

واقع التنظيم المدني في شمال لبنان



مركز دراسات السياسات الاقتصادية

Institute for Economical Policy (IEP)

www.aecenar.com/institutes/iep

Contents

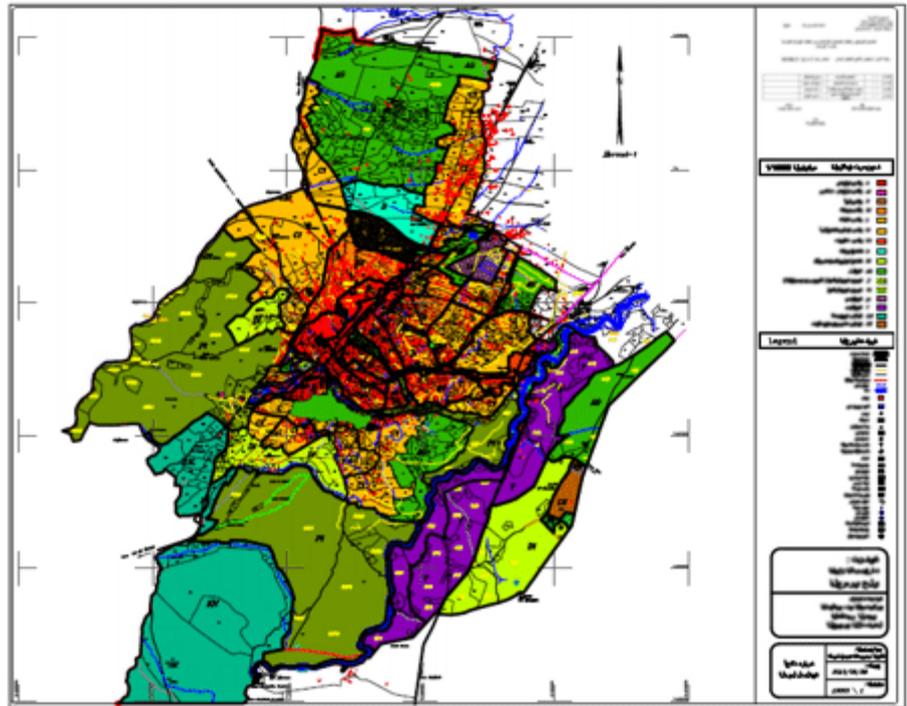
.....I	واقع التنظيم المدني في شمال لبنان
..... IV	1. تعريف التنظيم المدني والمخطط التوجيهي
..... VI	2. جدول زمني-تنظيم المناطق لأول مرة واستثناءاتها والقرارات الصادرة للمناطق غير المنظمة
..... VII	3. خريطة التنظيم المدني في شمال لبنان
..... 10	4. الهيكلية العمرانية في الشمال وعكار
..... 11	5. كيف تعدّ التصاميم وأنظمة التنظيم
..... 12	6. المبادئ الرئيسية للتنظيم المدني
..... 16	7. إصلاح التنظيم المدني

1. تعريف التنظيم المدني والمخطط التوجيهي

لا بد بدايةً، وبعبارة بسيطة، تسليط الضوء على التعبير العلمي لمفهوم "التنظيم المُدني". ذلك لأن التصور العام لهذا المفهوم ينعقد على ان "التنظيم المُدني" يقوم على تنظيم المدن. من السهولة الاعتقاد بهذا التحديد، لكن عودةً إلى تاريخ المصطلح يظهر أنه تطور مع تطور بناء المدن وتنظيمها عبر التاريخ. حدث ذلك قبل القرن الخامس عشر وحتى يومنا يتطور هذا المفهوم باستمرار تحت مصطلح الـ (Urbanisation)، باعتباره علمًا قائمًا بحد ذاته يمكن التعريف عنه بأنه تنظيم يتبعه في الوقت عينه توزيع الأنشطة والقطاعات المختلفة مثل القطاع الاقتصادي، والاجتماعي، والعمراني، والسياسي التي تعمل جميعها في إطار متصل بتنسيقٍ كامل في ما بينها على قاعدة التبادل بين الاختصاصات ((Interdisciplinaire، بحيث تأتي الشروط ملائمة ولا يطغى قطاع على الآخر لتحقيق هذه القطاعات في النهاية إداً إنسانياً ووظيفياً) (Fonctionnel) سليماً وفاعلاً.

تظهر هذه المقدمة المقتضبة أن التنظيم المُدني اختصاص علمي ونهج أكاديمي بحث لا كما يتخيله البعض أنه قضية تدابير تتعلق بتنظيم ما هو "سكني" او "زراعي". وهنا يمكن القول ان التنظيم المدني اختصاص لا يكفي له لا المهندس المدني (Civil) او الطبغرافي او اخصائي الهندسة الداخلية بأنه هو من يحدد قواعده العلمية بل صاحب اختصاص التنظيم المدني اي ال (Urbaniste) الذي يقضي اعواماً على المقعد الدراسي الجامعي ليحصل اخيراً على الكفآت المناسبة لهذا الاختصاص.

يحتاج الأمر إذاً إلى تحليل ودراسة التطور العمراني تاريخياً انسجاماً مع متطلبات المواطن على الصعيد الاجتماعية، والإدارية والإقتصادية وغيرها بغية انجاز مخطط توجيهي أولاً، يحتوي على معطيات بنوية متعددة الأوجه مثل البنى التحتية والفوقية (Infrastructu)، أي كل ما له علاقة مباشرة او غير مباشرة بحيات المواطن اليومية . وهذا المخطط يشكل الشريان الحيوي لمتابعة نمو الخطط المتوسطة والبعيدة الأمد. ذلك ما يفسر تداخل العلوم وتنوعها في هذا المجال لوضع استراتيجيات دقيقة وموجهة.



جدول زمني-تنظيم المناطق لأول مرة واستثنائها والقرارات الصادرة للمناطق غير المنظمة

صدر قرار خاص بنظام البناء والفرز والاستثمار للمناطق غير المنظمة
(عن المجلس الأعلى لتنظيم المدن)
معدل استثمار سطح أرضي 10%
وعمل استثمار عام 7.

صدرت الخطة الشاملة لترتيب الأراضي البنائية (مرسوم 1336) أعدتها الإمارة لتتواءم مع متطلبات الوزارة الطبيعية والاجتماعية، تحفيز التنمية الاقتصادية، الإسهام الاجتماعي، والحفاظ على البيئة، إلا أن جميع الخطط التي صدرت حتى اليوم لم تذكرها.

أتم تصديق + 20 تعديل منذ صدور الخطة الشاملة

جدول زمني: وتنظيم المناطق لأول مرة واستثنائها والقرارات الصادرة للمناطق غير المنظمة

خلال فترة الإنتداب الفرنسي، في 1940/10/30 صدر أول قانون بناء (رقم LE/71) لم يحدد عامل الاستثمار في المناطق غير المنظمة بل اكتفى بإرشادات الحد الأقصى لإرتفاع المباني 3م تبنى ضمن التراجعات القروية بعض النظر عن عامل الاستثمار غير المحدد.

تعديل قانون البناء (رقم LE/71)

إلغاء وزارة التصميم وإنشاء مجلس الإنماء والإعمار

صدر قانون التنظيم للبنى (رقم 69)
صدر قانون البناء (قانون 1948)

صدر قانون البناء (رقم 59)
تعديل أول مرة عامل الاستثمار في المناطق غير المنظمة (المادة 17)
معدل استثمار سطحي أرضي 4%
وعمل استثمار عام 8.
وأن لا يتعدى عدد طوابق البناء الثلاثة

صدر أول قانون التنظيم للبنى

إيصال يارد

متري النصار

محمد فواز
(تعين بالأمانة)

سعد خالد
(تعين بالأمانة)

جوزف عبد الأحد
(تعين بالأمانة)

فادي نقار
(تكليف)

الياس الطويل
(تعين بالأمانة)

شكا الغازية جدرا
البترون كفرخلف بسبينا كوبا
مجدل ترشيش كفر دلاقوس كفرحاتا

الرميلة رشميا طبرجا كفرياسين بلونة عيتات
جورة البلوط رومية بشناتا شحيم
راسمسقا وادي شحور جويبا وادي الدلم حارة الست رعييت
البدوي مشموشة بنواتي
عين الجديدة عرسال العباسية حنويه عين بعال حصروت
حامات عرمون مجدل المعوش بينو تبنين دومما
قرنايل القلعة صاليمما

إده بيأضة
مجدلبعنا شارون زغرتا
برالياس رجة برجا قانا الرمادية القلمون

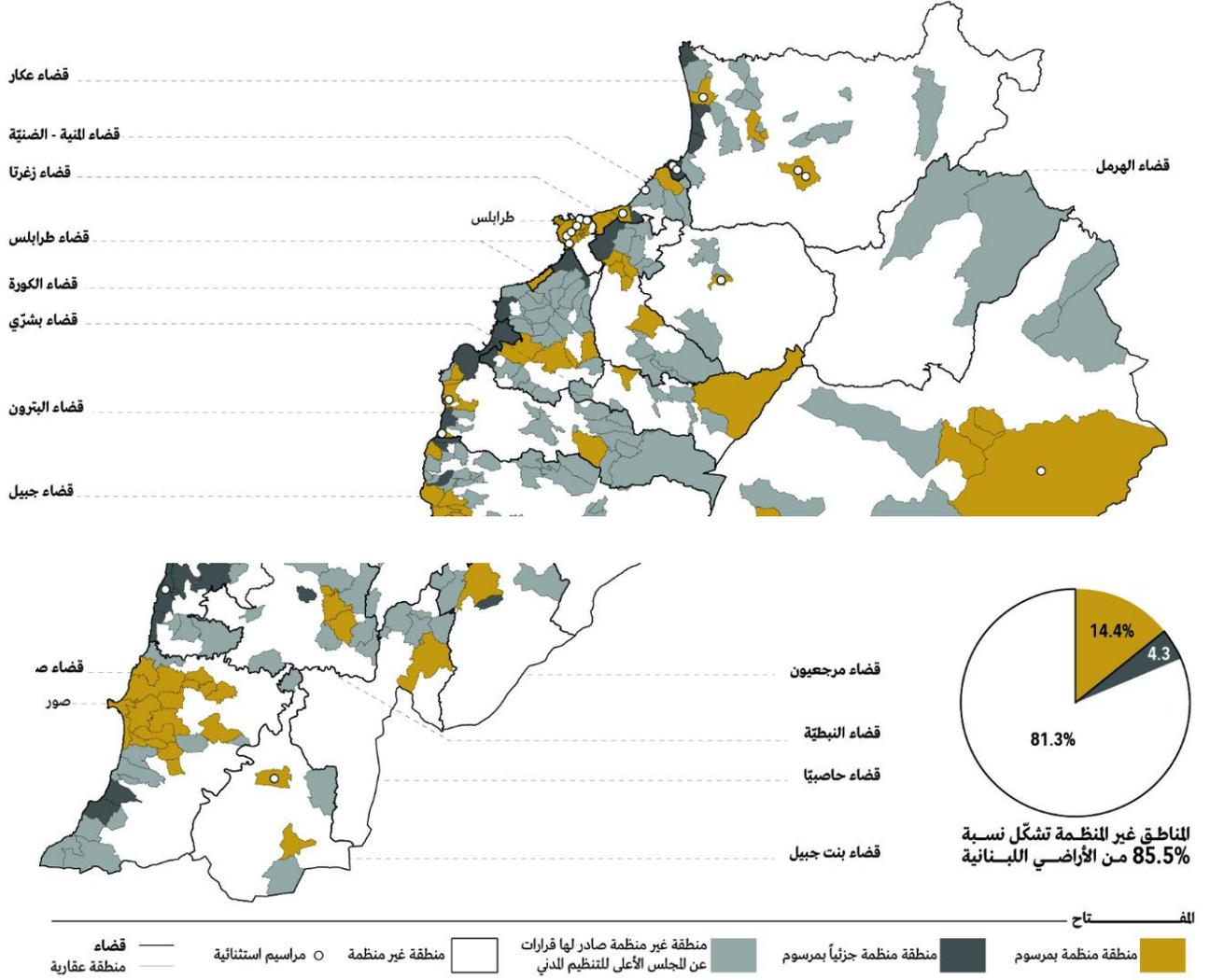
٢٠١٧	٧	٧	٧	٧	٧	٧	٧
٢٠١٦	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
٢٠١٥	١	١	١	١	١	١	١
٢٠١٤	١	١	١	١	١	١	١
٢٠١٣	١	١	١	١	١	١	١
٢٠١٢	١	١	١	١	١	١	١
٢٠١١	١	١	١	١	١	١	١
٢٠١٠	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠٩	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠٨	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠٧	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠٦	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠٥	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠٤	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠٣	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠٢	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠١	١	١	١	١	١	١	١
٢٠٠٠	١	١	١	١	١	١	١

مفتاح الخريطة

- عدد المرابيم لمناطق نظمت لأول مرة بشكل كامل
- عدد المناطق الإضافية التي نظمتها المرسوم
- المناطق المشتركة في المرسوم ذاته
- عدد الإستثناءات لمناطق منظمة
- عدد القرارات لمناطق غير منظمة

VI

3. خريطة التنظيم المدني في شمال لبنان



4. الهيكليّة العمرانية في الشمال وعكار

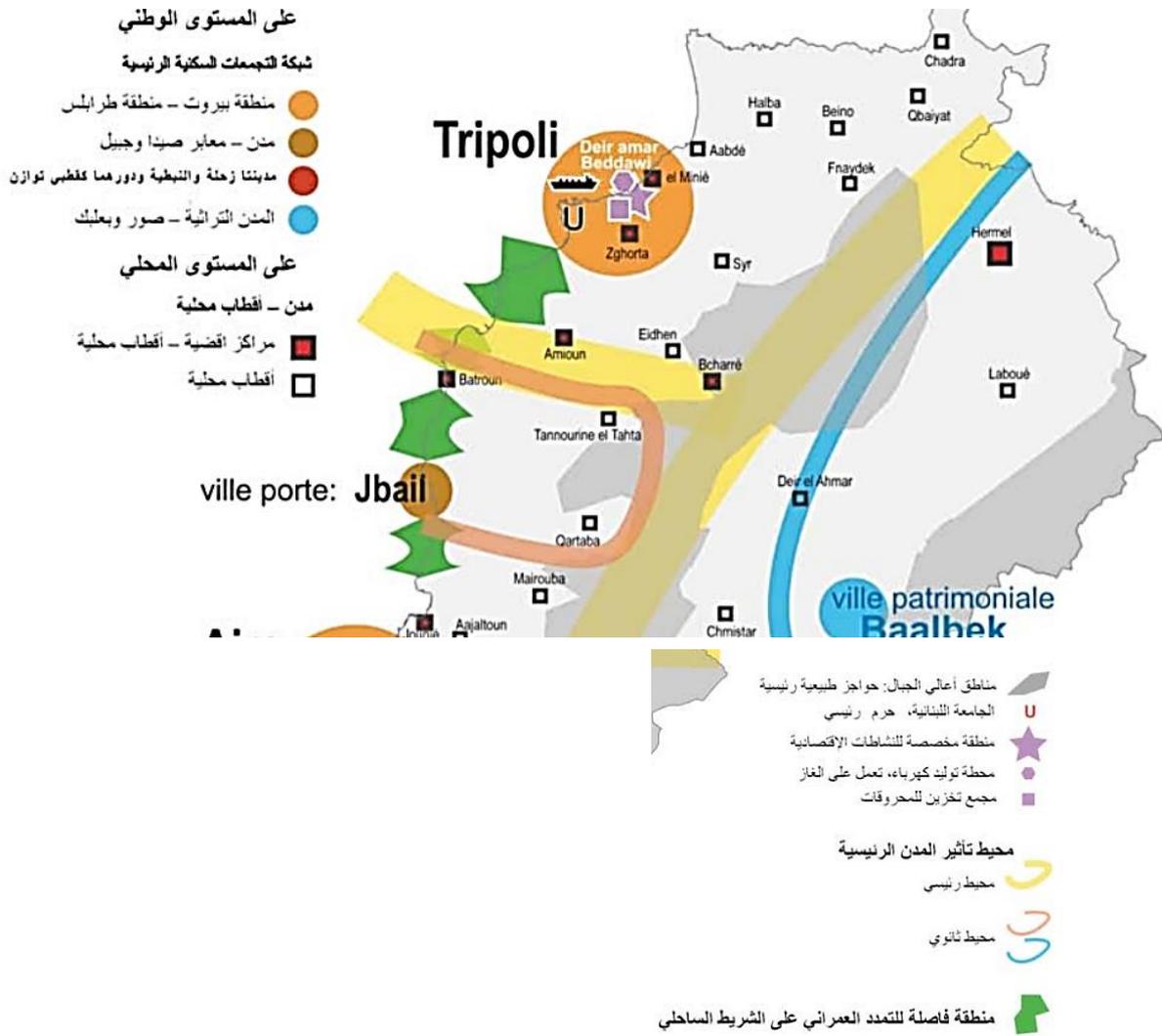
يعيش، في الفترة الحالية، في منطقة طرابلس وضواحيها قرابة ٤٨% من إجمالي عدد السكان في محافظتي الشمال وعكار، في مقابل ٥٢% يعيشون في المدن الصغيرة والقرى . وقد يزداد الوزن الديموغرافي لمنطقة طرابلس المدينة ضمن الشمال حتى سنة ٢٠٣٠، بفعل تقدم نمط العيش في المدن، لكن وزن الأرياف في الشمال سيبقى على الأرجح على مستوى مرتفع يوازي نصف عدد المقيمين تقريباً في كلا المحافظتين.

وضمن المناطق الريفية الواقعة في محافظتي الشمال، تمتلك بعض المدن الصغرى شروطاً أفضل للعب دور القطب المحلي. وقد تمّ تحديد ١٤ «قطباً محلياً» في الشمال وعكار، تتواجد ٩ مدن منها في محافظة الشمال و٥ مدن في محافظة عكار، وتوزع كالاتي:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| البترون؛ | - في منطقة ساحل البترون: |
| تتورين التحتا؛ | - في منطقة مرتفعات نهر الجوز: |
| أميون؛ | - في منطقة الكورة: |
| إهدن وبشري؛ | - في منطقة قنوبين؛ |
| زغرنا؛ | - في منطقة زغرنا: |
| سير؛ | - في منطقة الضنية: |
| المنية والعبدة؛ | - في منطقة الشاطئ الشمالي: |
| حلبا، مركز محافظة عكار المقترح؛ | - في منخفضات منطقة عكار: |
| بينو؛ | - في منطقة عكار الوسطى: |
| فنديق؛ | - في منطقة عكار العليا: |
| القيبات؛ | - في منطقة القيبات: |
| شدرأ. | - في منطقة وادي خالد: |

6. المبادئ الرئيسية للتنظيم المدني

(https://www.localiban.org/IMG/pdf/Chapter4_A.pdf)



٤-٢-٢ إعطاء منطقة الشمال وطرابلس مكانة مميزة في النقل البحري والصناعة والسياحة والمعارض الدولية والتعليم العالي

في السنوات المقبلة، ينبغي أن تتركز جهود الدولة والمؤسسات العامة بشكل أساسي وملحوظ على منطقة الشمال وعمار، من أجل تصحيح الوضع الاقتصادي والاجتماعي المقلق الذي تعاني منه هذه المنطقة.

بالطبع، يجب أن تبذل هذه الجهود في الوقت ذاته في المدن كما في القرى. ولكن تحقيق إنطلاقة إقتصادية حقيقية في الشمال يمر بالضرورة، وقبل أي شيء، بتعزيز قلبه المدني مدينة طرابلس وضواحيها.

جهد خاص لصالح مدينة طرابلس

إن تنمية منطقة طرابلس المدنية يجب أن تتم حسب جدول أعمال محدد، يشمل كل القطاعات في إطار مشروع متكامل.

وعلىنا الآن نتوقف عند إعادة تأهيل مرفأ طرابلس وتحديثه فحسب، بل ينبغي تعزيز دوره من خلال اعتماد خيار إستراتيجي يقضي بإعطائه الحق الحصري في تأمين حركة الترانزيت من وإلى العراق وسوريا. ومع إعادة تأهيل خط سكة الحديد بإتجاه سوريا (وفيما بعد بإتجاه بيروت)، وتحسين الطرق إلى الحدود من جهة، وإلى بيروت من جهة أخرى، تستطيع مدينة طرابلس تطوير وظيفة مهمة في نقل البضائع. ولتعزيز ذلك، يجب العمل على تأمين التجهيزات الضرورية من مخازن ومواقع توضيب وتحميل البضائع.

كذلك يجب أن تعطى الأولوية لتنمية الصناعة في عاصمة الشمال. فهي تستطيع الاستفادة من وجود المرفأ وطرق المواصلات، وتطور مواقع إنتاج الطاقة، ومن الأسعار المنافسة للأراضي الصناعية ومن تقاليد صناعية محلية.

لكن، على منطقة طرابلس المدنية أن تراهن قبل كل شيء على نمو التجارة والخدمات. فهي تتمتع بمزايا حقيقية في هذا المجال ينبغي العمل على إظهارها. كما ينبغي، بشكل خاص، تطوير

كانون الثاني ٢٠٠٥
صفحة ٤-١٣ من ١٠٨

دار الهندسة (شاعر ومشاركه) - يوريف
L0215-RPT-12-REV A

٤- توجهات الخطة الشاملة لترتيب الأراضي

الخطة الشاملة لترتيب الأراضي
التقرير النهائي

صورة المدينة، لا سيما من حيث إبراز إنفتاحها على كافة المناطق والزائرين والمستثمرين وعلى العالم.

ومن الممكن إعادة إنعاش أنشطة المعارض والمنتديات الدولية، إذا توفرت إرادة وطنية في إعطاء طرابلس الأولوية على هذا الصعيد. ويتطلب هذا التطور بعض الاستثمارات والجهود الإعلامية. ومن الممكن أن يتركز نشاط المعارض هذا على المنتجات الصناعية.

في الوقت نفسه، ونظراً لما يمثله الشمال من وزن ديموغرافي، تستحق مدينة طرابلس أن تصبح مركزاً هاماً للتعليم العالي. وبناءً عليه، فإن تنفيذ مشروع البناء الجامعي الموحد التابع للجامعة اللبنانية يسهم في تجميع مجموعة من الكليات المتكاملة في مدينة طرابلس، تستقبل الطلاب من جميع المناطق اللبنانية وتوفر لهم ظروف الدراسة العليا أسوة بباقي أقرانهم في العاصمة والمناطق.

وتستطيع السياحة أن تؤمن إيرادات لا يستهان بها للمدينة وللمناطق المحيطة بها. ففي طرابلس توجد عناصر متنوعة للجذب السياحي: التراث المعماري النادر، غنى تقاليدها في مجالي المأكولات والحلويات، واجهة الميناء البحرية المميزة؛ كما أنها تعتبر محطة انتقال نحو مناطق الاضطرابات الطبيعية وإلى كل مناطق الشمال، وإلى الحدود السورية وينبغي أن يترافق المشروع السياحي لمدينة طرابلس مع نمو الفنادق فيها، على الأقل تلك المهيأة للإقامة القصيرة.

يفترض تأمين الدعم لمشروع إنماء مدينة طرابلس وضواحيها، عبر وكالة متخصصة بذلك على غرار ما تقوم به المؤسسة العامة لتشجيع الإستثمارات في لبنان، كما يجب أن يترافق هذا المشروع مع مجموعة من الإستثمارات لرفع مستوى أداء الخدمات المدنية، لإيصالها إلى مستوى متساوٍ مع أوضاع العاصمة بيروت.

الدينامية المرتقبة في الشمال و عكار

إن تفعيل دينامية مدينة طرابلس تعطي قفزة جديدة لكل الاقتصاد في الشمال وفي عكار. وتستطيع المناطق الريفية، بفضل تحسين طرق المواصلات بينها وبين طرابلس وبيروت والبقاع، أن تُطوّر أنشطة مكتملة لتلك الموجودة في طرابلس.

تمتلك هذه المناطق ميزات هامة، ويجب معرفة استثمارها: بالإضافة إلى الثروة الزراعية في عكار والكورة، والتي يمكن أن تشكل قاعدة لتطور الصناعات الغذائية الحديثة، يمتلك الشمال ميزات سياحية مهمة ومتنوعة، والقسم الأكبر منها غير مستثمر حتى الآن: الواجهة البحرية المميزة بين طرابلس وجبيل، القمم المكلفة بالتلوج في القرنة السوداء (تزلج)، الثروة الحرجية

كانون الثاني ٢٠٠٥
صفحة ٤-١٤ من ١٠٨

دار الهندسة (شاعر ومشاركوه) - يوريف
L0215-RPT-12-REV A

٤- توجهات الخطة الشاملة لترتيب الأراضي

الخطة الشاملة لترتيب الأراضي
التقرير النهائي

والطبيعية في كل الجبال (اصطياف، سياحة بيئية)، الأماكن المقدسة في المرتفعات (وادي قاديشا)، قرى تقليدية ومناظر رائعة الجمال.

إن تنمية هذه الميزات بحاجة إلى مشاريع تنموية محلية متكاملة مع تلك الملحوظة في منطقة طرابلس المدنية، وذلك ضمن إطار "مناطق متجانسة" مثل: بلاد البترون، مرتفعات نهر الجوز،

(/getattachment/moe.gov.lb/الوزارة/Agreements,-Plans-and-Reports/تقارير/البيئة-في-لبنان-الواقع-

والالتجاهات-2010/LB/ar-LB/?lang=ar-LB/h.pdf.aspx)

- الانتقال من التنظيم الفيزيائي للتنظيم الإستراتيجي الذي يشمل أهداف مستدامة. وتضم تلك الأهداف دراسات تقييم الأثر البيئي (EIA) و/أو تقييم البيئي الاستراتيجي (SEA). وقد نجحت عملية SEA للنماء خطة رئيسية لمنطقة تنورين في شمال لبنان (وهو مذكور في الفصل 6 عن موارد الأراضي). إن عملية SEA ومنهجية EPIK - السابق ذكرهما - لتقييم حساسية وسرعة عطب الكارست عنصرين لا مفر منهما للتنظيم المدني ولحماية مناطق تخزين المياه الطبيعية.
- حماية مناظر الطبيعة ومشاهدتها وتعظيم استعمال أشعة الشمس.
- تخفيض امتداد الحفريات بوضع حد للأشغال ما دون مستوى الأرض لمساحة قطعة الأرض الفعلية على مستوى ما فوق الأرض. إعادة استعمال التربة السطحية المحفورة لتشبيد حدائق. حماية ما تبقى من سفوح المناطق (ما دون غطاء قطع الأراضي) لتحسين التسرب الطبيعي لمياه الشتاء.
- زيادة المساحات الخضراء في المدن باختيار أشجار وشجيرات تزينة مقاومة للحرارة والتلوث. تجنب إدخال أصناف إستوائية لأنها تحتاج عادة لعناية مكثفة ومكلفة.
- أخذ تدابير لتعزيز حماية مباني الإرث التاريخي بزيادة الميزانية المخصصة للمديرية العامة للأثار وتقوية العمليات الإدارية.
- تحسين، وجعل معايير ومراقبة أعمال الطوبوغرافيين. واعتماد نقاط مرجعية جيودزية، لكافة الدراسات العقارية والطوبوغرافية، مدعومة بأنظمة المعلوماتية الجغرافية (GIS).

هناك حاجة ملحة للإصلاح التنظيم المدني من أجل تطويق العمران العشوائي وإنتاج ضواحي (أو جيّة) مدنية متجانسة. وقد تحتاج عملية الإصلاح إلى اعتماد الأولويات التالية:

- (1) حماية نشاطات التنظيم المدني من التدخلات السياسية. وفي النموذج نفسه، على الحكومة اللبنانية لجم ومنع كافة تشريع الأبنية غير الشرعية. وعليها أيضاً أخذ تدابير صارمة لهدم وإزالة الأبنية غير الشرعية وإعادة تعزيز الطبيعة والمناظر العمرانية.
- (2) إتمام وإكمال الأشغال التي قد أطلقتها الخطة الشاملة الوطنية لترتيب الأراضي، بإنماء مخططات مناطقية مفصلة. وقد تحتاج المخططات الموجودة إلى تعديلات لكي تتناسب مع الخطة الشاملة الوطنية لترتيب الأراضي. وتحتاج الخطة الشاملة الجديدة تمهيداً مبنياً على الخطة الشاملة الوطنية لترتيب الأراضي.
- (3) تدبير وسيطرة على الامتداد الطبيعي للقرى والبلدات بضبط الانبساط العمراني، والمحافظة على التجمعات العمرانية الحالية، والترشيد من أجل خفض استهلاك الطاقة.
- (4) تنقيح الخطة الرئيسية ل:

التشريعات المذكورة المتعلقة بالتوسع العمراني العشوائي

نوع النص	الرقم	التاريخ	عنوان النص
قرار وزارة المالية	٣٣٣٩	١٩٣٠/١١/١٢	قانون الملكية العقارية
مرسوم	١١٦١٤	١٩٦٩/٠١/٠٤	اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان
مرسوم اشتراعي	٦٩	١٩٨٣/٠٩/٠٩	قانون التنظيم المدني
قانون	٢١٦	١٩٩٣/٠٤/٠٢	إحداث وزارة البيئة
مرسوم	١٠٤٩٠	١٩٩٧/٦/٢١	إعادة تنظيم وتحديد ملاك المديرية العامة للتنظيم المدني
قانون	٢٩٦	٢٠٠١/٠٤/٠٣	تعديل بعض مواد القانون المنفذ بالمرسوم الرقم ١١٦١٤ تاريخ ١/٤ / ١٩٦٩ اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان
قانون	٦٤٦	٢٠٠٤/١٢/١١	تعديل المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ - تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ قانون البناء

