

الجمهورية اللبنانية
مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

وزارة الأشغال العامة المديرية العامة للتنظيم المدني

المخطط التوجيهي لبلدات

- القرية, راس الحرف, قتالة, حارة حمزة, عين موفق -

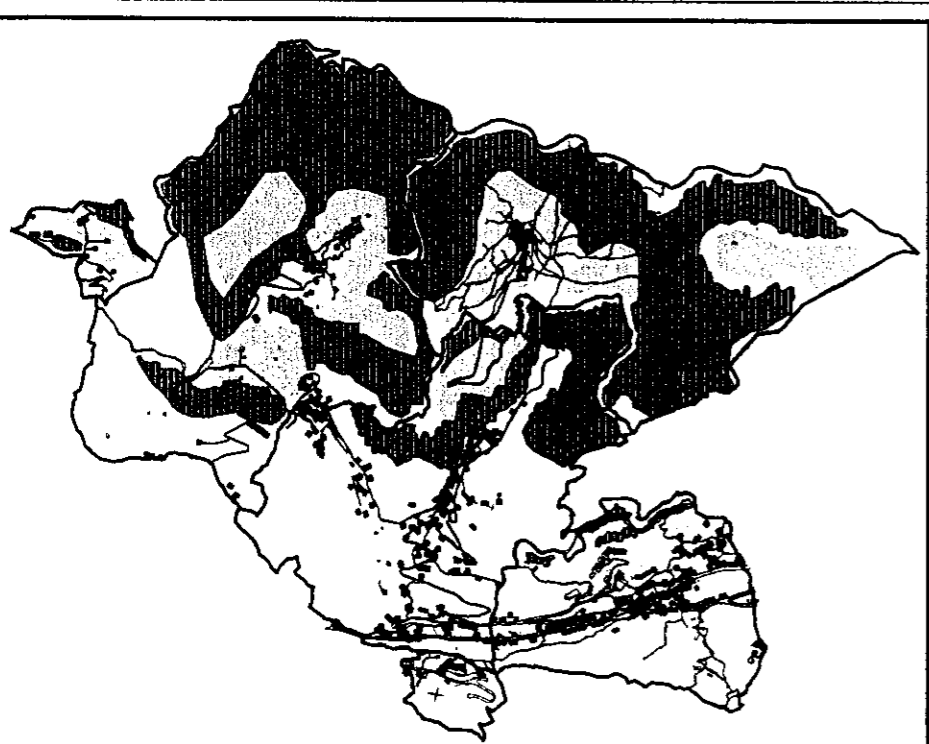
قضاء بعبدا

المرحلة الثانية

أيار ٢٠٠١

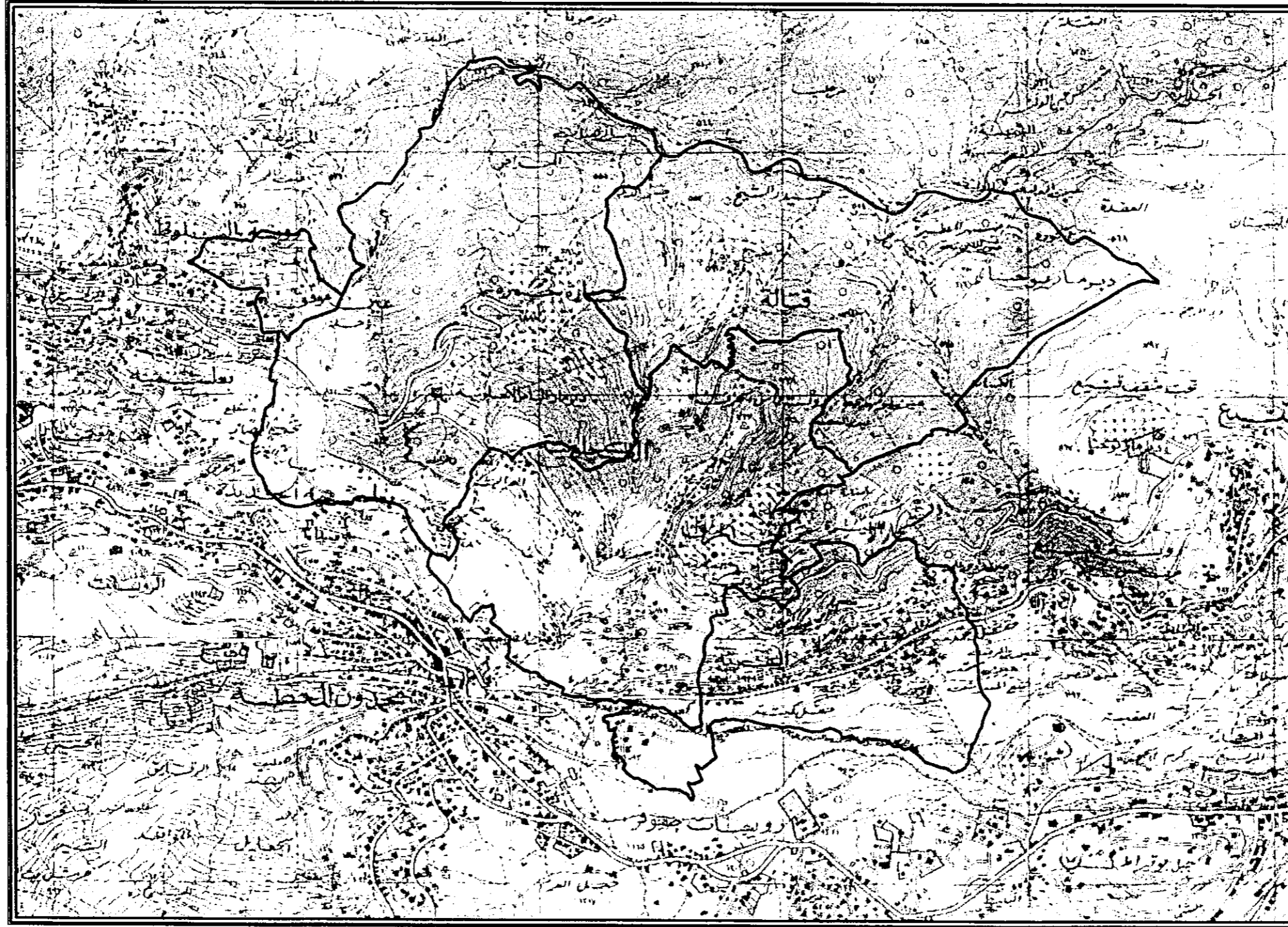
Engineers Consulting & Contracting

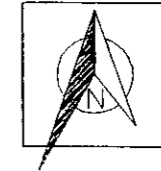
مهندسون للاستشارات والمقاولات



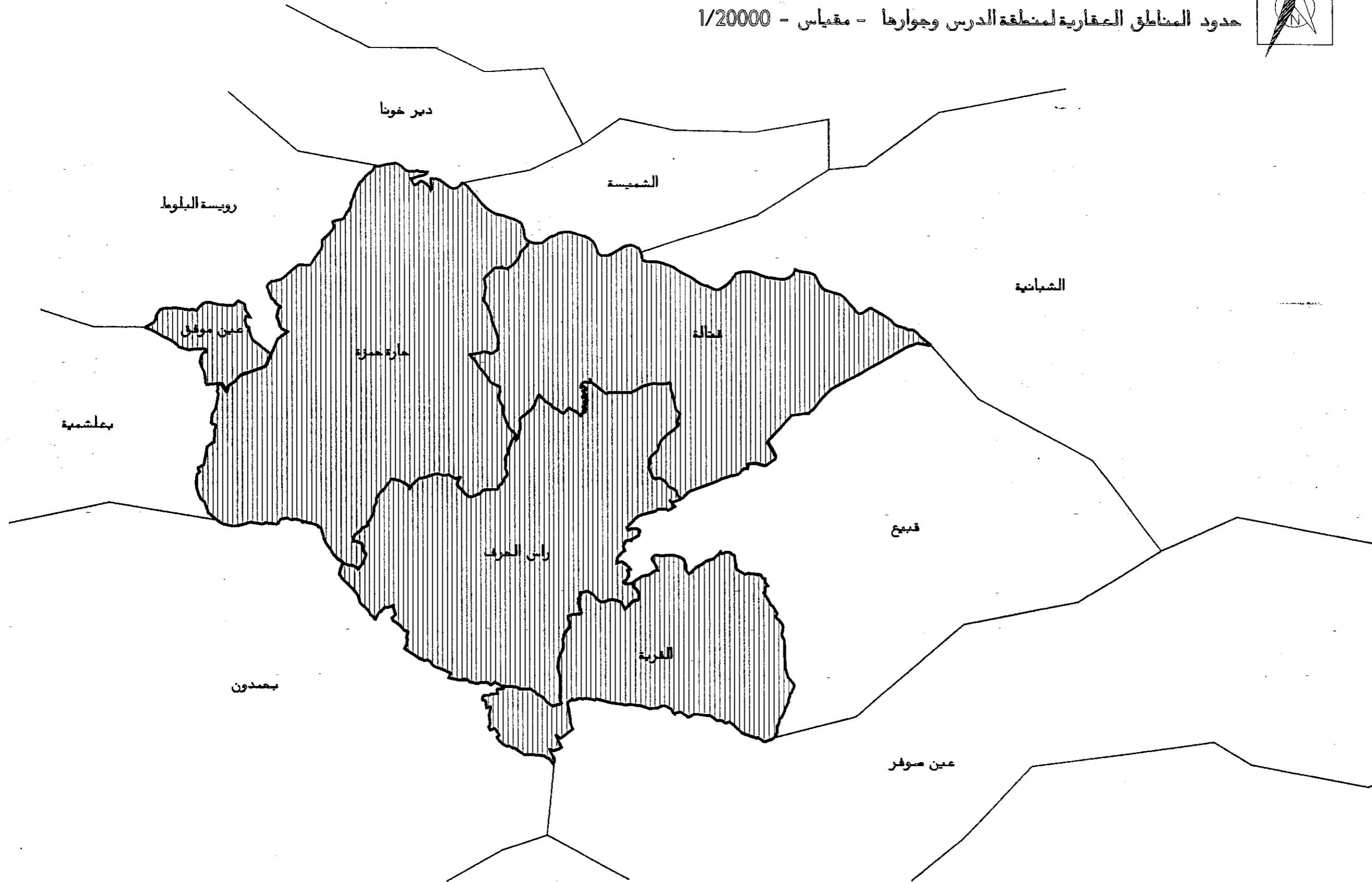


موقع منطقة الدرس ضمن حدودها العقارية - مقياس - 1/20000





حدود المناطق العقارية لمنطقة الدرس وجوارها - مقياس - 1/20000





راس الحرف

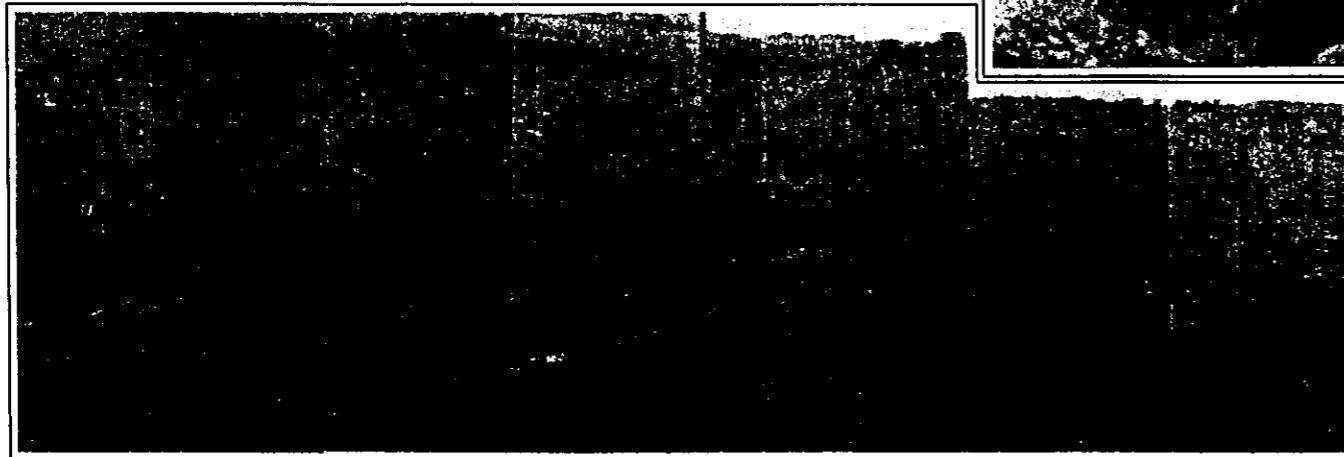


القرية



قتالة

حارة حمزة و عين موفق



المحتويات

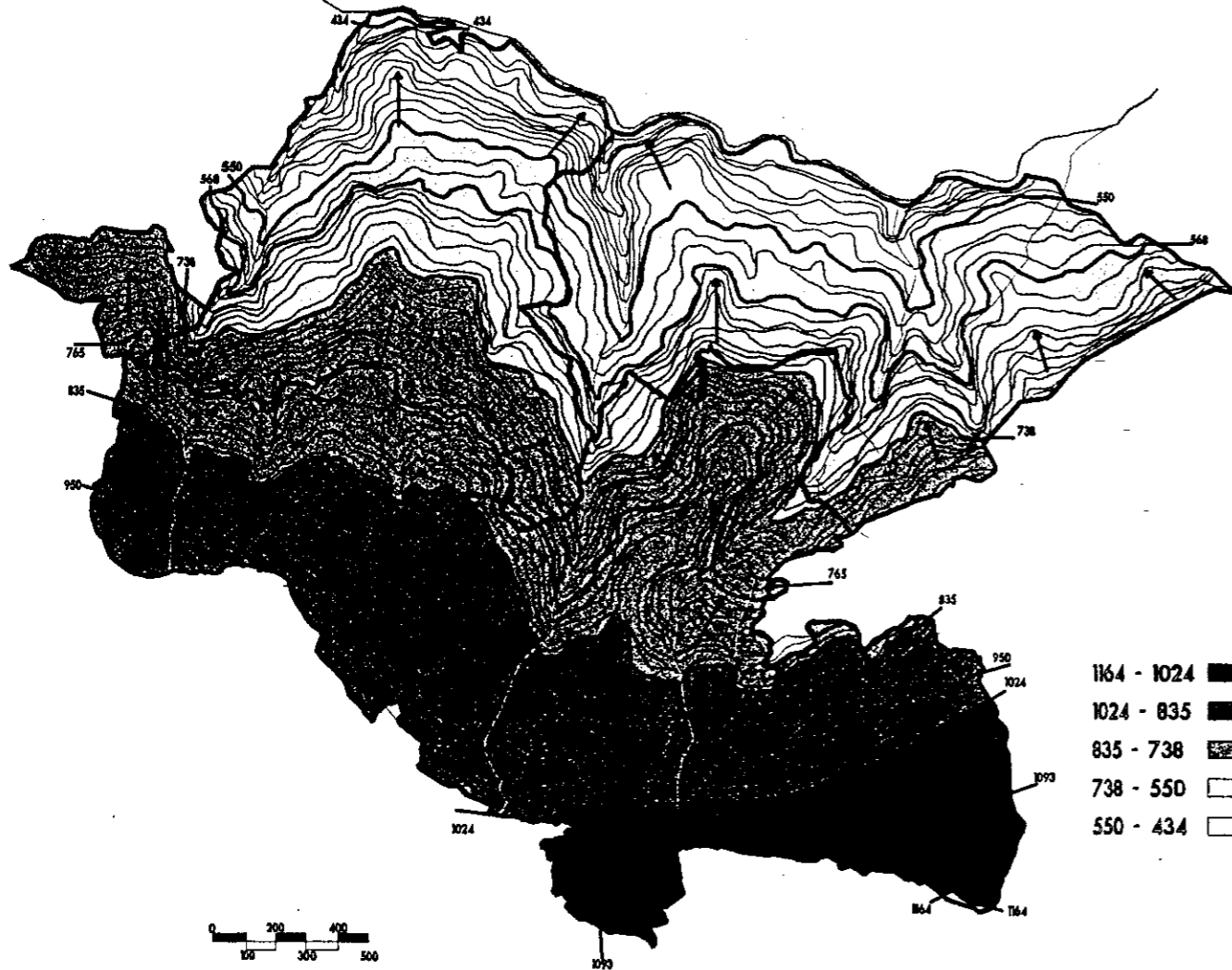
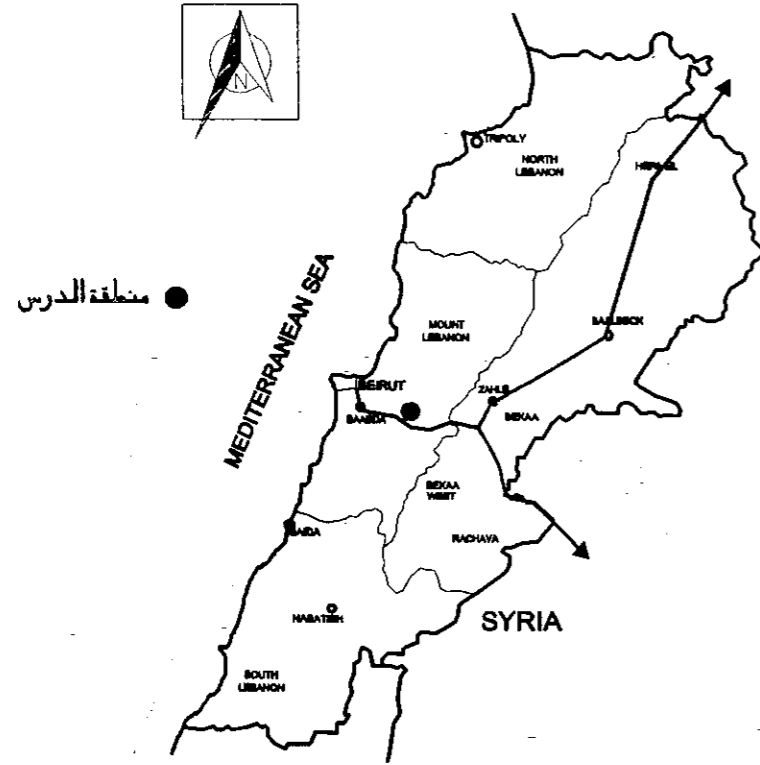
- 1 - المعطيات الطبيعية 1
- 2 - السواقع العقاري 2
- 3 - التوقعات الديموغرافية لسنة 2010 4
- 4 - الأهداف والمعايير المعتمدة للمخطط التوجيهي 5
- 5 - المخطط التوجيهي المقترح : 34
 - تقسيم وتصنيف المناطق ونظام البناء والفرز والضم والإستثمار
 - الشروط الخاصة والعامّة .
 - شبكة الطرقات .
- 6 - التجهيزات العامة والمرافق الحيوية 47
 - المياه .
 - تصريف المياه المبتذلة والنفايات .
 - قطاع الكهرباء والهاتف .
 - القطاع الصحي .
 - المرافق الثقافية، الرياضية والمدافن .
 - القطاع التربوي .
- 7 - إقتصاد منطقة الدرس 51
- 8 - المقومات البيئية المستقبلية والمعايير المقترحة للحفاظ على الغابة الصنوبرية 53

1 - المعطيات الطبيعية

1 - المعطيات الطبيعية :

تقع منطقة الدرس ببلداتها الخمسة ، القرية ، رأس الحرف ، قتالة ، حارة حمزة وعين موفق في قضاء بعدا من محافظة جبل لبنان ، في منطقة جبلية تطل على الوادي المسمى " وادي لامارتين " الفاصل بينها وبين منطقة رأس المتن شمالا ، وما بين خراج بلدات قبيع والشبانية شرقا وبحمدون وعين صوفر جنوبا .

الطريق إلى منطقة الدرس من العاصمة بيروت يبعد حوالي 28 كلم وعن مركز المحافظة بعدا غربا حوالي 20 كلم وعن بلدة شتورة شرقا حوالي 21 كلم .

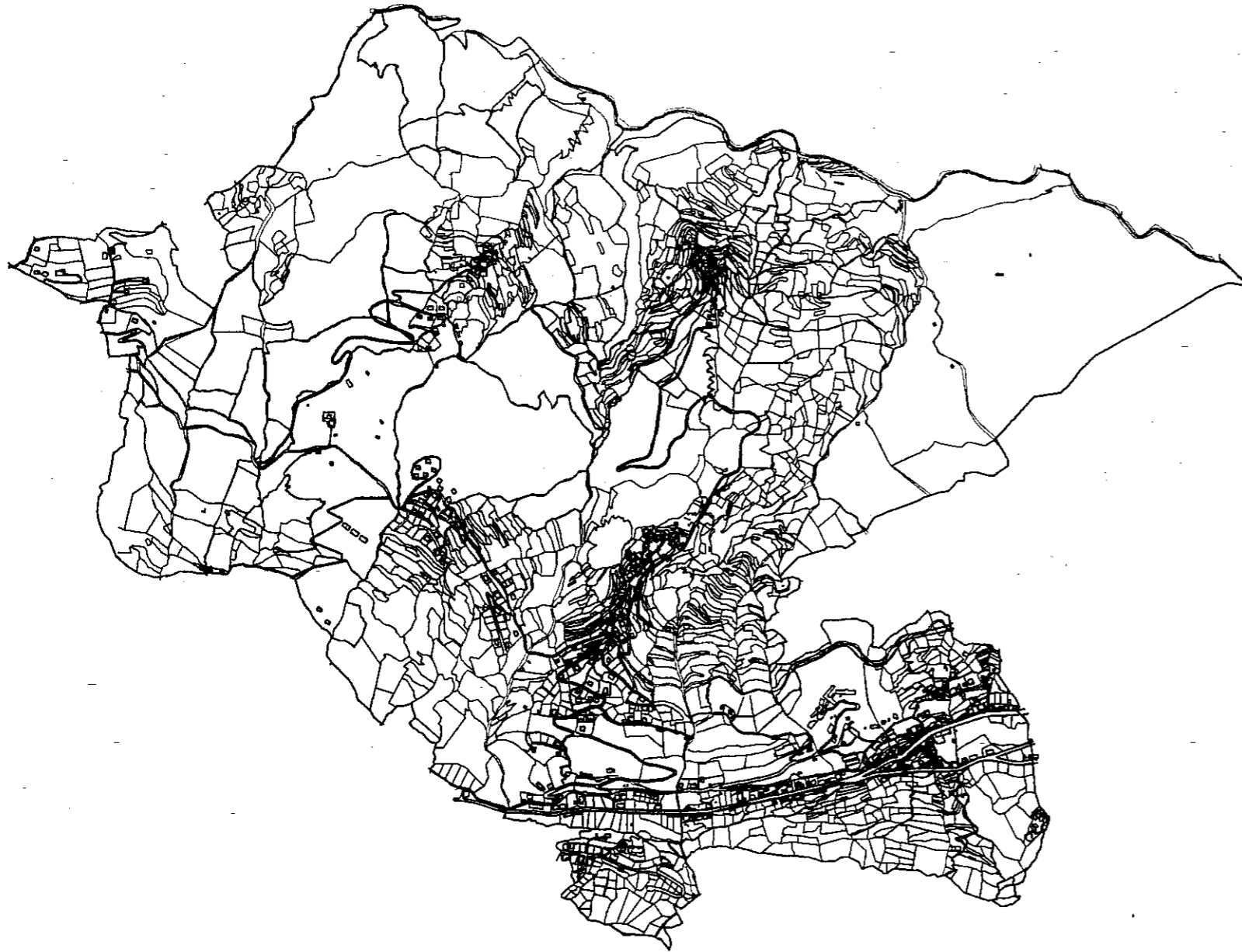


يتراوح ارتفاع منطقة الدرس ما بين 1164م لأعلى منسوب و 434 م عن سطح البحر لأدنى منسوب عند حدودها الشمالية الواقعة في الوادي حيث مجرى النهر .
تتميز طوبوغرافية منطقة الدرس بإنحدارات قوية متعرجة خالقة تلال ووديان ، حيث تنتشر المساكن على أعالي التلال المطلة على الوادي باتجاه الشمال و الشمال الشرقي .
يصل الإنحدار العام للمنطقة إلى حوالي 21% بين أعلى منسوب جنوبي حدود القرية وأدناه عند مجرى النهر الفاصل بين منطقة حارة حمزة وخراج مناطق دير خونا و رويسة البلوط .
أما بالنسبة للمناخ فإن المنطقة تقع ضمن مناطق المناخ الجبلي المتوسط ، الممطر في الشتاء والرطب في الصيف ، و هو مناخ معتدل من حيث درجات الحرارة .
يتراوح المعدل العام للتهطال السنوي لمنطقة الدرس ما بين 1200 إلى 1400 ملم على أبعد تقدير .
ومعدل الرطوبة السنوي إلى 68,65% والرياح الغالبة فيها هي الغربية و الجنوبية الغربية ومعدل الحرارة السنوي إلى 14,7% درجة مئوية .

2 - الواقع العقاري

الواقع العقاري لمنطقة الدرس :

الخريطة العقارية لمنطقة الدرس



يتبين لنا من خلال قراءة معمقة لعقارات كامل مناطق بلدات منطقة الدرس الخمسة ،
الإستنتاجات التالية :

- تشكل أراض منطقة الدرس الإجمالية من 2488 عقار تتوزع ملكيتهم بين الأملاك الخاصة وأملاك عموم الأهالي وأملاك الوقف ، كما هو مبين بالجدول التالي :

البلدة	عدد العقارات الإجمالية	عدد عقارات الملكية الخاصة	عدد عقارات أملاك عموم الأهالي	عدد عقارات أملاك الوقف
القرية	518	518	—	—
رأس الحرف	930	895	13	22
قتالة	625	599	15	11
حارة حمزة	378	348	1	29
عين موفق	37	36	—	1

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه ، انعدام وجود عقارات ملك عام أو وقف في بلدة القرية ، وبالتالي فإن كامل العقارات التابعة لها عائدة للأملاك الخاصة، تليها منطقة عين موفق حيث تصل نسبة عقارات الأملاك الخاصة فيها إلى 97,29% و رأس الحرف إلى 96,23% و قتالة إلى 95,48% و أخيراً حارة حمزة حيث تصل نسبة الأملاك الخاصة إلى 92% من مجموع عقارات منطقتها ، مع الإشارة بأنه وبسبب صغر حجم مساحة عقارات الأملاك الخاصة مقارنة مع مساحة عقارات أملاك الوقف فيها ، فإن نسبة مساحة العقارات الخاصة لا تتجاوز أكثر من 39% من مجموع مساحتها العقارية . هذا بالإضافة إلى أن نسبة عدد العقارات التابعة للوقف في حارة حمزة (7,67%) تشكل أكبر نسبة مئوية مقارنة مع باقي بلدات منطقة الدرس ، وهي تمثل حوالي 61% من مجموع مساحتها العقارية . أما فيما يتعلق بالأملاك العامة التابعة لعموم الأهالي نسبة إلى مجموع عدد عقارات المناطق العقارية فهي تنحصر فقط بمناطق قتالة (2,4%) و رأس الحرف (1,39%) وأخيراً حارة حمزة (0,26%) فقط .

• تتفاوت مساحة العقارات بالمنطقة العقارية الواحدة خصوصا" لمناطق بلدات القرية قتالة و حارة حمزة . وقد وصل معدل مساحة العقارات لكل منطقة الدرس إلى 3021 م² للعقار الواحد . وتبين ان معدل مساحة العقارات تتقارب ما بين بلدات القرية (1679 م²) وبلدة رأس الحرف (1666 م²) ، يليها بلدة قتالة حيث يصل معدل مساحة العقارات فيها إلى (2528 م²) ، بينما يرتفع هذا المعدل ليصل في عين موفق إلى (3784 م²) وفي حارة حمزة إلى (5449 م²) نظرا" لتمييز النسبة الغالبة من عقاراتها بمساحات كبيرة .

• يصل كثافة العقارات بكامل منطقة الدرس إلى 4 عقارات للهكتار الواحد ، ويصل معدل عدد عقارات الملكيات الخاصة إلى 479 عقار ، أي بما نسبته 96% من مجموع عدد العقارات لكل منطقة .

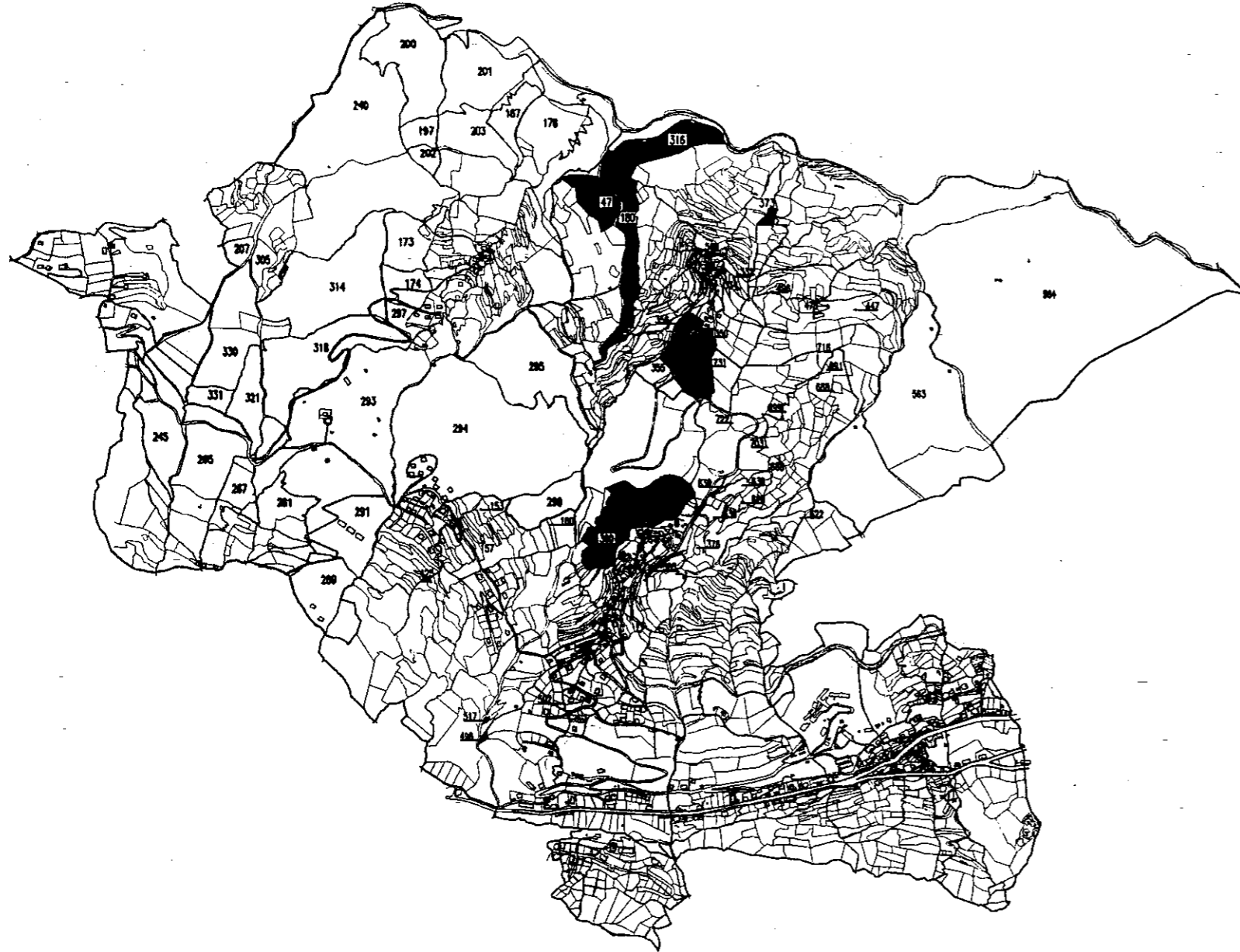
• تتركز العقارات ذات الأحجام الصغيرة (500 م² إلى 1000 م²) دائما" في نواة البلدات حيث تشكل أحيائها القديمة خصوصا" بالنسبة لبلدات القرية و رأس الحرف ، إلا في عين موفق حيث تتجانس تقريبا" مساحة كامل العقارات فيها .
أما بالنسبة للعقارات الكبيرة فهي تتوزع دوما " على أطراف مناطق حد ود البلدات ، وهي تتشكل بغالبيتها من مناطق الأجران والمساحات الخضراء .
أما بالنسبة لبلدة القرية ، فإن مساحات عقاراتها تتميز بغالبيتها بأحجامها الصغيرة والمتوسطة الحجم ، والعدد القليل من العقارات الكبيرة التابعة لها تنحصر على أطرافها الجنوبية الشرقية بمحاذاة قبيع في المنطقة العالية المطلة على كامل منطقة الدرس ، وتعود ملكياتها الغالبة للوافدين من الخارج ومن المناطق اللبنانية .





على كل حال ، فإن الخريطة العائدة لتوزيع ملكية العقارات توضح لنا التوزيع الجغرافي لملكيات وأرقام كامل عقارات منطقة الدرس .

أما بالنسبة للقيمة الحالية لعقارات منطقة الدرس ، فخرطة توزيع أسعار الأراضي تبين لنا بوضوح قيمتها الحالية تبعاً لموقعها في منطقة الدرس و لواقع العرض والطلب الحالي . وهي تنقسم بشكل أساسي بين مناطق تجارية سكنية (على جانبي الطريق الرئيسي بين رأس الحرف والقرية) و مناطق سكنية (ضمن المناطق السكنية) وسكنية سياحية (على أعالي تلال بلدات القرية ورأس الحرف) وأخيرا" في مناطق الأجران (على أطراف بلدات رأس الحرف، قتالة، حارة حمزة وعين موفق) .

بذلك، تتراوح أسعار أراضي المنطقة بين خمسة دولارات أميركية في مناطق الأجران البعيدة عن البلدات كحد أدنى و 110 إلى 120 دولار أميركي كأعلى سعر في المناطق المحيطة بالطريق الرئيسية بين رأس الحرف والقرية .

توزيع ملكية العقارات لمنطقة الدرس



-  Private Properties
-  Municipality Communal Properties
-  Religious Properties
-  Housing

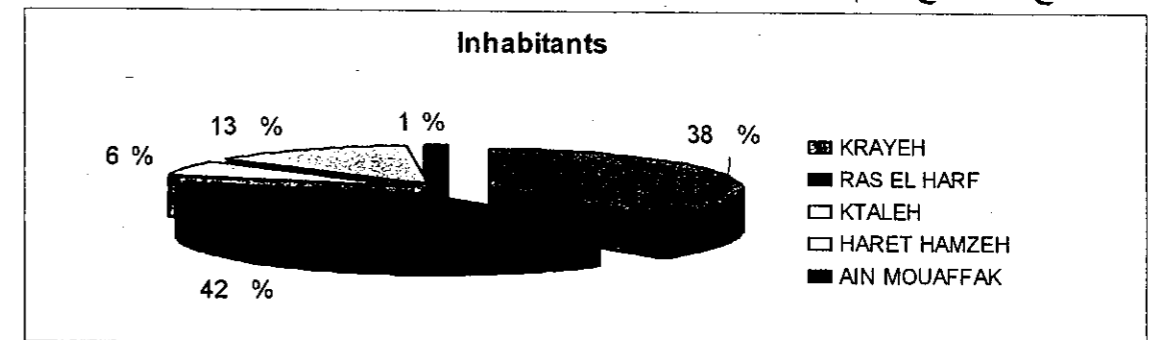
3 - التوقعات الديموغرافية لسنة 2010

2 - التوقعات الديموغرافية لسنة 2010 :

يشير المسح الميداني الذي قام به المكتب المكلف بان عدد السكان الحالي لبلدات منطقة الدرس الخمسة بلغ نحو 3874 نسمة لعام 2000 ، ويقوم هؤلاء السكان في 929 مسكناً . فلقد أجرى المكتب المكلف دراسة إحصائية شاملة لخصائص السكن والسكان لكافة مساكن البلدات الواقعة ضمن حدود منطقة الدرس بطريقة الإستمارات . توزعت الاستثمارات لكل بلدة نسبة لعدد مسكنها الفعلي على الشكل التالي :

بلدة القرية	: 372	استمارة
بلدة رأس الحرف	: 365	استمارة
بلدة حارة حمزة	: 137	استمارة
بلدة قتالة	: 41	استمارة
بلدة عين موفق	: 14	استمارة

وقد توزع المجموع العام للسكان لكل من البلدات الخمس على الشكل التالي :



ومع علمنا بان عامل النمو الطبيعي لسكان لبنان قد سجل أرقاماً مختلفة ولكنه لم يتجاوز 3%. ومن اجل تقدير عدد السكان لمنطقة الدرس لعام 2010 ، وبافتراضنا بان الهجرة من البلدات الخمس ضئيلة وبالمقابل وفي ظل تكريس سياسة العودة للقرى المهجرة

نرى بأنه يمكن اعتبار معدل النمو السنوي كحد أقصى 4% ،
بذلك تكون التوقعات على الشكل التالي :

Village	Inhabitants	Inh . in 10 Years
Krayet	1488	2083
Ras El - Harf	1584	2218
Haret Hamzeh	515	721
Ktaleh	234	328
Ain Mouafak	53	75
TOTAL	3.874	5.424

من الواضح إذا " بان عدد سكان منطقة الدرس المقيمين ببلداتها الخمس قد يصل بحدده الأقصى عام 2010 إلى حوالي 5424 نسمة دون الأخذ بعين الإعتبار بطبيعة الحال السكان الوافدين موسمياً" والذين يقدرون بما نسبته 20% من عدد السكان المقيمين كما تبين لنا من خلال التحقيقات التي سبق وقمنا بها . يتركز معظم هؤلاء الوافدين على أطراف بلدات القرية ورأس الحرف و في المناطق العالية المطلة .

أما بالنسبة للمساكن فإن تحسن الوضع المعيشي المتوقع في المستقبل سوف يساعد على نمو عائلات أصغر حجماً" وبالتالي سيزيد انخفاض متوسط عدد المقيمين وارتفاع بمعدل المساحة المبنية للمسكن الواحد .

من هنا ، وإطلاقاً من الدراسة المنجزة وفي منطقة تتمتع بمواصفات طبيعية مميزة ، وفي ظل استتباب الأمن في البلاد وما ينتج عنه من تشجيع للوافدين من الخارج والداخل بقصد تمضية فترة الصيف في منطقة تعتمد بشكل أساسي على مدخول موسم الإص طياف ، وتنفيذاً " لسياسة العودة للسكان الأصليين خاصة للقرى المهجرة ممن لم يستطيعوا إعادة بناء مسكنهم المهتم للغاية اليوم ، أو ممن الذين لم يكن لهم مسكن بالأساس .

على ضوء هذه المعطيات ، وباعتبار أن نسبة هؤلاء الوافدين أو العائدين قد تصل إلى 25 % كحد أقصى ، وباعتمادنا الأرقام القصوى لعدد السكان ، نكون قد احتطنا لأسوأ الاحتمالات المستقبلية خصوصاً فيما يتعلق بمتطلبات السكن والخدمات اللازمة لها .
بذلك تصبح توقعاتنا المقترحة لسنة 2010 ، كالتالي :

المنطقة	عدد السكان		متوسط عدد المقيمين بالمسكن		عدد المساكن		متوسط المساحة المبنية للفرد الواحد م		المساحة المبنية الاجمالية	
	تقديرات 2010	تقديرات 2000	تقديرات 2010	تقديرات 2000	تقديرات 2010	تقديرات 2000	تقديرات 2010	تقديرات 2000	تقديرات 2010	تقديرات 2000
القرية	2603	1488	3,99	4	652	372	3,99	4	126488	68820
رأس الحرف	2772	1584	3,75	4,34	740	365	3,75	4,34	139860	68065
حارة حمزة	901	515	3,93	3,76	229	137	3,93	3,76	35724	20002
قتالة	410	234	4,49	5,7	91	41	4,49	5,7	14105	5945
عين موفق	94	53	3,57	3,8	26	14	3,57	3,8	3432	1820
منطقة الدرس	6786	3874	3,9	4,17	1738	929	3,9	4,17	319609	145856

أما بالنسبة للمناطق السياحية المقترحة (D1) ، فإن المساحات الإجمالية المقترحة لمناطق بلدات القرية ، رأس الحرف ، وحارة حمزة ، تصل إلى ما مجموعه 207531 م² ، موزعة كالتالي :

- القرية = 83081 م² .
- رأس الحرف = 86744 م² .
- حارة حمزة = 37706 م² .

بذلك ، يصبح مجموع المساحات المخصصة لسنة 2010 لكامل منطقة الدرس بما فيها المناطق (A , B , C , D) التي تشكل السكن الحالي والإمتدادات المقترحة ، بالإضافة إلى مساحات المناطق (D1) المخصصة للسياحة ، ما مقداره 540773 م² .

4 - الأهداف والمعايير المعتمدة للمخطط التوجيهي

٤- الأهداف والمعايير المعتمدة والملاح الرئيسية للمخطط التوجيهي المقترح

وجدت منطقة الـدرس في منطقة المـتن الأعلى يبين هضبتين متوازيتين تتميزان بجغرافيتها المشكّلة من إنحدارات تكشف مناظر خلابة ومطلّة على وادي لامارتين ومناطق رأس المتن بغطائها النباتي الأخضر، وفي نقطة وسطية بين أعالي جبال لبنان وساحله مما جعلها محط أنظار الكثيرين منذ القدم وحتى يومنا هذا.

مع مرور الزمن أخذت هذه المنطقة ببلداتها الخمسة وبالبلدات المحيطة المتصلة أحيانا" بعضها ببعض حتى خارج منطقة الـدرس، أخذت هذه البلدات بالتوسع وشهدت الكثير من الحركة العمرانية، حتى تاريخ الحرب المؤسفة التي ألمت بلبنان حيث أصاب المنطقة من جرائها ما أصاب الكثير من المناطق من تدمير وتهجير وبالتالي جمود بالتطور العمراني لفترة ناهزت العشرين سنة.

وبعد استتباب الأمن في البلاد منذ حوالي العشر سنين بدأت الحياة بالعودة إلى هذه المناطق وعادت النهضة العمرانية من جديد إلى أخذ دورها من السكان الأصليين بإعادة إعمار مساكنهم خاصة في بلدات رأس الحرف، قتالة، حارة حمزة، عين موفق، إلى المستثمرين في قطاع البناء المحليين والأجانب، نظرا" لما تتمتع منطقة الـدرس ومحيطها من ميزات مناخية تجذب المصنّافين خاصة في المنطقة المتاخمة للطريق الرئيسي الذي يخترق أطراف رأس الحرف ووسط بلدة القرية، حيث أمكننا ملاحظة تركيز غالبية المساكن المعدة للإصطيفاء على أطراف هذه البلدات مقابل انتشار الحركة العمرانية لغالبية بلدات المنطقة بمحيط بلداتها انطلاقا" من نواتها الأساسية.

ومن الملاحظ أن في هذه المناطق بأن الأبنية القائمة أو التي هي قيد الإنشاء هي بأغلب الأحيان ذات طابع تجاري ذو عدة طبقات عكس الأبنية الأساسية التي كانت قائمة مكانها، والتي كانت تتشكل من طبقة أو اثنتين على الأكثر. وذلك عائد بطبيعة الحال إلى الأوضاع المادية الطارئة على مجتمعات هذه المناطق، وبالتالي فإن الصفة الإجمالية لنسيج هذه البلدات قد تبدل ولم تعد مجموعة الأبنية القائمة حاليا" تحمل إلا الذكريات من نسيج للضيعة القديمة، باستثناء القليل ممن قام بترميم مسكنه بالطرق الفنية التي تحافظ على رونقه وقيّمته التراثية.

ومن الملاحظ أيضا" ومع إزدياد الطلب على المساكن المعدة للإصطيفاء وتوجه الكثير نحو قطاع البناء توخيا" للربح في ظل إنعدام الدراسات التنظيمية للمنطقة في المناطق البعيدة عن وسط الضيعة بسبب تدني أسعار عقاراتها حيث الانحدارات قوية بأغلب الأحيان مما خلق مناطق إمتدادات عمرانية مصطنعة ذو عدة طبقات منتشرة بشكل عشوائي أصبحت تهيمن على نسيج البلدات مشكّلة أحياء مستقلة غير مترابطة.

أما بالنسبة لمساكن بلدة القرية وبالعكس البلدات الأخرى لمنطقة الـدرس فإن كافة مساكن البلدة تنتشر بشكل أساسي على جانب الطريق الرئيسي الذي يخترقها وبالتالي فإنه يتضح لمن يمر على هذا الطريق بأن حركة البناء أتصلت بعضها ببعض حتى انه صار من الصعب التفرقة بين بلدة وأخرى وخصوصا" بين القرية وقبيع.

أمام هذا الواقع، وحيث أن كافة بلدات منطقة الـدرس تعاني اليوم من الواقع الحالي لنسيجها العمراني والتي كرسست العشوائية والعفوية نتيجة للأسباب الآتفة الذكر، لا بد اليوم من إعادة نظر شاملة لهذا الواقع والتوجه نحو المستقبل لتتمكن هذه البلدات مجتمعة من تلبية حاجات سكانها وسكان المنطقة التي تحضنها وذلك بوضع مخطط توجيهي شامل ومتكامل يربط فيما بينها مع الحفاظ على طابع وإستقلالية كل بلدة.

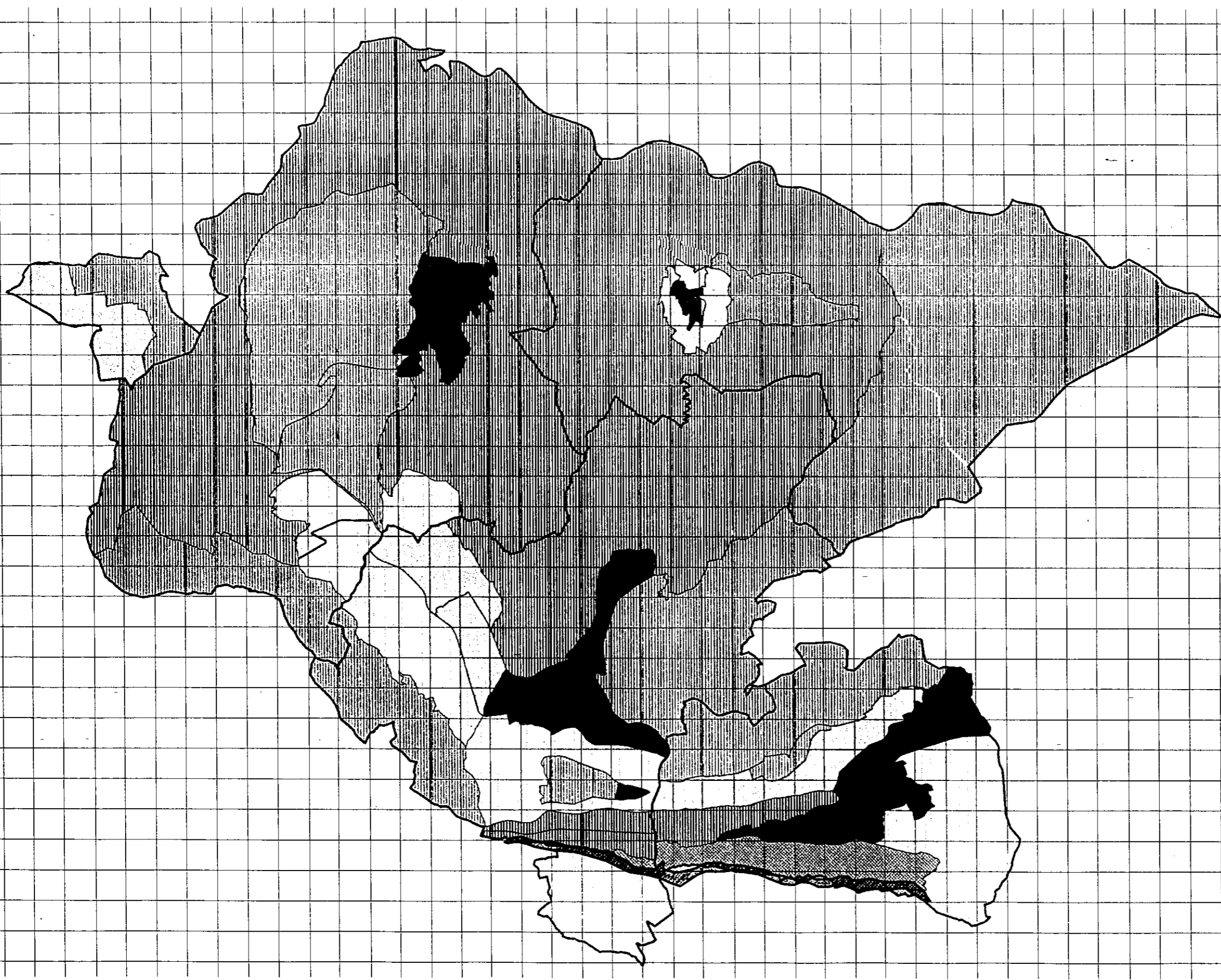
على هذا الأساس ، فإن المخطط التوجيهي سوف يركز على التوجيهات الأساسية التالية :






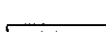
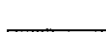

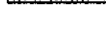
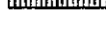


- التشدد بتوجيه وحصر الإمتدادات العمرانية بشكل يحفظ للبلدات نواتها القديمة ويلبي حاجات ورغبات السكان مستقبلياً في مناطق واضحة وثابتة يتوفر فيها الضوء والهواء والفسحات الخضراء لجميع المساكن .
- الحرص على حماية المنحدرات الصنوبرية بحصر الإمتدادات العمرانية باتجاهها، مع تشجيع إنتشار المساحات الخضراء خاصة على تلال القرية ورأس الحرف و حارة حمزة .
- حصر المناطق التجارية بشكل يتلاءم مع واقع القرى القديمة والإمتدادات العمرانية المستقبلية .
- لحظ تأمين ساحات وحدائق ومواقف عامة وكل ما يتعلق بالتجهيز الرياضي والثقافي والتربوي مع إختيار الأمكنة الملائمة لمكبات النفايات والمدافن العامة ، والتوصية بتهيئة ومعالجة كل ما يتعلق بالبنى التحتية من مياه وكهرباء وصرف صحي الخ ...
- منع أي نوع من الإنشاءات الصناعية بالمنطقة .
- منع قطع الأشجار خارج المسقط الأفقي للبناء مع فرض تشجير الأشجار عند طلب أية رخصة بناء ضمن العقار بما يتناسب مع مساحته .
- فرض إستعمال الحجر والقرميد بنسب ومناطق معينة .
- فرض بناء جدران الدعم بالحجر الطبيعي أو الدبش على أن لا يزيد إرتفاع القسم السد من هذه الجدران على المترين ، بالإضافة إلى فرض تسوية الأراضي المنحدرة ضمن العقار على شكل جلول تشكل تسوية الأرض جزءاً من رخصة البناء .

وقد انحصرت التوجيهات التنظيمية لكل بلدة كالتالي :

• القرية :

- إن الواقع الجغرافي العام لمنطقة القرية العقارية يتميز بمعطيات أساسية لا يمكن التغاضي عنها ، وهي :
- طوبوغرافيتها القاسية بشكل عام خصوصاً من حدودها الجنوبية مع منطقة عين صوفر حتى الطريق الذي يخترقها من بحمدون نحو قبيلع والشبانية .
- وجود فائق على إمتداد حدودها الجنوبية مع عين صوفر يتميز بقساوته غرباً عند البداية مع حدودها مع رأس الحرف .
- إنتشار نسيجها العمراني بشكل عام على جانب الطريق الذي يخترقها خصوصاً إنتشار غالبية المساكن إبتداءً من نواة الضيعة من الجهة الشمالية حيث الإتحادات لأخف نسبياً وعلى طول الطريق حتى رأس الحرف باتجاه بحمدون حيث تتوزع المباني بين المساكن والمحال التجارية ، خصوصاً من جهة الحدود المتاخمة مع قبيلع شرقاً حيث نواة البلدة القديمة على مساحة لا تتجاوز ٢% من مساحة القرية العقارية ؛ بالمقابل وكما تبين لنا فإن واقع إستعمالات الأراضي تبين لنا بان ما نسبته ٨٢% من الأراضي غير مستعملة وهي تقع بغالبيتها في الأعالي المطللة وعلى المنحدرات الشمالية ذات الإتحادات الخفيفة نسبياً .



- | | | |
|---|----|-----------------|
|  | A | سكن قديم |
|  | B | سكن حالي وتجارة |
|  | B1 | سكن وتجارة |
|  | C | امتداد اول |
|  | D | امتداد ثاني |
|  | D1 | سياحة |
|  | E | زراعة |
|  | E1 | امتداد مستقبلي |
|  | F | احراج |
|  | H | منطقة |
|  | S | رياضة |
|  | J | حدائق |

على ضوء ما ورد، وبالإستناد إلى الأهداف والمعايير الواردة وإلى واقع البلدة الحالي، نقتراح تقسيم وتصنيف المناطق في بلدة القرية كما هو مبين على خرائط تصنيف للمناطق قياس 1/2000 و 1/5000 المرفقة إنطلاقاً من المعايير التالية :

– المحافظة على نواة الضيعة القديمة بموقعها ونسيجها الحالي المتميز بطرقاتها الضيقة حيناً والمنفتحة على ساحات حيناً آخر. ولقد قمنا بالحفاظ على روحية هذا النسيج بمنع إنشاء واستثمار أي من المؤسسات من أية فئة كانت باستثناء محال البقالة؛ وتكريس الإمتدادات السكنية على المنحدرات الخفيفة من الجهتين الشمالية لوسط الضيعة وحصرها باتجاه الجنوب حتى حدود المنطقة (H) حيث يمنع عملياً القيام بأية إنشاءات بشكل لا يتعارض مع طبيعة الطوبوغرافية القاسية وخطورة انزلاقات التربة المتميزة بها هذه المنطقة خصوصاً تحت الفالق الطبيعي الممتد من حدودها العقاري غرباً حتى حدودها الشمالية بمحاذاة قبيع.

– أما في المنطقة (B) فقد أخذنا بعين الإعتبار الإنتشار الحالي للسكن والتجارة، ولقد سمحنا في هذه المنطقة بالإضافة إلى بيوت السكن إنشاء واستثمار المحلات المصنفة من الفئة الثالثة غير المزعجة أو المضرة كما هو مبين بالشروط الخاصة المرفقة.

– أما في المنطقة (B1) وبحكم وقوعها على جانبي الطريق الرئيسية للبلدة فإننا اقترحنا السماح بإنشاء واستثمار ذات المؤسسات التجارية المسموح بها في المنطقة (B)، بالإضافة إلى المؤسسات المصنفة من الفئة الثانية والمحددة حصراً بالشروط الخاصة مقابل تخفيف عوامل الإستثمار كما المنطقة (B) وذلك لتجنب خلق نسيج عمراني متواصل يحجب العلاقة مع الإمتدادات المتاخمة لها من الجهة الجنوبية والشمالية.

بذلك، تكون حدود المناطق (A و B و B1) كما هو مبين على خريطة تصنيف المناطق تحصر المنطقة القديمة والمناطق السكنية والتجارية الحالية، أما الإمتدادات المطلوبة فهي تتحصر بالمنطقة (C) و (D) حيث عوامل الإستثمار المقترحة متناسبة مع حجم العقارات الموجودة في هذه المناطق وهي لا تتفاوت على كل حال من جهة عوامل الإستثمار الأمر الذي لا يؤدي إلى مضاربات عقارية عند إصدار المرسوم التنظيمي.

وقد خصصت المناطق المبنية (D1) بما تتمتع به من مواصفات طبيعية كمطل على كامل المنطقة، بالإضافة إلى حجم مساحة عقاراتها وموقعها البعيد عن الضيعة، فقد خصصت كمناطق إمتداد سكني وسياحي يمكن أن تكون بشكل أساسي موقعا "مهيناً" لإقامة المشاريع السياحية والخدماتية أو المشاريع السكنية التي تستقطب الكثير من الوافدين الموسمين الذي قدر عددهم بما يقارب 20% من سكان البلدة؛ مما ينعكس إيجاباً على إقتصاديات المنطقة ككل.

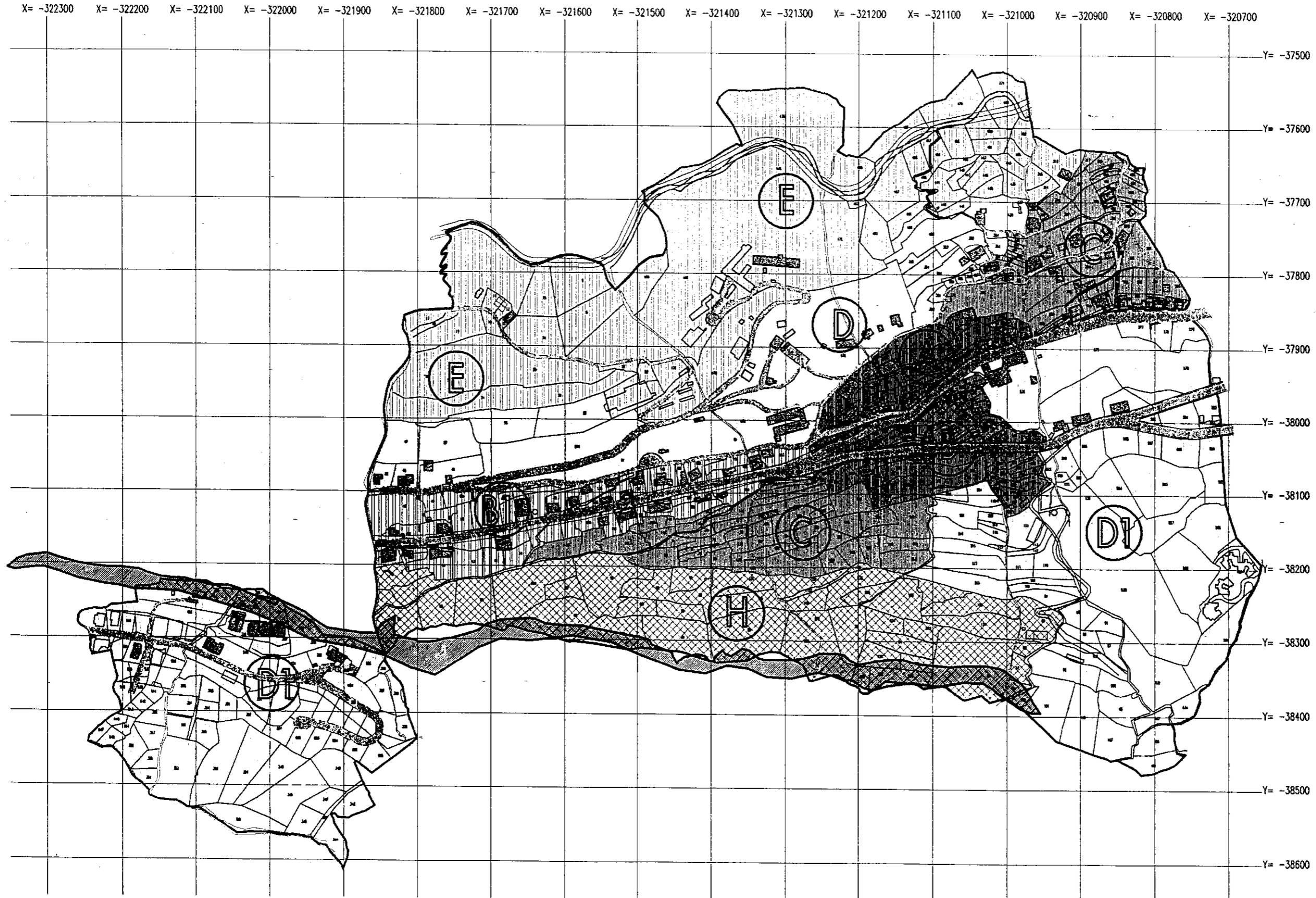
لا بد من الذكر في هذا المجال، بأنه ومن الناحية التنظيمية فإن المناطق المصنفة (D) و (D1) تخضع في النظام المقترح إلى استثمارات خفيفة نسبياً وإلى شروط خاصة أهمها غرس نسبة معينة من الأشجار في الفسحات والتراجعات المكملة للإنشاءات على العقارات تتعكس إيجابياً من الناحية البيئية في منطقة تتميز حالياً بغياب أية مساحات خضراء فيها.

أما بالنسبة للمنطقة الشمالية المحاذية لمنطقة رأس الحرف، فقد خصصت للزراعات المعتمدة في المنطقة. وهي حصرت أية إمتدادات مستقبلية نحوها، وهي بذلك اتصلت بمساحاتها الخضراء مع المناطق المتصلة بها خاصة منطقة رأس الحرف وقبيع.

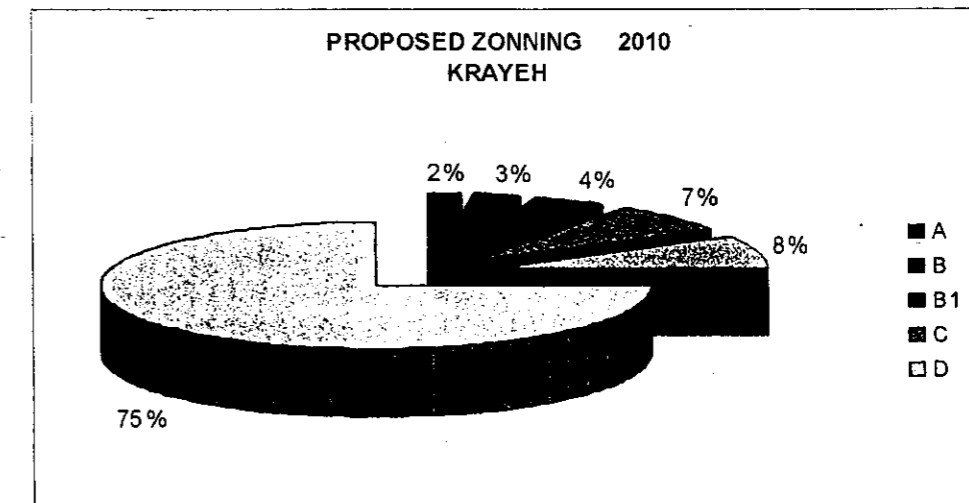
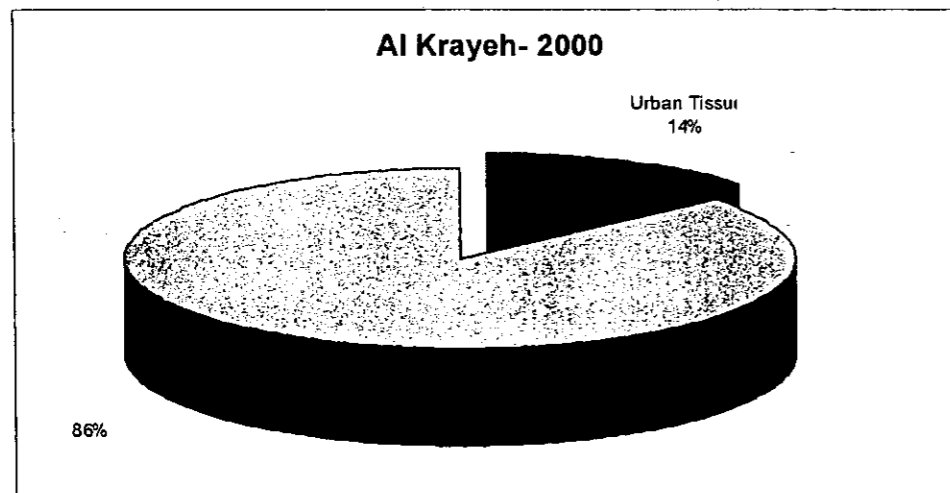
لا بد من الإشارة هنا، بأن عوامل الإستثمار وأنظمة الضم والفرز المقترحة لهذه المنطقة من شأنه أن يشكل حافزاً لتنظيم الإمتدادات العمرانية بشكل سليم ويحوي للمباني القائمة حالياً والموزعة في أماكن عديدة بجوار البلدة مع الأخذ بعين الإعتبار حماية الأراضي الزراعية المتبقية.

بذلك، فإن الصورة المرتقبة للنسيج العمراني المستقبلي ستصبح على شكل نواة متمحورة حول الطريق الرئيسي عند وسط للضيعة تحيط بها أحياء تمتد بشكل طولاني من الشمالي الشرقي والجنوبي الغربي.

نورد بالتالي جدولاً وبيانا يوضحان المساحات الإجمالية لمخصصة لكل منطقة في البلدة ومجموع عدد المساكن وعدد السكان المتوقع وبالتالي كثافة المساكن والسكان المتوقعة لسنة 2010.



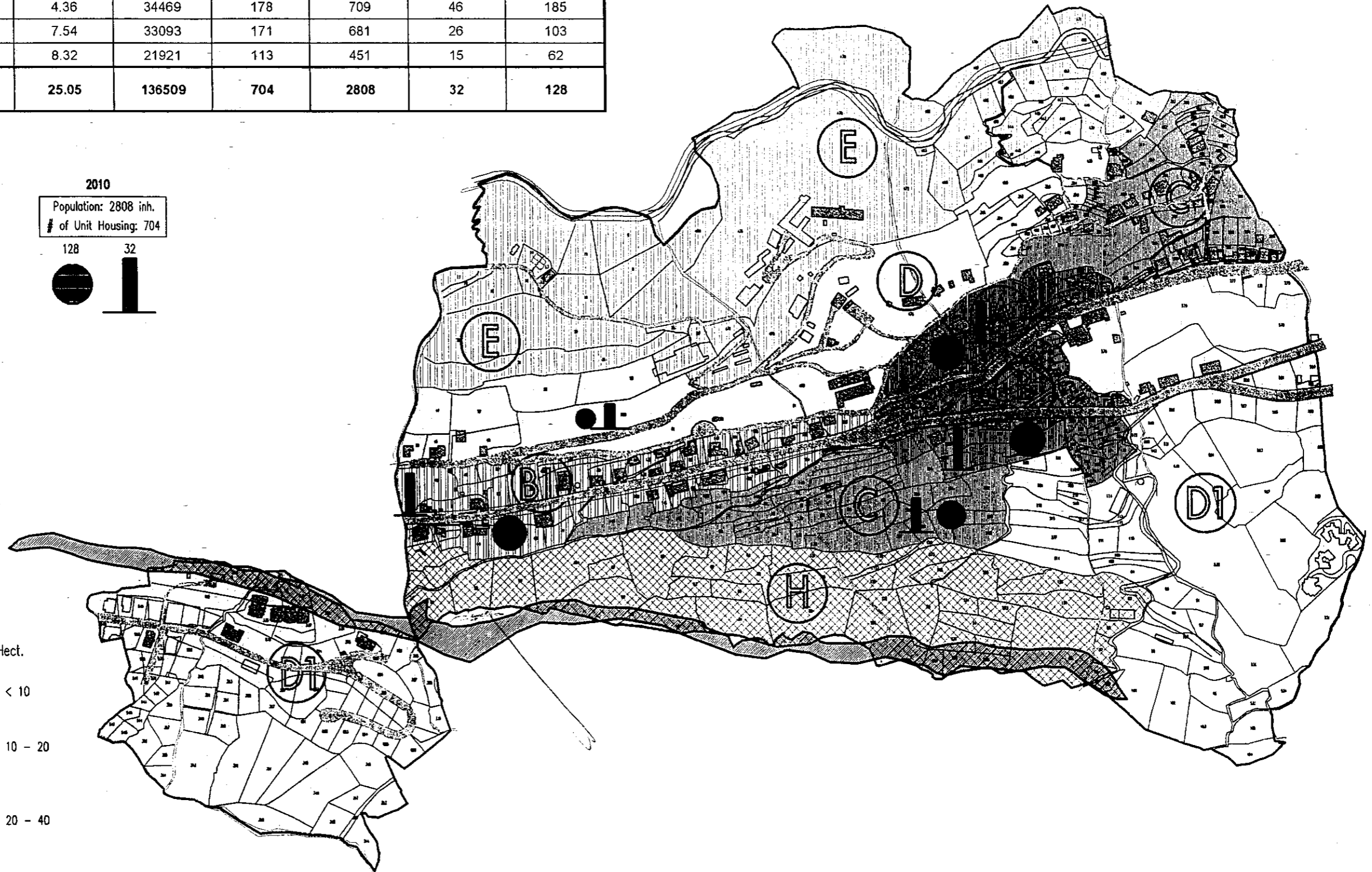
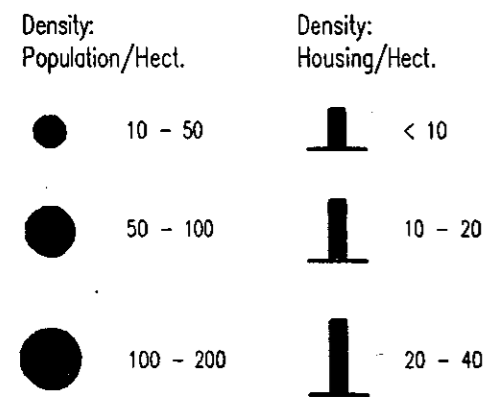
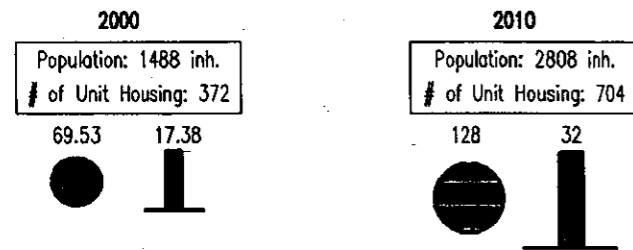
KRAYYEH - 2010						
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A	21969	16476.75	A 40%-1.20	6590.7	A 40%-1.20	
B	34608	25956	B 35%-1.05	9084.6	B 35%-1.05	
B1	51065	38298.75	B1 30%-0.9	11489.625	B1 30%-0.9	
C	88249	66186.75	C 25%-0.50	16546.6875	C 25%-0.50	
D	97425	73068.75	D 15%-0.30	10960.3125	D 15%-0.30	
TOTAL	293316	219987	TOTAL	54671.925		
D1	276938	207703.5	D1 20%-0.40	41540.7	D1 20%-0.40	



KRAYYEH - 2010



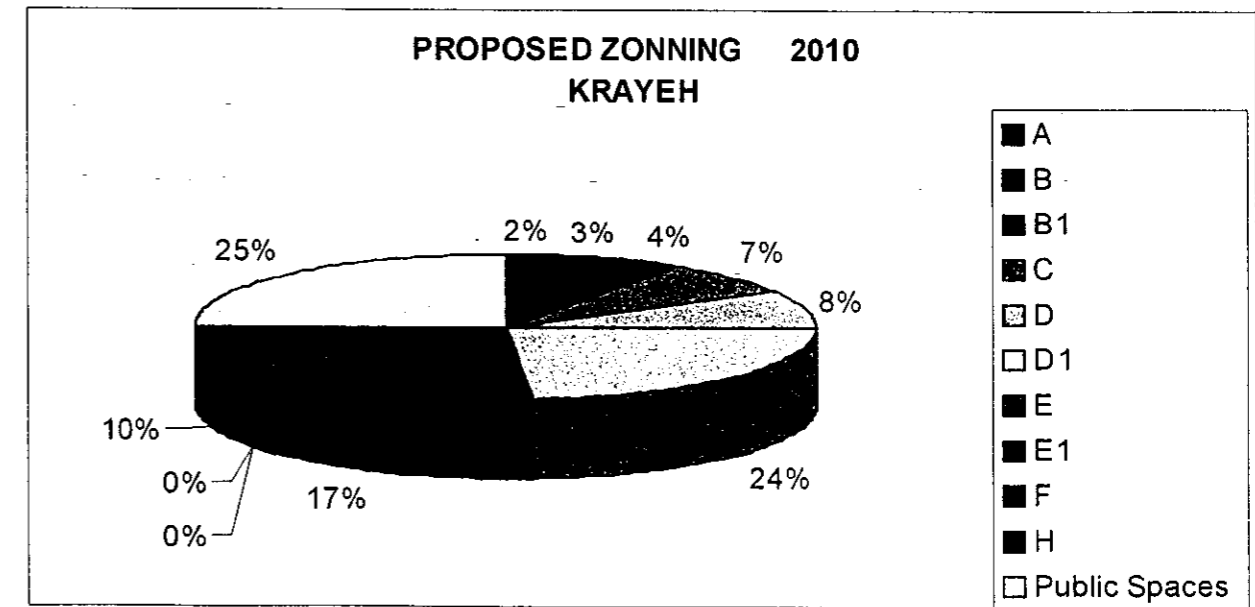
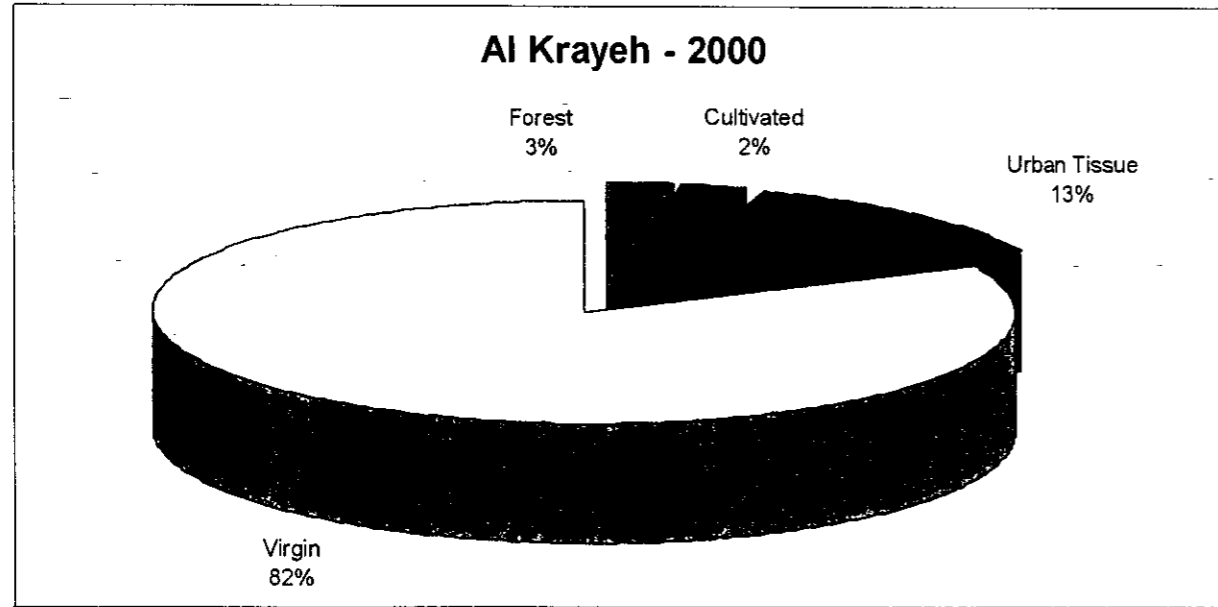
ZONE	PROPOSED AREA/HEC	%	PROPOSED AREA /M2	# OF EXPECTED HOUSE UNITS	EXPECTED POPULATION	DENSITY OF HOUSE UNITS/HECT	DENSITY OF POPULATION/ HECT
A	1.65	1.88	19772	102	407	62	247
B	2.60	2.96	27254	140	561	54	216
B1	3.83	4.36	34469	178	709	46	185
C	6.62	7.54	33093	171	681	26	103
D	7.31	8.32	21921	113	451	15	62
URBAN ZONE & FUTURE EXTENSION	22.00	25.05	136509	704	2808	32	128



KRAYYEH - 2010						
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A	21969	16476.75	A 40%-1.20	6590.7	A 40%-1.20	10772.45
B	34608	25956	B 35%-1.05	9084.6	B 35%-1.05	12538.6
B1	51065	38298.75	B1 30%-0.9	11489.625	B1 30%-0.9	19584.125
C	88249	66186.75	C 25%-0.50	16546.6875	C 25%-0.50	27102.0625
D	97425	73068.75	D 15%-0.30	10960.3125	D 15%-0.30	15306.0625
TOTAL	293316	219987	TOTAL	54671.925		

D1	276938	207703.5	D1 20%-0.40	41540.7	D1 20%-0.40	83061.4
----	--------	----------	-------------	---------	-------------	---------

E	195184	146388	E 5%-0.05	0	E 5%-0.05	
E1	0	0	E1 5%-0.05	0	E1 5%-0.05	
F	0	0	F	0	F	
H	112851	84638.25	H 2%-0.02	0	H 2%-0.02	
			PUBLIC SPACES	782076.375		
TOTAL	878289	658716.75	TOTAL	96212.625		



• رأس الحرف :

إن لمنطقة رأس الحرف العقارية بمعطياتها الطبيعية والعمرانية الحالية خصوصية لا بد من الإلتحاق على أساسها عند بناء المخطط التوجيهي المستقبلي وهي تنحصر بالنقاط التالية :

- تتوزع جغرافية المنطقة على طوبوغرافية تتميز بإنحدارات بكل الإتجاهات مشكّلة تلال ووديان تأخذ اتجاهاتها الأساسية صوب الشمالي الشرقي .
- تنتشر أحياء البلدة القديمة بشكل طولاني باتجاه الشمالي الشرقي على ثلثة تطل على واديان متوازيان يصل إنحدارهما في بعض الأحيان إلى حوالي ٤٨% ، ويصل إنحدار المنطقة الواقعة بين حدود رأس الحرف جنوباً حتى وسط البلدة إلى حوالي ٣٣% ، ومن البلدة نزولاً حتى حدودها الشمالية مع منطقة قتالة حوالي ٢٨% .
- يتوزع نسيج رأس الحرف حالياً على مساحة لا تتجاوز (٧ %) من مساحتها الإجمالية إبتداءً من البلدة القديمة ويمتد صعوداً باتجاه الجنوب حتى الطريق الذي يربطها ببلدة القرية، وبشكل مبعثر على جانبي الطريق الذي يصلها غرباً بمنطقة حارة حمزة خصوصاً على المنحدرات الجنوبية الغربية .
- إن مجمل الأراضي لمنحدرات المناطق الجنوبية الغربية المطلّة لرأس الحرف كما تبين لنا من خلال الدراسة المنجزة تتشكل من أراضي جرداء غير مستصلحة وهي تشكل ما نسبته حوالي ٣٨% من مجموع مساحتها العقارية .
- تتميز منطقة رأس الحرف بوجود مساحات خضراء تصل نسبتها إلى حوالي ٤٤% تنقسم بين مناطق مشكّلة من أحراج صنوبرية ومناطق زراعية تقع بغالبيتها على المنحدرات من الجهة الشمالية والمحيطة بالبلدة القديمة شرقاً و غرباً وشمالاً تشكل إمتداداً للمساحات الخضراء المحاذية بقتالة و حارة حمزة من هنا ، وإستناداً إلى المعطيات الأتفة الذكر ، فقد جاء تقسيم وتصنيف المناطق بمنطقة رأس الحرف على الشكل التالي :
- في المنطقة (A) : المحافظة على الضيعة القديمة بموقعها ونسيجها الحالي وسط منطقتها العقارية والمتميزة بإطلالتها على كافة المساحات الخضراء المحيطة والمشكّلة من إنحدارات ووديان من أشجار الصنوبر و المساحات الخضراء الصالحة للإستصلاح .
- في المنطقة (B) : تكريس مناطق الإمتدادات السكنية والتجارية للحالية المتاخمة لوسط الضيعة والمتمحورة على جانبي الطريق الرئيسية المتصل بحارة حمزة غرباً وبالقرية شرقاً وجنوباً ، حيث إقترحنا السماح في هذه المنطقة بالإضافة إلى بيوت السكن بإنشاء وإستثمار المحلات المصنفة من الفئة الثالثة غير المزعجة أو المضرة المحددة كما للمنطقة (B) بالقرية .
- أما بالنسبة للمنطقة الواقعة جنوبي رأس الحرف على جانبي الطريق الرئيسية الذي يتصل بالقرية ، وبحكم تجانس واقعها الحالي مع المنطقة (B١) المقترحة للقرية ، فقد إقترحنا بطبيعة الحال ترجمة تجانس الواقع الحالي بتكريس توحيد المنطقة السكنية والتجارية على طول هذا الخط بالإستثمارات والشروط ذاتها بين القرية ورأس الحرف ، مما يخلق بطبيعة الحال روحية تنظيمية متجانسة تتعكس حكماً على تفاعل البلديتان على جميع الأصعدة خصوصاً على الصعيد التجاري .

أما بالنسبة للإمتدادات المقترحة للمنطقة فهي انحصرت بشكل عام على المنحدر الجنوبي الشرقي لرأس الحرف إبتداءً من المنطقة B حيث تتلاقى الطرقات الممتدة من حارة حمزة مع الطريق الرئيسي للضيعة باتجاه بلدة قتالة .

وتمتد المناطق السكنية المقترحة (C) بشكل محصور باتجاه الشرق والغرب والمطلّة على كتفي الواديين المتوازيين باتجاه الشمالي الشرقي حيث تنتشر المساحات الخضراء من أراضي صالحة للإستثمار الزراعي والأراضي المغطاة بالأحراج .

أما الإمتدادات الثانية (D١) فلقد جاءت مكملة للمنطقة (C) صعوداً باتجاه الجنوب حتى المنطقة (B١) ، وباتجاه الغرب فقد امتدت المنطقة المقترحة (D١) متجانسة مع طبيعة وجغرافية الأراضي المشكّلة من مناسيب متوازية مع طريق رأس الحرف حارة حمزة وباتجاه الشرق إتصلت الإمتدادات هذه بالمناطق (D) المقترحة لبلدة القرية خالقة روحية تنظيمية متجانسة .

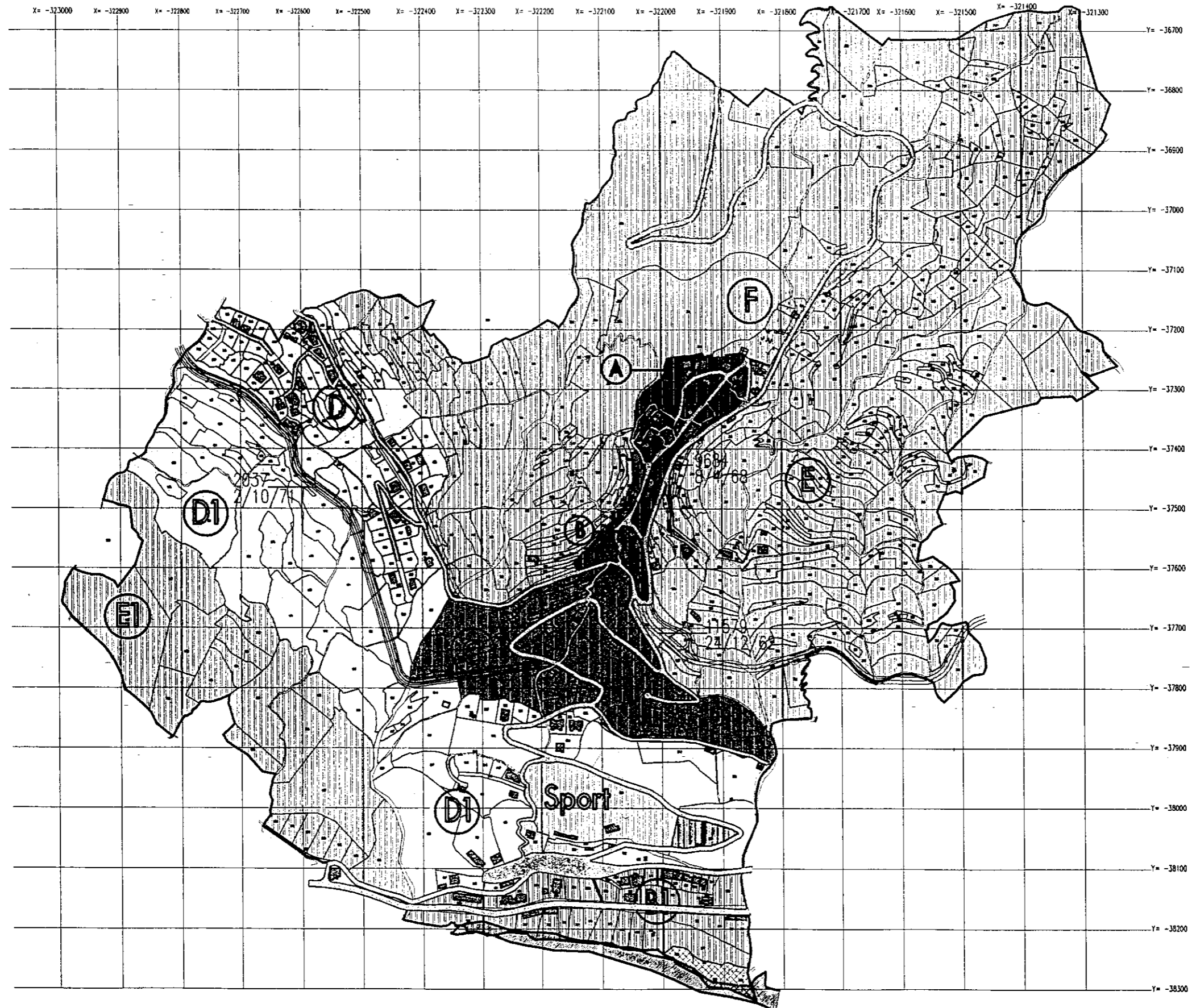
إن المناطق (C) و (D1) و (D) المقترحة باستثماراتها الخفيفة نسبياً وشروطها المحصورة ومواصفاتها الطبيعية يمكن أن تشكل أرضية مهيئة لإقامة المشاريع السكنية السياحية والخدماتية التي تستقطب الكثير من سكان المنطقة والوافدين كما في القرية، مما ينعكس بطبيعة الحال إنتعاشاً للحركة الاقتصادية للمنطقة، خصوصاً وإننا نقترح كما تبين لنا من خرائط تقسيم المناطق المرفقة وفي منطقة وسطية واقعة ضمن رأس الحرف وقرية من القرية، تخصيص منطقة لإقامة النشاطات الرياضية يمكن أن تصبح نقطة استقطاب للمناطق المجاورة.

أخيراً، وبهدف حصر الإمتدادات المستقبلية نحو المناطق الخضراء الشمالية، وكون الأراضي الواقعة جنوبي غربي رأس الحرف تتمتع بنفس المواصفات الطبيعية والعقارية للمنطقة (D1)، نقترح لحظها كإمتداد مستقبلي (E1) لتتمتع على المدى الطويل بالطابع التنظيمي المتجانس مع المناطق المجاورة لها. لا بد من الإشارة، بأن المناطق (D1) المقترحة تخضع في النظام المقترح إلى إستثمارات خفيفة و إلى شروط خاصة أهمها فرض نسب معقولة من الحجر والقرميد بالإضافة إلى فرض غرس نسب معينة من الأشجار في الفسحات و التراجعات المكتملة للعقارات مما ينعكس إيجاباً من الناحية البيئية حيث تخلو منها حالياً أية مساحات خضراء.

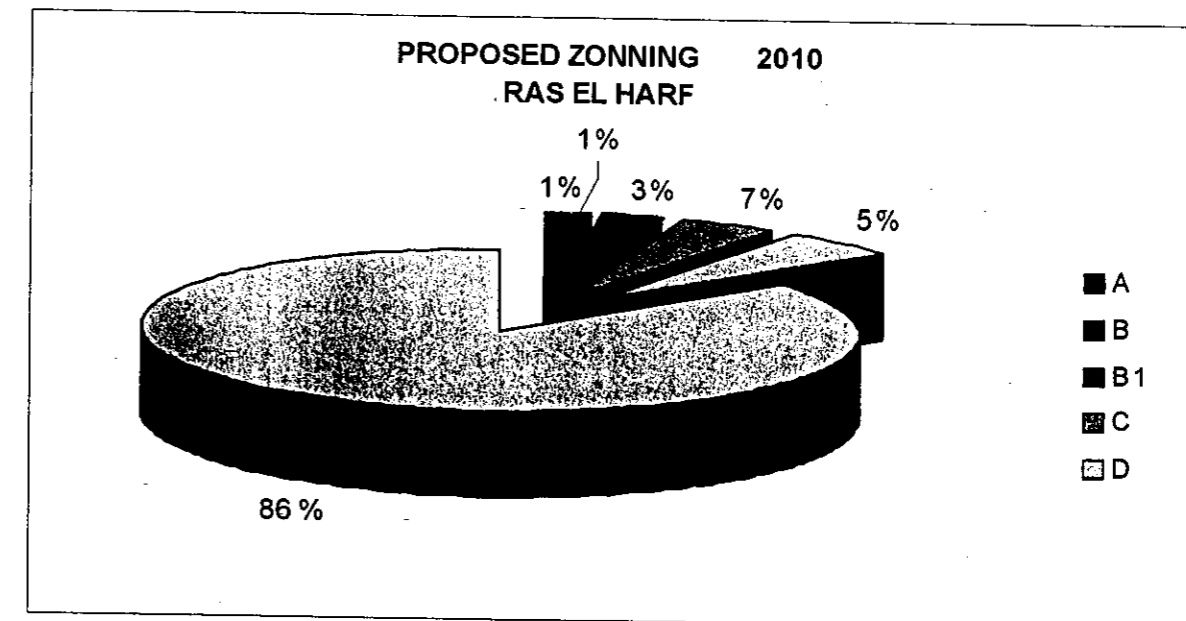
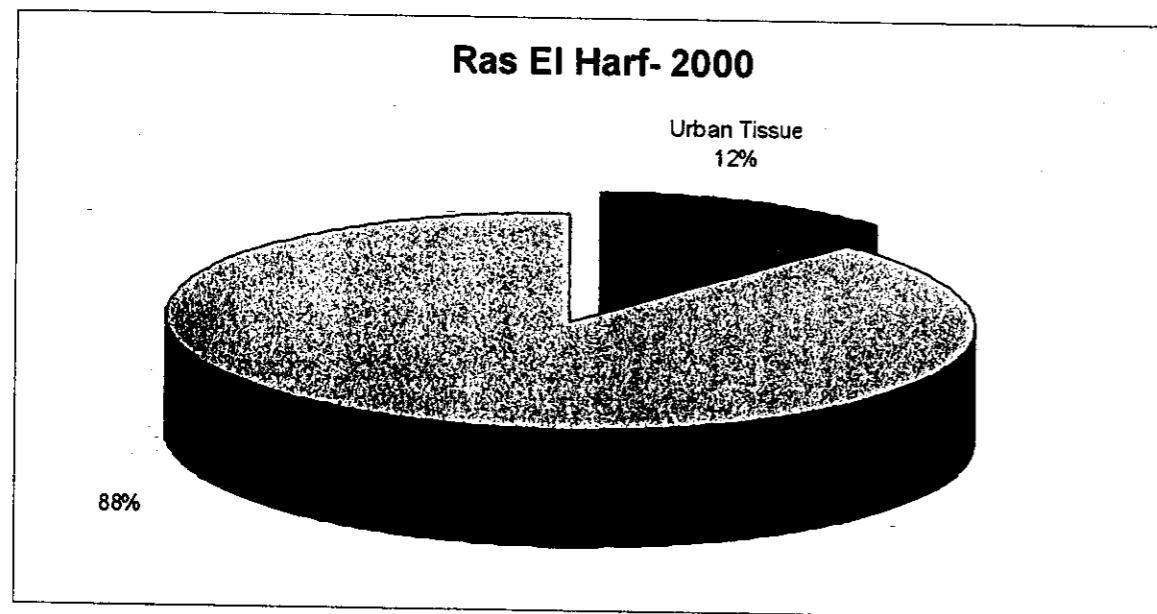
أما فيما يتعلق بالمناطق الشمالية الشرقية إبتداءً من حدود الضيعة نزولاً نحو المنحدرات الشرقية والغربية والشمالية، فهي كرسيت بأكملها كمناطق خضراء زراعية (E) و أحراج (F). منع البناء في المناطق الحرجية بإستثناء الإنشاءات المسموح بها بموجب قانون الأحراج، وسمح ضمن المناطق الزراعية وفي المواقع التي لا ينتج عنها أي تشويه أو إزعاج أو ضرر، وبعد موافقة المديرية العامة للتنظيم المدني المسبقة بإنشاء وإستثمار المزارع والمزارب لتربية المواشي والدواجن. كما سمح ضمن هذه المنطقة بإنشاء الأبنية الزراعية والسكن الخاص لمالك العقار وأولاده على أن لا تتجاوز المساحة الإجمالية للبناء ١٥٠ م^٢ كحد أقصى.

بذلك، تصبح الصورة العامة المرتقبة للنسيج العمراني لرأس الحرف على شكل نواة مطلة على المناطق الخضراء من كل الجوانب يليها وبإتجاه الجنوب وعلى منحدرات مطلة على الضيعة وعلى المناظر الخلابة نسيج عمراني متشكل من أحياء تمتد بشكل متوازي مع الطريق الذي يصلها بمناطق حارة حمزة غرباً والقرية شرقاً.

مع الإشارة بأن المناطق عوامل الإستثمار وأنظمة الضم والفرز المقترحة من شأنها أن تشكل حافزاً لتنظيم الإمتدادات العمرانية بشكل سليم يحوي المباني القائمة والموزعة في أماكن عديدة بجوار البلدة مع الأخذ بعين الإعتبار حماية الأراضي الزراعية والثروة الحرجية المتبقية. لا بد من الذكر، بأن المساحة المتوقعة للفرد الواحد برأس الحرف تصل إلى حوالي ٥٠ م^٢؛ الجدول التالي، يوضح لنا المساحات الإجمالية المخصصة لكل منطقة في البلدة، ومجموع عدد المساكن والسكان المتوقع وبالتالي الكثافة المرتقبة لسنة ٢٠١٠:



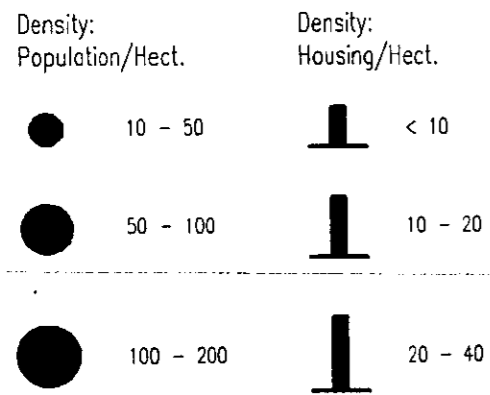
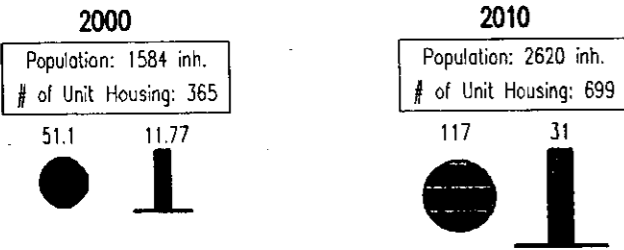
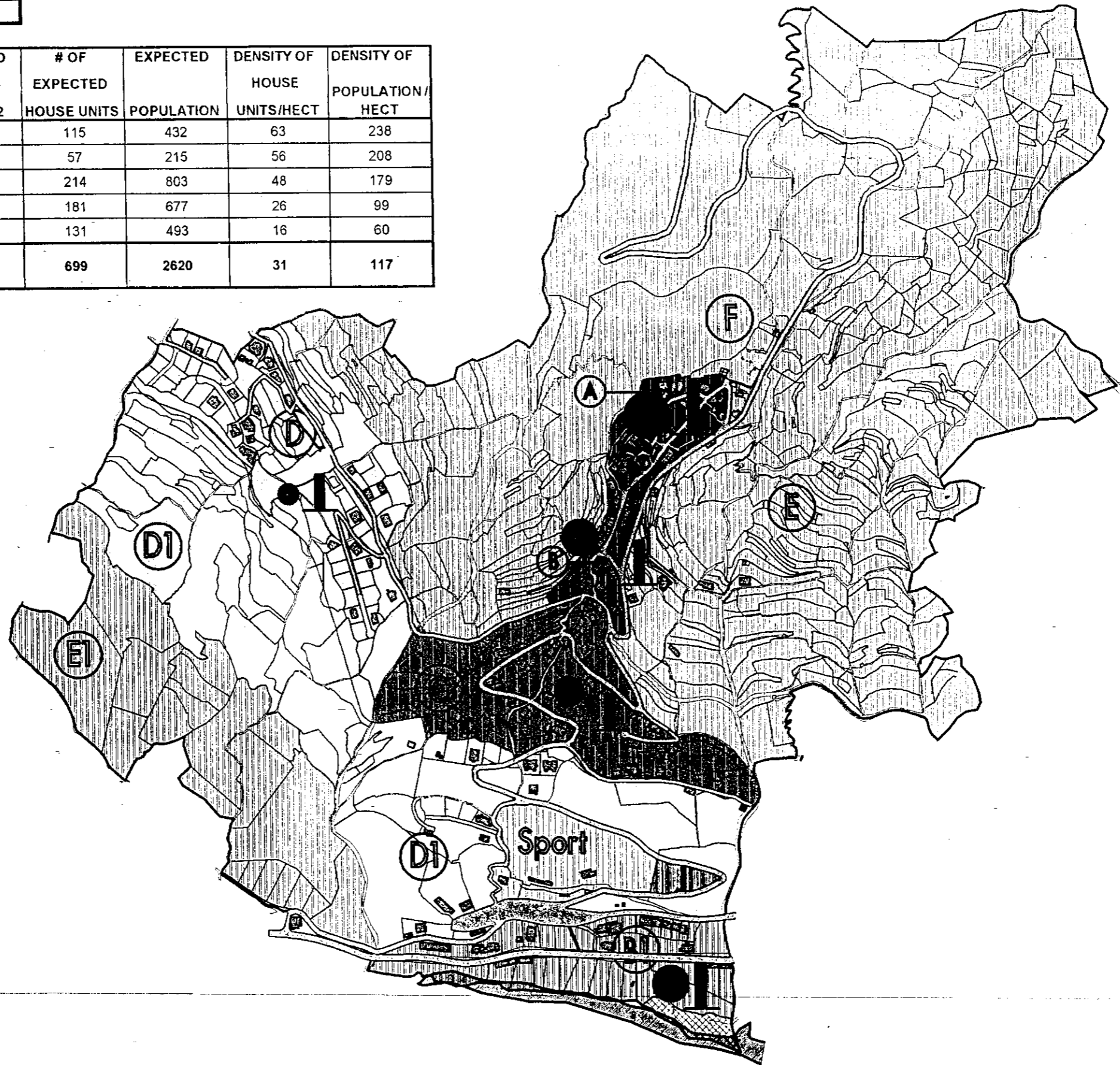
RAS EL HAREF - 2010						
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A	24179	18134.25	A 40%-1.20	7253.7	A 40%-1.20	
B	13763	10322.25	B 35%-1.05	3612.7875	B 35%-1.05	
B1	59984	44988	B1 30%-0.9	13496.4	B1 30%-0.9	
C	91050	68287.5	C 25%-0.50	17071.875	C 25%-0.50	
D	110382	82786.5	D 15%-0.30	12417.975	D 15%-0.30	
TOTAL	299358	224518.5	TOTAL	53852.7375		
D1	289148	216861	D1 20%-0.40	43372.2	D1 20%-0.40	





RAS EL HARF - 2010

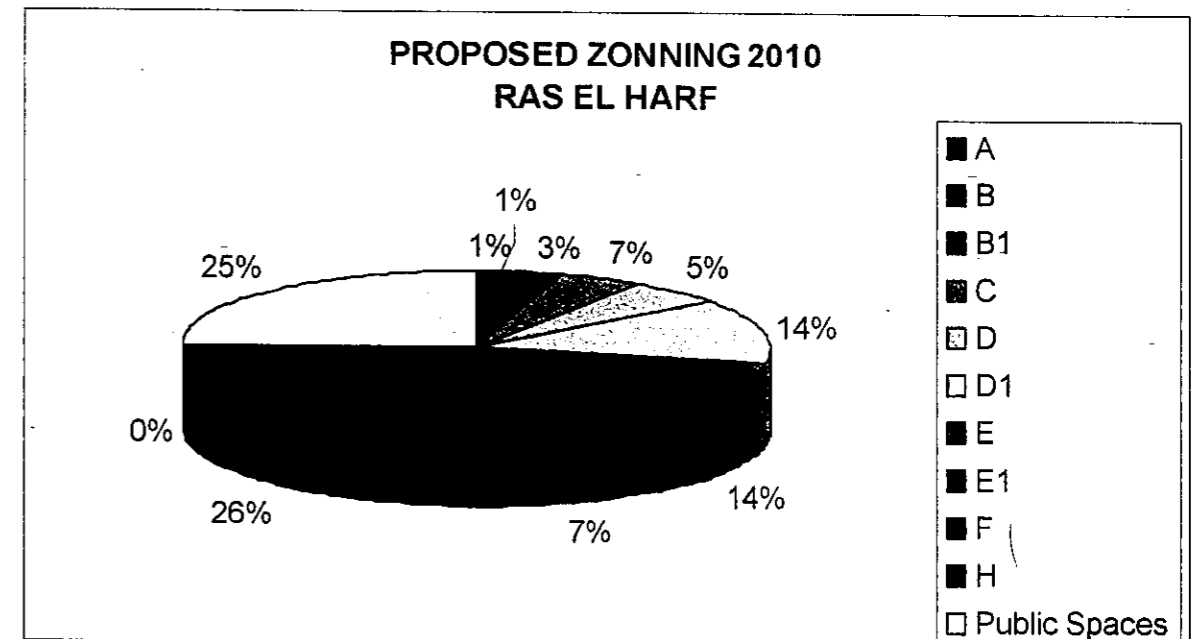
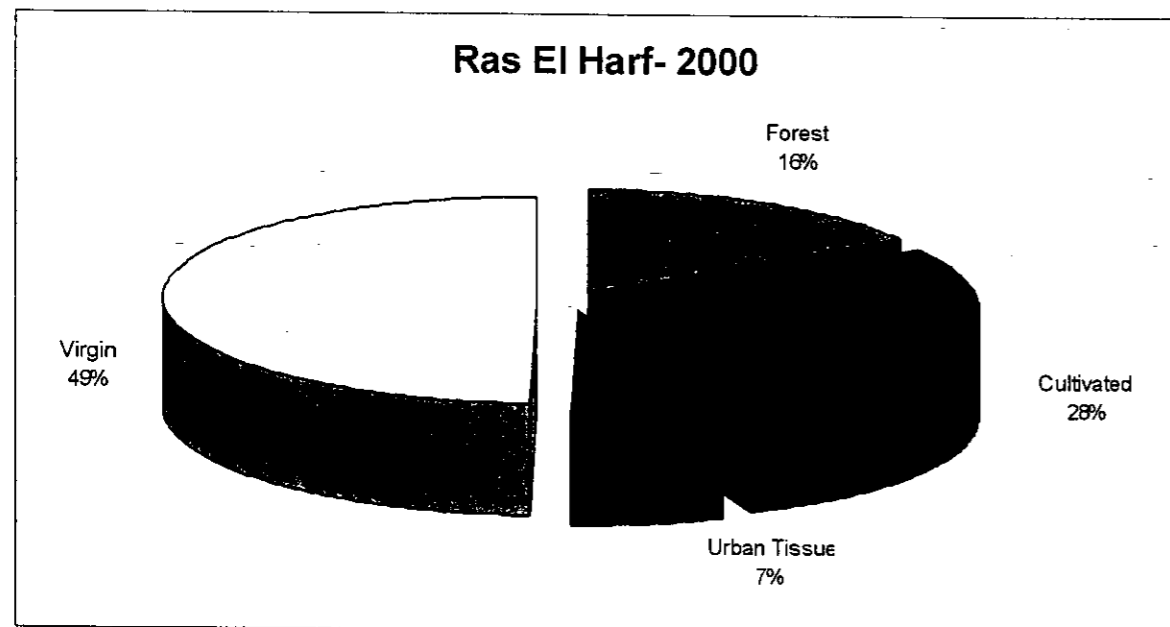
ZONE	PROPOSED AREA/HEC	%	PROPOSED AREA /M2	# OF EXPECTED HOUSE UNITS	EXPECTED POPULATION	DENSITY OF HOUSE UNITS/HECT	DENSITY OF POPULATION/ HECT
A	1.81	1.17	21761	115	432	63	238
B	1.03	0.66	10838	57	215	56	208
B1	4.50	2.89	40489	214	803	48	179
C	6.83	4.39	34144	181	677	26	99
D	8.28	5.33	24836	131	493	16	60
URBAN ZONE & FUTURE EXTENSION	22.45	14.45	132068	699	2620	31	117



RAS EL HAREF - 2010						
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A	24179	18134.25	A 40%-1.20	7253.7	A 40%-1.20	21581.95
B	13763	10322.25	B 35%-1.05	3612.7875	B 35%-1.05	13396.2625
B1	59984	44988	B1 30%-0.9	13496.4	B1 30%-0.9	56487.6
C	91050	68287.5	C 25%-0.50	17071.875	C 25%-0.50	84011.625
D	110382	82786.5	D 15%-0.30	12417.975	D 15%-0.30	107964.525
TOTAL	299358	224518.5	TOTAL	53852.7375		245465.2625

D1	289148	216861	D1 20%-0.40	43372.2	D1 20%-0.40	265775.8
----	--------	--------	-------------	---------	-------------	----------

E	283321	212490.75	E 5%-0.05	0	E 5%-0.05	283321
E1	136683	102512.25	E1 5%-0.05	136683	E1 5%-0.05	136683
F	540501	405375.75	F	540501	F	540501
H	5190	3892.5	H 2%-0.02	0	H 2%-0.02	5190
			PUBLIC SPACES	779792.0625		779792.0625
TOTAL	1554201	1165650.75	TOTAL	774408.9375		1774059.6875



• قتالة :

تتميز الطبيعة الجغرافية لبلدة قتالة بوقوعها على أدنى مستوى بلديات منطقة الندر وبفارق حوالي ١٣٠م عن مستوى بلدة رأس الحرف المجاورة بإتجاه الجنوب وعند سفح المنحدر التي تصل نسبته حوالي ٢١% عند حدودها الجنوبية مع منطقة رأس الحرف العقارية .
تنتشر مساكن البلدة على جانب الطريق الرئيسي الذي يخترقها بشكل طولاني بإتجاه الشمال ، وتوزع أحياءها على مساحة لا تتجاوز ٢% فقط من مساحتها العقارية بين مساحات خضراء متشكلة من أحراج و أراضي صالحة للزراعة تشكل حوالي ٦٧% .
بالإستناد إلى المعطيات هذه ، والى حاجة السكان المستقبلية للبلدة ، نقتراح تقسيم وتصنيف المناطق على الشكل التالي :

– حصرت المنطقة A و B مناطق الضيعة القديمة والإمتدادات الحالية القائمة ، بينما اقترحت المنطقة (C) للإمتداد الأول على جانبي الطريق الذي يصل إلى وسطها ليتشكل في المستقبل القريب نسيج عمراني متماسك بين المناطق A ، B و C .

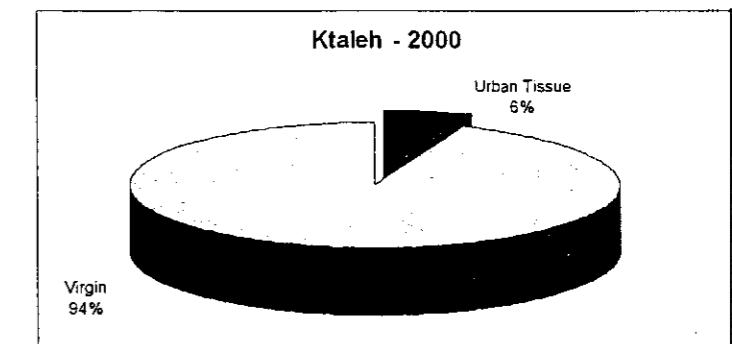
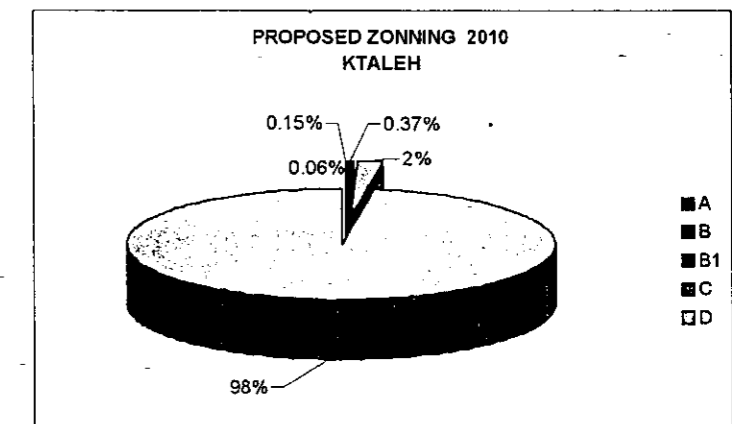
– أما المنطقة D فقد اقترحت كمنطقة إمتدادات ثانية توزعت بكل الإتجاهات بشكل عام وحصرت بإتجاه الغرب حيث تقسو طبيعة الأرض لتصل إلى الوادي الذي يفصلها مع منطقة رأس الحرف .

أما من الجهة الشرقية فقد إقترحنا منطقة إمتدادات مستقبلية تنبسط بشكل طولاني بإتجاه الشرق متناسبة مع المناسيب الخفيفة التي تميز طوبوغرافيتها وذلك لضمان حسن إمتداد البلدة بالمستقبل البعيد .

إنطلاقاً من نواة الضيعة الحالي ، فإن مناطق الإمتدادات المقترحة بإستثماراتها وشروطها المحصورة لا بد من أن تشكل وسط طبيعة البلدة الخضراء التي تحيطها الأرضية السليمة على المدى البعيد .

بكل الأحوال ، فإن الجدول التالي يوضح لنا المساحات الإجمالية المخصصة لكل المنطقة ، بالإضافة إلى مجموع المساكن وعدد السكان المقدر وبالتالي الكثافات المرتقبة لسنة ٢٠١٠ .

KTALEH - 2010						
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A	1309	981.75	A 40%-1.20	392.7	A 40%-1.20	
B	3144	2358	B 35%-1.05	825.3	B 35%-1.05	
B1		0	B1 30%-0.9	0	B1 30%-0.9	
C	7670	5752.5	C 25%-0.50	1438.125	C 25%-0.50	
D	41589	31191.75	D 15%-0.30	4678.7625	D 15%-0.30	
TOTAL	53712	40284	TOTAL	7334.8875		
D1		0	D1 20%-0.40	0	D1 20%-0.40	



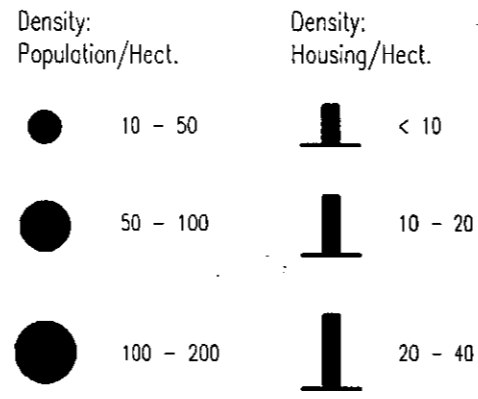
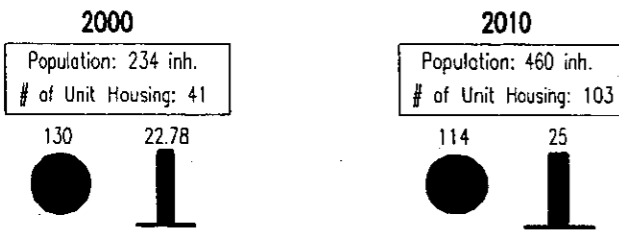
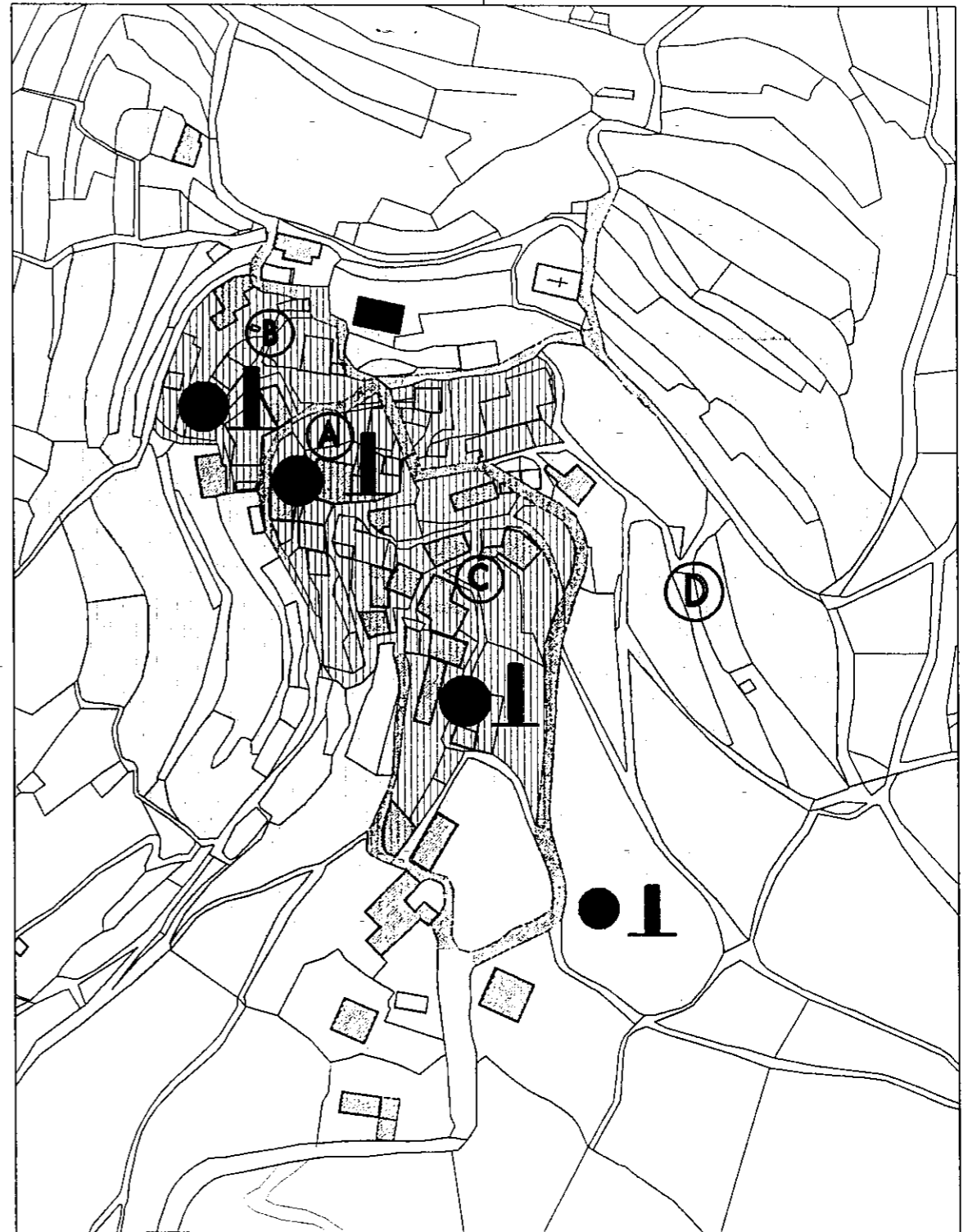
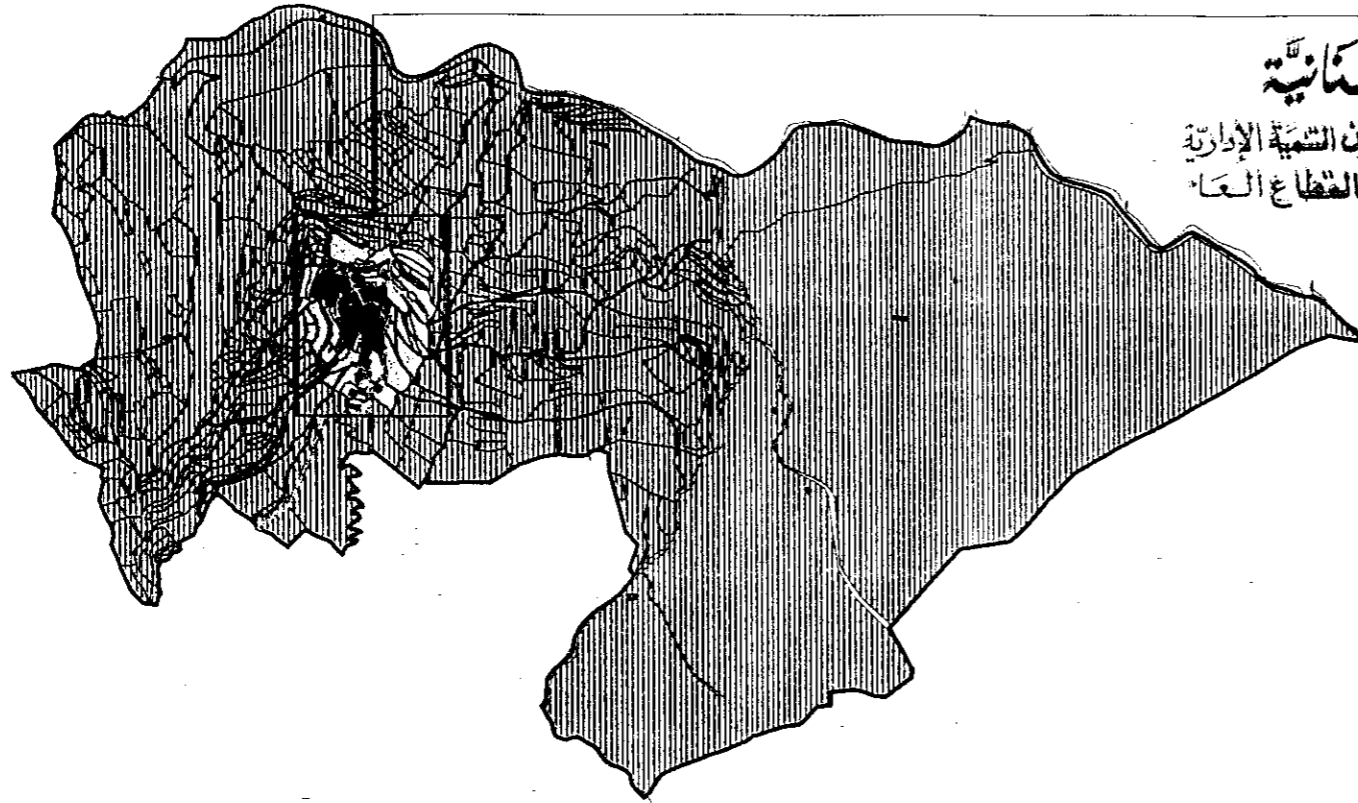


X= -322200 X= -322100 X= -322000 X= -321900 X= -321800 X= -321700 X= -321600 X= -321500 X= -321400 X= -321300 X= -321200 X= -321100 X= -321000 X= -320900 X= -320800 X= -320700 X= -320600 X= -320500 X= -320400 X= -320300 X= -320200 X= -320100 X= -320000



الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام



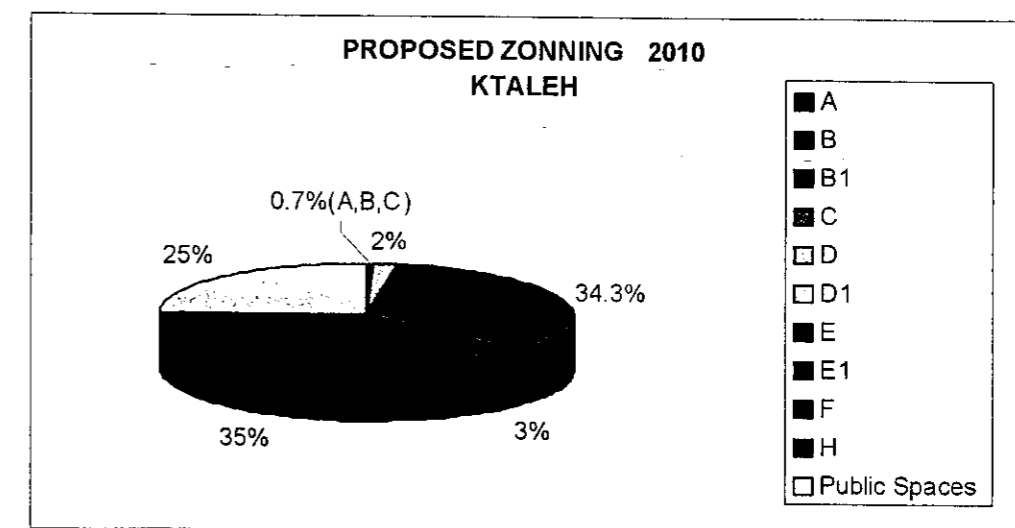
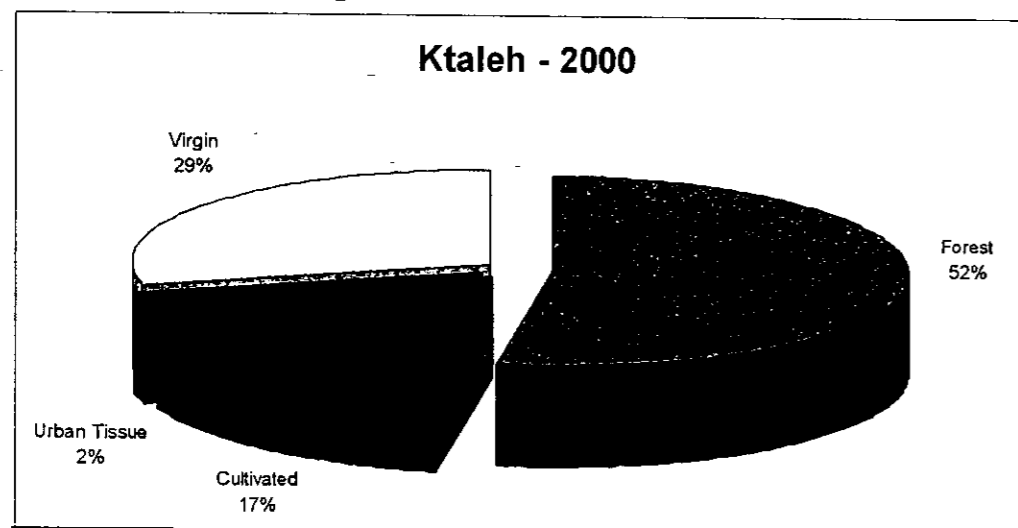
KTALEH - 2010

ZONE	PROPOSED AREA/HEC	%	PROPOSED AREA /M2	# OF EXPECTED HOUSE UNITS	EXPECTED POPULATION	DENSITY OF HOUSE UNITS/HECT	DENSITY OF POPULATION/ HECT
A	0.10	0.06	1178	8	34	77	348
B	0.24	0.15	2476	16	72	68	304
B1	0.00	0.00	0	0	0	-	-
C	0.58	0.37	2876	19	83	32	145
D	3.12	2.00	9358	60	271	19	87
URBAN ZONE & FUTURE EXTENSION	4.03	2.58	15888	103	460	25	114

KTALEH - 2010						
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A	1309	981.75	A 40%-1.20	392.7	A 40%-1.20	
B	3144	2358	B 35%-1.05	825.3	B 35%-1.05	
B1		0	B1 30%-0.9	0	B1 30%-0.9	
C	7670	5752.5	C 25%-0.50	1438.125	C 25%-0.50	
D	41589	31191.75	D 15%-0.30	4678.7625	D 15%-0.30	
TOTAL	53712	40284	TOTAL	7334.8875		

D1		0	D1 20%-0.40	0	D1 20%-0.40	
----	--	---	-------------	---	-------------	--

E	714024	535518	E 5%-0.05	0	E 5%-0.05	
E1	56476	42357	E1 5%-0.05	56476	E1 5%-0.05	
F	734880	551160	F	734880	F	
H		0	H 2%-0.02	0	H 2%-0.02	
			PUBLIC SPACES	760401.1125		
TOTAL	1559092	1169319	TOTAL	798690.8875		



• حارة حمزة :

تتميز المنطقة العقارية لحارة حمزة بخصوصية تختلف بمعطياتها الطبيعية والعمرانية عن المناطق الأخرى لمنطقة الدرس، لا بد من الإشارة إليها، وهي

– تعتبر حارة حمزة الأكبر من حيث المساحة بمنطقة الدرس، وتتميز عقاراتها أيضا بمساحاتها الكبيرة وبملكياتها الموزعة بالنسبة الكبيرة للوقف. فمعدل عدد العقارات وصل إلى أدنى نسبة من حيث العدد (١,٨٣ بالهكتار الواحد)، ونسبة عدد عقارات أملاك الوقف لا تتجاوز ٧,٦٧% من مجموع عقاراتها بينما شكلت نسبة مساحات هذه العقارات ٦٠,٢٠% من مساحتها الإجمالية.

بذلك فإن معدل مساحة العقارات بمنطقة حارة حمزة وصل إلى أعلى معدل بين المناطق الأخرى وهو ٥٤٤٩ م^٢/الهكتار الواحد. من هنا، فإن الغالبية لعقارات المنطقة تمتاز بكبر مساحاتها المغطاة بالأحراج والمساحات الخضراء التي تشكل أكثر من ٦٢% من استعمالات أراضيها. أما العدد القليل من العقارات الصغيرة نسبيا فهي تقع بالمنطقة الوسطية المجاورة لحدود منطقة قتالة حيث تنتشر وبشكل مبعثر عدد من البيوت القديمة العهد والتي يعاد ترميم البعض منها.

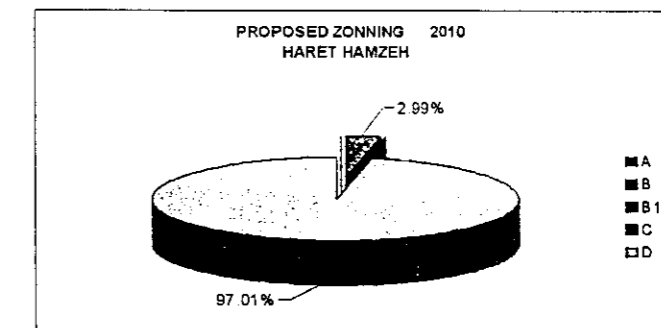
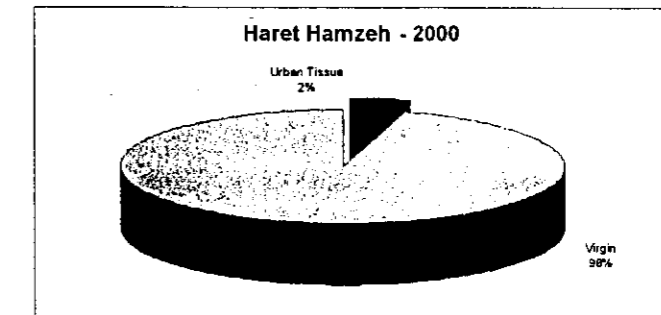
لا يتجاوز عددها الإجمالي عن ١٣٧ مسكن، منهم حوالي ٢٧ مسكن موزعين على بعض من المباني الحديثة العهد أنشئت على أملاك الوقف عند الطرف الجنوبي للشرقي لمنطقتها العقارية بجانب حدودها مع رأس الحرف.

على ضوء ذلك، وبظن فقدان النسيج العمراني العام للواقع الحالي للمنطقة، فقد حاولنا تكريس وإقتراح الإمتداد العمراني المستقبلي إستنادا للمعايير التالية :

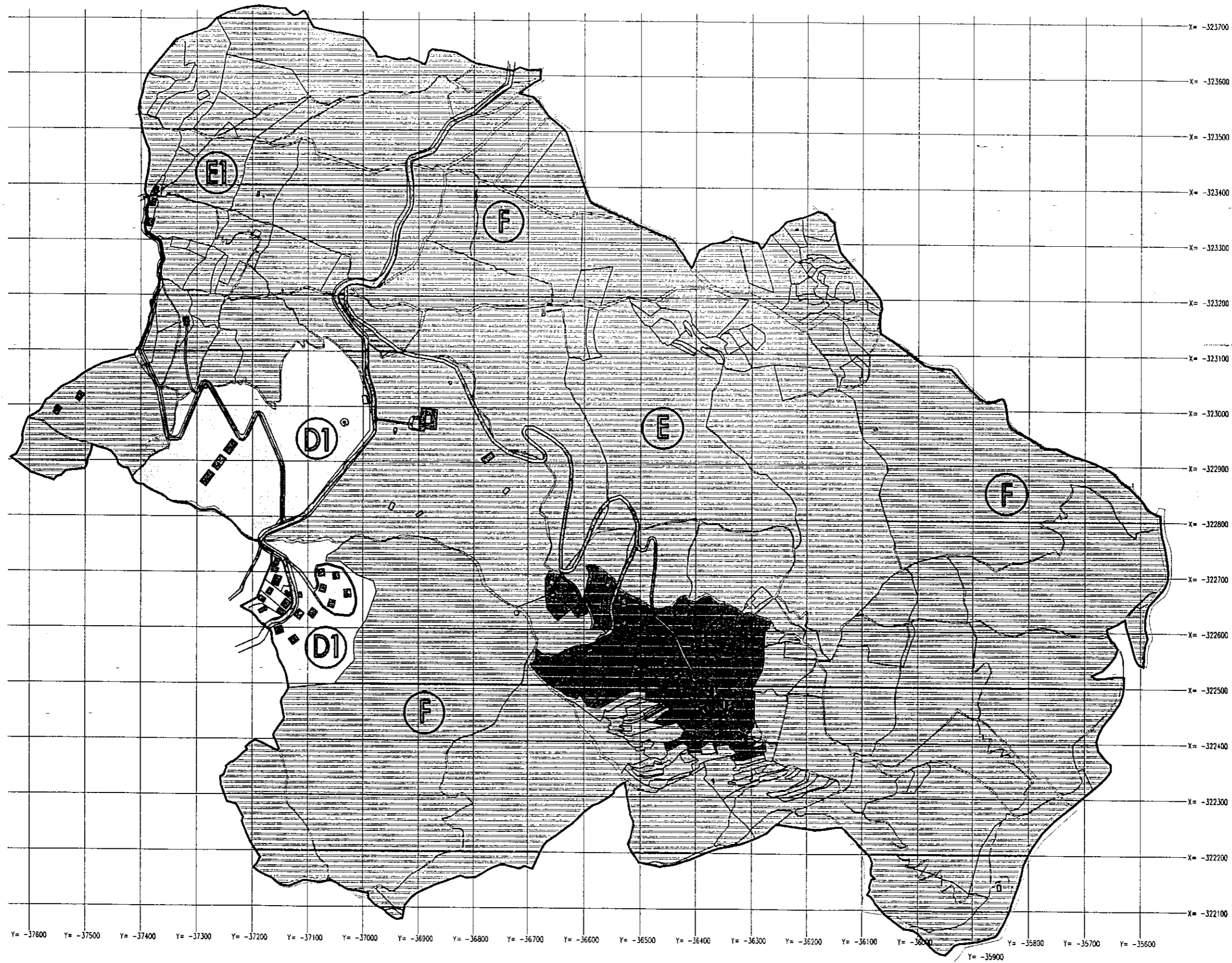
– إختيار منطقة المساكن القائمة بوسط المنطقة حيث حجم العقارات الصغيرة بتكريسها كمنطقة سكنية (C) على جانبي الطريق الرئيسي الذي يخترقها وسط الأحراج المحيطة من كل جانب، وذلك لخلق نسيج عمراني مترابط موحد الإستثمارات والشروط ومن جهة أخرى لسهولة تكملة ما يترتب عن ذلك من تجهيز وتأمين البنى التحتية المطلوبة لها.

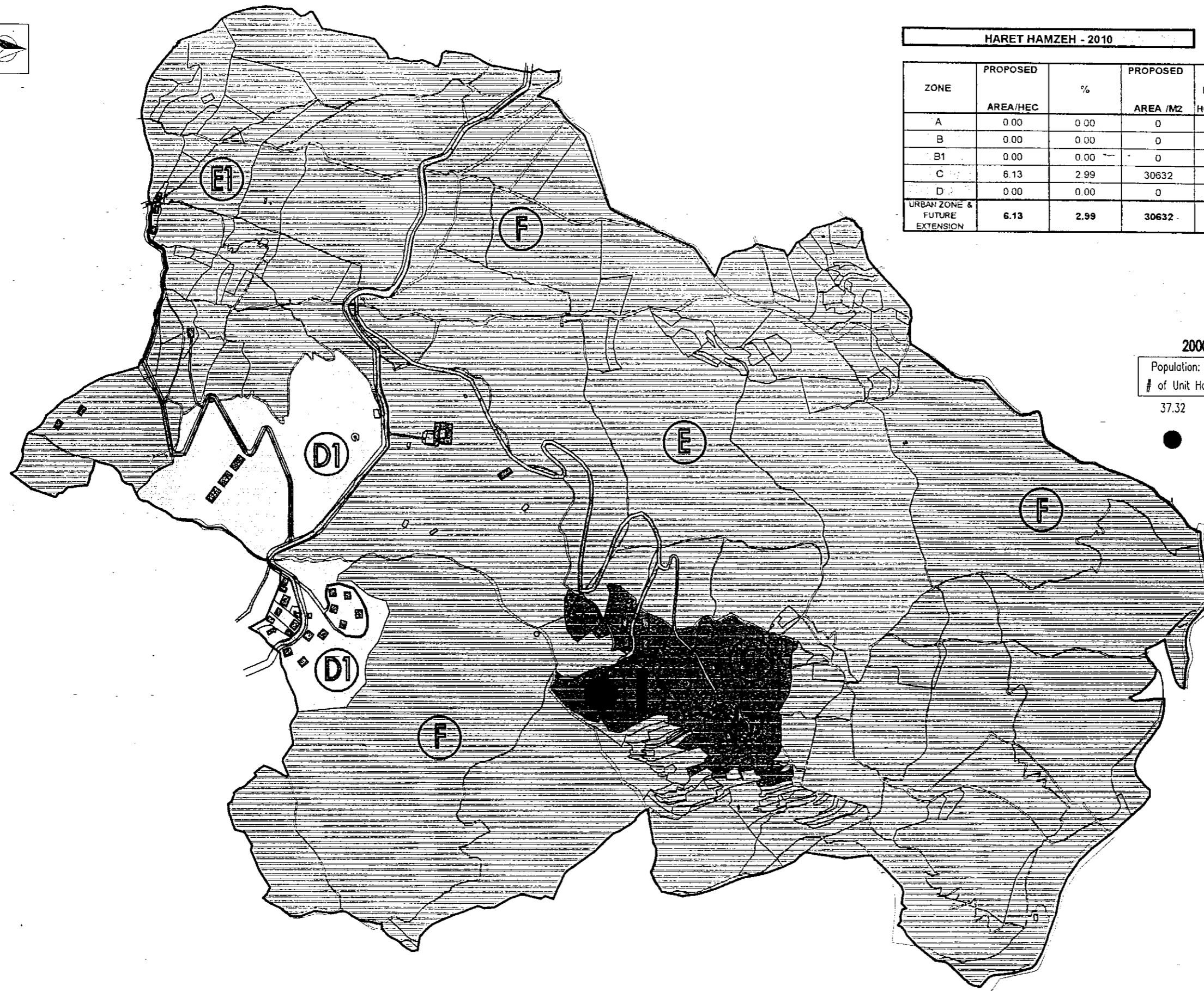
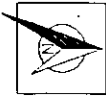
أما من الناحية الجنوبية المتاخمة لرأس الحرف حيث المباني الحديثة التي قام بإنشائها الوقف على أملاكه الشاسعة، فقد حاولنا تكريس وتشجيع المنطقة بموقعها المطل بإعطائها بعض الحوافز لتنشيط الحركة العمرانية فيها، خصوصا وإنها تقع ضمن المناطق الجرداء بإعتبارها تشكل إمتدادا طبيعيا للمنطقة (D1) لرأس الحرف.

أما فيما يتعلق بمنطقة الإمتداد المستقبلي (E1) المقترحة، فقد جاءت أيضا مكملة للإمتداد المستقبلي التابع لرأس الحرف، حيث المناطق الجرداء، بهدف منع أية إمتدادات مستقبلية يمكن أن تحصل صوب الشمال ناحية المناطق الحرجية.



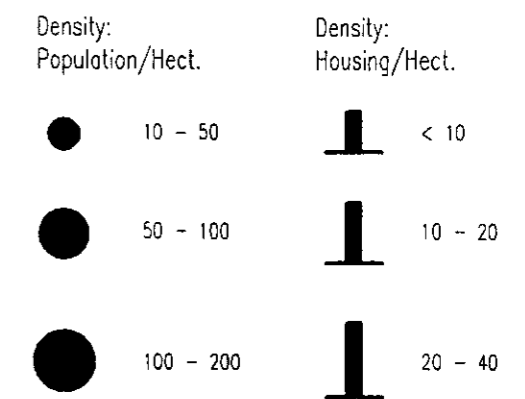
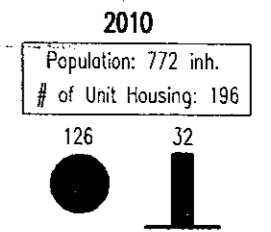
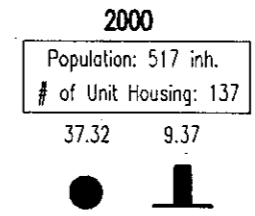
HARET HAMZEH - 2010						
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A		0	A 40%-1.20	0	A 40%-1.20	
B		0	B 35%-1.05	0	B 35%-1.05	
B1		0	B1 30%-0.9	0	B1 30%-0.9	
C	81684	61263	C 25%-0.50	15315.75	C 25%-0.50	
D		0	D 15%-0.30	0	D 15%-0.30	
TOTAL	81684	61263	TOTAL	15315.75		
D1	125688	94266	D1 20%-0.40	18853.2	D1 20%-0.40	



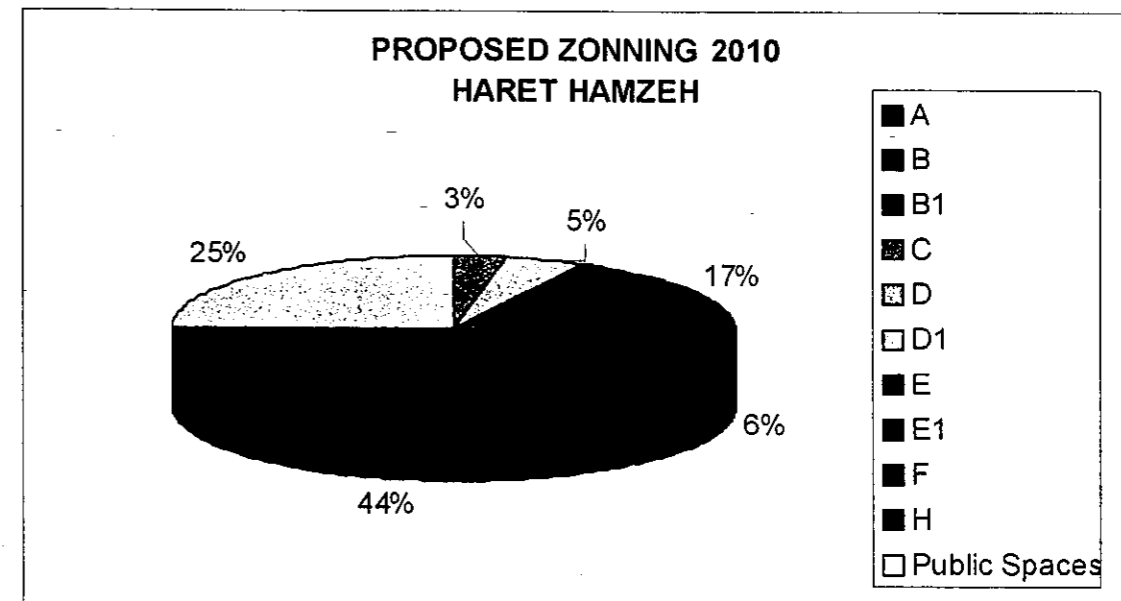
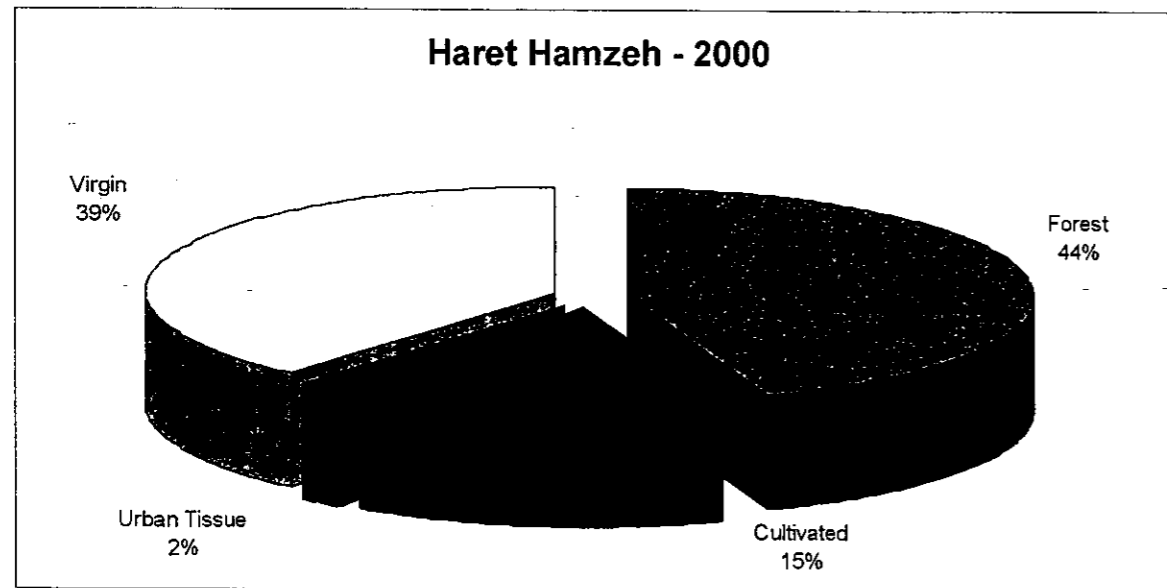


HARET HAMZEH - 2010

ZONE	PROPOSED AREA/HEC	%	PROPOSED AREA /M2	# OF EXPECTED HOUSE UNITS	EXPECTED POPULATION	DENSITY OF HOUSE UNITS/HECT	DENSITY OF POPULATION / HECT
A	0.00	0.00	0	0	0	-	-
B	0.00	0.00	0	0	0	-	-
B1	0.00	0.00	0	0	0	-	-
C	6.13	2.99	30632	196	772	32	126
D	0.00	0.00	0	0	0	-	-
URBAN ZONE & FUTURE EXTENSION	6.13	2.99	30632	196	772	32	126



HARET HAMZEH - 2010						
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A		0	A 40%-1.20	0	A 40%-1.20	
B		0	B 35%-1.05	0	B 35%-1.05	
B1		0	B1 30%-0.9	0	B1 30%-0.9	
C	81684	61263	C 25%-0.50	15315.75	C 25%-0.50	
D		0	D 15%-0.30	0	D 15%-0.30	
TOTAL	81684	61263	TOTAL	15315.75		
D1	125688	94266	D1 20%-0.40	18853.2	D1 20%-0.40	377667
E	466220	349665	E 5%-0.10	0	E 5%-0.10	
E1	171079	128309.25	E1 5%-0.05	171079	E1 5%-0.05	
F	1203222	902416.5	F 5%-0.05	1203222	F 5%-0.05	
H		0	H 2.5%-0.05	0	H 2.5%-0.05	
			PUBLIC SPACES	639423.05		
TOTAL	2047893	1535919.75	TOTAL	1408469.95		

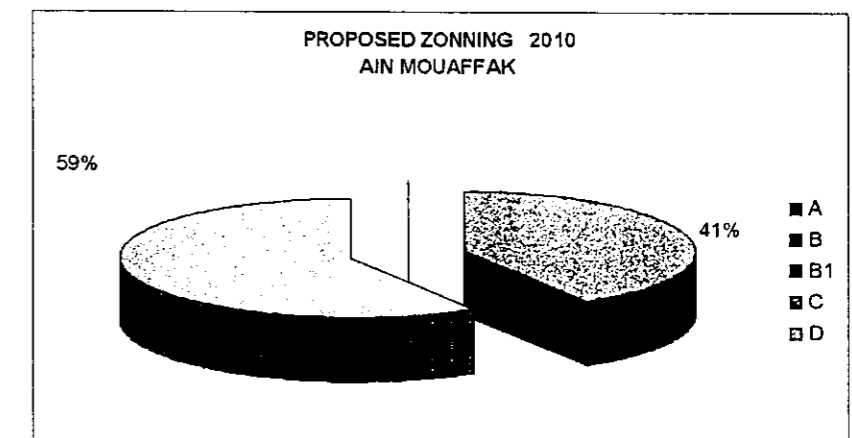
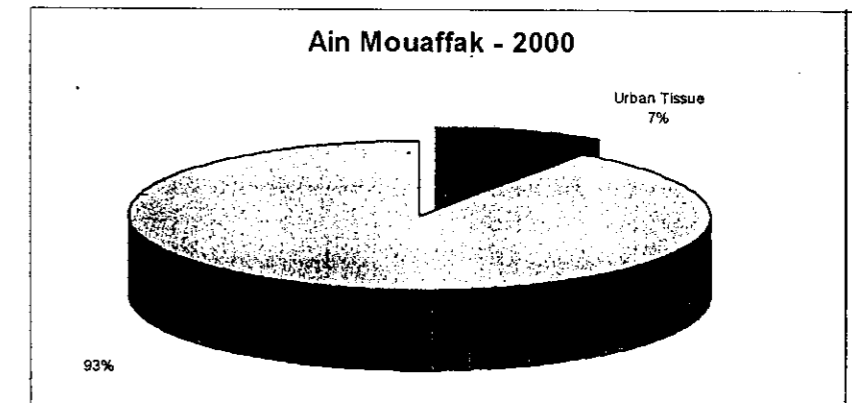


• عين موفق :

بعكس منطقة حارة حمزة العقارية ، تعتبر منطقة عين موفق أصغر منطقة عقارية بمناطق منطقة الدرس . وهي تمتاز بسعة مساحات أراضيها الجرداء وبتشتت مساكنها الذي لا يتجاوز عددهم الأربعة عشر مسكناً ، ويتجانس مساحة عقاراتها السبعة والثلاثون .
من هنا ، فقد إقترحنا توحيد منطقة الإمتداد (D) بالبلدة بنسبة ٤٠ % من مساحتها الإجمالية بإستثمارات خفيفة وشروط محددة ، وذلك من جهة منطقة بعلمشميه حيث تتداخل أحياء عين موفق بأحياء إمتدادات بعلمشميه بما فيها شبكات البنى التحتية على أنواعها .
هذا مع العلم بأن أكثرية سكان عين موفق يعتبرون أنفسهم غير تابعين لعين موفق وهي تعتبر بالمفهوم العمراني جزء من نسيج أطراف بعلمشميه .
ولقد إقترحنا المنطقة المتاخمة لحارة حمزة وبمساحة تساوي حوالي ٦٠ % كمنطقة زراعية، مشكلة منطقة إمتدادات زراعية وحرورية خضراء تتصل بعضها ببعض من الجهة الشرقية الشمالية .

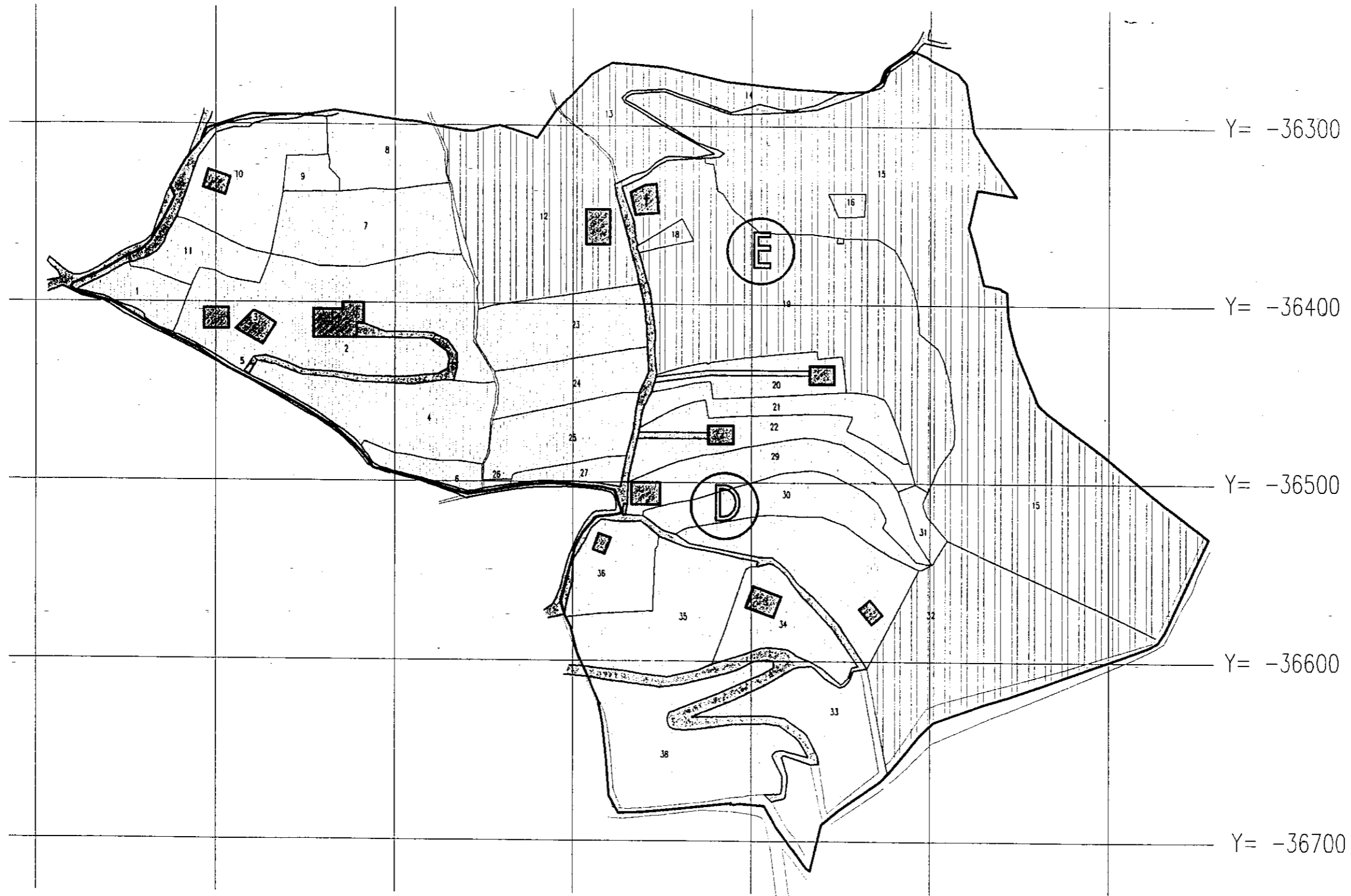
الجدول التالي يوضح لنا المساحة الإجمالية المخصصة لكل منطقة ، بالإضافة إلى مجموع المساكن وعدد السكان المقدر وبالتالي الكثافات المرتقبة لسنة ٢٠١٠ .

AIN MOUAFFAK - 2010					
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL	TOTAL
A		0	A 40%-1.20	0	A 40%-1.20
B		0	B 35%-1.05	0	B 35%-1.05
B1		0	B1 30%-0.9	0	B1 30%-0.9
C		0	C 25%-0.50	0	C 25%-0.50
D	80645	60483.75	D 15%-0.30	9072.5625	D 15%-0.30
TOTAL	80645	60483.75	TOTAL	9072.5625	
D1		0	D1 20%-0.40	0	D1 20%-0.40





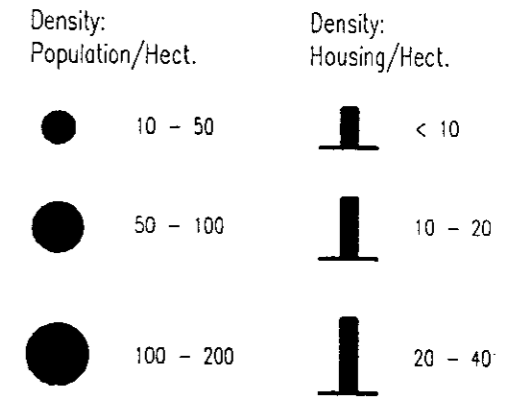
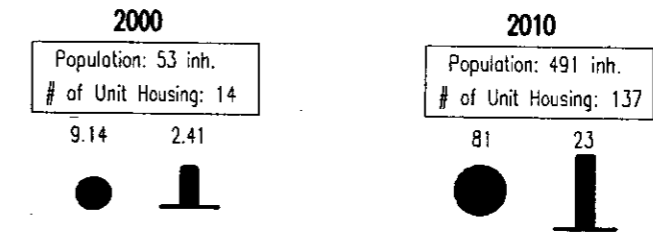
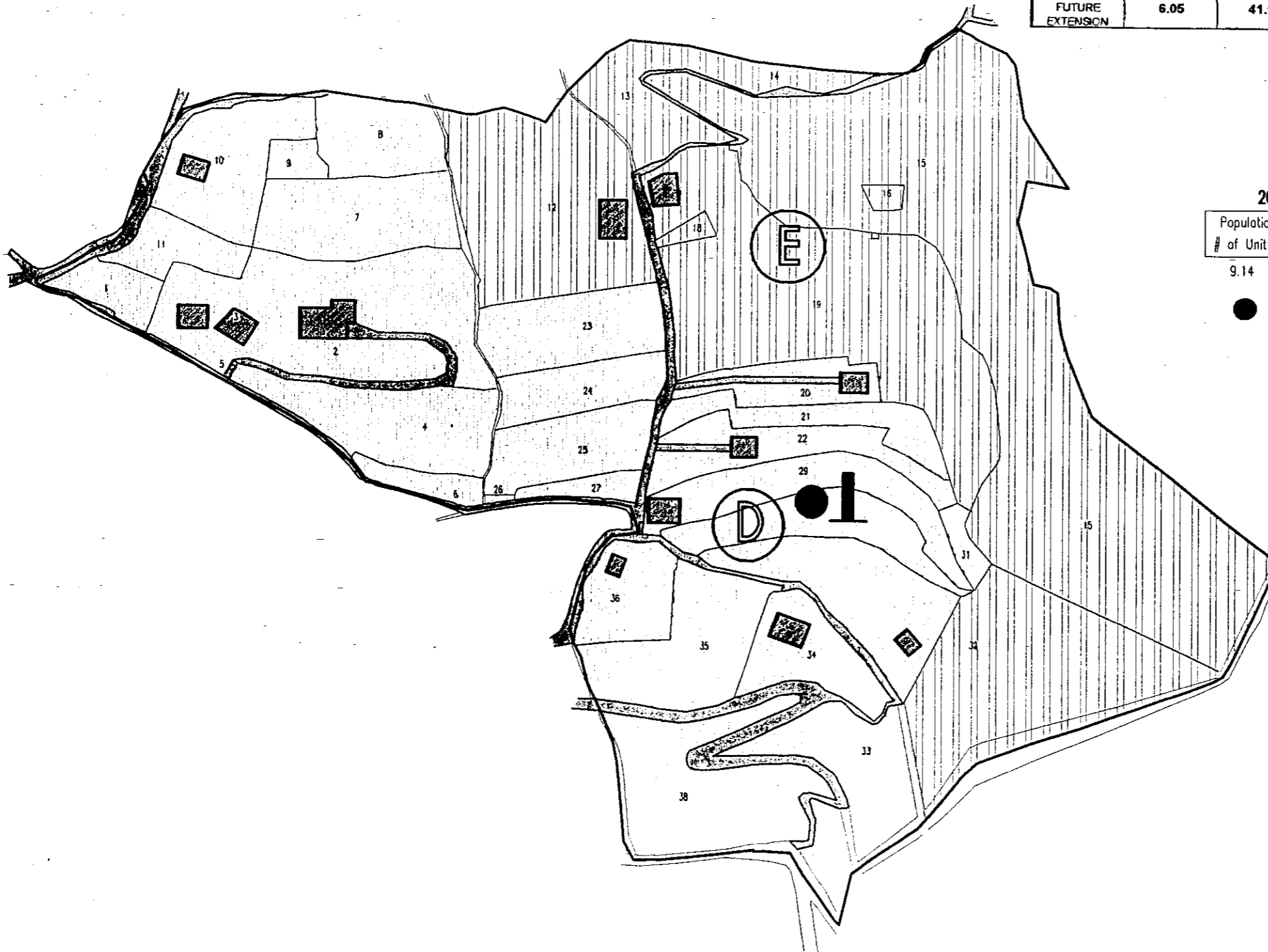
X= -324000 X= -323900 X= -323800 X= -323700 X= -323600 X= -323500 X= -323400



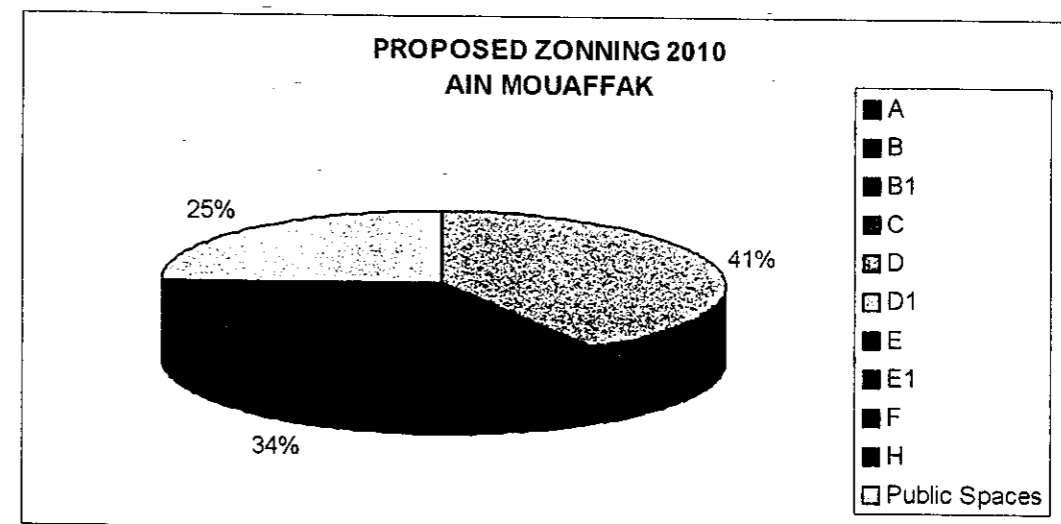
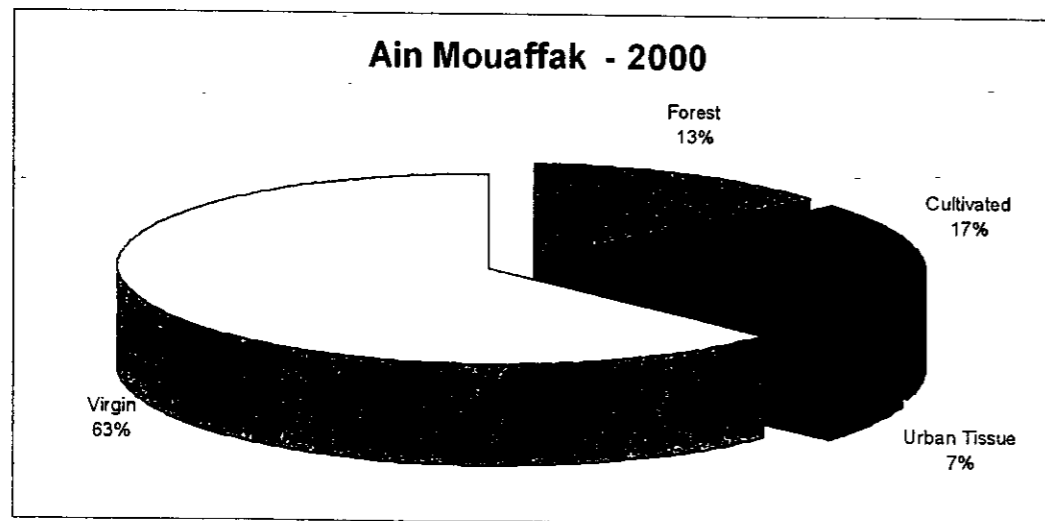


AIN MOUAFFAK - 2010

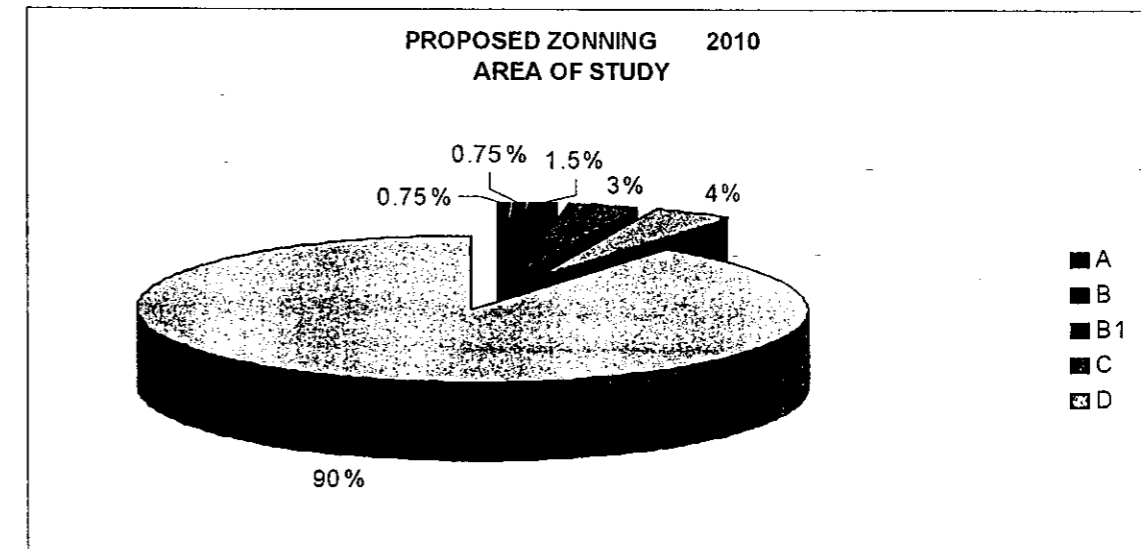
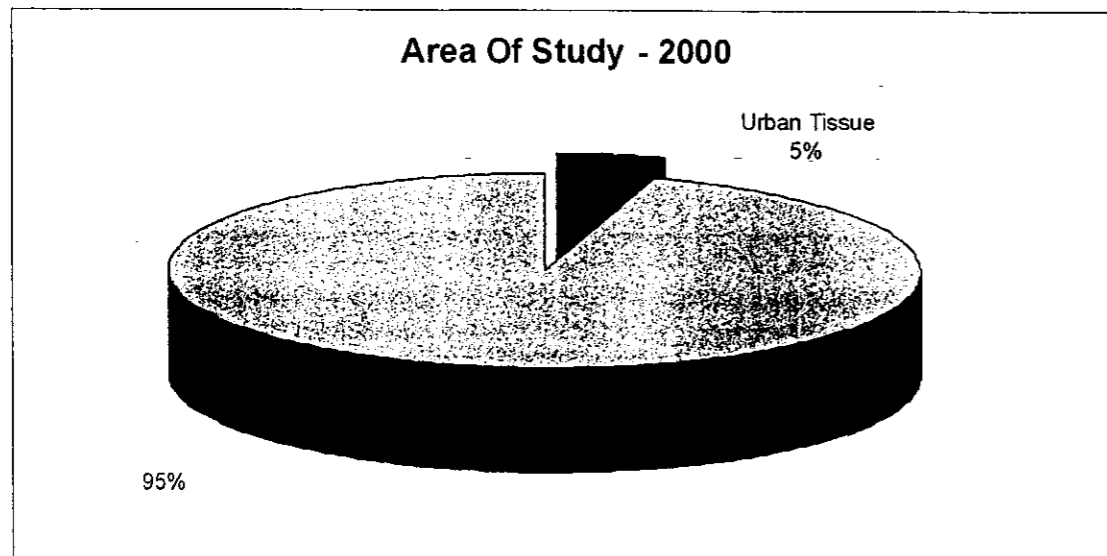
ZONE	PROPOSED AREA/HEC	%	PROPOSED AREA /M2	# OF EXPECTED HOUSE UNITS	EXPECTED POPULATION	DENSITY OF HOUSE UNITS/HECT	DENSITY OF POPULATION/ HECT
A	0.00	0.00	0	0	0	-	-
B	0.00	0.00	0	0	0	-	-
B1	0.00	0.00	0	0	0	-	-
C	0.00	0.00	0	0	0	-	-
D	6.05	41.14	18145	137	491	23	81
URBAN ZONE & FUTURE EXTENSION	6.05	41.14	18145	137	491	23	81



AIN MOUAFFAK - 2010						
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A		0	A 40%-1.20	0	A 40%-1.20	
B		0	B 35%-1.05	0	B 35%-1.05	
B1		0	B1 30%-0.9	0	B1 30%-0.9	
C		0	C 25%-0.50	0	C 25%-0.50	
D	80645	60483.75	D 15%-0.30	9072.5625	D 15%-0.30	
TOTAL	80645	60483.75	TOTAL	9072.5625		
D1		0	D1 20%-0.40	0	D1 20%-0.40	
E	66360	49770	E 5%-0.10	0	E 5%-0.10	
E1		0	E1 5%-0.05	0	E1 5%-0.05	
F		0	F 5%-0.05	0	F 5%-0.05	
H		0	H 2.5%-0.05	0	H 2.5%-0.05	
			PUBLIC SPACES	137932.4375		
TOTAL	147005	110253.75	TOTAL	9072.5625		

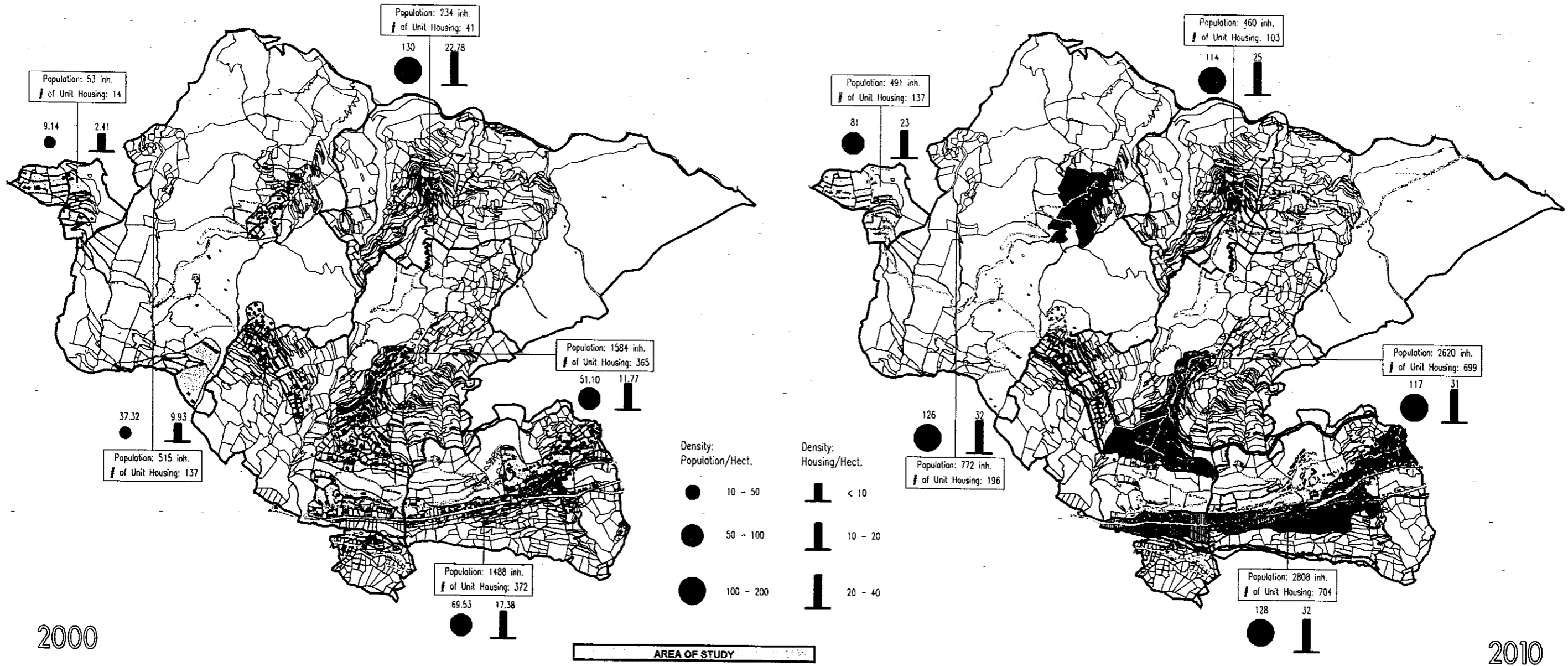


Area of Study - 2010							
ZONE	ORIGINAL	25% PUBLIC	LEFT AREAS		SUPERFICIAL		TOTAL
A	47457	11864.25	35592.75	A 40%-1.20	14237.1	A 40%-1.20	
B	51515	12878.75	38636.25	B 35%-1.05	13522.6875	B 35%-1.05	
B1	111049	27762.25	83286.75	B1 30%-0.9	24986.025	B1 30%-0.9	
C	268653	67163.25	201489.75	C 25%-0.50	50372.4375	C 25%-0.50	
D	330041	82510.25	247530.75	D 15%-0.30	37129.6125	D 15%-0.30	
TOTAL	808715	119668.5	606536.25	TOTAL	140247.8625		
D1	691774	172943.5	518830.5	D1 20%-0.40	103766.1	D1 20%-0.40	



URBAN ZONE & FUTURE EXTENSION

VILLAGE	PROPOSED AREA/HEC	%	PROPOSED AREA /M2	# OF EXPECTED HOUSE UNITS	EXPECTED POPULATION	DENSITY OF HOUSE UNITS/HECT	DENSITY OF POPULATION/HECT
KRAYEH	22.00	25.05	136509	704	2808	32	128
RAS EL HARF	22.45	14.45	132068	699	2620	31	117
KTALEH	4.03	2.58	15888	103	460	25	114
HARET HAMZEH	6.13	2.99	30632	196	772	32	126
AIN MOUAFFAK	6.05	41.14	18145	137	491	23	81
FUTURE EXTENSION	60.65	9.80	333242	1839	7151	30	118

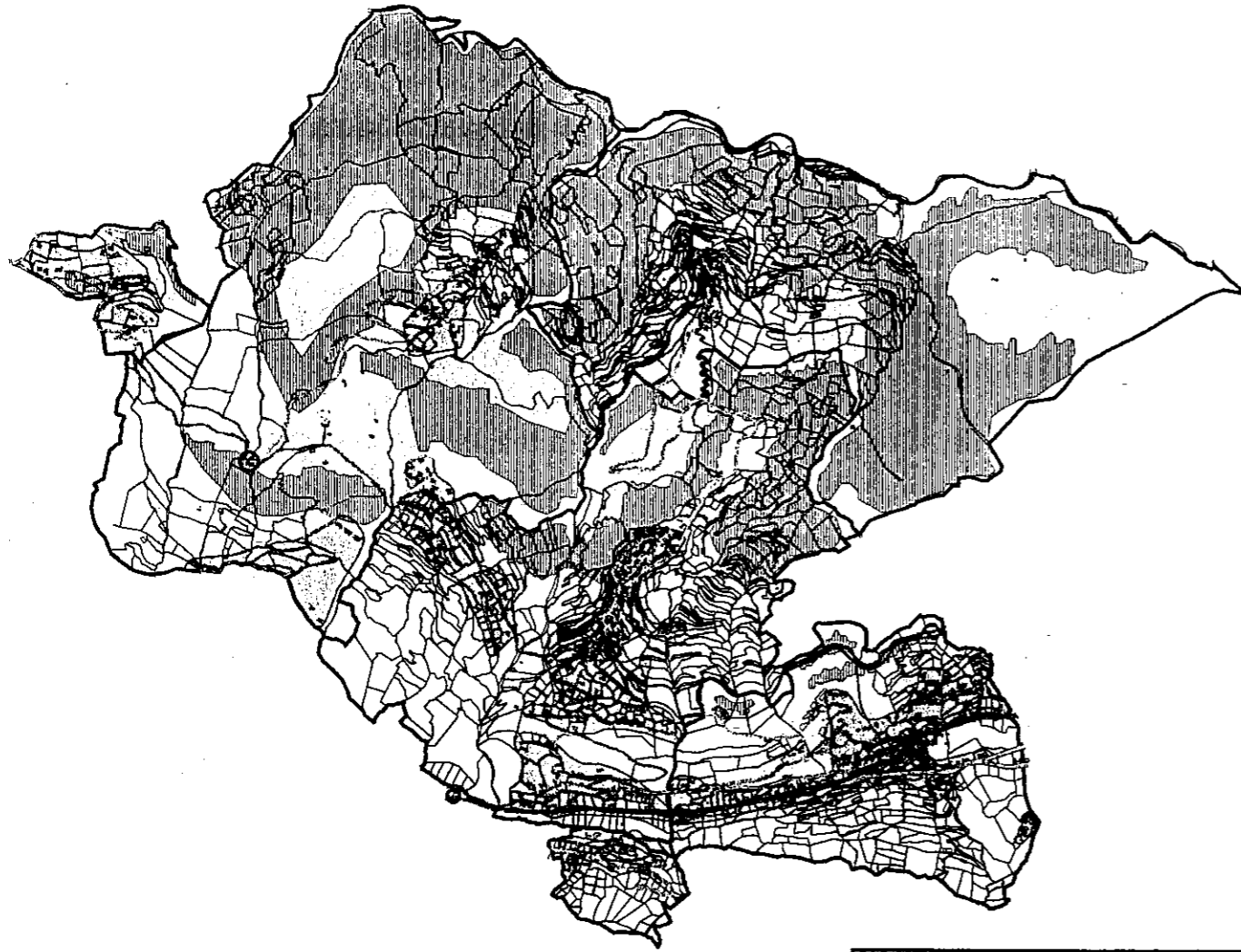


2000

2010

AREA OF STUDY

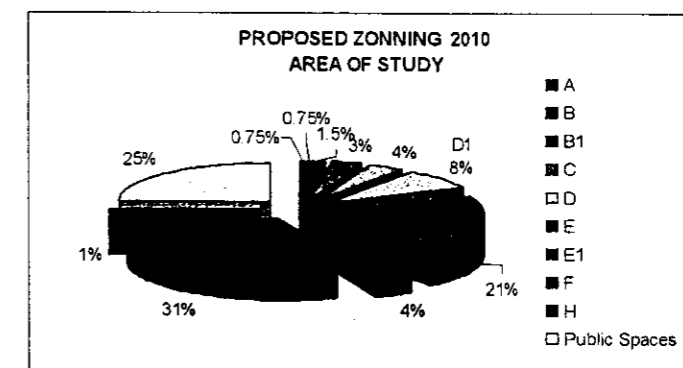
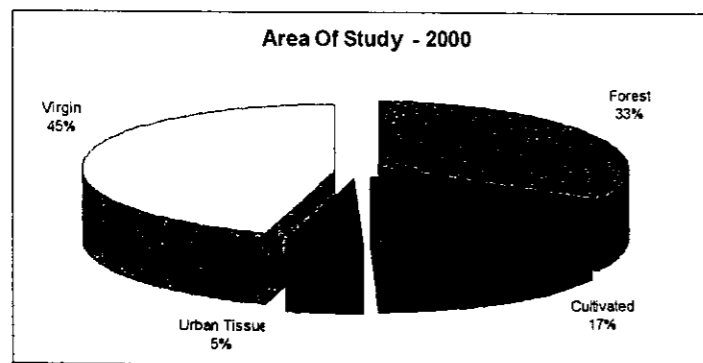
VILLAGE	PROPOSED AREA/HEC	PROPOSED AREA /M2	# OF EXPECTED HOUSE UNITS	EXPECTED POPULATION	DENSITY OF HOUSE UNITS/HECT	DENSITY OF POPULATION/HECT
KRAYEH	87.83	219590	1132	4516	13	51
RAS EL HARF	155.42	218813	1158	4342	7	28
KTALEH	155.91	15888	103	460	1	3
HARET HAMZEH	204.79	68338	438	1722	2	8
AIN MOUAFFAK	14.70	18145	137	491	9	33
AREA OF STUDY	818.65	540774	2968	11630	5	19



2000

2010

Area of Study 2010					
ZONE	ORIGINAL	LEFT AREAS		SUPERFICIAL	TOTAL
A	47457	35592.75	A 40%-1.20	14237.1	A 40%-1.20
B	51515	38638.25	B 35%-1.05	13522.6875	B 35%-1.05
B1	111049	83286.75	B1 30%-0.9	24986.025	B1 30%-0.9
C	268653	201489.75	C 25%-0.50	50372.4375	C 25%-0.50
D	330041	247530.75	D 15%-0.30	37129.6125	D 15%-0.30
TOTAL	808715	606538.25	TOTAL	140247.8625	
D1	691774	518830.5	D1 20%-0.40	103766.1	D1 20%-0.40
E	1725109	1293831.75	E 5%-0.05	0	E 5%-0.05
E1	364238	273178.5	E1 5%-0.05	364238	E1 5%-0.05
F	2478603	1858952.25	F	2478603	F
H	118041	88530.75	H 2%-0.02	0	H 2%-0.02
			PUBLIC SPACES	3099625.038	

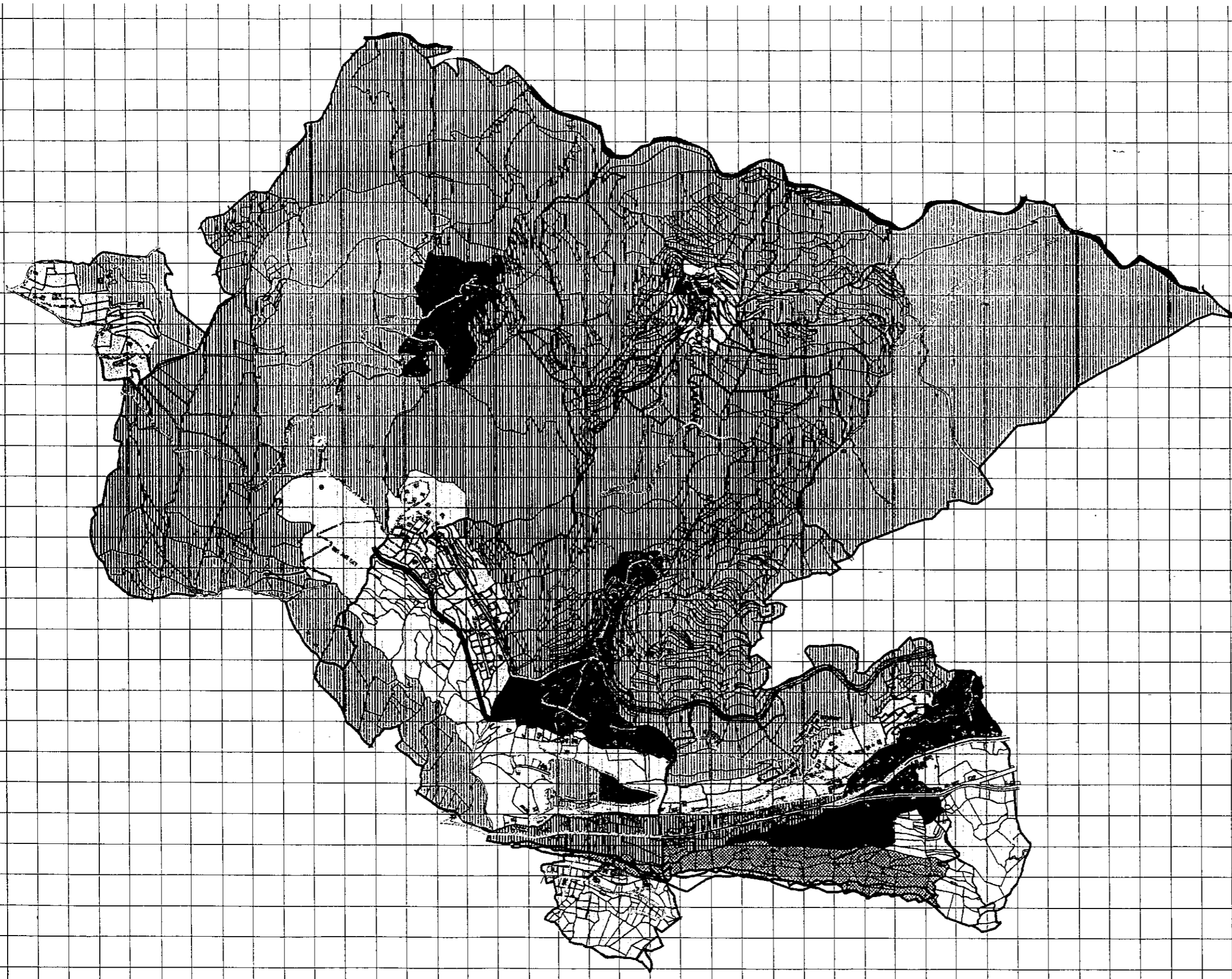




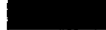








الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

5 - المخطط التوجيهي المقترح :

- تقسيم وتصنيف المناطق ونظام البناء والفرز والضم والاستثمار
- الشروط الخاصة والعامة .
- شبكة الطرقات .



- | | | |
|---|----|-----------------|
|  | A | سكن قديم |
|  | B | سكن حالي وتجارة |
|  | B1 | سكن وتجارة |
|  | C | امتداد اول |
|  | D | امتداد ثانى |
|  | D1 | سياحة |
|  | E | زراعة |
|  | E1 | امتداد مستقبلي |
|  | F | احراج |
|  | H | منطقة |
|  | S | رياضة |
|  | J | حدائق |

نظام البناء والفرز والضم والاستثمار

العلو الأقصى للبناء باستثناء اقفاص السلام والمساعد وخزانات المياه وتكنات القرميد والمتكات	عدد الطوابق	معدل الاستثمار العام الأقصى	معدل الاستثمار السطحي الأقصى %	التراجعات			القطع الموجودة الصالحة للبناء			الافراز			المنطقة	
				التراجع الخلفي م/ط	التراجع الجانبي م/ط	التراجع عن حدود التخطيط والطريق	العمق الادنى بعد التخطيط م/ط	الواجهة الدنيا بعد التخطيط م/ط	المساحة الدنيا بعد التخطيط م ²	العمق الادنى م/ط	الواجهة الدنيا م/ط	المساحة الدنيا م ²		
12,50 م	3	1,20	40	3	3	لغرض التراجع مع حد الذي قدره 3م عن حدود الطريق	12	12	250	16	16	600	A	سكن قديم
12,50 م	3	1,05	35	3	3		15	15	400	20	20	800	B	سكن حالي وتجارة
13,50 م	3	0,9	30	4,5	4,5		15	15	500	20	20	1000	B1	سكن وتجارة
10 م	2	0,50	25	4	4		16	16	600	25	25	1200	C	امتداد اول
9 م	2	0,30	15	4,5	4,5		20	20	600	25	25	1200	D	امتداد ثنائي
9 م	2	0,40	20	4,5	4,5		20	20	750	25	25	1500	D1	سكن خاص
10 م	2	0,40	20	6	6		30	30	3000	50	50	3000		مطاعم ومقاهي
10 م	2	0,40	20	10	10		30	30	7000	60	80	7000		مؤسسات سياحية
5 م	1	0,05	5	6	6		30	30	5000	35	35	10000	E	زراعة
5 م	1	0,05	5	6	6		30	30	5000	35	35	10000	E1	امتداد مستقبلي
5 م	1	0,02	2	6	6	30	30	1500	40	40	3000	H	منطقة	
يحظر فيها البناء باستثناء الانشاءات المسموح بها بموجب قانون الاحراج												F	احراج	

التصميم التوجيهي العام لمناطق
القرية - رأس الحرف - فتالة - حارة حمزة - عين موفق

يخضع البناء ضمن هذه المناطق للأحكام والشروط الخاصة والعمامة التالية :

شروط خاصة

- في المناطق (A) :
- يمنع في هذه المناطق إنشاء وإستثمار المؤسسات المصنفة من أي فئة كانت بإستثناء محلات البقالة
- في المناطق (B) :
- يسمح بالإضافة إلى بيوت السكن بإنشاء المحلات المصنفة من الفئة الثالثة غير المزرعة أو المضرة التالية : المحلات التجارية - صلات العرض - المطاعم - المقاهي - الملاهي - دور السينما - محلات الكوي والتنظيف على البخار - تجارة المنتوجات الحرفية - الأفران ؛ وذلك في الطابق الأرضي .
- في المناطق (B1) :
- يسمح بالإضافة إلى بيوت السكن بإنشاء وإستثمار المؤسسات التالية :
• المؤسسات المصنفة من الفئة الثالثة كما هو محدد للمنطقة (B)
• المؤسسات المصنفة من الفئة الثانية الغير المزرعة و المضرة والتي تقدرها الإدارة ،
شُرط أن لا تتجاوز مساحتها ٦٠ % من مساحة الطابق الأرضي ، وأن لا تطل على
ولجهة الطريق العام إلا الواجهات المخصصة لصالات العرض والتجارة .
- يسمح في هذه المناطق بمحطات توزيع المحروقات السائلة وغسيل وتشحيم السيارات من الفئة الأولى .
- يسمح في هذه المناطق بإنشاء طابق الأعمدة المسمى Pilotis .
- يجب أن لا تتجاوز مساحة الطوابق السفلية المسقط الأفقي لأكبر طابق علوي مهما كانت وجهة إستعماله ، كما وإنه يمنع إنشاء أكثر من طابق سفلي واحد
- تخصص في العقارات المتاخمة للطرق العامة والخاصة على إختلافها مسار على مسافة متر واحد من حدود العقار على الأقل وضمن التراجع القانوني
على طول واجهة العقار (بإستثناء المدخل المخصص للسيارات) ، وذلك لزراعة الأشجار ، على أن لا تزيد المسافة بين الشجرة والأخرى عن ثلاثة أمتار
- في المناطق (C) :
- يسمح بالإضافة إلى بيوت السكن وفي العقارات المجاورة للطرق الرئيسية بإنشاء وإستثمار المؤسسات ذات الطابع السياحي كالمقاهي والمطاعم والملاهي
وذلك في الطابق الأرضي ، على أن لا تتجاوز مساحتها ٤٠ % من مساحة الطابق الأرضي ولا تزيد واجهاتها عن ٤٠ % من الواجهة الرئيسية لهذا الطابق .

• في المناطق (D) :

- يمنع إنشاء وإستثمار المؤسسات المصنفة من أي فئة كانت .
- يمنع قطع الأشجار خارج المسقط الأفقي للبناء ، كما وأنه يفرض غرس الأشجار على أنواعها في الفسحات الحرة والتراجعات ، على أن لا يقل عددها عن شجرة واحدة لكل ثلاثون مترا " مربعا" وعلى أن تظهر مواقعها على خرائط الترخيص ، ولا تعطى رخصة الإسكان إلا بعد غرسها .
- يجب أن تبنى الواجهات بالحجر بنسبة لا تقل عن ٥٠ % من مساحتها الإجمالية .
- يجب إستعمال القرميد الأحمر لتغطية سطوح الأبنية بنسبة لا تقل عن ٦٠ % من المسقط الأفقي للبناء .
- يجب تلبس جدران الدعم من الحجر الطبيعي أو الدبش .

• في المناطق (D١) :

- يسمح بالإضافة إلى بيوت السكن بإنشاء وإستثمار المؤسسات السياحية على أنواعها .
- تخضع الأبنية في هذه المنطقة للشروط ذاتها العائدة لمنع قطع الأشجار خارج المسقط الأفقي للبناء ومعدل عدد الأشجار المطلوب غرسها كما المنطقة (D) .
- تخضع الأبنية في هذه المنطقة للنسب ذاتها العائدة لنسب تلبس الحجر على الواجهات ونسب إستعمال القرميد الأحمر على السطوح كما المنطقة (D) .
- تخضع جدران الدعم أيضا" كما للمنطقة (D) لتلبسها من الحجر الطبيعي أو الدبش .
- يرفق بملف رخصة البناء بالإضافة إلى المستندات المنصوص عليها بقانون البناء :

- مجموعة صور فوتوغرافية مركبة تظهر عليها العقار بكامل حدوده ومبين عليها موقع البناء المطلوب ترخيصه موقعة من المهندس المصمم .
- خريطة طوبوغرافية لخطوط المناسيب لأرض العقار الطبيعية مبين عليها مواقع الأشجار الموجودة وموقعة من المهندس .
- في حال مخالفة شروط مواد التلبس ، يجب أخذ موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني بعد تضمين ملف التصميم مواصفات مواد التكبسية المقترحة ، وخرائط واجهات البناء ومنظور معماري يبين علاقة الواجهات الأربعة بعضها ببعض فيما يعود لمواد البناء المستعملة .

• في المناطق (E) :

- يسمح في هذه المناطق وفي المواقع البعيدة عن السكن والتي لا ينتج عنها أي تشويه أو إزعاج أو ضرر ، وبعد موافقة المديرية العامة للتنظيم المدني المسبقة بإنشاء وإستثمار :
- المزارع والمزارب لتربية المواشي والدواجن والصناعات الزراعية .
- كما يسمح ضمن هذه المناطق بإنشاء الأبنية الزراعية والسكن الخاص لمالك الأرض ولولاده عل أن لا تتجاوز مساحة البناء الإجمالية ١٥٠ م^٢ .

• في المناطق (E١) :

- يسمح في هذه المناطق بإنشاء بيوت للسكن شرط الإلتزام بنسب الإستثمارات المسموح بها في نظام البناء والفرز والضم والفرز والإستثمار المرفق .

٢-١- مساحة القطع والشكل الناتجين عن عملية الفرز والضم والفرز :

يجب أن تتوفر في العقارات الناتجة من الفرز والضم والفرز المساحة الدنيا والشكل المحددين في النظام الخاص للمنطقة الواقع فيها المشروع .

٢-٢- تحسين لعدد قياسات بعض العقارات وزيادة لمساحات بعضها : يمكن السماح بإجراء ، عملية فرز وضم على أجزاء ، منها ضمن الشروط التالية :

أ- في العقارات التي تفوق مساحتها عن المساحة الدنيا لقطع الإقراز المحددة في هذا النظام شرط أن لا تنقص مساحة كل هذه العقارات بعد عملية الفرز والضم عن المساحة الدنيا لقطع الإقراز المحددة في هذا النظام .

ب- في العقارات التي تفوق مساحة بعضها المساحة الدنيا لقطع الإقراز يمكن فرز قسم منها لضمه الى عقارات مجاورة مهما كانت مساحة هذه الأخيرة شرط أن تبقى للعقارات التي اقتطع قسم منها بعد عملية الفرز مستوفاة لشروط قطع الإقراز وفقاً لما هو محدود في نظام المنطقة .

٢-٣- فرز أو ضم وفرز العقارات المبنية :

بالإضافة الى الشروط المفروضة في مشاريع الضم والفرز في البنود ٢-١ و ٢-٢ يجب أن تكون نسبة مساحة الأبنية إلى مساحة العقارات المفروضة مطابقة لمعدل و عامل الإستثمار المفروضين في نظام المنطقة ويجب أن تكون المسافة بين الأبنية الموجودة والحدود المستحدثة بمقدار التراجع القانوني المعروض في هذه الحالات .

٢-٤- المساحات المخصصة للطرق والحدائق والملاعب والخدمات العامة ضمن مشروع الفرز والضم والفرز :

يتوجب على كل مشروع فرز وضم وفرز تفوق مساحته عشرة آلاف متر مربع أن لا تقل المساحة الإجمالية للطرق والحدائق والملاعب والخدمات العامة العائدة للمشروع عن خمس وعشرين بالمائة من المساحة الإجمالية .

يمكن للإدارة في حال تقسيم العقار إلى خمس قطع وما دون أن لا تقل مساحة كل قطعة ناتجة عن هذا التقسيم عن أربعة أضعاف المساحة الدنيا المفروضة للإقراز في المنطقة ، الإكتفاء بفرض الحد الأدنى اللازم لتأمين الطرق الخاصة بالمشروع وعدم التقيد بنسبة الخمسة والعشرين في المائة المفروضة أعلاه شرط أن يفرض ارتفاع يسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بوجوب تطبيق نسبة الخمسة والعشرين بالمائة في حال إقراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد .

٢-٥- الطرق والفسحات المخصصة لدوران السيارات الناتجة عن الفرز والضم :

يقتضي تأمين طرق بعرض عشر أمتار على الأقل وفسحات مخصصة لدوران السيارات لجميع القطع الناتجة عن مشروع الفرز والضم والفرز شرط أن يكون القطر الأدنى أو الضلع الأدنى للفسحات المخصصة لدوران السيارات مرة ونصف عرض طريق الإقراز .

٢-٦- التسامح بعرض طرق الإقراز :

أ- إذا كانت الطريق المستحدثة في مشروع الفرز والضم والفرز غير قابلة للإمتداد ومخصصة لأربع قطع وما دون لقطع غير قابلة للتجزئة فيمكن عندئذ تخفيض عرض الطريق إلى ثمانية أمتار .

ب- إذا كانت الطريق المستحدثة لا تصلح لتكون طريق للسيارات بل درجا " نظرا " لقوة إنحدارها، يسمح عندئذ بتخفيض عرضها إلى ستة أمتار مع فرض براح أدنى مترين جانبي الدرج .

ثالثاً - المدافن :

مع مراعاة الأحكام الخاصة العائدة للمدافن يشترط في إختيار الأرض التي ستخصص للمدافن أن يؤخذ بعين الإعتبار طبيعة الأرض والمناطق المجاورة لها وتأثيرها على المياه الجوفية والمساحات اللازمة وتأمين طرق المواصلات .

يتوجب على كل طلب بإنشاء مدفن بيان المساحة اللازمة بالنسبة للأهلين المستفيدين من هذا المدفن (نسبة مئوية المساحة لكل شخص) .

تبت المديرية العامة للتنظيم المدني بكل طلب يقدم بإنشاء مدفن على حدة وعلى ضوء الأسس أعلاه .

رابعاً : كل تفسير وتوضيح لنصوص هذا النظام والشروط العامة والخاصة يصدر عن المديرية العامة للتنظيم المدني بعد موافقة للمجلس الأعلى عليه .

شبكة النقل وحركة السير :

كما تبين لنا من خلال الدراسة المنجزة لواقع الطرقات في منطقة الدرس ، فإن كثافة حركة السير الرئيسية تتحصر بشكل أساسي على طريقين رئيسيين :
 - الطريق الرئيسي الذي يخترق خراج بلدة رأس الحرف جنوباً "مرورا" بوسط القرية باتجاه بلدات قبيع والشبانية ، وهو يختبر بمثابة الشريان الأساسي لمناطق وبلدات كافة مناطق المتن الأعلى من بحدود وحتى كفر سلوان شرقاً .
 - الطريق الرئيسي الذي يمر بمحاذاة بلدة عين موفق مروراً "بوسط منطقة حارة حمزة ليصل إلى بلدة رأس الحرف وصولاً" حتى منطقة القرية .

أما بالنسبة للطرقات القائمة الأخرى لمنطقة الدرس ، فقد تبين لنا من خلال زيارتنا المتكررة بأن الشبكة الحالية غير مترابطة ولا تغطي كافة المناطق ، والموجود منها غير صالح فنياً وهو بحاجة إلى إعادة تأهيل . فالطرقات الثانوية التي تربط البلدات بعضها ببعض والتي تنتشر داخل الأحياء تعاني بمجملها من ضيقها ، وهي تتداخل بشكل عشوائي بين المساكن دون أي تنظيم . أما الطرقات الزراعية فهي أيضاً غير مكتملة ولا تغطي حاجة المناطق الزراعية بشكل كاف .

من هنا ، فإن التناغم إلى شبكة الطرقات الرئيسية منها والفرعية والتي تشكل همزة الوصل بين تلك المناطق والمناطق المحيطة أمر أساسي لوضع مخطط توجيهي مستقبلي ومتكامل .
 أما بالنسبة لمراشيم الطرقات التي تغطي منطقة الدرس ، فمنها ما هو مصدق غير منفذ ومنها ما هو ملحوظ غير مصدق ومنها ما هو مشاريع غير مكتمل الدرس ، وهناك طرقات أمر واقع لا وجود لتخطيطها .
 على ضوء هذا الواقع ، نرى أنه من الطبيعي أن يتم المخطط بلحظ جميع التجهيزات الضرورية خاصة منها الطرقات فالطرقات هي الوسيلة الوحيدة للتنقل بهدف تأمين حركة السكان والتبادل التجاري ضمن البلدات كلها وبين البلدات المجاورة والمتصلة بها .
 من هنا ، فقد عمدنا إنسجاماً مع تقسيم وتصنيف المناطق ، وإطلاقاً من الطرقات الحالية ، إلى تصميم شبكة متكاملة متممة للنمو العمراني المقترح . تزيد بطبيعة الحال كثافة هذه الطرقات في الأماكن المقترحة للسكن الحالي والمستقبلي ، وتقل حيث الأماكن أقل كثافة أو مقترحة لإستعمالات أخرى .
 تتميز هذه الشبكة بكونها شاملة ومترابطة وذات تسلسل منطقي تبعاً للحاجات المطلوبة .

♦ الطرقات الرئيسية ، المحلية والداخلية :

إن وظيفة هذه الطرقات هي أيضاً تأمين تنقل الأفراد والبضائع ، كما إنها تؤمن الإتصال بين الشوارع الرئيسية والمساكن . تجدر الإشارة هنا أننا اقترحنا اعتماد عرض أدنى ١٠ أمتار لهذه الطرق مع العلم أن الشوارع القائمة حالياً لا تلتزم بمواصفات فنية مقبولة وغالباً ما يصعب تعديلها أو تقويمها .
 بالإضافة إلى تأمين حركة الآليات لنقل الأفراد والبضائع وجب لحظ مسالك متكاملة للمشاة عبر تجهيز الأرصفة على جوانب الطرقات الرئيسية والثانوية المحلية وعبر أدراج حيث تقوى الإنحدارات .
 إن عملية تنظيم إستعمال هذه الطرقات من شأن السلطات المحلية حيث يجب أن تضع خطة متكاملة للسير المحلي تتماشى مع الظروف والمتطلبات في حينها .
 أما بالنسبة لمواقف السيارات ، فلقد لاحظنا موقفاً عمومياً للسيارات ، الأول عند ساحة بلدة القرية وهو يخدم السيارات العمومية التي تتطلق من وإلى البلدة . والثاني لحظ على طريق رأس الحرف من الجهة الشمالية بين التجمع الرياضي المقترح والحديقة العامة حيث يمكن أن يخدم بالوقت ذاته التجمعات السكنية التي تحيطه بالإضافة إلى الأفراد التي تتوافد من خارج البلدة بالمناسبات الرياضية والإحتفالات .
 لا بد لنا من الإشارة هنا بأن الشبكة المقترحة للمنطقة هي شاملة ومتكاملة بحيث أنها يمكن أن تخدم كافة المناطق السكنية المقترحة وتربط كافة الأحياء بعضها ببعض مع تجنب التركيز على طريق رئيسية واحدة للبلدة كما هو حالياً لتخفيف الضغط على حركة المرور بالمستقبل .
 مع العلم بأن المواصفات المقترحة للطرق هي واقعية إلى حد كبير بدليل إقتراحنا أرقام معقولة لعرض الطرقات لتسهيل تنفيذها دون الإصطدام بعقبات ، لا سيما داخل البلدات .

و قد جاءت شبكة الطرقات المقترحة على الشكل التالي :

في القرية ، تتفرع الطرقات الثانوية من الطريق الرئيسي نحو مناطق الإمتدادات المقترحة . وهي جاءت متوازية مع إتجاه طبيعة مناسيب الإحذارات الطبيعية للمنطقة . ولقد إقترحنا من الناحية الجنوبية طريق وسطي بإتجاه الشرق يبدأ من الطريق الرئيسي في منطقة رأس الحرف يفصل بين المنطقة (B1) للقرية والمنطقة (H) ويخترق المنطقة السكنية (C) بوسطها وصولاً " حتى المنطقة (B) . يتفرع من هذا الطريق طريق يربطها عند وسط البلدة على الطريق الرئيسي وآخر يصلها بالمنطقة (D1) المقترحة بين القرية و قبيع . من هذا الطريق يتفرع صعوداً " طريق يربط المنطقة السكنية بالقرية حتى منطقة عين صوفر جنوباً " .

أما من الجهة الشمالية فقد إقترحنا طريق ثانوي يتفرع من الطريق الرئيسي عند أول القرية ليحتضن المنطقة (D) المقترحة حتى المنطقة (C) من الجهة الشرقية مع قبيع ، فاصلاً " المناطق السكنية عن المنطقة الخضراء (E) . ومن وسط الضيعة عند أول المنطقة (A) ، يتفرع طريق آخر فاصلاً " منطقة وسط الضيعة عن المنطقة (D) ليعود ويتصل بالطريق الأول عند آخر المنطقة (C) صوب الشرق مع قبيع .

أما فيما يتعلق بطرقات رأس الحرف ومن منطلق حصر الإمتدادات العمرانية بإتجاه الجنوبي الغربي للمحافظة على المناطِق الخضراء من الجهة الشمالية ، وتماشياً " مع مبدأ تأمين تخديم هذه المناطق ، فقد إقترحنا شبكة طرقات متكاملة تخترق منطقة الإمتدادات المقترحة ، كرس منها ما هو مصدق وأضيفت إليها طرقات أخرى تماشياً " مع طبيعة الأرض المنحدرة . وقد جاءت مترابطة متوازية مع الطريق الرئيسي القائم بين رأس الحرف وحارة حمزة وإتصلت من جهة الغرب مع مناطق إمتدادات حارة حمزة .

أما الطريق الرئيسي الحالي الذي يربط القرية نزولاً " نحو وسط رأس الحرف مروراً " بمناطق الإمتدادات على جوانب المنطقة المخصصة للنشاطات الرياضية ، وبحكم طبيعة الأرض المنحدرة القائم عليها هذا الطريق ووضع الفني المتردي ، فلقد اقترحنا بالإضافة إلى تعديل عرضه ضرورة تأهيله بما يتناسب مع وظيفته كشریان أساسي يربط منطقة القرية بكافة مناطق منطقة الدرس .

أما بالنسبة للطريق الملحوظ الذي يصل وسط البلدة نحو وسط بلدة قتالة ، ونظراً " لضيق عرضه الذي لا يتجاوز في بعض الأحيان الأربعة أمتار ، فإننا نقترح أيضاً " توسيعه وإعادة تأهيله بما يتناسب مع الواقع الصعب من جهة طبيعة الأرض القائم عليها ومع واقع التمدد العمراني الملاصق له خصوصاً " على أطراف مساكن الضيعة الملاصقة له .

أما الطرقات المقترحة لمنطقة قتالة ، وتجانساً " مع حصر الإمتدادات من جهة الغرب وإقترح إمتدادات مستقبلية نحو الشرق ، كان لا بد من إقترح طريق بعرض لا يقل عن ١٢م يخترق منطقة الإمتدادات المقترحة ويصل حتى المناطق الزراعية حتى حدودها عند الوادي شرقاً " . يمكن لهذا الطريق تأمين حركة المزارعين لتنشيط مساحات الزراعة والاحراج من ناحية ، والحفاظ عليها خصوصاً " ما يتعلق بالحرانق التي تلتهمها بين الحين والآخر . وبالنسبة لمنطقة حارة حمزة ، فقد اقترحنا تكريس إمتداد الطريق الذي يربطها بطريق رأس الحرف المصدق باعتباره الشريان الرئيسي الذي يربطها بالمناطق المجاورة لها خصوصاً " نحو بلدة عين موفق - بعلمشيه . يتوزع من هذا الطريق طريق قائم بإتجاه الشمالي الشرقي نزولاً " يصل حتى تجمع المساكن ، وهو يعاني أيضاً " من سوء حالته وضيق عرضه ، إقترحنا إعادة تأهيله ضمن الشروط الفنية السليمة بحيث يمكنه القيام بوظيفته كشریان أساسي لأهالي المنطقة .

ولقد إقترحنا بعين موفق طريق متفرع من طريق حارة حمزة - بعلمشيه يخترقها عند الحد الفاصل بين منطقة الإمتدادات والمناطق الخضراء المقترحة يقوم بربطها بالمناطق المحيطة ويصل مساكنها المبعثرة بعضها ببعض .

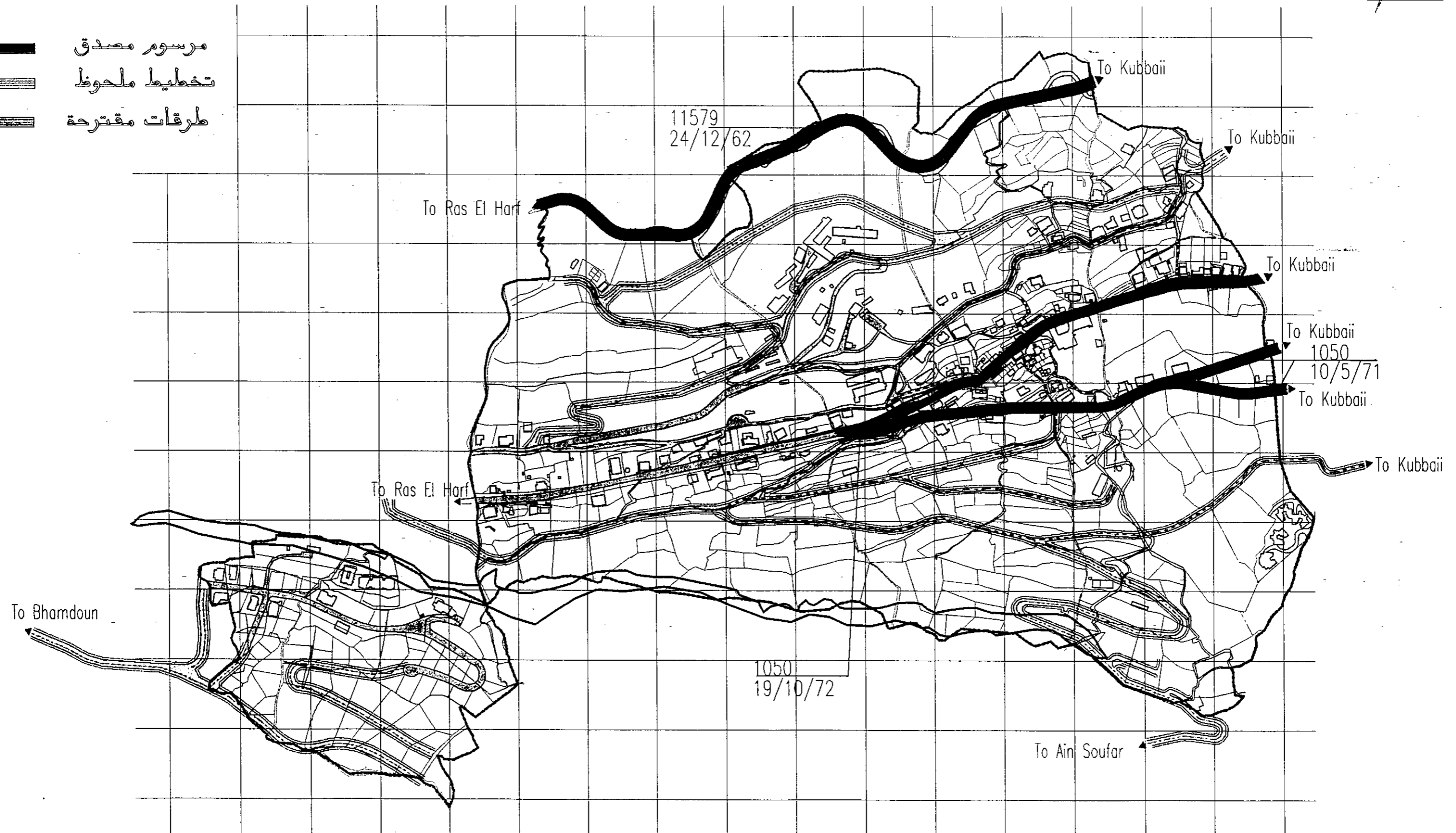
مع الإشارة بأن عرض كامل الطرقات المقترحة لا يجب أن يقل عن ١٠ أمتار ، وأن حدود الإستملكات لكامل الطرقات للمقترحة أو القائمة والمقترح تعديلها يصار تحديده وفقاً " للواقع .

على كل حال ، فإن خريطة شبكة الطرقات لمنطقة الدرس ، تبيّن لنا بوضوح كل ما يتعلق بكافة الطرقات المقترحة منها والمصدقة .

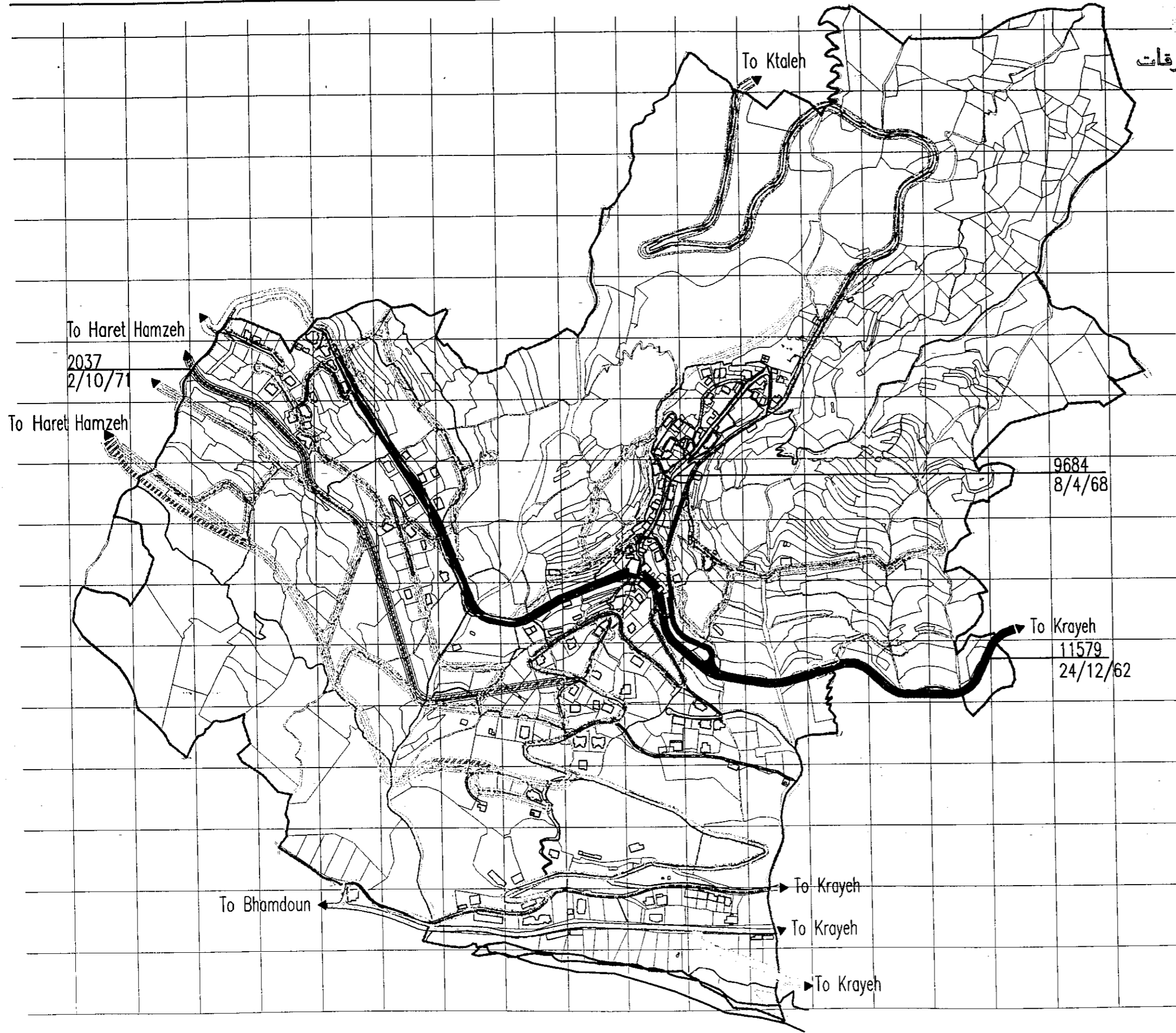
القرية - شبكة الطرقات








- مرسوم مصدق
- تخطيط ملحوظ
- طرقات مقترحة

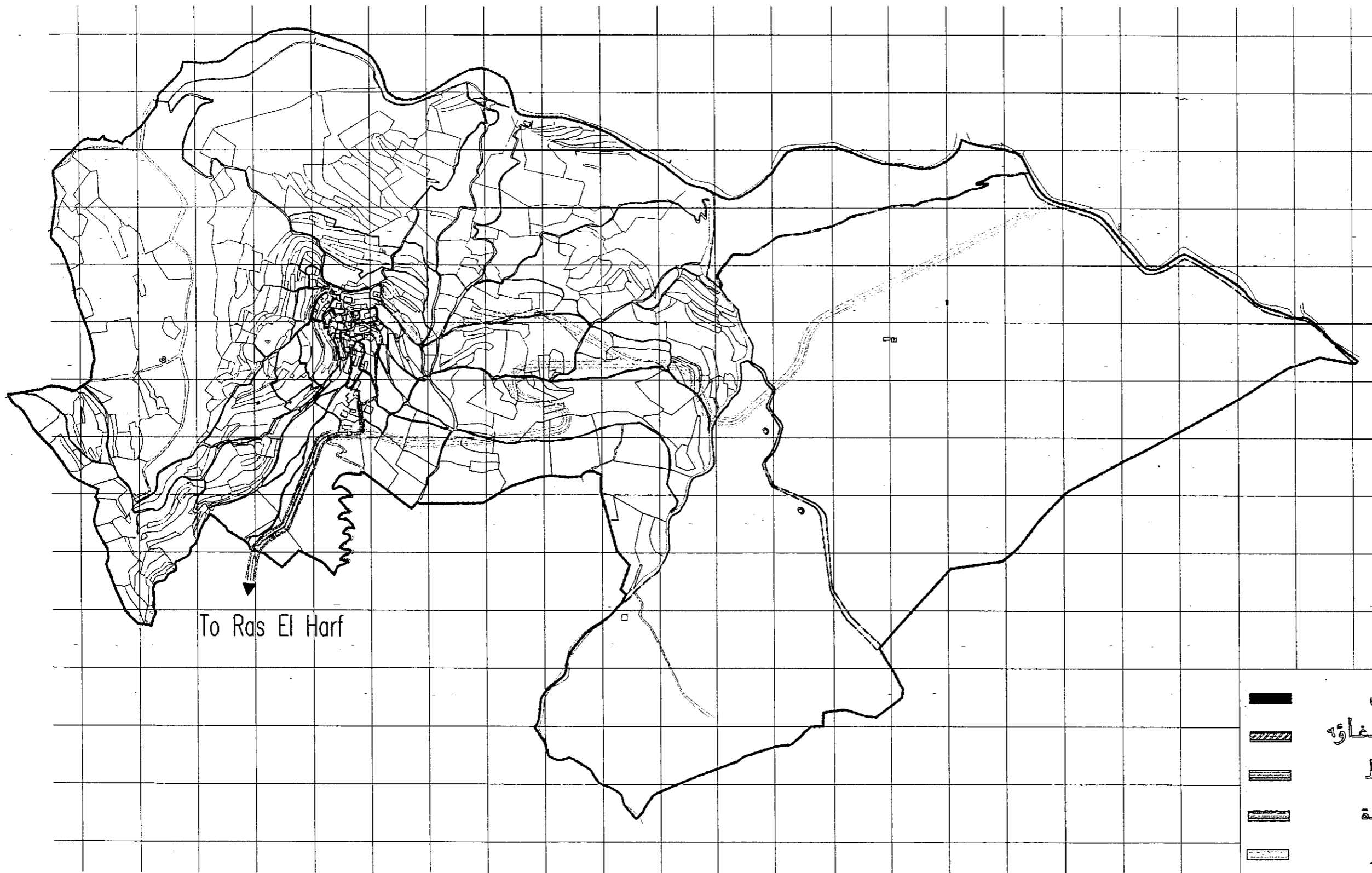


رأس الحرف - شبكة الطرقات

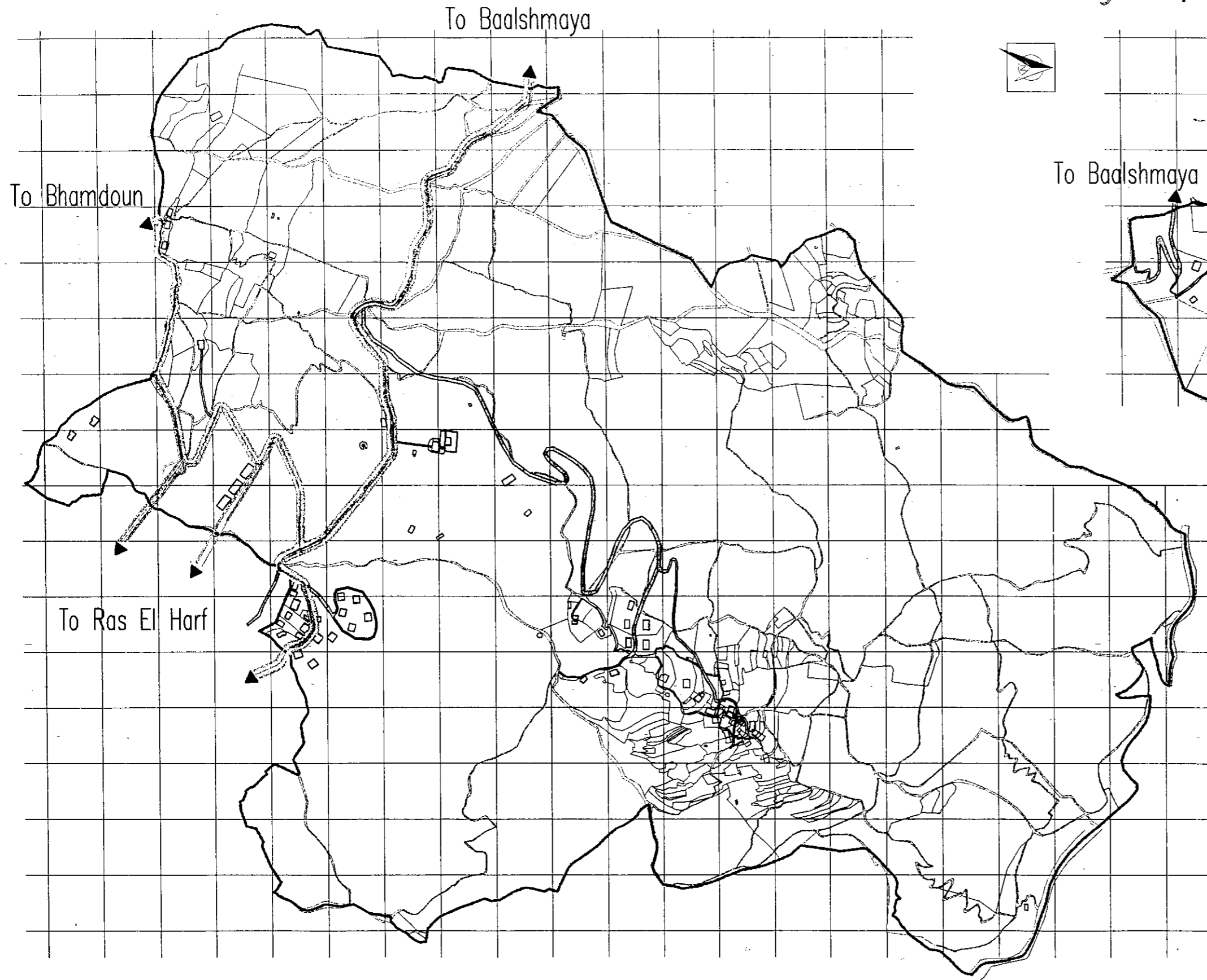


-  مرسوم مصدق
-  مرسوم مراد الغاؤه
-  تخطيط ملحوظ
-  طرقات مقترحة
-  مشروع مرسوم

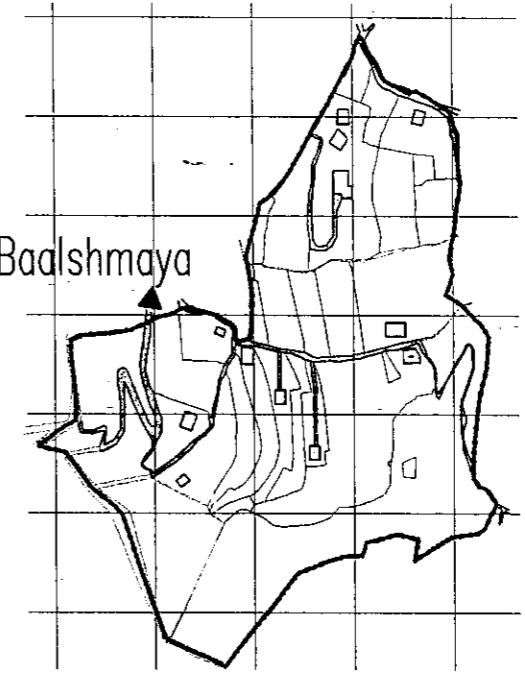
قتاله - شبكة الطرقات








حارة حمزة - عين موفق - شبكة الطرقات

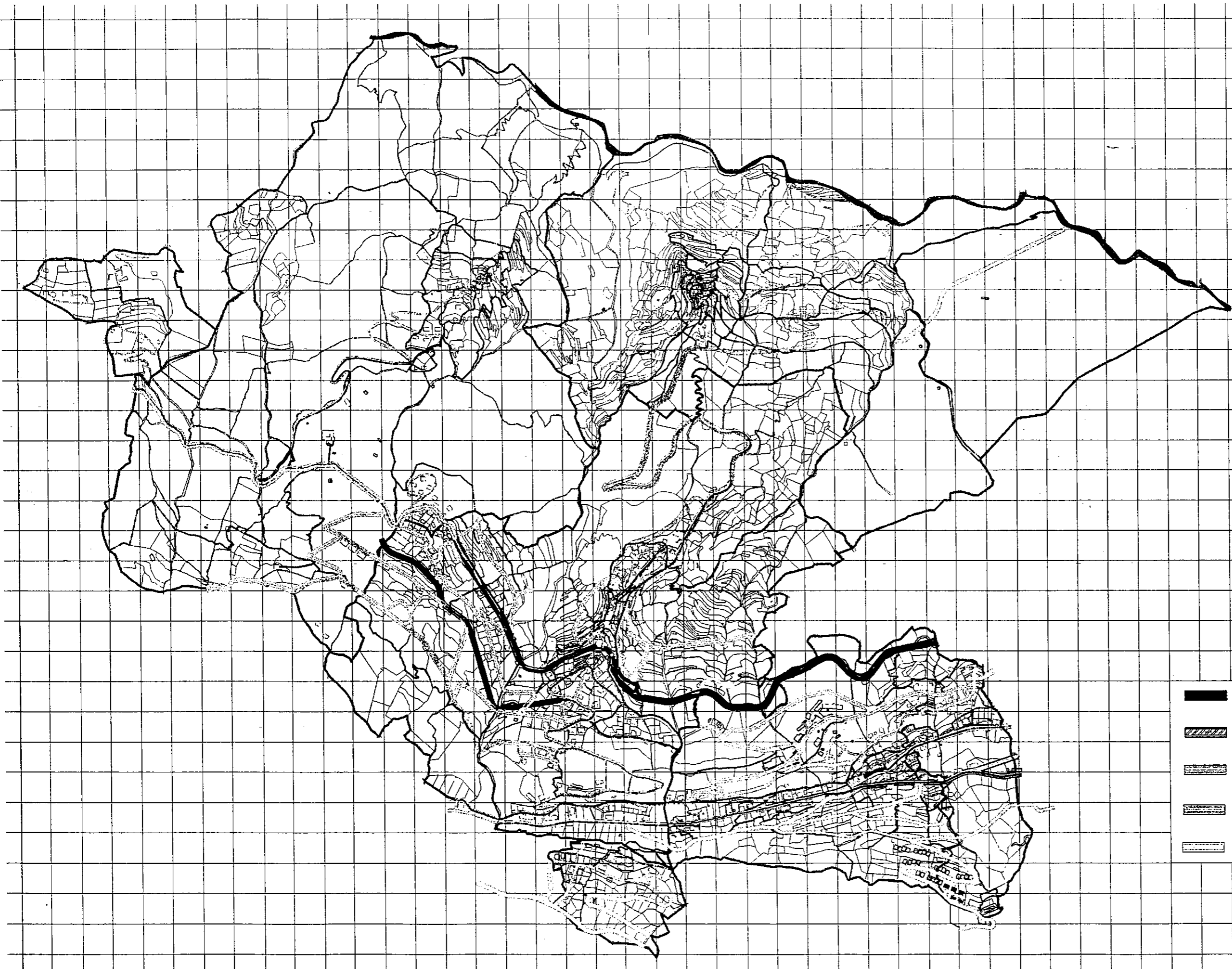
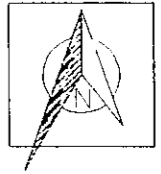







To Baalshmaya



-  مرسوم مصدق
-  مرسوم مراد الغاؤه
-  تخطيط ملحوظ
-  طرقات مقترحة
-  مشروع مرسوم

شبكة الطرقات



-  مرسوم مصدق
-  مرسوم مراد الغاؤه
-  تخطيط ملحوظ
-  طرقات مقترحة
-  مشروع مرسوم

6 - التجهيزات العامة والمرافق الحيوية

- المياه .
- تصريف المياه المبتذلة والنفايات .
- قطاع الكهرباء والهاتف .
- القطاع الصحي .
- المرافق الثقافية ، الرياضية والمدافن .
- القطاع التربوي .

التجهيزات العامة والمرافق الحيوية :

قبل البدء بعرض التوصيات اللازمة لكل من قطاعات التجهيزات العامة ، لا بد لنا من لفت النظر إلى ضرورة القيام بوضع خطة مستقبلية شاملة للبنى التحتية ، وتفعيل التنسيق المستمر خاصة بالنسبة لقطاعات المياه ، الصرف الصحي ، شبكات الهاتف والكهرباء .

♦ **قطاع المياه** : تنقسم مشاكل المياه في منطقة الدرس إلى قسمين . مشكلة مصادر المياه ومشكلة شبكات التوزيع . بالنسبة لمصادر المياه ، فلقد تبين لنا بأن المصادر الحالية التي تغذي المنطقة تنحصر بمصادر ينابيع الباروك وبمرمب وبعض من مصادر مياه الآبار الخاصة التي تنتشر ببعض من البلدات ، التي لا تكفي الحاجة الآتية للسكان ، إذ تبين لنا بأن حاجة المنطقة الإجمالية للمياه تصل إلى حوالي ٥٥٠,٠٠٠ ليتر/يومي ، بينما لا تتعدى كمية المياه الموزعة حالياً " ٢٥٠,٠٠٠ ليتر/يومي ، أي بمعدل ٦٤ ليتر يومي للشخص الواحد . فكيف يمكن تغطية حاجات السكان المستقبلية المطلوبة والموزعة على البلدات الخمس كالتالي :

القرية	٣١٦٠٠٠ ليتر/يومي
رأس الحرف	٣١٤٠٠٠ ليتر/يومي
حارة حمزة	٩٩٠٠٠ ليتر/يومي
قتالة	٤٩٠٠٠ ليتر/يومي
عين موفق	١٥٠٠٠ ليتر/يومي

من هنا ، فإنه لا بد من وضع دراسة متكاملة للبحث عن مصادر جديدة للمياه ، وذلك لتلبية الحاجات السكانية المستقبلية التي تقدر بحوالي ٨٠٠,٠٠٠ ليتر/يومي .

أما بالنسبة لمشكلة شبكات التوزيع فإنها تعاني بشكل أساسي من عدم إكمالها وعدم وصولها إلى كافة أحياء المناطق السكنية ، رغم محاولة وزارة المهجرين تغطية النقص فيها عبر تنفيذ مشاريع جديدة لشبكات التوزيع وإنشاء خزانات للبلدات . بناءً على ذلك ، لا بد من وضع دراسة متكاملة لتحظ الشبكات الضرورية للأحياء السكنية الحالية مع الأخذ بعين الاعتبار ، وعلى ضوء المخطط التوجيهي المقترح إمكانية إنشاء شبكات توزيع في مناطق الإمتدادات وإضافة خزانات إضافية لتغطية الحاجات المستقبلية للسكان . مع العلم بأن شبكات التوزيع المطلوبة لهذه المناطق لا تشكل أية عبة فنية من جهة موقعها الجغرافي والطوبوغرافي بالنسبة للشبكات و واقع الخزانات الحالية .

♦ **تصريف مياه الأمطار والمياه المبتذلة** : تبين لنا من خلال الدراسة المنجزة لواقع الصرف الصحي بمنطقة الدرس ، بأن المنطقة بأكملها بنسجها العمراني الحالي تتمتع بشبكة رئيسية للصرف الصحي خصوصاً ببلدات القرية ورأس الحرف . لكن المشكلة الأساسية تكمن بعدم ربط كافة المساكن على هذه الشبكة و ذلك بسبب عدم إنشاء لغاية اليوم محطة تجميع وتكرير لهذه المياه . من هنا ، فإن كافة المساكن القائمة تعتمد التصريف بواسطة آبار الترشيح الإفرانية حتى إننا لاحظنا أن المياه المبتذلة تصب أحياناً في مجاري الوديان والسواقي المكشوفة .

على هذا الأساس ، وانسجاماً مع مناطق الإمتدادات المقترحة ، لا بد من وضع دراسات متكاملة تغطي عملية الصرف الصحي للمناطق المقترحة وربطها بالشبكات الحالية مع الإشارة بأن الشبكات المطلوبة لا يشكل تنفيذها أي عائق فني بحكم وقوعها على منحدرات ضمن شبكة طرق تغطي كافة الإمتدادات المستقبلية .

أما بالنسبة لتصريف مياه الأمطار ، فإن الطبيعة الجغرافية للمنطقة تساعد على تصريف مياه الأمطار ضمن المجاري الطبيعية في مناطق الأحراج والمساحة المزروعة ، أما في المناطق السكنية فإن وزارة المهجرين تقوم حالياً بتغطية إنشاء مجاري المياه على جوانب غالبية الطرق الحالية ، أما في مناطق الإمدادات ، وبطبيعة الحال فإنه يجب عند إنشاء الطرق المقترحة لحظ مجاري للمياه على جوانب الطريق .

♦ **قطاع الكهرباء والهاتف** : تخضع الطاقة الكهربائية التي تتغذى منها منطقة الدرس لوصاية مؤسسة كهرباء لبنان التي قامت خلال الأعوام الماضية بإعادة تأهيل الشبكة الداخلية وتوسيعها وفقاً للحاجات المطلوبة لتشمل كافة المناطق السكنية والتجارية وبشكل جيد . تتوزع التغذية لكل بلدة وفقاً لحاجاتها عبر ثلاثة عشر محطة تحويل بقوة تتراوح بين ١٠٠ ك.ف.أ حتى ٦٦٠ ك.ف.أ و بقوة إجمالية تصل إلى ٢٠٠٠ ك.ف.أ . من هنا ،

وكون المنطقة العمرانية الحالية مغطاة بالطاقة الكهربائية ، لا بد من مؤسسة كهربائية أن تُلحظ بالمستقبل واقع الإمدادات العمرانية المقترحة وتأمين الطاقة اللازمة لها . تقدر قوة الطاقة الإضافية المطلوبة بحوالي ١٥٠٠ ك.ف.أ يمكن أن تتوزع على ثماني محطات تحويل إضافية . أما بالنسبة للهاتف ، فقد قامت الوزارة مؤخراً بتنفيذ خطوط هاتفية تغطي كامل المناطق السكنية من خلال علب توزيع يصل استيعابها الأقصى إلى حدود ٢٤٠٠ خط متصلة بسنترال بحمدون . بذلك ، فعلى الوزارة أن تقوم بالمستقبل بإعداد دراسات لشبكة توزيع جديدة تغطي كامل منطقة الإمدادات من خلال العلب الهاتفية الموجودة والتي تكفي قدرتها على تغطية المتطلبات المستقبلية .

♦ **القطاع الصحي** : لا بد لنا من الإشارة في هذا المجال ، وكما تبين لنا من خلال زيارتنا للمنطقة ، أن كافة بلدات منطقة الدرس تعاني من نقص هاد على صعيد الطبابة والإستشفاء، وأن الأجهزة الطبية الخاصة منها والعامّة غير متواجدة في المنطقة ، بحيث يلجأ الأهالي إلى المستوصفات والمستشفيات المجاورة وفي الحالات الصعبة إلى العاصمة بيروت . يجدر التوقف إزاء هذا الواقع لإعادة النظر بالسياسة الصحية ليس بمنطقة الدرس فقط بل بمنطقة المتن الأعلى بشكل عام .

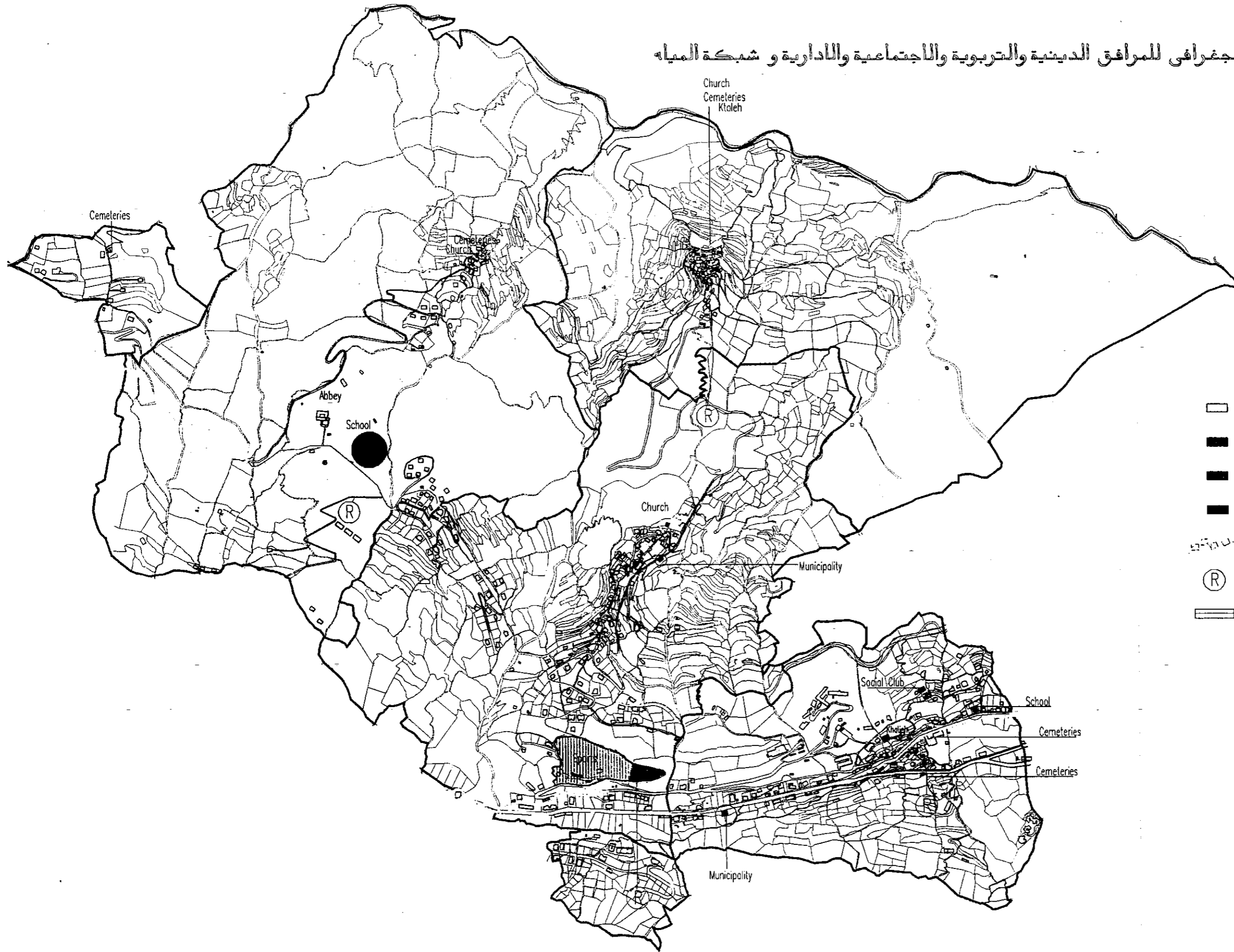
♦ **المرافق الرياضية والثقافية والدينية** : تفتقر كافة بلدات منطقة الدرس إلى المرافق الثقافية والاجتماعية والرياضية نظراً لعدم وجود أندية ومؤسسات إجتماعية في هذا المجال . من هنا فقد اخترنا منطقة جنوبي منطقة رأس الحرف كنقطة وسطية متاخمة للطريق الذي يصل إلى القرية كنقطة التقاء تؤمن فيها النشاطات الرياضية على أنواعها مع تأمين موقف للسيارات وحديقة عامة . إن حاجة المنطقة إلى مثل هذه النشاطات أمر ملح و ضروري بغية أية نشاطات رياضية بالمنطقة . تبلغ المساحة المخصصة للتجمع حوالي ٢٥٠٠٠ م^٢ حيث يراعي اختيار الموقع ضمن منطقة سكنية بحيث تتساوى المسافات لجميع السكان للوصول إليه ، وحيث يمكن أن يشكل هذا التجمع استقطاباً للمناطق المجاورة للمتن الأعلى .





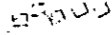


كما النشاطات الرياضية ، فالمنطقة بافتقارها إلى مراكز للنشاطات الثقافية ، لا بد في المستقبل من إنشاء مركز ثقافي يضم قاعة للاحتفالات و مكتبة ومخبرفات السخ ... نقتراح في هذا المجال اختيار موقعه ليس ببعيد عن مركز التجمع الرياضي بحيث يمكن أن يكون في منطقة وسطية تربط البلدات بعضها ببعض وتشكل حافظاً انصهاراً للشباب بكل إنتمائاتهم .

أما بالنسبة للمدافن ، فإن المشكلة ليست مطروحة بالنسبة لبلدات قتالة ، رأس الحرف ، حارة حمزة و عين موفق ، إذ إن كافة مدافن هذه البلدات متواجدة على أطراف التجمعات السكنية قرب مراكز العبادة على أملاك للوقف . وهي لن تتأثر بالإمدادات العمرانية المستقبلية حتى في حال توسعها . أما بالنسبة لبلدة القرية فإن المدفن الرئيسي للبلدة يقع متاخماً للضيعة القديمة بجوار المنازل . لذلك وبسبب عدم وجود حالياً عقارات مناسبة تابعة للبلدية أو للوقف بالبلدة ، فإننا نترك اقتراح اختيار موقع المدفن المطلوب تأمينه في المستقبل للمجلس البلدي على أن يراعي موقعه الواقع التنظيمي المقترح للبلدة بعيداً عن الإمدادات المستقبلية مع مراعاة الشروط الفنية والصحية والأحكام الخاصة للمدافن الواردة في الشروط العامة المرفق مع المخطط التوجيهي العام .

♦ **القطاع التربوي:** لقد تم إحصاء مدرسة رسمية إبتدائية و تكميلية واحدة فقط بكامل منطقة الدرس ، لا يتجاوز عدد تلاميذها ١٢٠ تلميذ في بناء معد بالأساس للسكن .
من هنا ، فإن تغطية الحاجة التربوية للمنطقة أمر ملح وضروري خاصة وأن ما نسبته ٢٥ % من عدد السكان هم في عمر الشباب .
في هذا المجال ، وفي منطقة بعيدة عن الإكتظاظ السكاني بين مساحات الاحراج وبالقرب من الطريق الرئيسي ، إقترحنا على عقار كبير ملك للوقف في منطقة حارة حمزة ، تخصيص موقع لإنشاء مدرسة رسمية بكل المراحل التعليمية تقوم بتغطية النقص في هذا المجال .

التوزيع الجغرافي للمرافق الدينية والتعليمية والاجتماعية والادارية و شبكة المياه



-  Religious
-  Schools
-  Social Club
-  Administrative
-  Housing
-  Water Tank
-  Water Pipe

7 - إقتصاد منطقة الدرس

اقتصاد منطقة الدرس :

لقد تبين لنا من خلال الإحصاء الميداني الذي قام به المكتب المكلف أن نسبة العاملين في البلدات الخمس لعام ٢٠٠٠ لقد بلغت ٢٨،٦١ % من مجموع السكان المقيمين الذين شملهم التحقيق موزعين على الشكل الوارد في الجدول أدناه ، علماً أن نسبة السكان المنتمين لفئة الأعمار ٢٥-٦٠ سنة والذي يشكلون القوى العاملة قد بلغت ما نسبته ٤٥،٦٥ % من مجموع السكان .
وبالتالي فإن نسبة ضئيلة من السكان القادرين على العمل عاطلون في الوقت الحاضر أما لعدم رغبتهم في ممارسة أي عمل (ربات بيوت) أو لعدم توفر الفرص لذلك .

أما بالنسبة لتوزيع العاملين على مختلف القطاعات الاقتصادية فقد تبين لنا بأن أعلى نسبة هي للعاملين في قطاع المهن الحرة ، قطاع التجارة والخدمات ومن ثم قطاع الصناعة والبناء .

إن التوزيع النسبي للعاملين يوضح أن نسبة العاملين في قطاع المهن الحرة والتجارة والخدمات بلغت (٦٣،١٧ %) من مجموع العاملين ، مما يوحي ان إقتصاد بلدات منطقة الدرس الحالي يركز بالدرجة الأولى على هذا القطاع ، والدلائل تشير أن العاملين في هذا القطاع يمارسون عملهم خارج منطقة الدرس في المناطق المحيطة القريبة وحتى البعيدة ، نظراً لعدم توافر فرص العمل في نطاق منطقة الدرس تحديداً إلا القليل منهم الذين يعملون في بلدة القرية .
وقد بلغت نسبة العاملين في القطاع العام أدنى نسبة من مجموع القوى العاملة وهي ١٠،٨٠ % ، أما في مجال الصناعة والبناء والذي يشمل الحرفيين و أصحاب الصناعات الخفيفة كالبناء على اختلاف أنواعها والحدادة والمفروشات وميكانيك السيارات الخ... فقد بلغت نسبة العاملين فيه ما يقارب (٢٤،٣٨ %) .
ومن الملفت للنظر ان أدنى نسبة هي للعاملين في قطاع الزراعة ، مع العلم إنه من المفروض أن تشكل نسبة العاملين في هذا القطاع النسبة الكبيرة نظراً إلى إنتشار أراضيها الزراعية على القسم الكبير من الأراضي الواقعة ضمن حدود منطقة الدرس خصوصاً منها زراعة الصنوبر التي تعتبر المدخول الرئيسي للإقتصاد الزراعي في المنطقة .

أما بالنسبة للنشاطات التجارية بشكل عام ، فإننا نلاحظ بأن المنطقة تفتقد لأي نشاط تجاري إلا القليل من المحال التجارية التي تتوزع بين الأحياء السكنية .
إزاء هذا الواقع الإقتصادي المتردي ، وحيث منطقة الدرس تتمتع بمواصفات طبيعية كموقع سياحي مميز خصوصاً في موسم الإصطياف .
وحيث أن نسبة مجموع مساحة الأحراج الصنوبرية المنتجة تشكل حوالي ٣٥ % من المساحة الإجمالية لمنطقة الدرس ،
و إنطلاقاً من المعطيات هذه ، فقد جاء المخطط التوجيهي المقترح لينسجم مع تفعيل إقتصاديات البلدة ، زراعياً و سياحياً بإتخاذ التوجهات التالية :
♦ الحفاظ على كامل مساحات الأحراج الحالية وذلك بحصر كامل الإمتدادات المستقبلية حيث المناطق الجرداء .
♦ خلق مناطق للإنبشاء والإستثمار السياحي في المناطق العالية المظلة على كامل منطقة الدرس مع فرض شروط واضحة خصوصاً فيما يتعلق بنسب الإستثمار والإرتفاعات مع فرض غرس نسبة من الأشجار يتناسب ومساحة العقار للمقام عليها المنشآت .
♦ خلق نقطة جذب وسطية لإقامة النشاطات الرياضية في رأس الحرف على مقربة من الطريق العام لرأس الحرف-القرية .

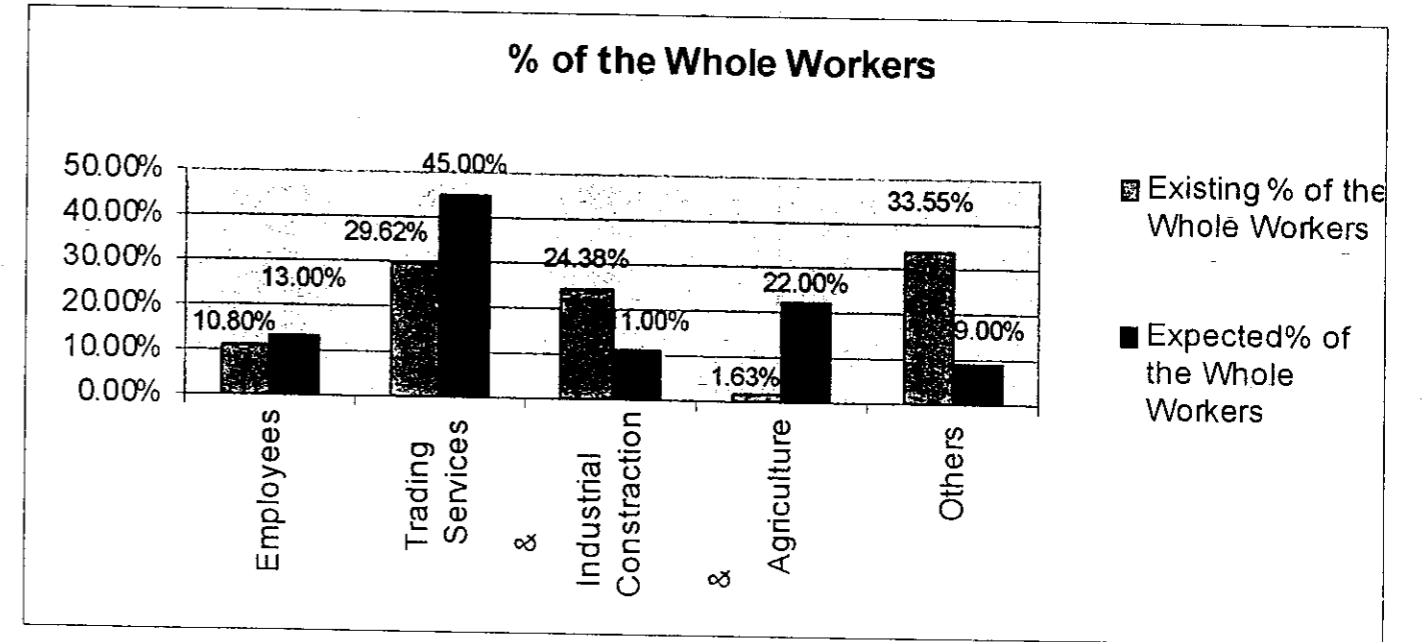
8 - المقومات البيئية المستقبلية والمعايير المقترحة للحفاظ على الغابة الصنوبرية

على ضوء ذلك ، وفي حال الأخذ بالمقترحات كما جاءت بالمخطط المقترح بإيجاد حوافز فرص عمل لشريحة من السكان تصل نسبتها الى ٤٦% ، لا بد أن تنعكس إيجابيا" على تنشيط إقتصاديات منضقة الدرس وتحد من ظاهرة هجرة العاملين إلى الخارج أو إلى المناطق المجاورة طلبا" للقامة العيش .
فالحفاظ على المساحات الخضراء المشكلة من الأشجار الصنوبرية ، وتوسيع وتشجيع المزارعين على إستعمال الوسائل الحديثة لحمايتها من الأمراض التي تفتك فيها والحرائق التي تلتهمها وذلك بالتعاون مع الوزارة والمؤسسات المعنية والبلديات ، لا بد من ذلك بأن ينعكس على نسبة عدد الأشجار الإجمالي حيث يمكن أن يستوعب الهكتار الواحد المستصلح بمعدل ٢٣٠ شجرة ، ليصل عدد الأشجار الإجمالي بالمنطقة إلى حوالي ٥٠٠٠٠ شجرة وبالتالي إلى مدخول سنوي يساوي حوالي \$ ٣,٠٠٠,٠٠٠ وهو ما ينعكس على المدخول السنوي المستقبلي إلى حوالي \$ ٥٠٠ للفرد الواحد ، أي بما يعادل ضعف المدخول الحالي .
أما فيما يتعلق بالمناطق (D١) المخصصة للنشاطات السياحية ، وبالدرجة الأولى فإننا نقدر خلق فرص عمل لحوالي ١٠٠٠ موظف وعامل للمؤسسات المرتقبة في هذه المناطق ، هذا بالإضافة الى ما تدره من ضخ لمداخل هذه المؤسسات والتي لا يمكن أن يقل عن المليونين دولار سنويا" .

و أخيرا" ، وبالنسبة للمدائل الغير مباشرة الناتجة عن النشاطات التجارية التي يمكن أن تخلق من جراء إنشاء مركز التجمع الرياضي في المناطق المحيطة وعلى جوانب الطريق الرئيسي الذي يمر برأس الحرف مرورا" بالقرية في المنطقة المصنعة (B١) .

بالنتيجة ، فالجدول التالي يوضح لنا مقارنة لتوزيع نسب العاملين على مختلف القطاعات الإقتصادية بين سنة ٢٠٠٠ وسنة ٢٠١٠ :

Economic Field	Existing% of the Whole Workers	Expected% of the Whole Workers
Employees	10.80%	13.00%
Trading & Services	29.62%	45.00%
Industrial & Construction	24.38%	11.00%
Agriculture	1.63%	22.00%
Others	33.55%	9.00%





المقومات البيئية لمنطقة الدرس :

كما تبين لنا من خلال دراستنا يمكننا أن نرى بأن الحزام الذي كانت تشكله فيما مضى الأحراج الطبيعية والأشجار المثمرة أخذ في التقلص اليوم عند المنحدرات السحيقة تاركا " التلال لهجوم الباطون المسلح وبالتالي للتصحر الإسمنتي ، ناهيك عن الحرائق التي تلتهم ما تبقى من غطاء أخضر في أجمل الأودية وأغناها تنوعا " نباتيا" بسبب غياب وسائل المكافحة اللازمة ، دون أن تفلح إحتجاجات الهيئات المحلية والمنظمات البيئية .

وقد أصبح التحصر وتشويه معالم الطبيعة صنوان متلازمان للواقع العمراني في تلك المنطقة ، وذلك عائد بطبيعة الحال إلى عدة أسباب من أهمها عدم وجود خارطة شاملة لكيفية استخدام الأراضي اللبنانية على الصعيد العام وفقا " لمؤهلاتها الطبيعية وعدم مراعاة المخططات الموجودة لبعض المدن والقرى - عند توافرها - وبمعظم الحالات للمعايير البيئية في تصنيف الأراضي إضافة إلى المخالفات الناتجة عن عدم إحترام القوانين نظرا " لغياب سلطة المراقبة بفترة الحرب المؤلمة .

كلها أمور تجد إنعكاساتها السلبية في ظاهرة التدمير الهائل للغطاء النباتي الذي أحدثه وما زال التمدد العمراني العشوائي في كافة المناطق اللبنانية ، منها منطقة المتن الأعلى وبالتالي منطقة الدرس حيث كانت تغطي الغابات الصنوبرية مساحات شاسعة من أراضيها .

اليوم ، ومن خلال الإطلاع على أرقام دراستنا الواردة أدناه للواقع الحالي لمنطقة الدرس فإن الغطاء النباتي المتشكل بغالبيته من غابات الصنوبر والنباتات على مختلف أنواعها لا يشكل أكثر من ٣٥ % فقط من مجموع مساحة منطقة الدرس وبالتالي فإن نسبة ٦٥ % المتبقية من الأراضي تتوزع بين مناطق سكنية ومناطق جرداء متصحرة .

لدى قراءتنا لهذه الأرقام ومطابقتها على الواقع الحالي لمنطقة الدرس خصوصا" فيما يتعلق بظاهرة التمدد العمراني فيها ، تستوقفنا ظاهرة بناء المجمعات السكنية في أي مكان بصرف النظر عن التأمين المسبق للبنى التحتية اللازمة لها ناهيك عن نوعية إستعمالات الأرض صخرية كانت أم حرجية ، زراعية خصبة أو قليلة الخصوبة ، سهلة أو على منحدر .

المعيار الأساسي بإختيار موقع المشاريع السكنية من قبل المستثمرين الذي غالبا" ما يكون بعيدا" عن البلدات نظرا" لرخص ثمن الأرض . فكلما ازداد انحدار الأرض كلما قل ثمنها وارتفع معدل استثمارها العام بتحويل الطوابق السفلى إلى طوابق سكنية بعد الحصول على رخصة الإسكان .

من هنا ، فإن الأضرار الناجمة عن إختيار مثل هذه المواقع كثيرة خصوصا" بانعكاساتها السلبية على البيئة المتميزة بغناها النباتي ، حيث الكثافات النباتية للمنحدرات تفوق أضعاف كثافتها في الأماكن المنبسطة فكلما زاد انحدار الأرض ، ازدادت فرص تعرض الأشجار النامية عليه لأشعة الشمس ولتسرب الهواء

المثقل بالرطوبة فيما توفر التربة القائمة عليها هذه الأشجار بمعظمها على صخور كلسية متشققة أو على تراكم أو انحراف رموبي ما يكفي من المياه لنمو الأشجار ومقاومتها لفترات الجفاف . فعلى سبيل المثال فإن عدد الأشجار الصنوبرية المثمرة قد لا يتجاوز ٩٤ شجرة بالغة في الهكتار الواحد لمنطقة سهلية ، بينما يمكن لهذا العدد أن يزداد إلى أكثر من ٣٠٠ شجرة على هضبة زاوية انحدار ٢٧ درجة أو أكثر ، وهذا ما ينطبق على غالبية طبيعة أراضي منطقة الدرس .

المعايير المقترحة للحفاظ على الغابة الصنوبرية والتنوع البيولوجي :

لا بد من الإشارة هنا وبعد إلقاء الضوء على الوضع الحالي للغطاء النباتي المتردي ، وبعد تحليلنا للأسباب التي أدت إلى تراجع الغابات وتقلص المساحات الخضراء المستصلحة لمنطقة الدرس ، كان لا بد لنا من وضع نصب أعيننا الهدف الأساسي للمحافظة على ما تبقى من هذه الثروة الطبيعية ومحاولة من خلال مخططنا التوجيهي المقترح إيجاد الحوافز العملية لتوسيع رقعتها والمحافظة عليها كإنطلاقة أساسية في هذا المجال .

في هذا الإطار نعرض بالتالي لأهم النقاط التي أخذت بعين الاعتبار :

- ♦ توجيه الإمتدادات العمرانية نحو المناطق الجرداء البعيدة عن المناطق الحرجية والخصبة .
- ♦ اعتبار المناطق الحرجية المتبقية بشكل عام مناطق حماية طبيعية وتوسع رقعتها .
- ♦ فرض غرس الأشجار في مناطق الإمتدادات المقترحة على الأراضي الجرداء .
- ♦ التوصية للبلديات والمؤسسات المحلية بتشجيع غرس الأشجار على جانب الطرق، وبالأماكن العامة والقيام بحملات توعية للمحافظة عليها .
- ♦ لحظ قدر المستطاع وفي الأماكن العامة والحدائق والساحات العامة وتشجيرها .
- ♦ التوصية بتشجيع إقامة الجمعيات التي تعنى بالحفاظ على البيئة وخاصة على الغابة الصنوبرية والثروات الطبيعية ودعم نقابات وتجمعات العاملين فيها .
- ♦ صيانة الطرقات الزراعية المتوفرة من قبل وزارة الزراعة والمشروع الأخضر لتسهيل حركة الوصول إلى الغابة من أجل قطف منتجاتها وصيانتها وإطفاء الحرائق عند اندلاعها .
- ♦ للمحافظة على الطابع الريفي للمنطقة ، وضعت شروط للبناء تفرض استعمال نسبة من الحجر الطبيعي على الجدران والقرميد الأحمر على السطوح .

نتيجة لهذه الإجراءات المتخذة ، يتبين لنا من خلال المخطط المنجز بأن معدل المساحات الخضراء في كامل منطقة الدرس قد زادت نسبة إلى الواقع الحالي ، وبالتالي فإن نسبة المساحات الجرداء خصوصاً بالمناطق (D , D1) حيث منع فيها قطع الأشجار خارج المسقط الأفقي للبناء وفرض غرس عدد معين للأشجار بما يتناسب مع نسب الإستثمار ومساحة العقار .
نعرض بالتالي جداول وبيانات مقارنة بين الواقع الحالي للمناطق الخضراء لمنطقة الدرس والواقع المستقبلي المقترح :

