

«البيمار» الواقع والتحويلات

مديناً - اقتصادياً - اجتماعياً

الورقة الأساسية:

رضوان جمول
مهي لطف

د. سامر رعد
حسين كرشنت

المشاركون:

أ. انطوان شمعون
أ. رهياف فياض
أ. علي فياض
د. منى القلاق
د. رجاء مكي
أ. بيار نعمة
د. مهي يحي
د. إبلي يشووعي

د. أحمد بعلبكي
أ. رياض تبونة
أ. فؤاد الحركة
أ. جوزيف الحلو
أ. محمد الجنساء
د. قاسم رحال
أ. عاصم سلام
د. وفاء شرف الدين

المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق

THE CONSULTING CENTER FOR STUDIES & DOCUMENTATION



«البيمار»

الواقع والتحويلات

مدينياً - إقتصادياً - إجتماعياً

حقوق الطبع محفوظة للمركز

الطبعة الأولى

تشرين الثاني - ١٩٩٨ الموافق رجب ١٤١٩

المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق
بيروت - حارة حريك - خلفه النخيل الاجتماعي
شارع حشاش - بناية الصفاء - الطابق الأول
هاتف: ٠١/٨٢٥٧٣٧ - ٠٣/٨٣٣٤٣٨ - ص.ب. ٢٤/٤٧
E. mail : Dirasat @ Cyberia - Net - Lb

محتويات الكتاب

تقديم ١٤

القسم الأول

دراسة المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق

اليسار : الواقع والتحولات

(مدينيا - اقتصاديا - اجتماعيا)

- ١٩ فريق العمل
- ٢٠ الفصل الأول : معطيات عامة حول الموقع الجغرافي والسكان
- ٢٠ ١- الموقع الجغرافي
- ٢١ ٢- أهمية الموقع
- ٢٣ ٣- لمحة تاريخية عن إعادة ترتيب منطقة اليسار

٢٥	.....٤- السكان
٢٦	.....٤- ١) منشؤهم وتوزيعهم على الأحياء
٢٨	.....٤- ٢) العدد والكثافة
٣٠	.....٤- ٣) الجنسية
٣٠	.....٤- ٤) عدد أفراد الأسرة
٣١	.....٤- ٥) العمر والجنس
٣١	.....٤- ٦) تاريخ السكن
٣٢	.....٤- ٧) التعليم
٣٣	.....٤- ٨) المستوى المعيشي للأسرة
٣٤	.....٤- ٩) الوضع المهني للسكان
٣٥	.....٥- مؤسسات عامة وخدمات
٣٥	.....٥- ١) إدارات رسمية محلية وأجنبية
٣٦	.....٥- ٢) المستشفيات والمستوصفات
٣٧	.....٥- ٣) المدارس
٣٧	.....٥- ٤) خدمات عامة أخرى
٤٠	.....الفصل الثاني : دراسة الوضع الحالي
٤١	.....١- لمحة عن النسيج العمراني الحالي
٤١	.....١- ١) خطوط المواصلات والتوزيع الجغرافي للوظائف
٤٣	.....١- ٢) التصميم التوجيهي العام للمنطقة
٤٦	.....٢- مواصفات السكن
٤٧	.....٢- ١) الأحياء والشكل المعماري للسكن
٥١	.....٢- ٢) مواصفات المساكن

٥٥	.....٣- البنية الاقتصادية.....
٥٦	.....٣- ١) أنواع النشاطات الاقتصادية.....
٥٨	.....٣- ٢) أهمية النشاطات
٦١	.....٤- الوضع الاجتماعي الحالي.....
٦٢	.....٤- ١) تشكل الواقع الاجتماعي في مناطق المشروع.....
٦٣	.....٤- ٢) علاقة الفرد بمحيطه المادي.....
٦٥	.....٤- ٣) العلاقات والتفاعل الاجتماعي.....
٦٧	.....٤- ٤) المنطقة وحدة اجتماعية - سياسية.....
٦٩	.....الفصل الثالث : الوضع المستقبلي في إطار مخطط اليسار
٦٩	.....أولا - مشروع اليسار.....
٦٩	.....١- أهداف المشروع ودوافعه.....
٧٣	.....٢- المراحل المقترحة لتنفيذ برنامج تطوير منطقة اليسار
٧٤	.....٣- المآزق المالي والبدائل المقترحة.....
٧٦	.....ثانيا : التحولات العمرانية.....
٧٧	.....١- ١) الوظائف.....
٨٢	.....١- ٢) خطوط المواصلات الرئيسية والتوزيع الجغرافي للوظائف.....
٨٣	.....١- ٣) الخصائص العمرانية في اليسار.....
٨٦	.....١- ٤) المواصفات السكنية.....
٩٢	.....ثالثا- التحولات الاقتصادية المرتقبة.....
٩٤	.....١- عمليات الاستملاك والتجهيز والضم والفرز.....
	.....٢- عمليات إعادة توطين المنشآت التجارية والحرفية في المجمعات
٩٧	.....المستحدثة.....

١٠١	٣- عمليات شق الاوتوسترادات.....
١٠٣	رابعاً - التحولات الاجتماعية المرتقبة.....
١٠٣	١- في تصور العلاقات والتفاعل الاجتماعي داخل المجمعات.....
١٠٤	٢- في تصور العلاقات والتفاعل الاجتماعي مع المحيط.....
٥٥	٣- في المتغيرات الاجتماعية والآثار المرتقبة.....
١٠٧	٤- المعطيات الإحصائية الحالية في منطقة مشروع اليسار.....
١٠٨	خاتمة.....

ملاحق الدراسة

١١٤

ملحق رقم (١) : مرسوم رقم ٩٠٤٣ (إنشاء مؤسسة عامة لترتيب

١١٥ منطقة الضاحية الجنوبية الغربية لمدينة بيروت)....

١٢٥ ملحق رقم (٢) : نص المادة ٢٢ من قانون التنظيم المدني.....

ملحق رقم (٣) : مرسوم رقم ٦٩١٣ (تصديق التصميم التوجيهي العام

لترتيب وتحديد وجهة الإستعمال بصورة إجمالية

لأراضي منطقة الضاحية الجنوبية الغربية لمدينة

١٣٠ بيروت).....

ملحق رقم (٤) : المشروع السابق للشركة العقارية في الضاحية

الجنوبية الغربية لبيروت (كنسخة عن سوليدير)

١٣٢ بالمقارنة مع المؤسسة العامة (اليسار)

١٤٠	.....	ملحق رقم (٥) : دراسة البعثة الفرنسية – اللبنانية لإعمار بيروت
١٤٣	.....	مصادر ومراجع الدراسة

القسم الثاني

وقائع حلقة نقاش

اليسار

الواقع والتحويلات (ص ١٤٥)

١٤٧	.....	– المشاركون
١٤٩	.....	– كلمات الافتتاح
١٥٠	.....	كلمة نقيب المهندسين الأستاذ عاصم سلام
		كلمة رئيس المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق
١٥٦	.....	الأستاذ علي فياض
١٥٨	.....	– الفصل الأول : المحاضرات
		– المحاضرة الأولى: المشرف على الدراسة
١٥٩	.....	الدكتور سامر رعد
		– المحاضرة الثانية : اليسار وجهة نظر رسمية
١٦٦	.....	المهندس جوزيف الحلو

— المحاضرة الثالثة: ترتيب الضاحية الجنوبية الغربية؟ أم ردم البحر
وخصخصة الشاطئ؟

- المهندس رهيف فياض..... ١٧٢
- المحاضرة الرابعة : اليسار : ملاحظات اقتصادية
- الدكتور ايلي يشوعي..... ١٨٢
- المحاضرة الخامسة : اليسار في المنظور البلدي
- الدكتور قاسم رحال..... ١٨٧
- الفصل الثاني : المداخلات والتعقيبات**
- ١٩٣
- المداخلة الأولى : د. احمد بعلبكي ١٩٤
- المداخلة الثانية : الدكتور رياض تبونة..... ١٩٦
- المداخلة الثالثة : الأستاذ فؤاد الحركة..... ١٩٩
- المداخلة الرابعة : د. مها يحي..... ٢٠٢
- المداخلة الخامسة: الأستاذ محمد سعيد الخنساء..... ٢٠٥
- المداخلة السادسة : المهندس انطوان شمعون..... ٢٠٩
- المداخلة السابعة : د. وفاء شرف الدين..... ٢١٢
- المداخلة الثامنة : المهندسة منى القاق..... ٢١٦
- المداخلة التاسعة: د. رجاء مكي..... ٢٢١
- المداخلة العاشرة: المهندس بيار نعمة..... ٢٢٤
- تعقيب نقيب المهندسين الأستاذ عاصم سلام..... ٢٨٨
- تعقيب رئيس مجلس إدارة ومدير عام اليسار المهندس جوزيف الحلو ٢٣٠

ملحق الخرائط (٢٣٦)

خارطة رقم (١) : الإستخدامات الحالية للأراضي

- ٢٣٧Existing Land Use
- خارطة رقم (٢) : المخطط التوجيهي الجديد لإستخدامات الأراضي
- ٢٣٨Revised Master Plan Land Use Framework
- ٢٣٩خارطة رقم (٣) : بعض نماذج مناطق السكن الحالي
- ٢٤٠خارطة رقم (٤) : مقارنة مساحة الأحياء والكثافة الحالية والمخططة...
- خارطة رقم (٥) : توزيع خدمات التجارة والمحترفات الحالية
- ٢٤١والمخططة
- ٢٤٢خارطة رقم (٦) : أحياء العائلات والقرى الحالية في المنطقة
- ٢٤٣خارطة رقم (٧) : العقارات الرئيسية الخاضعة للترتيب في أليسار
- خارطة رقم (٨) : التقسيم المقترح للمناطق في أليسار
- ٢٤٤Proposed Zoning Plan
- ٢٤٥خارطة رقم (٩) : المناطق المستثناة في مشروع أليسار
- ٢٤٦خارطة رقم (١٠) : حدود المناطق العقارية والبلدية
- ٢٤٧خارطة رقم (١١) : الكثافة الحالية في منطقة المشروع
- ٢٤٨خارطة رقم (١٢) : خطوط المواصلات الحالية وتشعباتها
- ٢٤٩خارطة رقم (١٣) : التصميم التوجيهي العام الحالي في منطقة المشروع
- ٢٥٠خارطة رقم (١٤) : توزيع التجارة والخدمات الحالية
- ٢٥١خارطة رقم (١٥) : توزيع الخدمات والصناعات الخفيفة الحالية
- ٢٥٢خارطة رقم (١٦) : توزيع مناطق السكن في مخطط أليسار

٢٥٣	..... أليسار
٢٥٤	..... خارطة رقم (١٨): توزيع مناطق الخدمات والترفيه في مخطط وأليسار..
٢٥٥	..... خارطة رقم (١٩): خطوط المواصلات المخططة وتشعباتها.....

فهرس الجداول

٢٨	..... جدول رقم (١) :السكان والكثافة الحالية في منطقة المشروع.....
٣٠	..... جدول رقم (٢) : متوسط عدد أفراد الأسرة في أحياء منطقة أليسار.....
٣١	..... جدول رقم (٣) : التوزيع النسبي للقاطنين حسب فترة إقامتهم.....
٣٢	..... جدول رقم (٤) : الوضع التعليمي للسكان.....
٣٤	..... جدول رقم (٥) : متوسط الدخل الشهري للأسر في منطقة أليسار.....
٥٢	..... جدول رقم (٦) : عدد الغرف في مساكن المنطقة.....
٥٤	..... جدول رقم (٧) : متوسط عدد الطوابق في المنطقة.....
	..... جدول رقم (٨) : البرنامج الزمني لبناء المجمعات السكنية الشعبية
٧٣	..... وإعادة توطين الأسر.....
٨١	..... جدول رقم (٩) : الوظائف والمساحات المخصصة لها في أليسار.....
٨٨	..... جدول رقم (١٠) : توزيع المساكن والكثافة حسب المنطقة.....
١٠٧	..... جدول رقم (١١) : معطيات إحصائية حول السكان والسكن في أليسار..

فهرس الرسومات البيانفة

- ٢٩ رسم رقم (١) : كثافة السكن الحالي في منطقة ألسار.....
- ٣٢ رسم رقم (٢) : المستوى التعليمي للسكان.....
- ٣٤ رسم رقم (٣) : متوسط الدخل الشهري للأسر.....
- ٥٢ رسم رقم (٤) : توزيع المساكن حسب عدد الغرف.....
- ٥٤ رسم رقم (٥) : متوسط عدد الطوابق في المنطقة.....
- ٥٩ رسم رقم (٦) : توزيع النشاطات الاقتصادية.....
- ٦٠ رسم رقم (٧) : شكل الملكية للمؤسسات.....

فهرس الرسومات الهندسفة

- ٤٨ رسم رقم (١) : الترتيب الداخلي للمسكن الحالي.....
- ٤٩ رسم رقم (٢) : ترتيب داخلي آخر طولي للمسكن الحالي.....
- ٥٠ رسم رقم (٣) : ترتيب داخلي آخر لمسكن حالي متعدد الاستخدامات....
- ٥١ رسم رقم (٤) : ترتيب آخر لمسكن حالي مستحدث.....

تقديم

أكثر من ستة أعوام مضت على الجدل الذي أثير حول ترتيب منطقة غرب طريق المطار عقب صدور قرار مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٩٢/٥/١ يقضي بإنشاء شركة عقارية استناداً للقانون رقم ٩١/١١٧، وبطلب من مجلس الإنماء والأعمار كي تتولى عملية ترتيب المنطقة، بما يتلاءم مع الدور الذي أريد لبيروت أن تضطلع به في ضوء المتغيرات الإقليمية السياسية والاقتصادية التي لاحت حينها في الأفق الشرق أوسطى.

ومع انقضاء سنتين على إنشاء " المؤسسة العامة " لترتيب منطقة الضاحية الجنوبية الغربية بموجب المرسوم رقم ٩٠٤٣ تاريخ ٣٠ آب ١٩٩٦ بالاستناد إلى المادة ٢٢ من قانون التنظيم المدني الصادر بالمرسوم الإشتراعي رقم ١٩٨٣/٦٩، كخيار بديل فرضته المعارضة الشديدة للشركة العقارية من قبل فعاليات المنطقة، باتت معالم المشروع أكثر وضوحاً خصوصاً مع صدور المخططات التوجيهية

والتصاميم ودراسات الجدوى المتعلقة به. فهذا المشروع يبدو من الضخامة بحيث يضاهاى إقامة مدينة جديدة مكتملة على أنقاض تجمع مديني ذي طابع ريفي، يتكون من حوالي مائة ألف نسمة وما يقارب خمسة آلاف وحدة صناعية وتجارية، يقع في منطقة مهملة على التخوم الجنوبية الغربية الساحلية للعاصمة ، تعتبر من أبرز معالم البؤس الاجتماعي في لبنان، إلى جانب كونها مصدرا من مصادر احتقان العلاقة بين السلطة والناس على الدوام.

وكما في كل المشاريع الإعمارية الضخمة الهادفة إلى إعادة ترتيب المناطق الحضرية والريفية على السواء، بما في ذلك إعادة توطين السكان واستحداث وظائف جديدة للعقارات، لا بد أن تؤسس هذه المشاريع لتحويلات اجتماعية وثقافية واقتصادية ومدينة قد ترسم مستقبلا مغايرا لما يمكن أن توحى به الدراسات والتصاميم الفنية والهندسية للمشاريع ذاتها، والتي غالبا ما تحجب التحويلات المذكورة.

أمام ذلك كله ، وانطلاقا من وعي المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق وتحسسه لأهمية هذه العملية، كونها عملية صعبة ومعقدة وطويلة يترتب عليها كلفة اجتماعية واقتصادية ومادية باهظة، وباعتباره مؤسسة علمية متخصصة دأبت على مواكبة القضايا الوطنية، الإنمائية تحديدا ، بهدف فهمها ووضع التصورات التي تسهم في ترشيدها وبلورتها، بادر المركز إلى تشكيل فريق عمل متخصص ، عكف على إعداد دراسة لمشروع أليسار تناول أبعاده العمرانية والاقتصادية والاجتماعية.

ورغبة منه بالإفساح في المجال أمام أوسع مشاركة ممكنة في معالجة أبعاد المشروع وجوانبه ، وإطلاق نقاش وطني عريض ومثمر حوله ، فقد عمد المركز إلى عقد حلقة نقاش حول الموضوع بتاريخ ١٩٩٨/٧/٢٣ في قاعة المحاضرات التابعة لمقر نقابة المهندسين، وقد شكلت الدراسة أعلاه المادة الأولية اللازمة للحلقة المذكورة التي شارك فيها نخبة من الخبراء والمهندسين والأكاديميين المتخصصين.

وقد جمعت وقائع حلقة النقاش أعلاه وكذلك نص الدراسة التي أعدها المركز في كتاب واحد يعكس رغبة حقيقية لدى المركز في تعميم فائدة هذا العمل العلمي الجاد واضفاء المزيد من الشفافية عليه.

يتألف الكتاب من قسمين رئيسيين . يتضمن القسم الأول نص الدراسة التي أعدها المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق موزعة على ثلاثة فصول أساسية، إضافة إلى مجموعة من الخرائط والنصوص القانونية الملحقة بالدراسة. أما القسم الثاني فيتضمن وقائع حلقة النقاش موزعة على فصلين: الأول يشمل المحاضرات، والثاني، يتناول المداخلات والتعليقات .

وبغض النظر عن تفاوت تقويمات المشاركين لدور "أليسار" وللنوايا الحقيقية للحكومة من وراء المشروع، فقد التقت الآراء على إبداء الملاحظات الموضوعية التالية، التي من الضروري مراعاتها:

▪ ضرورة إعادة النظر في بعض جوانب التصميم التوجيهي العام للمشروع، وخصوصا وظائف واستخدامات الأراضي وتصميم المجمعات السكنية لذوي الدخل المحدود.

- التأكيد على البعد الإجتماعي وضرورة مراعاته لاعتبارات تتعلق بالاستقرار والاندماج الاجتماعيين.
- التأكيد على ضرورة إشراك المجتمع الأهلي المتمثل بالبلديات المعنية في الأعمال التقريرية والتخطيطية والتنفيذية للمشروع..
- تأكيد صحة خيار المؤسسة العامة كإطار قانوني لتنفيذ المشروع بدلاً من الشركة العقارية.
- صحة التوجه لإعادة إسكان القاطنين الحاليين في منطقة المشروع نفسها.
- التأكيد على ضرورة توفير البدائل المناسبة بالتلازم، إن لم يكن قبل المباشرة، بتنفيذ المشروع وما يتعلق به من إخلاءات وشق او توسترادات..