أهداف الندوة

إن تجربة تطبيق القوانين المعمول بها ، أدت إلى الكثير من التشويه في العمـران وبعثرتـه ، إذ أن الأبنية تشاد في المناطق غير المنظمة بشكل عشوائي وبكتل حجمية تتنافى وطبيعة الإستعمالات فـي المنطقة ، وتتضارب مع هوية العديد من المناطق اللبنانية غير المنظمة ، وكذلك الأمر في المنـاطق المنظمة قديماً والتي أصبحت مخططاتها الموضوعة سابقاً لا تتماشى مع واقع هذه المناطق في ضوء تجربة تطبيق هذه المخططات .

فلبنان يتمتع بمقومات طبيعية مميزة بتضاريسها الزاهية بالطبيعة الخضراء والأحراش وكذلك يتمتـع أيضاً بمقومات حضارية وتراثية وسياحية . إن التنوع الطبيعي في لبنان ، الناتج عن تقارب الشاطئ من الجبل والسهول وإعتدال مناخه بفصوله الأربعة يحدد هوية لبنان السياحي والتجاري والمنفتح على العالم .

إن الثوب الأخضر من شجر الأرز والزيتون والأشجار المثمرة والسهول الخضراء والطبيعة الحرجية البرية يضفي على طبيعة لبنان جمالاً قل نظيره ويبهر المرء والسائح الذي اعتاد على ارتياد الشاطئ وقمم الثلوج والأماكن الطبيعية فأصبح لبنان على حيز من الزمن مقصد السياح من كل حدب وصوب ، حيث كان لبنان الثقافة والحضارة والسياحة والخدمات لؤلؤة الشرق .

بيد أنه بدأ يفتقد بعض مميزاته الطبيعية نتيجة غزو الكتل الحجمية من البـاطون لمعظـم المنـاطق اللبنانية بشكل عشوائي غير منظم وخاصة في المناطق الطبيعية والزراعية والسياحية وهذا التـشويه العمراني هو نتيجة عدة عوامل أبرزها :

- عدم وجود مخطط توجيهي شامل لكامل الأراضي اللبنانية
- عدم وجود مخططات تنظيمية لنسبة عالية من المناطق اللبنانية (٦٥% إلى ٧٠%)
- عدم وجود سياسة عقارية في لبنان
- عدم إحترام القوانين والتحايل عليها نتيجة بعض الثغرات في هذه القوانين
- عدم وجود التوعية الوطنية فيما يعود لأهمية ترتيب الأراضي اللبنانية

إن غياب المخطط التوجيهي العام والذي هو في طريقه للتنفيذ من قبل مجلس الإنماء والإعمار ، أدى إلى العمران والإستعمالات المختلفة التي تتناقض وطبيعة المواقع التي تنشأ فيها ، فالمناطق المنظمـة هي بنسبة لا تتجاوز الخمسة وعشرين بالماية من مجمل الأراضي اللبنانيـة ، أمـا المنـاطق غيـر المنظمة ، فيسمح ضمنها قانون البناء بخمس مستويات ، إضافة إلى الطابق الإستثنائي بموجب أحكام القانون ٨٠/٦ وملحقاته وذلك في أي عقار أكان في الأرياف أوالمناطق الحرجيـة أو الزراعيـة أو الطبيعية أو الأثرية . إن هذا الأمر أدى ويؤدي إلى إنتشار العمران بـشكل عـشوائي ومبعثـر دون

مراعاة النسيج العمراني القائم في كافة البلدات ، وذلك بشكلٍ يتعارض مع هوية هذه البلدات إن مـن حيث عدد المستويات المبنية أو لجهة البعد الإنساني لهذه البلدات . فغزو الكتل المبنية كما ذكرنا يؤدي إلى التأثير السلبي على المناطق الزراعية والطبيعية وإلى إمتداد عمراني غير متوازن ومبعثر تعجـز السلطات المحلية عن تأمين الخدمات له ، وهي التي لا طاقة مادية كافية لها لتأمين الخدمات والمرافق العامة .
كما وأن السماح بالبناء في العقارات التي لا تصل إليها الطرقات والخدمات العامة هي مـن الامـور التي تتنافى ومفهوم التنظيم ، مما يحتم النظر بتعديل بعض أحكام القوانين المرعية الإجراء .

إن التشويه العمراني هو أيضاً نتيجة التطبيق غير السليم للقوانين المرعية الإجراء والثغـرات التـي تحتويها هذه القوانين . كما أن ضرورة إيلاء العمارة من قبل المصمم الجهد الكافي واحترام المحـيط العمراني أو الطبيعي قد دفعنا إلى التدخل الإيجابي لتقويم بعض هذه المشاريع العمرانية بواسطة هيئة معمارية من كبار أصحاب الإختصاص في حقل العمارة والتنظيم المدني تطوعوا بكل إندفاع وتفـاني للمساهمة في إعطاء هذه المشاريع المعمارية الطابع المميز والإنسجام مع النسيج العمراني في الموقع والمحيط .

إن النظام المؤقت للمناطق غير المنظمة ، والذي يشمل حالياً معظم الأراضي اللبنانية في ظل غيـاب سياسة عقارية أضحى بالنسبة للمواطن كأي حق مكتسب ، علماً بأن عامـل الإسـتثمار لـيس مـن المسلمات المقدسة ، لا سيما وأن حق الإستثمار المؤقت هذا وضع من حيث المبدأ لفتـرة وجيـزة ، لإعتقاد المشترع عند وضعه بأن المناطق الغير منظمة سيوضع لها مخطط تنظيمي في فترة وجيـزة ليؤمن التطور العمراني بشكل منتظم ويحافظ على المناطق الزراعية والحرجية والطبيعية والأثريـة والسياحية ويطمح إلى كتل حجمية متناسقة ومتجانسة مع الطبيعة والمحيط .

إن هذا الوضع هو من أهم المشاكل الأساسية التي تعترض دور التنظيم المدني في ترتيب الأراضـي ووضع مخططات تنظيمية تحدد الإستعمالات المختلفة والتوازن بين الطبيعة والبيئة والتطور العمراني المرتقب فينتج عن ذلك مناطق للزراعة أو مناطق حرجية أو مناطق ذات إستثمارات متدنيـة خلافـاً للمناطق الأخرى مما يؤدي إلى تباين في إستعمال الأراضي بالنسبة للمواطنين ، ويستوجب بالتـالي وضع تشريع لسياسة عقارية واضحة في لبنان تعوض على مالكي العقـارات عـن عـدم إسـتثمار عقاراتهم أو تخفيض نسبة الإستثمار في بعض المناطق وتفرض مساهمة المـالكين الآخـرين الـذين إستفادوا من التحسين الذي طرأ على أملاكهم نتيجة ترتيب هذه الأراضي ، وذلك تأميناً للتوازن بـين مصالح كافة مالكي العقارات في المنطقة الواحدة . وهذا المبدأ نفسه يمكن تطبيقه بالنسبة للأبنية ذات الطابع التراثي أو التاريخي أو أي نسيج عمراني مميز يجب المحافظة عليه والتعويض على مالكيـه بطريقة متطورة أسوة بما هو معمول في دول العالم أو خلق نشاطات سياحية مميزة في هذه المناطق تكون الحافز للمالك للحفاظ على مبانيه .

إن وضع أسس واضحة للسياسة العقارية يجب أن يقترن بتوعية المواطن وإجـراء حملـة إعلاميـة وطنية ليتفاعل المواطن إيجابياً مع المديرية العامة للتنظيم المدني ، وهي الجهـاز المعنـي بترتيـب الأراضي حفاظاً على مصلحة المواطن والمصلحة الوطنية العامة .

إن تطرقنا لبعض المشكلات وإلقاء الضوء عليها وكيفية تفاديها ومعالجتها ووضع الأنظمة والقـوانين لها هي الغاية من هذه الندوة التي تم الإعداد لها بمبادرة من معالي وزير الأشغال العامة الأستاذ نجيب ميقاتي .

بيروت في ٢٩/٦/٢٠٠٠ المدير العام للتنظيم المدني

المهندس جوزيف عبد الأحد