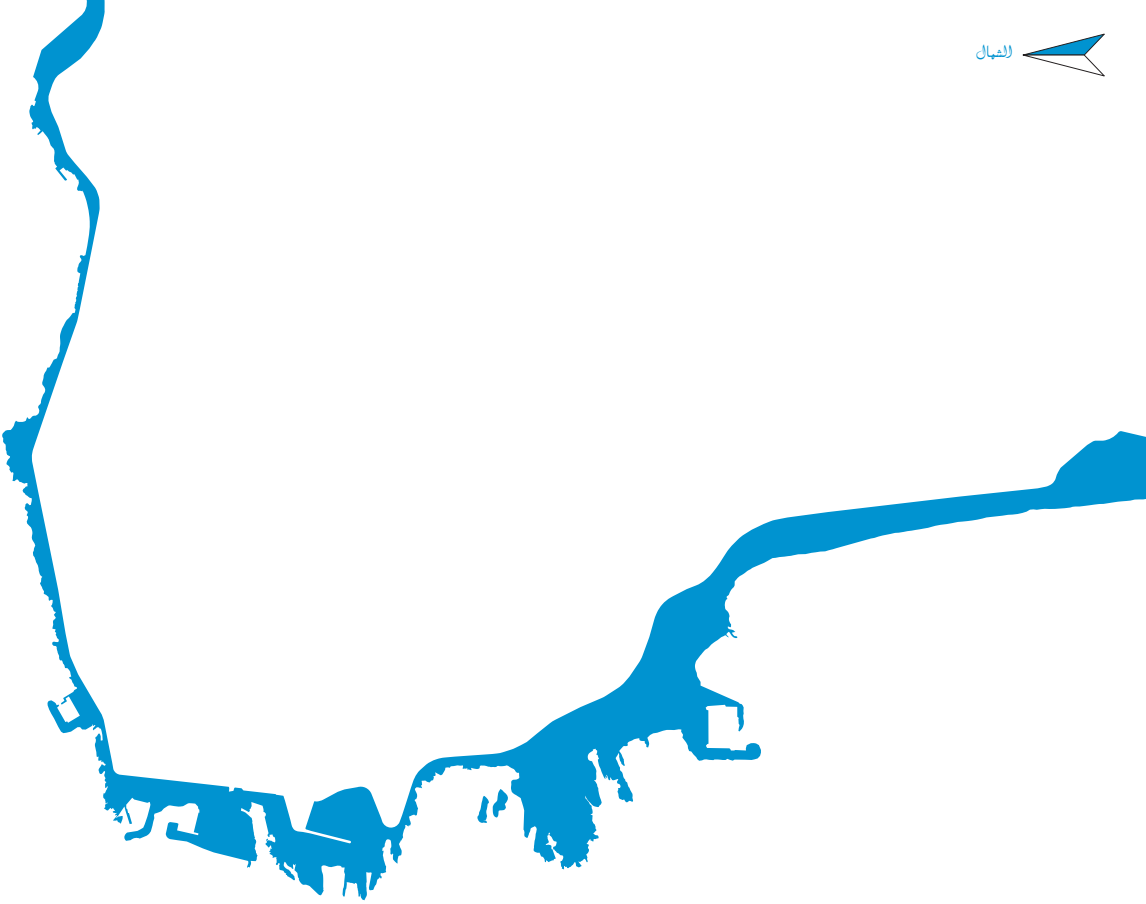


هذا البحر لي

هو رحلة للبحث في المفاهيم المختلفة للمكان العام في لبنان من خلال **شاطئ بيروت**.
هو دعوة لإعادة تصور مدينتنا وكيفية المطالبة بحقنا فيها.

*«الخوف انو يفوتوا العالم يعملوه باربكيو، بتفوت مثلا على حديقة الحيوانات بمصر، باربكيو وأكل وشرب وناس بتفرش الأرض خاصة نهار الجمعة. وكمان خوفنا انو يتحول ميدان للأركلة، بتعرفوا نحنا صرنا شاطرين بأرصفة مدينة بيروت، بتلاقي حلاق ستاتي بيحط ثلاث طاولات وأراكيل. بتلاقي بياع الزهور برات الرصيف وأراكيل... بكرا بيتحول هالحرش كمان لميدان أركلة. أو لمكان مخالف للأخلاق. أو مكان ليفوت هيدا ع هيدا بخلاف سياسي...»

«انا رايح الى تلزيم شركة خاصة لتأمنلي الحراسة الفاعلة لحماية هذا الحرش من أي سوء إستعمال أو استخدام...»

«المجلس البلدي في مدينة بيروت وهو مجلس مثقف بيئياً، ناوي يروح ويفتح الحرش ولكن عم قلكن كمان ***probation period***. انا رح أعملها ***probation period*** لإلي لشوف اذا أنا رح قوم بالواجبات يللي لازم قوم فيها، و ***probation period*** للعالم لأنو هنني كمان لازم يقوموا بواجباتن ويحافظوا على هالجنة المحمية الطبيعية. اذا نجحت، استمرينا، ما نجحت، منسكره ومنرجع منشتغل لنشوف كيف ننجحه.»

من ندوة في مسرح مدينة في ٨ شباط ٢٠١٢
لمشاهدة الفيديو على يوتيوب
nahnoo public policy forum - Horsh Beirut

مفهوم العام في بيروت

***بهذه الكلمات وصف بلال حمد، رئيس بلدية بيروت، أسباب الإغلاق المستمر لحرش بيروت – مستخدماً جميع الممارسات غير الرسمية التي تعتبر تهديدا للحرش.**

بالكلام عن فترة اختبارية، تعبّر تصريحات رئيس البلدية عن نظرة السلطة او الدولة الى «العامة» على انها غير جديرة بهذه المساحة من المدينة اذا لم تتصرف تبعاً لمفهوم طبقي لما هو المجتمع اللائق. المكان العام بالنسبة إلى من هم في السلطة هو عبارة عن حديقة «محمية طبيعية» غير مستخدمة نظيفة. أيّ وجود لشرائح متنوعة من المجتمع سيشكل تهديداً لهذه الصورة المركبة عن الحرش.

اذا انتقلنا الى وسط بيروت ونظرنا في المشروع المستحدث «خليج الزيتونة»، او أيّ مكان آخر في وسط بيروت، نرى ان المساحة المفتوحة للعامة هي فعلياً مراقبة ومسيطر عليها. موقع «الزيتونة» ضمن نطاق سوليدير يحدِّد تلقائيا نوع الجمهور الذي بإمكانه الوجود فيه ونوع استخدامه للمكان.

هذه الانتقائية لما يُعتبر جمهوراً لائقاً تعود إلى الصورة المركبة لما تريد أن تكون عليه بيروت. نحن محاطون بحملات إعلانية عن إعادة اعمار المدينة بعد الحرب تروّج صوراً لأفق بيروت الجديد وللسهر على أسطح أبراجه - كعلامة رئيسة لإعادة ولادة العاصمة الرأسمالية اللبنانية، مما يبشّر بموقف يغلّب أنماط تنمية يغيب فيها العام.

خلافاً لسوليدير، تشهد بيروت شكلا من أشكال «السيطرة» على الأمكنة العامة، إما من خلال تشريع «الخصخصة» التي جرت على شاطىء بيروت خلال الحرب الأهلية، أو من خلال فرض أساليب جديدة «قانونية» لسلب ما تبقى من مساحات عامة.

بيروت هي اليوم عبارة عن ورشة بناء مستمرة. أينما ننظرْ شمالاً او جنوباً، شرقاً أو غرباً، نرى أفق بيروت مرقّطاً بعدد لا يحصى من الأبراج. الكم الأساسي من تلك المنشآت هي عبارة عن أبنية راقية مرتبطة دائماً في ذهن العامة بالوجه النيولبرالي الجديد الذي ستكون عليه المدينة. بعض هذه الأبنية يرتفع فوق حطام بيوت قديمة، في حين يحتل بعضها الآخر بقايا المساحات الخضراء والفراغات المفتوحة في المدينة.

ان الإطار التشريعي للبناء في لبنان والتلاعب المستمر به ساهم مباشرة في تمكن جهات خاصة من تولي مسؤولية تخطيط المدينة. عدد كبير من تراخيص البناء في بيروت خلال العشرين سنة الفائتة يتم تمريرها من خلال «استثناءات» للقانون في حال تقديم المشروع «فوائد» للمنطقة الذي يقام فيها. هذه الأبنية، اذاً، تتخطى القانون – او أنّ القانون نفسه يصاغ استناداً إلى مفهوم ما للمصلحة العامة بتوجيه من مصالح خاصة[1].

على شاطئ بيروت، كما في باقي المدينة، تساهم نظرة الدولة للفضاء العام في الإستيلاء تدريجيا على المساحات الإجتماعية المتبقية في المدينة.

[1] Krijnen, M. and Fawaz, M; ***Exception as the Rule: High-End Developments in Neoliberal Beirut***; Built Environment, Volume 36, Number 2, 4 July 2010, pp. 245-259(15)

تخطيطات وعقارات بيروت
إشكالية المكان العام

شاعت في أوائل التسعينات أنباء عن مشاريع خصخصة تعد في الخفاء وتهدف إلى نقل الملكيات البحرية ووضعها بتصرف أصحاب النفوذ السلطوي والمالي. غيرأن البحث في الوثائق التاريخية لعقارات الواجهة البحرية أظهر ملكيتها الخاصة منذ ما قبل الحرب الأهلية. انطلاقاً من هذه الإشكالية، يهدف بحث «هذا البحر لي» إلى التدقيق في مفهومي العام والخاص وأساليب انطباقها على وضع الواجهة البحرية لبيروت.

إنَ الإحاطة بمفهوم الحيّز العام يتطلب الإطلاع على تاريخ ملكية الأراضي والتخطيط في بيروت.

شكّل المسح العقاري الذي أجرته سلطات الانتداب الفرنسي تحوّلاً أساسياً هو الأول من نوعه في تاريخ ملكية الأراضي في لبنان، بما فيه شاطىء بيروت. كان مشروع المسح هذا السبب الرئيسي في تغيير هوية الأرض. بدأ العمل رسميا على هذا المسح عام ١٩٢٦، ولتحقيق أكبر قدر ممكن من الدقة في تحديد الملكيات استعين بالصور الجويّة، التي اعتمدت أيضا من قبل الشرطة العسكرية الفرنسية لضبط التظاهرات المتكررة المنددة بالانتداب[٢]. العمل على سجل الملكيات بوشر به خلال العام الأول من الانتداب سعيا لتحديد الأراضي على أساس العقار ومالكه.

المخطط العام لمدينة بيروت (١٩٥١) وضع بالاعتماد على نتائج المسح العقاري الفرنسي ومخططات المهندس الفرنسي إيكوشار التي خلص إليها مطلع أربعينيات القرن المنصرم. أمّا مخططات العام ١٩٦٤ جاءت بعيدة عن تلك التي سبق للفرنسي إيكوشار أن وضعها. فاختصر المخطط الشامل لبيروت الكبرى بمجموعة مخططات ذات تقسيمات مبهمة تقوم على عدد من المتحلقات أحاطت ببيروت التاريخية.

الانقلاب في المخطط العام للمدينة فرضته الضغوط التي مارسها أصحاب المصالح المهيمنة على السوق العقاري. وكان اللافت فيه تجاهل العمل على تطوير البنى التحتية للأحياء الناشئة على هامش التوسع الصناعي، وبدلاً من ذلك شكل المخطط فرصة لتمدد عمراني خضع لمتطلبات السوق العقاري والقائمين عليه من أصحاب الثروات[٣]. الاستثناء الذي مثله العهد الشهابي، والذي تجلى في وضع مشاريع سعت إلى بناء الحيّز الوطني (المؤسسات، المساحات، الخ...)، لم ينجح في كسر القاعدة التي أرستها تحالفات ومصالح السوق العقاري.

التخطيطات الحديثة ومشاريع الإفراز التي شملت معظم الأراضي اللبنانية خلال فترة العشرينات حتى الخمسينات طالت أيضا واجهة بيروت البحرية. الشاطئ الذي توارثت ملكيته أجيال من العائلات، أصبح بعد التخطيط ذات أرقام وأسماء محددة. ومع ولادة المخطط التوجيهي الأول للأراضي البحرية، سنّت قوانين وأنظمة تقيّد عملية البناء وفي كثير من المناطق تمنع إنشاء أي نوع كان من البناء. هذا التناقض بين الملكية والأنظمة شكّل السبب الأساسي في التداخل بين «الخاص» و «العام» على شاطىء بيروت.

كما لعبت التغيّرات الجغرافية والبيئية التي حدثت على الشاطىء دوراً في ذلك . يعتبر المرسوم رقم ١٤٤ الصادر سنة ١٩٢٥ أن امتداد «المجال البحري العام» هو من البحر حتى أقصى حد يصل إليه الموج ويرتفع فيه منسوب المياه. مع مرور السنين، وبسبب الإحتباس الحراري وسرقة رمل الشواطىء، تلاشت الكثير من المساحات التي كانت جزء من الحيّز العام (بحسب هذا القانون) تحت البحر. لذلك نجد أن بعض الأراضي الملتسقة مباشرة بالبحر اليوم هي عقارات خاصة.

بعد انتهاء الحرب الأهلية، تكرس هذا التداخل بين الخاص (الملكية) والعام (التخطيط) عندما وضعت قوانين بناء مبهمة كان وما زال سهل تحويرها والاستفادة منها من قبل أصحاب العقارات والمستثمرين. هذا الالتباس بين مفهوم العام والخاص، بالإضافة الى الالتباس بين «الملكية» من جهة و«الإستخدام» من جهة اخرى، أدى الى الإلتباس في فهمنا للأسباب التي حالت دون وصولنا الى الشاطىء في بيروت اليوم.

المقاربة القانونية والمفاهيمية للحيّز العام في لبنان تصطدم بالأسئلة من غير أن تفضي إلى أي من الأجوبة المعروفة. ومع ذلك سنحاول الخلوص إلى معرفة بالشاطئ اللبناني ومآلات الواجهة البحرية لبيروت، وانطلاقاً منها سنحاول إغناء بحثنا هذا من أجل شرح مفهومنا للحيّز العام وحق الناس في امتلاك هذا الحيّز، وبالتالي تبيان السبل التي قادت بحثنا.

نقطة انطلاقنا كانت البحث في ملكية الأراضي على شاطىء بيروت، ومنها قاربنا مفهومي «العام» و «الخاص». لم يكن الهدف برهنة طابع الملكية الخاصة للأراضي بقدر ما كان التمييز بين الملكية و الاستخدام كسبيل لفهم الوضع الاجتماعي والقانوني وحيثيات التشريعات التي ساهمت في إنتاج واقع الشاطئ. أما الهدف النهائي فهو نشر نتائج البحث وإعادة تعريف الحيّز العام من أجل إعادة النظر في الواقع الذي يحكم علاقة الناس بحيّزهم.

والمنطلق الثاني كان فهم الإطار القانوني الذي من خلاله تم استثمار العقارات الموازية للبحر ومنع العامة من الوصول الى الشاطىء.

[٢] [٣] Hibri, H.; ***Mapping Beirut: Toward a History of the Translation of Space from the French Mandate through the Civil War (1920–91)***; The Arab World Geographer/Le Géographe du Monde Arabe, 2009; 12(3-4), 119–135

٢٠٠٠ | المصدر: مديرية الشؤون الجغرافية في الجيش اللبناني

شاطىء بيروت

ان ما لا يقل عن ثلث المواد المستخرجة من المقالع والكسارات خلال فترة ١٩٩٤ حتى ٢٠٠٠ كان موجهاً نحو مشاريع ردم البحر. وقد بلغ حجم هذه الردميات ما يعادل ٨ الى ١٠ سنوات من الاستهلاك العادي لقطاع البناء والأشغال العامة في لبنان.

على الرغم من الغموض وغياب المعلومات والإحصاءات، كنا جميعنا على إدراك اننا حرمنا من حقنا بالولوج الحر والمجاني الى جزء كبير من شاطىء لبنان.

وقد بيّنت دراسة صادرة عن مؤسستي *(ECODIT)* و*(IAURIF)*، عن حقيقة أن ما نسبته ٨١ في المئة من المساحات الساحلية، ضمن الرقعة الممتدة بين ميناء جونية ومطار بيروت الدولي والبالغة نحو ٥١ كم تعود ملكيتها إلى أصحاب رؤوس المال وبعض أصحاب السلطة السياسية[٤].

المساحة المستثمرة خلافاً للقوانين تشكل ربع المساحة الإجمالية للأراضي الساحلية. ومن الضروري الإشارة إلى أن معظم التعديات التي طالت ما يسمى قانوناً بالحيّز العام، نشأت إبان وخلال الحرب الأهلية اللبنانية فكان التهجير المتتالي الذي فرّغ المناطق من سكانها. وقد تركّز على الشريط الساحلي الواقع جنوبي بيروت وشمالها وصولاً إلى طرابلس.

يظهر الترابط بين نتائج الحرب والطفرة المعمارية (بناء المساكن) وحجم الصلة بين الأمرين. ودور هذه الصلة في توفير البيئة الخصبة لعمليات تبييض الأموال المنهوبة خلال سنين الحرب الأهلية اللبنانية.

بدءاً من العام ١٩٨٦، وبالتزامن مع ارتفاع مستويات التضخم المالي التي عصفت بالاقتصاد اللبناني، شكل القطاع الإسكاني «ملاذاً آمناً» لأصحاب رؤوس المال الذين ركزوا اهتمامهم على الشريط الساحلي لتدني التوظيفات ولوفرة العائدات.

أسّس انتهاء الحرب الأهلية لمحاصصة سياسية وطائفية في ظلها جرى الاستيلاء على مساحات شاسعة من الأملاك البحرية العمومية. ولم تلاق الاحتجاجات المدنية والثقافية على هذه السياسات اهتمام السلطات.

في العام ١٩٩٤ صدر قانون لتنظيم وتصحيح وضع المباني والإنشاءات البحرية غير المرخصة، إلا أن الخلافات السياسية حالت دون تطبيقه، وفي شباط/ فبراير من العام ١٩٩٦ صدر مرسوم حمل الرقم ٧٩١٩، تضمن تسوية جزئية لكنه لاقى المصير نفسه الذي لاقاه قانون الـ ١٩٩٤. ومنذ ذلك الوقت لا حلول لهذه المسألة[٥].

أمام هذا الواقع، لم تتعامل الدولة مع هذا الموضوع من باب أحقية الشعب في الاستفادة من الشواطئ أو حماية البيئة الساحلية، بل من منظور ضمان ربحية المرافق السياحية اللبنانية لفترة تضمن جدوى الاستثمار. ويكون على المستثمر الذي استغل المساحة الساحلية أن يدفع غرامة سنوية مقابل السماح له بتشغيل مرفق سياحي. وبحسب دراسة أكاديمية[٦] نشرت عام ١٩٩٩، فقد تستفيد خزينة الدولة اللبنانية بمبلغ ٢٥٠ مليون دولار في السنة الأولى لتطبيق مثل هذا النهج، على أن تستفيد بملغ ٩٠ مليون دولار في السنوات اللاحقة على شكل ضرائب، وهو مبلغ يساوي نسبة ٣٪ من مدخول الدولة اللبنانية لعام ١٩٩٨. فلم تسع الدولة إلى إنهاء حالة الاستغلال غير الشرعي للساحل، بل الاستفادة من الدخل الضريبي الناجم عن هذا الاستغلال بشكل أكثر فاعلية.

كما ويسجل على الدولة أنها وبدلاً من أن تتعامل مع مسألة احتلال الشريط الساحلي وفق القوانين المرعية الإجراء، سعت إلى التعايش معها. الأمر الذي زاد في عدد المساحات المستغلة بشكل غير قانوني، بدءاً من العام ١٩٩١، بل وزيادة أعداد المنشآت والمرافق السياحية غير الشرعية. ويلاحظ، في هذا الإطار أن «الحمّام العسكري» القائم في منطقة الروشة، والمبنى المشاد على أرض «بيت الحرفي اللبناني» في عين المريسة يمثلان مثالاً فاقعاً على الطريقة التي سلكتها الدولة في هذا المجال، في إعطاء القانونية لما هو مخالف للقانون بعد الحرب الأهلية.

المثال الأكثر فجاجة على هذا الواقع هو مشروع إعادة إعمار وسط بيروت، فبالإضافة إلى المخالفات الكبيرة التي رافقت إطلاق المشروع، عمد القائمون عليه إلى ابتلاع مساحات بحرية شاسعة بعد ردمها بمخلفات التهديم، واعتبار المساحات المستغلة بشكل غير قانوني ملكاً للمشروع. وفي هذه النقطة تتجلى حقيقة مهمة: التكامل بين التمدن الناتج عن الحرب، والتمدن الناجم عن عملية إعادة الإعمار التي تلت الحرب. هذان النمطان من التمدن فضلاً عن الاستغلال غير الشرعي للواجهة البحرية، جميعها ظواهر تحول وحق الناس في امتلاك حيزها العام.

(٤) (٥) (٦) Verdeil, E.; ***Entre Guerre et Reconstruction: Remblais et Empietements Littoraux a Beyrouth***; Le Littoral, regards, pratiques et savoirs, Etudes offertes à F. Verger, sous la dir. de Baron-Yeles N., Goeldner-Gianella L., Velut S., Paris, Editions Rue D'Ulm, 2003, pp.319-335

قراءة الخريطة / قراءة المكان

بعد تجميع كافة الإفادات العقارية العائدة لساحل بيروت، وجدنا أنه بات من الضروري رسم خريطة (ص. ١٠-١١) تظهر ملكية الشاطىء. تحاول الخريطة إيضاح الملكيّة الخاصّة الى جانب شروط أنظمة التصميم التوجيهي العام لبيروت. كما تظهر أنواع الملكيّات الخاصّة وتسلط الضوء على تلك التي تعود ملكيتها لشركات.

كما ترسم الخريطة أشكالاً مختلفة لإستغلال الساحل؛ بمعنى أنها تحدّد إما الإطار أو القانون الذي خوّل إما بناء مباني بحريّة أو استثمار الشاطئ.

التوصّل إلى الأشكال المختلفة لإستغلال الشاطىء حصل عبر مقارنة المعلومات العائدة إلى التصميم التوجيهي والإطار القانوني ووضع البناء الحالي على العقار في حال وجوده. تمكّنا أيضاً من رسم المستويات المتعدّدة للمخالفات الواقعة على عقارات الشاطئ البيروتي.

انطلاقاً من الخريطة، اخترنا بعض الأماكن على الشاطىء لسرد قصصها (ص. ١٢-٢٣). لمواقع عجرم، الريفييرا، السبورتنغ، الحمام العسكري والموڤنبيك، اقتبسنا شكل وثيقة «الإفادة العقارية» واستخدمنا جزءاً من نصوصها لسرد معلومات عنها دون الغوص في تحليلها؛

أما منطقتي الدالية والرملة البيضاء فتم التركيز عليهما بسبب استمرار خلوهما من الإنشاءات التي ضربت المساحات الأخرى المماثلة فضلاً عن استمرار المحاولات للسيطرة عليها. فنروي قصتهما من خلال تحليل تاريخهما العقاري والإجتماعي والقانوني، للتفكير من خلالهما في مفهوم وتعريف المكان العام في بيروت.

لائحة قوانين ومراسيم تحكم شاطىء بيروت

قانون البيئة ٤٤٤ عام ٢٠٠٢

ان الولوج الحر والمجاني الى الشاطىء هو حق كل لبناني.

المرسوم ١٤٤ عام ١٩٢٥

قانون إشغال الأملاك العامة قبل قيام الدولة اللبنانية: يعتبر البحر، حتى الحد الأقصى لإرتفاع منسوب المياه، مجال بحري عام غير قابل للتصرف.

المرسوم ١٤٩١٤ عام ١٩٦٦

جميع العقارات في المنطقة العاشرة مخصصة للمؤسسات الرياضية والبحرية واللهو فيه طابق واحد يعلو اربعة أمتار فقط على الأكثر نسبة الاستثمار عشرة بالمئة وذلك من قبل شركات عقارية وفقا للمادة ١٩ من قانون التنظيم المدني.

المرسوم ٤٨١٠ عام ١٩٦٦

قانون الممتلكات البحرية العامة والتعديلات عليه التي تنطبق على الأملاك الخاصة الملاصقة للبحر تعيد تعريف الحدود البحرية وتسمح بإستخدام واستغلال الملك العام، على شرط موافقة الدولة على نوعية المشروع العقاري والمساحة المطلوب استغلالها وما اذا يساهم في قطاعي السياحة والصناعة. بالإضافة الى ذلك، يسمح القانون لأي مالك مسبح من استخدام ثلاث أضعاف مساحة عقاره من أجل بناء مارينا. واذا كانت مساحة عقار المالك، مثلاً، ١٠٠ ألف متر مربع، بإمكانه استثمار ٥٠ ألف متر مربع بين أرض ومسطح مائي.

القانون ٤٠٢ عام ١٩٩٥

يسمح بمضاعفة عامل الاستثمار حين تتجاوز مساحة العقار ٢٠ ألف م٢.

التصميم التوجيهي العام
مدينة بيروت
تقسيم المدينة الى مناطق

قرار المجلس البلدي عدد ٧٠ المورخ
في ٣١ آب سنة ١٩٥٤
تقسيم المدينة إلى مناطق وتحديد ارتفاقات وانظمة
كل منها

اقر المجلس البلدي النظام الخاص بتقسيم المدينة إلى مناطق وتحديد ارتفاقات وانظمة كل منها على الصورة التالية :

9 المنطقة التاسعة

يحظر في هذه المنطقة كل بناء من أي نوع كان.

10 المنطقة العاشرة

نظمت بالمرسوم رقم ٤٧١١ تاريخ ٢٤-٦-١٩٦٦

II **القسم الثاني** يخصص للمؤسسات الرياضية والبحرية واللهو والسباحة والمطاعم. نسبة الاستثمار السطحي ١٥٪. عامل الاستثمار العام ٠،٢٠. العلو الأقصى للبناء ٩ أمتار من ادنى نقطة من الارض الطبيعية بمحاذاة واجهة البناء على ان يبقى سطح البناء ادنى من مستوى الكورنيش بمترين بمواجهة البناء مع وجوب تنظيم سطوح الابنية المحاذية للكورنيش بشكل حدائق.

III **القسم الثالث** يحظر فيه اقامة اي مبنى من اي شكل كان كما يحظر تغيير أو تعديل الوجه الطبيعي للأرض ويمكن بصورة استثنائية ضمن مهلة ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا النظام ازالة المقاهي القائمة حالياً في هذا القسم واعادة بنائها كمقاهي شرط ان تأتي هذه الإنشاءات بسطح (سقف) منخفض عن مستوى الطريق وضمن خط غلافي يؤمن المحافظة على المنظر الطبيعي الخالي. وان يرضى المالك بان يضع سطح البناء تحت تصرف بلدية بيروت كمنتزه عام، وان يتخذ المالك الاجراءات الفنية اللازمة لتأمين هذه الغاية.

IV **القسم الرابع** يخصص للمؤسسات الرياضية والبحرية واللهو والسباحة والمطاعم. نسبة الاستثمار السطحي ١٥٪. عامل الاستثمار العام ٠،٢٠. العلو الأقصى للبناء ٩ أمتار من ادنى نقطة من الارض الطبيعية بمحاذاة واجهة البناء على ان يبقى سطح البناء ادنى من مستوى الكورنيش بمترين بمواجهة البناء مع وجوب تنظيم سطوح الابنية المحاذية للكورنيش بشكل حدائق.

V **القسم الخامس** يحظر فيه اقامة اي بناء من اي شكل كان كما يحظر تغيير او تعديل الوجه الطبيعي للأرض.

خريطة شاطىء بيروت
أنواع الملكية
وكيفية الإستغلال

١ مسبح عجرم
٢ بيت الحرفي البناني
٣ مسبح الجامعة الأميركية
٤ مسبح الريفييرا
٥ مقهى منارة بالاس
٦ الحمام العسكري
٧ اللونغ بيتش ومقهى الروضة
٨ السبورتينغ
٩ مقهى دبيبو
١٠ مبنى مهجور
١١ بيتيه كافيه وباي روك كافيه
١٢ الدالية
١٣ فندق ومسبح الموفنبيك
١٤ الغراند كافيه وبيت ورد
١٥ شاطىء رملة البيضاء

أنواع الملكية

- 0001 رقم العقار
- أملاك بحرية عامة
- إستثمار خاص على أملاك بحرية عامة
- عقار ملك بلدية
- ١٢ قصة مكان
- عقار ملك عائلة
- غالبية مساحة العقار ملك شركة
- كامل العقار ملك شركة

مستوى التعدي على القانون

- مخالفة لأنظمة البناء
- تعدي على متطلبات التقسيم في التصميم التوجيهي العام
- تعدي على مرسوم الأملاك البحرية العامة
- بناء بمرسوم استثنائي

١ مسبح عجرم

802

المنطقة العقارية
عين المريسة

النوع الشرعي للعقار
ملك

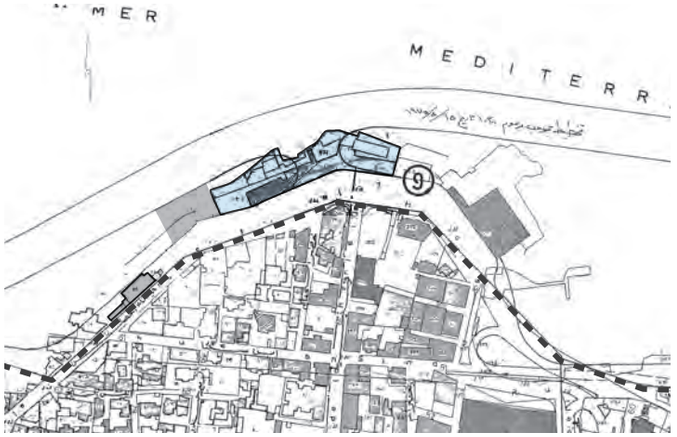
المالك
عائلات عجرم، فواز، تابت

وصف العقار
قطعة أرض قائم عليها بناء مؤلف من طابقين أرضي وأول، تم بناءه عام ١٩٥٩. يتضمن مسبح عجرم للنساء الذي يفتح ٦ أشهر في السنة، مطعم غلايل، صالة أفراح مهجورة، مسبح كبير مهجور، بانسيون مهجور، غرف تغيير الملابس مهجورة، مطعم الصيّاد، مخازن وعدد من المحلات الموازية للشارع. تم إغلاق مسبح عجرم خلال سنوات الحرب الأهلية ليعاد إفتتاحه عام ١٩٩٢.

رسم الدخول: ١٥ آلف ليرة لبنانية

الإطار التشريعي
يقع ضمن المنطقة التاسعة حسب التصميم التوجيهي العام الذي صدر سنة ١٩٥٤، حيث يحظر أي عملية بناء على العقار. لكنه يستفيد من التعديلات التي أقيمت على القانون رقم ٤٨١٠ والتي تنطبق على الأملاك الملاصقة للبحر وتسمح باستغلال الملك العام.

ملاحظات من الإفادة العقارية الرسمية
إشارة ١ ان المساحة المشغولة من الأملاك العامة البحرية حتى تاريخ ١٩٧١ هي ٤٦٠٣ متر مربع وان المساحة المرخص بإشغالها بمرسوم ١١٢١٣ هي ٣٣٠٠ متر مربع فقط.



كان حمام عجرم عبارة عن مقهى خشبي صغير بجانب الصخور يحتوي على قاربين صغيرين وأربع حسكات، قبل ان يتمكن الاخوان جورج وميشال عجرم من تحويله الى أبرز المسابح في شارع ميناء الحصن. وذلك بسبب حظوتهما لدى رئيس الوزراء سامي الصلح.

أحد ملوك «المونولوج» اللبناني رامز أبو ظهر قال: «لقد مرّ في مقهى عجرم الذي كان يملكه جورج عجرم الكثير من الوجوه الفنية التي صار بعضها ذا وزن فني كبير كوديع الصافي وسميرة توفيق وسعاد محمد وسواهم. الفنان محمود عجروش كان من رواد عجرم في الخمسينات ويقول عن عجرم انه كان يمتاز بالمسبح النسائي المغلق الذي جعله قبلة أنظار العائلات البيروتية الشعبية وهو ما أفسح المجال لبعض النساء بمزاولة السباحة في الأربعينات في الوقت الذي لم يكن ممكنا للمرأة ان تخرج الى الشارع دون نقاب يغطي وجهها.»

«مسبح النسوان» عبارة عن لسان بحري، أو جون صغير، بنيت له جدران من الخشب فوق الصخر وأغلقت واجهته المطلة على البحر بالخشب الى مستوى الماء لتسبح فيه النساء بدون رقيب او حسيب.
بعد هدوء الحرب في ١٩٩٠، تحوّل حمام عجرم الى مسبح خاص بالنساء، اعتبارا من الساعة الثامنة صباحا، واستمر أبطال النادي يتمرنون فيه فجر كل يوم، قبل الموعد المخصص للنساء.

من كتاب «بيروت في الذاكرة الشعبية»

إشارة ٢ مخالفة بناء بكتاب بلدية بيروت تاريخ ٢٠١٠/٦/١٧ انشاء سطح فوق مطعم الصياد دون ترخيص قانوني.

إشارة ٣ مخالفة بناء بكتاب بلدية بيروت تاريخ ٢٠١٠/٧/٣ باضافة بناء دون ترخيص

ما لم تشير إليه أي ورقة رسمية
بمحاذاة مسبح عجرم، كان قد تم إنشاء هيكل حديدي عام ١٩٦٣ على أرض بحرية عامة ليكون مساحة مفتوحة عامة لإقامة المعارض الفنية. مع انتهاء الحرب الأهلية، تم تحويل هذا الهيكل بشكل غير قانوني الى مطعم ومسبح مغلق خاص يدعى اليوم «لا بلاج».

٤ مسبح الريفييرا

أملاك بحرية عامة

وصف قطعة الأرض
قطعة أرض صخرية جزء من الأملاك البحرية عامة بني عليها عام ١٩٧٤ مشروع الريفييرا الذي يحوي على مسبح وغرف ملابس ومطعم.

رسم الدخول: ٤٠ ألف ليرة لبنانية

الإطار التشريعي
يقع ضمن المنطقة التاسعة حسب التصميم التوجيهي العام سنة ١٩٥٤، أي انه يحظر في هذه المنطقة كل بناء من أي نوع كان. لكنه أيضا يستفيد من التعديلات التي أقيمت على القانون رقم ٤٨١٠ والتي تنطبق على الأملاك الملاصقة للبحر وتسمح باستغلال الملك العام. في هذه الحالة، العقار الخاص الذي من خلاله تمكن المالك من الحصول على مرسوم لإستثمار الشاطىء هو قطعة الأرض الواقعة من الجهة الاخرى من شارع الكورنيش حيث مبنى فندق الريفييرا.

«قد نذهب دائماً لمدينة معينة عبر حلم معين. انها مدينة طفولتنا التي تخيلناها قبل أن نعرفها، والتي امتلأت بمخاوفنا وحيائنا. ومدينة مراهقتنا، مدينة القلب الأخرق والأحذية البالية، النقاشات التي لا تنتهي على باب الثانوية. ومدينة شبابنا التي أرادت تغيير العالم. هل أن المسافة الضرورية لبلوغ شواطىء المدينة أصبحت اليوم متوفرة؟»

يروي أحد رواد الكورنيش أن هناك لوحة إعلانية أمام الريفيرا كتبت عليها بلدية بيروت لائحة ممنوعات لممارسات العامة على الكورنيش. من وراء هذه اللائحة نجد مسبح الريفيرا منغلقاً على نفسه، مانعاً عامة الناس من الوصول إليه ومانعاً عاملات المنازل من السباحة فيه. وراء سور المنتجع هناك سنسول يلتف حول المسبح، حاجباً عن رواده الوصول الى البحر. بعض رواد المنتجعات الخاصة يذهبون الى البحر لكنهم يعطونه ظهرهم ويلتفتون نحو الأبراج الجديدة، جاعلين من المكان مساحة مغلقة شبه خاصة.

«لا حل أمامنا سوى أن نسير نحو تلك الشواطىء، عبر الفراغ الكبير التي تركته الحرب، ومرارة عنف كنا نعتقده مطهراً ولم يفعل سوى إعادة إنتاج شروط توالده بالذات، وبالنسبة للبعض منا، عبر الأسر أو النفي، وفترة عزلة طويلة، وشعور غريب بتمزق لا شفاء منه، ثم فترة نقاهة، وربما أخيراً أمل لقاء لا يزال ممكنا.»

من كتاب «إعادة الإعمار والمصلحة العامة» - جاد تابت

٦ الحمام العسكري

أملاك بحرية عامة

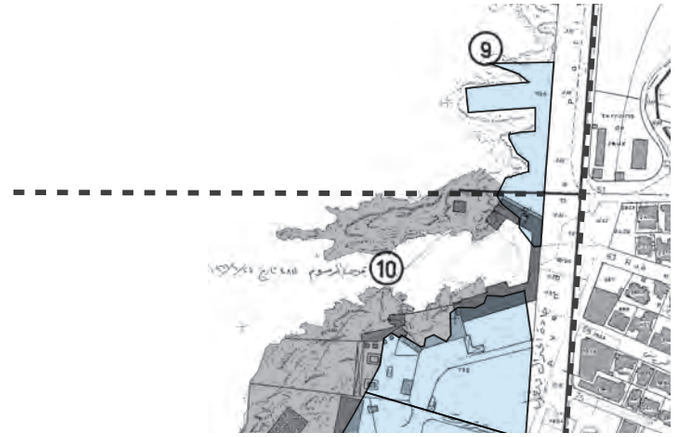
وصف قطعة الأرض

قطعة أرض قائم عليها بناء مؤلف من مسبح مكون من نادي صحي وأحواض سباحة وقاعات رياضية ومطاعم. هناك ستين شاليه وثلاثمئة كابين مخصّصة للضباط وعائلاتهم يتم تأجيرها خلال موسمين، الصيفي من حزيران حتى تشرين الثاني، وباقي المدة للموسم الشتوي. أما اختيار المشتركين المدنيين يخضع حسب مديرية الجيش الى شروط معينة، أبرزها أن يكونوا «من ذوي المستويات العلمية والإجتماعية اللائقة، وأن يتمتعوا بسمعة طيبة وأخلاق حميدة».

الإطار التشريعي

تقع الأرض ضمن المنطقة العاشرة حسب التصميم التوجيهي العام سنة ١٩٥٤، أي أنه يخصص للمؤسسات الرياضية والبحرية واللهو والسباحة والمطاعم بنسبة استثمار سطحي ١٥٪ وعامل استثمار عام ٠،٢٠ .

هذا التشريع يطبق عادة على الأملاك الخاصة ولكن ليس في هذه الحالة إذ أنّ مبنى الحمام العسكري الحالي يعتبر ضمن الأملاك البحرية العامة. كما أنّ ليس بإمكانه الإستفادة من التعديلات التي أقيمت على القانون رقم ٤٨١٠ والتي تسمح باستغلال الملك العام لأن المالك (أي المؤسسة العسكرية) لا يملك عقارا خاصاً ملاصقاً للبحر.



١٩٧٢ | المصدر: مديرية الشؤون الجغرافية في الجيش اللبناني

يروي الصيّاد عدنان العود انه ولد حيث الآن الحمام العسكري وكانت عائلته تملك أرضاً هناك وتسكن على التلة (مقابل الحمام العسكري). كانوا يزرعون الأرض تيناً وعنب وصبّير وكان لديهم بئر ماء لروي الزرع. يحكي ايضاً أن كان هناك مقهى لخضر العود وهو عبارة عن تخشيبة فيها ملهى ومرقص وقهوة على البحر. حسب قوله، كان الحمام العسكري «بيت روضة على أيام الأتراك»، ومن ثم أصبح نقطة عسكرية للجيش الفرنسي الى ان تمركز فيه الجيش اللبناني لاحقاً وحوله الى نادي.

٨ مسبح السبورتينغ

703

المنطقة العقارية

راس بيروت

النوع الشرعي للعقار

ملك

المالك

عائلات الرفاعي، النصولي، سيرجي، روضة...

وصف العقار حسب الافادة العقارية ١٩٧٢

قطعة أرض قسم منها يحتوي على مصاطب ومنشآت بحرية للحمامات والمقهى بما فيه من بركتي ماء ومشالح وأقسام البناء الواقع بحالة ركوب على الاملاك البحرية وعلى العقار رقم ٧٠٤ حيث حمام لونغ بيتش المعروف سابقا بحمام مصطفى وسعيد الرفاعي. هنالك قسم كان سابقا شاطىء رملي وهو حاليا مصاطب باطون. القسم الشمالي من السنسول الصخري أيضاً اصبح حاليا مصاطب من الباطون. أما ما كان سابقا مساحة صخرية تحت سطح المياه اصبح حاليا مصاطب من الباطون وملاعب. بالإضافة الى مساحات مكتسبة من البحر مكونة من أرض ترابية مردومة حديثا وقد جرى اكتساب هذا القسم بإلقاء ردميات في البحر لتجفيفه بعد ان كان خليجا طبيعيا مغمورا بالمياه.

رسم الدخول: ٣٠ آلف ليرة لبنانية

الإطار التشريعي

يقع ضمن المنطقة العاشرة II، أي انه واقع بمنطقة يحذر فيها البناء من اي نوع كان بموجب المرسوم ١٤٩١٤. لكنه يستفيد من التعديلات التي أقيمت على القانون رقم ٤٨١٠ والتي تنطبق على الأملاك الملاصقة للبحر وتسمح باستغلال الملك العام. تمكن السبورتنغ من الحصول على امتيازات متعددة أيام حكومة رفيق الحريري حيث كانت تمنح وزارة النقل موافقات متخطية بلدية بيروت والمديرية العامة للتنظيم المدني.

ملاحظات من الإفادة العقارية الرسمية

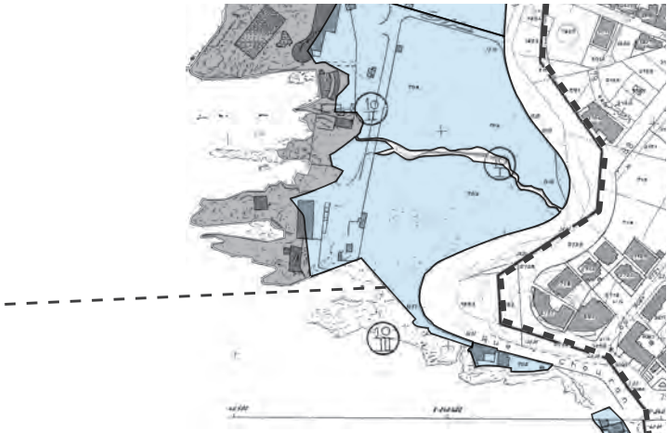
إشارة ١ ان هذا العقار مخصص للمؤسسات الرياضية والبحرية واللهو. فيه طابق واحد يعلو اربعة أمتار ونسبة الاستثمار عشرة بالمئة وذلك من قبل شركات عقارية وفقا للمادة ١٩ من قانون التنظيم المدني بناء للمرسوم ١٤٩١٤.

إشارة ٢ تعدى حمام سبورتنغ كلوب المعروف سابقا بحمام قمر على هذا العقار وفقا للمحضر الفني سنة ١٩٦٤.

إشارة ٣ في سنة ١٩٦٤ قدم مالكي العقار دعوى على المدعى عليهم حمام السبورتنغ كلوب وحمام اللونغ بيتش من أجل إزالة الاعتداءات والتجاوزات الحاصلة.

إشارة ٤ في سنة ١٩٩٥ تعهد لبلدية بيروت بهدم المخالفة التي أقامها شاغلي العقار خلافا لإرادة المالك.

إشارة ٦ في سنة ٢٠١٠ اقرار وتعهد من ميلا كمال روضة زوجة نديم بارودي تفوض به بلدية بيروت تفويضا غير قابل الرجوع عنه وعلى كامل نفقتها ومسؤوليتها بهدم المخالفة متعهدة بعدم المطالبة باي تعويض مسجل لدى عدل بيروت بملفه.



على غرار سباق كان يقام سنوياً في فرنسا نهار عيد الميلاد، قام مجموعة من السباحين اللبنانيين بتنظيم سباق لمسافة ١٠٠ متر و ٢٠٠ متر في ٢٥ كانون الأول سنة ١٩٣٨ من مسبح قمر (سبورتينغ لاحقاً) في راس بيروت الى مسبح الأوندين الزيتونة في ميناء الحصن لمسافة ٥ كلم بوقت ساعتين و ٤ دقائق.

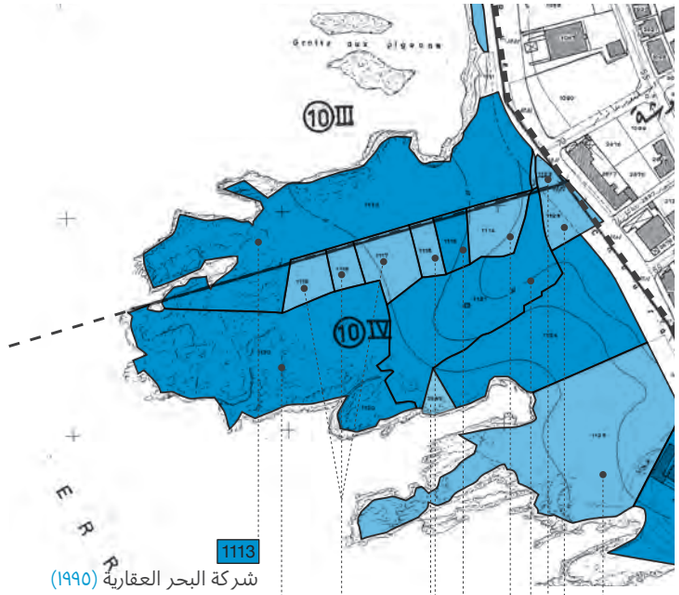
وكان السباقون يتدربون يومياً في مسبح قمر حتى أنتقل السباق من شعبي الى رسمي عام ١٩٧٥ وبات سباقاً تقليدياً سنوياً يقام من شاطئ السان جورج الى مسبح قمرذهاباً وإياباً حتى سنة ١٩٨٧ عندما اضطرت اللجنة الى تغيير سير السباق حفاظاً على سلامة السباحين وتجنباً للقنص التي كانت تتعرض له منطقة السباق. في عام ١٩٨٨ نقل السباق الى النادي العسكري المركزي في المنارة حيث وضعت جميع الامكانات لاستمرار إقامة السباق برعاية قائد الجيش اللبناني.

١٢ الدالية

حسب الصحف العقارية للمنطقة والعائدة إلى أربعينيات القرن الماضي فإن الدالية «منطقة غير مخصصة للبناء». كما يظهر أن ملكيتها تعود إلى عائلات أهمها: شاتيلا وبيضون. ومع السنوات، وبنتيجة البيوعات توسع إطار الملكية ليشمل عائلات أخرى أبرزها: عيتاني، مطر، عفيف، معوّض والمرّ.

صنف المخطط التوجيهي لبيروت القسم الأكبر من الدالية ضمن المنطقةالعاشرة IV، وبموجب هذا التصنيف ينحصر حق البناء في إقامة المؤسسات الرياضية والبحرية ومرافق اللهو حصراً، مع السماح بارتفاع أقصاه ٤ أمتار، أما نسبة الاستثمار فلا تتجاوز ١ في المئة، وذلك استناداً إلى المادة ١٩ من قانون تنظيم المناطق لمديرية التنظيم المدني والمستند بدوره إلى المرسوم ١٤٩١٤.

منطقة الدالية هي واجهة بحرية في منطقة الروشة، وتتألف من مساحات كبيرة مفروزة. وتأخذ اسمها من اسم الميناء القديم. تشكل الدالية إحدى المساحات العامة الشعبية الأساسية في بيروت، وتضم أكشاكاً عدة تلبّي حاجات الرّواد، كما تشهد الاحتفال الكردي السنوي بعيد «النيروز». الدالية مساحة مفتوحة على البحر ومكانا للقاء الفئات المتنوعة: منها صيادو بيروت، روّاد كورنيش الروشة، سكان الضواحي، سوريين وعراقيين وغيرهم من الجاليات المقيمة في بيروت. ولأن لكل طبقة اجتماعية إيقاعاتها الخاصة فقد فرضت هذه الخلطة إيقاعها على الدالية، خصوصاً في أيام العطل والآحاد.



1113
شركة البحر العقارية (١٩٩٥)

1120
شركة صخرة البحر العقارية (١٩٩٥)

1115
شركة البحر العقارية (١٩٩٨)

1119 1118 1117
شركة البحر العقارية ٢٣٠٠ سهم (٢٠٠٧)
س. بيضون ١٠٠ سهم

2389
شركة صخرة البحر العقارية (١٩٩٥)

1116
شركة البحر العقارية ٢١٣٣,٧ سهم (٢٠٠٠)
ورثة عائلات نصولي، شاتيلا، نجار، صعب ٢٦٦,٣ سهم

1114
شركة البحر العقارية ١٢٠٠ سهم (١٩٩٨)
عائلة شاتيلا ١٢٠٠ سهم

1121
شركة البحر العقارية (٢٠٠٧)

1122
شركة صخرة البحر العقارية ١٢٠٠ سهم (١٩٩٥)
ورثة أ. دياب ١٢٠٠ سهم

1123
شركة صخرة البحر العقارية ٢٤٠ سهم (١٩٩٥)
أ. المحمصاني ٢٤٠ سهم (١٩٧٣)
شركة التضامن التجاري والصناعي ١٩٢٠ سهم (١٩٨٣)

1126
شركة صخرة اليمامة ٢٢٨٠,٧٢ سهم (١٩٩٥)
ف. بسول ٠,٥٣ سهم (١٩٣٧)
م. بسول ٥٠ سهم (١٩٥٦)
هـ. بسول ٥٠ سهم (١٩٥٦)
بقية ورثة م. عيد ١٨,٧٥ (١٩٧٠)

(٠٠٠٠) سنة عقد البيع لصالح شركة

من وجهة نظر الدولة، لا يتم التعامل مع هذه المساحة من المدينة على ان استعمالها عام ولا حتى انها تحوي ميناء رسمياً: فالمشاة ينزلون إليها من خلال فجوة استحدثوها في درابزين الكورنيش المطل على صخرة الروشة، فيما تستخدم السيارات الطريق الوعر من جنب مدخل فندق الموفنبيك.

وبالعودة إلى الأرشيف تبين أن ملكية المنطقة انحصرت تاريخياً ببعض العائلات اللبنانية التي مرّ ذكر بعضها آنفاً، كما هو الحال في باقي الواجهة البحرية لبيروت، لكنه وابتداء من العام ١٩٩٥ شهد وضع الملكية تبدلات جوهرية. فسجلت بيوعات كبيرة لصالح شركات عقارية استحوذت على معظم الحصص والأسهم. وفي عيّنة ذات دلالة يمكن ذكر حال العقار رقم ١١١٣ الذي ابتاعته شركة «البحر العقارية» المملوكة من قبل رئيس الوزراء اللبناني الراحل رفيق الحريري التي وضعت يدها على كامل المنطقة من خلال شرائها لكامل الأسهم في عملية كبيرة تمت في يوم واحد. وفي ٢٠٠٧، وبعد مفاوضات طويلة جرت السيطرة على كامل العقار بعد تخلي الوزير السابق ميشال المر عن حصته التي كان قد ابتاعها من مالكها السابق وديع معوّض لصالح الشركة مقابل ١٠ ملايين دولار دفعت من حسابات بنك «البحر المتوسط».

بحسب هـ. ج.، الذي عينه الحريري للتفاوض مع الملاّك لبيع حصصهم، فإن «الحريري استبصر رؤية الخط البحري مليئا بالمنتجعات و الفنادق السياحية وموانئ اليخوت»، كما أن «مثل هكذا مشروع سيجذب نمطا مختلفا من السيّاح إلى المدينة من خلال الأنشطة التجارية والمطاعم التي سوف تحقن في الموقع».و من الجدير ملاحظته أن الحريري استخدم رجلا محليا من عائلات المنطقة من أجل ضمان شراء هذه العقارات. لم يعلم الناس أنهم يبيعون لصالح الحريري.

في السنوات الأخيرة، تحديداً عام ٢٠٠٥ (قبل اغتيال الراحل رفيق الحريري) انطلقت مفاوضات من قبل ممثلين للحريري مع أصحاب البيوت غير الرسمية المتواجدة في عدة مواقع على طول شاطئ الدالية. الهدف من تلك المفاوضات كان التوصل الى قيمة التعويضات لهؤلاء المستخدمين لإخلاء الموقع لدى إنطلاق مشروع الشركة. بحسب أصحاب هذه البيوت، المفاوضات توقفت بعد اغتيال الراحل الحريري. فلهذا، بغض النظر ما نوع المشروع السياحي التي كانت الشركات تنوي إقامته على هذه البقعة من بيروت، من الواضح ان المشروع لم يكن ليحتمل استخداماً عاماً غير «منضبط» من قبل فئات متنوعة من المجتمع، كما هو الحال اليوم. نظر الحريري الى هذه المنطقة على أنها جزء أساسي من الحيّز الخاص ذات القيمة الإستثمارية العالية. بذلك، الدالية كما هي اليوم تشكل خطراً على صورة بيروت السياحية، وعلى رأس المال. بالفعل، عندما يصبح مستثمر كبير ذات سلطة سياسية المالك الوحيد للمنطقة بأكملها سيستطيع من خلال المال والسياسة من إستثمار الأرض بشكل «لائق» ومربح - عكس أصحاب الأرض السابقين – من خلال قدرته على الحصول على استثناءات تشرع ما ليس مشرعاً حسب تخطيط المنطقة (كما حصل في الموفنبيك).

بالإضافة الى ذلك، التدقيق في القوانين الموضوعة يقود إلى تبين مادتين صُممتا لمصلحة تجار البناء والمستثمرين. أولها أن التخطيط الذي حدد نسبة الاستثمار بـ ١ في المئة يرفعها إلى ١٠ في المئة في حال استثماره من قبل شركة. أما الثانية فتكمن في القانون ٤٠٢ الصادر في العام ١٩٩٥ والذي يسمح بمضاعفة عامل الاستثمار حين تتجاوز المساحة ٢٠ ألف م٢. بمعنى آخر، إن أي استثمار على شاطىء بيروت يجب أن تتجاوز قيمته عشرات ملايين الدولارات ليكون مشروعا مربحا، وبذلك تقفل الطريق أمام المشاريع الصغيرة. وبناء على ما سبق تتوضح المرامي الاجتماعية من التشريع، الذي حرص، خصوصاً في الفترة التي أعقبت وقف التقاتل الأهلي، على تقديم مصلحة فئة بعينها على مصالح سائر الفئات. وخلال هذه الفترة سنت القوانين التي تسمح لأصحاب النفوذ السياسي والمالي بإعادة تشكيل وإنتاج حيّز المدينة بما يخدم مصالحهم المباشرة، فضلاً عن ممارسات التلاعب وتحوير القوانين.

منطقة الدالية هي ما تبقى من الحيّز الإجتماعي في المدينة. شراء كامل حقوق ملكيتها من قبل شركات يشكّل الخطوة العملية الأولى لإمكانية سحب الوظيفة الإجتماعية للدالية وتحويلها للإستخدام الخاص.

الدالية، تاريخياً، ملكية خاصة تتوزعها عائلات بيروتية، لكن روادها وكامل سكان المدينة يعتبرونها امتدادا للحيّز العام في مدينتهم، بل يعتبرونها جزءاً منه. من هذا المنطلق، بإمكاننا فهم المكان العام على انه الفضاء الذي يتكوّن من ممارسات مستخدميه فيه. هو فضاء للتحاور من خلال تفاعلات يوميّة، وبذلك هو غير خاضع للسيطرة بطبيعته. ممارسات روّاد الدالية أنتجت في هذا الحيّز المديني مكاناً عاماً ناتجاً عن اكتسابهم لفضائه. هم اكتسبوا الحق في هذه البقعة من المدينة.

روّاد الدالية بخلفياتهم المتنوعة، الصيادون، العشاق، السباحون، وقاطني البيوت غير الشرعية، جميعهم يساهمون في تحويل الدالية الى مكان عام – يأثرون عليه، ويتأثرون به – ويتفاوضون بين بعضهم من خلال الفضاء الخارج عن سيطرة السلطات عليه. بهذا وعلى عكس تصريحات رئيس البلدية فيما يتعلق بحرش بيروت، فإنّه علينا، كما على السلطة، ان نثق بـ «العام»، كل العام - أو على الأقل ان نسمح لفضاء المدينة ان يكون أداة لبناء هذه الثقة.

أبو عضل

شخصية ثلاثنية معضلة من سكان الدالية

قيّديلي عندك أنه أبو عضل بقول: «الدالية أبشع مينا بكل لبنان وإمضي إسمي إذا بدّك. بتعرفي شو بسموها المينا هون؟ «المقبرة». من كم سنة لبلشت العالم تسترجي تنزل عليها. كل الناس كانت بتخاف تقرب منها حتى الجيش. الأرض كان كلها سلاح وميلشيات وقت الحرب الأهلية. الجيش السوري تمركز هون تلات سنين وقت حربه مع عون وكان محتل بيتنا. الجيش اللبناني ما إجا الا لوقت اللي تعمر الموفنبك. قال هو عمل قاعدة عشان أمن الميناء وعشان ضبط تهريب السلاح. مع أنه هو ولا مرة اتدخل بس يصير في مشاكل أو إذا انسمع صوت بنت عم تصرخ. يمكن عمل قاعدة عشان إميل لحود كان يسبح بالموفنبك!

قيّديلي عندك أنه محسوبك خلق هون وعاش كل حياتو هون. بيي عمّر تخشيبة بالستينات. كانت حالة «وضع يد» وربينا كلنا هون وصار عنا عيال. نحنا أصلاً سلاحنا إنّا عيل. نحنا عشر عيل عايشين بالدالية.

أول مرة اسمعنا إنو الحريري اشترى الأرض هون، كان لما واحد من الصيادين كان عم يحفر وإجو عليه جماعة قالوا له إنو هنّي من قبل الحريري وإنو هيدي أرضه.

رجعوا إجو جرّبوا يطلّعونا من بيوتنا سنة ٢٠٠٥ قبل ما يموت الحريري. هني مفكرين أنه بهل السهولة العالم بتتخلّا عن مطرحها. في عالم هون قدمت دم يا عمّي. شقّت حالها بسكاكين، طلّعت مصارينا لبرا.

دخلك أنت شايفة هول الأضوية؟ هني إسمن ضو بلدية بس نحنا اللي ركبناهن مش البلدية.

أبو عبد عيتاني

صياد خمسيني

أنا من بيت عيتاني واللي بعيش هون حتى لو مش من بيت العيتاني بسموه من العياتنة. نحنا معروفين لأن كنا نتصيد بهالمنطقة ونبرم نبيع سمك طازج بالشوارع بكل مناطق لبنان.

أنا صرلي ٤٥ سنة عايش عالبحر وجبت ٩ ولاد وبعد عندي دجاج وحمام وكلاب. بتعرفي أنه الفينيقيين كانوا يربوا حمام عالصخور ليتصلوا بمدن تانية؟ مرة انعرض علي بدّل كوخي هيدا بشقة. طبعاً رفضت. شو حمار أنا؟ شو بدي أعمل بالشقة؟ هون كل حياتي. البحر عطاني كل المواد الأساسية لأبني بيتي حتى سقف الزنك جابه البحر، وموج البحر بيقدر يسترجع اللي بده ياه من هالبيت.

حلو هون. بيجي عشاق كتار بيطلعوا عالبحر وبيطلعوا ببعضن. وين فيهن يروحوا غير لهون؟

بهيدي المنطقة اللي عنده واسطة بيعمل اللي بده ياه واللي ما عنده واسطة الدولة بتستقوى عليه.

أنا عملت كيوسك صغير هون لأن ستي بعد عندها حصص بالدالية. مش كل العالم باعت بالدالية. كل يللي ما قبلوا يبيعوا هون هني نسوان.

جمل متفرقة
سمعناها في الدالية

بيروت مَنفسها الروشة

أبو حسين

صياد سبعيني

أنا من الصيادين العشرة اللي زعبوهن من غرفهن البحرية اللي كانت هونيك تحت الغراند كافيه. طول عمره الغراند كافيه محسوب على الحريري وحاطط صور عملاقة إله بالمحل. نحنا كان صرلنا ٤٠ سنة هونيك والقهوة كمان كانت موجودة من زمان، بس ما كان شكلها هيك. بسنة ٢٠٠١، قرروا يغيروا الواجهة ويعملوا ديكور جديد، ليصير المحل «كلاس» أكتر. قال الزباين يللي صار بدهم ياهن، ما بيتماشى وجودهم مع صيادين معترين متلنا. والدولة اللبنانية اللي بتخاف أنه ينسد نفس السواح من منظرنا إجت تساعد الغراند كافيه. أصحاب المحل عملوا واسطة مع الحريري وهو دفش وزارة المهجرين علينا نحن الصيادي. عطونا كل واحد ٤٠٠٠ دولار ونقلونا لهون عالدالية وحطونا كل ٢ بغرفة صغيرة تلات متار بتلات متار. أكيد مش مرتاحين هون بهالزربة وبهالطريق الصعبة.

ليكي الحريري ما بساوم هوي مباشرة حتى لو الأرض اله لأن العالم بصيروا يطلبوا تعويض كبير، فبيبْعت الوزارة وهني بهجروا العالم برخيص.

عفكرة هيدا الهيكل الحديد الفاضي الموازي للغراند كافيه واللي بطُلّ على شط الرملة البيضاء كان مفروض يكون مُصلّى عامله الحريري لأهل المنطقة بس ما حدن بعرف ليه توقف.

من كم سنة عرفنا أنه مفرزة الشواطئ هدمولنا غرفنا القديمة تحت الغراند كافيه. قال عم بصير فيهن دعارة وتعاطي وعم بنام فيهن نَوَر. يعني مش كان أفضل للزبونات الكلاس إنو نبقا نحنا هونيك؟

البحر لكل الناس

مهى

امرأة أربعينية تسكن في الدالية

هيدي القهوة الشايفينا هون هي لنبيل الداعوق. كان محلها فيه غرفة للبلدية لينضفوا الدالية. وكان نبيل الداعوق يشتغل بشركة الكهرباء، فزبط واسطة وعمل تخشيبة صغيرة كانت بس تقدم قهوة وشاي للعمال السوريين يللي اشتغلوا بورشة الموفنبيك. بالـ ٢٠٠٤عملها قهوة مع طاولات وأراغيل.

أنا بحس أنه من ورا هالقهوة ما عم بظبطولنا الطريق عالدالية. شايفتيها شو سيئة هالطريق؟ القهاوي اللي فوق ما بدن يانا ناخدلن زبوناتن لأن العالم والسواح أكيد رح يفضلوا القهاوي الشعبية تبعنا وقعدتنا الحلوة علْ مي. وكمان يمكن إذا عملولنا طريق يطلع قاطع عندن بالقهوة.

من ٤ سنين إجا الوزير العريضي وأنا رحت وقلتلو: «زبطولنا هالطريق يا معالي الوزير.» قال: «ايه ولو تكرم عينك» وعيط لواحد قلّو يقيّد عنده أنه لازم تتظبط الطريق. طبعاً طول الوقت بكذبوا علينا. ساعة بقولولنا: «يللا المشروع بالتخطيط المدني» كأن فعلاً في تخطيط مدني بهالبلد. وساعة بقولوا أنه في مشكلة بين الحريري وبنك جمّال فواقف الشغل. انشالله يتصالحوا ويخلصونا بقا.

خلال الشهر الأمني
عمّرو خيمة مخالفة هون.
قلنالن: «ولو عالقليلة
نطروا ليخلص الشهر.»
قال: «خيي نحنا عنا
واسطة من قصر قريطم.»

١٣ فندق الموفنبيك

1125 | 2126 | 1127

المنطقة العقارية

راس بيروت

النوع الشرعي للعقار

ملك

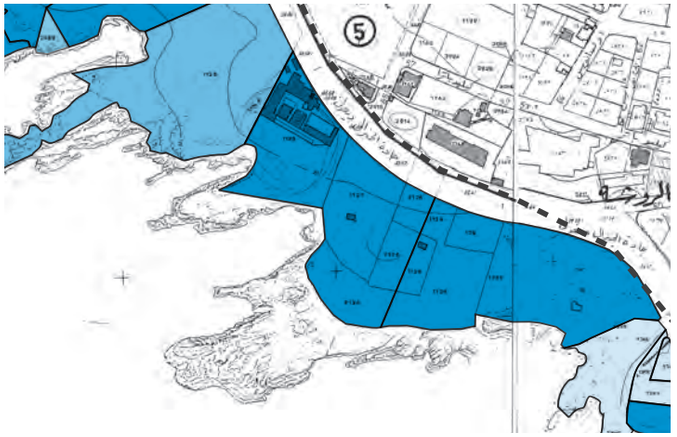
المالك

شركة ميري لاند للمشاريع السياحية ش.م.ل. (١٩٨٦)

وصف العقار حسب الافادة العقارية ٢٠٠٨

قطعة أرض قائم عليها بناء مؤلف من ١٠ طوابق... في الطابق السفلي التاسع مجموعة كابينات وعددها ٣٩٩ كابين وخمسة أدراج هروب وغرف تقنية ومرآب لمئة وسبعة وسبعون سيارة وصالة النادي ضمنها بركة ... وممر ضمنه أحد مصاعد البانوراميك وصالة انتظار وصالة للراحة وغرفة بخار وموزع ضمنه دوشين وغرفة صونا وغرفتي بخار وباب يؤدي الى غرفة مساج ضمنها جاكوزي ودوش وغرفة بخار. في الطابق السفلي الأول تسع غرف ضمن كل منها نوم وشرفة وغرف تقنية وخدمات ومطبخ وحمام وصالون وغرفة ومكتب وحمام كبير وشرفتين. .. وباب يؤدي الى غرفة ضمنها نوم وحمام وشرفة وجناح رئاسي مؤلف من صالونين وطعام قطعة واحدة ومكتب ومدخل وحمام ومطبخ وغرفة ملابس وغرفة جاكوزي ومغسلة وحمام وصونا ودوش وخمس شرفات. والارضي مؤلف من المدخل الرئيسي للفندق يؤدي الى بهو كبير ضمنه ممر يؤدي الى صالون انتظار للفندق وسطح وبار ومطبخ ومجموعة حمامات وثلاثة مصاعد واستعلامات...

رسم الدخول: ٤٥ آلف ليرة لبنانية



هاغوب هو رجل خمسيني كان يتردد الى حيث الآن نزلة الموفنبك لممارسة هوايته المفضلة، صيد السمك. يقول هاغوب أنه كان هنالك ما يسمى «بركة الوحش» لتواجد سمك كبيركان يهاجم السمك الصغير». كنا نستمتع بالصيد هناك حتى حول الجيش اللبناني المنطقة الى عسكرية ولم يعد بامكاننا النزول اليها دون تصريح. قبلها كنا نمضي بمنطقة «الراس» أوقات طويلة خلال النهار والليل وكنا نصتاد ونسبح لأن المياه هناك كانت زرقاء صافية ونظيفة. لاحقاً كثيرون انتقلوا للصيد حيث مغارتي بيت العيتانيز أما أنا فقد توقفت عن الصيد.

يخبر بعض البيروتيون أنه كان هنالك مقهى اسمه الميريلند حيث فندق الموفنبك الآن وكان الميريلند يقيم سهرات زجل اشتهرت جداً فاقترن اسم المقهى بهذا النوع من الفن الشعبي وباتت تسمى سهرات الزجل حيثما حلت «سهرات ميريلند». أما اسم الميرلند فهو اساساً لمشروع أضخم كان قد ابتدأ به بعض الأشخاص من عائلة الضاهر لكنه باء بالفشل ولم يكمل بناءه. وكان ذلك قبل أن يشتري الوليد بن طلال الأرض والشركة معاً ويصبح المريلند ملكه.

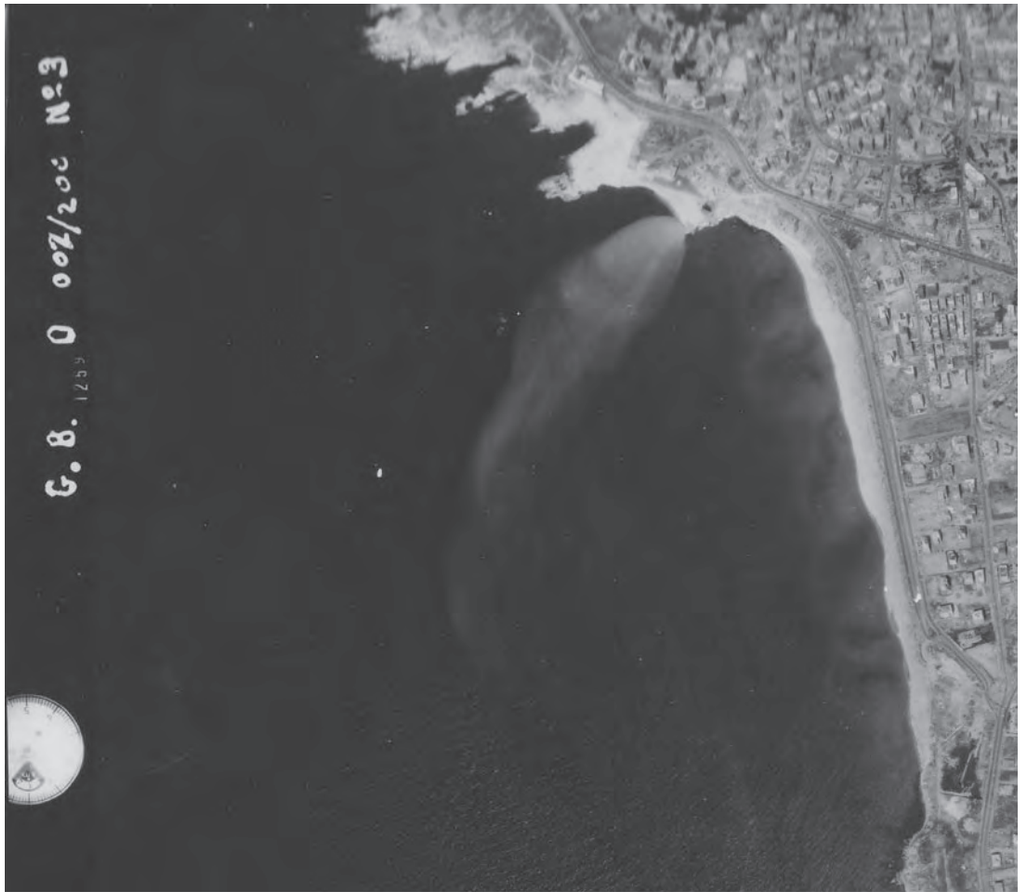
الإطار التشريعي

يقع ضمن المنطقة العاشرة IV حسب التصميم التوجيهي العام سنة ١٩٥٤.

ملاحظات من الإفادة العقارية الرسمية

إشارة ١ ١٩٦٣ ان هذا العقار مخصص للمؤسسات الرياضية والبحرية واللهو فيه طابق واحد يعلو اربعة أمتار فقط على الأكثر نسبة الاستثمار عشرة بالمئة وذلك من قبل شركات عقارية وفقا للمادة ١٩ من قانون التنظيم المدني بناء للمرسوم ١٤٩١٤.

إشارة ٢ ١٩٨٩ ان هذا العقار خاضع لأحكام المرسوم ٤٨١٠ (١٩٦٦) المتعلق باشغال الاملاك البحرية والمرسوم رقم ٤٩١٨ (١٩٨٢) المتعلق بتنظيم المنطقة العاشرة والمرسوم ١٦٩ (١٩٨٩) لا سيما المادة الثانية منه التي تشترط تخصيص ٢٥٪ من العقار لاقامة الحدائق والمنتزهات عند المباشرة بانشاء المشاريع السياحية عليه.



١٩٨٣ | المصدر: مديرية الشؤون الجغرافية في الجيش اللبناني

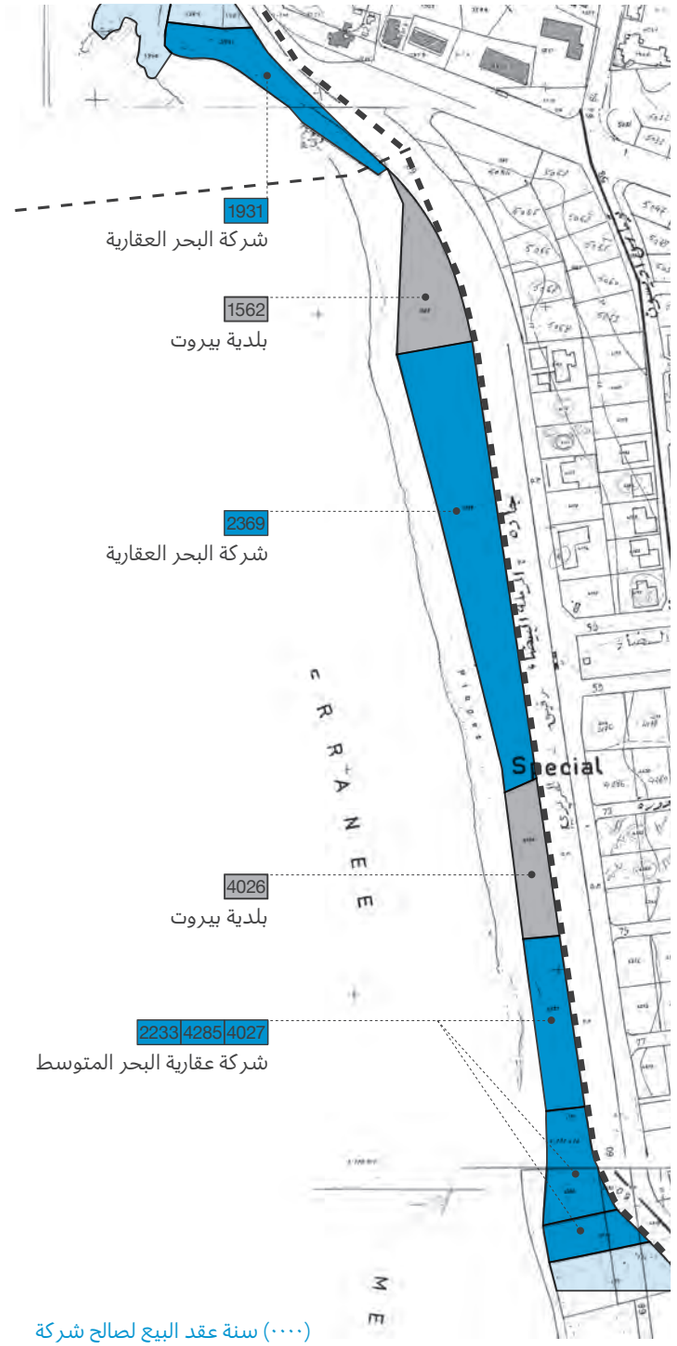
ما لم تشير اليه أي وثيقة رسمية

لم تشير الإفادة العقارية ان خلال الحرب الأهلية، اشترى العقار رجل من عائلة الضاهر تحت إسم شركة «ميري لاند السياحية . تمكن من شرائها عندما حصل على امتيازات من رئيس الوزراء عام ١٩٨٦. ومن خلال احد رجال الميليشيات، تمكن من الحصول على رخصة قانونية للبناء. وفي العام ١٩٨٨ في خضم الإقتتال، حصل على الرخصة من خلال مرسوم جمهوري مدعيّا انه كان من المستحيل إستشارة السلطات المختصة.

وبهذا، عندما أصبح مستثمر كبير ذات سلطة سياسية المالك الوحيد لمنطقة بأكملها، استطاع من خلال المال والسياسة من الحصول على مرسوم استثنائي يشرع ما ليس مشرعاً حسب تخطيط المنطقة.

١٥ الرملة البيضاء

شاطىء الرملة البيضاء هو الشاطىء الرملي الوحيد الذي ما زال يستخدم كمكان عام في بيروت اليوم. المنطقة المجاورة له هي عبارة عن أبراج سكنية على موازة بولفار رفيق الحريري. اسعار الأراضي فيها مرتفعة جداً وتتراوح بين ٤٠٠٠ و٦٠٠٠ دولار امريكي للمتر المربع[٧]، ممّا يعني ان هناك ارباحاً عقارية هامة يمكن تحقيقها خلال فترة تكون فيها السياحة واعادة الإعمار الأهداف الرئيسة للأجندة النيو ليبرالية للدولة اللبنانية. من الناحية الجغرافية، التميّز واضح: الرملة البيضاء هو حي مترف وحصري، أمّا معظم رواد الشاطئ يأتون من أماكن اخرى في بيروت.



(٠٠٠٠) سنة عقد البيع لصالح شركة

[٧] [٩] Qumri, N.; ***Reclaiming the Public Domain: The Case of Ramlet el Baida Public Beach***; Thesis published at the American University of Beirut; 2005

[٨] www.yabeyrouth.com

قبل عشرينات القرن الماضي كانت المنطقة تجذب السابحين والعائلات الذين كانوا يأتون من جميع احياء بيروت تقريباً. ومع أن هذه المنطقة الرملية لا تلغي الحافة الصخرية الطبيعية التي تحيط ببيروت، بل تعتبر امتداداً لهذه الحافة. في تلك الفترة، حتى خمسينات القرن الماضي، كان «البيارتة» يتوجهون الى الرملة البيضاء في ذكرى «أربعة أيوب» - تكريماً للنبي أيوب الذي يقال انه أتي من فلسطين الى بيروت للإستشفاء، فمكث مدة على الشاطىء من الرملة البيضاء حتى حنتوس حيث مقام الإمام الأوزاعي حالياً. وكان إحياء الذكرى على الشاطىء يتضمن إحضار المأكولات (بالأخص «المفتقة» الحلوى البيروتية) وإطلاق الأطفال لطياراتهم الورقية في السماء[٨]. اذاً لعبت هذه البقعة من بيروت دور المكان العام بسبب إستخدام الناس لها تاريخياً كمكان عام: إنّ مفهوم شاطىء بيروت كمساحة عامة لم يكن سوى نتيجة إستعمال سكان المدينة له كحيّز عام.

وانعكس هذا في خريطة التنظيم المدني التي وضعها الفرنسيون في أواخر الأربعينات من القرن الماضي والتي تظهر أن المنطقة الساحلية الواقعة بين الطريق والبحر هي ذات اهمية للعامة وبالتالي فهي مخصصة للأستخدام العام، ويمنع أي عمران من ان يقسم الأمتداد الطبيعي للحافة البحرية.

في اوائل الخمسينات، اشترى فريد طراد، الذي كان مخططاً مدنياً يعمل لدى الحكومة، الأرض الواقعة بين البحر والطريق وطورها من خلال مشروع فرز للأراضي. وبموجب الخطة الجديدة، أصبحت الأرض بين الطريق المستحدثة والبحر ملكية خاصة مصنفة ***Non-Aedificandi*** أي ان القانون الذي يحكمها يحدد منع البناء (باستثناء تخشيبات مؤقتة للإستخدام العام) وعامل استثمار منخفض جدا، أي يستحيل إقامة مشروع إشتثمار مربح.

الصحف العقارية لهذه المنطقة تشير الى ان العقارات كانت تاريخيا ملك عائلات لبنانية. بمعنى آخر، الشاطئ العام يقع تاريخياً على اراض خاصة. عندما تم تطبيق مشروع الإفراز وانشاء طريق، انقسمت المنطقة الى قسمين: القسم المصنف للسكن، شرق الشارع، والقسم الذي بقي شاطئاً رمليا يمنع البناء عليه بموجب القانون، غرب الطريق - مما يسمح بشكل غير مباشر باستخدامها من قبل فئات اجتماعية متنوعة تحت اشراف البلدية. المساحة العامة هي في الواقع ملكية خاصة ولكن نوعية الإستخدام عامة ويشرف على الإستخدام اليوم بعض المنظمات الحكومية وغير الحكومية بشكل غير رسمي.

اجتماعياً، الشاطئ الرملي الذي اصبح مسبحاً عاما بقرار بلدي في عام ١٩٨٣ في عهد الرئيس شفيق الوزان يستخدم من قبل الذين لا يمكنهم تحمل تكلفة المسابح الخاصة. وتقوم جمعيات منتخبة من ضمن المجتمع المدني، في كل عام، باطلاق خطة للصيف تتعلق بكيفية ادارة وتشغيل الشاطئ لضمان وصول الخدمات البلدية للشاطئ العام.

خلال فترة التسعينات طرأ تحول في الشروط التي تحكم الشاطئ، اذ دارت الأحاديث في وسائل الإعلام وبين الناس حول «خصخصة» الشاطئ. ولكن ما معنى ذلك في مكان هو في الأساس ملك خاص؟ في الواقع، يشير البحث (كما مثال منطقة الدالية) ان نقطة التحول لم تكن «الخصخصة» انما كانت شراء شركات عقارية لمعظم قطع الأرض الموجودة على الشاطئ – شركات يملكها الراحل رفيق الحريري. شراء حقوق الملكية من قبل الحريري، ضمن اطار قانوني مصمم لمصلحة المطورين العقاريين، كان الخطوة العملية الأولى لإمكانية سحب الوظيفة الإجتماعية للرملة البيضاء وتحويلها للإستخدام الخاص – وما لم يكن ممكناً إلا بعد أن أصبحت الأرض ملك مستثمر كبير ووحيد يملك السلطة المالية والسياسية لتغيير القانون (من خلال إستثناء – كمثال الموفنبيك) للتمكن من استغلال الأرض، عكس أصحاب الأرض السابقين.

من وجهة نظر الشركة المالكة، كان سيتم بناء مشروع عقاري على الشاطئ، بحسب جمعية الخط الأخضر، وكان سيتضمن فندق (فندقا ذي خمس نجوم) خمس نجوم ومرسى لليخوت[٩]. إلا أن المرسى يتطلب، بحسب قانون ٤٨١٠، ان يملك باني المرسى جميع الأراض المزمع البناء عليها. لذا فإنّ ما اوقف المشروع فعلياً هي قطعة ارض واحدة تملكها بلدية بيروت منذ العام ١٩٧٥. علمنا من دراسة أكاديمية ان الحريري تمكن لاحقا من شراء هذه الأرض من البلدية من خلال عملية بيع غير قانونية، ولكن لم نتمكن من ان نتأكد من هذه الأمر اذا ان الدوائر العقارية رفضت إعطاءنا الصحيفة العقارية لذلك العقار.

بإختصار، جرى تلاعب بتعريف الحيّزين الخاص والعام. على غرار ما حدث على بقية ساحل بيروت، هذا التلاعب كان نتيجة، أولاً، المرسوم ٤٨١٠ الذي فتح الباب أمام استغلال الواجهة البحرية لمنافع خاصة. التعديلات الحديثة في قوانين وأنظمة استخدام الممتلكات البحرية استغلت الملكية الخاصة للشاطىء، على الرغم من كونها ضمن مناطق لا يسمح البناء عليها بتاتاً، مما يجعلها تلقائياً مفتوحة للعامة. ثانياً، الإرتباط القوي بين طبقة السياسين ومستثمري الساحل – في حالة الرملة البيضاء، هو إرتباط رئيس الوزراء السابق بأعضاء المجلس البلدي من أجل شراء العقارات التابعة لبلدية بيروت والتفاوض على اتفاق... بعيداً عن المصلحة العامة.

www.dictaphonegroup.com
dictaphonegroup@gmail

مجموعة الدكتافون

تخلق عروض حيّة مرتكزة على أبحاث مدينية من شأنها أن تفتح نقاشاً عن مفهومنا للحيز العام في لبنان

بحث ونص الكتيب: عبير سقسوق
كتابة وأداء العرض: تانيا الخوري
منتج منفذ: بترا سرحال
رسم الخرائط، تصميم الكتيب والملصق: نادين بكداش

الصياد في العرض: عدنان العود
تصميم لافتة «هذا البحر لي»: ضياء البطل
تصوير فيديو: جمعة حمدو
تصوير فوتوغرافي: حسين بيضون

شكر خاص: بترا أبو سليمان، جيسيكا هارينغتون، نجيب نصرالله، عبد عياد، عَمر سعد الدين، منصور عزيز، فراس أبي علي، أبو عضل، مارون كرم، مهى الأيوبي، عناد الأتاسي، رولا الأيوبي، غياث الجيباوي، زياد أبو الريش.

إنتاج آفاق