منذ ثلاث سنوات، يشهد شارع الخازنين في حيّ الروم تحوّلاتٍ جذريةً غير مرئيةٍ بالضرورة، إذ لا توجد عمليات هدم للمباني والبيوت ولا تطغى على سمائه الرافعات، باستثناء الورشة الكبيرة الموازية لدرج مسعد. لكن اليوم، يبدو أن الهدم الذي طال أطراف حيّ الروم في خلال السنوات الماضية، سيصل إلى شارعه الداخلي، الخازنين، وهو أقدم شوارع الحيّ. فهنالك حركة بيع لعقاراتٍ عديدة في الحيّ، ما يضع السكّان القدامي وتحديداً الستأجرين منهم في حالٍ من الهشاشة والخوف من التعرّض للإخلاء.

بموازاة التحوّل الاقتصادي الذي شهده شارع مار مخايل والذي أدى الى ارتفاع أسعار الأراضي فيه كما في محيطه، بدأت المنطقة تشهد نزوحًا سكانيًا نحو ضواحي بيروت الشمالية والمتن الشمالي لقربها من العاصمة وأسعارها المتدنية نسبياً.

> تاريخيًا، أتى النازحون من المناطق المجاورة -كالأرمن واللاجئين من الجبال ومن بلدان أخرى -بصناعاتٍ وحرفٍ جديدة. لكن بمرور الزمن، فقدت تلك الحرف والصانع قيمتها، وتحوّل شارع مار مخايل الرئيسي إلى منطقة للسهر والمطاعم والصالات الفنية. وكان لهذا التحوّل تأثيرٌ بالغٌ على سكّان الشارع، والتلة والأحياء الخلفية.

ما زال النسيج العمراني في حيّ الروم متماسكًا الي حدٍ ما، إذ توجد فيه ورش بناءٍ قليلة. وبسبب قلة المساحات العامة فيه تاريخيًا، يتميّز الحيّ بكثرة الفسحات المشتركة بين الأبنية التي أدت إلى خلق نوع آخر من الساحات العامة، تتمثّل بالمرّات والشوارع أ الضيقة والأدراج العامة حيث يتمّ التلاقي والتسامر

بين الأهالي.

ROUM & MAR MKHAYEL Another City Series: **Housing Narratives** ــــات عن السـ ۱۱ مبنی تحوّل من سكني إلى تجاري الروم - مار مخایل ۱۹۹۱ شیّد قبل ۱۹۹۲ <mark>٪6.5٪</mark> ۱۹۹۲ مبنی سکنی (۸ شیّد بعد ۱۹۹۲ ٪3.5٪

الروم مارمخايل

وبعد الاستقلال في الأربعينات، وتحديثًا بعد أن صادر عن «أشغــال عامـــة» ٢٠١٩

سرسق وسلوان وغيرهم، إما هربًا من مجازر الجبل أو النطقة في ثلك الفترة عائلاتُ مسيحيةُ ثريةً مثل آل إلى التمرانية التي أنجزها السوعيّون تحديثًا، التقلت إلى بيروت. ونظرًا للمؤسسات الدينية والتخطيطات ومدرسة الحكمة، وسكة الحديد وتوسعة مرفآ ، ج. عج نالساا يغشتسه عييشتو ، ققسابساا تِح، سلممت في إطلاق العمران والسكن في المنطقة مثل: وفي الفترة **ما بين ۱۳۸۰ و۱۸۸۰**، أنشئت مؤسساتً . وبيروت، لذا سُمي شارع مار مخايل بشارع طرابلس. ١٨٨٠ على الرغم من اعتبارها نقطة وصل بين طرابلس الرميل بقيت شبه مهجورة وزراعية بامتياذٍ حتى عام قَاق البلاط والباشورة والميطبة . إلا أن منطقة تجاوز الأسوار القديمة باتجاه المناطق الجاورة مثل ترافق مع ازديادٍ في عدد السكان وامتدادًا عمرانيًا في أ**واخر القرن التاسع عشر**، شهدت بيروت تطورًا

على البحر. نتيجة الغاء ارداد عدد السكان عشرة

بغرض السكن فيها لمتيتمتا لههواء العليل وإطلالتها

متالم وعبها تسبير يتج الوردة وماتت. على الشرفة. رويتها وشطتها، فنمت وأبعن على مدى عشر سنوات. هنه فأعطاني. حملت الشتلة الإروعة في تكن إلى المزل، وزرعتها في أحد الأيَّام كنت مارًا في حيَّ قريب، فرأيت رجلًا يزرع ورداً. طلبت

> و١٩١٩ تسارعًا كبيرًا في وتيرة التوسع العمراني. مخايل، شهد الشارع في الفترة المتدة بين عامَي٣١٣١ الحيّ. ومع إنشاء محطة الترامواي في اول شارع مار بالإضافة إلى لجوء الأرمن من مختم الكرنتينا إلى وأكائس إلى جذب الكثير من سكان المعلق الجاورة، تاليفشتسلام سالطا للثه قيسنهفاا تاليالسالإا أما في **مرحلة الانتداب الفرنسي،** فأدّى نشاط

> يعتضنا يعال تهي زاءع تولسا لمح رهين لأعال نبي هيدامتج ت لحسما في بعداله ... و الافلام ... و اللع ب في المساحات تران " وكان لي معامرات لا أنساها في الحيّ مع رفاقي في مشاويرنا الناسة عشرة من عمري . فجدّي جورج أسعد تابت كان أول «شوفور في تنذ لدينة للعلم الذي كان يعر أمام المن عندما كنت في دليشاً كاناً أعبه قيَّاعنعلا قيدانا نه ... يُحاا مِين رهمف ببتداً

ملقا قل الطرقات واستقل من مكان لأخر بين الأرقة وصولاً إلى الطريق العام.»

areuds eaiseas Iluel. قيدلمتجكا تالثفلا قينلاس ققطنه بالمحال محبحا إلى تلال الأشرفية الحاذية، مثل حيّ الروم. هكذا، الجدد من الأرياف. أما هم، فاشتروا أراضي وانتقلوا نيع أراضيهم أو ترك بيوتهم وتأجيرها للوافدين (ومعظمهم من الروم الأرثوذوكس مثل ال قماطي) التجارية فيه، قام بعض مالكي الأراغي الموازية للشارع قلعائلات منخفضة الدخل للاستفادة من الحركة بامتياز، وبعد أن انتقل إليه الكثير من العمال تحوّل شارع مار مخايل إلى شارع تجاري وحرفي

الهيدة سباق الخيل والراهنة عليها. ه أن معتمية يعال ن الله المالي الجمال تعلم المعد الله ا 13Pl وبدأ معتمية المعالم المالم المالم المعا علم ١١٨ البيت الذي كبرنا فيه. استأجر أبي أيضاً هذا المحل به علم ورثت ههنة الحلاقة عن أبي الذي ولد في الحيّ، وكل مسلِّ جزًّا منذ

الذي هو عزابي أيضل. محل الحلاقة فلا يزال إيجارًا قديما، وعلاقتي وذية مع صاحب اللك وانتقلت مع زوجتي وأولادي للعيش فيه بعد وفاة أهلي، أمّا إيجار ي العام ١٩٧٥ إستلمت الحلّ أن و كاحرا تمليس ١٩٧٩ و ١١٤٨ في

بها دلهتنا معب لهياإ دّلها تعاد له نادس نزوح كحال باقي الناطق اللاصقة لوسط بيروت، لكن قكى ق**ادل الحرب الأهلية،** فشهدتا المعالم وفي خلال الحرب فيه الإيجار كوسيلةٍ للوصول إلى السكن. الجدد. هكذا، تحوّل الحيّ إلى حيّ سكني بامتيازِ يكثر الطوابق فوق مسكنهم بغية تأجيرها للوافدين في **خلال الخمسينات والستينات**، أخذوا يضيفون نكل المهيون ألافأ أو سكة الحديد أو غيرها. لكن البدء اشتروا أراخي هناك وبنوا فيها للسكن بالقرب يروي مالكو العقارات في حتى مستشفى الروم أنهم في سنوات الخمسينات والستينات. كهرباء لبنان ومعمل البيرة. واستمرّ الأمر حتى الحديد، أو العاملون في الرفأ، أو موظفو شركة قدِّم بالمد لهياا عنم قدم اليثالثان من التربية المنابعة ا

الثرية - استقبلت بدورها الوافدين الجدد الى المدينة

تكاثلعلا لفِّيمه تنالا ناً بعبو - وبعدا يُح قلا نكل

هذا الدليل مرتبط بمرصد السكن،

الذي يهدف إلى جمع البحوث وبناء المناصرة وطرح البدائل من أجل

تعزيز الحق في السكن في لبنان.

beirutevictions.org / housingmonitor.org

ويسعى المرصد إلى وضع مقاربةٍ متكاملةٍ للسكن،

مؤمنًا بأن السكن أكثر من مجرّد مأوًى، إذ أنه يتضمّن

الشِبكات الاجتماعية والوصول إلى الموارد الأخرى التي

توفَّرها بيئة الحيّ. واستنادًا إلى بحوث عن الترتيبات

السكنية والتغيّرات في ملكية الأرض، وتحديدًا العدد

بيروت السكنية، بالإضافة إلى صعوبة الوصول إلى

مساكن ميسّرة وملائمة، جرى إطلاق مرصد السكن

بغرض قراءة هذه الوقائع كسيروراتٍ واسعةٍ تحدث في

الدينة، وتحويل النضالات السكنية الفردية إلى همِ عام.

المقلق من الإخلاءات والوحدات والمباني الخالية في أحياء

وا**عيَّها إلى العام ١٩٠٩،** تسارعت التغيّلوا الله قيمادية والاجتماعي الفريد. لتدنّي بدلات الإيجار فيه وجاذبية طابعه العمراني الحيّ والحلول محلّ العناعات القديمة، وذلك وبدأت الطاعم والحانات والعارض الفنية بدخول . بنابا في بكانا وعلمتقالا مجِّهتا اللها. قفك قيمتها، لاسيما في ظلّ عدم دعم ذلك القطاع في الماغي. وبمرور الزمن، أخذت تلك المناعات والحرف والسكّافون وأصحاب الحرف منذ عشرينات القرن نهالجناا هيف نفحالتي ، قنيطا نفالمأ عند وهي

ليَّدلنه لدَّالله ببتعيُّ للإمكام بالا ١٠٠٦م إلعاا للبق

على العقار رقم ٦٤١ في شارع مار مخايل،

كان يقوم بيت كلٍّ من السيدة المُسنّة

جورجيت، أم ميشال وزوجها القعد،

ابو وحيد والسيّد جورج.

مدام حياة، عائلة السيد ناصيف، عائلة

يضمّ هذا العقار ثلاثة مبان صغيرةٍ

كانت تسكنها هذه العائلات الستّ -

بالملكيّة القديمة - بالإضافة إلى محل

أربع شققِ منها بالإيجار القديم واثنتان

«غارو» في شارع مار مخايل الرئيس. بنى المالك الأساسي

أضاف القسمَين الخلفيّين في الخمسينات. بعد وفاته،

تملُّك الورثة العقار وهم ١١ شخصًا، يقيم اثنان منهم

بشراء أسهم المالكين غير القاطنين في المبني، ما حاصر

أخلت الشركة السكان تدريجيًا وبدأت بالتحضير

لمشروع كبير. حجز المالك الجديد بيت جورجيت بالشمع

دخول البيت وإخراج أغراضها. أمّا أم ميشال وزوجها،

ومدام حياة، وعائلة السيد ناصيف، وعائلة أبو وحيد

والسيد جورج، فلم يستطيعوا البقاء في الحيّ لارتفاع

أسعار السكن فيه، فانتقلوا إلى خارج بيروت.

الأحمر بعد وفاتها حتى قبل أن يتمكّن أولادها من

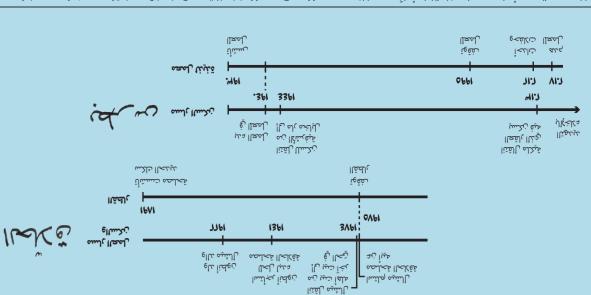
في العام ٢٠١١، قام مستثمرٌ باسم «شركة ميكالانج»

فقط في العقار وتحديدًا في مبناه الأمامي.

المالكَين القاطنَين فاضطرّا إلى البيع.

شركة عقارية تحاصر سكّاناً مالكين ومستأجرين

في بيروت، جاذباً عددًا كبيرًا من الزوار والسيّاح. حتى أصبح اليوم يُعد مركزًا للهو والطاعم والحانات والتجارية في شارع مار مخايل وارتفعت أسعار الشقق



رائد سلمان الجوني، ملخص لتتاج أعمال مادة الحترف، الجامعة اللبنانية معهد الفنون الجميلة قسم التنظيم الديني، ٢٠٦ ماي دايفي، البيوت التقليدية في بيروت: منطقة الرميل والدور، دراسة لجمعية AP2AA 3..7

وجزءًا مني يؤلني أن من اشترى للبني لم يرغب في التفاوض بل لجأ

ي إلنا يتي بامعوا تبيتوا لولك نكا رضة قنس بيتس هيه تشد

يُعِكُ هِ تَعْلَقُهُ وَلَمُعِلًا نِهُ هِنَاهًا لَسُاسُ تَيْبِالْ الْعُونَ عَبَجُدُ

شقق، سكن فيها اثنان من أصحاب للالا ومستأجر قديم آخر. ماتوا قلقا على مصيري. آسكن اليوم بمغردي في هذا البنى، القسم إلى أربع الإيجار، رافضه التفاوض معي ومفضلاً الاحتكام إلى القضاء. أحسحت

مستفسراً عن كيفيَّة دفع الإيجار، فعبِّر بي عن رغبته في البيت وليس

هِ تسلم ١١٦، اشترى ما إلى جديد البنى الذي أسكن فيه، فانتساء به

بدل الإيطرفي البداية ٥٠٠ ليرة اسانية، إلا أنه وصل في العام ١٩٢١ إلى

ناكناً العيش هنا في مار مخايل، حيث استأجرك هذا الدرل. كان

حينها في معمل «بيرة اذيزة» كعاملٍ في برّاد الثلج. بعد زواجي،

وتحديداً فِي الأشرفية في منزل مؤلِّف من غرفة واحدة، بدأت العمل

رتهي يه بي المريعة المعين الم يعاد المعدد الا يعدد نالا

الحديدية ومحطة قطار عار مخايل في العام

فللساا يسيسأت ببقد ظاغه بهلفساا مقطنااه

جورج باستثناء الحيط بمستشفى السان جورج

ذات طابع زراعي حتى فترة الانتداب الفرنسي،

بيروت التاريخي. عمومًا، ظلّت هذه النطقة

"البرجوازية" القديمة الأخرى في محيط وسط

عمرانيًا وسكانيًا في وقتٍ متأخِر مقارنةً بالأحياء

الأشرفية إلى شارع مار مخايل وشهدت نامهًا

قببخه به قعتما الميماا قطعنه تعلكشة

بينما نتعرّف إلى حاراتٍ

حداثاً وتقلباتِ في عمرانها

ومجتمعها، نطرح أسئلة حول التراث والسياسات

السكنية التي لطالما أدّت

تنطلق سلسلة «نحنا التراث»

من رؤيةٍ لتاريخ الأحياء ترتبط

بقصص السكان، ما يتيح

لنا مساحةً لإعادة التفكير

في التطوير العقاري السائد

والسياسات القائمة على

الى تهجير الناس.

وشوارع شهد أهلها

كلهم ولم يبق سواي!

Mona Fawaz, Marieke Krijnen, Daria el Samad, "A property framework for

«مقابلات مع سكّان أجراها الشاركون في ورش عمل «أن نرسم الروم من روايات مستأجريها»

مجموعة الدكتافون، طوبوغرافيا الهبوط: رحلة من قصر سرسق إلى مخيم الكرنتينا، ١٠٤

ोंठ्ड्यां हुं धंस्टूं हेळेसूठं.

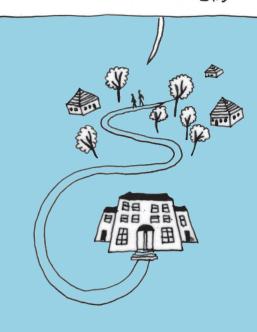
Layla Salameh Kamel, Un quartier de Beyrouth: Saint Nicolas, Dar al-Mashreq, 1998

understanding gentrification: Ownership patterns and the transformations of Mar Mikhael", City Journal, 2019

## لروم ماريخايل

#### ROUM & MAR MKHAYEL

نزحنا إلى المدينة طلباً للعلم. استأجر لنا والدي منزلاً في حيّ الروم، بالقرب من المدرسة، إلا أنه لم يرضَ ترك قربته والتخلّي عن العمل في الأرض. كبرنا في هذا الحيّ ، بين محطة القطار والترامواي، ومرازلت أذكر كيف كنت ورفاقي نتهرب من دفع الخمسة قروش ، فنتسلّق القطار خلسةً من الباب الخلفي كي لا يرانا الinspecteur (كما كانوا يسمّونه). كما أُذكر عادات شارع الجميزة، حين كان اليت يوضع على عربة يجرّها حصانان، وعند مرور للوكب في الشارع يُقفل أصحاب المحلَّات متاجرهم احترامًا. أمَّا اليوم ففقد الموت هيبته، وأصبحت المآتم والأفراح نُقام في الوقت نفسه والبنى نفسه



أما أنا، عدت حينها إلى حيّ الرّوم حيث افتتحت محلًّا جديدًا،

بین عامی ۲۰۰۷ و۲۰۱۰ ارتفعت أسعار الشقق في مار مخايل من ١٢٠٠ دولار للمتر المربع إلى ٣٠٠٠ دولار للمتر المربع في العام ٢٠٠٧ بزيادةِ نسبتها ١٥٠٪ .

#### في العام ٢٠١٤

أُحصَّيَ حوالي ٥٠ محلًا جديدًا افتتحه مصمّمون وفنانون في الَّحيّ، بالإضافة إلى أكثر من ٧٠ معرضًا فنيًا وحانةً ومطعمًا.





### ش\_ارع الخازني\_ن



بإعطاء رخصة بناء على هذا العقار لمالكه المستثمر غسان رزق لتشييد برج ضخم، «رزق تاور»، كفيل بأن يكون أوّل برج في هذا الحيّ وأن يغيّر مساره العمراني. والمفارقة أن القرار البلدي ١٥٧ كان قد أعلن في العام ٢٠٠٦ المنفعة العامة على هذا العقار وحوّله ى حديقة عامة. لكن في العام ٢٠٠٨، صدر قرار بلدي آخر (رقمه ١٠١) يلغى القرار السابق، وتزامن هذا التغيير مع شراء.... لم تنته القصة هنا. بل إن هذه الورشة كان مرخصاً لها أن تدمر وتهدم درج مسعد تمهيداً لمرور الشاحنات إلى الورشة ولربط البرج المنوى إقامته بشارع مار مخايل الرئيسي. لكن بفعل جهود وتحركات أهالي وسكان الحيّ وبعض الجمعيات الناشطة، تحوّل درج مسعد الى قضية عامة ونجحوا بحماية هذا الدرج التاريخي الذي يعود بناؤه إلى أكثر من قرن، ويشكل أحد المعالم العامة الأساسية للمنطقة. تم الحفاظ على الجزء الأكبر من الدرج ووضعه على

CREMINS DE FER LIBANAIS

محطة القطار ١٨٩١

وتتسبب بمعاناةٍ لسكان هذا الشارع الضيق. سُمى درج مسعد على اسم مسعد أبو شبل الذي قدم إلى الحيّ من بكفيا في خلال سنوات الثلاثينات للعمل في النقل في مرفأ بيروت، ثم أسس مصلحة الكميونات وترأس نقابة سائقي الشاحنات في لبنان لمدة ٤٣ سنة. قام ببناء أولى العمارات في «الحي الفوقاني» حيث سكن ومن ثم أضاف طوابق وأجرها.

لائحة الجرد العام للأبنية التراثية، لكن الورشة مستمرة في العقار

📰 درج مسعد والعقار ۲۵۷: في أيار ۲۰۱۳، قامت بلدية بيروت

تعلّمت الخياطة في أحد محلّات العاصمة واكتسبت خبرة واسعة استأجرت محلًا في برج الفزال بالقرب من ساحة البرج، العروفة اليوم بساحة الشهداء. أمضيت تسع وعشرين سنة من عمري أعمل في هذا الحل إلى أن أخرجتني «سوليدير» مقابل مبلغ زهيد. كان محلَّى في بناية خيّاط، وقد حاول مالكها جاهداً منع جرّافات سوليدير من هدمها، فربط نفسه بالمبنى بواسطة جنرير اِلاّ أنّ رجال الأمن فكّوه غصباً وأزلّوه أمام كاميرات وسائل الإعلام الحلية، واستكملوا عملية الهدم وكأن شيئًا



وما زلت أعمل فيه حتّى اليوم.

العقار ٦٥٨ يضم مبنيَين مهجورَين. تم إخلاء المستأجرين القدامي من المبنى الأمامي من العقار. كانت عائلة أرمنية - من قدامي سكان الحيّ - بالإضافة الى عيادة الدكتور أبو سمرا، أحد المالكين القدامي. تم إخلاء العائلة الأرمنية بحجة أنهم غابوا عن الحيّ لمدة عشر سنوات خلال الحرب الأهلية. البيت الخلفي سكنه آخرون من ورثة أبو سمرا. قام مطوّر عقاري - وهو أحد الورثة - بالعرض على باقى الورثة هدم المباني وتشييد مبنى جديد بالشراكة. كان الخيار مناسباً لهم بسبب عددهم وعدم توّفر خيارات سكنية أخرى لأفراد العائلة المتدة. انتقل الورثة القاطنون في البيت الخلفي الى خارج بيروت، الى حين تشييد بناء جديد من ١٢ طابقاً على العقار، حيث سوف يحصل كل وريث من

# الورثة الستة على شقة، فيما يحصل الطوّر على ست شقق.

## شــارع مار مخايــل

خريطة انتقال الملكية في حيّ الروم ومار مخايل



لدي سوبرماركت في شارع مار مخايل يعتبر الأخير في النطقة. منذ سنتين قام مستثمر بشراء هذا العقار من الوريثة القاطنة في الولايات التحدة بعد أن توفي المالك الأساسي الذي كان يعيش فيه. المالك الجديد قام بإخلاء مستأجرة قديمة كانت تسكن في البني، والآن تقدم بدعوى لإخلائي: سوبرماركت صليباً. سمعت أن الستثمر اشترى العقار بمبلغ مليوني دولار، وأنَّه سوف يحوَّله الى فندق فخم ؛ مشروع أقنعه به مستثمر صغير محلي بدلاً من أن يهدمه، ضامناً له الربح المؤكد. الحل المجاور ميكانيك لاند روفر أيضاً مهدد بالإخلاء بحجة هدم البناء.

عقار تم بيعه و/أو استخراج رخصة بناء خلال ١٠ سنوات الأخيرة

حالة إخلاء

باستثناء مستوصف النادي الأرمني، أما المحلات التجارية، فقد تم إخلاء أربعة منها وتحويلها الى مطاعم، والمحلات الثلاثة المتبقية مهددة بالإخلاء. أما العقار ٤٢١ فيتكوّن من خمسة طوابق تضم ١٥ شقة، تم إخلاء ١٢ منها، بالإضافة الى إخلاء المحلات الأربعة الموجودة في الطابق الأرضي. على هذا العقار كانت سينما أوليمبيا التي تم بناؤها في العام ١٩٥٢. يقول سكان الحيّ إن «واحد مسلم عمّرها».

عقاران تم إخلاؤهما بالكامل من قبل شركة كارنبي التي

قامت بشرائهما في العام ٢٠١٢ من المالكين القدامي عائلة

عزاريان. العقار ١١٩٣ المكوّن من طابقين كان يحتوى

على ١٢ شقة سكنية وسبعة محلات. تم إخلاء الشقق بالكامل

🚜 مبنی تم هدمه

ورشة بناء

**;--** نطاق الإحصاء

كان السكان والجيران يقضون فيها أمسياتهم. بعدها، تحوّل اسمها إلى سينما الفندوم وبات يُسمى الدرج الموازي لها بدرج الفندوم، مع أنّ سكان الحيّ ما زالوا يسمونه باسمه التاريخي وهو درج جعارة، على اسم أحد مالكي العقارات الملاصقة له. في العقار - ١٠٠٩ وبعد أن أشترت شركة HAR Properties العقار -تم هدم السينما. في العام ٢٠١١، حصلت الشركة على رخصة لهدم الباني الثلاثة المصنفة تراثية في لائحة جرد وزارة الثقافة والموجودة في العقار ٦٣٣. قامت مجموعة «أنقذوا تراث بيروت» بالدعوة الي مظاهرة للاعتراض على هدم الباني الثلاثة، لكن من دون جدوي. يتم الآن تشييد برج من ١٩ طابق في العقار.