

التقرير الخاص بإعادة إسكان قاطني مبنى سلامة

آذار ٢٠١١

إن الهدف من خطة إعادة إسكان قاطني مبنى سلامة هو توفير ظروف معيشية أفضل للسكان الحاليين مع السماح للبلدية باستخدام حيز من المبنى وتحويله إلى مركز بلدي لخدمة المدينة.

كيف تم اختيار المبنى ليُصار إلى ترميمه؟

في المرحلة ١ من مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية في صيدا، في حزيران ٢٠٠٦، تم إعداد مسح للمباني الواقعة على طول المسار السياحي في صيدا وفي باب السراي من قبل الاستشاري لكي يُصار إلى ترميمها في إطار هذه المرحلة.

لقد اشتملت بعض هذه المباني على أضرار طفيفة، غير حرجة، كما أن بعضها الآخر لم تشملها الدراسة ليُصار إلى تدعيمها فضلاً عن غياب الموازنة اللازمة لذلك.

أما المباني الخمسة الأخرى فكانت ضمن منطقة الأشغال، غير أنها لم تكن جزءاً من الحزمة الأساسية، ويقترح الاستشاري إدراجها ضمن الدراسة.

كان وضع بعض المباني متدهور ومتضرر بشكل كبير. لم يكن منطقياً ترميم واجهات هذه المباني ما لم يتم تنفيذ أعمال تدعيم كبيرة. ومن بين المباني التي تبين أنها بحاجة إلى التدخل العاجل كان مبنى سلامة.

يتكون المبنى من ثلاثة طوابق بنيت من الحجر المليس بالجص. وكان المبنى يعاني من العديد من الخلل: تصدعات على الواجهات الجنوبية وبعض الجدران الداخلية، وتصدعات في القناطر الداخلية، وانتفاخ باتجاه الخارج في جدران الواجهتين الجنوبية والشرقية. ونظراً إلى خطورة وضع المبنى والحاجة إلى اتخاذ إجراءات عاجلة لتدعيم إنشائي، الأمر الذي يستلزم دراسات أكثر تعمقاً وموازنة أكبر. وقد تم نقل عملية الترميم إلى المرحلة الثانية من المشروع.

تم تشييد المبنى من قبل حسين سلامة. ولا تزال زوجته، أمنة غندور، تقيم بمفردها في شقتها الخاصة (تزرورها ابنتها في عطلة نهاية الأسبوع)، في حين أن شقيقته عفيفة سلامة تقيم مع ابنة أخيها في الطابق العلوي.

لم يكن المبنى مستقراً من الناحية الإنشائية. وقد استند اتفاق البنك الدولي ومجلس الإنماء والإعمار مع البلدية إلى شرط وضع خطة لتقاسم التكاليف يشارك شاغلو المبنى بموجبها بجزء من التكلفة مع البلدية من خلال تحويل الطابق الأرضي (على سبيل المثال) إلى مركز للأنشطة الاجتماعية.

ولترميم المبنى بواسطة المال العام، باشرت البلدية مفاوضات مع أسرتي سلامة وصوفان بهدف تحويل جزء من المبنى إلى مركز اجتماعي.

تسلسل الخطوات المتخذة من قبل البلدية من أجل التوصل إلى اتفاق:

في ٢٧ آب ٢٠٠٨، توجه رئيس بلدية صيدا السابق، د. بزري، من خلال رسالته المسجلة لدى المجلس تحت رقم ١١٦١٢/م.ر.، بالطلب من مجلس الإنماء والإعمار النظر في:

- تمويل كلفة إيجار شقتين
- إجراء مسح مفصل للمبنى
- تدعيم مبنى سلامة وضمأن أمانه
- إعداد تصميم تفصيلي لعملية الترميم مع موازنة تقديرية
- اتخاذ القرار الصحيح بشأن، ترميم المبنى أو هدمه تبعاً للتكلفة.

وقد جاء ردّ مجلس الإنماء والإعمار من خلال الكتاب الصادر عنه في ١٩ أيلول ٢٠٠٨ بأنه وعقب عدة اجتماعات مع فريق العمل في مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية وبعثة البنك الدولي، تم الاتفاق مع بلدية صيدا على أن يقوم البنك بتمويل عملية ترميم المبنى بكامله، شرط تولي البلدية

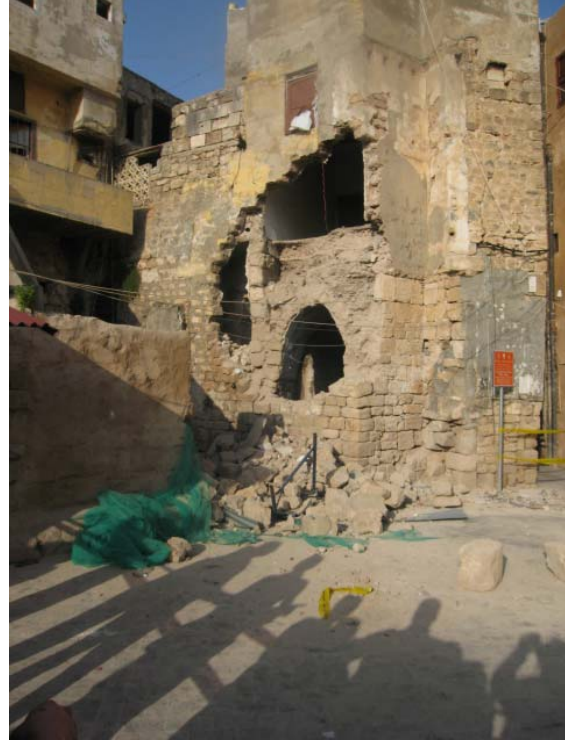
- التفاوض مع السكان للتوصل إلى اتفاق بشأن تحويل جزء من المبنى لاستخدام المجتمع المحلي.
- تقاسم تكلفة ترميم المبنى
- تأمين تكلفة الإيجار للسكان أثناء تنفيذ عملية الترميم.

وفي كتاب الرد نفسه، أصرّ مجلس الإنماء والإعمار على أن السلامة العامة هي من مسؤولية البلدية واقترح على هذه الأخيرة اتخاذ التدابير اللازمة لتأمين سلامة شاغلي هذا المبنى في حين يتولى المكتب الاستشاري إعداد كامل المستندات المتصلة بعملية الترميم والتدعيم.

في ١٧ آذار ٢٠٠٩، وجّه رئيس البلدية السابق لصيدا كتاباً إلى مجلس الإنماء والإعمار (الرقم المرجعي لدى المجلس ٣٥٠٤/م.ر.) لإبلاغه رسمياً أن جزءاً من مبنى سلامة قد إنهار وأن البلدية تتكفل بتغطية تكلفة الدعم الاجتماعي، بما في ذلك بدل إعادة تأمين سكن وحصتها من تمويل عملية ترميم مبنى سلامة. كما حث رئيس البلدية المجلس إلى اتخاذ إجراءات سريعة لتدعيم المبنى والبدء بعملية الترميم.



الصورة ٢. مبنى سلامة بعد ترميمه



الصورة ١. مبنى سلامة بعد هدمه

في ٢١ أيار ٢٠٠٩، وجّه رئيس بلدية صيدا السابق كتاباً إلى مجلس الإنماء والإعمار (الرقم المرجعي لدى المجلس ٦٧٣٧/م.ر.) لإبلاغه أن البلدية قد أنجزت التزاماتها بشأن شاعلي مبنى سلامة من خلال تزويدهم ببديل إيجار لسنة كاملة.

وقد ردّ مجلس الإنماء والإعمار عبر الفاكس (الرقم المرجعي ٤١٧٢/١ بتاريخ ٢٣ آذار ٢٠٠٩) مؤكداً أن عملية الترميم ستتم في إطار المرحلة الثانية من مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية في صيدا.

لم يكن المبنى مستقراً من الناحية الإنشائية. وقد اشتمل شرط الاتفاق مع البلدية على وضع خطة لتقاسم التكاليف بحيث يساهم السكان بجزء من التكلفة المترتبة على البلدية من خلال تحويل الطابق الأرضي (على سبيل المثال) لمركز أنشطة اجتماعية.

في ٢٠ كانون الأول ٢٠١٠، أرسل رئيس بلدية صيدا كتاباً إلى مجلس الإنماء والإعمار (الرقم المرجعي لدى المجلس ١٥٧٨٧/م.ر.) أشار فيه إلى أن البلدية غير قادرة على تنفيذ شروط البنك الدولي بعد فشلها في التوصل إلى اتفاق مع أصحاب مبنى سلامة واقترح تحويل التمويل المخصص لترميم المبنى لتأهيل مسارات ضمن المدينة القديمة، الأمر الذي سيؤثر إيجاباً في إرث المدينة القديمة. (وقد أرفق الكتاب بخرائط).

بدأت البلدية مع وحدة إدارة المشروع البحث عن مشروع مماثل في المدينة القديمة. وقد تمت مناقشة اقتراحات مختلفة.

في ١٧ كانون الثاني ٢٠١١، أرسل رئيس بلدية صيدا كتاباً إلى مجلس الإنماء والإعمار (الرقم المرجعي لدى المجلس ٥١/٢٠١١/ف) وأكد فيه أن البلدية ستضمن توفير بدل الإيجار لإعادة إسكان العائلتين إلى حين إيجاد تمويل آخر لترميم المبنى.

لقد تمت معاودة المفاوضات بعد موافقة السيد محمد صوفان، صاحب الفناء والطابق السفلي، على تحويل جزء من ملكيته للاستخدام العام (كما أنه يملك بالإضافة إلى ذلك الطابق الأول). لقد تم توقيع اتفاق بشأن عدم هدم الشقة العلوية وتخصيص الفناء وغرفة واحدة في الطابق الأرضي للشؤون البلدية المسؤولة عن المدينة القديمة. (يُرجى مراجعة العقد المرفق)

أ. تحديد آثار المشروع والسكان المتأثرين

بدائل المشروع وآليات التقليل من الآثار السلبية من إعادة الإسكان: الناتجة عن انهيار جزء من المبنى، كان من المستحيل تفادي الحاجة إلى إعادة إسكان قاطني المبنى لأسباب تتعلق بالسلامة. فبعد ترميم المبنى سيكون السكان قادرين على العودة إلى شققهم.

لقد أعدت بلدية صيدا تعداداً لسكان مبنى سلامة وهو لم يخضع لأي تعديل على مدى السنوات الماضية بعد انهيار جزء من المبنى.

معايير الأهلية: إن الأشخاص الذين يشغلون منطقة المشروع بعد تاريخ تثبيت الاحصاء غير مؤهلين للحصول على تعويض و/أو مساعدة لإعادة الإسكان.

يتألف المبنى من ٥ أجزاء:

- القسم ١٤٤ ويشمل الطابق السفلي المؤلف من محل وسلم وهو ملك علي صوفان وأبناء عبد الله صوفان: محمد وفاطمة وزينب وزهرة.
- القسم ١٤٥ من الطابق الأول، وهو ملك علي صوفان وأبناء عبد الله صوفان: محمد وفاطمة وزينب وزهرة.
- القسم ١٠ من الطابق الأول، وهو ملك حسين سلامة وتشغله زوجته أمنة غندور.
- القسم ١١ من الطابق الأول، وهو ملك حسين سلامة وتشغله ابنة أخيه تمامة فتاح.
- القسم ١٤٦ من الطابق الثاني، وهو ملك حسين سلامة وتشغله شقيقته عفيفة سلامة.

بما أن الدعم يجوز فقط للأشخاص الذين اضطروا إلى مغادرة مسكنهم بسبب المشروع، وهدمها آمنة غندور وعفيفة سلامة كانتا مؤهلتين للحصول على بدل إيجار نظراً إلى أن عائلة صوفان كانت قد غادرت المبنى منذ سنوات وأن تامة كانت تعيش عملياً في الشقة نفسها مع عمتها عفيفة.

المجموعات الأكثر حاجة للمساعدة: يمكن اعتبار النساء الثلاث الأكثر حاجة إلى المساعدة؛ فهن لا يملكن أي مدخول مالي ويعتمدن حالياً في معيشتهن على مساعدة أبناء آمنة. اثنتان منهن أرملتان في حين أن تامة بكما.

ب. الإطار المؤسسي والقانوني والتعويضي

إن المؤسستين الرئيسيتين المعنيتين بإعادة إسكان السيدات الثلاث هي (١) بلدية صيدا؛ و(٢) مجلس الإنماء والإعمار.

استملاكات: بما أنه ستنتم إعادة مالكي البناء إلى ممتلكاتهم، فلن تتم أي عملية استملاك. أما القسم الذي ستستخدمه البلدية فسيكون الجزء المقابل لمشاركة المالكين في ترميم المبنى.

في ١٢ آذار ٢٠٠٩، وبعد انهيار جزء من المبنى، عقدت البلدية اجتماعاً طارئاً وقررت تقديم مساعدة مالية إلى عائلة حسين سلامة ممثلاً بزوجته آمنة غندور وشقيقته عفيفة سلامة، بقيمة ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية (= ٨,٠٠٠ دولار أميركي) (قرار البلدية رقم ٨٠). وقد صدر قراران مماثلان عن المجلس البلدي رقم ٥٩ تاريخ ٣ آذار ٢٠١٠ ورقم ٢٤ تاريخ ١٩ كانون الثاني ٢٠١١ بشأن تمديد المساعدة المقدمة.

تبلغ قيمة الحصة المخصصة لكل سيدة ٤,٠٠٠ دولار سنوياً وهي قيمة معقولة نسبياً؛ فبإمكان كل منهن استئجار شقة بالمساحة نفسها في حي افضل في المدينة الجديدة. غير أنهن قد آثرن الانتقال للسكن في منازل أقرباء لهن والاستفادة من بدل الإيجار لمساعدة أسرهن.

لقد تلقت كل من السيدتين آمنة غندور وعفيفة سلامة حتى الآن ما مجموعه ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية (= ٨,٠٠٠ دولار أميركي) كبديل إيجار للعامين الماضيين (يُرجى مراجعة الفاتورة الثالثة المرفقة المعدة من قبل البلدية للعام ٢٠١١). وسيتم دفع المجموعة الثالثة من البدلات المغطاة بواسطة قرار البلدية رقم ٢٤ بتاريخ ١٩ كانون الثاني ٢٠١١ إثر تحريرها من الدائرة المالية للبلدية.

لقد ضمننت بلدية صيدا الاستمرار بدفع هذا البديل حتى تتم إعادة إسكان السيدات الى شققهن وذلك بموجب كتابها الموجه إلى مجلس الإنماء والإعمار (الرقم المرجعي لدى المجلس ٥١/٢٠١١/ف) بتاريخ ١٧ كانون الثاني ٢٠١١.

لم يؤدي تغيير المسكن المؤقت إلى أي خسارة في الدخل بالنسبة إلى السيدات إذ أنهن كن يتلقين بدلات من أسرهن. على العكس، فأقرباؤهن هم الذين يستفيدون من بدلات الإيجار، كما أن ابني أمنة باتا معفيين من المصاريف الشهرية التي يقدمانها إلى والدتهما وعمتهما.

في ١١ آذار ٢٠١١، استلم مجلس الإنماء والإعمار رسمياً نسخة من العقد الموقع من قبل البلدية ممثلة بنائب رئيس البلدية ومالكي مبنى سلامة ممثلين بمحمد صوفان وعفيف سلامة. (مع تفويض بالتوقيع من قبل النساء مصدق).

لقد اقترح فريق مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية على البلدية ان تعرض على السيد سلامة منحه بدل نقل موجودات المبنى، فأفاد السيد سلامة أنه مفتش في البلدية، وأن لديه فريق من العمال الذين سيقومون بمساعدته.

ج. الجدول الزمني للتنفيذ

لقد انتقلت أمنة غندور إلى منزل ابنتها المتزوجة في الغازية (قرية تقع في جنوب شرق صيدا) وذلك إلى حين استكمال عملية ترميم المبنى. وهي تستخدم بدل الإيجار كمساعدة عائلية تقدمها إلى ابنتها. وهي تقيم حالياً مع ابنتها الثانية، التي وضعت مولوداً حديثاً، من أجل مساعدتها. (وهي لم تتمكن من المشاركة في الاجتماع الإعلامي لهذا السبب تحديداً).

وانتقلت عفيفة سلامة ونسيبتها تمامة فتاح إلى منزل شقيقة تمامة، في الحي نفسه الذي يقع فيه مبنى سلامة. تتولى تمامة رعاية طفل شقيقتهما، بينما تقدم عفيفة المساعدة المالية إلى عائلة نسيبتها من خلال المبلغ الذي تلقته من البلدية.

في ١١ آذار ٢٠١١، استلم مجلس الإنماء والإعمار رسمياً نسخة من العقد الموقع من قبل البلدية والمالكين.

وقد أبلغ مجلس الإنماء والإعمار المتعهد عن الاتفاق. وتمّ تعيين موعد اجتماع نهار ١٦ آذار ٢٠١١ لمناقشة الجدول الزمني للأشغال مع مكتب الاستشاري والمتعهد قبل بدء عملية ترميم المبنى.

سيتم إشعار السيد عفيف سلامة بتاريخ بدء الأشغال (وذلك بناء على طلبه). فهو يود أن يكون حاضراً عند قيام المتعهد بتنظيف المبنى لنقل ما تبقى من أثاث ومقتنيات السيدات. (فقد كان دخول المبنى ممنوعاً بعد الانهيار لأسباب تتعلق بالسلامة، ولم تأخذ السيدات سوى مقتنياتهن المهمة).

سيبدأ متعهد المرحلة الثانية من المشروع في صيدا "GENECO" بترميم المبنى بتكلفة ٢١٥,٠٠٠ دولار أميركي. وهو سيرسل إلى مجلس الإنماء والإعمار خطة عمل مفصلة وموافق عليها من قبل الاستشاري بعد معاينة حالة المبنى، لكن كتهيئة أولى، أفاد المتعهد أنه سيحتاج من ٦ إلى ٨ أشهر من أجل تسليم الأشغال.

في حال الانتهاء من ترميم المبنى قبل استكمال الأشغال المنصوص عليها في الاتفاق الخاص بالمتعهد، سيختار مجلس الإنماء والإعمار استلام المبنى بشكل جزئي من أجل تسريع إعادة إسكان القاطنين في منازلهم.

الجدول الزمني للمشروع:

سيتم تنفيذ المشروع وفقاً للجدول الزمني التالي:

الإجراء	الوكالة	تاريخ الإنجاز / المتوقع
انهيار جزء من المبنى	-	١٢ آذار ٢٠٠٩
دفع بدلات الإيجار إلى السيدات اللواتي سيتم إجلاؤهن	بلدية صيدا	سنوياً إلى حين الانتقال مجدداً إلى المبنى بعد ترميمه
الاستشارات السابقة للاتفاق	بلدية صيدا وحدة إدارة المشروع	بشكل مستمر ٤ شباط ٢٠١١
اجتماع إعلامي مع المالكين قبل البدء بتنفيذ الأشغال	البلدية / وحدة إدارة المشروع	٤ آذار ٢٠١١
توقيع الاتفاق	بلدية صيدا	١١ آذار ٢٠١١
إطلاق عملية تنفيذ الأشغال	مجلس الإنماء والإعمار / المتعهد	١ نيسان ٢٠١١
متابعة مستمرة مع المالكين / السيدات اللواتي تم إجلاؤهن	البلدية / وحدة إدارة المشروع	بشكل دوري إلى حين الانتقال مجدداً إلى المبنى
استلام المبنى	مجلس الإنماء والإعمار / بلدية صيда	تشرين الأول ٢٠١١
الانتقال مجدداً إلى المبنى	وحدة إدارة المشروع / بلدية صيда	تشرين الثاني ٢٠١١

الموازنة

تقدر تكلفة المشروع بنحو ٢١٥,٠٠٠ دولار أميركي، منها ٨٠% يتم تمويلها من خلال البنك الدولي و ٢٠% من خلال البلدية.

د. إطار الاستشارات والمشاركة العامة

هذا المشروع هو نتيجة سلسلة طويلة من الاجتماعات والمشاورات التي جرت على مدى العامين الماضيين بين البنك الدولي ومجلس الإنماء والإعمار وبلدية صيدا والفرقاء المعنيين بمبنى سلامة.

لقد تم عقد عدة أشكال من الاجتماعات مع الجهات المستفيدة المستهدفة من عملية ترميم مبنى سلامة.

➤ تولت البلدية مسؤولية التفاوض مع أسرتي سلامة وصوفان بشأن تحويل جزء من المبنى لاستخدام المجتمع المحلي. خلال هذه الاجتماعات، أبلغت البلدية المالكين عن سائر خطوات تنفيذ المشروع. كما حث فريق مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية البلدية على الحد من درجة القلق لدى المالكين وتأكيد مشاركتها في المشروع والتزامها به.

➤ علماً، أن السيد عفيف سلامة هو مفتش في البلدية وأنه يتابع سائر التفاصيل عن كثب.

➤ أجريت في ٤ شباط ٢٠١١ زيارة إلى صيدا والغازية (قرية في جنوب شرق صيدا) للقاء السيدات الثلاث اللواتي سيتم إجلاؤهن من قبل هلا دغيلي من فريق مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية وزينة خليل من البنك الدولي (مكتب بيروت) للتحقق من حصول هؤلاء السيدات على بدلات الإيجار من البلدية والحرص على احترام الضمانات الاجتماعية وضمان إبلاغ هؤلاء السيدات شخصياً بالتفاصيل كافة. لقد اتسمت هذه الزيارة بالود؛ وقد تمت الإجابة على أسئلتهم ومخاوفهم.

عند نهاية هاتين الزيارتين، طلب السيد عفيف سلامة عقد اجتماع في البلدية لمناقشة الخطوة التالية في أقرب وقت ممكن.

لقد فضل فريق مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية الانتظار ريثما يتم توقيع العقد بين البلدية والمالكين قبل مناقشة الخطوة التالية مع الفرقاء المعنيين.

➤ تم عقد اجتماع لإعلامهم بكافة التفاصيل المتعلقة بخطة إعادة الإسكان في ٤ آذار ٢٠١١ من قبل فريق مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية مع قاطني المبنى بحضور البلدية. (للمزيد من التفاصيل، مراجعة تقرير الاجتماع الاستشاري)

كان الهدف من هذا الاجتماع التأكيد على أن سائر الأطراف المعنيين هم على بينة من أدوارهم وخطوات عملية الترميم والجدول الزمنية.

لقد مثل السيد محمد صوفان عائلة صوفان في حين مثل السيد عفيف سلامة والدته وعمته.

➤ يعتزم فريق وحدة إدارة المشروع عقد اجتماعات متواصلة مع المالكين عند الحاجة لضمان نجاح مشروع ريادي لترميم منزل تاريخي في المدينة القديمة وللرد على أي شكوى أو سؤال استفساري من قبل الفرقاء المعنيين.

هـ. المسؤولية المؤسسية للتنفيذ والمطالبات

إن المؤسستين الرئيسيتين المعنيتين بالتنفيذ وإجراءات المظالم والتعويض هما (١) بلدية صيدا؛ و(٢) وحدة إدارة المشروع ممثلة مجلس الإنماء والإعمار.

تتولى البلدية مسؤولية تنفيذ المشروع.

وسيتم تكليف لجنة مؤلفة من مهندس البلدية واثنين من أعضاء المجلس البلدي والخبير الاجتماعي في وحدة إدارة المشروع وممثل واحد لكل من العائلتين اللتين تملكان المبنى بالتنسيق وأداء دور جهة الاتصال بين قاطني المبنى والسلطات البلدية. تتم إحالة سائر المطالب من خلال هذه اللجنة إلى المجلس البلدي.

تدابير المراقبة

لقد أجرت البلدية، وهي المسؤولة عن عملية إعادة الإسكان، أول تعداد لسكان المبنى الحاليين. ستقوم وحدة إدارة المشروع بتلخيص المعلومات والاتفاقات ومراقبة عملية إعادة الإسكان ومنح التعويضات، وستتم إتاحة هذه المعلومات والبيانات للبنك الدولي.