٥- مبادئ استعمالات الأراضي

إن خريطة «استعمالات الأراضي، المزايا والمعوقات»، المرفقة هذا التقرير، تُظهرُ وجهة الإستعمال العامة للأراضي والعوائق والمزايا التي تميِّزها. وتشكّل هذه الخريطة الإطار العام لإعداد المستندات التخطيطية المحلية، لا سيما المخططات التوجيهية والأنظمة التفصيلية للمدن والقرى. وتعطي أيضاً دلالات واضحة لبعض السياسات القطاعية المرتبطة باسعمالات الأراضي لغرض أو لآخر، مثل طمر النفايات وتصريف المياه المبتذلة والمنشآت الصناعية الملوَّثة والمقالع.

يستعرض هذا الفصل توصيات خطة ترتيب وتنظيم الأراضي المتعلقة باستعمالات الأراضي حسب ترتيبها في هذه الخارطة.

ويتم عرض هذه التوصيات بالتتابع وفقاً للتصنيف الثلاثي التالي للأراضي:

١ - طبيعة الأراضي: مدينية، ريفية مختلطة، زراعية، طبيعية؛
٢ - العوائق: مخاطر الفياضانات، مخاطر انزلاق التربة، مناطق تُعَرِّض مصادر المياه للتلوث.
٣- المزايا: نطاق المواقع الطبيعية والتراثية المهمة؛

عندما يكون تضيف منطقةٌ ما مرتبط، في الوقت نفسه، بطبيعتها الأساسية و بميزاتها أو بعوائقها ، فإن التوصيات المطلوب إتباعها في هذه المنطقة تكون تلك الأكثر شدة بين التصنيفات الثلاثة الواردة أعلاه.

٥-١ المبادئ العامة لاستعمالات الأراضي في المناطق المدينية والريفية والزراعية والطبيعية

٥-١-١ استعمالات الأراضي في المناطق المدينية

تتكون المناطق المدينية من التجمُّعات السكنية الكبرى في لبنان. وقد جرى تحديدها مع الأخذ بالاعتبار تمدُّدها العمراني خلال ٢٥ – ٣٠ سنة المقبلة. ويعيش فيها، في الفترة الراهنة، ثلثا السكان المقيمين، وتحوي غالبية الأنشطة الخدماتية والصناعية في لبنان.

يمكن في هذه المناطق إنشاء جميع أنواع المساكن والنشاطات والمساحات الخضراء والمرافق والمنشآت التقنية على إختلافها، إلاّ أنه ويستثنى فيها استثمار المقالع. أمّا الصناعات الأكثر خطورة، فتقام في مناطق مخصَّصة لها، بعيداً عن المناطق السكنية، ويفصل بينهما مناطق للصناعات غير الملوثة أو مساحات خضراء مفتوحة.

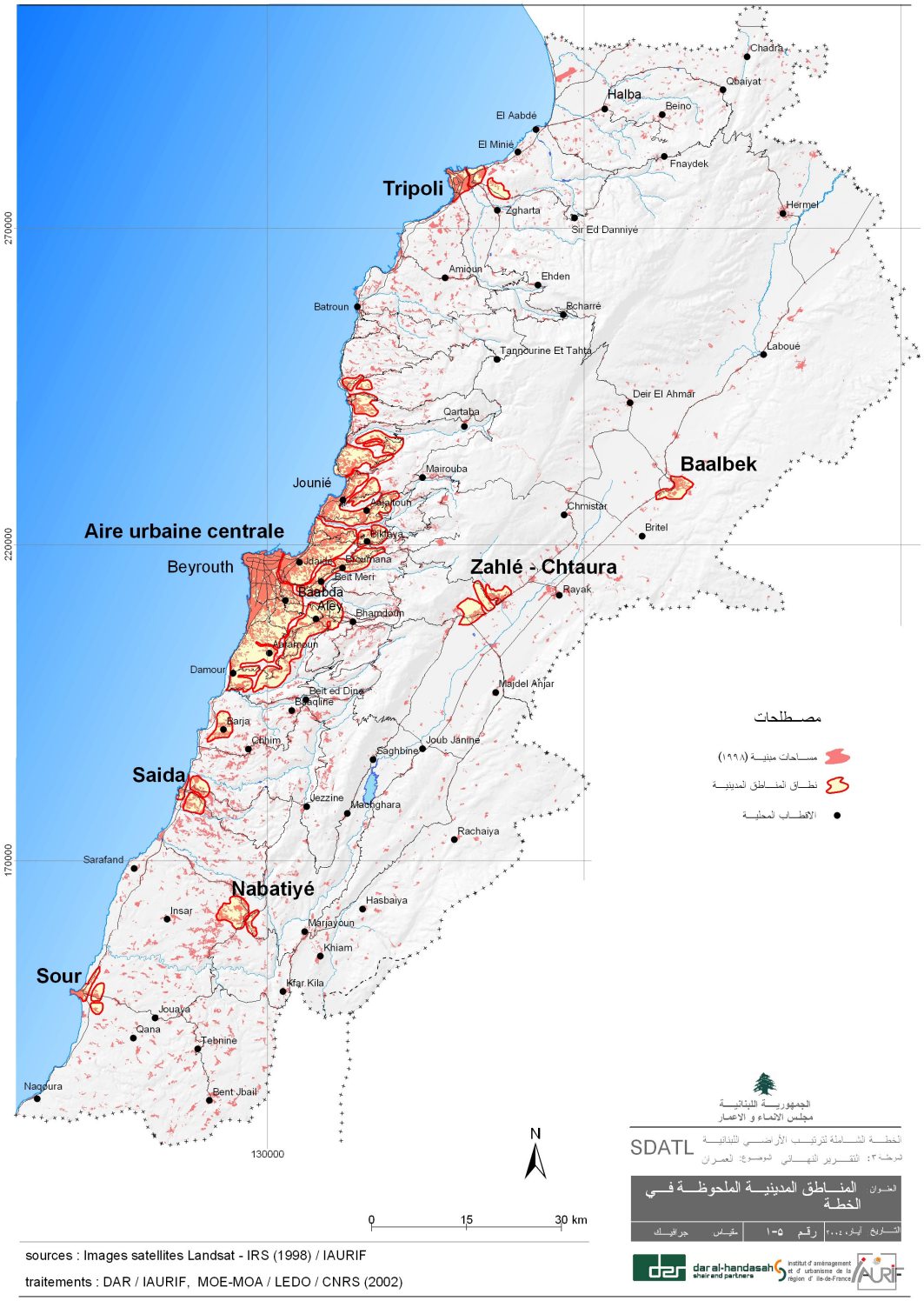
من الممكن أن يتميز وسط المناطق المدينية بكثافة بناء مرتفعة، أما البناء في الضواحي فيخضعُ لأنظمة متناسبة مع ظروفها وموقعها.

ينبغي إيلاء الأهمية، في تنظيم المناطق المدينية، لمبادىء الترتيب (التخطيط، التواصل، تناغم الواجهات...)، والعملانية (السير، المواقف، تسهيل الوصول إلى المرافق ...) والجودة في البناء كما في تصميم الحيِّز العام (الشارع، الساحة، مسارات مرور المشاة...) ومكانة الطبيعية في المدينة ومواقع النظر (بإتجاه الجبل، بإتجاه البحر...).

وتقع بعض أجزاء المناطق المدينية على سفوح الجبال، حيث تتّسم بميزات إصطيافية وسياحية. ويمكن القبول، في هذه الحالات، بكثافة بناء مرتفعة نسبياً (حتى ٦ إلى ٧ مستويات) في بعض المواقع، علماً أن القاعدة العامة في الإرتفاع يحبذ أن تقتصر على علو أشجار الصنوبر الناضج. ولكن الأمر الأهم يبقى موضوع التناسق في تكوين السمات المدينية (التراجعات، الإرتفاق، الارتفاع، المواد، الهندسة...) ومكانة التراث المبني والغطاء النباتي.

إن نمو التجمعات السكانية الموجودة على السفوح، بمحاذاة خطوط التضاريس، وليس على طول طرق المنحدرات، يسمح باستعمالات أكثر عقلانية للأرض وبإنتاج نطاق مديني أجمل (كما كان الحال في مدينة عاليه مثلاً بعد نُمُوِّها انطلاقاً من محطة سكة الحديد في بداية القرن العشرين).

رسم ٥-١: المناطق المدينية الملحوظة في الخطة



sources : Images satellites Landsat - IRS (1998) / IAURIF
traitements : DAR / IAURIF, MOE-MOA / LEDO / CNRS (2002)

٥-١-٢ استعمالات الأراضي في مناطق الثروة الزراعية الوطنية

لقد تمّ تحديد مناطق الثروة الزراعية الوطنية الأساسية وفق معيار جودة الأراضي الزراعية بالإضافة إلى معيار آخر هو كون الأراضي معنية بمشاريع الريّ. وعليه، فإن إستعمال الأراضي في مناطق الثروة الزراعية الوطنية ينبغي حصره، من حيث المبدأ، بالزراعة دون غيرها. ويعزز هذا الخيار كون هذه المناطق تتسم، بغالبيتها، بتأثرها بمخاطر الفيضانات، مما يجعلها غير مناسبة للبناء لسببين: أهميتها الزراعية وخطر الفيضانات فيها.

وينبغي أن تستفيد الأراضي الزراعية من المشاريع الهادفة إلى تحسين نوعيتها وزيادة مردودها: مشاريع الري وضمّ الأراضي الزراعية وتحسين سبل الوصول إليها ... . ولا بد لمثل هذه المشاريع من أن تندرج في سياق استراتيجية وطنية للإنماء الزراعي، تلحظُ في نفس الوقت تحديث الإجراءات الإدارية وسبل الإنتاج ومسارات التسويق.

البناء المنعزل على الأراضي الزراعية الكبرى

من الطبيعي والمشروع أن تسمح الأنظمة العامة، وبشكل إستثنائي، بإقامة منشآت على الأراضي الزراعية، مخصصة للإنتاج الزراعي، أو بإقامة منشآت للصناعات الغذائية بالقرب من الأراضي الزراعية أو إقامة مسكن منفرد للمزارع أو مالك الأرض.

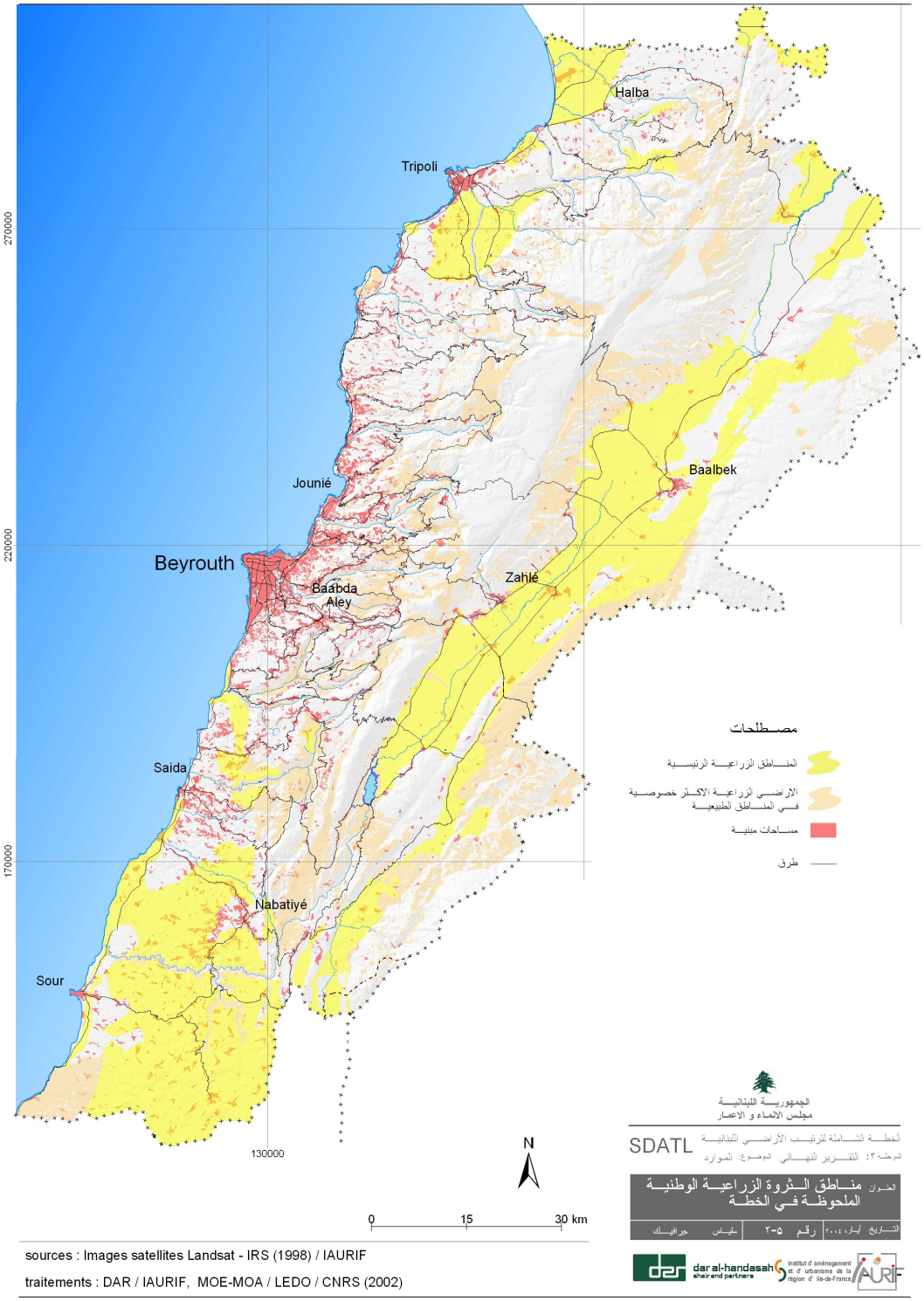
غير أنه من غير الطبيعي وغير المبرّر أن توظف أجزاء من هذه الثروة الوطنية لإستثمارات عقارية ذات طابع تجاري. ما يجب السماح به ينبغي حصره بالضم والفرز ذي الطابع الزراعي أو لحصر الإرث أو لإزالة الشيوع. ولا يجوز في أي حال من الأحول الترخيص لمشاريع ضم وفرز تكون غايتها التطوير العمراني. وفي الوقت نفسه، يجب تفادي شق طرق زراعية أو حتى تأهيل الطرق الموجودة قبل تصنيف الأراضي الزراعية.

هناك أخيراً موضوع منشآت معالجة المياه المبتذلة والأراضي الضرورية لطمر النفايات أو المنشآت الأخرى التي لا يجوز إقامتها داخل البلدات الآهلة أو بجوارها ويمكن في بعض الأحيان الترخيص بإقامتها في هذه المناطق الزراعية الكبرى في حال عدم وجود خيار آخر. ولكن، حتى في هذه الحالة، ينبغي إنتقاء الموقع وفقاً لمعيار جودة الأرض الزراعية بحيث تقام المنشآت على الأراضي الزراعية الأقل مردودية.

حالة المدن والقرى الواقعة في مناطق الثروة الزراعية الوطنية

تطورت بعض المزارع الريفية القديمة الموجودة في المناطق الزراعية، خصوصاً تلك الموجودة في وسط المناطق الزراعية الكبرى، في غضون السنوات العشر الأخيرة. وأحياناً تحوَّلت هذه المزارع إلى قرى وحتى إلى مدن مهمة نسبياً. وجاءت فيضانات شتاء عام ٢٠٠٣ لتُذكِّر بالمخاطر التي تنجم عن إستعمال للأرض مغاير لإستعمالها الطبيعي المفترض. يبقى أن هذه البلدات هي اليوم قائمة ولا بد من تحديد سياسة لنموها. إن السياسة الوحيدة الممكنة والفعالة هي تلك التي تنظم التمدد العمراني لهذه البلدات بالتواصل مع الأحياء الموجودة، إلى أن يتم وضع مخطط توجيهي لها قد يحدد توجهاً آخراً أفضل.

رسم ٥-٢: مناطق الثروة الزراعية الوطنية الملحوظة في الخطة



٥-١-٣ استعمالات الأراضي في المناطق الريفية المختلطة

المناطق الريفية المختلطة هي مناطق ريفية تتشكل من مدن صغيرة وقرى، من أراض زراعية صغيرة المقاييس أو قليلة الإنتاجية، ومن مواقع طبيعية تلعب دوراً مهماً على المستوى المحلي ولكنها لا تشكل وزناً على الصعيد الوطني.

تقع هذه المناطق خارج حدود المناطق الزراعية الكبرى ذات المنفعة الوطنية الأساسية.

وتعيش المدن والقرى في هذه المناطق من العائدات المتأتية من الزراعة والتجارة المحلية والسياحة الداخلية والبيئية.

البناء في المدن والقرى القائمة

إن الأقطاب المحلية الموجودة في المناطق الريفية المختلطة، والتي يقطن في كل منها ما بين ٣٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠ نسمة (على مدار السنة)، تحوي الوظائف الضرورية التي تخدم القرى المحيطة بها. ولا بد من تعزيز هذه المدن من خلال تنظيم مدني وهندسة معمارية يحترمان هوية المنطقة التي تتواجد فيها، وذلك عبر إبراز سمات هذه الهوية في مواد البناء المستعملة وفي الألوان وبالأخص في ارتفاعات المباني. ومن خلال مبدأ عام، علينا الحفاظ على الأبنية بارتفاعات لا تتجاوز ارتفاع أشجار الصنوبر الناضجة.

أما بالنسبة للقرى – خارج الأقطاب المحلية –، المتواجدة في المناطق الريفية، فيجب حماية خصائصها الريفية، لما تتميز به من خواص استقطابية وما توفره من نوعية حياة. وتكون هذه الحماية من خلال المحافظة على التشكُّل العمراني الهادئ، بالأخص فيما يتعلق بارتفاعات المباني: حسب التقليد المحلي يتحدد مقياس الارتفاع (أرضي + طابقين، بالعام)، أو على مستوى ارتفاع شجرة الصنوبر المعمَّرة. وهناك أيضاً مواد البناء والملامح والألوان التي يجب أن تتناسق، بمقدار ما، مع التقاليد العمرانية السائدة.

يجب العمل في كلّ من هذه المدن والقرى على إبقاء العمران قريباً من المساحات المبنّية القائمة. أما التمدد خارج هذه المساحات، فيجب العمل على تحديده عند وضع مخططات توجيهية وأنظمة تفصيلية للبلدات المعنّية.

مواقع التطور العمراني خارج نطاق البلدات الآهلة

تلحظ بعض المشاريع عمليات بناء وإفراز على عقارات موجودة خارج نطاق البلدات الآهلة. تقع هذه العقارات بعيداً عن هذه البلدات، في الأراضي الزراعية أو الطبيعية.

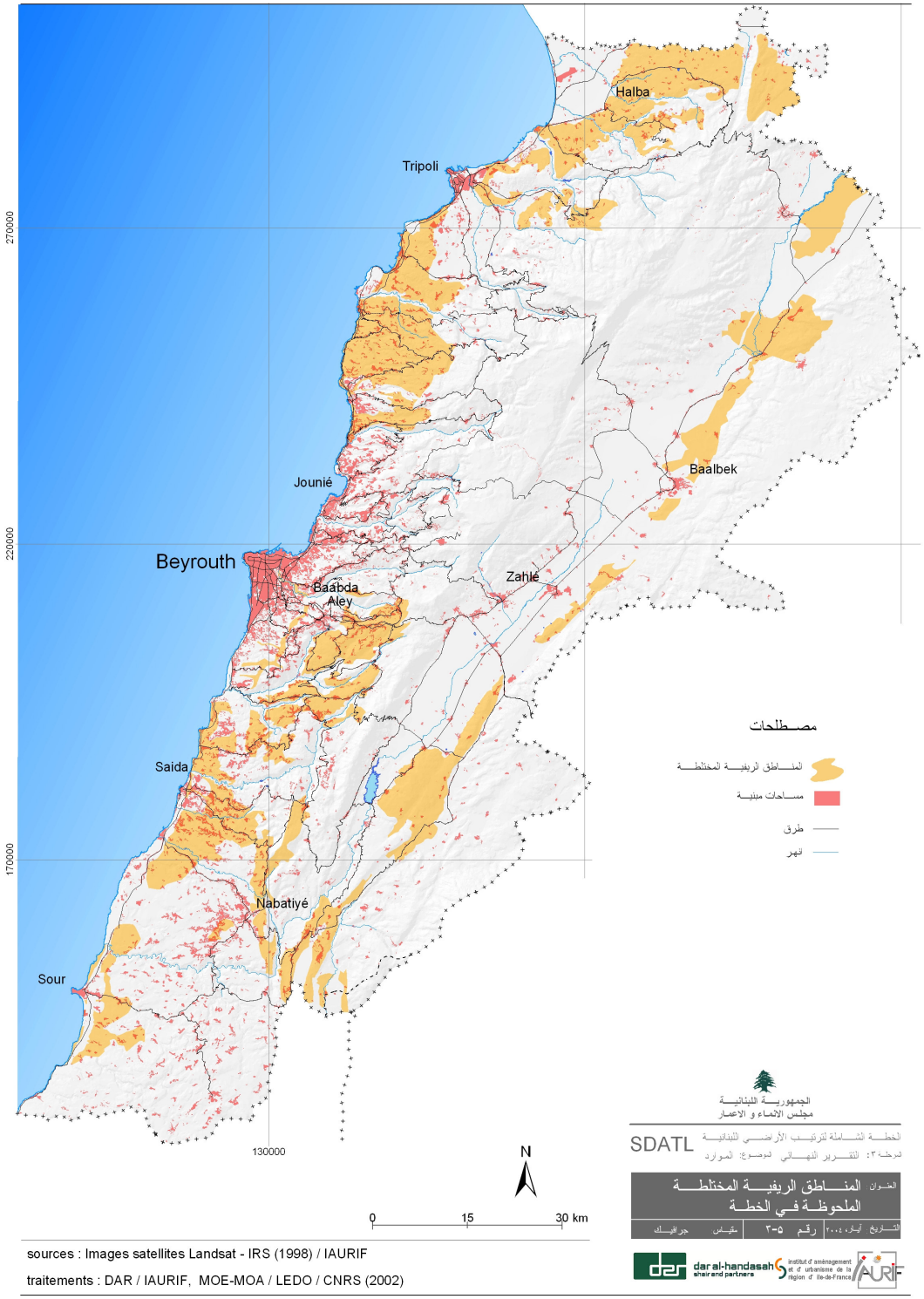
ومن الممكن أن تأخذ هذه المشاريع أشكالاً متعددة، صغيرة (فيللا أو مطعم)، أو متوسطة الحجم (مبنى سكني أو فندق)، أو مشاريع هامة (مجمَّع سكني، فندق كبير، إنشاءات بحرية)، أو هامة جداً (مركز رياضي وترفيهي، فرز مساحات كبيرة).

وتؤدي إرادة الحفاظ على الأراضي الزراعية والمواقع الطبيعية وحسن استخدام الموارد والمال العام إلى إعتماد أنظمة ملائمة للتعاطي مع هذا النموذج من المشاريع.

إن القاعدة العامة يجب أن تكون متطلبة وهذا يعني أنه في ظل غياب مخطط توجيهي مقرّ لا يجوز الترخيص إلا للمشاريع الكبيرة نسبياً، التي يكون ربطها بالبنى التحتية مبرراً. (مثلاً، ٣٠٠٠ م^{٢} بناء كحد أدنى، أو إفراز عقار مساحته ٢٠٠٠٠ م^{٢} حد أدنى). ويجب أن يخضع إعطاء الترخيص لمثل هذه المشاريع لشروط تفرضُ على المالك كلفة تمديدات البنى التحتية (بالأخص التمديدات الضرورية لشبكات الكهرباء ومياه الشفة والمياه المبتذلة)، وبتحويلها إلى أملاك عامة.

بالمقابل، يجب أن يكون هناك مرونة أكبر في الموافقة على المشاريع التي تتميز ببعد إقتصادي (فنادق، مطاعم، صناعات غير ملوثة...) وللمنشآت المزعجة، وللمناطق الصناعية خارج نطاق المدن والقرى. لكن هذه المرونة يجب أن تترافق مع شروط صارمة بالنسبة للهندسة والأثر على البيئة وعلى المناظر الطبيعية.

رسم ٥-٣: المناطق الريفية المختلطة الملحوظة في الخطة



٥-١-٤ استعمالات الأراضي في مناطق الثروة الطبيعية الوطنية

إن مبادئ استعمالات الأراضي في المناطق الطبيعية هي بالضرورة أقسى من المبادىء المتبعة في المناطق الريفية والمدينية. ويمكن تناول هذه المبادىء وفقاً لتوزيع جغرافي للمناطق الطبيعية على ثلاثة فئات:

أ – منطقة القمم التي تتعدّى ١٩٠٠ متر من الارتفاع؛
ب – شريط الأرز والبساتين الجبلية؛
ج – الأودية والغابات ومناطق التواصل البيئي الأخرى.

أ – منطقة القمم ما فوق ١٩٠٠ متر إرتفاع

إن التغيرات التي يسبِّبها الإنسان في المناطق الواقعة أعلى من ١٩٠٠ متر ارتفاعاً، يجب أن تقدَّر بدقة وتقتصر على الحد الأدنى من الأنشطة فيها، نظراً لضعف الغطاء النباتي والثروة الحيوانية فيها، وحساسيتها تجاه الموارد المائية، ومخاطر تآكل التربة عليها.

في حال الضرورة القصوى، يُسمح بإقامة أعمدة كهربائية وأسلاك هوائية للإتصالات وأعمدة ومحطات الصعود الميكانيكي في مناطق التزلج ومنشآت زراعية (رعي، بحيرات في الهضاب، الخ) وعسكرية.وينبغي تحسين وترتيب الطرق العابرة للسلسلة الغربية وللسلسلة الشرقية، والملحوظة في الخطة الشاملة الراهنة، مع الأخذ بعين الإعتبار كافة الآثار البيئية للتحسينات.

بالمقابل، ينبغي تفادي شق طرق أخرى عبر القمم وأن توضع أنظمة يمنع بموجبها إقامة الأبنية وإفراز الأراضي للبناء وإقامة منشآت ومقالع. كما ويتوجب على البلديات ومؤسسات الدولة منع جميع أشكال رياضة السيارات على القمم، لما تسبِّبه من أضرار كبيرة ودائمة، وأحياناً لا يمكن إصلاحها، على الغطاء النباتي البري، كما وتعرَّض المياه الجوفية لمخاطر التلوث.

وقد تقتضي المصلحة الوطنية أن يصار إلى إستحداث قانون للجبال يعزز إجراءات الحماية المطلوبة في منطقة القمم.

ب – شريط الأرز والبساتين الجبلية

يقع «خط الأرز اللبناني والبساتين الجبلية» على السفوح الغربية لسلسلة جبال لبنان، على ارتفاع ما بين ١٥٠٠ – ١٩٠٠م. ويتناسب مع مستويات ارتفاع غابات الأرز الطبيعية وبساتين الأشجار المثمرة الجبلية العليا.

تتميز هذه المناطق، غير المأهولة إلا بشكل ضئيل، بأهمية رئيسية، فهي تحوي أرض الشجرة الرمزية في لبنان، الأرز. وتتعرَّض أحراج الأرز الموجودة في هذه المناطق لخطر إضمحلالها، بسبب تشتُّتِها. لذا فالهدف الأول لإدارة عقلانية لهذه المناطق، يكمن في إعادة تأمين تواصلها البيئي على طول هذا الشريط، بزرع أشجار الأرز وبتنمية المواقع الطبيعية المرتبطة به.

وتوجد في هذه المناطق أيضاً أراضٍ زراعية غنية، مرتكزة بشكل رئيسي على الأشجار المثمرة، كما وتتضمن أراضي مغروسة بالكروم وزراعات خضار موسمية. إن تنمية الأنشطة الزراعية، بالإرتكاز على مشاريع ري مناسبة (خصوصاً من البحيرات الجبلية)، لا تتناقض مع الهدف السابق، فهذه المشاريع لا تقطع التواصل البيئي.

غير إن هذا الشريط هو أيضاً المكان الذي تتمركز فيه محطات التزلج والمنشآت التي تؤلِّفها أو المترافقة معها: مواقف سيارات، مبانٍ للضيافة، منشآت لآلات المصاعد الميكانيكية، فنادق، مطاعم، شاليهات، الخ.. ومن النادر وجود مبان غير مرتبطة بالتزلج[١] على هذه الإرتفاعات. وبالطبع، لايعقل أن تستثنى محطات التزلج من منطقة «شريط الأرز»، غير أنه ينبغي على هذه الأنشطة السياحية أن تحترم مزايا هذا الشريط الطبيعية. إن إعطاء ترخيص لمثل هذه المشاريع يجب أن يكون مشروطاً بتقديم دراسة مفصلة لمؤثراتها العامة، والتي تتضمن تأثير مباني المحطة وطرق المواصلات بين القرى ومواقف السيارات ونمو المنشآت الثابتة المرتبطة بها (فنادق وشاليهات والخ)، على البيئة بكامل أوجهها.

وعلى مستوى الصناعة، إن القاعدة التي ينبغي الارتكاز عليها هي استبعاد كل الأنشطة الصناعية، ما عدا تلك المرتبطة بتعبئة المياه المعدنية، بعد دراسة الجدوى والأثر البيئي لها.

من حيث المبدأ، ينبغي عدم السماح لأشكال أخرى من النمو العمراني، إن كان بإقامة منشآت ثابتة أو بشق الطرق.

١ – تعتبر قرية بقاع كفرا الأكثر ارتفاعاً في لبنان، وتقع ما بين ١٥٠٠ ــ ١٥٦٠م. وجميع القرى الأخرى تتواجد تحت مستوى ١٥٠٠م. وإن أماكن الإقامة الثانوية والشاليهات الواقعة في مرتفعاتٍ غير مرتبطة برياضة التزلج والتي تقع في أماكن أكثر ارتفاعاً من ١٥٠٠م، موجودة فقط في اللقلوق.

ج – الأودية والغابات ومناطق التواصل البيئي الأخرى

بالإضافة إلى منطقة القمم وشريط الأرز، تحتوي مناطق الثروة الطبيعية الوطنية على ثلاثة مكونات أخرى هي: الأودية والأحراج ومناطق التواصل الطبيعي الأخرى..

الأودية

تشكِّل الأودية الكبيرة عناصر رئيسية من الثروة الطبيعية والسياحية والتشكيلية للمناظر الطبيعية في لبنان، وتحدِّد أيضاً نوعية المجاري المائية. لذا من الضروري حمايتها.

والأودية الأكثر أهمية هي أودية نهر أبو موسى، نهر قاديشا، نهر الجوز، نهر إبراهيم، نهر بسري (الباروك، بسري – الأولي) ومنعطف نهر الليطاني في الجنوب. والأودية المهمة الأخرى هي أودية نهر الكلب، نهر بيروت (وادي لامارتين)، نهر الصفا ونهر الدامور.

وينبغي وضع أنظمة ملائمة لحماية الميزات الطبيعية لكل هذه الأودية، ولتحسين نمط العمران في القرى المحيطة بها. وبالتوازي ينبغي إطلاق مشاريع متنوعة تتناول مواضيع إعادة التشجير وتحديد مواقع رمي النفايات الصلبة والسائلة ومكافحة تآكل التربة على المنحدرات.

وتستطيع البلديات التي تتقاسم هذه الأودية أن تستند إلى هذه التوجهات من أجل التعاون ضمن برامج إنمائية مشتركة، سياحية وزراعية وبيئية مترابطة ونوعية.

من الممكن أن تستفيد من هذه التوجهات أودية أقل أهمية ولكنها تتعرض للإشكالية نفسها.

عموماً، تتركَّز أولوية مشاريع التنمية في الأودية على معالجة المياه المبتذلة والتخلص من النفايات الصلبة وجودة المجاري المائية وإدارة الغطاء النباتي. ويمكن إقامة منشآت لتعزيز السياحة البيئية، ضمن مبدأ احترام البيئة وحمايتها.

وينبغي تحقيق نمو القرى الواقعة على مشارف الأودية بشكل يضمن المحافظة على الخصائص الطبيعية لهذه المناطق. ولا بد من أن تنسجم الأشكال المعمارية وارتفاعات المباني ومواد البناء مع ميزات الموقع الطبيعي، وأن يُحقّق التمدُّد العمراني بالتواصل مع البلدات الآهلة. وللمحافظة على إطلالة المناظر ينبغي أن لا تتجاوز ارتفاعات المباني الواقعة تحت الطرق المشرفة على الأودية، مستوى هذه الطرق.

أما أنظمة البناء في القرى الواقعة على السفوح الوعرة، فيجب أن تكون أكثر صرامة، لا سيما من حيث تلاصق التمدد العمراني بالبلدات الآهله، ومنع البناء على المنحدرات الأكبر من ٣٠%.

أما القرى الموجودة في قعر الوادي، فيمكنها أن تنمو بالتواصل مع العمران القائم، وباحترام المميزات الطبيعية المحيطة بها وبحماية المجاري المائية، حتى الموسمية منها، من التلوث.

من الممكن السماح بإقامة مصانع، لكن بشرط أن تكون بعيدة عن المجاري المائية ومزودة بأنظمة لمعالجة مياهها المبتذلة ونفاياتها.

الأحراج والغابات

تحتوي المناطق الحرجية، خارج نطاق «شريط الأرز»، بشكل أساسي، من جهة مناطق نمو أشجار الشوح واللزاب (أنواع محمية في لبنان كأشجار الأرز)، ومن جهة أخرى غابات الصنوبر الكبرى في جبل لبنان والشمال والجنوب، وأخيراً أحراج السنديان.

تقع الأحراج والغابات اللبنانية المتبقية بشكل أساسي (أكثر من ٨٠%) في الأملاك العامة وفي أملاك الدولة الخاصة وفي المشاعات وفي ملكية الأوقاف. يجب أولاً حماية الوضع القانوني للملكية هذا، في كل مكان أينما توجد الغابة وتنمو. وينبغي أيضاً على السلطات المسؤولة عن هذه القطاعات أن تضع آليات لإدارة الأحراج وصيانتها بشكل يؤمن ديمومتها وتوسعها.

في الوقت نفسه، ينبغي حماية الأحراج والغابات الواقعة في المشاعات، وذلك بعدم السماح بقيام أنشطة متناقضة لنموها، مثل المقالع أو رعي الماعز بشكل غير منظّم.

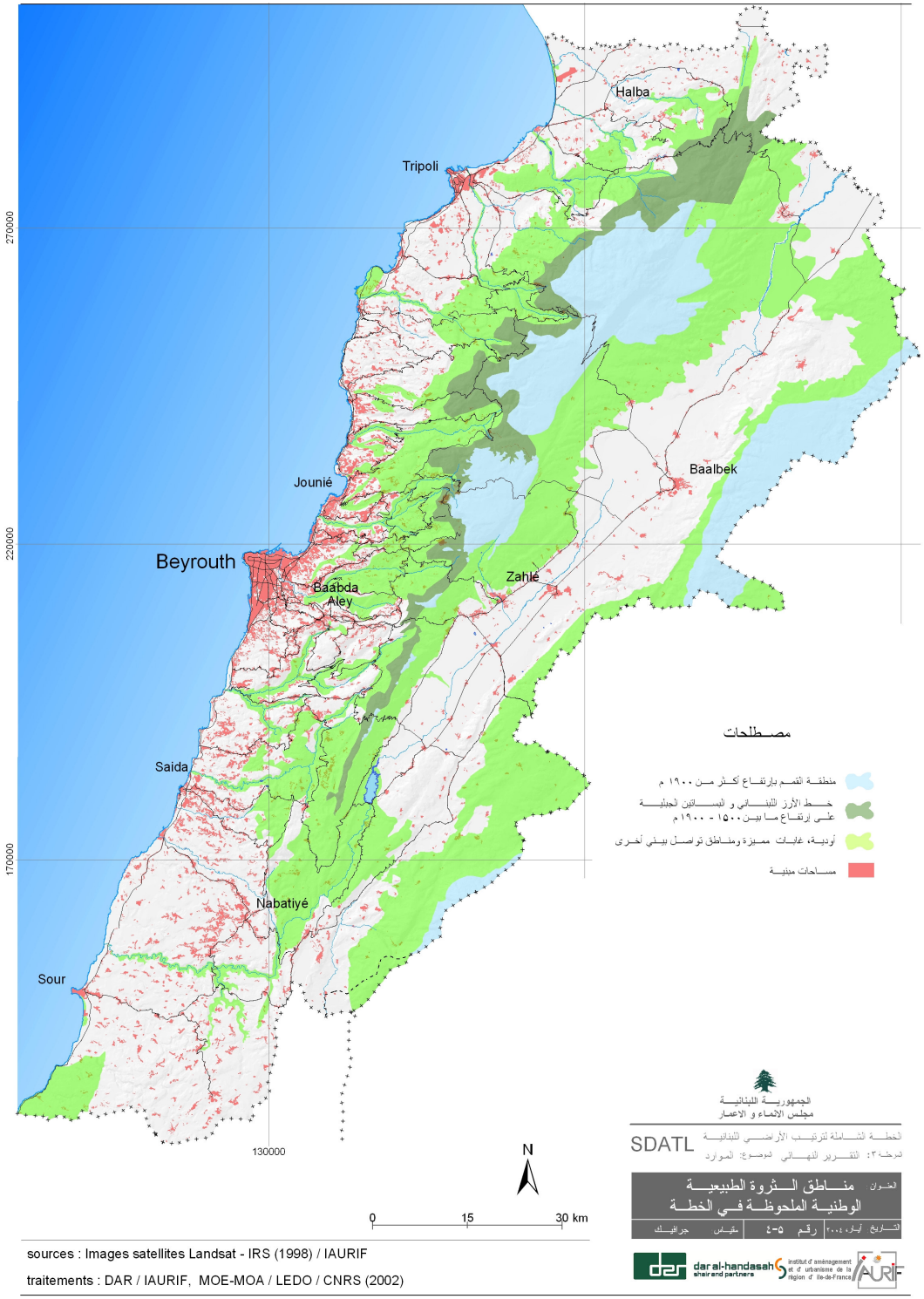
أما الغابات الخاصة، فلا بد من العمل على ألاّ تندثر تحت تأثير ضغط النمو العمراني الثابت. وبإمكان البلديات ومؤسسات الدولة المساهمة في ذلك عبر العدول عن تطوير شبكة الطرق في المناطق الحرجية. وأخيراً، ينبغي وضع أنظمة صارمة تحد من إمكانيات البناء في المناطق الحرجية وتحدّد اتجاهات التمدد العمراني في المناطق غير الحرجية.

مناطق التواصل البيئي الأخرى

حدَّدت خطة ترتيب الأراضي مناطق التواصل البيئي الواقعة خارج مناطق القمم، والأودية والغابات. تلعب هذه المناطق دوراً رئيسياً في تأمين التواصل الطبيعي بين سلسلة جبال لبنان الغربية والشرقية، كما بين السلاسل الجبلية ومواقع طبيعية أخرى مهمة، خصوصاً منطقة الناقورة في الجنوب والنهر الكبير عند وادي خالد في الشمال.

ينبغي إعطاء الأولوية في هذه المناطق للنطاق الطبيعي. ولا بد من وضع أنظمة بناء واستعمالات وظيفية لخدمة هذا الهدف.

رسم ٥-٤: مناطق الثروة الطبيعية الوطنية الملحوظة في الخطة



٥-٢ مبادىء إستعمال الأراضي في المناطق المحتوية على مزايا مهمة (آثار، تراث، مواقع طبيعية متميزة)

تتمتع مناطق عدة في لبنان بمزايا مهمة ينبغي استغلالها بوسائل مستديمة. وتمثل هذه المزايا ثروة من الممكن أن تكون مصدر إيرادات لأجيال عدة. ومن هنا ضرورة المحافظة عليها وتنميتها.

هذه المزايا تتكون بشكل رئيسي من:
- المناظر الطبيعية؛
- الإرث التاريخي المبني؛
- الشواطىء.

٥-٢-١ المناظر المميزة

المناظر المميزة تندرج ضمنها مجموعة من العناصر مثل المناظرالطبيعية الكبرى، القرى التقليدية، التحف الطبيعية النادرة أو المواقع الطبيعية المهمة أو مواقع مطلة استثنائية، الخ.

<u>مجموعات المناظر الكبرى</u>

إذ إستثنينا المناطق الساحلية (انظر لاحقاً) ومناظر السهول الزراعية الكبرى (البقاع، عكار، الساحل الجنوبي)، يوجد في لبنان مجموعات من المناظر الكبرى الأخرى والتي تُشكِّل جزءاً هاماً من هويته ومن نوعية نمط حياته وجاذبيته السياحية، وهي، خصوصاً، الآتية:

- وادي نهر أبو موسى العالي/ نهر البارد في عكار؛
- وادي قنوبين؛
- وادي نهر الجوز العالي؛
- وادي نهر ابراهيم العالي؛
- وادي نهر الكلب العالي؛
- وادي نهر بيروت (وادي لامارتين)؛
- وادي نهر الباروك/ نهر بسري/ نهر الأولي؛
- وادي الليطاني بين بحيرة القرعون وجسر القعقعية؛
- مرتفعات جبل حرمون؛
- هضاب الجنوب (قضاء بنت جبيل)؛
- وادي اليمونة.

ينبغي أن تراعي استعمالات الأراضي في هذه المناطق ضرورة المحافظة على هذه الثروات من المناظر الطبيعية. لهذا لا بد من وضع أنظمة تُحدِّد إرتفاع ومواد البناء وتطور المنشآت، لأن بعض المنشآت (حتى واحدة فقط) المنفَّذة بشكل سيئ أو واقعة في مكان سيئ بإمكانها تشويه منظر طبيعي كبير بأكمله.

وفي الوقت نفسه، ينبغي منع استثمار المقالع لما تحمل من أضرار لمزايا هذه المناظر.

وإن التعاون بين البلديات ضروري لتأمين ديمومة هذه المناظر، من خلال برامج تنموية تتلائم مع هذا الهدف في مجالات الزراعة والسياحة وتنظيم اللوحات الإعلانية وغيرها.

القرى التقليدية

تضاءل عدد القرى التقليدية بشكل كبير في لبنان خلال الـــ ٢٠ إلى ٣٠ سنة الأخيرة. إلاّ أن عدداً كبيراً منها لا يزال موجوداً حتى اليوم. وتتميز هذه القرى إما بعمارة تقليدية (حجر، قناطر، سقوف قرميد...) وإما بتشكلات خاصة للشوارع والأبنية (أدراج، سلالم، طرق شبه خاصة،...) وإما بعناصر مميزة أخرى (نباتات، مواقع...).

إن الطابع التقليدي للقرية هو دائماً عنصر جذب للمصطافين والسياح، ويستطيع إذاً أن يؤمِّن إيرادات قيمة للسكان.

لذا، ينبغي على السلطات المحلية أن تضع أنظمة ومشاريع للحفاظ على هذا الطابع التقليدي للقرى ولتطويره.

المواقع الطبيعية المميزة

تم إحصاء مجموعة من المواقع الطبيعية ذات قيمة كبيرة أثناء إعداد الخطة الشاملة لترتيب الأراضي. وتعتبر حماية هذه المواقع مصلحة وطنية بحق. شلالات جزين والجسر الطبيعي في فقرا، عددٌ من المغاور والبواليع، الخ، تشكِّل نماذجاً من هذه المواقع.

لا بد من إستخدام النصوص القانونية الملائمة لتأمين حماية هذه المواقع، بتدرّج: حماية صارمة في نطاقها الضيق، وحماية أخف مع إمكانية إستثمار وجودها، في نطاق أوسع.

يتضمن النطاق الضيق الموقع نفسه (بالوع بلعة، خليج وصخرة الروشة، جسر فقرا الطبيعي، الخ). وهنا تكون الحماية مطلقة، يُمنع من خلالها إقامة أية منشآت. وينبغي على التنظيم المقترح لتأمين الوصول إلى هذه المواقع استخدام المواد الطبيعية كالخشب والحجر، مّما يُجنِّب تشويه المعالم الطبيعية بالباطون مثلاً.

ويمتد النطاق الأوسع في شعاع يتم تحديده مع الأخذ بالحسبان خطوط وقوع النظر وكيفية الوصول إلى الموقع. ينبغي وضع أنظمة مناسبة للبناء والتنظيم المدني من أجل حماية إطلالة المناظر وتخفيف التأثيرات السلبية للأبنية والمنشآت التي قد تنشأ ضمن هذا النطاق. عموماً، ينبغي تفادي إقامة منشآت صناعية وأعمدة كهربائية للتوتر العالي وكل نشاط ملوث في هذا النطاق.

٥-٢-٢ الإرث التاريخي المبني

إن للإرث التاريخي المبني، أثرياً كان أم أكثر حداثة، أهمية رئيسية في الإقتصاد السياحي وفي إرساء تاريخ لبنان.

المواقع التاريخية المصنَّفة

إن المواقع والأبنية المحمية من المديرية العامة للآثار هي مواقع معترف بأهميتها نظراً لما تتميز به من قيم تاريخية كبيرة وثقافية وتراثية وغالباً سياحية.

وتلحظُ المخططات التوجيهية وأنظمة البناء المحلية حماية هذه المواقع وتحدد نطاقها ومسارات تنميتها، بما يتلاءم مع ظروف كل موقع.

التراث المبني غير المصنَّف

غالباً ما تشكِّل الأحياء القديمة في المدن والقرى أهمية تراثية وثقافية وجمالية. وقد وأظهرت تجربة إعادة تأهيل بعض الأحياء القديمة في وسط بيروت، ما تملكه هذه الأحياء من قدرات جذب فائقة.

وتتضمن مدن عدة وأغلبية القرى أحياء تراثية كاملة تساهم في تأكيد هوية الأمكنة.

ينبغي إستخدام المخططات التوجيهية والتشريعات والأنظمة القائمة لتأمين المحافظة على هذا التراث وتنميته وتحقيق هويته.

٥-٢-٣ مزايا الشواطىء

إن إبراز مزايا الشواطىء اللبنانية أمر ضروري ليس فقط للإنماء السياحي بل ولنوعية الحياة في المدن الساحلية. والإفادة القصوى من الشواطىء اللبنانية تتطلب إتخاذ مجموعة كبيرة من التدابير، التنظيمية والتطبيقية، وفق برنامج منهجي، وصولاً إلى إعادة تكوين واجهة بحرية لائقة في لبنان.

إن أهم المزايا الموجودة على الشاطىء اللبناني هي:

- الشواطئ الرملية، وعددها محدود جداً على طول الشاطئ (عشرون)؛
- المواقع الاستثنائية (رأس الشقعة وأنفة)؛
- المواقع الطبيعية المميزة، ومنها الشيور والرؤوس الصخرية والخلجان والمواقع الطبيعية النادرة وغيرها (عشرة تقريباً) ؛
- التكوينات الشاطئية الطبيعية ذات الأهمية البيئية والمناظرية، مثل الكثبان الرملية والأراضي البرِّية والمناطق الصخرية والجزر... (عشرة تقريباً)؛
- النزهات والكورنيشات البحرية (الواجهات البحرية للمدن الساحلية الكبيرة)؛
- مرافئ الصيادين التقليدية (في المدن الساحلية).

من أجل حماية وتنمية هذه المزايا ينبغي إعادة تحديد الإستعمالات الممكنة والمرجوة للشواطىء، خصوصاً الأملاك العامة البحرية والأراضي المحاذية لها.

وتوصي خطة ترتيب الأراضي، في هذا المجال، بالتوجهات الآتية:

<u>- الشواطئ الرملية</u>

تُشكِّل الشواطئ الرملية ثروة نادرة في لبنان، وجميعها تقع في الأملاك العامة البحرية مما يلزم بالسماح لعموم المواطنين بالوصول مجاناً إليها. كما يفترض منع استخراج الرمل ورمي النفايات فيها، وإدارتها والحفاظ على نظافتها بالطرق الملائمة.

ويمكن تأمين الوصول المجاني للمواطنين إلى الشواطئ الرملية في إطار نظام يعتمد حق مرور عام مطلق بمحاذاة البحر على شريط بعرض ثلاثة أمتار كحد أدنى على طول الشاطئ (انظر لاحقاً).

- المواقع الاستثنائية في أنفة ورأس الشقعة

إن موقع شاطئ أنفة، وما يتميز به من حائطه الفينيقي وصخور وملاحات ، يستحقّ الحماية من خلال تصنيفه كإرث تاريخي وطبيعي (محمية).

ويستحقُّ أيضاً موقع رأس الشقعة تصنيفه محمية طبيعية، وهو حالياً قيد الدراسة في وزارة البيئة.

ولا بد من أن تترافق عملية تصنيف هذه المواقع بلحظ مشاريع لإعادة تأهيلها وحمايتها، وتنظيم زيارات المتنزهين والسائحين.

- المواقع الطبيعية المميزة على طول الشاطئ

يحتوي الشاطئ اللبناني على عدد قليل من المواقع الطبيعية والتي تشكّل جزءاً تكاملياً لهويته وتؤمّن للمناطق المجاورة ميزة خاصة في نمط حياتها، ومورداً سياحياً ممكناً.

وقد أصبحت هذه المواقع أكثر ندرة على الشاطئ الشمالي، فإذا إستثنينا جزر النخل، تختصر هذه المواقع على أنفة ورأس الشقعة، يضاف إليها خليج جونية الذي ينبغي حمايته من محاولات تغيير طابعه وملامحه، عبر مشاريع ردميات أو جسور أو ما شابه. وكذلك لم يتبقى على الساحل الشمالي من الشواطئ الرملية إلاّ شواطىء شكا والبترون وجبيل والمعاملتين.

أما في بيروت، فيوجد ثلاثة مواقع مميزة تشكِّل جزءاً لا يتجزأ من هوية العاصمة، وهي الواجهة البحرية في عين المريسة، وصخرة الروشة وخليجها الصغير، وشاطىء الرملة البيضاء. هنا أيضاً، ينبغي حماية الخصائص الطبيعية لهذه المواقع من مشاريع عقارية أو إنشائية قد تشوه معالمها.

ويتميز الساحل الجنوبي بعدد أكبر من الشواطئ الرمليةً، وهي: شواطىء الجناح (التي ينبغي إعادة تأهيلها) وخلدة والدامور (رمل وحصى) والجية والرميلة وصيدا والصرفند وعدلون والقاسمية وصور (في شمالها وجنوبها). وكذلك توجد على طول هذا الساحل مواقع مميزة

أخرى محمية بشكل أفضل وهي الرؤوس الصخرية (السعديات، النبي يونس في الجية، الصرفند...) والشيور (البياضة، الناقورة) وينابيع المياه العذبة على شاطئ البحر (رأس العين في صور، المطلوب إعادة تأهيله)... من الضروري أن تتمَّ حماية هذه الثروات لتكون رافعة مستدامة للتنمية السياحية والاجتماعية.

- الشواطئ ذات الأهمية البيئية الكبيرة

ينبغي لفت النظر إلى الأهمية البيئية الكبرى التي تمثلها بعض أقسام الشاطئ اللبناني بالنسبة للحفاظ على الأنظمة البيئية البرية والبحرية. وهذه الأقسام هي على وجه الخصوص الواجهات البحرية لعكار (نظام الكثبان الرملية)، وطرابلس - القلمون، والبربارة، وجبيل - المعاملتين، والصرفند، والقاسمية وصور - الناقورة.

وغالباً ما ترتبط الثروة البيئية التي تشكلها هذه الأقسام من الشواطئ بعائدات الطمى الآتية من الأنهر (القاسمية، نهر إبراهيم، نهر البارد...) وبمستوى حماية الأنظمة الطبيعية (كثبان رملية، هضاب صخرية) وبضعف الضغط المديني في المناطق المجاورة.

ينبغي إدارة هذه الأقسام من الشاطئ بطريقة تتلائم مع كونها تمثل الآثار الأخيرة المتبقية من الأنظمة الطبيعية الساحلية التي لم تتدهور أحوالها بعد بفعل تدخلات الإنسان.

وعندما تتعدى المشاريع الإنشائية التي قد تُقترح على هذه الأقسام من الشاطئ حجماً معيناً، ينبغي إعداد دراسة أثرها البيئي قبل الموافقة على تنفيذها. وعلى وزارة البيئة، وعموماً على كل المؤسسات العامة، أن تعمل على إدارة مسؤولة لهذه الشواطئ.

- التنزهات والكورنيشات البحرية

تُشكِّل مسارات التنزه والكورنيشات البحرية ثروة لا تقيّم للمدن الساحلية. فهي المنافذ الطبيعية لسكان هذه المدن وهي في الوقت نفسه من أهم عناصر الجذب السياحي.

وقد أدركت البلديات أهميتها منذ فترة طويلة، وهذا ما يفسر الاهتمام الدائم فيها، مثل المينا في طرابلس، وعين المريسة والروشة والرملة البيضاء في بيروت والكورنيشات البحرية في صيدا وصور.

ينبغي حماية وتنمية هذه الثروة، وذلك بمنع حجب رؤية البحر (مثل ما جرى في مواقع عدة في بيروت) وينبغي العمل لاستحداث كورنيشات بحرية في المدن الساحلية التي لا تملكها.

- موانىء الصيادين التقليدية

تتمتع المرافئ التقليدية بنفس مزايا الكورنيشات البحرية، والتي غالباً ما تكون مرتبطة بها. وهذه المرافىء تستخدم لصيد الأسماك بالطرق التقليدية، كما هو الأمر مثلاً في طرابلس وجبيل وصور. ولقد أثبتت التجربة في هذه المدن الثلاث أن الحفاظ على الطابع التقليدي لموانىء الصيد هذه يشكل ركيزة قوية للجذب السياحي.

لذا ينبغي عدم تبديد رأس المال هذا، من خلال مشاريع تطوير غير ملائمة قد تؤذي قدراتها، بل العمل على ترتيب أوضاع هذه المرافىء بطريقة تحترم خصائصها التراثية.

إلا أن الوظيفة الأساسية لهذه المرافئ تبقى قبل كل شيء صيد الأسماك، وهذا النشاط بحاجة لدعم وتطوير. ولكن هذا التطوير لا يجوز أن يؤدي إلى خسارة الميزات السياحية لهذه الموانىء، إذ أن هذه الميزات تُشكِّل، ولو بطريقة غير مباشرة، مصدر إيرادات للصيادين أنفسهم[٢] .

- حق المواطنين بالشاطىء ومبادىء إستعمال الأملاك العامة البحرية

إن تحديد استراتيجية لتنمية الشواطىء في لبنان، في ظل العدد الهائل للتعديات الواقعة عليه، يمر بالضرورة بطرح مسألة إستعمال الأملاك العامة البحرية والأراضي المتاخمة لها.

إن الأملاك العامة البحرية كما ورد في القوانين اللبنانية وحسب القرار أ/١٤٤ بتاريخ ١٠ حزيران ١٩٢٥ تتكون من القسم المائي والشاطئ حتى المسافة الأكثر بعداً التي تستطيع الأمواج الوصول اليها في فصل الشتاء، يضاف إليها كافة الشواطئ الرملية أو البحصية، وكذلك الغدران ومستنقعات المياه المالحة المرتبطة بالبحر.

وما يجب إصلاحه قبل كل شيء في موضوع الأملاك العامة البحرية هو إستعادة حق وصول المواطنين إلى البحر.

٢ - هذا التوجه يتلائم مع الإستراتيجية التي ينبغي وضعها للصيد البحري، في لبنان، والتي يجب أن تأخذ بعين الإعتبار الحجم المتواضع للثروة السمكية نظراً لفقر المياه اللبنانية بالكائنات البحريّة الصغيرة جداً (Plancton) ولذا ينبغي الحفاظ على الطابع التقليدي لهذه المهنة التي توفِّر عملاً لعدد كبير من العائلات، والإمتناع عن أية زيادة في عدد الصيادين والتي من شأنها إفقارهم جميعا.

ولهذه الغاية توصي الخطة الشاملة بإنشاء ارتفاق مرور بعرض ثلاثة أمتار بمحاذاة البحر، وبطريقة متواصلة على طول الشاطئ، ما عدا في الأماكن الخطرة (شيور صخرية، منحدرات شديدة،...) أو المخصصة لاستخدامات صناعية (مرافئ تجارية، مصانع، خطوط أنابيب،...) أو عسكرية. إن هذا الشريط المفتوح للعموم ينبغي أن يوفِّر لكل شخص الوصول أو المرور المجاني إلى شاطئ البحر بدون عراقيل، مهما كانت استعمالات الأراضي المجاورة.

وينبغي بصورة عامة أن تبقى الأملاك العامة البحرية غير مبنية، حتى بعد شريط الثلاثة أمتار هذا، مع الحفاظ على إمكانية إقامة منشآت غير ثابتة ومؤقتة فيها (بلا أساسات) لخدمات ترفيهية بحرية، يجري تفكيكها في نهاية كل موسم. ويمكن منح البلديات صلاحية تحديد شروط إقامة مثل هذه المنشآت.

وفي حالات إستثنائية، تستطيع الدولة أن تصدر مراسيم تعطي بموجبها الحق باستعمال مؤقت للأملاك العامة البحرية لأغراض سياحية أو صناعية لأصحاب عقارات متاخمة لها، على ألا تتعارض هذه المراسيم مع القوانين العامة. لقد تمّ تفسير القانون الذي يسمح بهذا النوع من الإستثمار في الأملاك العامة، بمعدل ضعفي مساحة العقار المتاخم كحد أقصى، بشكل خاطئ، إذ أعطي للمستثمر حق استخدام هذه الأملاك ليس فقط على البر بل أيضاً داخل المياه عبر ردمها واستخدامها على شكل منشآت محمية بأرصفة وحواجز، أي أن ضعفي المساحة إعتبرت كحق للمستثمر، لا كحد أقصى على البرّ.

ولا يمكن لخطة ترتيب الأراضي أن تقترح أية ترتيبات لا تصب في مبدأ الاحترام الصارم للقانون. لذا تؤكد الخطة أنه من الضروري وفي أقرب وقت ممكن، أن يعمل كل الذين خالفوا القانون، من خلال إقامة منشآت ثابتة في الأملاك العامة البحرية (مساكن، حدائق مسيجة، منشآت استحمام، فنادق ومطاعم) على هدم هذه المنشآت والتراجع نحو أملاكهم الخاصة.

ولا يلغي هذا الهدم منح هؤلاء الشاغلين، إذا سمح القانون ، إمكانية إضافة منشآت مؤقتة قابلة للتفكيك، بشرط تنظيم وضعهم القانوني بالنسبة للضرائب والتعويضات وتسديدها مقابل الأرباح التي حصلوا عليها من أشغالهم في الأملاك العامة غير القانونية.

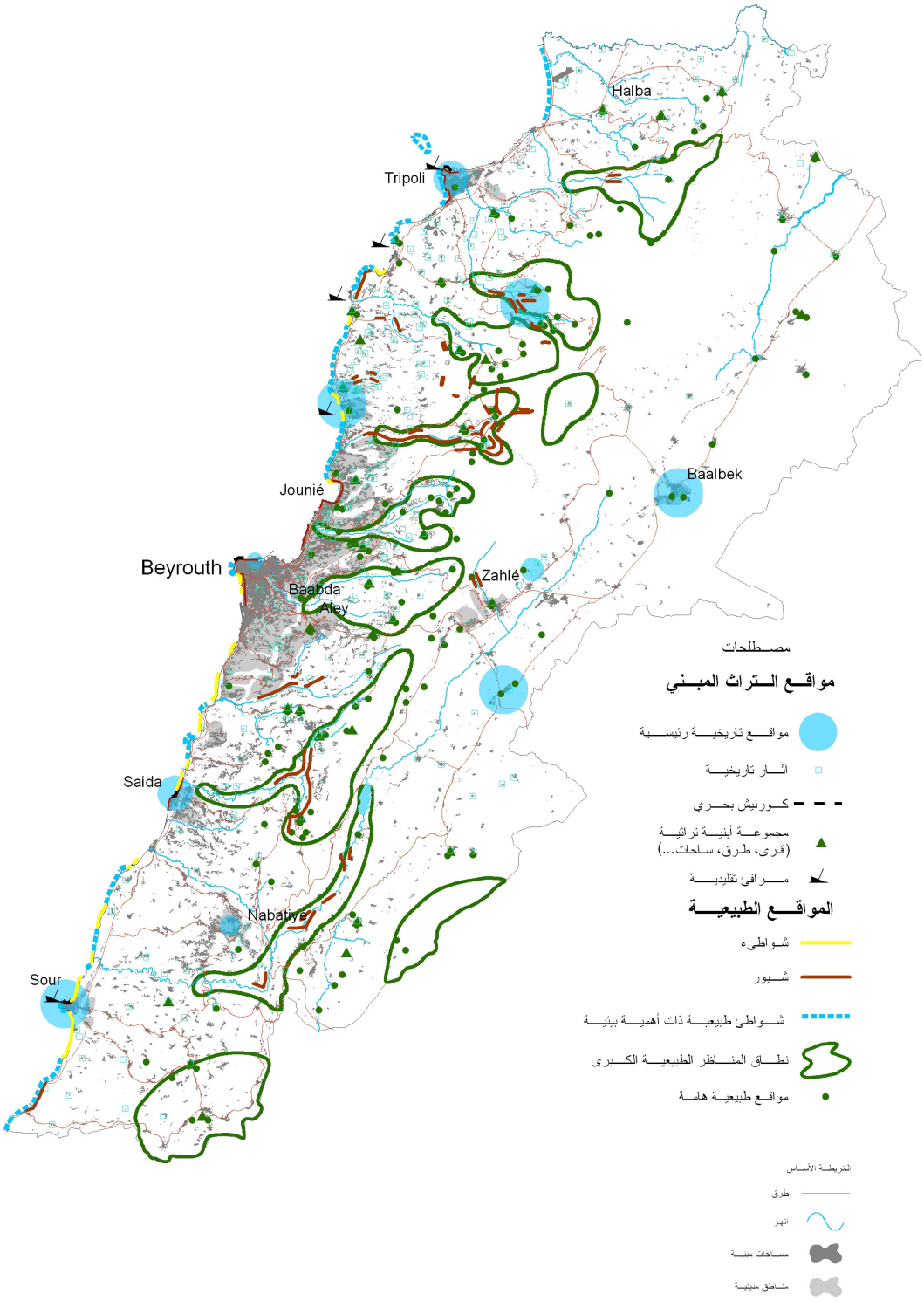
إن الهدف المنشود من هذه التوجهات هو الوصول إلى وضع يستطيع فيه أصحاب المنشآت البحرية تحقيق إيرادات من الخدمات التي يقدمونها لزوارهم وزبائنهم، وليس من"خصخصة" الأملاك العامة.

أما فيما يتعلق بالمنشآت الثابتة في الأملاك العامة البحرية والمبنية سابقاً، خصوصاً الفنادق والمرافئ الترفيهية (marinas)، والتي تعتبر شرعية أو شبه شرعية (لأنها أنشئت بمرسوم)، فينبغي معالجة كل حالة منها على حدة، كما يفترض البحث عن الطريقة الأفضل التي تسمح للعموم بالوصول بحرّية وبشكل مجاني إلى شاطئ البحر. على الأقل، يتوجب على الشاغلين، وعلى نفقتهم الخاصة، إعادة تنظيم المواقع التي يشغلونها بما يسمح للعموم تجاوز المعوقات القائمة والوصول إلى الأملاك العامة البحرية، وتسوية أوضاعهم وسداد الضرائب والغرامات المستوجبة عليهم لصالح المالية العامة.

في المستقبل، يفترض أن ترتكز مراسيم الترخيص بإشغال الأملاك العامة البحرية على مبدأ المنفعة العامة الوارد في القانون، وأن تحدِّد الشروط لتأمين وصول العموم مجاناً إلى الشاطئ.

وعندما تُقدَّم طلبات تتناول إشغال مواقع ساحلية مميزة (مثل شيور البياضة، ينابيع رأس العين، الروشة، الخ) الموجودة ضمن الأملاك العامة البحرية، ينبغي أن تلحظ مراسيم الترخيص المنع المطلق لتغيير المعالم الطبيعية للشاطئ لأي سبب كان ومنع إقامة أية منشآت ثابتة فيها.

رسم٥-٥: المواقع المميزة الملحوظة في الخطة



٥-٣ مبادىء إستعمال الأراضي في المناطق الخاضعة لمعوقات (أخطار طبيعية وتعرض المياه الجوفية لخطر التلوث)

٥-٣-١ المناطق المعرّضة لأخطار الفيضانات

تمّ وضع خرائط المناطق المعرّضة لأخطار الفيضانات في خطة إطار إعداد الخطة الشاملة لترتيب الأراضي.

وتتوزع هذه المناطق إلى ثلاث فئات:

- المناطق الخاضعة للفيضان بسبب قرب الأحواض الجوفية من سطح الأرض، ووجودها تحت تربة مسامية، ممّا يؤدي إلى ارتفاع منسوب المياه الجوفية فوق سطح الأرض عندما تزداد كميات المياه الآتية إليها (وهذا حال السهول خصوصاً، لا سيما البقاع وعكار).

- المناطق الخاضعة للفيضان السيلي بسبب إرتفاع منسوب مياه الأنهار (مثلاً نهر أبو علي والنهر الكبير).

- المناطق الساحلية الخاضعة للفيضان بسبب ارتفاع الأمواج عند حصول الأعاصير.

وتتعرض بعض المناطق لهذه المخاطر الثلاث مجتمعة، كما هو الحال في سهل القاسمية.

ينبغي اتخاذ احتياطات في هذه المناطق لتأمين سلامة السكان، وسلامة المواطنين الذين يقصدون المرافق العامة (مدارس، مستشفيات) وكذلك سلامة الممتلكات. ويستحسن تفادي تغطية الأرض الطبيعية بالأسفلت والإسمنت، لأنها تضاعف قوة الفيضانات والسيول، وتفادي إقامة العوائق أمام مجرى المياه.

لذا، فالقواعد المطلوب إتباعها في هذه المناطق هي التالية:

- حقوق بناء محدودة جداً؛
- منع الإفراز المعد للبناء؛
- منع إقامة مرافق عامة؛
- عدم اعتراض مسالك الأنهار؛
- تنفيذ طابق الأعمدة والذي يحتسب ضمن الاستثمار العام؛
- منع بناء سياج مقفل، لتسهيل سيلان الماء؛
- ضرورة الإبقاء على ٨٠% من أرض العقار دون تغطية التربة، بإستخدمها كحديقة أو بستان.

يبقى أن عدداً من المدن والقرى قد تطورت في وسط مناطق الفيضان خلال العقدين الأخيرين. ينبغي تطبيق المبادىء المذكورة أعلاه في هذه المدن والقرى، طالما لم تتم حمايتها بمنشآت ملائمة. ومن الممكن تنفيذ منشآت لتحديد الفيضانات في المناطق التي تكون الفيضانات فيها ناتجة عن سيلان جارف للأنهار. غير أنه من المستحيل تنفيذ أية منشأة فعالة لمواجهة الفيضانات الناتجة عن ارتفاع منسوب المياه الجوفية في السهول.

٥-٣-٢ المناطق المعرضة لأخطار الزحل وانجراف التربة

في المناطق المعرضة لمخاطر كبيرة من انجراف التربة، ينبغي الحد من إمكانيات البناء على المنحدرات ما فوق ١٠%. ولا تشكِّل أعمال الحفر والردم للتخفيف من حدة الانحدار الطبيعي حلولاً مقبولة، بل أنها تفاقم المشكلة.

ويوجد عشرات من القرى واقعة بأكملها في مناطق خاضعة لمخاطر كبيرة من انجراف التربة. يجب معالجة أوضاع هذه القرى ضمن سياسة عمرانية خاصة تحاول الحد من تطور هذه القرى، لصالح مناطق مجاورة أقل خطورة.

أخيراً، ينبغي عدم السماح بإقامة منشآت صناعية ومرافق عامة في هذه المناطق المعرضة لخطر زحل التربة وأن تخضع المقالع وأعمال الفرز ومشاريع المجموعات الكبرى لإلزامية دراسات أثرها البيئي.

٥-٣-٣ مناطق تعرض المياه الجوفية لخطر التلوث

تمثل مناطق الانشقاقات والفوالق خطر تلوث شديد على المياه الجوفية، وبالتالي تلوث ينابيع وآبار المياه المستخدمة للشرب وللاستخدام المنزلي.

وينبغي اختيار طرق للمعالجة مختلفة حسب كل حالة ، كالآتي:

- في المناطق المبنية المعرضة لهذا الخطر، ينبغي في مهلة قصيرة تنفيذ الإنشاءات الضرورية لمعالجة المياه المبتذلة ونقل النفايات وتنظيم الأنشطة بمنع إقامة المشاغل والمصانع التي تنتج ملوثات كيميائية.

- في المناطق الزراعية المعرضة لهذا الخطر، ينبغي العمل على تخفيف استعمال الأسمدة الكيميائية والمبيدات، والاتجاه نحو زراعة بيولوجية أو إعادة تحويل الأراضي إلى أراضي طبيعية. ويجب أيضاً الأخذ بالإجراءات التنظيمية التي تحدُّ من إمكانية البناء في هذه المناطق ومنع إقامة أنشطة ملوثة فيها.

- في المناطق الطبيعية المعرضة لهذا الخطر، (أحراج، مراعي، جرود) ينبغي تثبيت التصنيف الطبيعي لهذه المناطق وتفادي إنتشار العمران فيها.

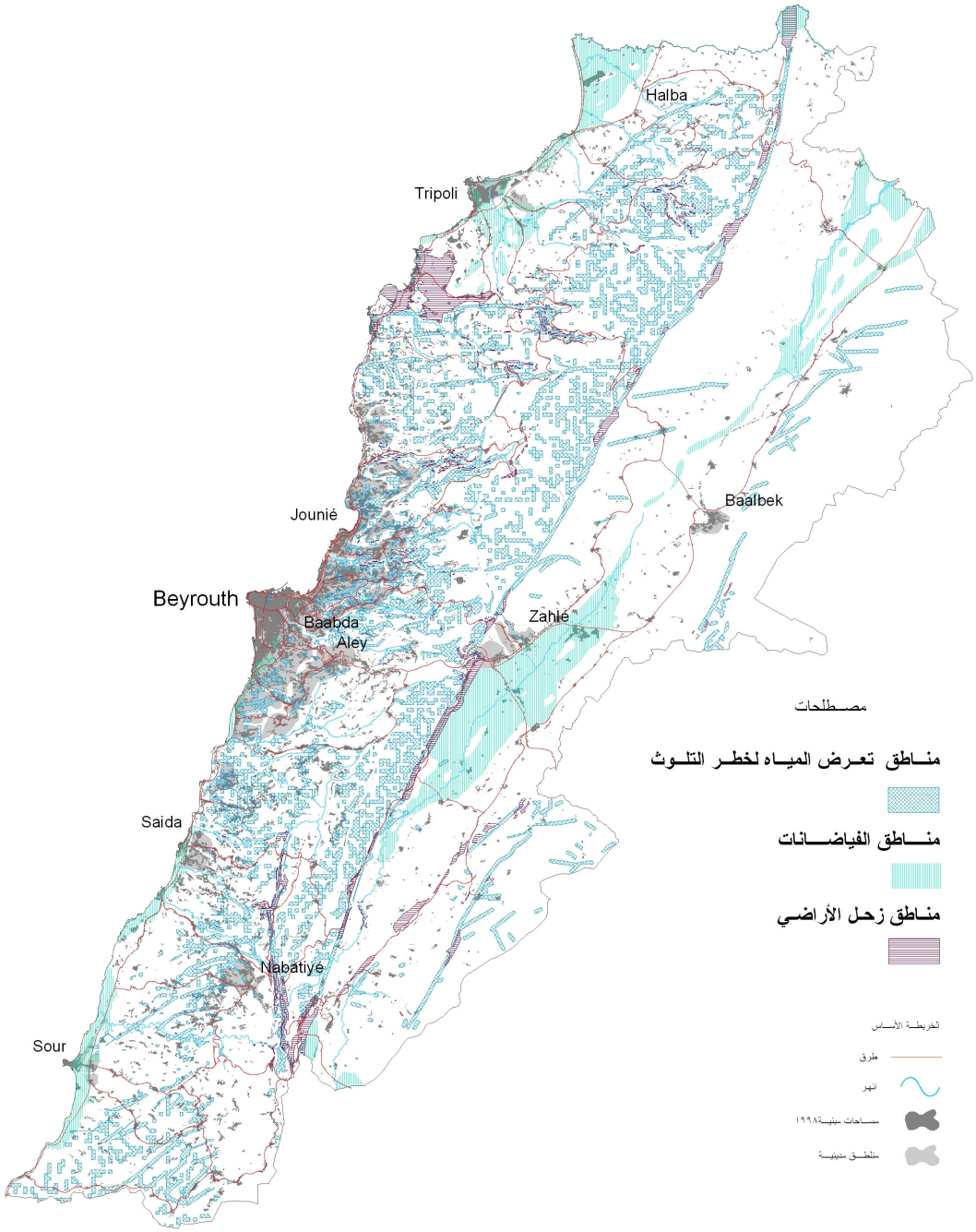
إن منح تراخيص البناء والإفراز في هذه المناطق يجب أن يستند إلى دراسات الأثر البيئي للمشاريع المعنّية. وينبغي للموافقة على مشاريع الإفراز اشتراط التنفيذ المسبق لمنشآت تجميع ومعالجة المياه (المياه المبتذلة كما مياه الأمطار)، وذلك قبل الشروع بتعبيد طرق الإفراز وقبل تشييد أي بناء عليه.

إن تنفيذ هذه الإجراءات الوقائية سيكون بالتأكيد أقل كلفة على صحة الناس كما على الأموال العامة والخاصة، من اللجوء إلى سياسة قد تقتصر على إصلاح الأضرار الناجمة عن عدم التصدي لمشكلة تلوث المياه الجوفية.

٥-٣-٤ المناطق المعرضة لأخطار صناعية كبرى

يوجد في لبنان عدد من المناطق الصناعية التي تشكل خطراً داهماً على مناطق آهلة بجوارها، في حال نشوب حريق فيها، أو حدوث انفجار، أو إذا فقدت عرضياً نفايات سامّة صلبة أو سائلة. ينبغي على المخططات التوجيهية تحديد نطاق أمان حول هذه الصناعات، يتناسب مع مدى هذه المخاطر. وفي هذا النطاق، يجب منع البناء السكني والحدِّ من نموه إذا كان موجوداً. كما يجب حظر إقامة المرافق التعليمية والصحية، وعموماً حظر كلَّ مرفق أو نشاط قد يرتاده عموم المواطنين.

رسم٥-٦: المنـــاطق المعرضـــة للمخـــاطر الملحوظـــة فـــي الخطـــة



٥-٤ خلاصة مبادىء إستعمالات الأراضي التي توصي بها في الخطة الشاملة

لقد تمّ إختصار وإيضاح مبادىء استعمالات الأراضي الواردة سابقاً في ثلاثة جداول مُدرجة في الصفحات التالية.

يحتوي الجدول رقم ٢٧ على تصنيفٍ لكل الأراضي اللبنانية، وهذا يعني أن كل مساحة واقعة على الأرض اللبنانية قد صنفت حسب أحد الأصناف التالية: U, R, A, N1, N2, N3 [٣]. وفي المقابل، تحتوي الجداول رقم ٢٨ و٢٩ على تصنيف، ليس لكل الأراضي، ولكن لجزء محدّدٍ منها: أي تلك الخاضعة لمعوقات (الجدول – ٢٨) أو المتسمة بمزايا أساسية (الجدول – ٢٩).

إن خريطة "إستعمالات الأراضي" تسمح بمعرفة وضع كل مساحة واقعة على الأراضي اللبنانية من حيث تصنيفها (تصنيف U, R, A, N1, N2, N3 / وصف المزايا/ وجود معوقات). ويتم بعد ذلك بالإستناد إلى العامود المناسب في الجدول رقم ٢٧ وكذلك عند الاقتضاء، إلى الأعمدة المتعلقة بهذه المساحة في الجداول ٢٨ و٢٩.

وعلى سبيل المثال، ولدى النظر في مساحة معنيةٍ تتميز بتصنيفها العام (الجدول – ٢٧) وفي نفس الوقت بإعاقة (الجدول – ٢٨) أو بميزة (الجدول – ٢٩)، أو بالثلاثة معاً، يتم جمع التوصيات الواردة، وتكون المبادئ الأقصى هي التي يتم إتباعها. على سبيل المثال يجب أن تكون كثافة البناء « ضعيفة جداً» (كما يشير الجدول – ٢٨)، ولا «متوسطة» (كما يشير الجدول – ٢٧)، على مساحة مصنفة ريفية وخاضعة لخطر الفيضان.

تبقى الأراضي الواقعة في نطاق المخططات التوجيهية المُقرَّة خاضعة لأنظمة هذه المخططات، حتى بعد إقرار الخطة الشاملة، طالما لم يجري تعديل هذه المخططات.

ولكن عند إعداد المخططات التوجيهية الجديدة أو عند تعديل القديم منها، تكون الإدارة مُلزمة بإحترام التوجيهات الواردة في الجداول ٢٧ و٢٨ و٢٩. لكن، إذا تبين، عند إعداد هذه المستندات، وعلى أساس معلومات أكثر دقّة وصحّة عن الحقائق الجغرافية المحلية (تضاريس، بيئة مبنية) أن تحقيق الأهداف العامة للخطة الشاملة لترتيب الأراضي يتطلب تعديلاً طفيفاً في هذه القاعدة أو تلك مما هو وارد في الجداول الملحقة، يجوز عندئذٍ إقرار هذا التعديل مع تقديم التبرير العلمي له.

٣- التصنيف {A} (مناطق الثروة الزراعية الوطنية) يحتوي على الأراضي الزراعية الهامة وأيضاً القرى الواقعة ضمنها. التصنيف {N} (مناطق الثروة الطبيعية الوطنية) يحتوي على المناطق الطبيعية الهامة وأيضاً على القرى الواقعة ضمنها.

الحالة الخاصة للمناطق غير المغطاة بمخططات توجيهية مقرّة

إن تنظيم استعمالات الأراضي في المناطق غير المغطَّاة بمخططات توجيهية وأنظمة مقرة، وبانتظار تغطيتها، ينبغي اعتماد روحية توجهات الخطة الشاملة لدى تنفيذ مشاريع في هذه المناطق. فيما يتعلق بعمليات البناء والإفراز، يُفترض إخضاع هذه المناطق، بإنتظار تنظيمها، إلى "نظام عام للمناطق غير المنظمة"، مستوحى من مبادىء إستعمال الأراضي في المناطق A (منطقة زراعية أساسية) في الجدول رقم ٢٧[٤].

٤- إن التوجهات التي وضعت في سنة ٢٠٠٤ من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني بشأن المناطق غير المنظمة تتلائم مع إقراح الخطة الشاملة بإعتماد النظام الوارد في العامود A في الجدول – ٢٧ بشأنها.

جدول – ٢٧: توصيات الخطة للبناء وللمقالع والمنشآت الصناعية في المناطق المدينية والريفية والزراعية والطبيعية

	U مديني	R ريفي	A زراعي	NI قمم	N2 شريط الأرز	N3 وديان وتواصل
تكتل العمران[٥]	غير ضروري، إلا بحدود المناطق الحرجية	محبّذ	إلزامي	غير معني	إلزامي	إلزامي
الكثافة (عوامل الاستثمار)	مرتفعة، ما عدا على مقربة من المناطق الحرجية	متوسطة في البلدات، متدنية في الجوار، متدنية جداً في المناطق الحرجية	متوسطة في البلدات، ضعيفة في جوارها، متدنية جداً في المواقع النائية وفي المناطق الحرجية وفي الوحدات الزراعية الكبيرة	محدَّدة بالإنشاءات العسكرية والتقنية (أعمدة،..)	متدنية جداً ما عدا في مراكز التزلج (كثافة متوسطة)	متدنية ، ما عدا في وسط المدن والقرى (متوسطة)، ومنع على المنحدرات الأكبر من ٣٠%
ارتفاعات	عالية، ما عدا في المناطق الحرجية	أرضي مع طابقين ما عدا في وسط البلدات (أرضي مع ثلاث طوابق)	أرضي مع ثلاثة طوابق في مراكز البلدات، أرضي وطابقين في الضواحي وطابق واحد في المناطق الحساسة (أحراج، مواقع ضخ المياه..)	غير معني	أرضي مع طابق ما عدا مراكز البلدات (أرضي وطابقين) ومراكز التزلج (تحدد في إطار دراسة المجموعات الكبيرة)	أرضي وثلاث طوابق في مراكز البلدات، أرضي وطابقين في الضواحي، أرضي وطابق في المناطق الحرجية والزراعية والطبيعية

٥- تكتل العمران: تواصلية البناء نسبة لحدود البلدات القائمة.

تابع جدول – ٢٧: توصيات الخطة للبناء وللمقالع والمنشآت الصناعية في المناطق المدينية والريفية والزراعية والطبيعية

	U مديني	R ريفي	A زراعي	NI قمم	N2 شريط الأرز	N3 وديان وتواصل
إفراز بغاية البناء	نعم	بالتواصل مع القرى وإلا تطبيق حد أدنى يساوي ١٠٠٠٠م٢ في الأراضي الزراعية و٢٠,٠٠٠م٢ في الأراضي الحرجية	فقط بالتواصل مع القرى	لا	فقط بالتواصل مع القرى	فقط بالتواصل مع القرى، ما عدا للمشاريع السياحية على ٢٠,٠٠٠م٢ على الأقل ومع دراسة إدماج (étude d'insertion)
مجموعة كبرى خارج التجمع السكاني	نعم ما عدا في المناطق الحرجية	نعم	بالتواصل مع القرى فقط	لا	مراكز تزلج فقط مع دراسة أثر بيئي	مشاريع سياحية فقط مع دراسة إدماج
مقالع	لا	غير مسموح في الأحراج. مقبول على مسافة ٥٠٠م على الأقل من مجاري الأنهر وحدود القرى، مع دراسة أثر بيئي	نعم مقابل دراسة أثر بيئي وإعادة التربة الزراعية إلى مكانها	لا	لا	غير مسموح في الأحراج. مقبول على مسافة ٥٠٠م على الأقل من مجاري الأنهر وحدود القرى، مع دراسة أثر بيئي
مصانع	نعم مقابل دراسة تأثير الملوثات والمخاطر للجوار، ودراسة اندماج مناظرية	نعم	فقط للمصانع غير الملوثة للزراعة	لا	فقط لمصانع المياه المعدنية، مع دراسة اندماج مناظرية	فقط للمصانع غير الملوثة للزراعة، ومسالك المياه والأحراج

جدول – ٢٨: توصيات الخطة للبناء وللمقالع والمنشآت الصناعية والمرافق في المناطق الخاضعة لمخاطر طبيعية

	خطر الفيضانات تطبق هذه التوصيات على الأراضي المصنفة فيضانية في خريطة إستعمال الأراضي والتي لم تقدم بشأنها أية دراسة تقنية تثبت أن المشروع والطريق المؤدية إليه هما بمنأى عن أي خطر فيضان، وان هذا المشروع لا يفاقم هذا الخطر على المحيط.	خطر انجراف الأراضي تطبق هذه التوصيات على الأراضي المصنَّفة تحت هذا الخطر في خريطة إستعمال الأراضي، والتي لم تقدم بشأنها أية دراسة تقنية لإثبات أن المشروع لا يشكل أي خطر للشاغلين اللاحقين ولا أي خطر زيادة على خطر انزلاق الأراضي في المحيط.	التعرض الأقصى للمياه الجوفية للتلوث تطبق هذه التوصيات على كل الأراضي المصنفة في هذه الفئة من في خريطة إستعمال الأراضي.
تكتل العمران	الانتشار مقبول على حدود القرى الموجودة فقط.	غير معني	غير معني
الكثافة (عوامل الاستثمار)	متدنية جداً	متدنية جداً. وعدم سماح البناء على منحدر أكبر من ١٠%	متوسطة بـــ U وR، متدنية بـــ A وN3، ضعيف جداً بـــ N2, لا يوجد إنشاء في N1
إرتفاعات	أرضي وطابق بما فيهما طابق الأعمدة المحتمل	لا يوجد مبان في N1، أرضي وطابقين بما فيها طابق الأعمدة المحتمل في U, R, A, N2, N3	غير معني
تراجع البناء	٨٠% من الأراضي يجب أن تبقى في وضع حديقة للسماح بتسرب المياه	٨٠% من الأراضي ينبغي تركها بمثابة حديقة.	غير معني
إفراز بهدف البناء	على الحدود المباشرة من المدن أو القرى وبشرط تقديم دراسة تقنية تثبت غياب خطر الفيضان للمشروع وعدم زيادة خطورة الفيضان على المحيط بسبب المشروع	على الحدود المباشرة من المدن والقرى وبشرط تقديم دراسة تقنية تثبت غياب الخطر للمشروع وعدم تفاقم خطورة انزلاق الأراضي على المحيط بسبب المشروع.	مشروطة بإنجاز مسبق لتمديدات ومنشآت معالجة المياه المبتذلة المناسبة (معالجة كاملة) قبل إنجاز الطرق وقبل أي بناء.
مجموعة كبرى	لا	لا	مشروطة بإنجاز مسبق لتمديدات ومنشآت معالجة المياه المبتذلة قبل إنجاز الطرق وقبل أي إنشاء.
أبنية منعزلة	لا	لا	نعم في U /مقبولة فقط لبعض أصناف المباني في منطقة R, A وN (البنى التحتية العامة والمنشآت الزراعية غير المضرة).

تابع جدول – ٢٨: توصيات الخطة للبناء والمقالع والمنشآت الصناعية والمرافق في المناطق الخاضعة لمخاطر طبيعية

	خطر الفيضانات تطبق هذه التوصيات على الأراضي المصنفة فيضانية في خريطة إستعمال الأراضي والتي لم تقدم بشأنها أية دراسة تقنية تثبت أن المشروع والطريق المؤدية إليه هما بممأى عن أي خطر فيضان، وان هذا المشروع لا يفاقم هذا الخطر على المحيط.	خطر انجراف الأراضي تطبق هذه التوصيات على الأراضي المصنَّفة تحت هذا الخطر في خريطة إستعمال الأراضي، والتي لم تقدم بشأنها أية دراسة تقنية لإثبات أن المشروع لا يشكل أي خطر للشاغلين اللاحقين ولا أي خطر زيادة عن خطر انزلاق الأراضي في المحيط.	التعرض الأقصى للمياه الجوفية للتلوث تطبق هذه التوصيات على كل الأراضي المصنفة في هذه الفئة من في خريطة إستعمال الأراضي.
مقالع	ممنوعة في U, N1,N2 مشروطة في A وR وN3 بدراسة تقنية تثبت غياب أي خطر الفيضان للمشروع وعدم زيادة خطر الفيضان على المحيط بسبب المشروع	ممنوعة في U,N1,N2 مشروطة في A, R وN3 بدراسة تقنية تثبت غياب خطر على الورش وعدم زيادة خطر انزلاق الأراضي على المحيط بسبب المشروع	ممنوعة فيU, N1,N2. مشروطة في A وR وN3 بدراسة تقنية تثبت غياب خطر زعزعة استقرار الكتل الصخرية وأنظمة المياه الجوفية
مصانع	مقبولة فقط للمصانع التي لا تنتج مواد كيميائية سامة أو خطيرة، قد تنتشر في التربة في حال الفيضان.	ممنوعة لكل الفئات	مقبولة فقط للمصانع التي لا تنتج مواد كيميائية ولا نفايات صلبة من النوع الذي يشكل تهديداً بالتلوث عند تحلّله
مرافق عامة تستقبل العموم	لا	لا	مشروطة بتنفيذ التمديدات ووسائل معالجة المياه المبتذلة المناسبة.

جدول – ٢٩: توصيات الخطة للبناء والمقالع وللمنشآت الصناعية داخل المواقع المميزة وحولها

	في نطاق المناظر الكبرى	داخل القرى التقليدية	٥٠٠م من حدود المواقع الطبيعية المميزة (أرضية وشاطئية)	داخل الأحراج	٥٠٠م من حدود المواقع التاريخية والأثرية المصنفة	٥٠٠م من حدود مجموعات التراث المعماري التقليدي
تكتل العمران	إلزامي (بالتواصل مع البلدات القائمة)	إلزامي	دراسة إدماج مناظرية تبين غياب التأثير السلبي	دراسة إدماج مناظرية تبين غياب التأثير السلبي	دراسة إدماج مناظرية تبين غياب التأثير السلبي	دراسة إدماج مناظرية تبين غياب التأثير السلبي
الكثافة (عوامل الاستثمار)	متدنية ما عدا في الأقطاب المحلية	متدنية ما عدا في الأقطاب المحلية	معدومة في شعاع ٥٠م، متدنية جداً بين ٥٠ و٥٠٠م (إلا في U للتأقلم حالة بحالة)	متدنية جداً إذا كان مسموح به (٥%)	معدومة خارج المدن والقرى؛ متدنية جداً في R, A و N؛ للتأقلم حالة بحالة في U.	غير معنية
ارتفاعات	أرضي وطابق في الأراضي المسطحة و٥م على الأكثر فوق الأراضي الطبيعية إذا كان المنحدر أكبر من ١٥% ما عدا في الأقطاب المحلية (أرضي وطابقين وارتفاع ١٠م).	أرضي وطابق ما عدا في الأقطاب المحلية (أرضي وطابق أوأرضي وطابقين حسب الحالات)	أرضي وطابق ما عدا في الأقطاب المحلية (أرضي وطابقين أو أكثر حسب الحالات)	أرضي وطابق إذا مسموح به	أرضي وطابق ضمن شعاع ٥٠٠م في R, A, N وفي شعاع ضمن ٥٠م في U. للتأقلم حالة بحالة بين ٥٠م و٥٠٠م في U	أرضي وطابقين في R, A, N وضمن شعاع من ٥٠م في U. للتأقلم حالة بحالة بين ٥٠م و٥٠٠م في U.
تراجع البناء	غير معني	دراسة إدماج مناظرية تبين غياب التأثير السلبي	٥٠م على الأقل من جانب المواقع	غير معني	٥٠م على الأقل من جانب المواقع	دراسة إدماج مناظرية تبين غياب التأثير السلبي

تابع جدول ــ ٢٩: توصيات الخطة للبناء والمقالع وللمنشآت الصناعية داخل المواقع المميزة وحولها

	في نطاق المناظر الكبرى	داخل القرى التقليدية	٥٠٠م من حدود المواقع الطبيعية المميزة (أرضية وشاطئية)	داخل الأحراج	٥٠٠م من حدود المواقع التاريخية والأثرية المصنفة	٥٠٠م من حدود مجموعات التراث المعماري التقليدي
إفراز بغاية البناء	خاضعة لدراسة التأثير على المناظر	خاضعة لدراسة التأثير على الطابع التقليدي للقرية	يستحسن تحاشيها	لا	خاضعة لدراسة تبين غياب التأثير السلبي	خاضعة لدراسة تبين غياب التأثير السلبي
المجموعة الكبرى	خاضعة لدراسة التأثير على المناظر	خاضعة لدراسة التأثير على الطابع التقليدي للقرية	لا	لا	لا	ضمن شعاع من ١٠٠م إلزامية دراسة للتأثير البصري.
أبنية منعزلة	لا، إلا بالتواصل مباشرة مع حدود القرى	خاضعة لدراسة الإدماج	دراسة إدماج مناظرية تبين غياب التأثير السلبي	لا	دراسة إدماج مناظرية تبين غياب التأثير السلبي	خاضعة لدراسة الاندماج
مقالع	لا	لا	لا	لا	لا	لا
مصانع	خاضعة لدراسة الاندماج المناظرية	نشاطات غير ضارة فقط	لا	لا	نشاطات غير ضارة فقط	نشاطات غير ضارة فقط