مذكرة
الجمعية اللبنانية للحفاظ على صور
حول مخاطر ومخالفات مشروع البناء التجاري الذي ينفّذ حاليا
في موقع ذات قيمة اثرية وبيئية كبيرة ضمن محمية شاطئ صور الطبيعية

خلاصة تنفيذية:
يجري حاليا تنفيذ اعمال الحفر والانشاءات تمهيدا لبناء مشروع كبير ذات طابع تجاري، يتضمن نادي لضباط الجيش، وذلك على املاك الدولة اللبنانية مساحتها كبيرة جدا تقارب ٤٠٠،٠٠٠ متر مربع!! في موقع ذات قيمة اثرية وبيئية كبيرة ("المشروع")، وهو يشكل خطرا كبيرا وأكيدا على المكامن الاثرية الغنيّة الدفينة في هذه المنطقة المحمية عقاراتها عبر وضعها على لائحة الجرد العام، كما يشكل خطرا كبيرا واكيدا على "محمية شاطئ صور الطبيعية في جفتلك رأس العين" (المنشأة بالقانون رقم ٧٠٨ تاريخ ١٩٩٨/١١/٥)، بالإضافة الى مخالفات قانونية عديدة وجسيمة للقوانين والمراسيم ذات الصلة.

إن هذه المخاطر والمخالفات تستدعي من وزارة الثقافة والسلطات العامة الأخرى المعنية، اتخاذ التدابير التالية، من منطلق الحرص على سيادة القانون والمصلحة العامة والملكية العامة للدولة، ومن منطلق الحرص على وزارة الدفاع الوطني والجيش اللبناني وعزّته ودعمه الكامل:

الوقف الفوري للأعمال الجارية حاليا على الأملاك العامة العقارية الموضوعة بتصرف المشروع موضوع هذه المذكرة، لحمايتها وحماية الآثار القديمة الدفينة فيها ودفع الاضرار المحدقة بمحمية صور البيئية؛ ومن ثم الاطلاع على العقود والمستندات والخرائط المتعلقة بهذا المشروع لدراستها وتقييمها من مختلف الجوانب القانونية والإدارية والهندسية والتاريخية الاثرية والبيئية والاقتصادية الاجتماعية، وذلك من قبل السلطات العامة المختصة، لا سيما من قبل وزارتي الثقافة والبيئة والمجلس الأعلى للتنظيم المدني ؛ تمهيدا لاتخاذ القرار النهائي المناسب، الذي نقترح ان يكون الغاء المشروع بالشكل الذي ينفذ فيه الآن لمخالفته القوانين والأنظمة ذات الصلة ولحماية الآثار العامة الدفينة والبيئة، ونقل مشروع نادي الضباط بالذات الى مكان آخر تتوافر فيه الشروط المناسبة.

أولا: الوقائع المتوافرة

١- اجازت الدولة لوزارة الدفاع الوطني إشغال عدد من العقارات، ومنها تلك التي يشملها "المشروع" وهي العقارات التالية في صور جفتلك رأس العين ذات الأرقام:
١٥٠٤/١٥٧٠/١٥٧١/١٥٧٢/١٥٧٣/١٥٧٤/١٥٧٥ / ١١٩٧/١١٩٨ في منطقة الشواكير، والعقار رقم /٦٤٠/ في منطقة الخراب. اما وجهة استعمال هذا الحق بالإشغال فكانت بطبيعة الحال مرتبطة بالأعمال والمنشآت المؤقتة الدفاعيّة والعسكرية.

٢- يبدو من المعلومات القليلة الموثوقة المتوفّرة للسلطات العامة والخاصة المهتمة بالأمر، ان وزارة الدفاع عقدت اتفاقا مع شركة "أس آي أس" (SIS) وفق نمط "البناء والتشغيل وإعادة نقل الملكية" (BOT) ، اعطت بموجبه الوزارة للشركة المذكورة حقّ استثمار العقارات المشار اليها اعلاه، حيث يقوم المتعهد بإنشاء ما يقارب ١٥٠ محلًّا تجاريا ومطعما وغيرها من الشقق السكنية والابنية التجارية واستثمارها على مدى ٢٨ سنة، بما فيها نادي للضباط على احد هذه العقارات.

٣- ان مساحة العقارات التي وضعت في تصرف المشروع شاسعة تقارب ٤٠٠،٠٠٠ متر مربع تقريبا!!، كما تجدر الإشارة الى ان مساحة نادي الضباط صغيرة نسبة الى المساحات الأخرى المخصصة لبناء المتاجر والشقق السكنية وغيرها من الانشاءات التجارية الضخمة على مساحة مبنية تتجاوز بالتأكيد ٢٥٪ من المساحة الاجمالية.

٤- من أخطر ما قد ينطوي عليه المشروع، هو الطلب الذي جرى تقديمة الى بلدية صور بإنشاء جسر للمشاة يصل المشروع بشاطىء محمية صور؛ وهو يقع في المكان بالذات المواجه للقسم من الشاطئ الذي يمنع الولوج اليه لاي نشاط من النشاطات، باستثناء البحث العلمي وحماية الطبيعة.

٥- جدير ذكره انه لم يتمكن أحد من السلطات العامة (بما فيها مديرية الآثار) او من الاعلام او الجمعيات المعنية من الاطلاع على أي من عقود او مستندات او خرائط المشروع بحجة انها تتعلق بمشروع من مشاريع وزارة الدفاع.

ثانيا: المخالفات القانونية والمخاطر على الآثار والبيئة

يقع المشروع في منطقة حسّاسة جدا من النواحي الاثرية والبيئية والمدينيّة على حد سواء:

* **فمن الناحية الأثرية:** ان جل العقارات التي يشملها المشروع هي أملاك عامة للدولة اللبنانية، موضوعة على لائحة الجرد العام للأبنية التاريخية لوجود مخزون أثرى هام دفين تحت ترابها، وهي تتضمن على سبيل المثال، وفق ما ورد في أحد تقارير مديرية الآثار، "تلّ أثرى ومواقع اثرية قريبة تقوم بالتنقيب فيها المديرية العامة للآثار بالتعاون مع الجامعة اللبنانية وجامعة روما الإيطالية". كما يقع المشروع في محيط مرفأ صور البرّي التاريخي (Palea-Tyr)، الذي أثبتت أبحاث عديدة في علم الآثار أنه مدفون تحت محمية صور الطبيعية ويمتد بين تل الرشيدية وتل المعشوق.
* **من الناحية البيئة:** يقع المشروع في محاذاة محمية صور الطبيعية ضمن المنطقة الحزاميّة Buffer zone التي تحوط الحدود الخارجيّة للمحميّة، ويغطي مساحة شاسعة من الأملاك العامة للدولة، في منطقة فريدة بجمالها الطبيعي وبتنوّعها البيئي، بحيث تهدد بتشويهها الأبنية الضخمة المخطط لتشييدها من قبل الشركة المقاولة.
* **من الناحية الاقتصادية والتنظيم المدني:** إن إنشاء عدد كبير جدا من المنشآت التجارية من شأنه أن ينقل الثقل التجاري والاقتصادي من قلب المدينة وأحيائها الداخلية إلى طرفها، وهذا ما يحتاج إلى دراسة اقتصادية جدية نظراً للآثار المترتبة على هذه الخطوة.

من اجل حماية هذه المصالح المتعلقة بملكية الدولة العقارية، واسس واطر التنظيم المدني وحماية الآثار وحماية البيئة، نصت قوانين ومراسيم عديدة على مجموعة من الاحكام والشروط والأصول المطبقة على تنفيذ المشاريع الانشائية الصغيرة والكبرى، وقد صار مخالفتها مخالفات جسيمة في "المشروع" موضوع هذه المذكرة، نشير في ما يلي الى أهمها استنادا الى الوقائع المتاحة، (مع الإشارة الى ضرورة الاطلاع على كامل المستندات والمعلومات المطلوبة وغير المفصح عنها:

١- **مخالفة قانون الأملاك العمومية (القرار رقم ١٤٤ – s تاريخ ١٩٢٥/٦/١٠):**

لم يراع المشروع احكام وشروط هذا القانون (لا سيما المادة ١٤ وما يليها منه) التي توجب ترخيص الدولة للإشغال المؤقت للأملاك العمومية بمرسوم. هذا فضلا عن ان وزارة الدفاع التي تستفيد من ترخيص للإشغال لأغراض محددة ومحصورة (اي بالأعمال والمنشآت المؤقتة الدفاعيّة والعسكرية)، لا يمكنها التنازل عن هذا الحق وهذا الترخيص دون العودة الى استصدار مرسوم بحسب الاصول. وفي مطلق الأحوال، ضمن وجهة الاستعمال المتاحة (مثلا من اجل تنفيذ انشاءات ذات طابع عسكري او دفاعي)، وليس لانشاءات ذات طابع تجاري مثل تلك التي هي موضوع "المشروع"، أي المحال التجارية والشقق السكنية والمطاعم وغيرها من المنشآت المدنية، بما فيها نادي الضباط وهو منشأة ترفيهية ذات طابع غير عسكري، وان خصص استعماله للعسكريين.

٢- **مخالفة قانون "نظام الآثار القديمة" (القرار رقم ١٦٦/ل ر تاريخ ١٩٣٣/١١/٧ وتعديلاته) وقرار وضع العقارات الداخلة في المشروع على قائمة الجرد العام (قرار وزير الثقافة رقم ١٦ تاريخ ١٩٩٨/٤/١١):**

ان العقارات ذات الأرقام /١٥٧٠/١٥٧١/١٥٧٢/١٥٧٣/١٥٧٤/١٥٧٥ /١١٩٧/١١٩٨والتي تشكل غالبية مساحة المشروع، هي موضوعة على قائمة الجرد العام، بمعنى انه لا يجوز القيام باي عمل من شانه تغيير الوضع الحالي فيها دون موافقة المديرية العامة للآثار المسبقة على الأعمال المنوي اجراؤها والمواد المنوي استعمالها. ذلك ما لم يحصل ولم تعلم هذه المديرية بما يحصل الا بعد ان بدأ العمل في هذه العقارات وتبين بالواقع اكتشاف آثار قديمة ذات أهمية كبيرة.

وبنتيجته، وبعد ان وضعت هذه المديرية تقريرا بهذه المخالفات في التقرير الخاص الرقم ١٩٤٢ تاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٣، رفعت الى وزير الثقافة كتابا طلبت على أساسه توجيه كتاب الى وزارة الدفاع لطلب "التريث في المباشرة بتنفيذ مشروع تطوير منطقة الشواكير في مدينة صور، وبالتالي الايعاز لمن يلزم لإيداعها المشروع تمكينا لإبداء الرأي بشأنه من الناحية الفنية الاثرية وفقا للأصول المتبعة في هذا المجال.

٣- **مخالفة قانون المناطق المحمية (القانون رقم ١٣٠ تاريخ ٢٠١٩/٤/٣٠) وقانون انشاء "محمية شاطئ صور الطبيعية في جفتلك رأس العين" (القانون رقم ٧٠٨ تاريخ ١٩٩٨/١١/٥):**

ان الأشغال المخطط لها في المشروع تقع في المنطقة الحزاميّة Buffer zone التي تحوط الحدود الخارجيّة لمحميّة شاطئ صور الطبيعيّة وتمتدّ من ٢٠٠ إلى ٥٠٠ متر من حدود المحميّة، ما يخالف المادة ١٥ من قانون المناطق المحميّة والمخطط التوجيهي الخاص بهذه المنطقة وقانون المحمية بالذات.

٤- **مخالفة قانون البناء (رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١):**

إنّ التخطيط للمشروع والبدء بتنفيذه عبر استقدام الآليّات وبدء أعمال قطع الأشجار والجرف وتسوية الأرض قد بدأت من دون استيفاء الشروط القانونية والتنظيمية اللازمة، لا سيما دون الاستحصال على اية رخصة، ودون ان تسبق هذه الرخصة الموافقات الإلزامية قانونا للمديرية العامة للآثار وللمجلس الأعلى للتنظيم المدني، ولوزارة البيئة، ولغيرها من الإدارات، بمخالفة للقوانين ذات الصلة. ولا يعفي المشروع موضوع هذه المذكرة بالذات من هذه الشروط القانونية بحجة ان عقد الـ BOT مبرم بين وزارة الدفاع الوطني وشركة المقاولات SIS، لان موضوع هذا المشروع تجاري بالكامل ولا علاقة له بالدفاع الوطني او بالأمن.

٥- مخالفة قانون حماية البيئة (الرقم ٤٤٤ تاريخ ٢٠٠٢/٧/٢٩) ومرسوم أصول تقييم الأثر البيئي (الرقم ٨٦٣٣ تاريخ ٢٠١٢/٨/٧):

لم يتمّ إجراء دراسة تقييم الأثر البيئيّ Environmental Impact Assessment لتحديد وتقدير وتقييم آثار المشروع على البيئة كما يفرض قانون حماية البيئة في مثل هذه المشاريع. كما لم تتمّ دعوة أهالي مدينة صور وأصحاب المصالح في المنطقة إلى جلسة استماع عامّة لعرض المشروع وللاستماع إلى ملاحظاتهم وآرائهم من ضمن عمليّة إعداد تقييم الأثر البيئيّ، وفقًا لأحكام مرسوم اصول تقييم الاثر البيئي.

٦- مخالفة المخطط التوجيهي العام لمنطقة صور (المرسوم رقم ٢٠٠٢/٨٥٧٧):

ان المخطط التوجيعي العام المذكور يستوجب اخذ الموافقة المسبقة لوزارة الثقافة على أي مشروع مقترح إنجازه في منطقة المشروع، ذلك ما لم يحصل. كما ان العقار رقم ٦٤٠ في منطقة الخراب العقاريّة (مدخل شاطئ الجمل) الذي خطط ان يتم بناء مشآت تجارية عديدة فيه، مصنف منطقة يمنع بناء اية انشاءات فيه. لذلك، لا يمكن ان يدخل هذا العقار في أي عقد لتنفيذ أي مشروع انشائي فيه.

اما العقارات السبعة الأخرى، فهي جميعها خاضعة لنظام خاص، يمنع البناء فيها بما يتجاوز ٢٥٪ من مساحتها، ووفق أصول وشروط تراعي الطابع البيئي الخاص المجاور لها. لذلك، لا يمكن ان كون الانشاءات المخطط لها في هذا الشكل الكبير الذي نشهده في المشروع.

٧- مخالفة قانون الشراء العام (رقم ٢٤٤ تاريخ ٢٠٢١/٧/١٩):

يبدو ان المشروع لم يعرض على هيئة الشراء العام ولم يتقيد بالشروط والأصول الالزامية المنصوص عليها في قانون الشراء العام.

٨- مخالفة قانون الحق في الوصول الى المعلومات (القانون رقم ٢٨ تاريخ ٢٠١٧/٢/١٠):

إن جميع العقود والخرائط والمستندات المتعلقة بالمشروع يجب ان تكون متاحة لكل من يطلبها، لا سيما من مسؤولي السلطات العامة (وزارة الثقافة)، الذين لم يتمكنوا من الاطلاع عليها لتقييم مدى مطابقة هذا المشروع مع القوانين والمراسيم ذات الصلة. ولا تعتبر هذه المستندات والمعلومات من اسرار الدفاع التي قد تتيح عدم الاطلاع عليها وفق القانون، لان طبيعتها تجارية ومدنية وهي ليست من اسرار الدفاع الوطني.

بناء عليه،

ان المخاطر والمخالفات الجسيمة التي استعرضناها في هذه المذكرة تستدعي من وزارة الثقافة ومن سائر السلطات العامة المعنية اتخاذ التدابير التالية، من منطلق الحرص على سيادة القانون والمصلحة العامة ومن منطلق الحرص على وزارة الدفاع الوطني والجيش اللبناني وعزّته ودعمه الكامل:

* الوقف الفوري للأعمال الجارية حاليا على الأملاك العامة العقارية الموضوعة بتصرف المشروع، لحمايتها ولحماية الآثار القديمة الدفينة فيها ودفع الاضرار المحدقة بمحمية صور البيئية.
* ومن ثم الإطلاع على العقود والمستندات والخرائط المتعلقة بهذا المشروع لدراستها وتقييمها من مختلف الجوانب القانونية والإدارية والهندسية والتاريخية الاثرية والبيئية والاقتصادية الاجتماعية، وذلك من قبل السلطات العامة المختصة، لا سيما من قبل وزارتي الثقافة والبيئة والمجلس الأعلى للتنظيم المدني.
* تمهيدا لاتخاذ القرار النهائي المناسب، الذي نقترح ان يكون الغاء المشروع بالشكل الذي ينفذ فيه الآن لمخالفته القوانين والأنظمة ذات الصلة ولحماية الآثار العامة الدفينة والبيئة، ونقل مشروع نادي الضباط بالذات الى مكان آخر تتوافر فيه الشروط المناسبة.