

والسما سرة

فرض تجاز
البناء نمط
حياة جديدا
ألغيت فيه
الشفرة كليا
(أرشيف -
مروان طحطح)



وظيفي إضافي، باستثناء شرطين يُضافان إلى شرط المساحة الضرورية. الأول، هو أن يتركز المستثمر رُبع مساحة العقار للحدائق وللملاعب الرياضية. والثاني، أن يقدم المستثمر مخططاً حقيقياً يوافق عليه المجلس الأعلى للتنظيم المدني أخذاً بعين الاعتبار بعض المعايير البيئية والجمالية.

المراب

زيادة عامل الاستثمار العام، تُصبح في القانون أداة من أدوات تعطيل التنظيم المدني. أي إن زيادة الكثافة السكانية دون الاهتمام بموجباتها تجهيزاً أو خدمات، تُصبح أداة رئيسة لتخريب المدينة، إذ تحفز المادة المذكورة الملاكين والرأسماليين الكبار، على المساهمة في تأمين مواقف للسيارات المتزايدة، عبر منحهم امتيازاً مبنية إضافية إذا لحظ أحدهم في منشأته رأياً عاماً له مدخل خاص، ويتسع لـ 50 سيارة على الأقل، ويسجله باسم البلدية مانحة الرخصة. عند ذلك يُمنح هذا المالك زيادة في عامل الاستثمار قدرها 12 م2 عن كل سيارة في المراب العام، شرط ألا تتجاوز هذه الزيادة 1500 م2. أي أعطنا مواقف لـ 125 سيارة تقول البلدية للتاجر المضارب، وخذ زيادة في عامل الاستثمار قدره 1500 م2، تبنى بها أربع طبقات فوق الطبقات العشرين الملحوظة في بنائك أعطنا 125 موقفاً، وزد الكثافة السكانية، وزد معها زحمة السير، وحجم النفايات، وزد مبنك ارتفاعاً، واتركه يحجب الشمس والهواء عن جواره. دمر النسيج المدني. شوّه صورة المدينة. لا همّ المهمّ مواقف السيارات الإضافية. كل شيء للسيارة ولا شيء للناس. كل شيء لكبار الملاكين وللكبار الرأسماليين، ولا شيء لعامة الناس. عامل الاستثمار العام والكثافة أداة لتخريب التنظيم المدني. إنها كارثة موصوفة.

الآبنية التي يتجاوز علوها الـ 50 متراً

جاء في المادة العاشرة من المرسوم التطبيقي، أنه عندما يتجاوز علو البناء 50 متراً، يجب أن يخضع الترخيص بالبناء لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني... كما يجب ألا تقل مساحة العقار الذي سيقيم فيه البناء البرجي عن أربع مرات المساحة الدنيا المفروضة لقطع الإفران...

تخصّص هذه المادة السياسة العامة في حقل البنين، وفي صنع صورة المدينة. إنها تدفع بقوة باتجاه الملكية العقارية الكبيرة، ورأس المال الكبير. أكرز، وأكرز. وهي في الوقت ذاته تدمر نسيج المدينة الذي الفناه وأحنينا. هذا النسيج لا يزال صامداً في أحياء كثيرة من المدينة. شرط واحد لكل هذه الأبراج التي تملأ السماء، كما تملأ صفحات الجرائد والمجلات المختصة، شرط واحد لتدمير كلي للصورة المدينة، مساحة العقار أربع مرات المساحة الدنيا المفروضة لقطع الإفران. 1-10- في هذا السياق، العودة ضرورية إلى قانون البناء وتقسيم مدينة بيروت إلى مناطق ارتفاقية. الصادر في المرسوم التشريعي رقم 61/ل بتاريخ 30 آب 1940، والمعدل بالقانون الصادر بتاريخ 20 كانون الثاني 1954. 1- في المنطقتين الارتفاقيتين الأولى والثانية، المساحة الدنيا الناتجة من الإفران هي 250 م2.

أصبح بالإمكان أن تبنى 11 طبقة وروفا عوضاً عن 8 طبقات

أي يمكن أن يكون المبنى مرتفعاً في عقار لا تتعدى مساحته الـ 1000 م2. أي تستطيع أن تبنى في هذا العقار برجاً مساحته الأفقية 350 م2، 250 م2 منها تحتسب في عامل الاستثمار. والمساحة الإجمالية المسموح بها وفق نظام المنطقة هي 5000 م2. أي يبلغ عدد الطبقات في البرج 20، وارتفاع المبنى 66 متراً. 2- لقد أصبح كامل المنطقة الأولى، وجزء من المنطقة الثانية بالقانون خارج قانون البناء. إنها منطقة سوليدير، التي لها قانونها، وأبراجها، وحقوقها باحتلال الأملاك العامة، وردم البحر، وتحديد المساحات المستطحة

والإجمالية، وتحديد ارتفاعات المباني... كل ذلك بالقانون، لكن خارج القانون. 3- أما الباقي من المنطقة الثانية، خارج منطقة سوليدير، مثل منطقة الباشورة، وزقاق البلاط، والوتوات، وميناء الحصن، والمرفا، وطريق الشام حتى جامع البسطة الفوقا... إلخ، فلم تُعد مسألة بناء الأبراج في عقار لا تتعدى مساحته الـ 1000 م2 مسألة نظرية. فهذا ما بُنى الآن في واجهة منطقة زقاق البلاط المطلة على جادة فؤاد شهاب، وفي منطقة الوتوات، وفي واجهة جسر شارل حلو المطلة على المرفا، وفي منطقتي الصفي والجميزة، وفي كل المناطق التي تحوط سوليدير. الأبراج بمساحات أفقية صغيرة، وارتفاعات شاهقة. إنها أشبه بالجنال التي تتدلى من السماء. إنها منزلقات هبطت فوقنا، سيغزونا عبرها غرباء أتون من عالم آخر.

4- أما في المنطقة الارتفاقية الثالثة، فالمساحة الدنيا للقطع الناتجة عن الإفران، فهي 300 م2 والمساحة المطلوبة لبناء برج هي 1200 م2. يُبنى في هذه المساحة وفق عامل الاستثمار، 4800 م2، أي مبنى من 350 م2 مساحة أفقية، فيها 250 م2 تحتسب في عامل الاستثمار، أي مبنى من 20 طبقة بارتفاع 66 م. تمتد المنطقة الارتفاقية الثالثة من شارع السادات غرباً حتى منطقة مار مخايل شرقاً، وصولاً إلى شارع فؤاد الأول وقصر الصنوبر. الأبراج ممكنة في كل هذه الأماكن، في عقارات لا تتعدى مساحتها 1200 م2. وكل برج تصل قيمته مع الأرض التي بُني فيها إلى عشرات الملايين من الدولارات. إنها الحمى والطفرة السائدتان اليوم. شراء العقارات الصغيرة، هدم النسيج المدني القديم، ضم العقارات في عقار واحد، وبناء مجموعة من الأبراج، التي لن تصنع مجتمعاً، وهي بالتأكيد، لن تصنع مدينة.

5- أما في المنطقة الارتفاقية الرابعة، فالمساحة الدنيا للقطع بعد الإفران هي 300 م2 أيضاً. وكفي 1200 م2 لبنني برجاً من 18 طبقة بارتفاع 60 متراً. تغطي المناطق الارتفاقية الثانية، والثالثة، والرابعة، معظم مجالات مدينة بيروت. وتنتشر الأبراج بسرعة عجيبة في كل هذه المجالات. مبان بارتفاعات راقصة في كل الأمكنة. تدمر الآبنية الشاهقة عمارة بيروت الإنسانية، الأفقية، الأليفة، بقياساتها ومسطحاتها وواجهاتها. وتقيم مكانها حبالاً تتدلى من السماء، تنتظر هبوط الغزاة آتئين من الفضاء الخارجي. تبتلع بيروت ماضيها، تدمر تاريخها، تردم بتراتها مياه البحر لتزيد مساحة «الأراضي المكتسبة»، تتفكك وتتشتت في البنين وفي الاجتماع. تطرد أبنائها، وتتساءل؟ هل سيسكن هذه الأبراج غرباء ننتظرهم؟ أم أنها ستبقى فارغة؟

الخاتمة

ينتشر البنين العمودي البرجي، بنين رأس المال الكبير والمضاربات العقارية، بامتداد المدينة، من نهر الكلب إلى نهر الدامور. يتسلق التلال القريبة. يصعد إلى القمم. يحد رأس المال الكبير، وتحذ المضاربات العقارية تحتضنهما القانون، من قدرة التنظيم المدني. وتبدو الممارسة المعمارية اليوم، محكومة بتأمين غلاف للمباني، فيه من المشهدة والإبهار، ما يُقع هذه الوقائع الخشنة. لقد كان ممكناً لثلاثين سنة خلت، المحافظة على قدر من السيطرة الإيجابية، على شكل النسيج المدني في بيروت، وعلى مغنا. أما اليوم فقد، دُفن قلب بيروت التاريخي في مياه البحر، وطغى بالتدرج على الباقي من نسيج القرن التاسع عشر والنصف الأول من القرن العشرين، الآداتان المتعايشتان في التمدد الميغالوبولي للمدينة، وهما الانتشار المنفصل للمباني البرجية، والأوتوسترادات المتلوية في أحشاء النسيج العتيق، آخرها ما ننتظره في منطقة الحكمة - الجعيناوي - مار مخايل. فالأداة الأولى أدت وحدها إلى ارتفاع في أسعار الأراضي، أما الأداة الثانية، فقد دفعت هذا الارتفاع إلى مناسيب مُذهلة. دُمر قلب بيروت التاريخي، وأعلنت الحضارة الكونية، انتصارها، مُعلنة في الوقت ذاته هزيمة ثقافتنا... هزيمتنا! فهل نستسلم؟؟