

كيفية

نحمي سكان

المناطق المتضررة

من تفجير مرفأ

بيروت في ٤ آب

وندعم إعادة

تأهيلها؟

دليل صادر عن استديو أشغال عامة

في هذا الكتاب، نستعرض بعض بنود قانون «حماية المناطق المتضررة بنتيجة الانفجار في مرفأ بيروت ودعم إعادة إعمارها» ومخاطره على حياة الناس وإمكانية عودتهم وضمان عملية تعافٍ حقيقية للأحياء المتضررة. نسلط الضوء بشكلٍ خاص على الأمور التالية:

## النصوص القانونية والتعليق عليها نتيجة عمل تشاركي بين «استوديو أشغال عامة» و«المفكرة القانونية»

### 11 خطة الدولة لإعادة الإعمار:

غياب لسياسة متكاملة ولحماية فعلية للمجتمع

### 19 لجنة تنسيقية لإعادة الإعمار:

إقصاء الناس وتغييبهم

### 27 تمديد عقود الإيجار لسنة واحدة:

لا حماية كافية لضمان الحق في السكن

### 37 قيود على التصرف وانتقال الملكية:

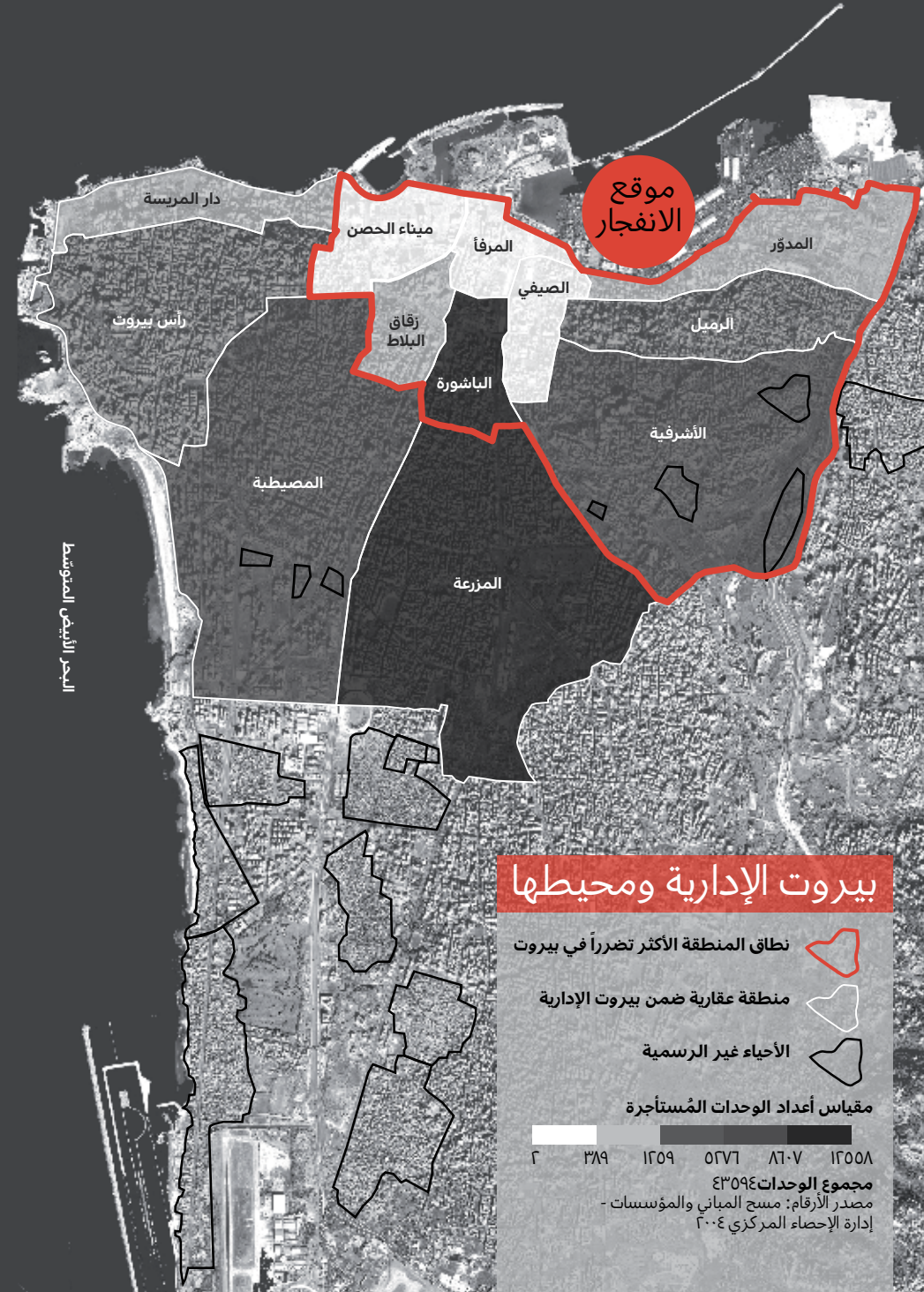
تعزيز الاحتكارات بدلاً من الحدّ من المضاربة العقارية

### 47 تراخيص إعادة البناء والترميم:

عقبة أمام العودة السريعة

### 57 الحفاظ على المباني التراثية:

لا حماية للنسيج الاجتماعي والاقتصادي



Zone الارتفاعية	معدّل الاستثمار العام	المساحة الدنيا للقطع الناتجة (م <sup>2</sup> )	المساحة الدنيا للقطع القابلة للبناء (م <sup>2</sup> )
1	6	250	100
2	5	250	100
3	4	300	120
4	3.5	300	150
5	2.5	500	250
6	2.5	400	200
7	3	250	100
9	Non Aedificandi يُحظر في هذه المنطقة كل بناء من أي نوع كان		

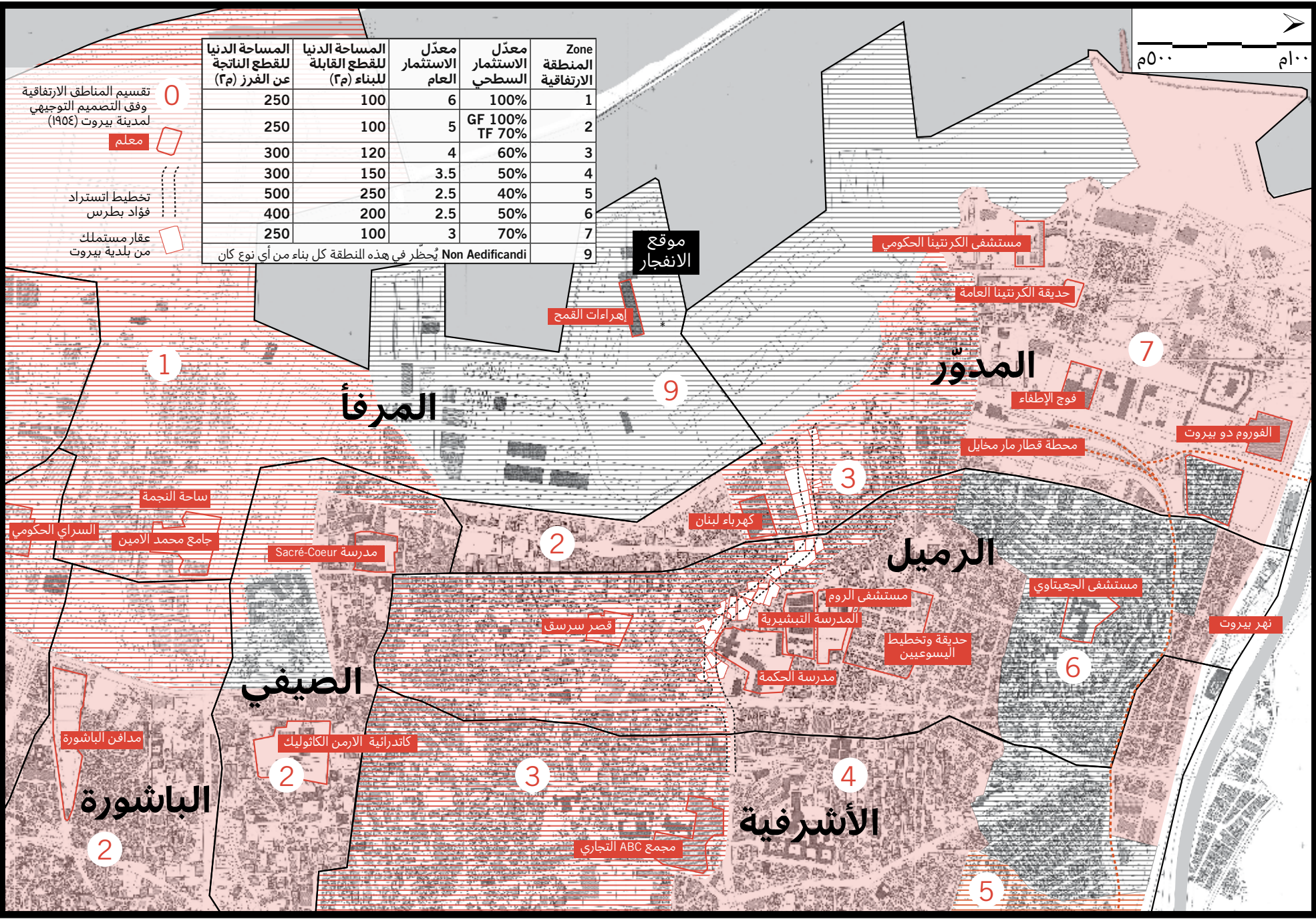
0 تقسيم المناطق الارتفاعية  
وفق التصميم التوجيهي  
لمدينة بيروت (1904)

معلم

تخطيط استرداد  
فؤاد بطرس

عقار مستملك  
من بلدية بيروت

موقع  
الانفجار



المرفأ

المدور

الرميل

الصيفي

الباشورة

الأشرفية

ساحة النجمة

جامع محمد الامين

مدرسة Sacré-Coeur

كهربياء لبنان

قصر سرسق

مدرسة التنشيرية

مدرسة الحكمة

مستشفى الروم

مدرسة اليسوعيين

مستشفى الجعيتاوي

مدافن الباشورة

كاتدرائية الارمن الكاثوليك

مجمع ABC التجاري

حديقة وتخطيط  
اليسوعيين

محطة قطار مار مخايل

فوج الإطفاء

حديقة الكرتينا العامة

مستشفى الكرتينا الحكومي

الفوروم دو بيروت

نهر بيروت

والمياه على التحمّل. والحال أن بلدية بيروت استقالت من مسؤولياتها في هذا الشأن، ولم تقم بما يمليه عليها قانون البلديات بفرض ما يلزم من «التدابير والوسائل الوقائية للمحافظة على راحة السكان، واستدراك ما من شأنه أن يمتنّها».

بالانتقال إلى **منطقة الرميل**، أصرت البلدية مع مجلس الإنماء والإعمار، ابتداءً من العام ٢٠١٤، على تنفيذ مشروع محور «الحكمة - الترك» - أو ما يُعرف بـ **أوتوستراد «فؤاد بطرس»** - بحجة حل أزمة السير في المنطقة. وقد اعتُبر المشروع كارثيًّا، إذ يهدف إلى تهجير أهالي المنطقة من أحيائهم، بفعل استملاك البلدية عقارات بموجب التخطيط، وعزمها هدم جزء من الأحياء وعدد من الأبنية السكنية والتراثية لتنفيذه. وفي المنطقة الممتدة ما بين شارعي مار مخايل والخازنين، حاول بعض أعضاء البلدية ضمن المجلس البلدي والمحافظة تمرير مشروع سري يقضي بهدم **درج مسعد** - الذي يُعتبر إرثًا حضاريًّا وعمرانيًّا - وتحويله إلى طريق بدون أي قرار بلدي متخذ حسب الأصول لأنه يشكل «عثرة» أمام الشاحنات للوصول إلى عقار يُشيّد فيه أحد أصحاب النفوذ مشروعًا سكنيًّا.

أمنة. في العام ٢٠٠٤، تمّ بناء **جسر مشاة**، ولكن بالرغم من وجوده، ما زالت المنطقة مفصولة تمامًا عن بيروت، في ظل غياب المدارس وفرص العمل فيها. تمثل الإضعاف الإضافي للمنطقة من قبل البلدية بجعلها تُخزّن حاجيات أهل المدينة وتتلقى المهملات لتعالجها، مع ما يرافق ذلك من فوضى بيئية، إذ تقع في وسطها منشآت سو كومي وسوكلين (سابقًا) بالإضافة إلى مسلخ الماشية وسوق السمك، وتملؤها معدّات المرفأ والشحن والشاحنات المهجورة، ويُجاورها مكبّ برج حمّود من الشمال الشرقي.

المثال الآخر من **حيّ مار مخايل** الجاور، الذي تغيّرت ملامحه وتحوّل طابعه من اقتصادي حرفي يرتكز على النجارة والسكافة وغيرها من الحرف، إلى طابع خدماتي سياحي بعد أن أعطت وزارة السياحة تراخيص كثيرة لمطاعم وحانات ليلية لتفتّح أبوابها حتى مطلع الفجر خلافاً للقانون. بنتيجة هذا التحوّل الاقتصادي، ارتفعت أسعار العقارات والإيجارات ما أدّى إلى تهجير جزء لا يستهان به من السكان، وبدأ الوضع يتردّد سلباً على الحياة اليومية لن بقي منهم. فقد احتلت الضوضاء الحيّ جزاءً أصوات الموسيقى الصاخبة، وزحمة السير الخانقة في المساء، فضلاً عن عدم قدرة شبكات الكهرباء

المخطّطين من قبل السياسيين ورجال الأعمال وأصحاب العقارات، والتي حوّلت المدينة إلى ساحة للاستثمار العقاري والمضاربة العقارية، وهنا يغيب دور بلدية بيروت في المبادرة لإصدار مخطط جديد للمدينة يراعي واقعها وحاجات سكانها.

في هذا السياق، تُعدّ رؤية السلطة وبلدية بيروت للعديد من أحياء العاصمة إشكالية بحدّ ذاتها، كما ممارساتها فيها.

نذكر، على سبيل المثال، كيف ساهمت السلطات المحلية المتعاقبة في تهميش **منطقة الكرتينا** الواقعة على بعد أمتار من مرفأ بيروت، وعزلها، ما أدّى إلى عدم تفاعلها بشكل طبيعي مع محيطها كمكوّن أساسي من مدينة بيروت، بالرغم من أهمية موقعها الاستراتيجي على المدخل الشمالي للعاصمة. فقد فصلت طريق الشمال السريع (أوتوستراد شارل جلو) المنطقة كلياً عن بيروت، كما فصل أهالي **حيّ الخضر في الكرتينا** عن الجامع التاريخي الذي أعطى حيّهم اسمه. لحوالي ٥٠ عاماً، لم يستطيعوا الوصول إلى الجامع إلا بعد عبور الأوتوستراد ركضاً بين السيّارات بسبب عدم تحمّل البلدية مسؤولياتها في تأمين سبل نقل

صدر المخطّط التوجيهي لمدينة بيروت في العام ١٩٥٤، وقد حدّد كثافة البناء وطريقة استعمال الأرض وفق منطقتين مركزيّتين ارتبطت من خلالها أحياء المدينة بالوسط أو المركز، بحيث تقل كثافة البناء كلما ابتعدنا عن الوسط واقتربنا من أطراف بيروت. حدّد المخطّط معدّلات استثمار عالية جدّاً في الوسط والمناطق الأقدم من المدينة - أي التي تشكلت في المراحل الأولى من توسّع بيروت خارج الأسوار في القرن التاسع عشر - كالصيفي والجميزة من الجهة الشرقية، والباشورة وزقاق البلاط والقنطاري من الجهة الجنوبية والغربيّة، وقد وصلت معدّلات الإستثمار في هذه الأحياء إلى ٥ و ٧ أضعاف مساحة العقار.

وبالرغم من كون نسب الاستثمار المحدّدة في مناطق الأطراف، كالبدوي، والجعينتاوي، وأجزاء من الأشرفية ومار مخايل، أقلّ نسبياً من تلك المحدّدة في المناطق القريبة من الوسط - ما يجعلها أحياء أقلّ عرضة للمضاربة العقارية - إلا أن ذلك لم يحمّ سكانها وتجارها القدامى من التهجير على مرّ السنوات.

مخطّط بيروت هذا، الذي عدّل على مراحل وصولاً إلى الرسوم ١٩٧٤/٩٢٨٥، أتى نتيجة الضغوط العديدة التي مورست حينها على

هذه فصول من ممارسات السلطة المحلية قبل انفجار مرفأ بيروت. اليوم، لا بد من إرساء سياسة تأهيل للأحياء تُعالج الإشكاليات المذكورة التي كانت تعاني منها المنطقة وتبني على مقوماتها المحلية.

## تجارب إعادة إعمار سابقة

كُلُّ تجارب إعادة الإعمار السابقة هذه لم توفر الظروف الملائمة لعودة السكان أو للتعافي الحقيقي بالرغم من تطبيقها لنماذج مختلفة، و ما هي إلا دليل على فشل مشروع إعادة الإعمار في مراعاة البُعدين الاجتماعي والاقتصادي. المشهد يتكرّر اليوم، فبعد ٦ أشهر على انفجار مرفأ بيروت، الذي أدى إلى قتل أكثر من ٢٠٠ شخصاً، وخلف ما يزيد عن ٦ آلاف مصاب و ٣٠٠ ألف مشرّد، إلى جانب دمار مادي هائل طاول ما يقارب ٢٠٠ ألف وحدة سكنية، لم نشهد سوى إعادة إعمار لا يقل عن ٣٠٪ من المدينة.

(المصدر CARE NGO)

## وسط بيروت

في منتصف السبعينات، ١٣٠ ألف نسمة كانت تعتاش من **وسط بيروت**. تجربة سوليدير وقانون إنشاء الشركة العقارية جعلوا من مفهوم المنفعة العامة شيء يمكن التلاعب به دائماً وتعريفه حسب المصالح الخاصة. عبر دفع الناس للتخلي عن ملكياتها وأسهمها، أصبحوا خارج المدينة وخارج الشركة وأسهمها، وذلك بهدف جذب نوع جديد من الاستثمار الرأسمالي في التجارة والسكن الفاخر. هذا الأمر زاد من مظاهر التناقض والصراع الطبقي، وفَصَلَ الوسط عن باقي أجزاء المدينة باستعادة ما خلفته الحرب.

## ضاحية بيروت الجنوبية وقرى الجنوب

بعد العدوان الإسرائيلي على لبنان في العام ٢٠٠٦، كان واضحاً أنّ نموذج **إعادة إعمار الضاحية الجنوبية** ارتبط بهيمنة حزب سياسي على إنتاج الحيّز المدني، عبر مؤسسة «وعد» التابعة له، ما ساهم في ترسيخ سلطة الزعماء والطوائف. أما **البلدات والقرى الجنوبية**، فقد شهد عدد كبير منها جرفاً تاماً لحاراتها القديمة بدل ترميمها، وبالتالي استكملت جرافات المقاولين ما قد بدأته طائرات العدو.

## مخيّم نهر البارد، الشمال

لقد مرّ ١٤ عاماً على **تدمير مخيم نهر البارد** بالكامل من قبل الجيش اللبناني. اليوم - وبحسب تقرير لأنثروا صادر في العام ٢٠٢٠ - لا يزال ٣٠٪ من سكان نهر البارد محرومون من العودة إليه بسبب تأخّر إعادة الإعمار، فيما يعيش عدد كبير ممّن عاد في أوضاع سكنية غير ملائمة.

سياسة الإعمار  
المشاركة  
السكن  
المضاربة  
التراخيص  
التراث

# سياسة الإعمار

# مبادئ

أولوية استعادة الحياة الاجتماعية والاقتصادية  
ترافقاً مع إعادة البناء



تمكين السكان من العودة الكريمة والسريعة  
كي لا يتحوّل انتقالهم المؤقت الى تهجير دائم



اتباع معايير الدمج في الترميم والتأهيل والبناء /  
احترام البيئة وتأهيل المساحات العامة والمشاركة



ضمان استدامة السكن وتأمين متطلبات  
الإيجار العادل والميسر



ضمان المساواة بين الضحايا وشمل الفئات الاجتماعية  
المختلفة من دون أي تمييز / ضمان تعويض عادل وفق  
آليات تسديد واضحة تتضمن جدول زمني لتوزيعها



ضمان مشاركة جميع الضحايا وسكان المناطق المتضررة  
في التخطيط والتنظيم والتنسيق والتنفيذ  
ضمن إطار عام لا مركزي

إعادة تأهيل  
المناطق المتضررة

# مخاطر

فرض مسارات تتمثل بالتمويل الخارجي وتثبيت  
النفوذ، تستفيد منها السلطة في ظل إفلاسها



استغلال الدمار لتحريك شبكة من المصالح  
المرتبطة بالمضاربة العقارية وقطاع البناء



تقوية الشبكة الزبائية للزعماء والطوائف  
عبر تمويل الإعمار وتوزيع المساعدات



إذلال المتضررين عبر المسوحات المتعددة وعمليات  
الإغاثة غير الموثوقة والغموض في التعويض



تهجير السكان الأكثر هشاشة والمحال الأكثر تدهوراً  
وبالتالي خلق حالة بتر قبل وبعد الانفجار

الفردية وضرورة الحفاظ على الانتظام العام والمصلحة العامة في الظروف الاستثنائية،

- حماية معالم بيروت التراثية والتاريخية ومنع هدم وتشويه تراث العاصمة الذي يشكل جزء من الذاكرة الجماعية للوطن،
- حماية أصحاب الأبنية المتضررة من الاستغلال والغبن في ظل الأزمة الاقتصادية.

**أبرز بنود هذا القانون:**

- إنشاء لجنة تنسيقية لمسح الأضرار، والإغاثة والتعويض،
- تمديد عقود الإيجار في الأبنية المتضررة،
- حماية المناطق المتضررة (المرفأ، الصيفي، المدور، والرميل) عبر وضع قيود لمنع التصرف بالعقارات وبيعها،
- الإقرار بحق المتضررين بالتعويض وفقاً لآلية يحددها مجلس الوزراء،
- إقرار مجموعة من الإعفاءات

## غياب لسياسة إعادة إعمار شاملة

القانون يفتقد إلى أي سياسة أو رؤية لإعادة إعمار المناطق المتضررة تستفيد من دروس الماضي. يعتمد مقاربة تخلو من الشقين الاقتصادي والاجتماعي وتختزل العمران بالمباني والعقارات، مما يصب دوماً في مصلحة المستثمرين. ففصل التخطيط بمستواه المادي عن المستويات الاجتماعية السياسية الاقتصادية يقدّم شكلاً مبتوراً وغير واقعي للتخطيط.

بموازاة وضع ضوابط على انتقال الملكية وضم الأراضي، لم يساهم القانون في تمكين السكان من ترميم أبنيتهم المتضررة بشكل سريع، أو إيضاح مسار تسديد التعويضات، أو تقديم الحوافز، أو منح الأولوية لضمان السكن الميسر، أو وضع مسار لتأهيل الحيز العام، أو إرساء سياسات تحدّ من المضاربات في المدينة برمتها.

تغيب عن القانون أي مندرجات لتعافي الأحياء الأكثر تضرراً، وتحديد الحق بالوصول إلى سكن ميسر، منعاً لتهجير سكانها وشاغليها القدامى والجدد تمهيداً لحلول طبقات

**في تشرين الأول ٢٠٢٠، أصدر مجلس النواب قانون «حماية المناطق المتضررة بنتيجة الانفجار في مرفأ بيروت ودعم إعادة إعمارها» (القانون رقم ١٩٤/٢٠٢٠)**

## ما أبرز بنود القانون ١٩٤؟

وفقاً لأسبابه الموجبة، يضع القانون خارطة طريق من أجل معالجة الضرر اللاحق ببيوت وأحياء بيروت جراء إنفجار المرفأ.

**وبحسب القانون، هو يهدف الى:**

- حماية قدسية حقوق الملكية الفردية المحمية بموجب الدستور ومبدأ حرية التعاقد والمبادرة الفردية في إطار النظام الاقتصادي الحر،
- إيجاد التوازن بين حق الملكية

# خطّة الدولة لإعادة الإعمار

غياب لسياسة متكاملة ولحماية فعلية للمجتمع

## ضعف مبررات القانون

اكتفى القانون بالاستناد الى ضرورة حماية حق الملكية الفردية المقدسة ومبدأ حرية التعاقد والمبادرة الفردية في إطار النظام الاقتصادي الحر، لكنه تجاهل حقوق ومبادئ دستورية أخرى لا تقل أهمية عنها، وأهمها: العدالة الاجتماعية ومبدأ المساواة أمام الأعباء العامة والحق بالسكن وحقوق الأشخاص القعدين.

لم يمنح القانون أي حماية للمناطق الأخرى، وأهمها «الباشورة»، وهذا يعني أنه يمكن التصرف وبيع العقارات المتضررة الواقعة في هذه المناطق دون أي قيود.

في ضوء ذلك، يبدو القانون الجديد أشبه بأداة للسيطرة على المنطقة وفرز عمليات نقل الملكية، أكثر منه وسيلة للحد من التغييرات التي تؤثر على النسيج السكاني.

حرب ١٩٧٥-١٩٩٠، ما أدى إلى موجات واسعة من هدم المباني والتهدير.

رغم أن النسيج العمراني التراثي محفوظ على نحو جيد في المناطق المتضررة من الانفجار، وتحديدًا الجُميرة ومار مخايل، غير أن السكان الذين هم بمعظمهم مستأجرون وبعض المالكين القيمين، يصارعون موجة من الإحلال الطبقي العمراني للأحياء، تتجلى في سيطرة الحانات والمطاعم وشركة Airbnb (تأجير الأفراد لغرفة أو شقة عبر تطبيق الشركة) على المباني التاريخية وإفراغها من سكانها القدامى. وتتزامن هذه الموجة مع عمليات نقل واسعة للملكية إلى الشركات العقارية، ما أدى في أحيان كثيرة إلى هدم المباني التراثية واستبدالها بناطحات سحب.

استثنى القانون منطقة «الباشورة» من الحماية رغم أنها منطقة تاريخية مميزة بنسيجها العمراني، متوسطة إلى منخفضة الدخل تحاذي وسط البلد، وتشهد موجات هدم وشراء عقارات لصالح المشاريع العقارية الضخمة، مما يستوجب حمايتها أسوة بالمناطق المتضررة الأخرى.

من الضرائب والرسوم لضحايا الانفجار.

### وصف القانون الأبنية المتضررة على أساس نوعين:

- الأبنية الواقعة في المناطق المتضررة المحمية، أي الأبنية والعقارات الواقعة في مناطق «المرفأ»، «الصيفي»، «المدور»، و«الرميل» العقارية: منح القانون حماية لهذه الأبنية عبر منع التصرف بها وبيعها، وذلك بهدف حماية مالكيها من الغبن وشراء عقاراتهم بأبخس الأثمان. كما منح مالكيها الحق بالتعويض عن الضرر ومنح مستأجيريها الحق بتمديد عقود الايجار.

- الأبنية المتضررة الواقعة في مناطق أخرى: منح القانون حق مالكيها بالتعويض عن الضرر ومنح مستأجيريها الحق بتمديد عقود الايجار ولكن لم يمنحها حماية من التصرف بها أو بيعها.

ذوي دخل أكثر ارتفاعاً مكانهم. فهو لا يتضمن أي تحفيز للتعافي الاقتصادي والاجتماعي للمناطق المتضررة أو أي خطة لإنعاش الحيّز العام. ولم يسع إلى إشراك أصحاب الحقوق وتحفيزهم على إعادة بناء وترميم منازلهم ومحلاتهم. كما لم يضمن أن تأخذ إعادة التأهيل بعين الاعتبار ضرورة حفظ وزيادة نسب المخزون السكني الميسر في المدينة.

لم يضمن القانون أن تحصل عملية إعادة التأهيل في احترام لحقوق الأشخاص المعوقين للبيئة الدامجة والتنقل والوصول إلى المباني، إلا أن قوانين البناء والنقل تفرض هذا الأمر.

### غياب الحماية للنسيج الاجتماعي

يتجاهل القانون ضرورة حماية النسيج الاجتماعي والمجتمعات وسبل الحياة المحليّة التي تضررت على نحو بالغ بفعل الانفجار. وهذا يذكر بجهود حفظ التراث في منتصف تسعينات القرن الماضي، والتي لم تقتنر بإطار تنظيمي أكثر شمولية يتضمن حماية الأحياء كأحياء حقوق السكن في بيروت ما بعد

سياسة الإعمار  
المشاركة  
السكن  
المضاربة  
التراخيص  
التراث

# المشاركة



المتعلقة بالعقارات المتضررة ورفع تقارير دورية الى رئاسة مجلس الوزراء، وتخمين كلفة إعادة الإعمار وتقدير قيمة التعويض المناسب لكل عقار، والتأكد أن عمليات الترميم والتدعيم للأبنية التراثية تتم وفقاً للقوانين.

### المعلومات التي تجمعها اللجنة:

- يلزم القانون الجهات المختلفة التي أجرت عمليات مسح بتزويد اللجنة بكامل المعلومات المتوفرة لديها، والوثائق المتعلقة بالأضرار التي تمّ حصرها أو مسحها بين تاريخ حصول الانفجار وتاريخ نفاذ هذا القانون في ٢٠٢٠/١٠/٢٢. ويجوز للجنة لهذا الغرض مخاطبة من تراه مناسباً من تلك الجهات.
- تفتح اللجنة ملف بكل عقار من العقارات الواقعة في المناطق المتضررة تودع فيه إضبارة خاصة ومستندات تتضمن المعلومات الآتية: نوع الأضرار؛ القيمة التقديرية لأكلاف الاعمار

· في ظل الحديث عن خطة شاملة للمنطقة، إن غياب مشاركة المتضررين سوف يؤدي إلى تفاقم سلطة دوائر القرار المقتصرة على العلاقات الشخصية وتفشي المحسوبيات والزبائنية، وبالتالي إبعاد الناس المتضررة عن عملية تأهيل أحيائهم.

· وُضعت اللجنة تحت رئاسة ممثل الجيش اللبناني، وهو منحنى بدأ مع تكليف الجيش بحفظ الأمن الداخلي خلافاً للقانون وتوالى مع إعلان حالة الطوارئ بعيد وقوع الانفجار ومن ثم مع تمديده بشكل غير قانوني. إن حالة الطوارئ هي نظام عسكري يمنح قيادة الجيش سلطات استثنائية واسعة في تقييد الحقوق والحريات.

· لم تتضح جدوى إنشاء لجنة تنسيقية جديدة تضم الهيئة العليا للإغاثة ومجلس الإنماء والإعمار، في حين أن وظائف هاتين الجهتين المنشأتين عام ١٩٧٦ هي بالتحديد تنسيق أعمال الإغاثة للأولى وأعمال إعادة الإعمار للثانية.

· لم يتضح ما هي فعالية إزام الجهات المختلفة التي أجرت عمليات مسح بتزويد اللجنة

## (القانون رقم ١٩٤/٢٠٢٠)

**إنشاء لجنة تنسيقية لمسح الأضرار والإغاثة والتعويض، إلا أن مجلس الوزراء لم يقم بتشكيل هذه اللجنة بعد. أعضائها:**

- رئيسها ممثل عن قيادة الجيش،
- تضم ممثل عن كل من الإدارات والمؤسسات العامة الآتية: وزارة الداخلية (محافظ مدينة بيروت وبلدية بيروت)، وزارة الأشغال العامة (المديرية العامة للتنظيم المدني)، وزارة المالية (المديرية العامة للشؤون العقارية)، وزارة الثقافة، مجلس الإنماء والإعمار، المؤسسة العامة للإسكان، الهيئة العليا للإغاثة.

- تضم ممثل عن نقابة المهندسين في بيروت

### مهام اللجنة:

جمع المعلومات المتعلقة بمسح الأضرار خلال مهلة ٣ أشهر من تشكيلها وإنشاء قاعدة للبيانات

# لجنة تنسيقية لإعادة الإعمار

## إقصاء الناس وتغييبهم عن أعمال الجهات الرسمية

· لا تتضمن اللجنة أي تمثيل لأصحاب الحقوق والمتضررين والسكان، مما كان ليعزز الشفافية والتشاركية الضروريتين تحديداً بعد انهيار ثقة المجتمع بالمسارات الرسمية، خاصة بعد انتفاضة ١٧ تشرين والمطالبات بتغيير جذري للمنظومة الحاكمة. فرغم كل المطالبات بوضع آليات تشاركية وشفافة ترافق أعمال الجهات الرسمية، ما زال الناس مبعدين عن دوائر أخذ القرارات حيث يتم تحديد مصائرهم.

## سگان مار مخايل تحت رحمة الأحزاب

في أحد المباني المتضررة في شارع أرمينيا، والمكون من عشر شقق سكنية وحلاق ودكان، يتجلى مشهد المحسوبيات في عملية إعادة الإعمار بشكل واضح. فقد قام حزب الطاشناق بترميم إحدى الشقق لمواطن محسوب عليه، وقام حزب القوات اللبنانية - تحت اسم Ground Zero - بترميم شقة أخرى. فيما قامت جمعية AGBU، وهي جمعية تعنى بشؤون اللاجئين الأرمن حول العالم، بترميم طابقين يملكهما شخص واحد. تتساءل صاحبة الدكان في الطابق الأرضي: «لماذا دعموا هذا الشخص وليس آخرين؟». أرادت بدورها الاتكال على الدولة، لا الجمعيات ولا الأحزاب. لكن بانتظار تلبية الدولة لحاجاتها، أنشأ لها بعض من معارفها صندوقاً للتبرعات قامت من خلاله بجزء من التصليحات. الحلاق «صلح على حسابه». السيدة العزباء قامت بالتصليحات على نفقة أخيها القاطن في دبي. وقامت جمعية كاريتاس بتصليح شقة تملكها سيدة متوفية كانت عضواً في الجمعية. أما الباقون فلا زالت بيوتهم بلا ترميم. هكذا، تجد العائلات غير المرتبطة بأحزاب أو جمعيات أو لها أقرباء مقتدرين، صعوبة كبيرة في ترميم منازلها. فلطالما كان مسار الإعمار وتمويله أداة لتفعيل الشبكة الرأبئية للزعماء والطوائف وتقويتها، ولطالما استغل الدمار لتحريك المصالح المرتبطة بقطاعي العقارات والبناء، فجعل الناس الأكثر ضعفاً عرضة لمزيد من التهميش.

التنسيقية بكامل المعلومات والوثائق المتوفرة لديها. ولم يتضح أي نتائج قد يترتب عليها في حال امتنعت عن التنسيق مع اللجنة. فكان القانون يغض النظر عن تشكيك واسع من قبل المجتمع الأهلي اللبناني بمصادقية الجهات الرسمية اللبنانية.

أو الترميم أو الإصلاحات؛ الوضع المالي والاجتماعي لشاغلي العقار أو البناء؛ عدد شاغلي العقار أو البناء؛ تاريخ إشغالهم وسنده القانوني؛ الوقوعات العينية الجارية على العقار؛ أي معلومات أخرى ترى اللجنة فائدة في الحصول عليها.

# اقتراحات لتفعيل التشاركية

◆ ضمان التمثيل المشترك للسكان والمتضررين في جميع محافل صنع القرار المتصلة بالانفجار وإعادة الإعمار.

◆ بالإضافة إلى ذلك، ينبغي تشكيل أطر تمثيلية دائمة لأصحاب الحقوق والمتضررين والسكان لتفعيل دورهم واسترداد صوتهم في النقاش حول أولوياتهم وهمومهم المشتركة. (بخاصة فيما يتعلق بضمان سكنهم، وإنتاج السياسات العامة لإعادة الإعمار، والعلاقة مع الجهات المانحة والجمعيات.)

◆ إشراك ممثلين عن المتضررين، لا سيما الفئات الأكثر هشاشة (الأشخاص المعوقين، المستأجرين القدامى، اللاجئين، إلخ...) في لجان التنسيق الرسمية.

◆ وضع معايير واضحة وعادلة في تقدير حجم الأضرار واعتماد آليات شفافة للرقابة على توزيع المساعدات.

◆ وضع أطر للوصول إلى المعلومات المتعلقة بالتعويضات وبعمل المؤسسات الرسمية وغير الرسمية (المحلية والدولية) المعنية بسياسات إعادة الإعمار

تمّ وضع هذه الإقتراحات استناداً إلى بحث استديو أشغال عامة وتم تطويرها بالتعاون مع مجموعة متنوّعة من السكان خلال اجتماعات عقدت في مختلف الأحياء المتضررة. تشكل هذه الإقتراحات منطلقاً أولياً لإعادة النظر في قانون إعادة الإعمار، مع الأخذ بعين الإعتبار ضرورة أن يكون المتضررون شركاء فاعلين في رسم السياسات المتعلقة بمستقبل أحيائهم.

سياسة الإعمار  
المشاركة  
السكن  
المضاربة  
التراخيص  
التراث

# السكن



# تمديد عقود الإيجار لسنة واحدة:

لا حماية كافية لضمان الحق في السكن

إن تمديد عقود الإيجار في الأبنية والعقارات المتضررة غير كافٍ نظرًا للأزمات الاقتصادية والمالية والاجتماعية القاسية التي تضرب المجتمع اللبناني وللوقت الذي سيستغرقه ترميم هذه المباني.

بشكل أوسع، إنّ تشديد القانون على قدسية الملكية الخاصة وإرتباطها بحرية التعاقد يشكل عائقًا أمام ضمان الحق في السكن - مع العلم أن ضبط الإيجارات كان دومًا الآلية الأساسية التي تحكم عمليات التآجير حتى عام ١٩٩٢.

## (القانون رقم ١٩٤/٢٠٢٠)

قرر القانون تمديد جميع عقود الإيجار لمدة سنة في الأبنية المتضررة ووفقًا للشروط التالية:

- طبيعة المأجور: مدد القانون عقود الإيجار السكنية وغير السكنية، وهذا يعني أن الأفراد والمؤسسات التجارية والسياحة يستفيدون من هذا التمديد، ويمكنهم إشغال الأبنية والشقق والمكاتب التي يسكنون أو يعملون فيها، ولا يمكن للمالك طردهم منها.

- نوع عقود الإيجار: مدد القانون العقود الخاضعة لحرية التعاقد والعقود الممددة بالقوانين الاستثنائية، أي ان التمديد يشمل الإيجارات "القديمة" والإيجارات "الجديدة" المعقودة بعد العام ١٩٩٢.

- بما أن عقود الإيجار يمكن أن تكون خطية أو شفوية، يستفيد المستأجر الذي لم يوقع عقد إيجار خطي من حق التمديد أيضا.

في مقابل هذا، لا يذكر القانون أيّ حقوقٍ «مقدّسة» أخرى يكفلها الدستور كالحق في السكن، بل إنّ ما يصنّفه مصلحة عامة تبرّر التدخل في حقوق الملكية الخاصة يقتصر على الشكل لا وجهة الاستخدام، أي على المباني وقطع الأرض التي يمكن شراؤها، وحيث يمكن تخزين رأس المال وتبادلته.

إن خيار حماية حقوق الملكية الخاصة عن طريق ربطها بحرية التعاقد يشي بتمسك القانون بنموذج الاقتصاد الريعي الذي أثبت فشله.

نظرًا للوضع الاقتصادي الذي يتراجع باطراد، لا بدّ من إقرار قانون إيجارات جديد ينصّ على أسعار عادلة ويوفّر الأمن والاستدامة لحماية حقوق السكن للسكان.

لم يتضمن القانون أي ضمانات تتعلق بحق السكان في المناطق والمباني المتضررة بمسكن بديل الى حين إعادة بناء أو ترميم منازلهم، كأن ينص على الزامية إيوائهم في أماكن معينة. وعليه، تركت الدولة السكان الذين فقدوا منازلهم، لا سيما الفئات الأكثر هشاشة منهم كذوي الدخل المحدود وذوي الاحتياجات الخاصة، عرضة للتشرّد وملزمين بالاتكال على الجمعيات الخيرية والمساعدات.

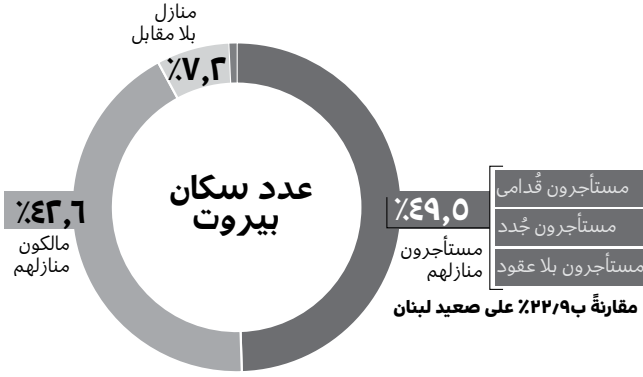
- يشمل التمديد العقارات أو الأقسام في الأبنية المتضررة في أي منطقة، وهذا يشمل الشقق والمكاتب والمستودعات والمواقف وغيرها من الأماكن المستأجرة.

- مددت العقود لمدة سنة كاملة من تاريخ نشر القانون أي لغاية ٢٠٢١/١٠/٢٢. يحق للمستأجر وحده فسخ عقد الإيجار إذا أراد.

- لا يحق للمالك فسخ عقد الإيجار قبل ٢٠٢١/١٠/٢٢. يحق للمستأجر وحده فسخ عقد الإيجار إذا شاء ذلك وبأي وقت.

- في حال لم يكن المبنى صالحاً للسكن، يستفيد السكان من حق تمديد عقد الإيجار نظرياً، أي أنه يمنع على المالك تآجير المنزل إلى أي شخص آخر لغاية ٢٠٢١/١٠/٢٢ على الأقل.

- لم يفرّق القانون بين الأبنية المتضررة بالكامل أو جزئياً، ولم يذكر ما هو مصير عقود الإيجار في الأبنية المدمّرة أو غير القابلة للترميم.



## الإيجار الوسيلة الأساسية للوصول إلى السكن في بيروت

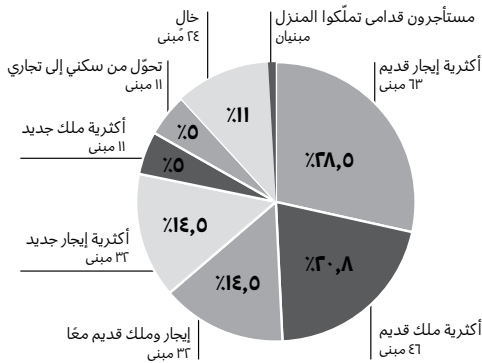
وفقاً لإحصاء برنامج  
الأمم المتحدة الإنمائي  
عام ٢٠٠٨

ينقسم المستأجرون إلى ثلاث فئات: السكان القدامى الذين يسكنون النسيج العمراني القديم في المدن بواسطة قانون الإيجارات القديم، أي ضبط الإيجارات الذي توقف العمل به عام ١٩٩٢؛ المستأجرون «الجدد» وفق قانون الإستثمار: هذا هو قانون الإيجارات الوحيد الذي بموجبه يستأجر السكان في المدينة؛ والمستأجرون بلا عقود الذين يسكنون عبر ترتيبات سكنية مختلفة تتمثل بتقسيم الشقق لغرف، الساكنة وتأجير الأسرة.

## سكان الرميل

بحث للجامعة اللبنانية عام ٢٠١٢

أكثرية مُستأجرين	أكثرية سكان قدامى	نسبة كبيرة مسنين	نسبة كبيرة سكنهم قرب عملهم
٧٥% من سكان الرميل هم من المستأجرين وهم من أصحاب الدخل المتدني	٦٥% سكان قدامى ٥١% أكثر من ٣٠ سنة ٨٢% أكثر من ١٠ سنوات (حي الروم / الرميل)	٧٠% سكان أعمارهم أكثر من ٤٠ سنة ٣٢% سكان أعمارهم بين ٥٥ و ٧٠ سنة (حي الروم / الرميل)	٤٠% من السكان يعملون في مار مخايل



## المشهد السكني في حيّ الروم - الرميل

مثال من مسح  
استديو أشغال عامة  
٢٠١٥-٢٠١٧

## هل يحق للمالك طرد المستأجر من المأجور خلال فترة التمديد؟

لا يحق للمالك طرد أي مستأجر يستوفي الشروط أعلاه خلال فترة التمديد أي لغاية ٢٢/١٠/٢٠٢١، وذلك حتى في حال لا يوجد عقد إيجار خطي.

في حال وجّه المالك إنذاراً للمستأجر بالإخلاء، يعتبر هذا الإنذار باطلاً لتعارضه مع صراحة القانون.

يمكن إبلاغ مخفر الشرطة في حال طلب المالك من المستأجر مغادرة المأجور أو إخلاءه.

## هل يحق للمالك طلب زيادة قيمة بدلات الإيجار خلال فترة التمديد؟

لا يجوز للمالك طلب زيادة قيمة بدلات الإيجار في الأبنية المتضررة لأن القانون مدد عقود الإيجار «بجميع مفاعيلها» أي بنفس الشروط التي كانت عليها بتاريخ ٤ آب ٢٠٢٠.

في حال رفض المالك استلام بدلات الإيجار التي كان متفق عليها قبل ٤ آب ٢٠٢٠، يمكن للمستأجر تسليمه قيمة البدلات عن طريق الكاتب العدل وتنظيم محضر «العرض والايذاء» لدى مكتب الكاتب العدل.

## ما العمل في حال لم يتمكن المستأجر من دفع بدلات الإيجار؟

لا يحق للمالك أو للقوى الأمنية الزام المستأجر بإخلاء المأجور إلا بموجب قرار قضائي لأن القانون يمنع المالك من استيفاء حقه بالذات.

يمكن إبلاغ مخفر الشرطة في حال طلب المالك من المستأجر مغادرة المأجور أو إخلاءه بغياب أي قرار قضائي.



# لضمان الحق بالسكن

- اتباع سياسة صفر إخلاء
- إقرار برنامج دعم المالكين والمستأجرين ذوي المداخيل المحدودة وتأمين سكن بديل بظروف مناسبة عند حصول أي إخلاء
- ضبط سوق الإيجارات وتحديد بدلات الإيجار وفق مؤشرات تأخذ في عين الاعتبار تضخم العملة والأجور
- فرض إبرام عقود الإيجار بالليرة اللبنانية وحماية المستأجرين من أعباء زيادة كلفة الإيجار
- حماية المستأجرين بلا عقود من ممارسات تهدد سكنهم أو تستغل شروط الإقامة والكفالة لغير اللبنانيين لترهيبهم وتهديد أمنهم السكني

# اقتراحات

- تحديد آلية تطبيق بند تمديد كافة عقود الإيجارات السكنية وغير السكنية الذي يحمي من الإخلاء، وإعلام المخاتير والمخافر والسلطات المحلية بذلك.
- تمديد كافة العقود طيلة فترة إعادة التأهيل والترميم، بدلاً من سنة واحدة فقط.
- تقديم ضمانات محددة لجهة السكن البديل أو التعويض عنه الى حين تأهيل المنزل غير قابل للسكن.

بهدف ضمان الحق في السكن بشكل جذري يتخطى القانون وإجراءاته، لا بد من العمل على كافة المطالب الملحة التالية:

تمّ وضع هذه الإقتراحات استناداً إلى بحث استديو أشغال عامة وتم تطويرها بالتعاون مع مجموعة متنوّعة من السكان خلال اجتماعات عقدت في مختلف الأحياء المتضررة. تشكل هذه الإقتراحات منطلقاً أولاً لإعادة النظر في قانون إعادة الإعمار، مع الأخذ بعين الاعتبار ضرورة أن يكون المتضررون شركاء فاعلين في رسم السياسات المتعلقة بمستقبل أحيائهم.

سياسة الإعمار  
المشاركة  
السكن  
المضاربة  
التراخيص  
التراث

Lofts, Penthouse

m<sup>2</sup> to 370m<sup>2</sup>

Call us: 7676 1313

www.aspectdevelopment.com

the mids  
mikha

المضاربة

2 and 3 bedroom apartments

lofts

penthouse

contemporary  
quality of living

الوحيين قريين

الوحيين قريين

حسب راس المال

لقد حضر

لقد حضر

كما منع القانون معاملات الضم والفرز لمدة سنة باستثناء المعاملات التي تقوم بها الدولة.

### تجميد عقود البيع المعقودة بين

٢٠٢٠/٠٨/٠٥ و ٢٠٢٠/١٠/٢٢

بما أن القانون منع بيع العقارات في المناطق الأربعة المحمية بعد تاريخ نفاذه في ٢٠٢٠/١٠/٢٢، قرر أيضاً تجميد عقود البيع التي تم عقدها قبل نفاذ القانون وبعد حصول التفجير، أي بين ٢٠٢٠/٠٨/٠٥ و ٢٠٢٠/١٠/٢٢، وأنشأ لجنة للتدقيق بصحة هذه العقود.

### قرار تجميد عقود البيع المنظمة بين

حصول التفجير في ٢٠٢٠/٠٨/٠٥

و صدور القانون في ٢٠٢٠/١٠/٢٢

وفقاً للشروط الآتية:

### - العقود المجمدة: قرر القانون

تجميد ثلاثة أنواع من العقود المتعلقة ببيع العقارات: وكالات البيع والوعود بالبيع وعقود البيع المسوَّحة التي تتناول العقارات الواقعة في المناطق المتضررة المحمية (المرفأ، الصيفي، المدور، والرميل).

بالمطورين العقاريين وشركة سوليدير وأصحاب العقارات الواقعة في منطقتها، مع ما لذلك من زيادة لامتيازات هذه الشركة التي تتمتع بها على السوق العقارية وذلك منذ ثلاثة عقود، وتوسيعاً لقدرتها على التحكم بالأسعار. فهو إذاً تعزيز لاحتكار الكبار بحجة حماية الضعفاء.

· يميّز القانون في حماية أصحاب العقارات المتضررة من الغبن وشراء عقاراتهم بأبخس الأثمان، فلا يحمي سوى مالكي العقارات في هذه المناطق الأربع. أما الآخرون فيستفيدون فقط بموجب القانون بالحق في التعويض. ومن هذه الزاوية، يكشف القانون عن بعد طائفي واضح قوامه الحفاظ على «الهوية الطائفية» لبعض المناطق الجغرافية.

· لم يتضمن القانون منعاً لتشييد أبنية جديدة في المناطق المحمية، علماً أن هذا المنع كان وارداً في إقتراح القانون. وهذا يشجّع هدم المباني الموجودة ويفتح المجال للمضاربات العقارية، لا سيما نظراً لوجود نسبة عالية من العقارات غير المبنية في هذه المناطق.

## (القانون رقم ١٩٤/٢٠٢٠)

وضع القانون قيود على التصرف وانتقال الملكية على الأبنية المتضررة المتواجدة في المنطقة المحمية التي حددها القانون (المرفأ، الصيفي، المدور، والرميل).

لم يضع القانون أي قيود على بيع العقارات المتضررة الواقعة في المناطق الأخرى، وهذا يعني ان اصحاب هذه العقارات لا يتمتعون بأي حماية من الغبن، ومن الممكن بيع هذه الأبنية والعقارات دون أي قيود.

### أولاً، منع التصرف بالعقارات لمدة

سنتين بين ٢٠٢٠/١٠/٢٢ و ٢٠٢٢/١٠/٢٢

يمنع القانون لمدة سنتين «القيام بأي عمل تصرفي ناقل للملكية» على العقارات أو الأبنية أو الأقسام المفرزة أو الحصص الشائعة في العقارات الواقعة في المناطق المحمية، حيث ستقوم المديرية العامة للتنظيم المدني بوضع إشارة «منع تصرف» على جميع الصحائف العينية لهذه العقارات.

# قيود على التصرف وانتقال الملكية

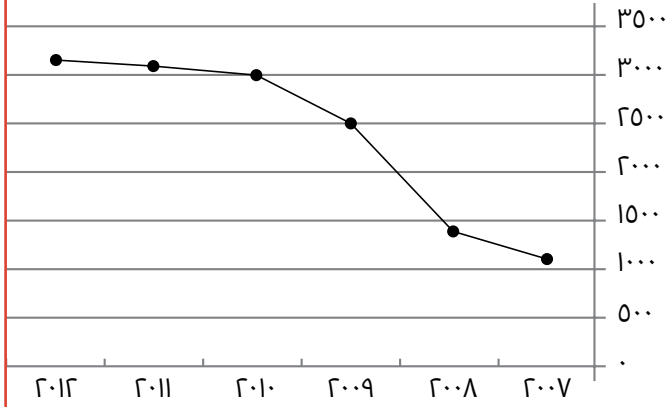
## تعزيز الاحتكارات بدلا من الحد من المضاربات العقارية

· تعتبر إجراءات الحماية المقررة غير كافية لتحقيق أهداف القانون العلنة وهي حماية المناطق المتضررة من المضاربة العقارية. وهي بمثابة تأجيل للمشكلة، خصوصاً إن لم تترافق مع اجراءات أخرى، أبرزها تسهيل شروط الحصول على تراخيص لترميم المباني المتضررة، منعاً لتعسف المالكين غير الراغبين بترميمها.

· بحجة حماية الأفراد من الغبن، تم حصر عرض بيع العقارات في «المناطق المتضررة»

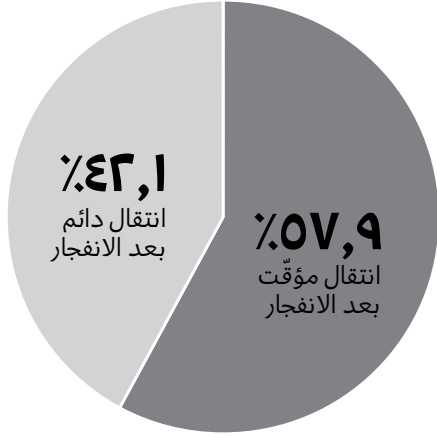
## تطوّر أسعار الشقق في مار مخايل

الأسعار (دولار/م<sup>٢</sup>)



مصدر الأرقام:  
تقرير GAIA-heritage

## نسب الانتقال بعد الانفجار



وقف مسح استديو أشغال عامة في الحي السكني الممتد بين شارع أرمينيا وشارع الخازنين - تشرين الأول ٢٠٢٠

\* معاملة الفرز هي عملية تقسيم عقار او عدة عقارات الى قطع، او تقسيم بناء الى حقوق مختلفة (شقق وطوابق).

\* معاملة الضم هي عملية ضم عقارين او أكثر (متجانسين ومتلاصقين) الى بعضهما البعض ليصبح المجموع عقارا واحدا.

المحاضر. يمكن لأي من المالك أو الشاري الطعن بقرار اللجنة أمام محكمة الاستئناف المدنية في بيروت في مهلة ١٥ يوما. لا يمكن الطعن بقرار محكمة الاستئناف المدنية في بيروت.

### الأبنية المستثناة من القيود:

قرر القانون استثناء بعض العقارات من الحماية (أي من قرار منع التصرف والبيع والتجميد التي فصلناها أعلاه). وبالتالي، يمكن بيع هذه الابنية والتصرف بها دون أي قيود. وهذه الأبنية المستثناة هي التالية:

- الأبنية المخصصة للبيع من الغير، شرط أن تكون ملكية الأقسام ما زالت جارية على اسم المالك الأساسي، وأن يكون الملك الأساسي يتعاطى الأعمال العقارية وتجارة الأبنية بحسب قيود وزارة المالية،
- العقارات المملوكة من شركة «سوليدير» أو الواقعة في نطاقها،
- التأمينات العقارية المعقودة بهدف إعادة الترميم والبناء.

- تاريخ تنظيم العقود: اقتصر القانون على تجميد عقود البيع المعقودة بين تاريخ وقوع التفجير في وتاريخ صدور القانون، بما أنه لا يمكن التصرف بالعقارات بعد صدور القانون. واستثنى القانون عقود واتفاقيات البيع والوكالات غير القابلة للعزل المنظمة قبل ٢٠٢٠/٧/٥. وهذا يعني أنه من الممكن التصرف بناء عليها دون أي تجميد.

- رفع التجميد: ألزم القانون إخضاع هذه العقود للتدقيق بصحتها من قبل لجنة متخصصة يحق لها رفع قرار التجميد.

- قرر القانون إنشاء لجنة متخصصة للتدقيق في عقود البيع المعقودة بين ٢٠٢٠/١٠/٢٢ و٢٠٢٠/١٠/٠٥. وهذا يعني أنه يمكن تنفيذ هذه العقود وبيع العقارات الواقعة في المناطق المحمية فقط في حال موافقة هذه اللجنة المؤلفة من قاض من الدرجة ١٠ وما فوق، قاضيين من الدرجة ٨ ما فوق، خبير مهندس مدني وخبير تخمين عقاري محلفين يلحق بها مساعدان قضائيان لضبط



# لكبح المضاربة العقارية

ويجب أن تترافق هذه الإجراءات مع تدابير أخرى تحدّ من المضاربات العقارية في المدينة برمتها، وذلك عبر:

● فرض ضرائب تصاعدية على الأرباح العقارية

● وضع نظام ضريبي عادل يحدّ من المضاربات العقارية ويشمل الضرائب التصاعدية على الأراضي الموجودة في المناطق العمرانية، والضرائب على الأراضي غير المستخدمة، والضرائب على الأملاك المبنية الشاغرة

# إقتراحات

إنّ وضع قيود على التصرف بملكية العقارات لا يكفي وحده للحدّ من المضاربات العقارية في المناطق المتضرّرة. لذلك، ينبغي استكمال هذا الإجراء من خلال:

● منع تشييد أبنية جديدة في المناطق المتضرّرة

● إلغاء امتيازات المستثمرين والشركات الكبرى وضبط قدرتها على التحكم بالأسعار

● توسيع نطاق حماية السكان من المضاربات العقارية ليشمل كافة الأحياء المتضرّرة، وليس فقط المناطق الأربع التي حدّدها القانون.

تمّ وضع هذه الإقتراحات استناداً إلى بحث استديو أشغال عامّة وتم تطويرها بالتعاون مع مجموعة متنوّعة من السكان خلال اجتماعات عقدت في مختلف الأحياء المتضرّرة. تشكّل هذه الإقتراحات منطلقاً أولياً لإعادة النظر في قانون إعادة الإعمار، مع الأخذ بعين الاعتبار ضرورة أن يكون المتضرّرون شركاء فاعلين في رسم السياسات المتعلّقة بمستقبل أحيائهم.

سياسة الإعمار  
المشاركة  
السكن  
المضاربة  
التراخيص  
التراث

# التراخيص

## الاساسي للبناء

مثلاً: التوريق والدهان والطرش الخارجي، اعمال منع النش، التلبيس الخارجي، تركيب وتعغير الشبكة المائية والكهربائية والصحية الخارجية، اعمال المنجور الخارجي من اية مواد كانت، ترميم وابدال السقوف الموجودة والشرفات الموجودة دون ادخال اية تقوية على الهيكل الاساسي للبناء، فتح او سد نوافذ وابواب داخلية.

تتطلب تقديم تصريح للبلدية

أعمال التدعيم والترميم والتسديد التي تتناول الهيكل الاساسي للبناء او تغيير او انشاء حيطان داخلية او خارجية او فتح او سد نوافذ او ابواب خارجية.

تتطلب رخصة / تقديم تصريح للبلدية والحصول على موافقة الدوائر الفنية

موافقة المالك للحصول على الترخيص ضرورية.

إرفاق الطلب بموافقة خطية من المالك أو بقرار قضائي يسمح للمستأجر بالترميم. فبحسب قانون البناء، إن أشغال التدعيم التي تتناول الهيكل الأساسي لأي مبنى تخضع لرخصة ترميم إلزامية يطلبها المالك. وفي حال تمنع المالك عن الترميم أو منع المستأجر من تصليح الأضرار لسببٍ أو لآخر، يصبح المستأجر أمام خطرٍ جدّي بالتهجير.

في حالات عدة، إنّ الحق الحصري المعطى للمالك دون سواه في تقديم طلب الترخيص للمباني التي تعاني من أضرار إنشائية يضع المالك في موقع السيطرة على مصير ترميم المبنى أو عدم ترميمه، حتى لو أراد القاطنون الترميم.

وهذا يجعل مالك البناء المتضرر قادراً على التلکؤ عن الترميم خلال مدة السنتين التي يمنع خلال التصرف بالعقار إلى حين يصبح بيع العقار ممكناً.

كما أنّ القانون لم يتضمن أي ضمانات محددة لجهة ضمان السكن البديل أو التعويض عنه الى حين تأهيل المنزل غير القابل للسكن. لذا على السكان أن يتحملوا هذا العبء بنفسمهم حالياً وطلب الدعم من الجمعيات الخيرية التي تدعم ضحايا التفجير.

## (القانون رقم ١٩٤/٢٠٢٠)

تم إعفاء رخص الترميم وعمليات إعادة البناء من الرسوم المتوجبة عليها، إنما لم يتضمن القانون أي تعديل لشروط رخص البناء والترميم. لذا يقتضي على مالك البناء الاستحصال على الرخص المناسبة من الدوائر المختصة (بلدية بيروت) قبل المباشرة بأعمال بناء أو هدم أو ترميم الأبنية المتضررة.

الشروط القانونية للقيام بأعمال إعادة الإعمار

اعمال الترميم الداخلية

مثلاً: التوريق والدهان والطرش والتبليط والتلبيس واعمال الديكور والتجميل وتعغير المنجور وتعغير الشبكة والاجهزة الصحية والكهربائية والمائية واعمال التدفئة وتكييف الهواء.

لا تتطلب أي رخصة أو موافقة مسبقة

اعمال الترميم والصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل

# آلية إعادة البناء والترميم

التراخيص بشكلها الحالي هي عقبة أمام العودة السريعة

في سياق الحاجة الملحة للترميم السريع لعودة السكان إلى بيوتهم واستعادة الحياة في الأحياء المتضررة جراء الانفجار، أبقى القانون شرط الاستحصال على تراخيص الترميم للأبنية المتضررة على حاله ولم يزل العوائق التي قد يواجهها سكان المناطق المتضررة والمستأجرين. برزت لدى قاطني المنطقة والعاملين فيها إشكالية الاستحصال على تراخيص ترميم المباني المتضررة إنشائياً من بلدية بيروت والحق الحصري للمالك دون سواه في تقديم طلب الترخيص للترميم، أو ضرورة

- في حال ساهم المستأجر في تكاليف الترميم، يمكنه أن يحسم المبلغ لاحقاً من بدلات الإيجار.

- في حال تخلف المالك عن سوء نية، عن تقديم تصريح الترميم، يمكن للمستأجر الذي اضطرّ لاستئجار مكان آخر ببدل أعلى من بدل إيجار العقار المتضرّر، أن يطالب المالك بتعويضه عن هذا الضرر طوال فترة التأخير.

يمكن لبلدية بيروت فرض أعمال الترميم أو القيام به على نفقة المالك.

{المادة ١٨ (قسم ٧) من قانون البناء ٦٤٦ \ ٢٠٠٤: «على المالكين أن يحافظوا على نظافة واجهات أبنيتهم وأجزائها الأخرى وعليهم عند الاقتضاء أن يقوموا بدهنها أو توريقها أو طرشها أو ترميمها، وإذا تمنعوا يحق للبلدية بعد إخطارهم أن تقوم بالعمل المذكور على نفقتهم.»}

### واجب المالك في اتخاذ الإجراءات اللازمة لترميم المبنى على نفقته

- في حال كان عقد الإيجار جديداً (أي بعد ١٩٩٢/٧/٢٣):  
إن مالك العقار ملزم بترميمه على نفقته لكي يعود مؤهلاً لاستعمال المستأجر. فالقانون يلزمه بصيانة المأجور وبإجراء الإصلاحات الضرورية الكبرى. كما يلزمه بإجراء الإصلاحات الضرورية الصغرى التي تنجم عن قوّة قاهرة مثل التفجير.

- في حال كان عقد الإيجار قديماً (أي قبل ١٩٩٢/٧/٢٣):  
يتحمّل المستأجر كامل نفقات الإصلاحات في الأجزاء الداخلية (غير المشتركة) للمأجور المتضرّر.

### أعمال تشييد وتحويل وتجديد الأبنية

تتطلب الحصول على رخصة بناء من البلدية

موافقة المالك للحصول على الترخيص ضرورية.

في حال كان المبنى لا يزال صالحاً للسكن: إن المالك مسؤول عن إجراء الإصلاحات الضرورية أو تحمّل تكاليفها.

في حال لم يكن المبنى صالحاً للسكن: إن المالك مسؤول عن ترميم المنزل ليعود مؤهلاً للسكن وفقاً لشروط السلامة العامة.

### ما العمل في حال امتنع مالك العقار عن ترميمه؟

- يمكن للمستأجر إجراء بعض أعمال الترميم التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء.

- في حال امتنع مالك البناء عن القيام بأعمال الترميم أو عن تقديم طلب تصريح بالترميم إلى بلدية بيروت لأيّ سبب، يمكن للمستأجر أو لأحد المالكين (في حال وجود أكثر من مالك للعقار المتضرّر) أن يقدموا طلباً لقاضي الأمور المستعجلة في بيروت:

- لإلزام المالك بإجراء الإصلاحات تحت طائلة دفع غرامة إكراهية،
  - للحصول على قرار يسمح لهم بإجراء الإصلاحات بأنفسهم.
- {المادة ٥٤٧ من قانون الموجبات والعقود.}

- يمكن للمستأجر (أو أحد المالكين في حال تعدّد المالكين) تقديم طلب تصريح بالترميم إلى بلدية بيروت بأنفسهم، ويجب أن يتضمّن الطلب:

- موافقة خطية من قبل جميع المالكين،
- أو قرار من قاضي الأمور المستعجلة في بيروت يسمح للمستأجر (أو لأحد المالكين) بإجراء أعمال الترميم.

## مقهى «إم نزيه» ومعرفة الترخيص

تقع قهوة «أم نزيه» في منطقة الجُميزة ضمن بناءٍ لحقت به أضرار إنشائية جراء تفجير المرفأ. مدّدت «إم نزيه» عقد إيجارها العام الماضي لمدة عشر سنوات، أي حتى ٢٠٢٩. إلا أنّ مالك المبنى - وهو شركة استثمارية تملك مبانٍ عدة في الحي - يرفض بدء معاملات الاستحصال على رخصة،

## وبالتالي يمنع الترميم لرغبته ببيع العقارات.

وبالرغم من استعداد «مبادرة بيروت للتراث» لترميم المبنى على نفقتها بالتعاون مع «المركز العربي للعمارة»، إلا أنّ المالك يرى في الترميم عائقاً أمام بيع عقاراته، حيث تزداد احتمالات البيع والمضاربة العقارية إذا كان العقار خالياً والبناء مهتماً.

هكذا، يغدو القانون عاجزاً تماماً عن تحقيق أهدافه المعلنة، حيث أن إبقاء شرط الاستحصال على تراخيص الترميم على حاله يجعل مالك البناء قادراً على التلكؤ عن الترميم خلال مدة السنتين إلى حين يصبح بيع العقار ممكناً.

## قصة جورجيت تتكرر

على العقار رقم ٦٤١ في شارع مار مخايل، تقع ثلاث مبانٍ صغيرة يسكنها كل من السيدة المُسنّة جورجيت، أم ميشال وزوجها المُقعّد، مدام حياة، عائلة السيد ناصيف، عائلة أبو وحيد، والسيد جورج. أربعة من هذه العائلات يسكنون بالإيجار القديم وإثنان كمالكين قدامى. بعد وفاة المالك الرئيسي قبل سنوات، تملك الورثة العقار، وهم ١١ شخصاً، إثنان منهم فقط يقيمان في العقار. في العام ٢٠١١، قام مستثمرٌ بإسم «شركة ميكالانج» بشراء أسهم المالكين غير القاطنين في المبنى، ممّا حاصر المالكين القاطنين، فاضطراً إلى البيع. أخذت الشركة السكّان تدريجياً وحضّرت لمشروع كبير. حجز المالك الجديد بيت جورجيت بالشمع الأحمر بعد وفاتها وقبل أن يتمكن أولادها من الدخول إلى البيت وأخذ أغراضها. أمّا أم ميشال وزوجها، ومامد حياة، وعائلة السيد ناصيف، وعائلة أبو وحيد، والسيد جورج، فلم يستطيعوا البقاء في الحي لإرتفاع أسعار السكن فيه، وانتقلوا إلى خارج بيروت.

هذه القصة هي نموذج لحالات معظم العقارات التي يملكها عدة مساهمين. فأولئك الذين لديهم أقل حصة في الممتلكات - ومعظمهم من النساء اللواتي يعشن في العقارات - يتم تهميشهم في اتخاذ القرار فيما يتعلق بمستقبل مساكنهم.

هذا الواقع مستمرٌ بعد الانفجار، لا بل يتفاقم. فالأقلية من النساء المساهمات أو المقيّمات، مهدّدة بعدم العودة إلى منازلها بسبب قرارات غالبية المساهمين الذكور (الذين يعيشون في مكان آخر) بعدم الترميم.

# لتسهيل التراخيص

بشكل محدد، ينبغي تسهيل عملية الحصول على تراخيص لترميم المباني المتضررة من خلال:

- إعطاء المستأجرين الحق بالإستحصال على التراخيص
- تسريع البت بالتراخيص من قبل البلدية والمحافظ
- تسريع آلية عمل المديرية العامة للآثار في الكشف على المباني التراثية وتقييم وضعها
- أن تؤدي بلدية بيروت ومحافظها واجبهما في فرض الترميم أو أخذه على عاتقهما، كما تحدد المادة ١٨ من قانون البناء.

# إقتراحات

على الرغم من وجود البند الذي يمنع القيام بأي عمل تصرّفي ناقل للملكية في العقارات الواقعة في المناطق المتضررة لمدة سنتين، إلا أنّ ذلك لا يحل مشكلة المضاربة العقارية بل يؤجّلها، في ظل الاستمرار بشرط الاستحصال على تراخيص الترميم وذلك لأن مالك العقار (لا سيّما المطور أو المستثمر) بإمكانه التلكؤ عن الترميم خلال مدة السنتين إلى حين يصبح بيع العقار ممكناً.

لذلك يصبح رفع الحواجز القانونية المتمثلة بالتراخيص واعتبارات الملكية مطلباً ملحاً.

تمّ وضع هذه الإقتراحات استناداً إلى بحث استديو أشغال عامّة وتم تطويرها بالتعاون مع مجموعة متنوّعة من السكان خلال اجتماعات عقدت في مختلف الأحياء المتضررة. تشكل هذه الإقتراحات منطلقاً أولياً لإعادة النظر في قانون إعادة الإعمار، مع الأخذ بعين الإعتبار ضرورة أن يكون المتضررون شركاء فاعلين في رسم السياسات المتعلقة بمستقبل أحيائهم.

سياسة الإعمار  
المشاركة  
السكن  
المضاربة  
التراخيص  
التراث

# التراث



لم يلحظ القانون أية تدابير خاصة بالنسبة لإنشاء حقوق عينية على الأبنية التراثية غير المسجلة على «لائحة جرد الأبنية ذات الطابع التراثي». وهذه اللائحة لا تشمل سوى جزء ضئيل جداً من الأبنية التراثية، مما يعني ترك مصير أغلبية الأبنية التراثية في وضعية غامضة.

### آلية حماية الأبنية التراثية المسجلة غير واضحة

يكتفي القانون بالتأكيد على ضرورة «مراجعة» وزارة الثقافة قبل ترتيب أي حق عيني على الأبنية التراثية. ومن غير المعروف إن كانت ستفسر هذه «المراجعة» كإمكانية الاكتفاء بإعلام الوزارة، أو إن كان ضرورياً الاستحصال على موافقتها، علماً أن القانون لا يتضمن أي معيار أو قيد على قرار الوزارة.

### القانون لم يفسر كيفية تحديد الصفة التراثية للأبنية

لم يحدد القانون كيفية تحديد إذا كان البناء ذات طابع تراثي، وتالياً إذا كان يتطلب إعادة بنائه أو ترميمه إذناً من وزارة الثقافة. إن ربط ترميم الأبنية التراثية المتضررة بإجراء إضافي متمثل بالمرور بالديرة العامة للآثار، يثير

### آلية هشئة لحماية التاريخ التراثي

تُعتبر آلية حماية الأبنية التراثية وإعادة إعمارها والتي يضعها القانون - خصوصاً إن كانت موازية لنظام منع التصرف والتجميد لحماية المناطق المتضررة - هشئة جداً، ولا تأخذ بعين الاعتبار قاطني المباني ولا تحيط الآلية بمقاربة شاملة اجتماعية واقتصادية.

### حماية الأبنية دون الأحياء التراثية

لم يأت القانون على ذكر معاملات رخص البناء الجديدة في المناطق المتضررة، أي أنه يسمح في بعض الحالات (عقار غير مبني أو عقار لا يحتوي على بناء تراثي) بالاستحصال على رخصة لبناء أبراج أو أبنية لا تنسجم مع النسيج التقليدي للمنطقة، مما يؤدي إلى تشويه طابع الأحياء ومحو الهوية التاريخية للمدينة. رغم أن القانون يهدف إلى حماية هذه الهوية التاريخية، إلا أن الحماية القانونية اقتصرت على الأبنية التراثية من دون الأحياء.

### لا حماية للأبنية التراثية غير المسجلة على لائحة الجرد العام

## (القانون رقم ١٩٤/٢٠٢٠)

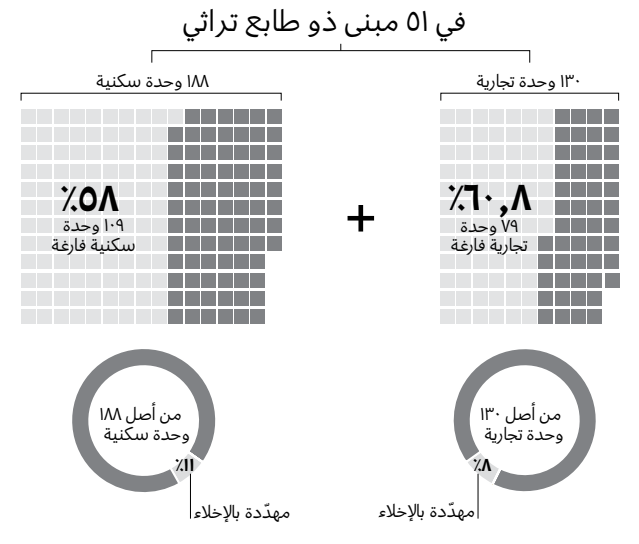
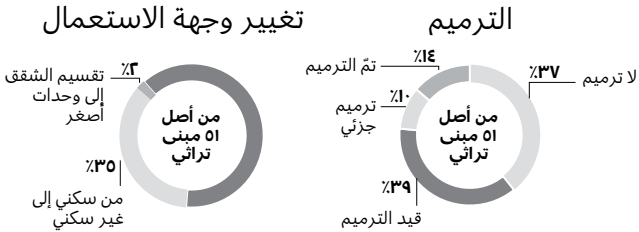
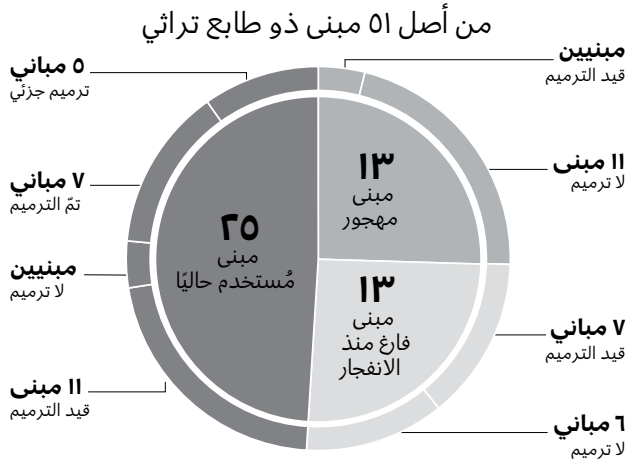
شدد القانون على حماية خاصة للأبنية ذات الطابع التراثي المتضررة:

- منح وزارة الثقافة صلاحية وضع خطة لإعادة الإعمار والترميم فيما يتعلق بالأبنية التراثية.
- منح اللجنة التنسيقية صلاحية الرقابة على إتمام عمليات الترميم والتدعيم للأبنية التراثية والمصنفة وفقاً للقوانين.
- منع ترتيب أي حق عيني من أي نوع كان على أي بناء مدرج على "لائحة جرد الأبنية ذات الطابع التراثي" إلا بعد مراجعة وزارة الثقافة.
- منع إعادة بناء الأبنية التراثية المهتمة أو المتضررة إلا بإذن من وزارة الثقافة. يتضمن الإذن المحافظة على المواصفات نفسها والشكل الخارجي نفسه للبناء.

# الحفاظ على المباني التراثية

## لا حماية للنسيج الاجتماعي والاقتصادي

يمكننا القول إن التوجّه العام للقانون ارتكز على المباني حصراً، مع غياب أي دافع لحماية النسيج الاجتماعي، وسُبل الحياة المحلية التي تضررت على نحو بالغ بفعل الانفجار. يذكرنا هذا التوجّه بجهود حفظ التراث التي قامت في منتصف تسعينات القرن الماضي، دون أن تقتصر بإطار تنظيمي شامل يضمن حقوق سكان بيروت ما بعد حرب ١٩٧٥-١٩٩٠، ما أدى إلى موجات واسعة من هدم المباني والتهجير.



## الترميم، الشغور والإخلاء

بحسب مسح استديو أشغال عامة شمل كئلتين حضريتين في منطقة المدوّر العقاري حيث يرتفع عدد الأبنية ذو الطابع التراثي - نشرين الأول ٢٠٢٠

شمل البحث ٥١ مبنى ذي طابع تراثي أي مجموع ١٨٨ وحدة سكنية و ١٣٠ وحدة تجارية.

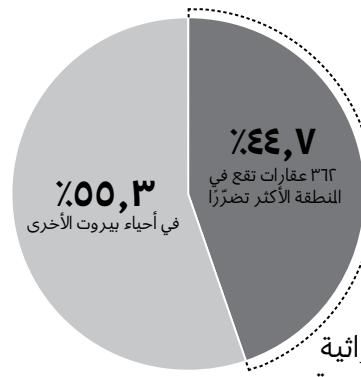
٢٥,٥٪ من المباني التي تم إحصاءها (أي ١٣ مبنى) مهجورة، و ٢٥,٥٪ منها فارغة منذ الانفجار، ولا يزال عدد كبير من إجمالي المباني غير مُرمّم.

الملفت أن حوالي نصف المباني الفارغة منذ الانفجار لم تُرمّم بعد، بالإضافة إلى ارتفاع نسبة المباني التي حصل فيها تغيير لوجهة الاستعمال من سكني إلى غير سكني - ما يطرح تساؤل حول مصير السكان وإمكانية عودتهم إلى شققهم.

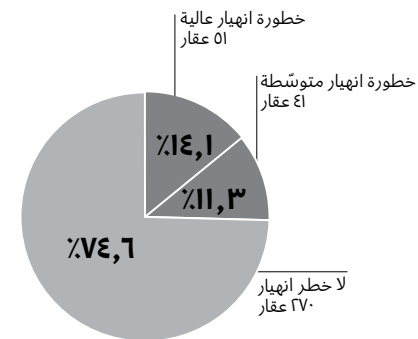
بالانطلاق من هنا، وفي غياب الإحصاءات الرسمية حول شغلي المباني وأوضاعهم، كيف تُحدّد الجهات الرسمية والجمعيات المعنية بالتراث أولويات الترميم وأي مباني تحتاج الترميم قبل غيرها؟

بحسب نقابة المهندسين حوالي ٣٦٢ عقار فيه مبان ذو طابع تراثي تتوزّع بين أحياء بيروت الأكثر تضرراً أي المدوّر والرميل والصيفي. وبحسب التقرير الإنشائي الذي أجرته النقابة بعد الانفجار تبين أن حوالي ٩٢ عقار منها فيها مباني خطورة انهيارها عالية أو متوسطة وبالتالي تحتاج إلى أعمال تدعيم وترميم.

## ٨١٠ عقارات تتضمّن مبان ذو طابع تراثي في بيروت



## وضع المباني التراثية في المناطق المتضررة



المخاوف لجهة احتمال تأخير عمليات الترميم، إن كان بسبب إجراءات الترخيص أو المعايير المعتمدة للترميم، في وقت يحتاج فيه السكان للعودة السريعة والأمنة إلى منازلهم. على صعيد متّصل، تفتقر المديرية العامة للآثار إلى أي مقارنة اجتماعية - اقتصادية للتراث. فالمسوحات التي تعتمد عليها لا تشمل، حتى الآن، أي بيانات عن السكان وكيفية إشغال هذه المبان، التداثة.

## توزّع المباني التراثية بيروت

بحسب أرقام نقابة المهندسين

## والمناطق المتضررة

بحسب مسح نقابة المهندسين الإنشائي آب - أيلول ٢٠٢٠ التي تشمل المدوّر، الرميل وأجزاء من الصيفي

# إقتراحات للأبنية التراثية

● وضع آلية واضحة لحماية الأبنية التراثية وترميمها تأخذ بعين الاعتبار الحفاظ على النسيج العمراني والإجتماعي للأحياء التراثية.

● تحفيز مالكي الأبنية التراثية على الترميم وذلك عبر إعفائهم من ضريبة الأملاك المبنية ومن الرسوم البلدية على القيمة التأجيرية.

بشكل أوسع، لا بد من إقرار قانون خاص بحماية الأحياء التاريخية (وعدم حصر ذلك بالأبنية فقط) وربط ذلك بتصميم توجيهي جديد لمدينة بيروت يراعي خصوصياتها وتوسّعها وحاجات ناسها.

في ظل غياب المعلومات حول الأبنية التراثية من ناحية إشغالها والوحدات السكنية الخالية والمسكونة منها، وعدم توفر المعطيات عن الوضع السكني والاقتصادي للقاطنين ومكان سكنهم الحالي، وكذلك غياب الإمكانيات المالية الكافية لترميم كافة المباني، من غير الممكن تحديد أي مبانٍ تراثية تُمنح الأولوية في الترميم.

● يجب أن تسارع السلطات المعنية بتجميع هكذا معلومات، ومشاركتها، وتحديد مسار ترميم الأبنية التراثية على أساسها

تمّ وضع هذه الإقتراحات استناداً إلى بحث استديو أشغال عامة وتم تطويرها بالتعاون مع مجموعة متنوّعة من السكان خلال اجتماعات عقدت في مختلف الأحياء المتضررة. تشكل هذه الإقتراحات منطلقاً أولياً لإعادة النظر في قانون إعادة الإعمار، مع الأخذ بعين الاعتبار ضرورة أن يكون المتضررون شركاء فاعلين في رسم السياسات المتعلقة بمستقبل أحيائهم.

# في الحيز المشترك

# في الدمج

مساهمة بالشراكة مع «الاتحاد اللبناني للأشخاص المعوقين حركياً»

حتى الآن، يبقى كل ما هو «مشترك» أو «عام» مهملاً ومتروكاً، رغم أهميته الحيوية، ما يهدد من جديد عودة الحياة إلى الأحياء المتضررة والحفاظ على نسيجها الاجتماعي.

وبذلك أبدى العديد من سكان المنطقة المتضررة عدم رغبتهم الحالية في العودة إلى أحيائهم بالرغم من ترميم منازلهم، بسبب الوضع المتردي القائم، إذ لم تُقدم السلطات حتى الآن على إعادة تأهيل الحيز العام والمساحات العامة والمشاركة، كما لم يتم وضع أي خطة واضحة لإعادة الدورة الاقتصادية إلى الأحياء بما يضمن إعادة إنعاشها وازدهار سُبل العيش فيها.

وقد كان الأمر مشابهاً بالنسبة للأقسام المشتركة، فقد حالت الخلافات بين سكان المباني أو عدم قدرتهم المادية، دون ترميمها، وقد اكتفوا بترميم منازلهم لكون ذلك حاجة ملحة متناسين الأقسام المشتركة، كذلك فعلت الجمعيات في بعض عمليات الترميم.

تعاقي الأحياء السريع - لا بد أن يشمل:

- تأهيل الشوارع والأرصعة والبنى التحتية (شبكات مياه، هاتف، كهرباء، وصرف صحي)
- تأهيل المساحات العامة
- ترميم الأقسام المشتركة في المباني، من بيت الدرج والمدخل

\* تسبب انفجار المرفأ بإصابة ٣٪ من الجرحى بإعاقة دائمة  
(حسب دراسة الصليب الأحمر اللبناني)

\* في لبنان ١٥٪ من السكان اللبنانيين من ذوي الإعاقة الدائمة  
(حسب تقرير البنك الدولي ومنظمة الصحة العالمية ٢٠١١)

\* ٤٥٪ من الأشخاص الذين ناهزت أعمارهم الستين عاماً يصبح لديهم إعاقة، وأن ٧٥ في المئة من الذين ناهزوا الثمانين عاماً يصبح لديهم إعاقة (حسب المؤشر الدولي)

يواجه هؤلاء حالياً، عوائق تمنعهم من العيش الكريم ومن ممارسة حقوقهم البديهية كالسكن والتنقل والوصول إلى الأماكن والخدمات والتواصل وتبادل المعلومات. من هنا، لا يجدر السماح مرة أخرى بعملية إعادة إعمار، لا تأخذ في الحسبان التنوع في احتياجات الناس المعوقين وكبار السن، ولا تراعي حقوقهم في العيش ضمن مجتمعهم والسكن اللائق والتنقل الآمن والمستقل.

لذلك، وتطبيقاً للقانون ٢٢٠/٢٠٠٠ الخاص بحقوق الأشخاص المعوقين، كما والاتفاقية الدولية لحقوق الأشخاص المعوقين الذي وقع عليها لبنان، إن عملية إعادة تأهيل الأحياء المتضررة يجب أن تضمن:

● مشاركة وإشراك الأشخاص ذوي الإعاقة بصورة كاملة وفعالة

● إدراج المعايير الدامجة في القطاعات المتنوعة وفي إعادة تأهيل البيئة الخارجية بمعايير تضمن بيئة آمنة وخالية من العوائق لكل الناس، بما في ذلك المساحات العامة والأرصعة والطرق ومحطات النقل والحدائق العامة.

● الاستفادة من الخبرة والمعرفة والتجارب السابقة التي شهدتها بيروت فيما يخص البيئة الدامجة للجميع.

بلغوا على هذا الرقم  
الخط الساخن  
81017023  
٨١٠١٧٠٢٣

أو عبر ملئ الاستمارات [housingmonitor.org](http://housingmonitor.org)  
اذا كان التهديد بالسكن نتيجة إنفجار المرفأ  
[housingmonitor.org/displacement](http://housingmonitor.org/displacement)

«#مرصد\_السكن»

## للتبليغ عن إنتهاكات الحقوق السكنية والتهديد بالإخلاء.

ندعو الجميع وخاصة السكّان المهددين بأمن سكنهم ألا يدعوا  
أي حالة تهديد بالسكن تمر من دون التبليغ عنها، فنحن  
بحاجة إلى بناء أكبر تضامن اجتماعي يدعم الحق في السكن،  
والضغط على السلطات، أيّا كانت، لتتبني سياسات سكنية  
تضمن العدالة بالوصول إلى السكن والحفاظ عليه.

سيقوم «مرصد السكن» بتحليل نوع الانتهاكات وبالنشر  
الدوري مع حفظ خصوصية المعلومات وضمن سرية المبلّغين،  
بهدف الضغط والمناصرة. كما يواكب المرصد ضمن إمكانياته  
ومن خلال شبكاته وشراكاته الحالات الطارئة لتأمين دعم  
قانوني وهندسي.

حق السكن هو من حقوق الانسان الأساسية المكفولة في  
الدستور والمعاهدات الدوليّة، إلا أنّ سكّان المدن الرئيسية  
في لبنان يعيشون في قلق مستمر على مستقبل سكنهم.  
السكّان في أزمة، يعانون يومياً من ظروف سكنية غير ملائمة  
للعيش الكريم، ويعانون خلال البحث عن سكن بتكاليف  
معقولة بالقرب من شبكاتهم الاجتماعية والاقتصادية،  
ويجهدون للحفاظ على ضمانة سكنهم. لا أحد يواكب هذا  
العنف البطيء، والسكان من مختلف شرائح المجتمع متروكون  
لمقاومة هذه الانتهاكات لوحدهم، كل بيت لوحده. إلا أنّ  
مسألة السكن، مسألة جماعية عامة تعالج على مستوى الحيّ  
والمنطقة والمدينة والسياسات الوطنية. #إنفجار\_مرفأ\_بيروت  
كشف عن الوضع السكني الهشّ في أحياء المدينة وعن تخلف  
السلطات والمسؤولين في حماية حق السكن.

أو الرأي السياسي أو الجنسية أو الجنس أو الهوية الجندرية أو النوع الاجتماعي أو الميول الجنسية، أو الوضع الاجتماعي أو الاقتصادي أو العائلي، أو العمر أو القدرة أو الإعاقة أو لون البشرة أو الانتماء إلى فئة اجتماعية تعاني من تمييز أو إقصاء.

### الامتناع عن إحقاق الضرر:

على الجميع الالتزام بمبادئ عدم الإضرار بالآخرين في إطار أي عمل يقومون به، فيتربط عليهم واجب دراسة آثار تدخلهم المقصود وغير المقصود.

### احترام مبادئ حقوق الإنسان

المنصوص عليها في الدستور اللبناني والمواثيق والمعايير الدولية المعتمدة من قبل الأمم المتحدة والأعراف الدولية.

### الشفافية واحترام الخصوصية:

التعاون الوثيق والشفاف في سبيل إحقاق الوصول إلى العدالة والحفاظ على استمرارية المساحات المشتركة.

### التشاركية في اتخاذ القرارات:

لتحقيق غاية التمثيل الفعلي، يضع التجمع نظاماً داخلياً قائماً على المساواة بين الأعضاء والتصويت عند أخذ القرارات.

### أهداف التجمّع:

إحقاق حق السكان في التعويض الكامل والعدل؛ الوصول إلى المعلومات فيما يتعلق بالتحقيقات وسياسات إعادة الإعمار؛ المحافظة على حقوق السكان المنصوص عليها بالقانون الدولي والقانون اللبناني؛ ضمان التمثيل المشترك للسكان

الأعضاء في جميع محافل صنع القرار؛ خدمة السكان والتعاون مع شركاء ومؤسسات لتقديم كافة أنواع الدعم؛ معالجة

المظالم الناتجة عن تفجير المرفأ بشكل جماعي وتكوين مواقف مشتركة؛ العمل نحو تحقيق تعافي حقيقي للأحياء المتضررة وحماية سكانها من التهجير.

### مبادئ التجمّع:

#### نبذ الطائفية والمناطقية:

إن هذا العمل هو عمل لا طائفي ولا مناطقي، ويعتبر من صلب مهامه تقريب السكان والمتضررين من مناطق وطوائف وفئات مختلفة منعاً لأي مسعى لتطييف الوجود أو التفرقة بين المتضررين.

**عدم التمييز** على أساس الإنتماء الديني أو الطائفي أو العرقي

### للإنضمام الى التجمّع أو

للمزيد من المعلومات التواصل عبر الواتساب

81634956 ٨١٦٣٤٩٥٦

أو عبر البريد الإلكتروني

4AugResidentsAssociation@gmail.com

انضموا إلى

### تجمّع «سكان الأحياء المتضررة من تفجير ع أب»

إنطلاقاً من إيماننا بأهمية التضامن الاجتماعي والتعاقد أمام تفجير مرفأ بيروت، يهدف تجمّع «سكان الأحياء المتضررة من تفجير ع أب» إلى تحقيق العدالة الكاملة للمناطق المتضررة ولأي شخص من سكان و/أو أصحاب الأعمال التجارية و/أو أصحاب الحرف و/أو المهن الحرة و/أو الفنانين المقيمين أو العاملين فيها.

يسعى التجمّع لأن يكون قوة ضاغطة أمام الهيئات العامة والرسمية والمؤسسات الدولية وغير الرسمية، وإلى توفير مساحة مشتركة للسكان للعمل والمناصرة، وتعزيز العمل الجماعي الموحد للوصول إلى العدالة وضمن الحقوق.

هل يمثل التجمّع الأحياء؟ لا يدعي تمثيلها، وإنما يسعى لأن يتكوّن من السكان الذين يعملون من أجل مصلحة السكان ككل.

← مبادرة بيروت للتراث:  
تضمّ فريق من الخبراء والمهنيين  
مثل نقابة المهندسين في بيروت،  
نقابة المحامين في بيروت،  
والمنظمات غير الحكومية  
المتخصصة في التراث الثقافي  
لانقاذ المباني الأثرية في بيروت

### على صعيد المستثمرين الدوليين

← روسيا  
← الصين  
← تركيا  
← الولايات المتحدة الأمريكية  
← فرنسا (شركة CMA CGM)  
← هولندا  
← ألمانيا (شركات ألمانية: «ميناء  
هامبورغ» Hamburg Port  
Consulting (HPC)، Colliers  
«كوليرز»، Fraunhofer IMW)

عن البنك الدولي، UN  
Habitat، UNESCO والوزارات  
العنية والمنظمات غير الحكومية،  
لوضع رؤية عامة وتوصيات  
لعملية إعادة الاعمار

### على صعيد المنظمات والمبادرات الدولية والمحلية

← 3RF  
Lebanon Reform Recovery &  
Reconstruction Framework  
مبادرة لإعادة الإعمار أطلقها  
الاتحاد الأوروبي والأمم المتحدة  
والبنك الدولي استجابة  
لانفجار بيروت. وهي مؤلفة من  
لجنة توجيهية، فريق استشاري  
فيه ممثلين عن الدولة اللبنانية  
والجهات المانحة والمجتمع المدني،  
فريق تقني وهيئة رقابة مستقلة  
فيها أيضاً ممثلين عن المجتمع  
المدني  
← وكالات الأمم المتحدة (UNHCR  
UNICEF / UN-Habitat / UNDP)

نشرنا أيضاً: «ملاحظات حول قانون  
حماية المناطق المتضررة ودعم إعادة  
إعمارها: تشجيع الاحتكار العقاري  
باسم الطائفية»، ٠٣ تشرين الثاني  
٢٠٢٠

## الفاعلين في سياسة إعمار المناطق المتضررة

### على الصعيد الرسمي

← بلدية ومحافظ بيروت  
← الوزارات المعنية (وزارة الدفاع  
الوطني، وزارة الأشغال العامة،  
وزارة الثقافة...)  
← المديرية العامة للآثار  
← المؤسسة العامة للإسكان  
← المديرية العامة للتنظيم المدني  
← الهيئة العليا للإغاثة  
← مجلس الإنماء والإعمار  
← قانون «حماية المناطق المتضررة  
بنتيجة الانفجار في مرفأ بيروت  
ودعم إعادة إعمارها»  
← غرفة الطوارئ المتقدمة في  
بيروت (مبادرة الجيش اللبناني  
بقيادة اللواء سامي الحويك  
وبالتنسيق مع الصليب الأحمر  
اللبناني، ممثلون عن الوزارات

والمؤسسات والادارات العامة،  
ومجموعة من المتطوعين  
المدنيين

← الجيش اللبناني، المكلف بدفع  
مبلغ ١٠٠ مليار ليرة من الهيئة  
العليا للإغاثة، كتعويضات  
للمتضررين (في تجاهل تام  
لندرجات قانون إعادة الإعمار).  
حتى اليوم، لم يتم توزيع المبلغ  
المذكور إلا على قلة قليلة من  
السكان.

### على صعيد نقابة المهندسين

← إعلان بيروت العمراني:  
منتديات من تنظيم نقابة  
المهندسين في بيروت  
وبالشراكة مع كليات العمارة  
في لبنان ومؤسسة الجادرجي  
من أجل العمارة والمجتمع  
وبمشاركة العديد من الخبراء  
والأكاديميين، وممثلين

### لقد تم إنتاج هذا الكتاب استناداً الى:

- إحصائيات قام بها مؤخراً استوديو  
أشغال عامة حول الهشاشة  
السكنية ما بعد الانفجار، لا سيّما  
عبر مرصد السكن والتبليغات التي  
تصل على الخط الساخن.  
- اجتماعات متكررة مع السكان في  
سياق تطوير إطار تمثيلي لجميع  
المتضررين.

- شراكة مع **المفكرة القانونية**  
حول تفسير القوانين وإصدار دليل  
قانوني لضحايا تفجير مرفأ بيروت  
في ٤ آب ٢٠٢٠ - آذار ٢٠٢١  
- بحث قام به استوديو أشغال  
عامة في العام ٢٠١٥ حول الإشغال  
السكني في أحياء مار ميخايل  
ومنطقة الرميل عموماً.

U  
B  
L  
W  
R  
K  
S  
م  
ة

أيار ٢٠٢١

لطالما ساهم التغييب المزمّن لسكان المدينة وأولوياتهم عن صنع السياسات العامة في انتهاك الحقوق الأساسية. منذ تفجير مرفأ بيروت في ٤ آب ٢٠٢٠ حتى الآن، يتمّ تغييب الناس عموماً وسكان الأحياء المتضررة خصوصاً، عن مواضيع عديدة تتعلق بحياتهم. فهم مغيبون عن النقاش حول إعادة تأهيل أحيائهم ويتمّ التعاطي معهم فردياً لا جماعياً - وقد تمّ تحويلهم إلى متلقي مساعدات فقط.

قد رأينا نتيجة مشاريع «الإعمار» التي تمّ تطبيقها في السنوات الماضية. اليوم نعي جيداً ما يعنيه تغييب الناس، ونعتبر أن المشاريع أو المقترحات التي لا تستند الى أطر عامة منفتحة ومسارات دامجة وسليمة، غير قادرة على تحقيق العدالة التي نتوق إليها.

يتوجه الكتاب الى سكان المناطق المتأثرة من الانفجار، وكافة المتضررين والمتضررات، وجميع العاملات والعاملين في هذه القضية، والى الجمعيات والجهات المحلية والدولية للتأثير على برامج عملها.

يتضمن نصوص تفسيرية لقانون إعادة الإعمار ومخاطره. ويشمل شهادات من السكان ومعلومات عن مشاكل الأحياء ما قبل الانفجار والإشكاليات التي يواجهها السكان ما بعد الانفجار. كما يتضمن توصيات لتغدو وسائل للضغط والناصرّة.

دليل صادر عن استديو أشغال عامة