

فرز «صيدا جديدة» تولد

سؤال كبير بلا إجابة؟

الضم والفرز الذي هو على نار حامية حالياً في صلب عملها؟ لماذا لم تبلغ مؤسسة الحريري أو البلدية المؤسسة لكي تشمل الدراسة منطقة شرق الوطاني؟ كذلك لا يعرف من هي الشركة التي ستلزم وضع التصميم النهائي وصياغة الخرائط التنفيذية للمشروع، فمجموعة من طلاب الجامعات جرى تكليفهم غير قادرين من الناحية العملية على ذلك أبداً.

USUDS هي مؤسسة إسبانية متخصصة بتخطيط المدن تتخذ من برشلونة مركزاً لها، استقدمتها مؤسسة الحريري وبلدية صيدا بعقد بلغت قيمته كما تؤكد مصادر متابعة 240 ألف دولار، وذلك بهدف وضع دراسة عن المخطط التوجيهي لمدينة صيدا.

السؤال الكبير الذي يطرح نفسه هنا، لماذا طلب من هذه المؤسسة وضع مخطط توجيهي دون أن يُلاحظ موضوع

للمستثمرين لضمان إنتاج تنوع في حجم وطراز وأسعار الشقق والمساكن التي يمكن بناؤها في الوطاني، لكي تجتذب فئات سكانية متنوعة في خلفياتها الاجتماعية والاقتصادية.

يجب تطوير قوانين وإرشادات للبناء خاصة للمنطقة، تضمن إنشاء مبان بيئية تستخدم أنظمة تدفئة وتبريد طبيعية وأنظمة لجمع مياه الأمطار كما لتوفير وإنتاج الطاقة البديلة (passive systems)

يجب تقويم مشروع ضم وفرز غرب الوطاني لمعرفة الأسباب وراء بقاء أكثرية العقارات حتى اليوم فارغة وغير مبنية بعد مرور أكثر من 25 سنة على فرزها.

يجب تحديد المساحات والشبكات العامة

يجب الحفاظ على توسيع المساحات المرتبطة بالممارسات والذاكرة الجماعية لسكان المدينة، الموجودة حالياً في شرق الوطاني.

كذلك يجب المحافظة على المشاع العام على طول نهر الأوالي كمساحة مفتوحة لجميع أهالي المنطقة، يمكن استخدامها للمشى والرياضة والترفيه المجاني. يمكن لكل المؤسسات الربحية والسياحية أن تستثمر خلف مشاع النهر، وبذلك تستفيد من موقعها على الأوالي، لكن دون إغلاق النهر على سكان المدينة، الذين يريدون الوصول إلى النهر.

من أهم المساحات الجماعية على نهر الأوالي الكنايا، التي يجب استملاك الجزء «الخاص» منها لمصلحة البلدية، كما تعزيز هذا الموقع كمساحة عامة ورسمة لصيدا الكبرى.

إنشاء مجموعة من المساحات العامة في شرق الوطاني، مترابطة بشبكة تنقل للمشاة والدراجات الهوائية. هذه الشبكة يجب أن تتصل بشبكات مماثلة تمتد إلى خارج شرق الوطاني، كجزء من استراتيجية محلية لتخفيف الاعتماد على السيارة، كما يجب تعزيز التواصل بين شرق وغرب الوطاني حتى الشاطئ البحري، بعدما جرى قطعها بشق

كذلك لا بد من إنشاء لجنة متخصصة لإدارة آليات المشاركة والتفاوض والتوثيق، وأن تكون مكلفة تطوير الرؤية التصميمية العامة لشرق الوطاني. هذه اللجنة يجب أن تضم ممثلين من البلدية والتنظيم المدني إلى جانب ممثلين عن المجتمع المدني من المختصين.

مهمة هذه اللجنة هي ضمان عدم التضحية بالمصلحة العامة والمبادئ البيئية في سبيل زيادة الأرباح المالية للمستثمرين. لذلك يجب أن تتسم اللجنة بالاستقلالية، وألا يكون لأعضائها مصالح ربحية في مشروع ضم وفرز شرق الوطاني.

بعد أن تنتهي هذه اللجنة من تطوير المبادئ العامة للمشروع، كما الرؤية التصميمية لتطوير شرق الوطاني، يُختار متخصص بتخطيط وتصميم المدينة له خبرة في المشاريع البيئية. عملية اختيار الاستشاري يجب أن تكون علنية وشفافة.

يجب تأليف لجنة أخرى مستقلة للتعامل مع اعتراضات الملاك حول عملية فرز الأراضي وتحديد نسب الاستثمار فيها. هذه العملية يجب أن تكون عادلة، سريعة، وحاسمة لضمان ألا يجري تأخير المشروع إلى أجل غير مسمى.

النسيج والطابع العمراني

للأسف، فإن أكثرية الأنسجة العمرانية «الحديثة» في صيدا تتبع نمطاً موحداً الشكل، مكوناً من مبان مستقلة، حيث يتراجع كل مبنى عن حدوده العقارية الأربعة. وبذلك تتألف المدينة من جزر مبنية منفصلة عن بعضها بعضاً بطرقات للسيارات على حساب تصميم أحياء مترابطة ومشكلة حول مساحات مشتركة تعطي أولوية لتحفيز الممارسات الاجتماعية بين الجيران.

يجب تطوير أنسجة عمرانية ملائمة لطبيعة الوطاني الطوبوغرافية والخصوصيات الاجتماعية الشرقية التي بالأغلب سوف تقطن مستقبلاً في هذه المنطقة.

وجوب تضمين التصميم ضوابط وحوافز

فإنه يجب استملاكها لمصلحة الملك العام - بذلك يجري تحويلها إلى مواقع أثرية رسمية أو «حدائق حقوق ملاكين أثرية يجري حفظها من خلال تحويل عامل (archaeological parks) الاستثمار لهذه العقارات إلى غيرها في شرق الوطاني.

الزراعة

يقع في شرق الوطاني بعض من أجمل وأهم بساتين صيدا التاريخية: مثل بستان السبع برك وبستان النخيل (جنلاط سابقاً) وغيرها. يجب إدراج هذه البساتين كمحميات زراعية ونقل عامل استثمارها إلى عقارات أخرى (agricultural parks) خلال تحويلها إلى حدائق زراعية عامة. حماية أشجار الزيتون القديمة، التي حددت تاريخياً الحدود العقارية في هذه المنطقة، والتي يعتقد أنها تعود إلى عصور أقدم من العهد الروماني للمدينة.

إنشاء أنسجة عمرانية تشجع الزراعة المدنية، والجماعية كما البيئية. هذه الأنسجة يجب أن تتماشى مع أنظمة قنوات المياه التي تستطيع أن تجمع وتوزع المياه على حدائقها ومزارعها الصغيرة.

العلاقة مع المدينة

شرق الوطاني هي منطقة استراتيجية تربط بين ساحل صيدا وسفوح تلالها الشرقية. نظراً إلى ضخامة هذه المنطقة (1400 دونم) ومجاورتها لمجموعة من الأحياء والبلديات، فإن مشروع تطوير شرق الوطاني يجب أن يكون مرتبطاً بإنتاج رؤى تصميمية وتخطيطية لصيدا الكبرى، وذلك لضمان اغتنام جميع الفرص الممكنة لتطوير المدينة على أفضل وجه.

من هذا المنطلق، فإن شبكة تنقل للمشاة والدراجات الهوائية المقترحة يجب أن تكون مبروطة برؤية لهذه الشبكة على صعيد المدينة ككل. كما أنه يجب أيضاً أن يجري التطرق إلى مسألة «أوتوستراد بيروت- صور» بما أن مشروع الوطاني مبني على فرضية نقل هذا الأوتوستراد إلى مكان آخر. يجب أن تُحل هذه المسألة قبل البدء بالضم والفرز، وذلك لضمان عدم تفويت فرص مهمة لصيدا أو توريد مشاكلها إلى مناطق أخرى.

تكتن في مشروع شرق الوطاني فرصة لتعزيز مساحات عامة جديدة وحماية مواقع أثرية مهددة على صعيد صيدا الكبرى. يمكن إنجاز ذلك جزئياً من خلال نقل عامل الاستثمار من بعض الأراضي الفارغة في المناطق المزدهمة في المدينة إلى شرق الوطاني، وذلك لتحويلها إلى مساحات عامة (مثلاً في دلاعة، حيث ما من حدائق عامة). نفس العملية يمكن تطبيقها على أراض فيها آثار مهمة يجب استملاكها لكي يجري حماية وتعزيز القطاع الأثري لمدينة صيدا.

يتقرب الصيداويون قبل غيرهم ما ستؤول إليه الأمور في القريب العاجل، لكن الموضوع كما يرى مهندس مخضرم وأكبر الكثير من تغيرات المدينة خلال العقود الأخيرة سيتطلب وقتاً طويلاً، «ففي مشروع الضم والفرز القديم، ومع وجود شخص مثل رفيق الحريري والرّمح الذي كان يوفره تطلب الأمر أكثر من 7 سنوات لإنجاز المشروع، فكيف سيكون الحال اليوم في ظروف كهذه؟

طريق البوليغار الشرقي الذي يصعب عبوره من قبل المشاة ومستخدمي الدراجات الهوائية. يجب تطوير مفاهيم متنوعة للمساحات العامة في شرق الوطاني مبنية على تحليل لاحتياجات وممارسات أهل المدينة الحقيقية. وهذه الممارسات تختلف مع التنوع الثقافي، والعمرى، والجنس لسكان المدينة، وتشمل التجارة، والرياضة، والترفيه، والزراعة المدنية (وهي من خصائص الوطاني اليوم)، واللعب. تجنب تصميم مساحات عامة على شكل دورات (كالموجودة على البوليغار الشرقي) وأخرى محاصرة من كل الجهات بشوارع للسيارات، التي تفصل المساحات العامة عن الأحياء، وتحد من قدرتها على أن تكون مساحات مريحة لاستخدام الإنسان والمشاة.

يجب أن تتعدّد المساحات العامة مع البنية التحتية لمشروع الضم والفرز، وذلك لكي لا ينتهي بهما الأمر مثل ما حدث مع المساحة العامة الوحيدة

هناك شكوك بأن يكلف مصطفى فواز المشروع الجديد برغم الأخطاء التي شابته المشروعات السابقة

التي جرى تخطيطها ضمن مشروع ضم وفرز غرب الوطاني. تلك المساحة العامة ما زالت حتى اليوم مغلقة، محاصرة بأسوار عالية وغير مزروعة أو مفتوحة لسكان المدينة.

ترميم وإعادة تأهيل

تحتوي منطقة شرق الوطاني على خصائص بيئية وطبيعية واجتماعية وأثرية مهمة. يجب إتمام عملية توثيق هذه المزايا قبل البدء بعملية إنتاج رؤى تصميمية للمشروع، وذلك من قِبَل أطراف متخصصة ومستقلين عن مصالح المستثمرين العقاريين في المنطقة.

إعادة ترميم وتطوير جزء من قنوات المياه في الوطاني، التي كانت تروي بساتينها استجراراً من مياه نهر الأوالي. للأسف لقد جرى إهمال وتقطيع وإزالة أجزاء من هذه البنية التاريخية - التي يعتقد أن أجزاءً منها تعود إلى الحقبة الرومانية - من خلال مشروع الضم والفرز في غرب الوطاني ومشاريع بنية تحتية حديثة أخرى. هذه الأنظمة المائية يجب أن تكون الهيكلية الأساسية التي تتشكل عليها شبكة المشاة والدراجات الهوائية والمساحات العامة المقترحة للمشروع. وبذلك تغدو ثروة الوطاني المائية عنصراً أساسياً في تشكيل طابع المنطقة العام من قنوات ونوافير وبرك ماء.

الأثار

تقع الوطاني على خط أثري مهم يمتد على طول الحدود الشرقية لصيدا العقارية، الذي يتضمن مواقع مثل تلك التي في أشمون والقياعة. إن جزءاً من آثار هذه المنطقة قد نُقل قسراً، لأهميته، إلى مدن مثل إسطنبول وباريس، حيث يمثل أحد أهم المعروضات الأثرية الدائمة في المتاحف الوطنية.

يجب تحديد أهمية وأماكن هذه المواقع ضمن شرق الوطاني وتصنيفها بالتعاون مع مديرية الآثار. وإن جرى اكتشاف بعض المواقع المهمة التي يمكن أن تكون ذات فائدة للمدينة،

