

## تخطيط مدني

## قراءة في التشريعات الشاطئية، وفي المرسوم، 3362 تاريخ 1972/5/26 (الجزء الاول)



اكوا مارينا المعملمنية، جبك من لبنان، التهم الموقع شاطا وبحرا، وزرم مكانه احواض السباحة

### هيف، فياض، بعض المحطات التشريعية في مجال التنظيم المدني والبناء

يُنظَّم الشواطئ الشمالية اليوم، المرسوم رقم 3362 الصادر في 1972/5/26. وقد تم تعديله منذ صدوره حتى اليوم، في أقسام كثيرة من الشاطئي، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر، المرسوم رقم 1412 الصادر في شهر شباط من عام 2015، وقد تناول مناطق البترون وكفرخلص وبيسينا وكوبا (قضاء البترون)، والمرسوم رقم 3478 الصادر في شهر أيار من عام 2016، وقد تناول منطقتي الحريشة وأنفه (قضاء الكورة) والمرسوم رقم 4598 الصادر في شهر تشرين الثاني من عام 2016 أيضاً، وقد تناول منطقة شكا (قضاء البترون).

وقد يكون من المفيد قبل قراءة المرسوم بتأراً (3362 تاريخ 1972/5/26) التوقف عند بعض المخطّات التشريعية، في مجالَي التنظيم المدني والبناء عندنا. نلاحظ في هذا المجال، أن مفاهيم التنظيم المدني المسمّى «حديثاً»، والتي سادت في الغرب الصناعي طيلة ما يزيد عن قرن (1860–1970)، وصلت إلينا في بداية القرن العشرين، مع رؤاٍ كثر من عندنا، درسوا في العواصم الكبرى للغرب الصناعي آنذاك. كما زرّعها في ثقافتنا الانتداب الفرنسيّ بكل سنطوته. - ظهرت بصمات هذه المفاهيم بداية، في نقل

## تجفعات ضخمة في منطقة المعاملتين، طبرجا، غيّزت معالم خليج جونه بكامله

الأفكار الهوسمانية، من ساحة النجمة في باريس إلى ساحة النجمة في بيروت، نقلًا حرفياً، طمس الهُويّة، ودمّر النسيج التقليدي الموروث، ثم ظهرت مجدداً، في المخططات المتلاحقة التي أعدت لمدينة بيروت، مع دأخيه، ثم مع الضابط في الجيش الفرنسي إيكوشار، ومع إيجلي، ثم مع المعمار والمنظّم إيكوشار، مجدداً. وقد تجلّت في قانون البناء الذي صدر في ظل الانتداب الفرنسي بالمرسوم الإشتراعي رقم 61 ل/، تاريخ 1940/8/30. وقد عدل العهد الاستقلالُ الثاني المرسوم المذكور، بقانون صدر في 1954/1/20، وقسّم مدينة بيروت، بالمرسوم رقم 6283 الصادر في 1954/9/11، إلى مناطق متعدّدة بانتظمة ارتفاعية مختلفة، وفق مفاهيم التي اشترنا إليها سابقاً. الى أن

قد سبقتها إلى ذلك المجمّعات البحرية التي شُيّدت على الشاطئي، من حدود بيروت الإدارية جنوباً، حتى الأوزاعي، في أواخر الخمسينيات واولل الستينيات.

#### المرسوم رقم 4810

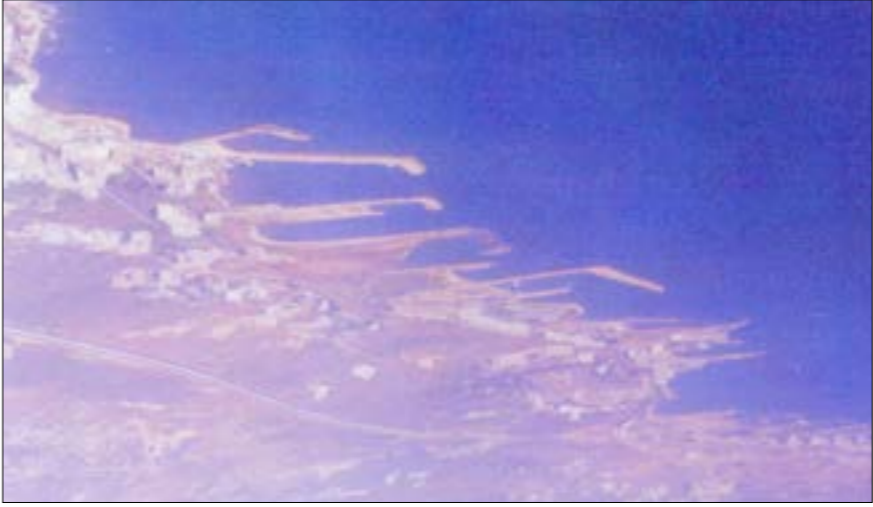
أما المرسوم رقم 4810، الذي حدّد نظامَ إشغال الأملاك العامة الحرّية، فقد سمح بخصخصة الشاطئي، عندما تجاوَزَ المادة الأولى فيه، التي تُؤكّد على بقاء الأملاك العامة البحرية باستعمال العموم. وسمح في المواد اللاحقة، «بتخصيص جزءٍ من الشاطئي لإشغال أفرادٍ أو مجموعات»، وخصّر هذا «الانتفاع بهم دون سواهم»، ضمن شروط، كان من السهل تجاوزهّا، عندما سمح أيضاً، «ببناء إشاءات دائمة على الأملاك العامة البحرية تعودُ للتجهيزات الرياضية والتنظيمية، والملفات الإنشاءات التي يتوجّب إيجادها قريبة من الشاطئي».

#### 3- تنظيم الشواطئ الشمالية والجنوبية

في ظل هذه الرؤية التي تدفع باتجاه زيادة عوامل الاستثمار على الشاطئي، بالاستثناءات أو بالقرارات الخاصة، استجابة للهوم لا يرى دون تعديل في عامل الاستثمار. إلا أنه، سمح تشجيع السياحة الشاطئية، إلا في زيادة ما يُبنى على الشاطئي، وفي ظل القدرة الفعلية على خصخصة الأملاك العامة البحرية كما نص المرسوم 4810... في ظل كل ذلك، أصبح المرسوم رقم 4809، الذي ينظّم الشواطئ اللبنانية انطلاقاً من جملة ثوابت نستشفها فيه وأهمها:

● إن الثروة، إن القيمة الحقيقية، هي في الشاطئي كعمق طبيعي واحد متواصل وكل بناء على الشاطئي عليه أن يتكامل معه، فبدل على قيمته الحقيقية ويثيرها، ويحمي عناصر الجذب فيه ويُغفلها، من مواقع طبيعية وأثرية، وعمرانٍ تراثيٍّ، وأراضٍ زراعيةٍ وحرجية، ومواردٍ طبيعية، يستخدمها بطريقة لا تستنزفها. والثروة، من هذا المنظار، هي في حماية الأملاك العامة الحرّية وليس أبدأ في خصخصتها. في ظلّ كل ذلك، أصبح مرسوم تنظيم الشواطئ اللبنانية رقم 4809، عائقاً بلجم السياحة المعاملتين- طبرجا، غيّزت معالم خليج جونه بكامله، وشوّهت معالم الشاطئي هناك، وكانت

التعديات المتتالمة الفجيحة الوحقة، ابن الحفاظ على الثروة الوطنية؟



رأس الشقعة، موقع استلناب فريد، حمايته ضرورة وطنية



مرسومٌ ينظّم الشواطئ الشمالية، رقم 3362 صدر في 1972/5/26، ومرسومٌ ينظّم الشواطئ الجنوبية، رقم 5450 صدر في 1973/4/17. نصّ واحدٌ، وانظمة ارتفاعية واحدة في المرسومين، وأبقي على المرسوم 4810، يُنظّم إشغال الأملاك العامة البحرية، دونَ أي تعديل.

#### 4- كيف نقرأ مرسوم تنظيم الشواطئ الشمالية؟ كيف نقارنه بالمرسوم رقم 4809 الذي نظم الشواطئ اللبنانية لمدة ست سنوات؟

في القراءة المتأنية للمرسوم يمكننا استخلاص ثلاثة عناوين رئيسية:

الأول، تشجيع السياحة، وتعزيز دورها في الاقتصاد الوطني.

الثاني، تنظيم السكن المُعيّن، جاراً للسياحة في كل الأمكنة.

الثالث، تنظيم البلدات على الشاطئي وفق النمط المعتمد في مدننا الكبيرة.

- في العنوان الأول، ثلاث البات اعتمدها المرسوم لتحفيز السياحة، وفق تصور واضعيه: ● الآلية الأولى، هي في تعميم المناطق السياحية، المخصّصة للمطاعم والحمامات البحرية، والمؤسسات السياحية والفندقية، في الشاطئي الشمالي بكامله دون أي استثناء، من طبرجا حتى الحدود الشمالية في سهل العريضة. ودون الاهتمام بخصائص الشاطئي وميزاته، واختلافها من منطقة إلى أخرى. ودون التأكد من ملاءمة هذه المنطقة أو تلك للإشغال السياحي الذي خصّصت له، وخاصةً دون أي مراعاة للمواقع الطبيعية، والمواقع الأثرية، والأراضي الزراعية، والثروات الخرجية، والمصاطب الصخرية النادرة.

باختصار، إباحة كل الشاطئي للبناء، وكامل الأملاك العامة البحرية للخصخصة، وفق استثناءات المرسوم 4810 كما ذكرناها. الأراضي الزراعية في طبرجا وحالات وعمشيت، وخاصة في مستجنا وقرطوبن، جميلة، الخاصرة الجنوبية للمنطقة الأثرية في حبيبي، هي للمؤسسات السياحية.

• ووادى نهر إبراهيم بقمته التاريخية، وجزواته الطبيعية، بمصبّه وبشاطئه، هو للمؤسسات السياحية. والشريط الشاطئي الضيّق المشطور مرتين، بالطريق الدولي القديم وباياوتوسترا، من النصف حتى البترون، هو للمؤسسات السياحية.

• وسفوح رأس الشقعة الفريد، في شكله، وموقعه، وقيمته الجمالية والطبيعية، هي للموسّسات السياحية.

• والمنطقة الأثرية في أنفه، ومأحاتها، وأحراج الزيتون فيها، كل ذلك هو للمؤسسات السياحية.

• والشاطئي بكامله شمال طرابلس، من دير عمار حتى الحدود الشمالية، هو للمؤسسات السياحية.

إنه البناء المتواصل، يغطّي الشاطئي بكامله، إنه طوفان الشواح علينا وفق تصوّر واضعي المرسوم، باتون من كل صوب، يستكون عندنا في كل قفر، ويغرقوننا جميعاً ودون استثناء، في تديم ثروة متجدّدة، لا تنضب.

● الآلية الثانية، هي في رفع معدل الاستثمار السطحي في هذه المناطق ورفع عامل الاستثمار العام فيها. من 15% إلى 20% المعدل الاستثمار السطحي، ومن 0,30 إلى 0,4 لعامل الاستثمار العام، وبعد بضع سنوات، سمح القانون رقم 80/6، بزيادة طابقٍ وفق الية خاصة، سُمّي «طابق المر»، أُضيف إليه في المناطق المتحدّرة طابقٍ آخر معروف «الطابق السفلي المكتشف»، وهكذا تضاعف عامل الاستثمار في المناطق السياحية على الشاطئي فصار عملياً 0,8. وقرن عدد الطوابق من طابقين إلى أربعة، فازدادت المباني ضخامة وارتفاعاً، وحجبت البحر، والتهمت الشاطئي، وأغلقته بإحكام. وتضاعفت الكثافة السكنية في مناطق غير مجهزة لاستيعابها، بكل ما لهذه الكثافة السكنية المضاعفة من آثارات سلبية، في البيئة المحيطة وفي مواردها الطبيعية. ولم يتغيّر الوضع نسبياً، بعد وقف العمل بما سُمّي «طابق المر».

● أما الآلية الثالثة، فهي تخفيف الشروط ارتفاعية، المفروضة على البناء في هذه المناطق بخطواتٍ بالغة الإساءة إلى الشاطئي، وإلى

## 31 الخِبار — الخميس 28 حزيران 2018 العدد 3501ثقافة وناس

## تنظيم الشواطئ الشمالية، أم خصخصة الأملاك البحرية؟

الطبيعي بالوصول إليها، هناك. وبدت الطفرة شاملة حتى تجمع المعاملتين طبرجا، باعتبار منطقة جونية في حينه، لدى البعض منا، بديلة من بيروت أثناء الحرب، وضاحية لها بعد توقّفها. وبدأ تشويه الشاطئي كلياً.

- ومن طبرجا حتى بقاق الدين، ثم حتى حالات –الفيدار، بدأ فعل الطفرة متناقصاً كلما ابتعدنا عن جونه أي عن ضاحية بيروت. ليتوقف في حالات الفدار على أبواب جبيل، التي يتعدّر اعتبارها ضاحية لمدينة بيروت، نظراً إلى المسافة التي تفصلها عنها، وربما أيضاً نظراً إلى قيمتها بذاتها، التاريخية والثقافية.

فأفجوات في الجدار الذي يغلق البحر هناك كثيرة، وكبيرة، زُعم النزوح الكثيف إلى هذا الجزء من الشاطئي أثناء الحرب. وتواصلّ النسيج المدنيّ، الذي يُوحى به باستمراره الشريطي على جانبي الطريق الدولي القديم، على جانبي الاوتوسترا، هو إيحاًً كاتب، لأن التدقيق الميدانيّ يُظهر بعة في البناء، وهدرًا كبيراً في إشغال الأراضي، واختلاطاً واضحاً للبناء مع الزراعة الناجحة، في البيوت البلاستيكية وخارجها.

وتنصّب الزراعة في حالات ومستجنا وقرطوبن، وكأنها تريد أن تجعل من ثباتها هناك، حاجزاً، يحول دون تمدّد البناء المبعثر، ودون بناء المحفّعات البحرية المدفّرة، على نسقٍ مجعّ حالات الشهبير.

أو كأنها تُريد أن تحمي مدينة جبيل التاريخية، من زحف الاستثمار الشاطئي المتوخّش.

- ومن القلمون حتى طرابلس، الوضع مشابهٌ لما هو عليه بين نهر الكلك وطبرجا. فقد احتلت المحفّعات البحرية المدفّرة، على نسقٍ مجعّ حالات الشهبير.

ولكن أين السياحة في كل هذا؟ أين المؤسسات الفندقية والسياحية التي نصّ عليها المرسوم 3362؟

#### 6- كخاتمة لهذا الجزء من البحث، مقولاتٌ لثلاث:

١- لا تشكّل المجمّعات البحرية التي نشأت خلال الطفرتين، طفرةً الحرب وطفرة الإعمار، مؤسساتٍ سياحية، تساهم في تطوير الاقتصاد الوطني وفي نموه. إنها نوعٌ من قرى الاصطياب على الشاطئي، يملك اللبنانيون 60% منها، ويستاجرون موسمياً 20% منها أيضاً.

يعيشون في داخلها طيلة فصل الصيف، منفلقين على أنفسهم، يشاركون أهل المناطق حيث تقوم، الماء، والكهرباء، والهاتف، والطرقات.

يلوثون البحر بمجاريهم، والهواء بدخانٍ



## الاراضي الزراعية في طبرجا وحالات وعمشيت، وخاصة في مستجنا لمنطقة الأثرية في جبيل، هي للمؤسسات السياحية

سياراتهم، والأرض بنفاياتهم.

يجتفرون البحر دون أن يستعملوه، إذ تجرى كل نشاطاتهم البحرية، سباحة وتسلية في الأحواض وحولها، ويحتفرون الشاطئي دون أن تؤسه أقدامهم.

ب- والمجمّعات البحرية ليست مؤسسات فندقية، وليست مجهزة لتقديم الخدمات الفندقية المعروفة، والأقسام المغقة للإيجار القصير المدّة للسوّاح، لا تتعدّى الـ 10% منها، هذا ما تُظهره التحقيقات الميدانية في المحفّعات، الطفرة، وإنما وُجدت.

ج- إن المحفّعات البحرية القائمة أو التي ستقوم، هي عملياً عقارية صرف، يقومُ بها أفرادٌ قليلٌ بهدف الربح، غرّ المئاجرة بالعقارات، يبنون عليها بعد شرائها أو بمشاركة أصحابها. فيمتحون بذلك مالكو العقارات الواجبة للشاطئي، إلى نواطير على عقاراتهم، ينتظرون من يأتي لشرائها، أو لبنائها بمشاركتهم.

\*معمار لبناني

تصبح خمسة طوابق مع الطابق السفلي (المضاف).

ويعتبر المرسوم المنطقة التجارية كما حدّدها قلب البلدة، متحاشلاً قلبها التاريخي. ثم يُنظّم المدة حول قلبها المفترض هذا، كما نُظّمت بيروت حول وسطها، في أربع أو خمس مناطق سكنية بوسائل استثمار مختلفة، وبانظمة ارتفاعية متعددة. مع تخصيص الواجبة

البحرية للمنشآت السياحية والفندقية، من دون أن ننسى الوجود شبه الدائم، للمنطقة الصناعية.

فستعرب كل هذه البعثرة في إشغال الأراضي، وكل هذه «العجفة»، من الأنظمة ارتفاعية المعقدة، في مثل هذه البلدات الصغيرة، والتي تُقدّمها طابعها، وتقدّمها بجزرها وقويتها.

#### 5- البناء في الشواطئ الشمالية عملاً بالمرسوم 3362 وفي زمن الحرب

علينا أن نقرّ بدايةً، بعد هذه المقاربة النقدية للتشريعات التي تنظّم الشواطئ الشمالية، علينا أن نقرّ، أن الأوضاع العامة في البلاد، لم تساعد على اختبار نتائج العمل بالمرسوم 3362 في ظروف طبيعية. إذ دأهمتنا الحربٌ بسرعةٍ بعد صدوره. والحربُ حالةٌ غير طبيعيةٍ بالتأكيد. ثم دأهمتنا بعد توقّفها، سنواتُ الإعمار، (1992-1996) وكانت هي الأخرى في مجال انتشار البناء غير طبيعية. ثم تبعتها تقلباتٌ متعددة، من الركود ومن طفرات البناء، وصولاً إلى سنوات الركود، المستمرة حتى الآن. إلا أننا نستطيع، زُعم هذه التقلّبات المتسارعة، أن نتكلّم عن طفرتين في انتشار البنين في الشواطئ الشمالية، الأولى، أثناء سنوات الحرب، والثانية أثناء سنوات الإعمار.

- كيف تجلت الطفرتان، في منطقة الشواطئ الشمالية؟

- من نهر الكلك حتى طبرجا، أقلّفتُ المجمّعاتُ البحرية، ونوايرها المغلقة الواجبة البحرية بإحكام. فأحلتُ الاملاك العامة البحرية بين هدف الربح، غرّ المئاجرة بالعقارات، يبنون عليها بعد شرائها أو بمشاركة أصحابها. فيمتحون بذلك مالكو العقارات الواجبة للشاطئي، إلى نواطير على عقاراتهم، ينتظرون من يأتي لشرائها، أو لبنائها بمشاركتهم.