

٦- المرحلة الأولى في تنفيذ الخطة الشاملة لترتيب الأراضي

ما هي التدابير الواجب اتخاذها لبدء تطبيق خطة ترتيب الأراضي؟ من هي أبرز الإدارات المعنية بهذا التطبيق؟ ما هو المطلوب، إبتداءً من اليوم وعلى المديين القريب والمتوسط من كل منها؟

نجد في هذا الفصل الإجابة عن هذه الأسئلة.

ولكي تكون الاقتراحات بالتدابير الواردة في هذا الفصل جاهزة للتنفيذ، تمّ توزيعها على قطاعات مختلفة بحيث تستطيع كل وزارة أو مؤسسة عامة مراجعة التدابير التي تعنيها مباشرة.

وهذه التدابير موزعة على أقسام مختلفة، إذ تتضمن:

- مجموعة من المشاريع الكبرى، ينبغي إعطاؤها الأولوية لتحقيق استراتيجية التنمية المقترحة؛
- أعمال تخطيطية ينبغي القيام بها على مستويات مختلفة؛
- إقتراحات تشريعية وتنظيمية من شأنها تأمين ضوابط أفضل للتطور العمراني وللتوازنات الكبرى في استعمالات الأراضي وتنمية المناطق؛
- إقتراحات مؤسساتية من شأنها تأمين الأهداف نفسها.

٦-١ النقل

الأولويات في موازنة النقل

يجب إعادة تقييم المصاريف المخصصة للنقل من أجل إعطاء الأفضلية لثلاثة توجهات، هي الآتية:

- صيانة شبكة الطرق الوطنية وإعادة تأهيلها؛
- تنفيذ المشاريع الضرورية لتفادي الزحمة في المنطقة المدنية المركزية؛
- تنفيذ مشاريع الطرق الهادفة إلى تعزيز عاصمة الشمال وقطبي التوازن، في الشرق (رحلة - شتورا) وفي الجنوب (النبطية).

إن الأخذ بهذه الأولويات يعني بالضرورة تأجيل تنفيذ مشاريع الطرق الجديدة التي لم لا تندرج ضمنها، على الأقل إلى حين أن تصبح شبكة الطرق الوطنية في حالة جيدة وتُحل مشاكل زحمة السير الأكثر إلحاحاً. كما يؤدي الأخذ بهذه الأولويات إلى تأجيل الإستثمارات المرصودة لمرفأ بيروت ومطارها، وتخفيف التكاليف الملحوظة لمرافئ الصيد.

المشاريع المتسمة بالأفضلية

إن المشاريع المطلوب إعطاؤها الأولوية على الشبكات القائمة هي الآتية:

- أعمال إعادة التأهيل والصيانة، التي ينبغي أن تطل مجمل شبكة الطرق الوطنية، على أساس برنامج منهجي هدفه سد الثغرات الصارخة ورفع مستوى الشبكة بشكل لائق ومتساوي على إمتدادها. ويفترض ذلك زيادة ملحوظة في المبالغ المرصودة للصيانة والتأهيل، حتى ولو أدى ذلك إلى تخفيض ميزانية المشاريع الجديدة غير الملحة.
- تحرير وإعادة حماية كامل خطوط سكك الحديد بغية استعمالها لاحقاً بين المناطق المدنية. ينبغي تأمين شروط هذا الهدف الإستراتيجي بأسرع وقت ممكن إذ أن تراكم التأخير يجعل استعادة هذه الخطوط أكثر صعوبة مع مرور الزمن.

أما المشاريع المطلوب إعطاؤها الأولوية بالنسبة لحل مشاكل الإزدحام في المنطقة المدنية المركزية فهي:

- ترتيب خط سكة الحديد القديم بين بيروت وإنطلياس على شكل ممر معبّد محمي ووضعه في الخدمة كمر للباصات العاملة على الخطوط ما بين بيروت وأعالى المتن عبر هذا الممر الساحلي، وذلك كمرحلة أولى من خطة النقل المشترك في بيروت الكبرى؛
- تنفيذ طريق ساحلي جديد بين برج حمود وإنطلياس؛
- تنفيذ خط ساحلي جديد بين الزوق وجونيه؛
- تنفيذ وصلة الأوتوستراد العربي بين الليلكي وعاليه.

أما المشاريع المطلوب إعطاؤها الأولوية في طرابلس وفي أقطاب التوازن، فهي:

- تحديث مرفأ طرابلس وإنجاز القسم من الأوتوستراد الشمالي بين طرابلس وحلبا، وتنفيذ ووضع خط سكة الحديد من طرابلس وحتى التقائه مع الشبكة السورية في الخدمة.
- تنفيذ القسم من الأوتوستراد العربي الذي يعبر شتورا، وحل مشكلة تقاطع طرق شتورا - زحلة - دمشق، وتحسين الطريق بين زحلة وبعبك عبر النبي شيت وبريتال (وصلة جديدة).
- تأهيل الطرق الشعاعية حول النبطية وجعلها طرق سريعة، خصوصا الطريق نحو مرجعيون وحاصبيا من جهة، ونحو الشهابية من جهة أخرى.

حماية الاستثمارات

ينبغي على وزارة النقل، وبالتعاون مع وزارة الداخلية، أن تكون أكثر صرامة بضبط المخالفات على طول الأوتوسترادات، والمرتبطة بإقامة الفتحات المقامة من قبل أفراد لتأمين مداخل خاصة نحو أبنيتهم أو لمراكز تجارية.

وفي هذا السياق، يجب مراقبة ما يجري على طول أوتوستراد الجنوب وعلى الأوتوستراد ما بين إنطلياس وضبية وبين جونيه والحدود السورية في الشمال.

كما وينبغي تنفيذ مثل هذه الإجراءات على الأقسام الجديدة المنفذة من الأوتوستراد العربي بين بيروت ودمشق.

تنظيم النقل العام

ينبغي تنظيم النقل العام وفق هدف إستراتيجي يقضي بتعزيز استخدام الباصات الكبيرة والمتوسطة عوضاً عن سيارات النقل الصغيرة لتخفيف زحمة السير، خصوصاً على خطوط السير بين المدن (من مدينة إلى مدينة). وهذه السياسة تقتضي توجيه استخدام سيارات الأجرة الصغيرة بالتردد نحو تخصصها في نشاط التاكسي (تنقلات من مكان إلى مكان)، وتقليص استخدام هذه السيارات لوظيفة السرفيس التي تجعلها تتوقف بغير انتظام في تنقلاتها، وصولاً إلى منع استخدامها على الطرقات السريعة. وقد تقتضي هذه السياسة إعادة شراء لوحات السيارات الصغيرة كلما عرضت إحداها للبيع.

هيئة تنظيم النقل

إن إنشاء هيئة تنظيم موحدة للنقل في كل المنطقة المدنية المركزية (من نهر ابراهيم حتى نهر الدامور) هو أمر ضروري لبلوغ أهداف خطة ترتيب الأراضي في هذه المنطقة. وينبغي أن تشرف هذه الهيئة على مجمل وسائل النقل، وفي الوقت نفسه على قسم من شبكة الطرق يُفترض تحديدها بدقة (طرق سريعة ومحاور رئيسية). ويعود إليها بشكل خاص برمجة المشاريع الجديدة وأشغال التأهيل والصيانة، وتنظيم النقل المشترك العام والخاص ووضع إشارات المرور على المحاور الرئيسية.

٦-٢ السياحة

تستطيع وزارة السياحة المساهمة في التنظيم المتوازن للأراضي اللبنانية، من خلال توضيح أولوياتها الجغرافية والقطاعية حسب المحاور الآتية:

- التعاون مع بلديات طرابلس وبعبك وصور لوضع سياسة تشجيعية للمستثمرين في القطاع الفندقي في هذه المدن الثلاث والعمل على وضع مخطط إنماء سياحي لها وللمناطق المحيطة بها.
- التعاون مع وزارة النقل والبلديات لتحسين وضع إشارات السير والإشارات السياحية في كل لبنان.
- التعاون مع الشركات السياحية لتصميم منتجات سياحية (رحلات، سفريات منظمة، الخ) في المناطق الشمالية، والشرقية والجنوبية وتأمين الإعلان عنها وتسويقها.

- إستحداث تصنيف لمساكن الإصطياف في المناطق الريفية وترويج عروض السكن الموسمي الريفي.
- إضافة إلى الاهتمام بسياحة ذوي الدخل المرتفع، الذي لم يعد بحاجة للدعم، ينبغي الاهتمام بالأولوية بالسياحة الثقافية والريفية والبيئية.
- المساهمة في إعادة تنظيم السياحة الشاطئية، وترويج مواقع الشواطئ العامة المجانية القادرة على استيعاب أعداد كبيرة من السائحين (شواطئ صور وتجارب مماثلة).

٦-٣ الصناعة

منطقياً، تتركز أولويات وزارة الصناعة على العمل على تخفيض كلفة الإنتاج وعلى زيادة الصادرات. وهناك سياسات أخرى تساهم في تعزيز الصناعة وتنظيمها بشكل يسمح بأن تلعب دوراً أكثر إيجابية في إنماء المناطق.

- إن تخفيض كلفة الطاقة هو هدف أساسي للصناعة. ينبغي على وزارة الصناعة الضغط بكل الوسائل لتسريع وصول الغاز الطبيعي إلى مراكز الإنتاج في لبنان، بدءاً بموقع ديرعمار، وعلى المدى الطويل لا بد من تركيز إنتاج الطاقة في المواقع المزودة بالغاز.

- ولتطوير الصناعة ينبغي العمل على تأمين أراضٍ مخصصة للصناعة بأسعار معقولة، يكون الوصول إليها سهل ومستوى تجهيزها بالبنى التحتية لائق. وتوصي خطة تنظيم الأراضي بإنشاء ثلاثة مناطق أنشطة وطنية. في شمال طرابلس وبتجاه رياق والزهراني. ينبغي دراسة هذه المشاريع وتنفيذها ولفت إنتباه المستثمرين إليها.

- إن وزارة الصناعة مسؤولة عن معايير السلامة العامة. ويجب أن تكون مُتنبّهة للمخاطر الكبرى (انفجارات، حرائق، تلوث كيميائي) في المناطق السكنية، كما هو الحال في بعض ضواحي بيروت.

- في الوقت نفسه، ينبغي الاهتمام بشكل خاص بمخاطر تلوث المياه الجوفية من تأثير المصانع المنشأة في مواقع غير ملائمة. ومن أجل هذا، تستطيع وزارة الصناعة التنسيق مع وزارة الطاقة والمياه ووزارة البيئة والمديرية العامة للتنظيم المدني لتحديث الأنظمة المتعلقة بالتلوث والأخطار الصناعية، انطلاقاً من خطة ترتيب الأراضي والخرائط المرفقة بها.

٤-٦ الزراعة

تستطيع وزارة الزراعة أن تنجز مهام أساسية في ترتيب الأراضي، بمساهمتها من خلال التوجهات والإجراءات الآتية:

- تعميم مفهوم «مناطق الثروة الزراعية الوطنية» الذي وضعته الخطة الشاملة، لدى المسؤولين والبلديات والمزارعين، فالتوعية تلعب دوراً أساسياً في حماية الثروة الزراعية في لبنان على المدى الطويل؛
- تنسيق الجهود مع المديرية العامة للتنظيم المدني لوضع الأنظمة الملائمة لحماية هذه الثروة الزراعية الوطنية؛
- متابعة مشاريع الري قيد التنفيذ مع مصالح المياه، واتخاذ تدابير احتياطية، بالتنسيق مع المديرية العامة للتنظيم المدني، لتجنب الأراضي المستفيدة من هذه المشاريع من أي استعمال غير زراعي وبالتالي تأمين ديمومة الاستثمارات الكبيرة التي تخصص لها؛
- تنظيم مسارات الإنتاج نحو التسويق، وعموماً العمل لتخفيض الأسعار وتحسين نوعية المنتجات؛
- الاهتمام بوضع أنظمة للري متناسبة مع التربة الأكثر هشاشة في منطقة الهرمل وفي وادي العاصي؛
- مساعدة البلديات على وضع خطط لإدارة المراعي والمناطق الحرجية، خصوصاً في المناطق المهذبة بالتصحر وبنجراف الأراضي وبالتأكل؛
- إطلاق ودعم المشاريع المبتكرة المخصصة للتصنيع الغذائي، بما فيها تجارب تربية الأسماك في البحر في منطقة عكار، كما بتربية الأسماك في أحواض المياه العذبة؛
- تعميم مفهوم «مناطق الثروة الطبيعية الوطنية» الذي وضعته الخطة الشاملة، بالتعاون مع وزارة البيئة، ومن ضمنه مشروع «خط الأرز اللبناني والبساتين الجبلية»، ومفهوم «الأودية ومناطق التواصل البيئي»؛

- المشاركة في برامج إعادة تحريج لبنان، لا سيما مشروع «شريط الأرز» ومشاريع تحرجية أخرى وكذلك في برنامج مكافحة التصحر خاصة في منطقة بعلبك - الهرمل.
- ترتيب وإدارة وتنظيم وحماية واستغلال الأحراج والمساحات الحرجية الأخرى بالتعاون مع السلطات المعنية (بلديات أو قاف، قطاع خاص،...)، وترويج استهلاك منتجات الغابة غير الخشبية، والمشاركة في إدارة المحميات؛
- المشاركة في إعداد «قانون الجبال» ووضعه قيد التنفيذ.

٦-٥ التربية

إن الاتجاهات الأساسية التي تساهم في سياسة تنظيم الأراضي في المجال التربوي هي:

- إعادة النظر في سياسة إنشاء المقاعد المدرسية الجديدة من قبل القطاع العام في قطاعي التعليم الأساسي والمهني، قبل البكالوريا، والعمل مجدداً بالمرسوم الذي يحدد الحد الأدنى المقبول لإنشاء مدرسة بـ ٧٥ تلميذ؛ إن إنشاء المقاعد المدرسية يجب أن يقتصر على المناطق التي تشهد ضغطاً متزايداً للطلب في التعليم الرسمي أو التي تتطلب نقل التلامذة من مدارس قديمة أو مستأجرة إلى أبنية حديثة؛
- إعادة النظر في سياسة إنشاء المقاعد المدرسية الجديدة في التعليم المهني والتقني، ما فوق مستوى البكالوريا، وفقاً للإعتبارات نفسها؛
- التحضير لإنشاء مواقع لجميع كليات الجامعة اللبنانية وفقاً لما اقترحه خطة ترتيب الأراضي، في أربعة مواقع فقط: الحدث، طرابلس، زحلة، والنبطية، علماً أن كل واحد من هذه المواقع الأربعة ينبغي أن يضم كليات متكاملة لا فروع لها في المواقع الأخرى؛
- إعادة الإعتبار للخارطة المدرسية كأداة رئيسية لتوقع تطور عدد التلامذة والطلاب، وللإجابة على إحتياجات المناطق ولبرمجة إنشاء المدارس؛
- توضيح معايير التكامل الذي يجب إيجاده بين التعليم الرسمي ، والتعليم الخاص: في ظل وضع المالية العامة الحالي وطالما أن الدولة قادرة على فرض احترام توجهاتها التربوية الوطنية على القطاع الخاص، ينبغي إمتناع القطاع العام عن محاولة منافسة القطاع الخاص،

بل الإقتصار على توفير الخدمات التعليمية حيث هنالك طلب عليه، لا سيما في المناطق والأحياء وبين الشرائح الاجتماعية غير المغطاة من القطاع الخاص.

٦-٦ تشجيع المستثمرين

إن أهم الإجراءات المطلوب اتخاذها في هذا المجال هي:

- إنشاء ثلاث وكالات محلية للإئتماء وتشجيع المستثمرين في كل من طرابلس وزحلة والنبطية. من الممكن أن تتشكل هذه الوكالات عبر إعادة تنظيم مؤسسة إيدال (IDAL) أو من خلال تركيبة قائمة على التعاون ما بين مؤسسة إيدال وغرف التجارة والتجمعات المهنية الأخرى والبلديات؛
- وكالات التنمية هذه، ينبغي أن تُنتج المواد الإعلامية التي تبين فرص الاستثمار في مناطق نشاطها، على قاعدة مشاريع التنمية التي ستساهم بإعدادها بالإستناد على ما ورد في خطة ترتيب الأراضي؛
- على مؤسسة "إيدال" أن تجري تقييماً شاملاً للمشاريع المختلفة التي أقامها مستثمرون، جرى تشجيعهم، على شكل إستثناءات لأنظمة البناء (وأغلبها متعلق بعوامل الاستثمار للمشاريع السياحية والصناعية) أو بإشغال الأملاك العامة البحرية. وسوف يساعد هذا التقييم للنظر ما إذا كان للبنان فائدة، على المديين المتوسط والبعيد، بمنح هكذا إستثناءات، أو أنه يجب تعديل الأنظمة التي ترعى هذا الشأن.

٧-٦ البيئة

إن وزارة البيئة معنية بشكل كبير بسياسة ترتيب الأراضي، كون هذه السياسة تؤثر، إلى حد بعيد، على استغلال الثروات الطبيعية وعلى توزيع الملوثات.

لذا، فإن مساهمة هذه الوزارة أساسية بالنسبة إلى تنفيذ استراتيجية تنظيم الأراضي.

ومحاور العمل التي تستطيع أن تكون الأكثر فعالية في المرحلة الأولى، هي الآتية:

- إطلاق الوزارة المشروع الرمزي الكبير المتعلق بـ «خط الأرز اللبناني والبساتين الجبلية»، بالتعاون مع وزارة الزراعة، وهو برنامج كبير لإعادة تحريج وإدارة الشريط الطبيعي في المناطق الواقعة على ارتفاع بين ١٥٠٠ – ١٩٠٠م؛
- المساهمة بتحضير «قانون الجبال»، إلى جانب المديرية العامة للتنظيم المدني وبالتنسيق مع وزارة الزراعة ووزارة السياحة، لضبط إدارة المناطق الواقعة على ارتفاع ١٠٠٠م، ما فوق، وبحسب ثلاثة مستويات: من ١٠٠٠ إلى ١٥٠٠م، من ١٥٠٠ إلى ١٩٠٠م وما فوق ١٩٠٠م؛
- التعاون مع وزارة الزراعة والمديرية العامة للتنظيم المدني للتحضير لإعداد قانون «مناطق الحمى الطبيعيّة (Parcs naturels regionaux)»، وهي مناطق تكون فيها عملية الإنماء الإقتصادي والإجتماعي متوافقة مع متطلبات الحفاظ على البيئة. وقد أوصت الخطة الشاملة لترتيب الأراضي بستة مواقع هي: (قاديشا، الجوز، إبراهيم، رأس المتن، الباروك – بسري والناقورة)، تتناسب أوضاعها مع مفهوم "مناطق الحمى الطبيعيّة"؛
- العمل، في البداية، على إنشاء "مناطق الحمى الطبيعيّة" في المناطق التي بلغ مستوى التوافق حول موضوع البيئة درجة عالية بين الأهالي والفعاليات، وكذلك في منطقة الناقورة، التي يفترض العمل سريعاً لحمايتها قبل أن يطالها الضغط العمراني؛
- التعاون مع وزارة الزراعة والمديرية العامة للتنظيم المدني لإطلاق مشروع المحمية الطبيعية الوطنية الكبرى في شمال لبنان على مثلث "كرم شباط – سير الضنيّة – جباب الحمر". يتطلب هذا العمل إنجاز دراسات للثروات الحيوانية والنباتية والجيولوجية والهيدرولوجية لهذه المنطقة، بالإضافة إلى إعداد أنظمة وقوانين جديدة ترضى هذا الشأن، وأيضاً إستشارة الأهلين والعمل على تعزيز الموافقة المحلية على المشروع؛
- التعاون مع وزارة الزراعة لوضع إطار قانوني يوضح أنواع ومستويات أنظمة الحماية المعمول بها في لبنان. وعلى هذا القانون أن يميز بين عدة مفاهيم، مثل التمييز بين مفهوم المواقع المحمية ومفهوم مناطق الإحتياط المحمية، ومفهوم المحميات الوطنية ومفهوم مناطق الحمى الطبيعيّة. كما ينبغي أن يحدد هذا القانون، بالنسبة للمواقع، مبادئ الحماية ضمن "نطاق قريب" وضمن "نطاق أوسع"؛
- إطلاق العمل من أجل إحصاء المواقع الطبيعية المطلوب حمايتها (مغاور، شيور، طبقات أحافير، جسور طبيعية، تكوينات جيولوجية ذات قيمة، مناطق رطبة، الخ). لقد أحصت

خطة ترتيب الأراضي عدداً هاماً من هذه المواقع؛ وبشرت وزارة البيئة بأعمال قيّمة لإحصاء أصناف معيّنة من هذه المواقع. ينبغي أن تُستكمل هذه الدراسات، وأن يجري تحليل وضع كل موقع لكي يتسنى لاحقاً، تحديد إجراءات الحماية المطلوب اتخاذها (نطاقات الحماية، القريبة والأبعد)؛

- إنجاز خرائط جديدة لإستعمال الأراضي. لقد أنجزت وزارة البيئة بالتعاون مع وزارة الزراعة الخريطة الوطنية الأولى حول هذا الشأن، سنة ٢٠٠٢ على أساس الصور الجوية المأخوذة من الأقمار الإصطناعي في العام ١٩٩٨. ينبغي إنجاز هذا النوع من الأعمال كل ٤ إلى ٥ سنوات.

٦-٨ الطاقة

في مجال الطاقة، توصي الخطة الشاملة بالإجراءات الأولية التالية:

- إعطاء أولوية مطلقة لإيصال الغاز إلى محطة دير عمار؛
- تعزيز سلامة الإنتاج والتوزيع عبر إنجاز ربط الشبكتين اللبنانية والسورية؛
- وضع تصور استراتيجي حول مواقع إنتاج الطاقة الكهربائية في لبنان، ضمن هاجس ضرورة تخفيض عدد المواقع لما لتعدّد المواقع من تأثير على كلفة الإنتاج.
- إستكمال هذا التصور الإستراتيجي بتصور يتناول الحلول المناسبة لزيادة الإنتاج وتجديد المنشآت خلال السنوات القادمة. وقد أوصت الخطة الشاملة لترتيب الأراضي في هذا الشأن بالإفقال التدريجي للمواقع التي لم تعد ملائمة (بدءاً بمعمل الذوق) وتجميع الإنتاج تدريجياً على موقعين أو ثلاثة على الأكثر، منها خصوصاً دير عمار؛
- إعادة النظر بالمشاريع التي تم بحثها في محافظة الشمال والتخلي عن موقع سلعاتنا (التي يجب حماية بيئتها) والاستعاضة عن هذا الموقع بتوسيع موقع دير عمار عبر استخدام أراضي المصفاة القديمة؛
- إطلاق برنامج تجريبي لإنتاج الطاقة الهوائية في عكار، وبرنامج تجريبي لإنتاج الطاقة الشمسية في البقاع؛

- العمل على فكّ ارتباط سياسة التقديرات الاجتماعية بخدمة إنتاج وتوزيع الطاقة؛ وإذا كان لا بد من مساعدة المعوزين والعائلات الفقيرة، فإن هذا العون يجب أن يأتي عن طريق الموازنات الاجتماعية للدولة ومؤسساتها، وليس عن طريق الإعفاءات (قانونية كانت أم قائمة بالأمر الواقع) التي تتحملها شركة الكهرباء. إن توازن حسابات مؤسسة كهرباء لبنان يشكّل عاملاً أساسياً لتخفيض كلفة الطاقة على الإقتصاد اللبناني برمته. وعندما يكون تحصيل قيمة الفواتير غير ممكن (حالة بعض الأحياء الشعبية المعدومة كلياً)، على الدولة أن تقرر إذا ما كان عليها، بإسم سياستها الاجتماعية، أخذ هذه الفواتير على عاتقها وسدادها لمؤسسة كهرباء لبنان.

٦-٩ المياه والصرف الصحي

في هذا المجال، تبدو الأولويات كالاتي:

- بداية، ينبغي تحسين الإدارة الإجمالية لمصادر المياه، وهذا يستدعي معرفة أفضل لهذه المصادر، وللكميات التي يستخرجها كل من القطاع العام والقطاع الخاص، حوضاً بحوض. وهذا يستدعي إطلاق ورشة عمل كبرى لقياس ودراسة هذه المصادر والموارد. إن تحسين برمجة الاستثمارات وإدارة قطاع المياه بشكل عام، مرتبطان مباشرة بهذا الأمر؛
- فيما يخص الزيادة الضرورية لكميات المياه الموزعة على الأسر والمؤسسات، والتي يجب أن تكون لها الأولوية في هذا القطاع، ينبغي من الآن وصاعداً تركيز الجهود على تحديث شبكات التوزيع وتخفيض نسب التسربات، قبل العمل على زيادة كميات المياه المستخرجة، كما جرت العادة حتى الآن. إن كل استثمار جديد يضيع نصفه عندما تكون نسبة التسرب ٥٠%؛
- على كل مصلحة مياه وضع خطة وجدول زمني لإغلاق الآبار الخاصة غير القانونية في نطاق عملها، بشكل تدريجي ومتناسب مع زيادة الكميات الموزعة على المواطنين من قبل المصلحة؛
- وكما في حال الكهرباء، ينبغي اتخاذ الإجراءات الضرورية لفكّ ارتباط السياسة الاجتماعية بمسألة تأمين خدمة المياه. إن الدعم الاجتماعي للأسر الفقيرة ينبغي أن يتم توفيره من خلال المساعدات الاجتماعية وليس من خلال إعفاء - معلن أو ضمني - من دفع قيمة المياه بالسعر الحقيقي لهذه الخدمة. إلا أن فكّ الارتباط هذا لن يكون ممكناً قبل أن يتحسن مستوى خدمة توزيع المياه على المواطنين، وعودة الثقة بينهم وبين مصالح المياه؛

- فيما يتعلق بمسألة السدود، لن يكون بالإمكان، على المديين القصير المتوسط، تنفيذ برنامج يتعدى السدود المقررة سابقاً أو الملزمة والمقتصرة على مشروع شبروح والعاصي. أما مشاريع السدود التي ينبغي تنفيذها فيما بعد، فهي، وفق الأولويات: نورا التحتا والبارد وايعال ويونين وماسا وبسري والدامور وإيل السقي، ويجب المباشرة بإعداد الدراسات الفنية لها منذ الآن؛
- أما في ما يتعلق بمشاريع الري، فينبغي إنجاز المشاريع التي بوشر بتنفيذها، خصوصاً مشروع قناة ٨٠٠ في الجنوب، مع لخط تنفيذ شبكات الري حتى مستوى التوزيع على الحيازات، وهذا يستدعي إجراءات سريعة لمسح الأراضي في المناطق المستفيدة من المشروع ووضع أنظمة لحماية التصنيف الزراعي للأراضي المعنية. ويضاف إلى هذا المشروع، في سلم الأولويات، مشاريع العاصي ونورا التحتا والحاصباني، المقررة سابقاً؛
- أما بالنسبة لمنشآت معالجة المياه المبتذلة، فينبغي إعادة توجيه الأولويات، بتركيز الجهود على المناطق التي تشكل المياه المبتذلة فيها خطراً مباشراً على مصادر مياه الشفة. وحسب الدراسات الأولية التي أجريت حول هذا الموضوع في خطة ترتيب الأراضي، فإن هذا التوجه يؤدي إلى إعطاء الأولوية لمشاريع الصرف الصحي في صغيين - جب جنين، القرعون، حراجل، زحلة، جبرايل، بنت جبيل، ممش وبخعون. وفي مرحلة لاحقة، ينبغي إستكمال الجهود في مناطق حصرون، بشري، الخنشارة، جباع، اللبوة، مزرعة الشوف، قرطبا، عنجر، اميون، شقرا والهامل. أما المشاريع في صور وطبرجا والدورة والعبدة والغدير فينبغي تنفيذها في مرحلة ثالثة. وكل المشاريع الأخرى ينبغي تأجيلها إلى ما بعد هذه المراحل الثلاث؛
- إن الإستثمارات في الصرف الصحي في المدن التي لا تعتبر من الأولويات، يجب تركيزها على إعادة تأهيل شبكات التصريف حيث يكون ذلك ضرورياً.

٦-١٠ النفايات

تصطدم إدارة النفايات في لبنان بثلاثة عوائق: تنظيمية (توزيع أدوار وزارات الداخلية والبيئة، والبلديات)، ومالية (لا تمتلك البلديات الأموال الكافية لتمويل هذا القطاع)، واجتماعية (رفض البلديات إقامة المطامر ووحدات المعالجة في أراضيها).

ينبغي على الدولة العمل بالأولوية على إزالة هذه العوائق. بهذا الخصوص، تقترح الخطة الشاملة لترتيب الأراضي الأخذ بالمبادئ الآتية:

- توضيح الصلاحيات بإعتماد اللامركزية في إدارة ملف النفايات الذي يجب إبطاله إلى اتحادات البلديات. ويمكن أن يتم ذلك لصالح اتحادات البلديات الموجودة حالياً، أو اتحادات جديدة تختص فقط بإدارة النفايات؛
- تأمين المصادر الضرورية لإتحادات البلديات لتستطيع مواجهة مشكلة النفايات. والحل الأمثل هو في منح البلديات صلاحية تحديد مستوى ضريبة النفايات المنزلية وتحصيلها، على أن تضيف الدولة إلى هذه الأموال مساعدات مالية للبلديات الفقيرة لتصحيح التفاوت بين المناطق؛
- بالتالي، يكون على الدولة تحديد الأهداف المرجوة والجدول الزمني لتحقيقها، ويمكنها عندئذ تخفيض مخصصات البلديات التي لا تحقق الأهداف المطلوبة في موعدها، مما يجبرها على رفع ضرائبها وتحمل المسؤولية أمام المواطنين؛
- إعطاء وزارة البيئة صلاحية رفض الترخيص لإنشاء مطامر مقرة من قبل البلديات، إذا ما تبين أن أثرها البيئي غير مقبول، لا سيما على الصحة العامة (التأثير السلبي على المياه الجوفية، الزراعة، الصيد البحري، الخ)؛
- لحظ تعويضات مالية، تدفعها اتحادات البلديات سنوياً (للطن مثلاً)، للبلديات التي توافق على إقامة المطامر ومصانع معالجة النفايات في أراضيها؛
- بانتظار هذه الإصلاحات، يجب متابعة أعمال المشاريع المقرة، والملحوظة في برنامج مجلس الإنماء والإعمار، وهي: حبالين، الهرمل - بعلمك، ومشاريع لعكار، طرابلس - زغرتا، بشري - الكورة - البترون، صور - بنت جبيل، النبطية - حاصبيا مرجعيون، البقاع الغربي - راشيا، صيدا، طرابلس وزحلة. أيضاً، يجب العمل لإيجاد حلول لمشكلة مطامر بيروت الكبرى. ولكن من الصعب التصور بأن هذه المشاريع سيتم تنفيذها في غضون السنوات الخمس أو العشر المقبلة. وحده الإصلاح الجذري للصلاحيات ولعمليات التمويل (المذكور أعلاه) يستطيع حل النزاعات القائمة حول هذا الملف وإعطاء حلول مستديمة؛
- أيضاً، ينبغي على الدولة الاهتمام بجدية أكبر بمسائل نفايات المستشفيات والنفايات الصناعية. وعلى وزارة البيئة أن تعد الأنظمة المناسبة في هذين المجالين، وبالتعاون مع وزارة الصحة (بالنسبة للمستشفيات) ومع وزارة الصناعة (بالنسبة للنفايات الصناعية).

٦-١١ الصحة

إن المبادرات المتوقعة من الدولة في مجال الصحة العامة، وتحديدًا في أوجه هذا القطاع التي لها علاقة بتنظيم الأراضي، هي الآتية:

- يتطلب قطاع الصحة بذل جهود في مجال التخطيط لتأمين التوازن المطلوب بين العرض والطلب على المرافق والخدمات. وإن وضع خارطة صحية هو شرط ضروري لتنظيم توزيع المرافق (مستشفيات، مراكز عناية صحية، مستويات مجهزة بمستويات تقنية حديثة، عدد الأسرة للإقامة القصيرة والمتوسطة والطويلة، الطاقم الطبي، الخ) في المناطق؛

- يجب النظر إلى الخدمات الصحية ليس فقط من زاوية ما تُقدّمه المرافق، بل الأخذ بعين الاعتبار الحلول الحديثة القائمة على الإستشفاء في المنزل والخدمات الصحية المتنقلة، والتي ينبغي تطويرها وتشجيعها؛

- على أساس هذا التوضيح في مسألة العرض (مرافق وخدمات)، ينبغي إيضاح قواعد التكامل المطلوب بين القطاعين العام والخاص. ففي ظل الصعوبات الحالية للمالية العامة، وطالما أن تمويل الخدمات الطبية من قبل المرضى وصناديق الدولة والضمان والتأمين الخاص يتم بطريقة متساوية بغض النظر عن كون المرفق أو الخدمة مقدمة من القطاع العام أو من القطاع الخاص، ينبغي على القطاع العام أن يتمتع عن خلق عروض لمرافق أو خدمات لمنافسة القطاع الخاص.

ولا نغفل هذا الحديث عن مسائل تحسين نوعية الخدمات الطبية في كل المناطق، وضبط الفاتورة الصحية، وتوفير العناية الصحية للفقراء والمعدومين، وتطوير التدابير الوقائية. هذه المسائل تبقى الأهم بالنسبة للسياسة العامة في قطاع الصحة، غير أنها غير مرتبطة مباشرة بموضوع تنظيم الأراضي.

٦-١٢ التقسيمات الإدارية، الديموقراطية المحلية والنظام الضريبي

إن أهداف الوحدة الوطنية والتكامل بين المناطق والإدارة السليمة للموارد تصطدم أحياناً بوقائع متأتية من التقسيم الإداري وقواعد التمثيل الديموقراطي للمناطق.

لذا، توصي الخطة الشاملة لترتيب الأراضي بأن يفتح باب البحث والنقاش حول المواضيع والإصلاحات الآتية:

- التناسبية بين نظام تمثيل المناطق والتوزيع الحقيقي للسكان: إن الانتخابات تجري في لبنان انطلاقاً من مجموعات ناخبين في الدوائر الانتخابية يبتعد تكوينها أكثر فأكثر عن تكوين السكان المقيمين في هذه الدوائر، وذلك بفعل قاعدة التسجيل على لوائح شطب "البلدة الأصل"، ونرى في التجمعات السكانية الكبرى أحياناً أن أغلبية من السكان المقيمين لا تشارك (لاحقاً لها بالمشاركة) في انتخاب من يدير حياتهم اليومية. وفي المقابل، يخضع السكان المقيمون في المناطق الريفية، لخيار يفرضه غير المقيمين، الذين غالباً ما يكونون أكثر عدداً من المقيمين. ويستحق هذا الأمر، على الأقل، أن يكون موضع تفكير، هو ونتائج، خصوصاً في بلد مثل لبنان حيث وصلت نسبة التمدن إلى مستوى عالٍ جداً؛
- التناسبية بين واقع المناطق والتقسيمات الإدارية: إن التجمعات العمرانية في بيروت (بيروت الكبرى) وطرابلس تغطي أفضية عدة، وهذا الأمر أدى إلى وضع غير منطقي من ناحيتين: فمن جهة، أصبحت الأفضية وحدات غير متجانسة، جزء منها هو ضاحية لمدينة كبيرة تتأثر بأنظمتها ووظائفها الخاصة - وهي موجودة في قضاء آخر - وجزء آخر مكون من بلدات ريفية لا ترتبط بتلك الضاحية الموجودة معها في نفس القضاء، بل مع المدينة الموجودة في قضاء آخر. ومن جهة أخرى، فالمناطق العمرانية الكبيرة العشر الموجودة في لبنان تفتقد إلى وحدة السلطة المحلية (تجمع المدينة المركز وضواحيها) التي قد تسمح بإدارة شؤونها ضمن رؤيا شاملة (مثلاً وسائل النقل في بيروت الكبرى أو النفايات في منطقة طرابلس أو صيدا). هذا الأمر يدعو للتفكير جدياً بموضوع القضاء كدائرة إدارية، وكذلك بموضوع إنشاء سلطات محلية متجانسة لإدارة شؤون التجمعات السكنية الكبرى؛
- التناسبية بين الضرائب المحلية ومهام البلديات: تفتقد السلطة البلدية القدرات لمواجهة المسؤوليات المتعددة التي يمنحها القانون إياها، وهذا ما يجعل التنمية المحلية تصطدم بعقبات كبيرة، لذلك يجب الاستفادة من مشروع اللامركزية الإدارية كمناسبة لإعادة النظر في العمق بالنظام الضريبي المحلي.

٦-١٣ الأنظمة المالية وأعمال المساحة والسجل العقاري

إن التدابير المطلوبة في المجالات التي تدخل ضمن نطاق وزارة المالية هي التالية:

- تغطية كامل الأراضي اللبنانية بخرائط المساحة، والتي ينبغي استكمالها بأسرع وقت. إن تعميم المساحة يسهل حياة المواطنين في معاملاتهم العقارية، يسمح أيضاً بوضع الأنظمة الملائمة لاستعمال الأراضي في المناطق الخاضعة لضغط الإمتداد العمراني، أو تلك المعنية بمشاريع الري العامة أو بالاستثمارات العامة في إطار شق الطرق وغيرها. إضافة لذلك، فإن غياب المساحة في بعض المناطق يشجع الممارسات غير القانونية مثل التعدي على الأملاك العامة والمشاعات وأراضي الغير. لكل هذه الأسباب، يجب اعتبار إستكمال أعمال المساحة كأولوية وطنية؛
- إصلاح النظام المالي والضريبي للسلطات المحلية، للسماح للبلديات الاضطلاع بشكل صحيح بمهامها، وهذا الأمر أساسي بالنسبة للتنمية المحلية ولشروط عيش كل مواطن وللبيئة.
- إصلاح نظام الضرائب العقارية، وتحويل كامل ريعها للسلطات المحلية. وبما يخص العمران، توصي خطة ترتيب الأراضي باستحداث مفهوم «السقف القانوني لعامل الإستثمار»، الذي يخضع البناء الذي يتعداه لضريبة (بكلفة الأرض الوهمية لبناء قانوني). ويمكن تحديد هذا السقف بنسبة مئوية من عامل الاستثمار المسموح به في كل منطقة (مثلاً تطبيق دفع الضريبة في حال تجاوز البناء ٨٠% من الاستثمار المسموح به)، وهذه النسبة المئوية تكون أقل في المناطق غير المنظمة (مثلاً ٥٠%). وينبغي على البلديات أن تخصص المبالغ المتأتية من هذه الضريبة لتمويل شبكة الطرق ولتمديدات البنى التحتية في الأحياء الجديدة ولإنشاء المرافق العامة. إن فلسفة هذا الإجراء قائمة على تخصيص جزء من القيمة المضافة التي يعطيها عامل الإستثمار للجهد العام الضروري لمرافقة التمدد العمراني.

٦-١٤ التنظيم المدني

إن الإجراءات التي يجب اتخاذها في هذا المجال عديدة ومتنوعة، بسبب قوة التفاعل بين ترتيب الأراضي والتنظيم المدني.

إصلاحات تشريعية وتنظيمية

إن الإصلاحات التشريعية والتنظيمية التي ينبغي إطلاقها حال نشر خطة ترتيب الأراضي ينبغي أن تتناول مجموعة من المشاكل التي ألقى الضوء عليها في هذه الخطة، وهي:

- نظام البناء في المناطق غير المنظمة (من ٨٠% إلى ٩٠% من الأراضي): إن النظام الذي كان قائماً قبل التعديل الأخير لقانون البناء كان يسمح ببناء أربعة مستويات مع عامل استثمار من ٠,٨ إلى ٠,٩ في كل هذه المناطق. وهذا الأمر لم يكن فقط مضرراً للمناطق الحساسة (الطبيعية والزراعية)، بل كان يؤدي إلى عرقلة التخطيط بإثارة الاعتراضات المحلية على أي عمل تنظيمي. وبهذا وجد التخطيط العمراني نفسه أمام مأزق عملياً في كل الأراضي اللبنانية باستثناء نطاق المدن الكبيرة (حيث من النادر مواجهة تخفيض عوامل الاستثمار). لذا تعتبر عملية إرساء نظام جديد للبناء في المناطق غير المنظمة أمراً حيوياً بالنسبة للبنان، وهذا يتم عبر قلب الواقع الذي كان قائماً رأساً على عقب، إذ يفترض أن تكون حقوق البناء في منطقة معينة أقل ما يمكن طالما لم يتم إعداد وإقرار مخطط توجيهي لهذه المنطقة؛

- حقوق الإفراز في المناطق غير المنظمة: ينبغي اعتماد نظام قاس للإفرازات التي تتناول أراضي لا تتواصل مباشرة مع المناطق المبنية في المدن والقرى. لذلك، يجب إشراف الموافقة على مشاريع الإفراز الواقعة على عقارات بعيدة عن المناطق المبنية، بوجود مسبق لطريق عام يؤدي إلى المشروع ولبنى تحتية موجودة مسبقاً تؤمن المياه والكهرباء للمشروع، كما يجب إشراف الموافقة بتنفيذ كامل البنى التحتية داخل المشروع قبل تسجيله في الدوائر العقارية، وإخضاعه لدراسة أثر بيئي ومنظاري. وختاماً، إذا كان مشروع الإفراز بعيداً جداً عن المناطق المبنية، ينبغي أن تكون مساحات العقارات المفروزة كبيرة وعوامل الاستثمار صغيرة؛

- إستباق الإفرازات، عند إعداد المخططات التوجيهية: عندما تقوم الإدارة بإعداد أو تعديل مخطط توجيهي عام، ينبغي تضمينه بالضرورة مسارات الطرق الأساسية التي تخدم الأحياء الجديدة في المستقبل، على أن تحترم مشاريع الإفراز هذه المسارات لاحقاً؛

- قانون «للجبال»: بالتعاون مع وزارات البيئة والزراعة والسياحة، ينبغي أن تعمل المديرية العامة للتنظيم المدني على إستحداث إطار قانوني لتحديد مبادئ استعمالات الأراضي في المناطق الجبلية، حسب مستويات الارتفاع الثلاثة عن سطح البحر: من ١٠٠٠ إلى ١٥٠٠م، من ١٥٠٠ إلى ١٩٠٠م، من ١٩٠٠م وما فوق؛
- قانون للشواطئ ولمجري المياه: إن ترتيبات الحماية الملحوظة في القوانين الحالية تبدو غير كافية لحماية الأملاك العامة البحرية والمحافظه على نوعية المياه، ولصون الشواطئ وضاف الأنهر. لذا لا بد من إستكمال التشريعات القائمة لتحديث المفاهيم وإعطاء الأجوبة المناسبة على الممارسات والتهديدات الجديدة التي يتعرّض لها الشاطئ ومجري المياه؛
- إضافة مواد جديدة في قانون التنظيم المدني وفي قانون البناء بما يتعلق بمخاطر الفيضانات وانجراف الأراضي؛
- التعاون مع وزارة البيئة من أجل إعداد قانون يوضح أنظمة حماية الطبيعة المختلفة (مواقع طبيعية مع نطاق حمايتها الضيق والواسع، مناطق حرجية محمية، محميات طبيعية، مناطق حمى طبيعيّة، محميات وطنية...)؛
- عموماً، إن المديرية العامة للتنظيم المدني مدعوة لإطلاق ورشة عمل قانونية وتنظيمية هامة، إنطلاقاً من التوصيات الملحوظة في خطة ترتيب الأراضي. وينبغي تنظيم هذه الورشة بطريقة منهجية، وتمويلها بمستوى يتناسب مع حجم الأعمال التي تمثلها بالنسبة للإدارة.

عمليات التطوير العمراني

- يوصي مخطط تنظيم الأراضي بإطلاق مجموعة من عمليات التطوير، بمبادرة من الدولة، ضمن أطر قانونية تحدد وفق أهداف وظروف كل عملية على حدة.
- في الوقت الحاضر، من المهم أولاً إنجاز العمليات المقررة سابقاً، أي مشروع تطوير وسط مدينة بيروت ومشروع أليسا؛
- وهناك عملية ثالثة ينبغي إطلاقها في وقت قريب، تتناول «المشارف الجنوبية» الممتدة بين خلدة والدامور، في قضاء عاليه. هذه المنطقة هي منطقة التمدد العمراني الطبيعي للمنطقة المدنية المركزية باتجاه الجنوب. من الضروري أن تجهز هذه المنطقة بشبكة طرق وبنى

تحتية رئيسية مناسبة، تؤمن تنظيمًا مدنيًا نوعيًا ومميزاً، مغاير للوضع القائم حالياً حيث يتم التطوير العمراني على أساس إفرزات متلاحقة غير متناسقة بعضها مع البعض الآخر، وحيث لا توجد بنى تحتية بالمستوى الملائم، وحيث يتسارع إستحداث الفتحا على الأوتوستراد لتأمين الوصول إلى الأبنية... لذا فمن الضروري جداً أن يوضع تخطيط عمراني «ذكي» لهذه المنطقة، يأخذ بالاعتبار التشكلات المناظرية في المنطقة، المرتكزة على خصائص موقعها المتميز بإنحداره باتجاه البحر. يتطلب كل هذا ضمّ الأراضي وفرزها، وتمويل إنجاز البنى التحتية، ووضع نظام جديد للبناء. ومن الممكن أن يؤمّن تمويل البنى التحتية من خلال ترتيب جديد قائم على رفع عوامل الإستثمار الحالية ولكن بإلزام أصحاب المشاريع بدفع ثمن الفارق بين العامل القديم والعامل الجديد. وترصد المبالغ المتأتية من هذه الضريبة لتنفيذ البنى التحتية في المنطقة؛

- في وقت لاحق، أو في الوقت نفسه، ينبغي تحضير وإطلاق عمليات تطوير عمرانية أخرى: ضفاف نهر بيروت في مدينة بيروت وضواحيها القريبة (إنشاء أحياء جديدة)، الساحل الشمالي (شق طريق جديد ساحلي على مدخل بيروت الشمالي)، ضواحي شتورا- جديتا (خلق مركز جديد)، عملية تطوير عمراني في النبطية على منطقة تمدد لاحقاً؛ (خلق مركز جديد)، التمدد العمراني شمال المنطقة المدنية المركزية بين المعاملتين ونهر ابراهيم (كما لُحظ لخلدة - الدامور).

المخططات التوجيهية والأنظمة التفصيلية

ينبغي إعداد أو إعادة النظر بمخططات توجيهية عديدة بالتوافق مع توجهات الخطة الشاملة لترتيب الأراضي.

إن النطاقات الجغرافية التي ينبغي إعطاؤها الأولوية في هذا الشأن، (إضافة إلى مناطق التمدد العمراني في جنوب مدينة بيروت وشمالها، التي تجري معالجتها في إطار عمليات تطوير عمرانية) هي:

- مخطط النبطية، الذي ينبغي أن يأخذ بالإعتبار صفة «قطب التوازن»، التي أعطته الخطة الشاملة لهذا التجمع السكني، وأن يتم توسيع نطاقه ليشمل كل مساحة سهل النبطية؛

- مخطط زحلة - شتورا، الذي ينبغي أن يأخذ بعين الإعتبار صفة «قطب التوازن» الذي أعطته الخطة الشاملة لهذا التجمع، وكذلك المسار الجديد للأوتوستراد العربي، وضرورة الحفاظ على الأراضي الزراعية، وأخيراً عملية التطوير العمرانية في محيط شتورا - جديتا؛

- مخطط أنفه - شكاء، حيث توجد في هذه المنطقة، وفي وقت واحد، مصانع كبرى ملوثة، وموقع طبيعي ذو قيمة بيئية قصوى (رأس الشقعة) ومعالم ذات قيمة تراثية متميزة (الحائط الفينيقي والملاحات)، وشواطئ مميزة، ومخاطر طبيعية أكيدة (زحل الأراضي والفيضانات)؛

إلى جانب هذه المخططات التوجيهية، ينبغي إعداد مخططات خاصة في بعض المناطق المعرضة لظواهر التمدد العمراني الشريطي وبعثرة الأبنية في الأراضي الزراعية، خصوصاً في المناطق الآتية:

- العبد - حلبا (مع الإخذ بالإعتبار إقتراح إقامة منطقة صناعية كبيرة في هذه المنطقة)؛
- رياق - بعلبك (مع الإخذ بالإعتبار إقتراح إقامة منطقة صناعية كبيرة في هذه المنطقة)؛
- بعلبك - اللبوة.

في الوقت نفسه، ينبغي أن تتابع المديرية العامة للتنظيم المدني كل ما يجري في المناطق المرشحة لأن تكون "مناطق حمى طبيعية" وفق مفهوم الخطة الشاملة، بصفة الشريك المرافق للفعاليات التي تعمل على تطوير هذه المشاريع (البلديات، جمعيات أهلية، وزارة البيئة)، والعمل معهم على إعداد الأنظمة التي تتلائم مع أهداف كل منطقة. وهذا يعني المناطق الآتية:

- وادي قاديشا؛
- أودية الجوز ونهر ابراهيم؛
- وادي روافد نهر بيروت (رأس المتن)؛
- وادي الباروك وبسري؛
- المنطقة الواقعة بين صور والحدود الجنوبية.

هذا بإضافة إلى ضرورة متابعة ما يجري في مثلث القبيات - سير الضنية - جباب الحمر، المرشحة أن تكون محمية وطنية.

وكالة تطوير عقاري

إن المستوى الضعيف لمنشآت البنى التحتية في الإمتدادات العمرانية الجديدة، والنمو المقلق للبناء الشريطي على طول الطرق بين المدن وبين القرى، قد حصل بسبب غياب الإجراءات الضرورية لإدارة التمدد العمراني وإنتاج العقارات المجهزة للبناء بالشكل الصحيح.

في ظروف لبنان الحالية، يتطلب حل هذه المشاكل إستحداث "وكالة تطوير عقاري" تتخذ شكل «مؤسسة عامة» ذات طابع تجاري تتمتع بالإستقلالية الإدارية والمالية. وتقوم هذه الوكالة بمجموع من المهام، بإسم ولحساب الدولة (حسب طلب الإدارات الرسمية) والبلديات، على أي بقعة من الأراضي اللبنانية، تفوّض من قبل هذه السلطات في المجالات الآتية:

- تملك الأراضي بالتراضي؛
- تنفيذ إجراءات الإستملاك؛
- دراسة وتنفيذ عمليات الضم والفرز العامة؛
- تنفيذ أعمال البنى التحتية على الإفرازات العامة ومناطق التمدد العمراني؛
- إعادة بيع الأراضي المستملكة بعد تنظيمها وتجهيزها بالبنى التحتية.

إن نشاط هذه الوكالة موجّه بشكل أساسي لتنظيم مناطق تمدد التجمعات السكانية.

ويجري تمويل جهاز الوكالة الفني والإداري من العائدات المحصّلة لقاء الأعمال الهندسية لحساب الدولة والبلديات ومن الأرباح المتأتية من إعادة بيع الأراضي بعد تجهيزها.

٦-١٥ الدعم المركزي لسياسة ترتيب الأراضي

تُظهر المهام المذكورة أعلاه في مختلف القطاعات، بأن تنظيم الأراضي بطبيعته مرتبط عملياً بجميع الإدارات. لكن، ينبغي في الوقت نفسه، تنسيق ومتابعة الأعمال التي سيقوم به مختلف الفرقاء، وبالتالي تأمين دعم مركزي لهذه الأعمال.

ويتضمن الدعم المركزي شقين: ما تلاحظه وزارات التنمية الإدارية والإعلام من إجراءات في مجالات التوعية والتدريب والتحفيز من جهة، ومن جهة أخرى، أعمال التنسيق ومتابعة البرامج التي يجري تنفيذها، ومن الطبيعي أن يكون هذا الشق من صلاحية مجلس الوزراء ومجلس الإنماء والإعمار.

بما يخص مسائل التوعية والتدريب والتحفيز، تُلحظ الاقتراحات الآتية:

- تستطيع وزارة التنمية الإدارية إعداد برنامج تدريب للموظفين في الوزارات، هدفها اكتساب معرفة المفاهيم الأساسية لموضوع ترتيب الأراضي، وتحفيز كل موظف على أن يأخذ بالاعتبار معيار «ترتيب الأراضي» في عمله الإداري اليومي؛
- كما بإمكان الوزارة تعميم هذا النموذج على البلديات. وهي قد بادرت بإطلاق برنامج مشابه لهذا بأهدافه، بالتعاون مع الاتحاد الأوروبي، وهو يقضي بتحفيز البلديات المتجاورة للتعاون فيما بينها، وإعداد تصور مشترك لتنمية أراضيها ينسجم مع الأهداف الأساسية لسياسة ترتيب الأراضي؛
- وتستطيع وزارات التنمية الإدارية والإعلام القيام بحملات توعية للمواطنين عبر الوسائل الإعلامية الكبيرة (تلفزيون، إذاعة، صحافة مكتوبة) للوصول إلى أكبر عدد ممكن من الناس. وتتناول الحملات هذه تباعاً مواضيع مختلفة لها علاقة باستعمال الأراضي، بهدف تكوين سلوك اجتماعي جديد للعلاقة مع الأراضي. كما تستطيع العمل بخصوصية أكثر مع المدرسين لتحفيز الأجيال الصاعدة على احترام الأرض والمواطنة الصحيحة.

أما في ما يتعلق بشق التنسيق والمتابعة، تُلحظ الاقتراحات الآتية:

- إستحداث آلية في العمل الحكومي على شكل "لجنة حكومية لترتيب وتنظيم الأراضي"، تلتأم مرة واحدة في السنة لتقييم تقدم العمل بالنسبة للأهداف التي تكون قد وضعتها، وإقرار المشاريع التي ينبغي تنفيذها؛
- إن مجلس الإنماء والإعمار، نظراً لموقعه وصلاحياته القانونية، هو الجهاز الإداري والتقني الذي يؤمن، ضمن هيكلية الدولة، تنسيق البرامج والمشاريع التي تساهم بتحقيق أهداف ترتيب وتنظيم الأراضي. لهذا فهو مدعو للعب دور مركزي في التحضير لأعمال «اللجنة الحكومية لترتيب وتنظيم الأراضي»، ثم في تنسيق عمل الوزارات في تنفيذ قرارات اللجنة؛
- لقد أنشأ مجلس الإنماء والإعمار مؤخراً، وضمن إدارة البرامج والتخطيط، دائرة جديدة هي دائرة ترتيب الأراضي. وهذه الدائرة مدعوة، عند إعداد برامج الاستثمارات، لإبراز معيار «ترتيب الأراضي» والعمل لكي يؤخذ بعين الاعتبار. كما ينبغي عليها أيضاً متابعة كل ما

تقوم به الدولة في إطار إهتماماتها (استثمارات، قوانين، أنظمة)، لتحليل المشاريع المطروحة من وجهة نظر ترتيب الأراضي واقتراح التعديلات الضرورية؛

- وتشرف دائرة ترتيب الأراضي، أيضاً، على قواعد المعلومات الوطنية التي تمّ تجميعها في إطار إعداد الخطة الشاملة لترتيب الأراضي، والتي وضعت في «نظام المعلومات الجغرافية لتنظيم الأراضي اللبنانية» (SIGAL). إن إدارة نظام المعلومات هذا ينبغي أن تكون ناشطة وتشاركية. فبالإضافة لاستعمال هذا النظام في الدراسات ولإتخاذ القرارات، ينبغي تحديث المعطيات وإغناؤها دائماً للقيام بذلك، لا بد من إنشاء شبكة من الشركاء خصوصاً مع المديرية العامة للتنظيم المدني ووزارة البيئة والمركز الوطني للاستشعار عن بعد في المجلس الوطني للبحوث العلمية، يتعهد كل عضو فيها بتطوير المعلومات التي تخصه وبوضعها في القاعدة المشتركة.