

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

الجمهورية اللبنانية

وزارة الأشغال العامة

المديرية العامة للتنظيم المدني

مصلحة الدروس : دائرة التصاميم

المخطط التوجيهي والتفصيلي العام
لمنطقة حمامات - وجه الحجر - قضاء البترون
المرحلة الثانية - ٢٠٠٢
إعداد المهندس عميد خوري

المخطط التوجيهي العام لمنطقة

حمامات - وجه الحجر

المرحلة الثانية

التطور والمقترحات

مكتب المهندس عميد الياس خوري

المحتويات

الفصل الأول : التوقعات والمقترحات لعام ٢٠١٥

الفصل الثاني : مخطط استعمالات الاراضي

١-٢	مبادئ مخطط استعمالات الاراضي
٢-٢	العوامل المؤثرة لاستعمالات الاراضي
٣-٢	مراعاة البيئة النباتية في المنطقة
٤-٢	تطور استعمال الاراضي

الفصل الثالث : المناطق السكنية وتطورها

الفصل الرابع : التطور الاقتصادي

١-٤	الاستعمالات والتطور التجاري
٢-٤	الاستعمالات والتطور الصناعي
٣-٤	الاستعمالات والتطور السياحي والترفيهي

الفصل الخامس : المؤسسات العامة وأهميتها

١-٥	المؤسسات التعليمية والاقتراحات
٢-٥	المرافق الصحية واقتراحاتها

٣-٥ تطور المرافق الحكومية

الفصل السادس : تطور الخدمات العامة

١-٦ الاهداف الرئيسية لتوفير الخدمات العامة

٢-٦ تجميع النفايات

٣-٦ تصريف المياه السطحية

٤-٦ شبكة المياه

٥-٦ التصريف الصحي

٦-٦ شبكة الكهرباء

الفصل السابع : تطور المواصلات

١-٧ القاعدة الاقليمية

٢-٧ الوضع الحالي

٣-٧ المقترحات

الفصل الثامن : تصنيف المناطق والانظمة المقترحة

١-٨ رؤيا عامة للتصنيف

٢-٨ تطبيق التصنيف

الفصل الاول

التوقعات والمقترحات لعام ٢٠١٥

شملت المرحلة الاولى من المخطط التوجيهي نتائج وتحليل التحقيقات التي تم القيام بها ، وهي تشمل القاعدة التي يمكن عليها وضع تصور مستقبلي مبني على واقع الاوضاع الاجتماعية والعملية للمنطقة .

يشمل المخطط التوجيهي لمنطقة حمامات-وجه الحجر لعام ٢٠١٥ النمو المتوقع لهذه المنطقة العقارية في كل أجزائها ، وقد وفر الوضع الحالي والنمو الذي تم حتى الان المنظر الأساسي الذي تمت من خلاله الرؤيا المستقبلية لطبيعة التطور المتوقع . وبذلك يكون المخطط العام لمنطقة حمامات-وجه الحجر هو أساس للتطور خلال السنين الخمسة عشرة للدراسة الذي يركز على النوعية والموقع للمنطقة في ضوء الميول والحدود الموجودة .

ويشمل هذا التطور نمواً سكانياً من حوالي ٢٢٠٠٠ نسمة سنة ٢٠٠١ الى حوالي ٣١٢٥ نسمة في سنة ٢٠١٥ .

وكذلك يتوقع تطور ونمو في التطلعات والمتطلبات من حركة ، عمل ، صحة ، علم ، ثقافة ، ترفيه وسياحة وكافة الخدمات العامة .

الفصل الثاني

مخطط استعمالات الاراضي

١-٢ مبادئ مخطط استعمالات الاراضي

يقوم المبدأ الأساسي للمخطط على توزيع مساحات للنمو ضمن منطقة الدرس بشكل مركز

ومتناسق في الاتجاهات المفضلة بالشكل الاقتصادي المفضل ، وفي الوقت نفسه ، يوفر

فرصة ربط المنطقة بمحيطها الاقليمي .

يهدف التطور المخطط للحفاظ على "الشخصية" التي تتمتع بها المنطقة مع السماح في

الوقت نفسه بحد معين من الطواعية في الاتجاهات التي يمكن الامتداد فيها ، وذلك للتمشي

مع بعض العوامل والمتطلبات الضرورية وأهمها ما يلي :

- حماية المناطق الطبيعية القيمة وخاصة الاحراج ، وهو هدف وطني شامل
- حماية استعمال الاراضي الزراعية
- مراعاة التضاريس والعوامل الجغرافية .
- ملكية الاراضي (خاص أو عام)
- الميول الاتجاهية الموجودة للنمو
- وهناك عوامل أخرى تقنية ، مثلاً : تأثير وجود مرافق صناعية على السياحة والسكن ووجوب تفادي أي ضرر أو ازعاج بيئي للمناطق السكنية والسياحية أو عوامل المواصلات

٢-٢ العوامل المؤثرة لاستعمالات الاراضي

أهم هذه العوامل هي التالية :

- التركيز (أو التجميع) لتعمير المساكن وذلك بهدف اقتصاد المتطلبات للبنية التحتية ، والشبكات المختلفة ، الا في حالة المساكن الزراعية والمساكن الواقعة ضمن ملك خاص كبير المساحة .
- الموقع المركزي للمرافق التجارية والحكومية والعامّة .
- التوزيع المتناسق والترابط للكثافات السكانية وخدمات المساحة السكانية ، واحترام أسعار الاراضي الحالية ، والكثافات الحالية .
- المتطلبات الاتصالية للمشاة والسيارات وغيرها من المتطلبات العملية .

٣-٢ مراعاة البيئة النباتية في المنطقة

هضبة رأس الشقعة مغطاة بمزيج من الغابات الطبيعية ومزارع الزيتون ومساحات من الأحراج الطبيعية والشجيرات المتنوعة على المنحدرات . هذا التنوع الطبيعي في البيئة النباتية المتقدمة له أهمية كبيرة لما يأمنه من مقومات الحياة للتنوع البيولوجي وكذلك لما يوفره من غطاء أخضر يفيد التربة ويحميها . هذا التنوع الطبيعي أصبح نادر الوجود في لبنان .

- الشجيرات المتنوعة والأعشاب الطبيعية : نجدها في مرتبة متقدمة خاصة في جوار دير النورية وعلى المنحدرات بين الدير والطريق الساحلي الممتد أسفله ، تنتشر هذه

النباتات باستثناء المنحدرات الغير مستقرة وبعض المسالك المؤدية الى الدير والطريق العثماني القديم والذي يوفر البيئة المناسبة لنمو عدد من أصناف الاعشاب الموسمية .

تطغى شجيرات السنديان البري الدائم الخضرة (كويركوس كالبراينوس) على أصناف الشجيرات الأخرى ويصل معدل طولها الى حوالي الثلاث أمتار بشكل عام والى الأربع أو الخمس أمتار أحيانا" . الاصناف الأخرى الشائعة الانتشار تشمل بستاسيا لينتكس وكاليكوتوم فيلوسا وسبارتيم جونسيم وبوتيريم سبينوسم ويتوزع الخروب سيراتونيا سيليكيا بينها . الشجيرات التي تنمو على الأراضي الغير المرتفعة تحمل اثار الرياح السائدة ورذاذ البحر المالح وتخفي الأوراق عن أغصانها من ناحية البحر .

- الغابات الطبيعية : توجد على هضبة رأس الشقعة وفي الوادي الضيق المنحدر من حامات مساحات كبيرة من غابات السنديان الدائمة الخضرة ، تنتمي الى نفس صنف شجيرات السنديان البري الدائم الخضرة ولكنها تصل في الارتفاع الى بين الست والعشر أمتار ، من المرجح ان السبب يعود الى موقعها الذي يؤويها من الرياح السائدة وانعدام رعي الماعز وهي العوامل التي تؤدي الى نمو هذا الصنف كشجيرات وليس كأشجار .

- بساتين الزيتون : زراعة أشجار الزيتون والاهتمام بها هو من الفعاليات الزراعية الرئيسية في رأس الشقعة ، هذه البساتين جديرة بالاهتمام لكونها بيئة معيشية مناسبة لقلّة الانشطة الزراعية المكثفة فيها ، وهناك أشجار معمرة ، والارض حجرية ومحرثة في معظمها ، وهناك مساحات من التربة الحمراء (تيرا روسا) الجيدة والصالحة للزراعة .

٢-٤ تطور استعمال الاراضي

ان التطور السكاني وما ينتج عنه من تطور في استعمال الاراضي هو رهن بالتغيرات الحاصلة على الارض في الفترة الزمنية قيد الدراسة وما قبلها . فاذا نظرنا الى السنوات التي تسبق الدراسة ، وجدنا أن هناك ثلاث أمكنة كثيفة بالمباني والسكان ، اثنان منها في حمامات وهي الحارة والضبعة يفصل بينهما شكل وادي والطريق الرئيسية والمكان الثالث هو وجه الحجر الضبعة ، وهناك أيضا" بعض الابنية بنسبة أقل في أمكنة عدة محيطة بالتي ذكرناها . هذا الامر جعلنا نقسم المناطق السكنية حسب خريطة التصنيف من سكن وتجارة وهو الموجود حاليا" وامتداد ١ وامتداد ٢ الذي يتوقع أن ينتشر في القريب الذي سوف يحتوي على مساكن بمستوى معماري رفيع بينما تقل المساكن في أطراف منطقة الدراسة بالرغم من وجود بعض الابنية الدينية فيها ، واتخذنا المناطق السياحية في الاماكن التي تقع على المطلات وعلى البحر .

ان الوضع الحالي ناتج عن التطورات والقوى الفعلية في الاقتصاد والمشاريع العامة ومتطلبات المجتمع اللبناني في المنطقة ومحيطها ، واذا تركت المنطقة على طبيعتها ، فمن المتوقع أن تتابع التطور في الاتجاهات نفسها، اذ أن الدوافع الرئيسية متواصلة بشكل عام. وفي دراسة التوزيع السكاني فاننا نجد أن مساحة منطقة حمامات-وجه الحجر العقارية هي حوالي ١٢٣٤ هكتار ، منها حوالي ٢٧٠ هكتار مناطق سكنية متوسطة وخفيفة الكثافة ، ويتضح من الدراسة من المرحلة الاولى أن المباني السكنية تقتصر في أغلبيتها على مسكن واحد للمبنى وهو على طابقين في أكثريتها كما تندر المباني الحديثة المتعددة الشقق

والطوابق التي يقوم بتشبيدها تجار البناء في بعض المناطق اللبنانية بقصد بيعها مفرزة كشقق سكنية . وتنتشر نسبة كبيرة من المباني الموجودة بشكل مسكن خاص منفرد ذات طابع تقليدي أصيل أو بشكل معماري حديث ويتبعه حديقة وأماكن خاصة بالزراعة محيطة به كما في تكوين بنائه . أما الجزء الغير مبني من المنطقة فهو يتميز بالجمال الطبيعي المتمثل بأحراج السنديان والعفص والمنحدرات الصخرية ذات الأشكال الطبيعية المميزة ، هذا بالإضافة الى العديد من الجلول الزراعية حيث بساتين الزيتون واللوز حيث يقل وجود امكانية للري ، وتجدر الإشارة ان دائر منطقة الدراسة يتميز بانحدار قوي الذي يشكل جمال طبيعي ويسمح للعقارات القريبة الكشف على المناطق المحيطة فتصبح مطلا "جذابا" لهذه المواقع .

وقد تأثر نمو منطقة الدراسة بموقعها بالنسبة للمواصلات الإقليمية ، فبقيت تنمو باعتدال كموقع سكني لاهلها القاطنين وللذين يسكنون ويعملون في المدن وغيرها من الاماكن بالرغم من وجود طريقين دوليين هما الطريق الساحلي القديم الذي يمر على الحدود الغربية والشمالية للمنطقة والاوستراد الجديد الذي يمر على الحدود الشرقية والجنوبية للمنطقة ولكنهما يمران في أطراف المنطقة والسير يمر بشكل سريع ولا يوجد أي نشاطات تجارية على هذه الطرق .

ولكن في الوقت نفسه ان موقع المنطقة سريع الوصول اليه مما شجع اهله الى البناء فيها للعيش في منطقة جميلة وسهلة الاتصال بمحيطها .

كما يلاحظ ان الجمود النسبي الذي حل في المنطقة خلال الحرب قد انعكست ايجابيا بعد

الحرب ، حيث ان المحافظة على الأحرار والأماكن السياحية والتراثية العديدة تشكل الان حافزا" للأهالي والمستثمرين في السياحة البيئية والتي بدأت معالمها تظهر لآلاف الوافدين الى المنطقة .

وتجدر الاشارة ان منطقة الدراسة هي جديرة بالحماية والتحسين اذ انها محاطة بالاحراج ومنتشرة المساحة ، ويتميز دائر المنطقة بارتفاعه المفاجيء عن سطح البحر من جهة والاوستراد من جهة أخرى باعطاء المنطقة استقلالية لتحافظ على امكانية اطلالتها على المناطق المجاورة ، واننا نصر على عدم اعطاء المجال لاقامة عدد كبير من الطوابق لكي لا يحجب المنظر عن المنازل لان وسط المنطقة يشكل مستوى متقارب فيجب تنظيم علو المساكن لابقاء طابع القرية المنفتحة على بعضها .

لذلك نستطيع ان نقول ان مساحة منطقة حمامات-وجه الحجر ١٢٣٤ هكتار التي كان يستعمل منها للسكن والتجارة مساحة ٢٧٠ هكتار ، سوف يزداد الى السكن بالاضافة الى المساحة السابقة مساحة الامتداد ١ التي هي حوالي ٢٣٠ هكتار والامتداد ٢ التي هي بحوالي ٨٠ هكتار والمنطقة السياحية التي هي بحوالي ١٦٠ هكتار وبذلك نستطيع ان نحصل على الرفاهية في نوعية البناء الغير متلاصق والذي يوجد حوله مساحات من الخضار ، بالاضافة الى مساحة ٢٠ هكتار للصناعة التي هي بعيدة عن السكن ولكن قريبة للمتاول وبجوار مدينة شكا الصناعية .

حامات - وجه الحجر
تقسيم الاراضي بالنسبة للاستعمال

النسبة %	المساحة	نوع المنطقة
٢٢	٢٧٠	سكن وتجارة
١٩	٢٣٠	امتداد سكن ١
٦	٨٠	امتداد سكن ٢
١٣	١٦٠	سياحة
٢	٢٠	صناعة
٣٨	٤٧٤	زراعية وحرشية وبحرية وحكومية
المجموع : ١٠٠ %	١٢٣٤	المجموع :

الفصل الثالث

المناطق السكنية وتطورها والسكان

تحتل المناطق التي خصصت للنمو نسبة حوالي ٤٧ % من المنطقة العقارية (البالغة ٥٨٠ هكتار) وهي بكاملها تقريبا "سكنية . ويؤثر توزيع المساحات السكنية على هيكل المخطط تأثيرا "هاما" ، ويتوقع ان تنحصر المساحة السكنية في العام ٢٠١٥ ضمن هذه المنطقة .

ويشمل التطور السكاني نموا" من حوالي ٢٢٠٠ نسمة سنة ٢٠٠١ الى ٣١٢٥ نسمة سنة ٢٠١٥ . ويبين الجدول التالي التعداد السكاني الحالي والمتوقع في المنطقة وذلك بنمو طبيعي يبلغ ٢,٥ % سنويا" .

حامات - وجه الحجر جدول رقم ٥ تقدير عدد السكان المستقبلي

<u>عدد السكان</u>	<u>السنة</u>
٢٢٠٠	٢٠٠١
٢٤٢٥	٢٠٠٥
٢٧٥٠	٢٠١٠
٣١٢٥	٢٠١٥

أما بالنسبة للكثافات السكانية فقد تحددت بالمستوى الحالي للانتشار السكاني بالاضافة الى التوسع في مناطق الامتداد السكاني الاول والثاني حيث الرغبة في الرفاهية في بناء

المنازل وهذه المناطق نسبيا فارغة كما تتأثر الكثافة بأسعار الاراضي وتوفر الطواعية الكافية للقطاع الخاص ليتحرك حسب المتطلبات المتنوعة للاراضي والابنية وهذا التوزيع يضيف على المنطقة من الناحية الجمالية تنوعا" حسن التأثير .

وباعتبار أن عدد السكان المتوقع لسنة ٢٠١٥ سوف يبلغ ٣١٢٥ نسمة ، فان هذا العدد يتطلب خدمات ومؤسسات عامة لتأمين الاحتياجات المستقبلية التي سوف نتكلم عنها في فصول لاحقة .

الفصل الرابع

التطور الاقتصادي

٤-١ الاستعمالات والتطور التجاري

أما في التطور المستقبلي ، فمن المتوقع أن يبقى نمو التجارة محدوداً" يمكن استيعابه ضمن المنطقة السكنية العادية ، لان الطرق الدولية بعيدة عن أي نشاط تجاري ومن المستبعد أن تتطور هذه المنطقة تجارياً" لتخدم المناطق المجاورة . وإذا ازدهرت السياحة في ظل وضع وطني مستقر ، يمكن أن يتحول الوضع التجاري تدريجياً" الى المؤسسات السياحية والترفيهية تماشياً" مع طبيعة المنطقة والتي يمكن من خلالها أن تلعب المنطقة دورها على صعيد المناطق المجاورة وهذا الدور سوف نشرحه لاحقاً" .

أما ما عدا ذلك ، فلا يتوقع أن تتعدى التجارة وجود المحلات والمؤسسات المتعددة النوع والحجم لتستوعب الطلب الناتج عن النمو السكاني في المنطقة .

٤-٢ الاستعمالات والتطور الصناعي

يعتبر وجود المناطق الصناعية التي وفرها المخطط الصناعي الوطني ، مثلاً" كافياً" لإنشاء وتطوير الصناعات المتوسطة والثقيلة على السواء لمناطق لبنان كافة ، ولذلك قمنا بتخصيص منطقة للصناعة التي يفترض أن تكون المنطقة بحاجة إليها وذلك بالقرب من مدينة شكا الصناعية وهي بعيدة عن السكن ويفترض أن تكون سهلة الوصول لانها تقع

على طريق من الاوتوستراد الى الطريق الساحلي عند الهري وتبلغ مساحتها حوالي ٢٠ هكتار .

وتجدر الاشارة الى أن القيمة الطبيعية والسياحية هي أكبر بكثير في الاهمية من الناحية الصناعية دون المس بأهمية الصناعة ، وفي سبيل تشجيع الاقتصاد المحلي دون المس بالقيم الطبيعية والبيئية والسكنية ، لذلك أوجدنا المنطقة الصناعية لكي يتعاونوا ذوو الصناعات الخفيفة الموجودة في منطقة الدراسة الى الانتقال اليها لكي نحافظ على البيئة .

٣-٤ الاستعمالات والتطور السياحي والترفيهي

ان لهذا المضمار أهمية خاصة في منطقة الدراسة ، وذلك لكونها احدى المناطق اللبنانية العديدة المتميزة بعوامل طبيعية أو تاريخية ذات قيمة خاصة .
وهنا تبرز الحاجة الى تطوير المخطط الوطني الذي يصنف هذه المناطق ويرسم المتطلبات الخاصة ، كايجاد مكاتب استعلامات سياحية وممرات مشاة وتسهيلات عامة وأجهزة صيانة سياحية تولي هذا المضمار الاهتمام المناسب ، بالاضافة الى رسم وتطبيق القوانين الكفيلة بحماية الكنوز الوطنية والاثريّة ، التي أتينا على ذكرها في المرحلة الاولى من الدراسة .

أما بالنسبة للمؤسسات السياحية كالفنادق والمطاعم والمقاهي والمراكز السياحية ، فتجدر الاشارة الى وجود العديد من المطاعم والمقاهي نذكر منها مطعم الصخرة ومطعم أبو

غسان ومطاعم Hamat sur mer – Chez Georges

بالاضافة الى هذه المراكز السياحية نذكر أيضا" على سبيل المثال قلعة المسيلحة ودير

النورية الذي هو مركز ديني وسياحي . ولا بد من تشجيع أي مبادرة من المستثمرين في هذه المجالات اذا وجدوا وايلانهم عناية ودراسة خاصة تأخذ أهمية السياحة ودورها في الاقتصاد الوطني بعين الاعتبار ، دون المس بقيمة البيئة الطبيعية .

أما المرافق الترفيهية الأخرى فتشمل الملاعب الرياضية فهناك نادي نشيط يعمل على تطوير ملعب داخلي جيد بمواصفات عالمية . ومن المراكز الترفيهية أيضا " الحدائق والفسحات العامة التي اتضح في التحقيقات انها مفقودة الوجود ولا يسعنا في هذا المجال الا العودة الى تشجيع انشائها وزيادتها في المناطق السكنية . واننا نعمل الى تخصيص واستملاك بعض العقارات لحماية المواقع الاثرية والحرجية والتراثية ، وعقارات مقترحة حدائق عامة ومرائب سيارات . راجع الخريطة المرفقة لهذا الخصوص .

الفصل الخامس

والمؤسسات العامة وأهميتها

١-٥ المؤسسات التعليمية والاقتراحات

اهتمت الكنيسة الأرثوذكسية بالتعليم فكان بناء المدارس الوقفية لخدمة الأهالي وقد بنو مدرسة جميلة على نمط المدارس الحديثة ويهتمون بجلب معلمين بارعين يتولون تعليم بنينهم الذين يفوقون المائتان طالبا" .

تم بناء مدرسة الصبيان عام ١٩١٠ قرب كنيسة سيدة النياح ، وتم بناء مدرسة البنات عام ١٩٣٣ على مقربة منهما كما انشئت مدرسة وقفية في دير سيدة النورية .

وبما أن عدد التلاميذ سوف يكبر الذي سوف يفوق الثلاثمائة طالبا" سنة ٢٠١٥ فيجب العمل على تطوير المدارس الموجودة وتجهيزها بأفضل وسائل التعليم والاهتمام بوجود معلمين كفؤين وزيادة عدد غرفها وصلاتها وملاعبها تماشيا" مع أفضل المدارس لكي لا ينزح سكان منطقة الدراسة الى المدن لتعليم بنينهم .

٢-٥ المرافق الصحية واقتراحاتها

تظهر الدراسة أن منطقة الدراسة سوف تستوعب حوالي ٣١٢٥ نسمة سنة ٢٠١٥ وهذا العدد من السكان يتطلب مرفق صحي لتلبية حاجته الاستشفائية ، فلذلك نطلب من الدولة العمل على ايجاد مستوصف جيد مجهز بأفضل الوسائل ، وفي الوقت الحاضر لا يمكننا الا اقتراح تحسين وتجهيز وسائل نقل المرضى الى المستشفيات الاقليمية .

٣-٥ تطور المرافق الحكومية

ان المنطقة تفتقر الى المباني الرسمية نظرا" للمركزية المتبعة في لبنان ونجد ان احتياجات المنطقة الرسمية يتموها في مركز القضاء في البترون أو في طرابلس او في العاصمة بيروت . ولكن ان مركز منطقة الدراسة الاستراتيجي والذي يكشف الكثير من المناطق والقرى المجاورة ، وعلوها المفاجيء عن البحر قد أوجد فيها بعض الخدمات مثال على ذلك الاذاعة الرسمية (اذاعة لبنان الكبرى) التي تملك في المنطقة مباني جيدة وكبيرة ، وأجهزة ارسال واستقبال تستطيع المنطقة والقرى المجاورة ومحافظة الشمال بشكل عام من استعمال هذه الاذاعة .

وكذلك وجد مدرج للطائرات اقيم أيام الأحداث والآن لا يستعمل نظرا" لصغره وعدم شرعيته .

وهناك مبنى للبلدية التي تعتبر من أنشط وأنجح البلديات ونحن نشكر تعاونها معنا باسم رئيس البلدية .

ويوجد: - مدرسة نموذجية كانت قيد الانشاء وتوقف البناء بسبب الحرب الأخيرة .

- قلعة المسيلحة واستملاكاتها تحت اشراف وزارة الثقافة والبلديات .

- استملاكات لبناء مصنع حراري في سهل حنوش حيث الآثار الفنيقية والبيئة

البحرية مهددة بالزوال .

ويقترح المخطط التوجيهي في المستقبل جمع المرافق الحكومية والخدمات العامة التالية

في مبنى واحد :

- مبنى البلدية

- بريد

- هاتف

- قسم المياه والكهرباء

- قاعة متعددة الاستعمالات

- قسم التخطيط

- اقسام صيانة مختلفة

- مكتب مختص بالسياحة وتطويرها

- مكتب مختص بالزراعة وتطويرها

وتجدر الإشارة انه بالامكان المشاركة مع القرى المجاورة في بعض هذه المرافق .

الفصل السادس

تطوير الخدمات العامة

١-٦ الاهداف الرئيسية لتوفير الخدمات العامة

يمكن تلخيص هذه الاهداف بالنقاط التالية :

- توفير صيانة مستويات الخدمات من مياه الشرب ، النظافة العامة ، جمع النفايات والتخلص منها ، تصريف المياه السطحية والكهرباء لكامل المنطقة .

-- تطوير مستويات دنيا للخدمات لحماية الصحة العامة والبيئية ، واتخاذ التدابير المناسبة

لتنفيذها .

- انتقاء الطريقة المناسبة لكل خدمة لكي يتم تنفيذها على مراحل وبدون اضاءة المجهود.

الا أن توفير الخدمات بحد ذاته غير كافي ، فلا بد من برنامج صيانة كامل يضمن الاستمرارية لهذه الخدمات ، وعلى جميع المرافق الحكومية العمل على ايجاد ما تحتاجه الصيانة من مصاريف واهتمامات بالتدرج خلال فترة الدراسة وحسب متطلبات النمو والتحسين .

٢-٦ تجميع النفايات

ان رمي النفايات في أماكن غير محددة ومجهزة أمر يجب أن يتقادي لسببين رئيسيين :

أولاً : المنظر والرائحة الكريهان والحشرات والامراض التي تتكاثر فيها .

ثانياً : انغلاق مجاري مياه التصريف بالنفايات .

انه من المهم القيام بحملة ادارية شاملة لتجميع النفايات تتضمن التخزين والتجميع

والتخاص منها ، وضمن المتطلبات الضرورية ما يلي :

- توفير مجامع كافية العدد والحجم والتوزيع ، مصممة بشكل تكون مغطاة الى حين

وضع النفايات فيها ، وأهم من ذلك أن يتم جمعها قبل أن تمتلئ وتفيض .

- ان طبيعة شبكة الطرق للمنطقة تحدد الدرجة التي يمكن خدمة كل منطقة فيها بنقاط

تجميع تصل اليها شاحنات النفايات ، مع العلم بأن المسافة التي تقع بين كل بيت ونقطة

التجميع هي من العوامل التي يقرر معها كل شخص اذ كان سيتجاوب مع الخطة العامة

للتجميع .

بالاضافة الى ذلك فان الحملات الدعائية الاقناعية الشاملة يمكن أن تؤثر تأثيراً هاماً من

تجاوب سكان المنطقة للنظام التي تضعه خطة تجميع النفايات .

أما من ناحية التخلص من النفايات فيجب أن يتم ضمن مخطط شامل لمنطقة واسعة على

نطاق الوطن ككل . فهناك طرق كثيرة منها تعبئة الأرض (Land fill) أو اعادة التأهل

(Recycling) أو التسميد الصناعي (Incineration) فمن الضروري دراسة مختلف

الاحتمالات للتوصل الى ما يناسب الوضع الجغرافي وغيره لمنطقة الدراسة .

٣-٦ تصريف المياه السطحية

ان تضاريس منطقة الدراسة هي منحدره جبلية على الأطراف وشبه مسطحة في الداخل

ويتراوح ارتفاعها بين صفر الى ٣٠٠ متر عن سطح البحر وهناك حاجة لمخطط مدروس للتخلص من المياه السطحية لتفادي تجمع المياه أو مجراها في سرعة تؤدي الى الانجراف وبالتالي الى تاكل سطح الطرق . أما في المناطق ذات الكثافة السكانية الضئيلة ، حيث توجد الاراضي المجللة والمزروعة فان الأرض تمتص المياه وتنخفض بالتالي مشكلة انجراف التربة والحاجة الى التصريف . وان التخطيط الجيد لتصريف المياه السطحية هو تسريد الطرق (Devers) كافي بنسبة ٢ % واقامة أقنية للمياه تؤخذ مياهها الى الأودية والأنهر ومنها الى البحر .

٤-٦ شبكة المياه

ان شبكة مياه الشرب هي جزء أساسي من المخطط التوجيهي ، يمكن تقدير حجمه ليوفر خدمة مناسبة وقابلة للزيادة والتعديل حسب الاحتياجات وذلك انطلاقاً من مخطط استعمالات الأراضي وتوزيع الكثافات السكانية ، وهناك دراسة لنقل المياه من قرب قلعة المسيلحة الى منطقة الدراسة .

وخلال تخطيط شبكة المياه يجب أخذ ما يلي بعين الاعتبار :

- تحديد معدلات الاستهلاك الحالية والمستقبلية للمنازل والمؤسسات والمصانع .
- تطوير محطات تكرير تؤمن مصدراً "امناً" واقتصادياً لمياه المنازل والمصانع .
- البحث عن مصادر مناسبة بالكمية والنوعية للاحتياجات المستقبلية .

- تطوير مخطط للتوزيع تتوفر معه المياه للجميع في كل الأوقات .

في كل مرحلة من مراحل توسيع الشبكة ، يجب تأمين الوصلات اللازمة للسماح بعزل أي منطقة يتعطل فيها خط رئيسي ، بينما يتواصل توفير المياه في باقي المناطق ، يجب أيضا" أن يتم تخطيط شبكة التوزيع في المواقع والأحجام التي تخدم كامل المنطقة بشكل يأخذ بعين الاعتبار الزيادة في الاحتياجات في السعة المركزية وفي مناطق الامتداد

٥-٦ التصريف الصحي

في الوقت الذي يتم فيه تحسين شبكة المياه ووضعها في الخدمة ، سيؤدي استعمال المياه الى زيادة الحاجة لتصريف المياه المستعملة وذلك لتفادي أي أوضاع غير صحية أو أمراض .

ان التصريف الصحي هو ضرورة قصوى لان عدم أو قصر وجوده ، بالطرق التقنية المقبولة ، يؤدي الى الروائح الكريهة وتكاثر الحشرات وزيادة الامراض التي تنقلها المياه كالكوليرا والتيفوئيد ومختلف أنواع الطفيليات .

يشرح تقرير مجلس الاتماء والاعمار لمشروع اعادة الاعمار بعض أصعب المشاكل لإدارة التصريف الصحي التي يواجهها الوضع الوطني ومنها :

- لا يتلقى التصريف الصحي الاهتمام المناسب .

- يشيع استعمال الماء الملوث للري .

- يؤدي ماء التصريف الى تلويث ينابيع وأنهار الجبال . ويقترح التقرير المذكور

الخطوات اللازمة للتوصل الى السيطرة هلى هذه المشكلة لعام ٢٠١٥ .

وعلى التطبيق أن يبدأ منذ الآن ، لأن المشاكل تؤثر على الصحة ونوعية المياه تأثيراً مباشراً" . أما المرحلة الأولى تتركز على توسيع الممرات الاقليمية الرئيسية للتصريف

والتجميع ولتنظيف ممرات التصريف .

ان تطبيق مخطط متكامل سيتطلب انشاء مؤسسة وطنية لادارة التصريف ، مسؤولة عن

القوانين للتخطيط ، التمويل ، التدريب ، الاشراف والتنفيذ .

أما الوضع الحالي في منطقة الدراسة فهو بواسطة الجور العادية والجور الصحية .

في النهاية ، لا بد من التوصل الى شبكة تصريف تعتمد على المياه لحمل الاوساخ واقامة

محطة تكرير للمياه المبتذلة (يمكن أن تكون مشتركة بين عدة قرى) ولكن في الوقت

الحاضر يمكن الاعتماد على الجور الصحية التي يمكن فيما بعد اتصالها بشبكة مجاري

التي تصل الى محطة تكرير .

٦-٦ الشبكة الكهربائية

تتحمل شركة كهرباء لبنان مسؤولية توليد وتوزيع الطاقة الكهربائية لمنطقة الدراسة كما

لكافة مناطق لبنان . ويتم توليد الكهرباء في خارج منطقة الدراسة ويعود ذلك الى

المخطط الوطني المتكامل التي تعمل على أساسه شركة كهرباء لبنان .

وهي تخطط وتنفذ مولدات ومعدات وخطوط نقل ومحطات تحويل وشبكات ذبذبة مرتفعة

ومتوسطة ومنخفضة .

تتألف الشبكة الحالية من خطوط نقل معظمها مرفوع على أعمدة ، بالإضافة الى عدد من المحولات . ولا بد من متابعة صيانة وتجديد الشبكة المحلية وتوسيعها لتخدم مناطق الامتداد السكني المتوقع والمنطقة الصناعية في المخطط التوجيهي ، وذلك على عدة مراحل يتم خلالها مراجعة الاحتياجات حسب المراقبة للتطور الفعلي مع مرور الوقت .

الفصل السابع

تطوير المواصلات

١-٧ القاعدة الإقليمية

تعتبر المواصلات من أهم أولويات التخطيط التي تترك أثرا "لموسا" على تطور مختلف المرافق ونواحي المنطقة ، ولكي يتوصل التخطيط الى نتائج عملية فلقد تم تجميع المعلومات من منطقة الدراسة وتبين أن هناك طريقين دوليتين بخدمات المنطقة الأولى الأوتوستراد الذي يمر في شرق وجنوب المنطقة والثانية الطريق الساحلية القديمة التي تمر في شمال وغرب المنطقة وهذه الطرق تسلكها المركبات الخاصة والأجرة والشاحنات وهذه الطرق تربط منطقة الدراسة بجميع المناطق . وهناك طرق رئيسية تمر بساحة حمامات وساحة وجه الحجر وهي معظمها تمر من شرق المنطقة الى غرب المنطقة بالإضافة الى الطرق الثانوية والداخلية التي هي كثيرة حيث أن معظم العقارات تصلها الطرقات .

٢-٧ الوضع الحالي

ان الطرق الدولية هي في حالة وسط تقام عليها بعض الصيانة من وزارة الأشغال ولكن تحتاج الى الكثير من العناية . وان معظم الطرق الرئيسية والثانوية في منطقة الدراسة معبدة ولكن تحتاج الى الصيانة الدائمة ، خاصة خلال الشتاء بسبب الانجراف وهناك بعض المخططات نفذ بعضها والبعض لم ينفذ ، وهناك طرق داخلية واقعة ضمن مشاريع

افراز أراضي بعضها معبد ومزفت والآخر محفور فقط .

٣-٧ المقترحات

ان النمو المرتقب يتطلب تطوير الشبكة الموجودة فلا بد من توسيع البعض منها وتأهيلها وصيانتها ، لكي تستوعب الحاجات المرتقبة .

وقد تحددت الطرق الدولية في المخطط التوجيهي بوضوح باللون الأحمر الفاتح والطرق الرئيسية باللون الرصاصي والطرق الثانوية باللون الأخضر الغامق والطرق الفرعية بدون لون .

كما يقترح تنظيم مواقف للسيارات بالقرب من مناطق الأجراس المطلة على المناظر الطبيعية الخلابة وبالقرب من الأماكن الأثرية والسياحية وهناك عقارات مقترحة حدائق عامة .

الفصل الثامن

تنظيم المناطق والانظمة المقترحة

١-٨ رؤيا عامة للتصنيف

انطلاقاً من ما جاء في الدراسة في هذا التقرير الذي أوجزناه في الصفحات السابقة ،
 والمبنية في خارطة المخطط التوجيهي المرفقة ، فقد تم التوصل الى تحديد للمناطق
 المختلفة التي يجب أن تعالج فيها عملية النمو بطرق متباينة ، للتوصل الى تنفيذ المخطط
 التوجيهي بالقدر الذي يمكن تنفيذه ضمن الأطر القانونية والاجتماعية .
 ويتضمن جدول نظام البناء والفرز والضم والفرز والاستثمار الأرقام التابعة لهذه المناطق
 والنظام المقترح لكل منها .
 أن أهمية منطقة جبل الشقعة كموقع للتراث الطبيعي تتبع من كونها محطة سياحية ساحلية
 وبيئية لذلك يجب تركيز الجهود لاجراء الدراسات الميدانية للتنوع البيئي القائم في
 مرتفعات دير النورية بتسميتها من المحميات الطبيعية الاساسية وكذلك الغابات في هضبة
 رأس الشقعة حسب المخطط التصنيفي للمنطقة ، ويجب أن ترتبط هذه الدراسات مع
 بعضها على امتداد شواطئ المناطق المجاورة والربط بين العلوم المختصة لكل منها
 لاستخلاص النتائج والتوصيات والافادة منها في حماية الشواطئ والسواحل .

٢-٨ تطبيق التصنيف

ان تحضير المخطط التوجيهي هو بداية عملية التخطيط ، فهو في الحقيقة يوفر القاعدة العملية للمرحلة وهي : مرحلة التنفيذ التي تمتد على مدى سنين المخطط . ولكي يتم التطبيق ، لا بد لمختلف الأطراف المعنية في بادئ الأمر أن تتفهم الأهداف والأنظمة والمقترحات التي يحتويها المخطط التوجيهي ، كما أنه لا بد من حد أدنى من التنسيق والاتصال فيما بينهم .

ويتم التطبيق والتنسيق في المراحل على الشكل التالي :

- ففي المشاريع العامة ، يدخل اطار التطبيق مسائل عديدة تتعلق مثلا" بالاستثمارات والتعويضات وأعمال الطرق وتنظيم الأراضي والبناء ، وهي تحتاج الى دراسات خاصة بكل مشروع على حدة بقانون التكلفة بالمرود المتوقع والقيمة الفعلية التي تعود على عامة الناس . ولا بد من التوصل الى قرارات فعالة ومفيدة لكي تتم هذه القرارات في ضوء مخطط عام شامل . ويساعد المخطط التوجيهي في عملية التنسيق بين الادارات والأطراف المعنية ، كما يساعد في البرمجة والتطور .

- أما في المشاريع الخاصة ، فان تطبيق المخطط التوجيهي على أكمل وجه يتطلب في أحسن الأحوال وجود جهاز فني محلي ليعطي كل الاهتمام .

فان القوانين الفنية التي تحد الحجم والمواصفات المقياسية للمباني التي ينشئها القطاع الخاص ، هي ذات فائدة محدودة لأنها لا تتماشى مع الشخصية الخاصة والمتطلبات المختلفة التي يتميز بها كل مشروع عن آخر ، فلذلك يجب ايجاد في كل مشروع من

يمكنه أن يشارك في القوانين والاهتمام بكل مشروع على حدة ، ومن هنا الحاجة الى جهاز فني لكل منطقة .

بالإضافة الى ذلك يستحسن أيضا" توفير المعلومات والاطلاع لكل من يمس بمصلحتهم أو بالمصلحة العامة ، واعطاء فرصة للتبليغ عن آرائهم ، بما فيهم الخبراء في منطقة الدراسة لاتخاذ في النهاية القرار المناسب للمشاريع .

أما في الختام لا بد من التركيز بأن عامل الوقت هو الفقرة المهمة ، ويستحسن في ضوء ذلك أن تتم مراجعة المخطط التوجيهي على فترات زمنية وبذلك تكون عملية التخطيط متواصلة وليست كما يعتقد البعض عملا" يتم في وقت معين ليعطي فترة مستقبلية طويلة .

جداول التطور الاستيعابي المتوقع لمنطقة حمامات - وجه الحجر من السكان

والزائرين والسياح إلى سنة ٢٠١٥

عدد السكان المهاجرين والذين يسكنون حمامات موسمياً ١٥٠٠
 عدد الزائرين من المناطق اللبنانية للاماكن السياحية وأماكن العبادة سنويا ١٢٠,٠٠٠٠
 عدد الزائرين من خارج لبنان للاماكن السياحية وأماكن العبادة سنويا ٦٠,٠٠٠٠
 ينتظر ارتفاع هذه الأعداد بنسبة ٢٠% في السنوات الخمس القادمة وارتفاعها ما بين ٦% إلى ١٠% بعد ذلك

السنة	م.م. لكل شخص	النسبة من المساحة الإجمالية %	المساحة م.م	نوع المنطقة
٢٠٠١	٢٦٣٦	٤٧	٥,٨٠٠,٠٠٠	سكني حالي
٢٠٠٥	٢٣٩٢			وامتداد سكني
٢٠١٠	٢١٠٩			
٢٠١٥	١٨٥٦			

نوع المنطقة	المساحة م.م	النسبة من المساحة الإجمالية %	عدد الزائرين سنويا	الزائرين يوميا	المساحة لكل شخص م.م
سياحية	١,٦٠٠,٠٠٠	١٣	١٨٠,٠٠٠	٤٩٣	٣٢٤٥
مرجعية ومحميات	٤,٧٤٠,٠٠٠	٣٨	١٨٠,٠٠٠	٤٩٣	٩٦١٥
المجموع					١٢,٨٦٠

السنة	المساحة لكل شخص م.م	عدد الزائرين اليومي	عدد السكان والزائرين	المناطق الإجمالية م.م
٢٠٠١	٤٥٨٢	٤٩٣	٢٦٩٣	١٢,٣٤٠,٠٠٠
٢٠٠٥	٤٠٩٠	٥٩٢	٣٠١٧	
٢٠١٥	٢٨٦٤	١١٨٣	٤٣٠٨	

التصميم التوجيهي العام لمنطقة حمامات - وجه الحجر

العقارية

شروط عامة

أولا - في البناء :

القياسات الدنيا للقطع :

إن الواجهة الدنيا والعمق الأدنى الواردين في النظام هما ضلعا المستطيل

الممكن توقيعه ضمن مساحة العقار بعد حسم المساحة المصابة بالتخطيط.

يسمح بإضافة بناء علوي على الأبنية الموجودة أو المرخص بها قبل صدور

هذا النظام شرط التقيد بعدد الطوابق المفروض في النظام وبعامل الاستثمار

الأقصى.

استثناءات :

مع مراعاة الحفاظ على المناظر الطبيعية والارتفاعات الخاصة يمكن استثناء

بناء المدارس والفنادق والمستشفيات والمعابد في كافة المناطق من تحديد عدد

الطوابق والعلو الأقصى فقط وذلك بعد موافقة المدير العام للتنظيم المدني المسبقة.

ثانيا - في الفرز والضم والفرز :

إن الإجازة بالإفراز والضم والفرز تخضع لشروط خاصة تتعلق بتنفيذ

ترتيبات تجميلية معينة (إيجاد فسحات حرة، تقسيم القطع وشكلها، تقديم خريطة

حجميه للأبنية ضمن القطع في بعض الحالات . . .).

ويخضع مشروع الفرز لكل عقار بمفرده والضم والفرز لعدة عقارات للأنظمة

والشروط العامة والخاصة المبينة في الجدول المرفق وفقا لنظام المنطقة الارتفاقية

الواقع فيها العقار أو العقارات وللأسس المحددة أدناه.

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 الإفراز

المحددة في هذا النظام شرط أن لا تنقص مساحة كل هذه العقارات بعد عملية

الفرز والضم عن المساحة الدنيا لقطع الإفراز المحددة في هذا النظام.

ب - في العقارات التي تفوق مساحة بعضها المساحة الدنيا لقطع الإفراز

يمكن فرز قسم منها لضمه إلى عقارات مجاورة مهما كانت مساحة هذه الأخيرة

شرط أن تبقى العقارات التي اقتطع قسم منها بعد عملية الفرز مستوفاة لشروط

قطع الإفراز وفقا لما هو محدد في نظام المنطقة.

٢ - ٣ - فرز أو ضم وفرز العقارات المبنية :

بالإضافة إلى الشروط المفروضة في مشاريع الضم والفرز في البنود ٢ - ١

و ٢ - ٢ يجب أن تكون نسبة مساحة الأبنية إلى مساحة العقارات المفروزة

مطابقة لمعدل وعامل الاستثمار المفروضين في نظام المنطقة ويجب أن تكون

المسافة بين الأبنية الموجودة والحدود المستحدثة بمقدار التراجع القانوني

المفروض 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.

ولكنه يمكن للإدارة في حال تقسيم العقار إلى خمس قطع وما دون، لا تقل

مساحة كل قطعة ناتجة عن هذا التقسيم أربعة أضعاف المساحة الدنيا المفروضة

للإفراز في المنطقة، الاكتفاء بفرض الحد الأدنى الأزم 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

الخمس والعشرين بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد.

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

يقتضي تأمين طرق بعرض عشرة 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 الإفراز.

٢ - ٦ - التسامح بعرض طرق الإفراز :

- أ - إذا كانت الطرق المستحدثة في مشروع الفرز والضم والفرز غير قابلة للامتداد ومخصصة لقطع غير قابلة للتجزئة فيمكن عندئذ تخفيض عرض الطريق إلى ثمانية أمتار إذا كان عدد القطع أربع أو ما دون.
- ب - إذا كانت الطريق المستحدثة لا تصلح لتكون طريق للسيارات بل درجا نظرا لقوة انحدارها، يسمح عندئذ بتخفيض عرضها إلى ستة أمتار مع فرض براح أدنى مترين على جانبي الدرج.

ثالثا - المدافن :

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

يتوجب على كل طلب بإنشاء مدفن بيان المساحة اللازمة بالنسبة للآهلين
المستفيدين من هذا المدفن (نسبة مئوية المساحة لكل شخص).
تبت المديرية العامة للتتظيم المدني بكل طلب يقدم بإنشاء مدفن على حدة
وعلى ضوء الأسس أعلاه.

شروط خاصة

أولا - في الاستثمار :

١ - ١ - يمنع في المنطقة (A), (B), (C)

إنشاء واستثمار المؤسسات المصنفة من أي فئة كانت باستثناء محلات
البقالة والمحلات المصنفة من الفئة الثالثة غير المزعجة أو المضرة التالية:

المحلات التجارية - صالات العرض - المطاعم - المقاهي - دور السينما
- محلات الكوي والتنظيف على البخار - الأفران ومحلات توزيع المحروقات
السائلة وغسيل وتشحيم السيارات من الفئة الأولى.

١ - ٢ - يسمح في المنطقة (A), (B), (C)

بإنشاء واستثمار أبنية للخدمات ذات الطابع السياحي : مقاهي, مطاعم,
ملاهي, تجارة المنتوجات الحرفية اللبنانية, كما يسمح بمحطات توزيع المحروقات
السائلة وغسيل وتشحيم السيارات من الفئة الأولى وذلك بعد اخذ موافقة المجلس
الأعلى للتتظيم المدني.

١ - ٣ - يسمح في المنطقة (D)

بإنشاء واستثمار المؤسسات المصنفة فئة ثانية وثالثة وفقا للائحة التالية:

محلات الحدادة على أنواعها وميكانيك وكهرباء السيارات ومعامل النجارة والمفروشات

والمستودعات وصناعة الأحذية - الاسطوانات - الأفران وصناعة الأقمشة والأبسطة والبوظة

وتعليب المواد الغذائية - والحقائب والحياسة ومحلات الكوي والتنظيف على البخار - وصنع

الخل وبيع الخضار وصناعة الخمور والحبس ومحلات غسل وتنظيف السجاد - السكاكر -

صياغة المعادن الثمينة والمطابع. كما ويسمح بالأشغال التالية شرط أن تستعمل عصارة المياه

للتكرير وإعادة الاستعمال للخواص والبقايا والمياه الناتجة عن هذه الأشغال - محلات جليخ

حروف المجالي والأدراج ومشغل حفر التماثيل الفنية ومشغل تجميع قطع الرخام برسومات

وألوان طبيعية ومشغل نقش وحفر الرخام وصناعة اللوحات الفنية - مشغل تجميع اداس

الماس على الاسطوانات والحبال - مشغل جلي البلاط ومناشر صخور بالمونوفيل الالماسي

(الحبال الالماسية) والمتعددة الحبال الماسية والمستودعات. كما ويسمح بمحلات توزيع

المحروقات السائلة وغسيل وتشحيم السيارات من الفئة الأولى.

١ - ٤ - يسمح ضمن المنطقة الزراعية (F)

وفي المواقع البعيدة عن السكن والتي لا ينتج عنها أي تشويه أو إزعاج أو

ضرر وبعد موافقة المجلس الأعلى للتخطيط المديني المسبقة بإنشاء واستثمار :

37
- المزارع والمزارب لتربية المواشي والدواجن ما عدا الخنازير.

- مكابس لاستخراج الزيوت ودبس الخرنوب.

ثانيا - في البناء :

٢ - ١ - يتوجب في منطقة السكن الحالي - A - استعمال الحجر الطبيعي

بنسبة ٤٠% في الواجهات و ٦٠% في المسقط الأفقي للسطح الأخير قرميد احمر.

٢ - ٢ - يتوجب في منطقة السكن الحالي - A - العقارات المحاذية للشير،

فيلات سكن خلص، استثمار سطحي ٢٠% واستثمار عام ٤٠%، والعلو ١٠ أمتار

مع ثكنة قرميد لا يقل انحدارها عن ٣٥ درجة كحد أدنى و ٤٥ درجة كحد أقصى

وارتفاع حر بين ٣،٥ و ٥،٥ متر كحد أقصى ويكون سطحها هرمي أما من

شاحطين أو من أربعة شواخط.

٢ - ٣ - الطابق السفلي تحت مسقط البناء في المناطق الارتفاقيه F, E, D

ويمنع طابق الأعمدة في جميع المناطق.

٢ - ٤ - في منطقة الامتداد السكني - B و C - ثكنة قرميد كما في ٢ - ٢

٢ - ٥ - يتوجب في منطقة E1 موافقة المدير العام للتنظيم المدني كما يتوجب

تقديم ماكيت ومخطط حجمي يبين المحيط - وزراعة أشجار النخيل وأشجار

استوائية وخلافه من الأشجار التي تتحمل الرياح والملوحة. أما المنطقة E2 فهي

مخصصة للمطاعم والمقاهي وفيلات سكن خاص مع ثكنة قرميد كما في ٢ - ٢ .

٢ - ٦ - المرآب : يطبق المرسوم رقم ٢٧٩١ تاريخ ١٥/١٠/١٩٩٢ من

قانون البناء.

٢ - ٧ - التصاوين : يجب بناء التصاوين على واجهات الطرقات العامة

والخاصة في كافة المناطق الارتفاقيه على ألا يزيد ارتفاع القسم المبني على

واجهة الطرق عن متر واحد وان يعلوه درابزين من القضبان المعدنية أو الخشبية

بارتفاع متر واحد أيضا.

الاستثناءات :

تستثنى المدارس والفنادق والمستشفيات والمعابد من تحديد عدد الطوابق

والعلو الأقصى، شرط الحفاظ على المناظر الطبيعية والارتفاعات الخاصة (السلامة

الجوية - الرادار - الإذاعة . . .) وذلك بعد موافقة المدير العام للتنظيم المدني

شرط أن لا يزيد عدد الطوابق الإجمالي عن مرتين عما هو محدد في هذا النظام.

ثالثا - في المناطق E - E1 - J :

لا يسمح بتاتا بتغيير الشاطئ الطبيعي الصخري الحالي ويمنع منعاً باتاً الردم

فيها. ويسمح بوضع سنسول خشبي فقط تسهيلا للساحين وهواة الصيد والغطس

تحت الماء.

رابعا - في التشجير والمناطق الحرجية :

يفرض تشجير ٥٠% من مساحة العقار المتبقية بعد البناء في المناطق E-D-

A-B-C. أو بمعدل شجرة لكل ٢٥ م.م . على أن لا يقل علو الشجرة عند

إعطاء رخصة الإسكان عن متر ونصف المتر، وعلى أن تكون الأشجار من النوع

المنتشر في المحيط من نخيل وسنديان وسرو وصنوبر وزيتون وأشجار مثمرة
 بعلية على سبيل المثال. كما ويتوجب أن تلاحظ المواقع المخصصة لزراع الأشجار
 على خرائط الترخيص، ويزرع مكان كل شجرة تزال من موقع البناء شجرتين
 على الأقل من نفس النوع. أما في المناطق الحرجية H لا يسمح بأي بناء أو
 استثمار يفقدها طابعها الحرجي.

ملاحظات :

- ١ - في حال ورود مؤسسات مشابهة بالمؤسسات الواردة أعلاه تعرض
 على المجلس الأعلى للتنظيم المدني لاتخاذ القرار المناسب.
- ٢ - كل تفسير وتوضيح لنصوص هذا النظام وللشروط العامة والخاصة يصدر عن
 المديرية العامة للتنظيم المدني بعد موافقة المجلس الأعلى عليه.

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