● يافطة بانتظار انتهاء الدراسة

● محاولة لازالة يافطة عن احد المباني

بسبب رفضهم بيع مجمعاتهم لشركة تطوير العبدلي

مواجهة بين أمانة عمان و«موارد» وبين عدد من مالكي العقارات في «العبدلي»

● الامانة وضعت المنطقة تحت الدراسة التنظيمية منذ شهر حزيران من عام 2005 ولغاية الآن لم تظهر النتائج
● ابوغزالة: مخطط العبدلي الاصلي لا يشمل اراضينا والامانة وموارد يضغطان علينا لبيعها
● ابو حمدان يتهم المالكين بوضع العقبات امام مشروع العبدلي بمطالبات مالية خيالية قياسية لعقاراتهم

□ العرب اليوم – سلامة الدرعاوي

● مشهد غريب امام القادم من منطقة جسر المخابرات سابقا على امتداد شارع الملكة نور باتجاه دوار الداخلية يشاهده على يمينه بجوار وزارة الصناعة والتجارة يتمثل بوجود يافطات كبيرة الحجم على العديد من المجمعات التجارية الحديثة ومبان اخرى قيد الانشاء كتب عليها بالخط العريض "هذه المباني ليست للبيع".

وجود تلك اليافطات على تلك المباني التي تقع على الحدود الشرقية لمدينة العبدلي التي يجري الان بداخلها اقامة اكبر مدينة عقارية في المملكة والكتابات الموجودة على اليافطات اثارت تساؤلات المارة من الشارع الذي كان يعد في السابق الاكثر حيوية ونشاطا من بين شوارع المملكة حول قصة تلك اليافطات والمباني معا. "العرب اليوم" تحققت من قصة المباني والمجمعات وعن الاسباب التي دفعت مالكيها الى وضع تلك اليافطات ليتبين ان هناك خلافا بين عدد من المالكين من جهة والشركة المعنية بتطوير منطقة العبدلي وامانة عمان الكبرى من جهة اخرى. الخلاف بين الجهتين اساسا يدور حول المباني والاراضي التي تحد مشروع العبدلي من المنطقة الشرقية، حيث تم تعديل مخططات المشروع الذي يقام على اراضي معسكرات الجيش سابقا ليتوسع الى اراض مجاورة له بسبب الحاجة في اقامة شوارع وبنية تحتية تتناسب مع المشروع الحيوي في العبدلي حسب التصاميم والمخططات التي تم اعتمادها، الا ان مالكيها يرفضون بيع عقاراتهم مع اختلاف الاسباب.

فمنهم من يرى عدم امكانية ان يبيع عقاراته لصالح شركة خاصة ارادت التوسع في مشوعها من اجل مزيد من الكسب وجني الارباح بعد اقامة المشروع على مساحات جديدة علما ان المخططات الاولية حسب ادعاء المواطنين، كما ان الكثير من المالكين لا يرغبون ببيع عقاراتهم لا من قريب ولا من بعيد، حيث ان نقل انشطتهم واعمالهم الى مناطق حيوية سيكلفهم الملايين بسبب الارتفاع الجنوني على اسعار الاراضي واعمال المقاولات خلال الفترة الاخيرة. وعلى اية حال فالمنطقة المشار اليها والمتنازع حولها قيد الدراسة من قبل امانة عمان التي جمدت اية اعمال انشائية في تلك المنطقة منذ شهر حزيران من عام 2006 لحين الانتهاء من دراسة تنظيمية للمنطقة بكاملها، الامر الذي اوقف كافة اعمال البناء هناك، ما اعتبره بعض اصحاب العقارات في تلك المنطقة بانه اتفاق ضمني بين شركة تطوير العبدلي والامانة للضغط عليهم لبيع مبانيهم. وكانت «العرب اليوم» قد نشرت تقريرا حول هذه المشكلة بتاريخ 2006/4/19 في عددها رقم (3235) ونشرت مواقف من المجموعة والامانة في حينها حيث اكدت الامانة آنذاك ان الدراسة التنظيمية للمنطقة سيتم الاعلان عنها قريبا . المدير التنفيذي لمجموعة طلال ابوغزاله لؤي ابوغزالة تحدث لـ "العرب اليوم" عن ما يتعرض له هو ومجموعة من المالكين في تلك المنطقة من ضغوطات منذ عام ونصف العام من قبل الامانة والقائمين على مشروع العبدلي وقال: ان مجموعة طلال أبوغزاله تتعرض إلى ضغوط وإجراءات لإرغامها على بيع العقارات التي تملكها ومن بينها المقر الإقليمي الدائم للمجموعة إلى شركة العبدلي للاستثمار والتطوير. كما تكبدت المجموعة خسائر ناجمة عن توقف أعمال البناء، بسبب قرار اللجنة اللوائية بأمانة عمان منذ تاريخ 5 حزيران 2005 وضع الأبنية المقامة وتلك التي تحت الإنشاء التابعة لمجموعة طلال أبوغزاله قيد الدراسة، علماً بان المجموعة كانت قد حصلت قبل ستة أشهر من هذا الإجراء على رخصة بناء قانونية صادرة عن أمانة عمان لإقامة مبانٍ جديدة تابعة للمكتب الإقليمي الدائم كي تستوعب عدداً اكبر من الموظفين لمواجهة تزايد الأعمال حيث كان من المقرر أن يتم التحاق أكثر من مئة موظف في عام 2006، ليتجاوز عدد الموظفين في المكتب الإقليمي الخمسمئة موظف، وعندما وصل البناء إلى مراحل متقدمة تسلمت المجموعة قراراً من أمانة عمان بوضع العقارات قيد الدراسة، حيث توقفت أعمال البناء منذ ذلك التاريخ.

● العرب اليوم نشرت هذه القضية في منتصف العام الماضي
● النجداوي: الدراسة قيد الاعداد ولا بد اولا من حل الخلافات بين الاطراف

مخاطبة أمانة عمان من دون جدوى

وبين ابوغزالة انه وعلى اثر هذا القرار خاطبت مجموعة طلال أبو غزاله أمانة عمان مراراً وتكراراً لتتعرف منها على نتائج الدراسة والوقت المتوقع للانتهاء منها، ولكن من دون إجابة مما أدى إلى خسائر مادية مباشرة وغير مباشرة بسبب التزامات التعاقد مع المهندسين والمقاولين وما يلزم لإتمام العمل، وكذلك إجبار المجموعة على شراء واستئجار مبانٍ أخرى بعيدة عن مباني المجموعة.

محاولات لإكراه المجموعة على البيع

واضاف ابو غزالة انه وتحت هذا الغطاء استغلت شركة العبدلي للاستثمار والتطوير هذا الإجراء بوضع عقاراتنا قيد الدراسة وعملت على إقناع وإكراه المجموعة لبيعها هذه العقارات وهي شركة خاصة تمارس الاستثمار والتملك والإيجار والتأجير للمجمعات السكنية والتجارية، وتقوم هذه الشركة الخاصة ضمن أعمالها التجارية بإقامة مشروع تجاري في منطقة العبدلي لبناء أبراج وأسواق تجارية، وبيعها وتأجيرها واستثمارها كمشروع تجاري ربحي.

المخطط الأصلي للمشروع لا يتضمن العقارات المتنازع عليها

واكد ابو غزالة الذي يشاركه في رأيه العديد من اصحاب العقارات في تلك المنطقة ان مخططات هذا المشروع وضعت على مناطق محاذية لقطع الأراضي المملوكة لمجموعة طلال أبوغزاله ولم تكن مباني وعقارات المجموعة ضمن المشروع وفقاً للمخططات التي عرضتها شركة العبدلي في معرض عقار واستثمار 2006 ومطبوعاتها ومخطط المشروع على موقع الشركة على الانترنت.

● اصحاب العمارات كتبوا على مجمعاتهم "العمارات ليست للبيع"

ولكن إدارة الشركة الخاصة قررت بعد ذلك توسيع رقعة مشروعها التجاري ليشمل كامل المنطقة بما في ذلك المباني وقطع الأراضي المملوكة لمجموعة طلال أبوغزاله.

وقام مسؤول هذه الشركة بتقديم عدة عروض لشراء عقارات مجموعة طلال أبوغزاله وكان ذلك بمعرفة واطلاع مسؤولي أمانة عمان الكبرى.

موارد: مغالاة بالاسعار من المالكين

من جهة اخرى اكد مدير عام شركة موارد المالك الرئيسي لشركة تطوير العبدلي م. اكرم ابو حمدان اهمية اقامة مشروع العبدلي وتوفير كافة الامكانيات لانجاحه على اعتبار انه سيغير وجه المملكة وسيساهم في تعويم البيئة الاستثمارية والسياحية للاردن.

وقال ابو حمدان لـ "العرب اليوم" ان الدراسات والمخططات التنظيمية للمشروع الاخيرة التي تم اعدادها لدى اهم المكاتب الاستشارية العالمية كشفت حاجة المشروع الى بنية تحتية وشوارع مرورية تتناسب مع المنظر العام للمشروع الحيوي وتصاميم المخطط.

وقال ان هناك مجموعة من الاراضي والمباني المحاذية للمشروع والتي تدخل ضمن مخططاته جرى التفاوض مع اصحابها لشرائها وتم فعلا ذلك بشكل يرضي الطرفين، الا ان بعض الاطراف رفضت البيع وغالت بالاسعار بشكل غير مقبول الامر الذي ادى الى المشكلة الراهنة مع بعض المالكين. واكد انه لا يوجد حل لتلك المشكلة الا من خلال التفاوض الذي ترعاه الامانة لانه لا مجال لدينا لتأخير اجازة هذا المشروع الريادي، مشيرا الى ان الاراضي التي تم شراؤها مخصصة للشوارع وليست للاغراض التجارية. ورجح ابو اكرم في حال تعثر مفاوضات الشراء مع المالكين ان يكون هناك قرار للاستملاك من قبل الامانة لان الحكومة معنية بالدرجة الاولى بانجاح المشروع وفق الشكل المستهدف.

● كوادر الأمانة وبعض افراد الأمن لدى قيامهم بإنزال يافطة

موقف امانة عمان الكبرى

ازاء كل هذه التطورات تدخل امانة عمان الكبرى على خط الازمة بين الجانبين وان كان احد طرفي النزاع يتهمها بالانحياز لصالح الطرف الآخر. وفي بيان مكتوب تلقته «العرب اليوم» اجاب مساعد الوكيل لشؤون التخطيط في امانة عمان م. محمد النجداوي على اسئلة الصحيفة حول القضية. فحول سؤال الامانة حول مصادقتها على توسعة المخططات الثلاثة الجديدة التي قامت بها شركة العبدلي اجاب النجداوي ان المخطط المتعلق بشركة العبدلي قد تم الاعلان عنه للاعتراض.. ووفق احكام القانون فان الاعلان للاعتراض جاء بالجرائد اليومية وكذلك بالجريدة الرسمية رقم «4775» تاريخ آب 2006 ولمدة شهرين وبعد دراسة الاعتراضات المقدمة الى اللجنة المحلية لمنطقة العبدلي ودراستها تمت اعادة النشر للاعتراض ولمدة شهر واحد وبعدد الجريدة الرسمية رقم «1427» تاريخ 2 نيسان 2006 حيث سيتم عرض المخطط على اللجنة اللوائية.

وحول ما هي رؤية الامانة لهذه المنطقة قال مساعد الوكيل ان رؤية الامانة لهذه المنطقة هي جزء من الرؤية العامة لمدينة عمان من حيث تطوير وتقديم خدمات افضل للسكان ولجذب الاستثمار للمدينة وتطويرها عمرانيا واقتصادياوسياحيا.

وحول توقف اعمال الانشاء في المباني والمنشآت منذ شهر 2005/6 بحجة وجود دراسة تنظيمية ولان هذه الدراسة لم تخرج الى حيز الوجود قال النجداوي: بداية وفيما يتعلق بالدراسة لقد اتخذت امانة عمان ممثلة باللجنة اللوائية وبعد اطلاعها على مشروع تطوير منطقة العبدلي وبالاستناد الى قانون تنظيم المدن والقرى وتحديدا المادة 25 منه بوضع بعض قطع الاراضي قيد الدراسة ومنح الترخيص والبناء عليها وجاء ذلك بموجب القرار رقم «367» تاريخ 2005/5/30 وتم ايداع هذا القرار لدى اللجنة المحلية لمنطقة العبدلي، ووفق الاصول القانونية اتخذت اللجنة المحلية قرارا بالموافقة على قرار اللجنة اللوائية السالف الذكر وتحت رقم «763» تاريخ 2005/6/6. وعن ما قاله بعض المالكين من انهم يتوقعون قرارا باستملاك عقاراتهم في حال فشل المفاوضات اكد النجداوي ان الامانة لن تكون طرفا لغاية استملاك هذه القطع العقارية ومن ثم بيعها لمشروع تطوير العبدلي. واكد ان الحل الوحيد هو ان يتم التفاوض بين الشركة والمالكين انفسهم. واضاف النجداوي لقد اعيد القرار الى اللجنة اللوائية لغايات استكمال الاجراءات من الناحية القانونية وبعد مناقشة القرار والموقع بشكل عام والمنطقة المحيطة اتخذت اللجنة اللوائية قرارا بالموافقة على قرار اللجنة المحلية تحت رقم «415» تاريخ 2006/6/12. وحول متى تخرج هذه الدراسة الى حيز الوجود قال النجداوي: ان تطوير منطقة العبدلي ليس بالامر السهل حيث يتعلق الموضوع بالمشاريع التطويرية المحيطة وبانهاء التفاوض مع المالكين وتم التفاوض مع اغلبية المالكين وانهاء ما يتعلق بهذا الامر. وفيما يتعلق بأصحاب المباني الذين اتهموا الامانة انها تعمل لصالح شركة تطوير العبدلي وتضغط عليهم من اجل بيع ممتلكاتهم علما ان الشركة خاصة قال النجداوي انه اذا كان هذا الامر صحيحا فان امانة عمان قد تدخلت لصالح المواطنين.. لقد ذهب بعض المالكين الى ابعد من ذلك ورفعوا دعوى ضد الامانة ممثلة باللجنة اللوائية لدى محكمة العدل العليا واتخذت المحكمة الموقرة قرارا برد الدعوى شكلا وموضوعا بتاريخ 2005/12/21.

● الامانة تنفي الاتهامات وتؤكد انها تعمل لصالح الجميع

عقارات ليست للبيع

وازاء كل هذه التطورات جددت مجموعة طلال أبوغزاله رفضها عملية بيع عقاراتها وأكدت لـ «العرب اليوم» على طلبها وقف قرار «قيد الدراسة» الصادر عن اللجنة اللوائية بأمانة عمان بمنع المجموعة من التصرف والانتفاع بالعقارات والأراضي لكي تتمكن من متابعة البناء عليها بموجب التراخيص الصادرة عن أمانة عمان الكبرى، واضافت المجموعة لقد عقدت اجتماعات عديدة بين المجموعة ومسؤولي شركة العبدلي بحضور أمين عمان الكبرى حيث كان شاهدا على محاولاتهم لإكراهنا على البيع حسب ما اكد ذلك لؤي ابو غزالة. وقال ابوغزالة ان إدارة شركة العبدلي للاستثمار عمدت إلى تكليف مهندسين لبنانيين في بيروت لوضع مخططات هندسية جديدة تضع في الاعتبار إزالة مباني المجموعة من الوجود.. وبالفعل فتح هؤلاء المهندسون اللبنانيون شارعا يخترق المبنيين، على أساس أن الأمر له علاقة بضرورات الواقع الجديد لمشروع العبدلي، وتم تقديم هذا المخطط من قبل أمانة عمان إلى مجموعة طلال أبوغزاله الذي رفضته باعتباره جاء كمحاولة أخرى جديدة للضغط والإكراه والإجبار على التنازل. وبالمقابل استعانت المجموعة بعدد من الخبراء والاستشاريين المختصين بتخطيط المدن والطرقات من عمّان والقاهرة وبيروت وباريس، لدراسة واقع المنطقة بالكامل واجمعوا على أن الشارع الجديد الذي تم وضعه على مخطط المشروع من قبل المهندسين المكلفين من مشروع العبدلي لا لزوم له ومكلف جداً على الدولة ووضعوا البدائل الهندسية المناسبة حيث تم عرضها على أمانة عمان وممثلي الشركة الخاصة وحتى هذا اليوم لم تتلق مجموعة طلال أبوغزاله أي رد.. وتفسير ذلك بالطبع المماطلة وكسب الوقت، مما يلحق الخسائر الإضافية في المجموعة نتيجة توقف استكمال البناء وتوسعة أعمالها وخدماتها. والسؤال الكبير المطروح هنا لماذا لا يتم فتح الشارع أو الشوارع على الأرض التي اشترتها شركة مشروع العبدلي وأصبحت ضمن أملاكها وفق المخطط السابق ولماذا يتم ذلك بمحاولات الاستيلاء على ممتلكات الغير.

الملكية حق دستوري في بلد القانون

وبهذا الصدد يقول لؤي ابو غزالة نذكر بالمادة 11 من الدستور الأردني والتي تنص على ما يلي: "لا يستملك ملك احد إلا للمنفعة العامة، وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون" كما أن حق الملكية كما وردت في القانون المدني هي سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عينا ومنفعة واستغلالا. وللمالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة ويتصرف في عينها لجميع التصرفات الجائزة. كما أن للمالك أن يتصرف في ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضراً بالغير ضرراً فاحشاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة. واكد ابو غزالة ان طرحنا هذه القضية على هذا النحو ونحن واثقون، إننا أصحاب حق.... ونكرر ونؤكد أننا لسنا في وارد بيع العقارات المملوكة لنا بأي سعر كان، ونتمسك بحق ملكيتنا لها وعدم جواز الاستيلاء عليها لمشروع خاص ولو بحجج تنظيمية مصطنعة، كما نتمسك بحقنا بطلب التعويض عن الأضرار المادية والمعنوية المثبتة بالمستندات منذ تاريخ وضع عقارات المجموعة قيد الدراسة. البديل المقترح لشبكة الطرق في مشروع العبدلي بناء على تكليف من مجموعة طلال أبوغزاله فقد اعد الجهاز الفني لاتحاد المستشارين مخططاً بديلاً للمخطط الذي وضعه المستثمرون في مشروع العبدلي لشبكة الطرق في المنطقة، والمقترح البديل عبارة عن تقاطع على مستوى الأرض يربط شارع الأمين بشارع الملكة نور ونفق واحد يربط نفق المخابرات بشارع الأمين وبذلك تم تأمين جميع الحركات المرورية على النحو التالي:

أولا: السير القادم من المشروع متجهاً إلى شارع الملكة نور:

1- «خارج نفق الصناعة» عن طريق شارع الأمين.

2- «داخل نفق الصناعة» عبر التقاطع المقترح.

ثانيا: السير القادم من شارع الملكة نور متجها إلى المشروع:

1- «خارج نفق المخابرات» عبر التقاطع المقترح.

2- «داخل نفق المخابرات» عبر النفق المقترح وذلك بتغير موقعه – الخط المتقطع على الشكل.

مزايا البديل المقترح:

1- تم إلغاء النفق الخارج من شارع الأمين. مما يترتب عليه تقليل كلفة الإنشاء.

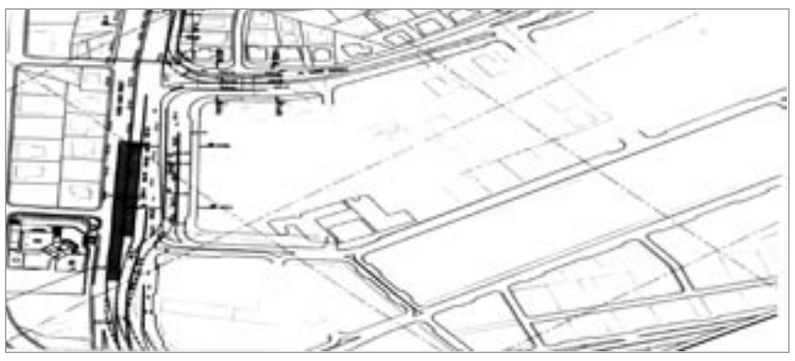
2- تحسين أنصاف الأقطار ومدى الرؤية الأفقية لجميع المنحنيات في هذا البديل مما يعطي مستوى أداء أفضل للتقاطع إضافة لرفع مستوى الأمان. 3- المباني المراد هدمها اقل كثيرا في هذا البديل مما يترتب عليه كلفة استملاك اقل. وامام ما سبق تبقى المشكلة عالقة بين الجانبين الامر الذي يستدعي من الجهات المسؤولة التدخل لانهاء القضية بما يحقق العدالة للطرفين ويحافظ على حقوقهما من دون نقصان او غبن.0

● عمارات بالمنطقة كتب عليها «العمارات ليست للبيع»

● المالكون يتهمون الامانة بالعمل لصالح شركة التطوير رغم انها مؤسسة خاصة
● موارد تؤكد اهمية تطوير العبدلي في الوقت المحدد وتتوقع قرارا للاستملاك لحل المشكلة

● مخططات لتصميم مشروع العبدلي ويظهر التوسع في المشروع

● لن تكون الامانة طرفا لغاية استملاك العقارات لصالح مشروع خاص والحل هو التفاوض فقط



بعد منحها التراخيص
«الامانة» توقف العمل بمشاريع انشائية بدعوى اعادة دراسة المنطقة تنظيميا
● التقرير الذي نشرته العرب اليوم يوم 2006/4/19