

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.

مفهوم العام في بيروت

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

*«الخوف انو يفوتوا العالم يعملوه باركيو، بتفوت مثلاً على حديقة الحيوانات بمصر، باركيو 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 طاوولات 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...»

«المجلس البلدي في مدينة بيروت وهو مجلس مثقف بيثياً، 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، منسكركه ومنرجع منشغل لنشوف كيف ننجحه.»

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

* 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 «العام» 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. أي وجود لشرائح متنوعة من المجتمع سيسهل تهديداً لهذه الصورة المركبة عن الحرش.

اذا انتقلنا الى وسط بيروت ونظرنا في المشروع المستحدث «خليج الزيتونة»، او أي مكان آخر في وسط بيروت، نرى ان المساحة المفتوحة للعام هي فعلياً مراقبة ومسيطر عليها. موقع «الزيتونة» ضمن نطاق سوليدير يحدّد تلقائياً 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 يغلب أمهات تنمية يغيب فيها العام.

خلافاً لسوليدير، تشهد بيروت شكلاً من أشكال «السيطرة» على الأمكنة العامة، إما من خلال تشريع «الخصخصة» التي جرت على شاطئ 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 ننظرُ شمالاً او جنوباً، شرقاً أو غرباً، نرى أفق بيروت مرقطاً 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 تمكّن 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 تدريجياً 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. غير أن 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.

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

شكّل المسح العقاري الذي أجرته سلطات الانتداب الفرنسي تحولاً أساسياً هو الأول من نوعه في تاريخ ملكية الأراضي في لبنان، بما فيه شاطئ بيروت. كان مشروع المسح هذا السبب الرئيسي في تغيير هوية الأرض. بدأ العمل رسمياً على هذا المسح عام ١٩٢٦، ولتحقيق أكبر قدر ممكن من الدقة في تحديد الملكيات استعين بالصور الجوية، التي اعتمدت أيضاً من قبل الشرطة العسكرية الفرنسية لضبط التظاهرات المتكررة المنددة بالانتداب^(١). العمل على سجل الملكيات بوشر به خلال العام الأول من الانتداب سعياً 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 مجموعة مخططات ذات تقسيمات مبهمة تقوم على عدد من المتحولات أحاطت ببيروت التاريخية.

الانقلاب في المخطط العام للمدينة فرضته الضغوط التي مارسها أصحاب المصالح المهيمنة على السوق العقاري. وكان الالفت 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^(٢). الاستثناء الذي مثله العهد الشهابي، والذي تجلّى في وضع مشاريع سعت إلى بناء الحيّز الوطني (المؤسسات، المساحات، الخ...)، لم ينجح في كسر القاعدة التي أرسّتها تحالفات ومصالح السوق العقاري.

التخطيطات الحديثة ومشاريع الإفراز التي شملت معظم الأراضي اللبنانية خلال فترة العشرينات حتى الخمسينات طالت أيضاً واجهة بيروت البحرية. الشاطئ الذي توارث 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 شاطئ بيروت.

كما لعبت التغيّرات الجغرافية والبيئية التي حدثت على الشاطئ 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 الشواطئ، تلاشت الكثير من المساحات التي كانت جزء من الحيّز العام (بحسب هذا القانون) تحت البحر. لذلك نجد أن بعض الأراضي الملتسقة بالبحر اليوم هي عقارات خاصة.

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

المقاربة القانونية والمفاهيمية للحيّز العام في لبنان تصادم بالأسئلة من غير أن تفضي إلى أي من الأجوبة المعروفة. ومع ذلك سنحاول الخوض 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 شاطئ بيروت، ومنها قاربنا مفهوم «العام» و «الخاص». لم يكن الهدف برهنة طابع الملكية الخاصة للأراضي بقدر ما كان التمييز بين الملكية والاستخدام 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.

والمنتقل الثاني كان فهم الإطار القانوني الذي من خلاله تم استثمار العقارات الموازية للبحر ومنع العامة من الوصول إلى الشاطئ.

(١) (٢) 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



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 بمبلغ ٩٠ مليون دولار في السنوات اللاحقة على شكل ضرائب، وهو مبلغ يساوي نسبة ٢٣٪ 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 «الحمام العسكري» القائم في منطقة الروشة، والمبنى المشاد على أرض «بيت الحر في اللبناني» في عين المريسة يمثلان مثلاً 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 تحولت وحق الناس في امتلاك حيزها العام.



٢٠٠٠ | المصدر: مديرية الشؤون الجغرافية في الجيش اللبناني

شاطئ 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 إلى ١٠ سنوات من الاستهلاك العادي لقطاع البناء والأشغال العامة في لبنان.

على الرغم من الغموض وغياب المعلومات والإحصاءات، كنا جميعنا على إدراك أننا حرمانا من حقنا بالولوج الحر والمجاني الى جزء كبير من شاطئ لبنان.

وقد بينت دراسة صادرة عن مؤسستي (ECODIT) و (IAURIF)، عن حقيقة أن ما نسبته ٨١ في المئة من المساحات الساحلية، ضمن الرقعة الممتدة بين ميناء جونبة 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 التعديلات التي طالت ما يسمى قانوناً بالحيّز العام، نشأت إبان وخلال الحرب الأهلية اللبنانية فكان التهجير المتتالي الذي فرغ المناطق من سكانها. وقد تركز 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.

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

(٦) (٥) (٤) 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

القسم الرابع التوجيهي (العملي) مدينة بيروت تقسيم المدينة الى مناطق

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

افر المجلس البلدي النظام الخاص بتقسيم المدينة
إلى مناطق وتحديد ارتفاعات 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 ٦-٢٤-١٩٦٦

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 بمتريين 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 كمنزعه 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 بمتريين 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.

لائحة قوانين ومراسيم تحكم شاطئ بيروت

قانون البيئة ٤٤٤ عام ٢٠٠٢

ان الولوج الحر والمجاني الى الشاطئ 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 وفقاً 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 باستخدام 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 م^٢.

قراءة الخريطة / قراءة المكان

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

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

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

انطلاقاً من الخريطة، اخترنا بعض الأماكن على الشاطئ لسرد قصصها (ص. ١٢-٢٣). لمواقع **عجرم**، **الريفيرا**، **السيبورتغ**، **الحمام العسكري** و**الموفنيك**، اقتبسنا شكل وثيقة «الإفادة العقارية» واستخدمنا جزءاً من نصوصها لسرد معلومات عنها دون الغوص في تحليلها؛

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

خريطة شاطئ بيروت أنواع الملكية وكيفية الإستغلال

- ١ مسيح عجرم
- ٢ بيت الحرفي البناني
- ٣ مسيح الجامعة الأميركية
- ٤ مسيح الريفييرا
- ٥ مقهى منارة بالاس
- ٦ الحمام العسكري
- ٧ اللونغ بيتش ومقهى الروضة
- ٨ السبورتيغ
- ٩ مقهى ديبو
- ١٠ مبنى مهجور
- ١١ بيتيه كافييه وباي روك كافييه
- ١٢ الدالية
- ١٣ فندق ومسيح الموثنيك
- ١٤ الغراند كافييه وبيت ورد
- ١٥ شاطئ رملة البيضاء



أنواع الملكية

- عقار ملك بلدية
- عقار ملك خاصة
- أعراق بحرية عامة
- رقم العقار 0001
- كامل العقار ملك شركة
- غالبية مساحة العقار ملك شركة
- عقار ملك عائلة
- قصة مكان ١٢

مستوى التعدي على القانون

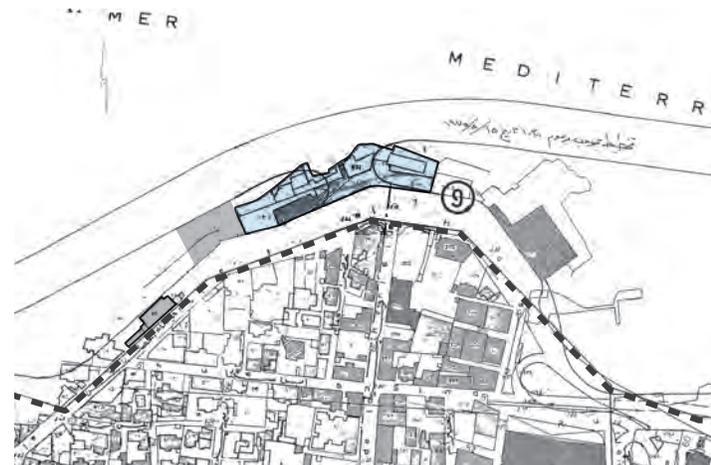
- بناء بمرسوم استثنائي
- تعدي على مرسوم الأملاك البحرية العامة
- تعدي على متطلبات التقسيم في التصميم التوجيهي العام
- مخالفة لأنظمة البناء

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 الصياد، مخازن وعدد من المحلات الموازية للشارع. تم إغلاق مسبح عجرم خلال سنوات الحرب الأهلية ليعاد إفتتاحه عام ١٩٩٢.

رسم الدخول: ١٥ ألف ليرة لبنانية

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.

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 رامن أبو ظهر قال: «لقد مرّ في مقهى عجرم الذي كان يملكه جورج عجرم الكثير من الوجوه الفنية التي صار بعضها ذا وزن فني كبير كوديح 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 ممكناً 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، اعتباراً من الساعة الثامنة صباحاً، واستمر أبطال النادي يتمرنون فيه فجر كل يوم، قبل الموعد المخصص للنساء.

من كتاب «بيروت في الذاكرة الشعبية»

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».

إشارة ٢ مخالفة بناء بكتاب بلدية بيروت

تاريخ ٢٠١٠/٦/١٧ انشاء سطح فوق

مطعم الصياد دون ترخيص قانوني.

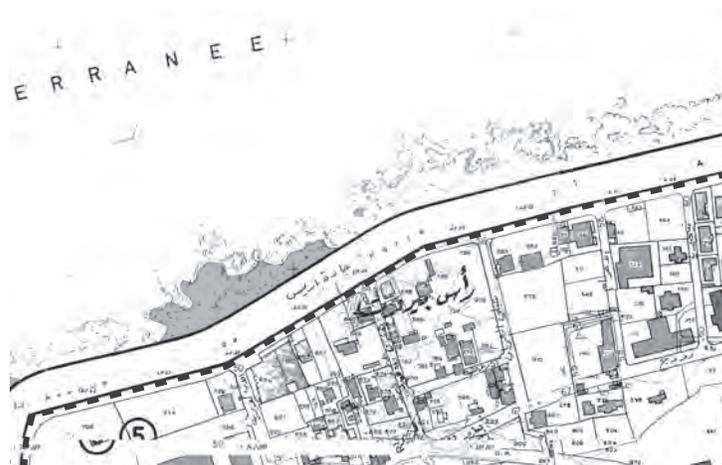
إشارة ٣ مخالفة بناء بكتاب بلدية بيروت

تاريخ ٢٠١٠/٧/٣ باضافة بناء دون ترخيص

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

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 الشاطئ 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 وحياتنا. 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 شواطئ المدينة أصبحت اليوم متوفرة؟»

يروى أحد رواد الكورنيش أن هناك لوحة إعلانية أمام الريفييرا كتبت عليها بلدية بيروت لائحة ممنوعات لممارسات العامة على الكورنيش. من وراء هذه اللائحة نجد مسبح الريفييرا 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 الشواطئ، عبر الفراغ الكبير التي تركته الحرب، ومرارة عنف كنا نعتقدده 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 ممكناً.»

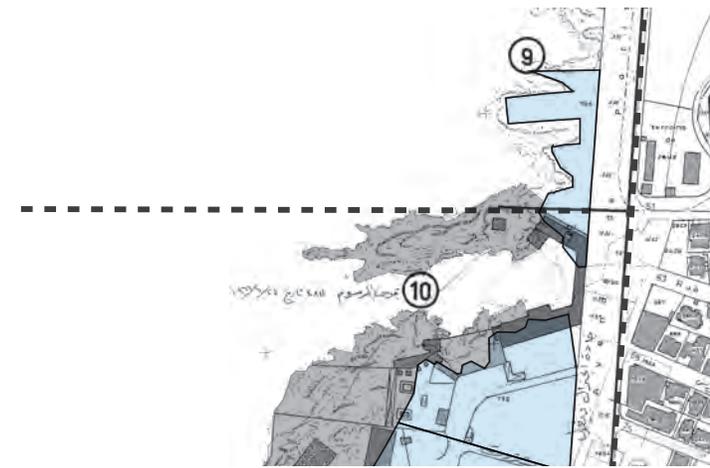
من كتاب «إعادة الإعمار والمصلحة العامة» - جاد ثابت

وصف قطعة الأرض

قطعة أرض قائم عليها بناء مؤلف من مسبح مكون من نادي صحي وأحواض سباحة وقاعات رياضية ومطعم. هناك ستين شاليه وثلاثمئة كابين مخصصة للضياف 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 والاجتماعية 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 ٢٠٠. . . هذا التشريع يطبق عادة على الأملاك الخاصة ولكن ليس في هذه الحالة إذ أن مبنى الحمام العسكري الحالي يعتبر ضمن الأملاك البحرية العامة. كما أن ليس بإمكانه الاستفادة 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

بروي الصياد عدنان العود انه ولد حيث الآن الحمام العسكري وكانت عائلته تملك أرضاً هناك وتسكن على التلة (مقابل الحمام العسكري). كانوا يزرعون الأرض تينا وعنّب وصيبر وكان لديهم بئر ماء لروي الزرع. يحكي ايضا أن كان هناك مقهى لخضر العود وهو عبارة عن خشبية 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 لاحقا وحوله الى نادي.

المنطقة العقارية

راس بيروت

النوع الشرعي للعقار

ملك

المالك

عائلات الرفاعي، النصولي، سيرجي، روضة...

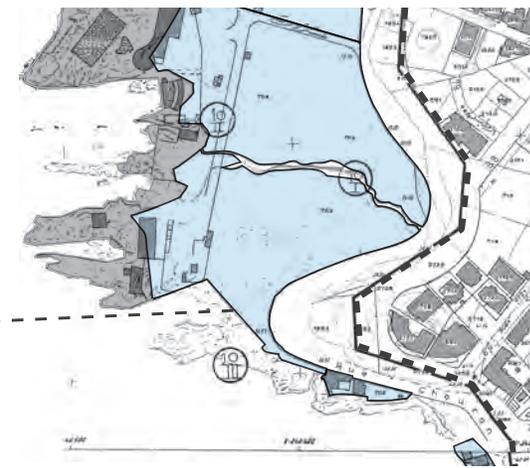
وصف العقار حسب الافادة العقارية ١٩٧٢

قطعة أرض قسم منها يحتوي على مصاطب ومنشآت بحرية للحمامات والمقهى بما فيه من بركتي ماء ومشالغ 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 شاطئ رملي وهو حاليا مصاطب باطون. القسم الشمالي من السنسول الصخري أيضاً أصبح حالياً مصاطب من الباطون. أما ما كان سابقا مساحة صخرية تحت سطح المياه أصبح حالياً مصاطب من الباطون وملعب. 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 ألف 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 السبورتينغ من الحصول على



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 الأوندن الزيتون في ميناء الحصن لمسافة ٥ كلم بوقت ساعتين و٤ 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 قمر ذهاباً 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 الامكانيات لاستمرار إقامة السباق برعاية قائد الجيش اللبناني.

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

إشارة ٤ في سنة ١٩٩٥ تعهد بلدية 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 تفويضاً غير قابل الرجوع عنه وعلى كامل نفقتها ومسؤوليتها بهدم المخالفة متعهداً بعدم المطالبة بأي تعويض مسجل لدى عدل بيروت بملفه.

ملاحظات من الإفادة العقارية الرسمية

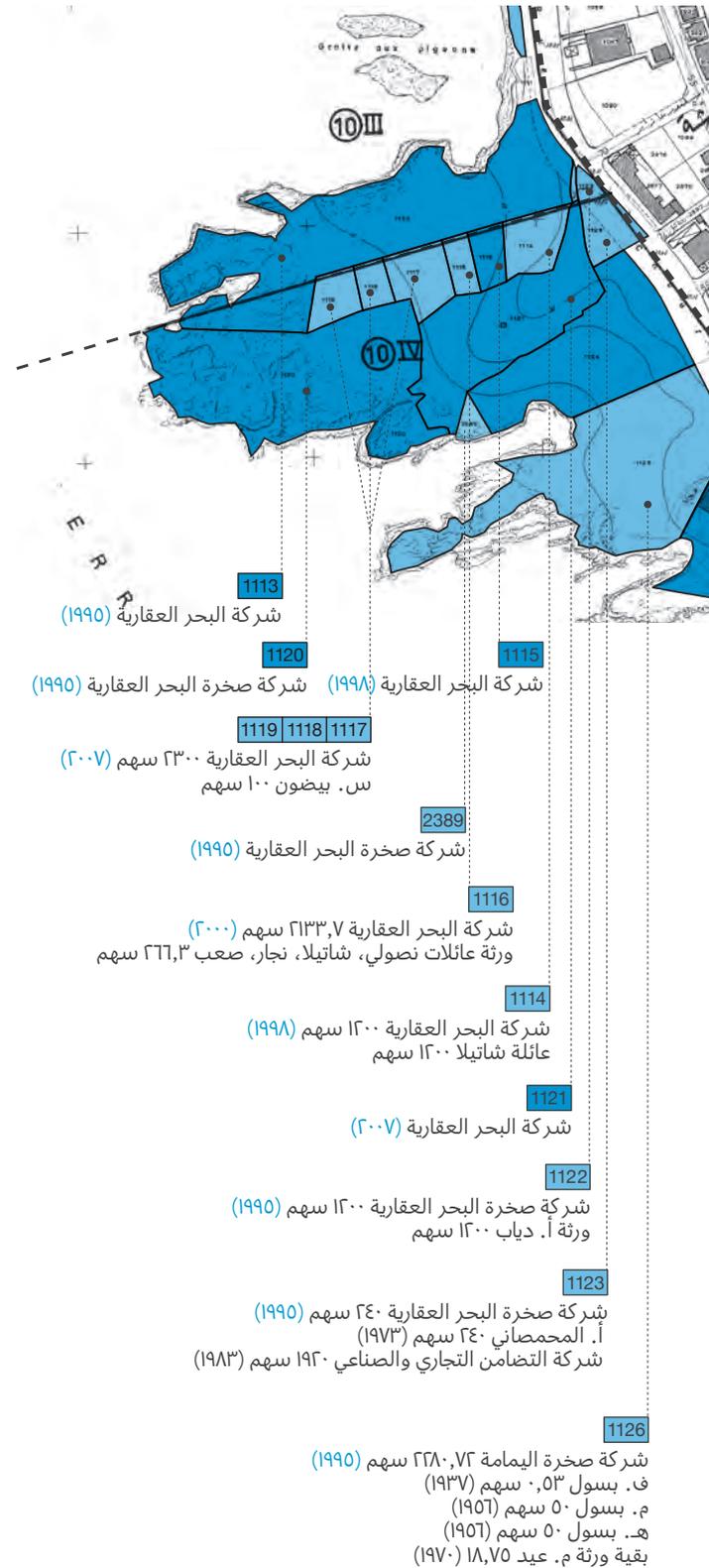
إشارة ١ ان هذا العقار مخصص للمؤسسات الرياضية والبحرية واللهو. فيه طابق واحد يعلو اربعة أمتار ونسبة الاستثمار عشرة بالمئة وذلك من قبل شركات عقارية وفقاً للمادة ١٩ من قانون التنظيم المدني بناء للمرسوم ١٤٩١٤.

إشارة ٢ تعدى حمام سبورتينغ كلوب المعروف سابقاً بحمام قمر على هذا العقار وفقاً للمحضر الفني سنة ١٩٦٤.

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، وبتنيجة البيوعات توسع إطار الملكية ليشمل عائلات أخرى أبرزها: عيتاني، مطر، عفيف، معوض والمز.

صنف المخطط التوجيهي لبيروت القسم الأكبر من الدالية ضمن المنطقة العاشرة IV، وموجب 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 تلبي حاجات الرّواد، كما تشهد الاحتفال الكردي السنوي بعيد «النيروز». الدالية مساحة مفتوحة على البحر ومكانا للقاء الفئات المتنوعة: منها صيادو بيروت، رواد 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 والأحد.



(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 الموفنيك.

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 معوض لصالح الشركة مقابل ١٠ ملايين دولار دفعت من حسابات بنك «البحر المتوسط».

بحسب هـ. ج.، الذي عينه الحريري للتفاوض مع المالك لبيع حصصهم، فإن «الحريري استبصر رؤية الخط البحري مليئاً بالمنجعات و الفنادق السياحية وموانئ اليخوت»، كما أن «مثل هكذا مشروع سيجذب غمطاً مختلفاً من السياح إلى المدينة من خلال الأنشطة التجارية والمطاعم التي سوف تحقن في الموقع». و من الجدير ملاحظته أن الحريري استخدم رجلاً محلياً 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 إلى 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 إلى 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 استثمار 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 الموفنيك).

بالإضافة إلى 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 مضاعفة عامل الاستثمار حين تتجاوز المساحة ٢٠ ألف م^٢. بمعنى آخر، إن أي استثمار على شاطئ بيروت يجب أن تتجاوز قيمته عشرات ملايين الدولارات ليكون مشروعاً مربحاً، وبذلك تقفل الطريق أمام المشاريع الصغيرة، وبناء على ما سبق تتوضح المرامي الاجتماعية من التشريع، الذي حرص، خصوصاً في الفترة التي أعقبت وقف القتال 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 وتحويل القوانين.

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

الدالية، تاريخياً، ملكية خاصة تتوزعها عائلات بيروتية، لكن روادها وكامل سكان المدينة يعتبرونها امتداداً 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 للتجاوز من خلال تفاعلات يومية، وبذلك هو غير خاضع للسيطرة بطبيعته. ممارسات رواد الدالية أنتجت في هذا الحيّز المدني مكاناً عاماً ناتجاً عن اكتسابهم لفضائه. هم اكتسبوا الحق في هذه البقعة من المدينة.

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

قيدلي عندك أنه أبو عضل بقول: «الدالية أبشع ميّنا بكل لبنان وإمضي إسمي إذا بدك. 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 ثلاث سنين وقت حربه مع عون وكان محتل بيتنا. الجيش اللبناني ما إجا الا لوقت اللي تعمر الموفنك. 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 لحد كان يسبح بالموفنك!

قيدلي عندك أنه محسوك خلق هون وعاش كل حياتو هون. ببي عمّ تخشبية بالستينات. كانت حالة «وضع يد» وربينا كلنا هون وصار عنا عيال. نحنا أصلاً سلاحنا إنا 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 هني من قبل الحريري وإنو هيدي أرضه.

رجعوا إجو جربوا يطلعونا من بيوتنا سنة ٢٠٠٥ قبل ما يموت الحريري. هني مفكرين أنه بهل السهولة العالم بتتخلّا عن مطرحها. في عالم هون قدمت دم يا عمي. شقت حالها بسكاكين، طلعت مصاريننا لبرا.

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

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 الفينقيين كانوا يربوا حمام عالصخور ليتصلوا بمدن تانية؟ مرة انعرض علي بدل كوشي 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 بيقدّر يسترجع اللي بده ياه من هالبيت.

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

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» أكثر. قال الزباين يليلي صار بدهم ياهن، ما بيتماشى وجودهم مع صيادين معتزين مثلنا. 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 عادالية وحطونا كل ٢ بغرفة صغيرة ثلاث 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، فبيبعت الوزارة وهني بهجروا العالم برخيص.

عفكرة هيدا الهيكل الحديد الفاضي الموازي للغراند كافيه واللي بطل 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 نور. يعني مش كان أفضل للزبونات الكلاس إنو نبقا نحنا هونيك؟

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

أنا بحس أنه من ورا هالقهوة ما عم بظبطولنا الطريق عادالية. شايفتها شو سيئة هالطريق؟ القهاوي اللي فوق ما بدن يانا ناخذلن زبونان لأن العالم والسواح أكيد رح يفضلوا القهاوي الشعبية تبعنا وقعدتنا الطولة عل مي. وكمان يمكن إذا عملولنا طريق يطلع قاطع عندن بالقهوة.

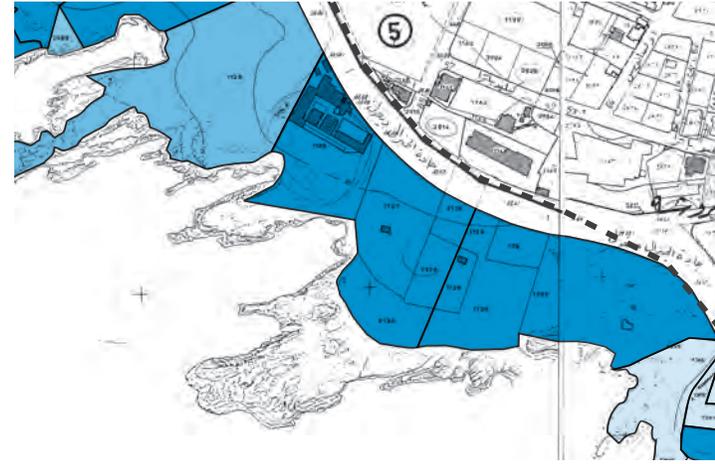
من ٤ سنين إجا الوزير العريضي وأنا رحمت وقلتلو: «زبطولنا هالطريق يا معالي الوزير». قال: «ايه ولو تكرم عينك» وعيط لواحد قلو يقيد عنده أنه لازم تتظبط الطريق. طبعاً طول الوقت بكذبوا علينا. ساعة بقولولنا: «يللا المشروع بالتخطيط المدني» كأن فعلاً في تخطيط مدني بهالبلد. وساعة بقولوا أنه في مشكلة بين الحريري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

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

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

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

قطعة أرض قائم عليها بناء مؤلف من ١٠ طوابق... في الطابق السفلي التاسع مجموعة كابينات وعددها ٣٩٩ كابينة 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 وشفرة وغرف تقنية وخدمات ومطبخ وحمام وصالون وغرفة ومكتب وحمام كبير وشرفتين. .. وباب يؤدي الى غرفة ضمنها نوم وحمام وشفرة 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...



هاغوب هو رجل خمسيني كان يتردد الى حيث الآن نزلة الموقنبك لممارسة هوايته المفضلة، صيد السمك. يقول هاغوب أنه كان هناك ما يسمى «بركة الوحش» لتواجد سمك كبير كان يهاجم السمك الصغير». كنا نستمتع بالصيد هناك حتى حول الجيش اللبناني المنطقة الى عسكرية ولم يعد بإمكاننا 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 هناك مقهى اسمه الميريلند حيث فندق الموقنبك الآن وكان الميريلند يقيم سهرات زجل اشتهرت جدا فاقترن اسم المقهى بهذا النوع من الفن الشعبي وباتت تسمى سهرات الزجل حيثما حلت «سهرات ميريلند». أما اسم الميريلند فهو اساسا لمشروع أضخم كان قد ابتداء به بعض الأشخاص من عائلة الضاهر لكنه باء بالفشل ولم يكمل بناءه. وكان ذلك قبل أن يشتري الوليد بن طلال الأرض والشركة معاً ويصبح الميريلند ملكه.

الإطار التشريعي

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

ملاحظات من الإفادة العقارية الرسمية

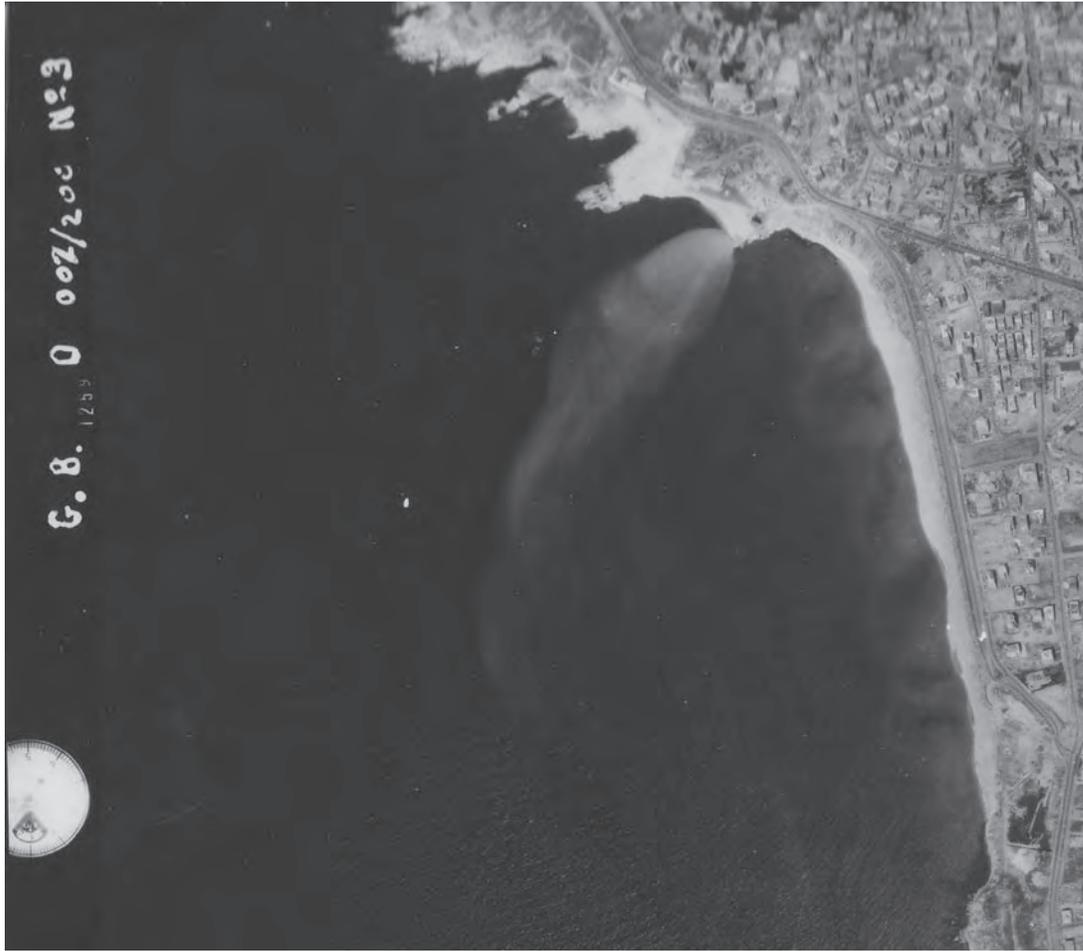
إشارة ١ ١٩٦٣ ان هذا العقار مخصص للمؤسسات الرياضية والبحرية واللهو فيه طابق واحد يعلو اربعة أمتار فقط على الأكثر نسبة الاستثمار عشرة بالمئة وذلك من قبل شركات عقارية وفقا للمادة ١٩ من قانون التنظيم المدني بناء للمرسوم ١٤٩١٤.

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.

ما لم تشير اليه أي وثيقة رسمية

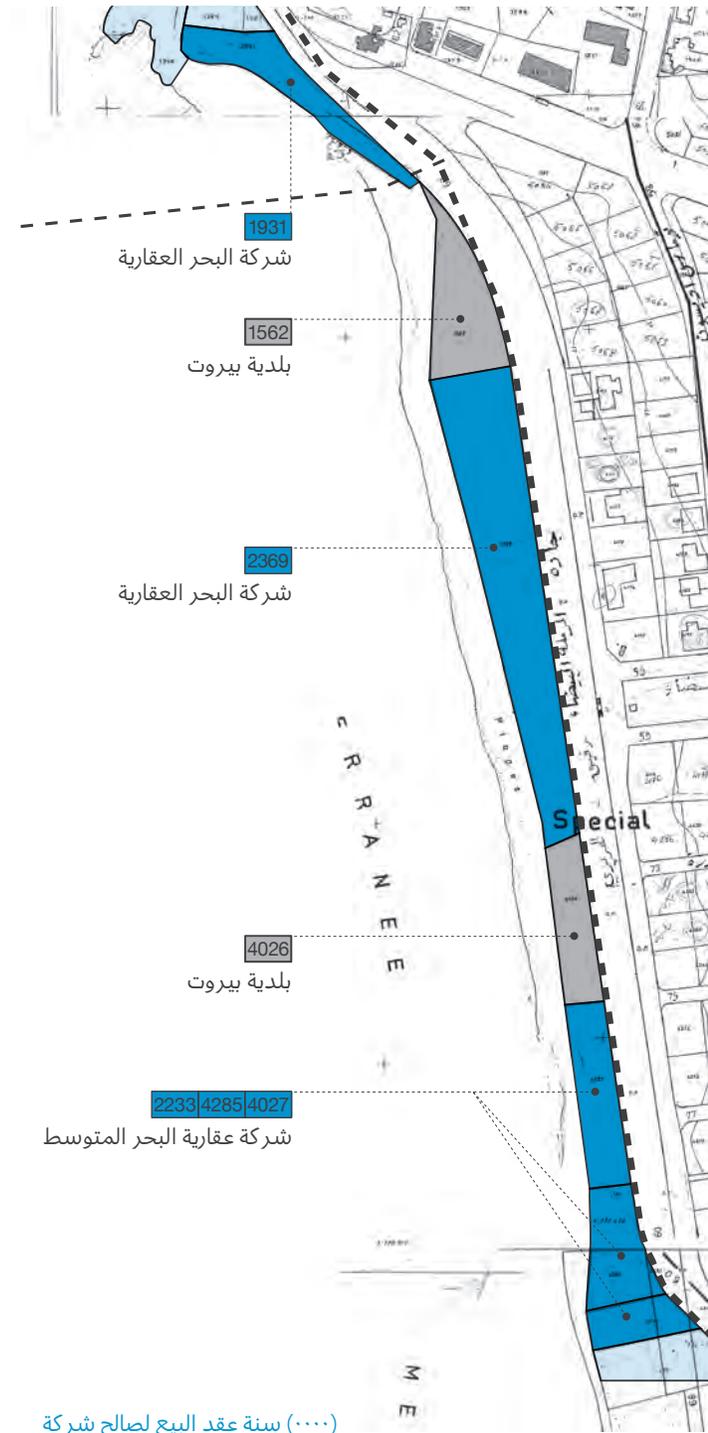
لم تشير الإفادة العقارية ان خلال الحرب الأهلية، اشترى العقار رجل من عائلة الضاهر تحت إسم شركة «ميري لاند السياحية». تمكن من شرائها عندما حصل على امتيازات من رئيس الوزراء عام ١٩٨٦. ومن خلال احد رجال الميليشيات، تمكن من الحصول على رخصة قانونية للبناء. وفي العام ١٩٨٨ في خضم الإقتتال، حصل على الرخصة من خلال مرسوم جمهوري مدعياً 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 مشروعاً حسب تخطيط المنطقة.



١٩٨٣ | المصدر: مديرية الشؤون الجغرافية في الجيش اللبناني

شاطئ الرملة البيضاء هو الشاطئ الرملي الوحيد الذي ما زال يستخدم كمكان عام في بيروت اليوم. المنطقة المجاورة له هي عبارة عن أبراج سكنية على موازاة بولفار رفيق الحريري. أسعار الأراضي فيها مرتفعة جداً وتتراوح بين ٤٠٠٠ و ٦٠٠٠ دولار امريكي للمتر المربع^(٩)، 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 متّرف وحصري، أمّا معظم رواد الشاطئ يأتون من أماكن أخرى في بيروت.



(٢٠٠٠) سنة عقد البيع لصالح شركة

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 «البيارة» يتوجهون الى الرملة البيضاء في ذكرى «أربعة أيوب» - تكريماً للنبي أيوب الذي يقال انه أتى من فلسطين الى بيروت للإستشفاء، فمكث مدة على الشاطئ من الرملة البيضاء حتى حنتوس حيث مقام الإمام الأوزاعي حالياً. وكان إحياء الذكرى على الشاطئ يتضمن إحضار المأكولات (بالأخص «المفتقة» الحلوى البيروتية) وإطلاق الأطفال لطياراتهم الورقية في السماء^(١٠). إذاً لعبت هذه البقعة من بيروت دور المكان العام بسبب إستخدام الناس لها تاريخياً كمكان عام: إن مفهوم شاطئ بيروت كمساحة عامة لم يكن سوى نتيجة إستعمال سكان المدينة له كحيز 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 للإستخدام 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 جداً، أي يستحيل إقامة مشروع إستثمار مربع.

الصحف العقارية لهذه المنطقة تشير الى ان العقارات كانت تاريخياً 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 رملياً 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 مسيحاً عاماً 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» امّا 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 الموفنيك) 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 (فندقاً ذي خمس نجوم) خمس نجوم ومرسى لليخوت^(١١) إلا أن المرسى يتطلب، بحسب قانون ٤٨١٠، ان يملك باني المرسى جميع الأراض المرزعة البناء عليها. لذا فإن ما اوقف المشروع فعلياً هي قطعة ارض واحدة تملكها بلدية بيروت منذ العام ١٩٧٥. علمنا من دراسة أكاديمية ان الحريري تمكن لاحقاً من شراء هذه الأرض من البلدية من خلال عملية بيع غير قانونية، ولكن لم تتمكن من ان تتأكد من هذه الأمر اذا ان الدوائر العقارية رفضت إعطاءنا الصحيفة العقارية لذلك العقار.

بإختصار، جرى تلاعب بتعريف الحيز الخاص والعام. على غرار ما حدث على بقية ساحل بيروت، هذا التلاعب كان نتيجة، أولاً، المرسوم ٤٨١٠ الذي فتح الباب أمام استغلال الواجهة البحرية لمناجع خاصة. التعديلات الحديثة في قوانين وأنظمة استخدام الممتلكات البحرية استغلت الملكية الخاصة للشاطئ، 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.

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

(١٠) www.yabeyrouth.com

www.dictaphonegroup.com
dictaphonegroup@gmail



مجموعة الدكتافون

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

بحث ونص الكتيب: عيبر سقسوق

كتابة وأداء العرض: تانيا الخوري

منتج منفذ: بترا سرحال

رسم الخرائط، تصميم الكتيب والملصق: نادين بكداش

الصيد 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، عمّر سعد الدين، منصور عزيز، فراس أبي علي، أبو عضل، مارون كرم، مهى الأيوبي، عناد الأتاسي، رولا الأيوبي، غياث الجيباوي، زياد أبو الريش.

إنتاج آفاق



آفاق AFAC