

تحقيق

شاطئ الرملة البيضاء: عقارات خاصة على أملاك عامة

تُظهر خريطة صادرة عام 1932 أن مساحة شاطئ الرملة البيضاء كانت أكبر بكثير مما هي عليه اليوم، وأن جميع العقارات هناك لم تكن يوماً صخرية بل رملية. وتُظهر خريطة رسمية تعود إلى سنة 1965 أن حدود العقارات "المتصلة بالشاطئ" تقع تحت خط حدود البحر، ما يعني أنها ملكاً عاماً بحسب أحكام القوانين المرعية الإجراء. هذه المستندات تبرر طرح التساؤلات عن كيفية نشوء العقارات التي يزعم البعض أنها ملكية خاصة، ويحصل على تراخيص للبناء عليها



الحفرة التي أحدثها سحب الرمول على شاطئ الرملة البيضاء ويظهر فيها المياه (تصوير نزيه الرزق)

سينتيا بوعون *

بدأت أعمال الحفر ونقل الرمول في الجزء الجنوبي من شاطئ الرملة البيضاء استعداداً لبناء منتجع سياحي جديد، إيدن باي ريزورت، على الشاطئ العام الرملي الوحيد المتبقي في بيروت، وسط استنفار الجمعيات المدنية واستياء رواد الشاطئ الذين يعتبرون الموقع جزءاً من الأملاك العامة البحرية. وأنت هذه الخطوة بعد أن حرر محافظ بيروت العقارات التابعة للشركة العقارية السياحية ادن روك ش.م.ل. (3689 - 3690 - 3691 - 3692) في حزيران 2016، أخذاً بقول أصحاب العقارات أنها "عقارات خاصة لأن

طبيعتها كانت صخرية قبل أن تحط الرمول عليها نتيجة توقف الأعمال". واقترن هذا القرار بتوقيع مالكي هذه العقارات الأربعة تعهداً بعدم بناء أعلى من متر واحد فوق سطح الأرض في العقارين 3691 و3692 (أي ما يسمح به للطوابق السفلية)، فيبقى البناء فوق سطح الأرض محصوراً في الجزء الشمالي للعقار، وذلك بعد إجراء بعض التعديلات على ملف الترخيص. واللافت أن هذا المشروع، الذي لا يختلف عن غيره من المشاريع التي قضت المساحات الواسعة من الأملاك البحرية في العاصمة، كان قد حصل على مرسومين استثنائيين عام 2005 و2013 ينفيان حق المواطنين في الولوج إلى الشاطئ من

جهة، ويتناقضان مع نظام المنطقة العاشرة والقوانين والمراسيم المتعلقة بالواجهة البحرية من جهة أخرى: فالمرسوم 2005/14814 يستثني المشروع من شرط عدم تجاوز البناء 5,5 أمتار فوق مستوى طريق الجناح (نظام المنطقة العاشرة المصدق بالمرسوم 1966/4811)، فيما يرخص المرسوم 2013/10900 بإشغال قسم من الأملاك العمومية بمساحة 81 متراً مربعاً من أجل إنشاء ممر سفلي تحت الطريق العام بمساحة 44 متراً مربعاً لإنشاء جسر علوي للمشاة فوق الطريق العام يربط العقارين 3687 و3689 (الشاطئ الرملي)، وهذه ليست أول مرّة يحصل فيها مشروع سياحي على ترخيص يتعارض مع القوانين التي تحمي الأملاك البحرية وتضمن حقوق الناس فيها، فيبدو أن الاستثناء أصبح القاعدة في العاصمة.

كثرت التحليلات والنتيجة واحدة: الأملاك البحرية أصبحت عقارات خاصة والشاطئ العام يستبدل ببناء مؤلف من 6 طوابق وسفليين، لأن التعهد لم يمنع البناء نهائياً في الجزء الملاصق للشاطئ؛ فالرملة



الخريطة رقم 2 الرملة البيضاء سنة 1932 تظهر مدى الشاطئ الرملي

المستندات تؤكد أن هذه العقارات هي في الواقع شاطئ رملي

كيف نشأت هذه العقارات إن كانت تصل إليها المياه؟

خريطة عام 1932 تظهر أن مساحة الشاطئ الرملي كانت أكبر بكثير مما هي عليه اليوم

الخريطة رقم 3 الرملة البيضاء سنة 1965 البحر كان يغطي جزء من عقارات الشاطئ

البيضاء "خاصة وصخرية" في هذه النقطة (لذلك رفقت الإشارات) ولكن "تبيّن وجود طبقة رملية" عندما أراد المالك تهيئة الأرض للبناء.

هناك رأي مختلف وله سند علمي: فالمستندات تشير إلى أن هذه العقارات هي في الواقع شاطئ رملي. وحتى ولو افترضنا أنها صخرية، فإنها تبقى أملاكاً عامة بحرية بحسب القرار 1925/144 لأن مياه البحر تصل إليها (الخريطة رقم 1).

تحديد الأملاك البحرية العاقبة وحمايتها

يحدّد القرار 144 الصادر عام 1925 الأملاك العامة البحرية في المادة الثانية بـ"شاطئ البحر حتى أبعد مسافة يصل إليها الموج في الشتاء وشطوط الرمل والحصى"، وهي "لا تباع ولا تكتسب ملكيتها بمرور الزمن" (المادة الأولى). إذاً الشاطئ الرملي بكامله أملاك عامة، وإن كان يُسمح بإشغاله استثنائياً ولكن بشرط أن "تبقى الأملاك العامة البحرية باستعمال العموم ولا يكتسب عليها لمنفعة أحد أي حق يخول إقبالها لمصلحة خاصة"، وأن

