطاع الإسكان لا يمكن أن تكون بمعزل عن سرد الأرقام والإحصاءات مهما حاولنا الابتعاد عنها، فالأرقام والإحصاءات هي الدليل الواضح والبرهان العملي على حجم المشكلة السكنية والتصدي لها.

وبذا جاءت الأرقام في كل صفحة من صفحات هذه الدراسة لتعطي الموضوع أهميته وحجمه. كما جاءت لتظهر تفصيلات نشاط قطاع الإسكان في المملكة كلها.

ولقد ساهم قطاع الإسكان، ولا يزال، في تقدم المملكة وازدهارها على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي، كما ساهم في حل مشكلة تعتبر من المشاكل الإنسانية الأساسية في حياة الشعوب المتقدمة والنامية على حد سواء.

وهنا لا بد من الإشارة إلى أن الوضع الإسكاني في المملكة لم يصل إلى حد الأزمة السكنية، بل هي مشكلة تلمست المملكة لها الحلول في وقت مبكر وأفادت من تجارب الآخرين في حلها.

ولنا في دعم الدولة للقطاعين العام والخاص، وكذلك في وعي المواطن وانتمائه، كل الثقة في تجاوز أية صعوبات تظهر في قطاع الإسكان، والله ولي التوفيق.

ثبت المراجع

- ١- اتحاد المهندسين العرب،
أبحاث مقدمة لندوة الإسكان / أسبوع المهندس العربي (٩/٤/١٩٧٧م).
- ٢- بنك الإسكان،
- التقرير السنوي الخامس عشر، ١٩٨٨م.
- قانون بنك الإسكان رقم (٤) لسنة ١٩٧٤م، الجريدة الرسمية، العدد ٢٤٨١
تاريخ ١/٤/١٩٧٤م.
- ٣- حمد الله النابلسي،
- الإسكان في الأردن: آراء وتطلعات، بحث مقدم إلى ندوة: سياسات الإسكان
في الأردن بمناسبة الاحتفال ببيوم الإسكان العالمي، عمان (٦-٧/١٠/١٩٨٦م).
- السياسات التمويلية والاقراضية وسياسات الأراضي في قطاع الإسكان،
بحث مقدم إلى ندوة (تكنولوجيا البناء السكني والسكن رخيص التكاليف)،
الجزائر (كانون الأول ١٩٨٥م).
- مؤسسات الإسكان في الوطن العربي، بحث مقدم لندوة: "التمويل الإسكاني
في الوطن العربي" (١٤-١٦ نيسان ١٩٨٦م).
- ٤- دائرة الإحصاءات العامة،
المسح القومي للمساكن لسنة ١٩٨٦م (استراتيجية الإسكان).
- ٥- دائرة التطوير الحضري،
تاريخ التطوير الحضري في الأردن، ١٩٨٨م.
- ٦- ريفكو (المؤسسة المالية العقارية المساهمة المحدودة)،
التقرير السنوي لعام ١٩٨٨م.

- ٧- شركة مصانع الاسمنت الأردنية المساهمة،
التقرير السنوي لعام ١٩٨٧م.
- ٨- صندوق الإسكان العسكري،
قانون صندوق الإسكان العسكري رقم (٢٢) لسنة ١٩٧٩م.
- ٩- مجلس الإعمار الأردني،
برنامج السنوات السبع للتنمية الاقتصادية (١٩٦٤-١٩٧٠م).
- ١٠- المجلس القومي للتخطيط،
- الخطة الثلاثية للتنمية (١٩٧٣-١٩٧٥م)
- الخطة الخمسية الأولى للتنمية (١٩٧٦-١٩٨٠م).
- الخطة الخمسية الثانية للتنمية (١٩٨١-١٩٨٥م).
- الخطة الخمسية الثالثة للتنمية (١٩٨٦-١٩٩٠م).
- دور مؤسسة الإسكان في قطاع الإسكان، ١٩٨١م.
- ١١- مؤسسة الإسكان،
- قانون مؤسسة الإسكان رقم (٢) لسنة ١٩٦٨م، الجريدة الرسمية، العدد
٢٠٨٩ تاريخ ١٦/٤/١٩٦٨م.
- إنجازات الخطة الثلاثية في الإسكان، ١٩٨١م.
- ندوة تخفيض كلفة المساكن (١٧-١٩ تشرين الأول ١٩٨٨م)، عمان.
- ١٢- وزارة التخطيط (وحدة الإسكان)،
- التقارير الفنية لوضع استراتيجية الإسكان في الأردن وعددها (٢٢) تقريراً
مقدمة من الاستشاريين للوزارة، ١٩٨٧م.
- تقرير لجنة الوضع السكاني، مشروع الاستراتيجية العامة للإسكان في
الأردن، أيلول ١٩٨٧م.

فهرس الجداول

رقم الجدول

١. مشاريع مؤسسة الإسكان موزعة حسب المحافظات..... ٢
٢. مشاريع دائرة التطوير الحضري
أ- مواقع التطوير..... ٢
- ب- إسكانات جديدة..... ٣
٣. إنجازات سلطة وادي الأردن..... ٤
٤. إنجازات بنك الإسكان في مجال القروض لغايات الإسكان..... ٥
٥. إنجازات صندوق الإسكان العسكري..... ٦
٦. إنجازات المؤسسات المالية العقارية..... ٧
٧. إنجازات صناديق الادخار السكني..... ٨
٨. إنجازات إسكانات الشركات العامة..... ٩

فهرس المحتويات

٣	تقديم
٥	مقدمة
٧	نبذة تاريخية عن البناء في الأردن
٩	أهداف البحث
١٠	أولاً: مسيرة البناء
١٢	ثانياً: الحاجة السكنية
١٦	ثالثاً: الجهات العاملة في قطاع الإسكان
١٦	أ- القطاع العام
١٦	١- مؤسسة الإسكان
٢٥	٢- دائرة التطوير الحضري
٢٨	٣- سلطة وادي الأردن
٢٩	٤- بنك الإسكان
٣٣	٥- صناديق الإسكان
٣٤	- صندوق الإسكان العسكري
٣٦	- صندوق إسكان موظفي التربية والتعليم
٣٧	ب- القطاع الخاص
٣٧	١- جمعيات الإسكان التعاونية
٣٨	٢- المؤسسات المالية العقارية
٤٢	٣- صناديق الادخار السكني

٤٢	٤- اسكانات الشركات العامة
٤٤	٥- شركات البناء الخاصة
٤٤	٦- الإسكان الفردي
٤٦	رابعاً: الإسكان وصناعة مواد البناء وأساليب البناء الحديث
٤٨	خامساً: استراتيجية الإسكان للأعوام القادمة
٥٥	قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
٦٦	الخلاصة
٦٨	ثبت المراجع
٧٠	فهرس الجداول
٧١	فهرس المحتويات

منشورات
لجنة تاريخ الأردن
رقم (٢٥)
ذو القعدة ١٤١٣ هـ
أيار (مايو) ١٩٩٣ م

لجنة تاريخ الأردن
بواسطة
المجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية
(مؤسسة آل البيت)

العنوان البريدي: ص.ب (٩٥٠٣٦١) عمان - الأردن

العنوان البرقي: آل البيت - عمان

التلكس: 22363 Albait Jo, Amman-Jordan

الفاكس: ٨٢٦٤٧١

الهاتف: ٨١٥٤٧١ - ٨١٥٤٧٤

رقم الإيداع لدى المكتبة الوطنية
(١٩٩٣/٥/٥٣٦)

