

الجمهورية اللبنانية

وزارة الاشغال العامة والنقل

المديرية العامة للتنظيم المدني

مصلحة الدروس - دائرة التصاميم

تصميم توجيهي ونظام تطبيقي عام
لمناطق وسط كسروان - التقرير التفصيلي

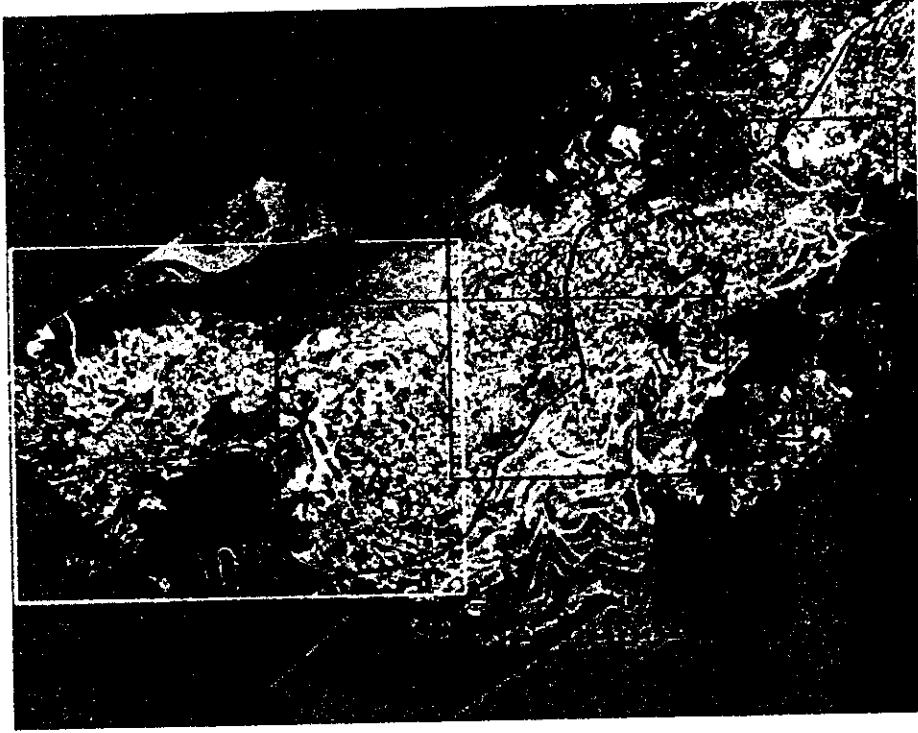
المرحلة الاولى ٢٠٠١

مكتب المهندس تايّس إيد اللبنانيّة

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية

مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

تصميم توجيهي ونظام تطبيقي عام لمناطق وسط كسروان
سهيله - عجلتون - بلونه - مراح المير - حرش مار موسى
المرحلة الاولى - تموز ٢٠٠١



التقرير التفصيلي

اقتراح تنظيم المناطق

مكتب دروس رياض تابت لتنظيم المدن

BERIT Aménagement & Engineering

دراسة المخطط التوجيهي العام لمنطقة وسط كسروان

١ - المنهجية

١-١ جدول بالمحتويات

• التقرير

• خرائط ووثائق تغطي الواقع الطبيعي، العقاري والبيئي:

- __ الأراضي المبنية (طبيعة الأبنية) .
- __ الأراضي الغير مبنية واشغالها.
- __ الأملاك العامة والأوقاف .
- __ طبيعة الأراضي والاستصلاحات الزراعية والأحراج .
- __ طبوغرافية الموقع: الانحدارات والمسطحات.
- __ صور جوية وتوثيق تصويري.

• خرائط ووثائق تغطي الواقع العمراني:

- __ طبيعة الأبنية (الحالة، المواصفات، الطراز الهندسي، ...) .
- __ اشغال الأبنية (تقسيمها، الكثافة) .
- __ استعمال الأبنية (مرافق عامة، صناعة، تجارية، اشغال مختلف ...) .
- __ الأبنية ذات الطابع القروي والأثري.

• خرائط ووثائق تغطي الواقع السكاني والديموغرافي .

- __ مكان تسجيل النفوس، محل الإقامة.
- __ مستوى الدراسة وأوضاع التعليم.
- __ الواقع الديموغرافي وهرم الأعمار.
- __ قطاعات العمل وفرص العمل .
- __ شبكة الطرقات، مرور السيارات وتعدادها.
- __ اقتراح عناصر المخطط التوجيهي العمراني والبيئي والانمائي

٢-١ مسح ميداني وجمع المعلومات:

المنهجية المتبعة في المسح الميداني تتضمن ثلاثة مراحل.

في المرحلة الأولى وعبر مسح ميداني مفصل للموقع استطعنا أن نستنتج طبيعة استعمال الأراضي واشغال العقارات واقتضى المسح تنظيم وتعبئة اضبارات تتضمن معلومات تفصيلية عن كل عقار واشغاله، مع دراسة خاصة للعقارات المبنية. استوجب هذا المسح تغطية ٤٨٠٠ عقار، المبني منها ٢٢٧٠ عقارا.

غطت المرحلة الثانية من المسح الميداني العمارات والأبنية. هنا تمت دراسة اشغال الأبنية (سكن، استعمال مختلط، مرافق عامة، تجارية وصناعية). كما تمت دراسة طبيعة الأبنية (حالة البناء، عمر البناء، تجهيزات البناء، عدد الطوابق، السقف). تضمن المجموع مسح ٨٢٢٥ شقة سكنية منها ٦٦٩٢ مشغولة داخل ٢٠٣٠ مبنى وتحتوي على ١٨٧٧٦ غرفة.

أما المرحلة الثالثة والأخيرة، فتضمنت مسح ميداني للسكان، عبر اختيار ودراسة ٢٣ عينية نموذجية طبقا لمنهج الطوبولوجية وتمثل مختلف الشرائح والمجموعات السكانية. غطى هذا المسح ما مجموعه ٤٣٥٠ شخص مقيم يمثل ٢٠ % من ٢٢٣١٧ مواطن يقطنون هذه المنطقة.

هذا العمل الميداني على الأرض استلزم استعمال عدة مستندات بالاضافة الى اضبارات المسح تحديدا خرائط المساحة، خرائط للمنطقة، صور جوية، صور توثيقية.

بعض هذه الوثائق سمح لنا باستخلاص تكملة معلومات، نورد منها:

الصورة الجوية، مقياس ١/٢٠٠٠

انها احدث وثيقة مستعملة، فهي تعود لتاريخ ١٠ ايلول ١٩٩٨ انزل عليها المستحدثات فسمحت لنا بمعاينة الواقع الحالي للمنطقة وباستنتاج المعطيات المطلوبة. مثلاً، شبكة الطرقات المبنية على الخرائط الطوبوغرافية تم تحديثها عبر الرجوع الى الصور الجوية ومطابقة المعلومات المقدمة من البلديات عن الطرقات المخططة والمنفذة.

الخارطة الطوبوغرافية (D.A.G):

هذه الخريطة هي على مقياس ١/٢٠٠٠٠، تم انجازها عبر مديرية الشؤون الجغرافية في الجيش اللبناني عام ١٩٦٤. عبر هذا المستند، استطعنا الحصول على المعلومات التالية:

- الانحدارات ونسبها
- خطوط الانحدارات
- التحديد الجغرافي للموقع (coordonnées métriques)
- الارتفاع عن سطح البحر.
- المناطق والقرى المجاورة.
- المسافات بين القرى.

خرائط المساحة:

تم الحصول على هذه الخرائط عبر الرجوع الى البلديات والادارات العامة المختصة. هذه خرائط غير مكتملة وقد تم اكمالها لضرورة استعمالها خاصة في عملية المسح الميداني. لكنه من الضروري على الادارة، من اجل العمل في المرحلة المقبلة، ان تزود فريق البحث بخرائط المساحة الحديثة والتي يتم تحضيرها حالياً.

شبكة الطرقات:

خرائط الطرقات المخططة والمرسومة تمت مطابقتها على الارض.

خريطة النباتات:

هي على مقياس ١/٢٠٠٠٠٠ وتعود للعام ١٩٦٤. تم انجازها عبر مديرية الشؤون الجغرافية في الجيش اللبناني. تحدد المناطق النباتية وطبيعتها. وتم اكمالها هذه الخريطة عبر المسح الميداني، والصور الجوية. يمكن مطابقة المساحات الخضراء على الخريطة مع المناطق المزروعة (تفاح، زيتون، بساتين...) والأحراج (صنوبر، سنديان...).
من هنا، نلاحظ وجود مساحات كبيرة في المنطقة مغطاة بالأشجار.

الخارطة الجيولوجية:

مقياس ١/٥٠٠٠٠. تم نشرها عام ١٩٤٥. وتظهر المنطقة قيد الدراسة على طبقة ج ٦ أي منطقة كسروان الكلسية مع وجود صخور في منطقة عجلتون مشابهة لتلك الموجودة في منطقة فيطرون، والتي يتم جرفها واتلافها. من الضرورة المحافظة على هذه الرموز الطبيعة النادرة واعتبارها محميات.

عبر الوثائق المجموعة والمسح الميدان، استطعنا الحصول على مختلف المعلومات المطلوبة في مواضع البحث التالية: استعمال الأراضي، الأبنية والسكان. وبعد عملية جمع المعلومات، بدأت عملية الدراسة والتحليل.

نظمت هذه المعلومات ضمن جداول و (GRAPHES) كما تم نقلها على الصور الجوية مقياس ١/٢٥٠٠. هذه الدراسة التحليلية سمحت بتكوين صورة جلية عن الواقع على الأرض وبالتالي استخدام المعلومات المحصلة (أو المجموعة) من اجل اختيار المخطط التوجيهي المناسب.

٢- خصائص الموقع:

٢-١ حدود الموقع:

تتضمن الدراسة اربعة قرى من قضاء كسروان في محافظة جبل لبنان : عجلتون، سهيله، بلونه (وتتضمن حرش مار موسى) ومراح المير (على مقربة من عجلتون، لكنها تابعة عقاريا لبلدية القليعات). وتخترق هذه المنطقة الطريق الرئيسية المؤدية للمنطقة هي الطريق الدولية التي تصل الى فاريا (المعروفة كمركز تزلج خلال فصل الشتاء). ضمن اطار ٤ كلم، تظهر من الشرق الى الغرب (باتجاه عقارب الساعة) القرى التالية

- جعيتا (ارتفاع ٣٣٤ م)
- عين اليحاني (ارتفاع ٣٦٢ م)
- حريصا (ارتفاع ٦٨٧ م)
- ريفون (ارتفاع ١٠٣٤ م)
- قليعات (ارتفاع ١٠٥٧ م)
- داريا (ارتفاع ٦٦٥ م)
- بيت شباب (ارتفاع ٦٦٢ م)
- قرنة الحمرا (ارتفاع ٤٦٩ م)

الارتفاع عن سطح البحر والطوبوغرافية:

تقع المنطقة على ارتفاع يتراوح بين ٦٠٠ م و ٩٥٠ م عن سطح البحر. سهيله وبلونه تقعان على علو ٧٠٠ م، بينما عجلتون تقع على ارتفاع ٨٥٠ م.

الموقع الجغرافي (coordonées métriques) لهذه القرى هي التالية:

$$X = ٣٥٠٠٤٠'٣٠''$$

$$X = ٣٥٠٠٤٠'١٥''$$

$$X = ٣٥٠٠٣٩'٣٠''$$

$$Y = ٣٣٠٥٧'٣٥'' \text{ عجلتون}$$

$$Y = ٣٣٠٥٦'٥٥'' \text{ بلونه}$$

$$Y = ٣٣٠٥٧'٢٥'' \text{ سهيله}$$

ان المنطقة تقع على منحدرات لم تحد من التطور المدني اذ نمت قرى عجلتون، بلونه، وسيهله بطريقة ملحوظة وسريعة وتتمتع بمناظر طبيعية خلابة، جميعها مطلة على البحر وعلى قمم جبل صنين (٢٥٠٠م) المغطاة بالتلوج، وهي تمتد بين وادي نهر الكلب من جهة و وادي حريصا من جهة أخرى مما يعطيها مناظر متعددة بالاضافة الى طقسها المعتدل خلال فصل الصيف بالاضافة الى هواء جنوبي غربي عليل يجعل من هذه المنطقة منطقة اصطياف.

٢-٢ التركيبة الجيولوجية :

تقع المنطقة بأكملها ضمن طبقة "٦ ج"، اي منطقة كسروان الكلسية. (calcaires massifs bleutés, peu fossilifères, séquanien-kimmedgien) ونجد في عجلتون صخور ذات اشكال جميلة جدا، مشابهة لصخور فيطرون. الا ان صخور فيطرون تم اتلافها وجرفها خلال عمليات البناء.

يجب المحافظة على هذه الصخور الموجودة في عجلتون، وعدم اتلافها بهدف البناء اذ يمكن الاستفادة من هذه الظواهر الطبيعية لاهداف ومشاريع سياحية متعددة.

٣-٢ شبكة المياه الجوفية:

تتغذى المنطقة من مياه الاعين العالية و بالاخص نبع العسل، وهي تؤمن بالكاد احتياجاتها. منذ حوالي نصف قرن، كنا نلاحظ انتشار الاراضي الزراعية وبساتين التفاح ك بسب تأمين مياه الري .

وبعد تكاثر عمليات البناء، تم تحويل مياه الري واستعمال مياه نبع العسل لتأمين مياه الشفة. كل هذا كان على حساب تطور الزراعة ولاسيما زراعة الخضار وبساتين التفاح، وهكذا تحولت المساحات الخضراء الى كتل من الباطون والابنية. بالرغم من ذلك، ما زالت كميات المياه التي توزع على المنازل غير كافية لتأمين احتياجات السكان الذين يقومون بشراء كميات اضافية من مياه الاستعمال والشفة وتخزينها.

هنالك مشروع سد للمنطقة في ضواحي فاريا " سد شبروح " لتغذية منطقة وسط كسروان. فالتزايد السكاني ادى الى زيادة الطلب على المياه واستهلاكها. وتفتقر المنطقة الى وفرة المياه الجوفية، فعمليات حفر الابار الارتوازية من قبل اصحاب المشاريع الخاص والسكان هي غير مجدية.

ان الطبيعة الجيولوجية للارض لاتساعد كثيرا في بعض الاماكن حيث التضاريس هي كلسية، فالصخور الكلسية تسمح بتسرب المياه بسهولة لكي تصل الى الطبقة الجوفية الدنيا عبر مسام الصخور الكلسية وتحمل معها الملوثات. من هنا ضرورة اقامة مناطق حماية للمياه الجوفية وخاصة مياه جعيتا ونهر الكلب.

٢-٤ المناخ:

تعود المعطيات والمعلومات عن المناخ في المنطقة الى (L'Atlas Climatique du Liban; tome II) والى المرصد الجوي في مطار بيروت الدولي. خلال العام، يكون معدل الرطوبة بين ٦٠% و ٦٥% وذلك بسبب الانتشار الملحوظ نسبيا للغابات والاشجار.

يسجل في السنة حوالي ٦٥ يوما ممطرا، منها ٤٥ يوما بين فصلي الخريف و الشتاء و ٢٠ يوما في فصل الربيع. وتتراوح نسبة المياه المتساقطة خلال عام بين ٨٠٠ ملم و ١٥٠٠ ملم. يسجل تساقط الثلوج في المنطقة خلال خمسة ايام من السنة اما الجليد فيظهر فقط خلال عشرة ايام. تتخطى الحرارة عتبة الخمسة وثلاثون درجة مئوية بين ١٠ و ٥٠ يوما من السنة.

منطقة وسط كسروان هي مرتفعة نسبيا عن سطح الارض. انها منطقة باردة في المجل مع نسيم منعش خلال فصل الصيف. يظهر التحديق الميداني عدم انتشار اجهزة تكييف الهواء في المنازل، فيما ٥٠% من الابنية هي مجهزة بوسائل التدفئة المركزية. الطقس هو بالمجمل منعش خلال الليل في فصل الصيف وهو بارد خلال فصل الشتاء. هذا الطقس اعطى المنطقة صفة المصيف.

٢-٥ الثروة النباتية:

ترتكز دراستنا للثروة النباتية على المسح الميداني، الصور الجوية وخرائط المساحة. وتظهر هذه الدراسة ان ٢٠٢٨ عقار غير مبني من اصل ٤٢١١ عقار، هي ذات طابع حرجي وثمانون بالمئة من هذه الاخيرة احراج صنوبر وسنديان.

ان خريطة النباتات للبنان، على مقياس ١/٢٠٠٠٠، تظهر وجود مساحات واسعة من احراج الصنوبر سنة ١٩٦٤ في مناطق عجلتون، بلونه والسهيله. نلاحظ انه منذ ذلك التاريخ حتى الان، تم قطع وحشي لعدد كبير من هذه الاحراج لفرزها كي تباع للبناء.

اما الاحراج الباقية حاليا، فهي بأكثرها اراضي اوقاف، وتعود ملكية اغليبيتها للكنيسة المارونية وآل الخازن. وتحد صعوبة تحرير هذه الاوقاف من عمليات فرزها وبيعها كأراضي للبناء. لكن بالرغم من ذلك تم بيع هذه الاحراج لمستثمرين ، خصوصا البعض من املاك آل الخازن.

تحد قلة المياه من تطور الزراعة وانتشارها في المنطقة، بالرغم من وجود اشجار التفاح في حدائق بعض البيوت القديمة، او بعض البساتين الخاصة. هنالك فقط ٦٦ عقار من اصل ٤٢١١ عقار كإراضي زراعية. ويمثل هذا العدد نسبة ١,٥٦ % من المجموع.

بالرغم من شح المياه، فلا تزال المزروعات والحدائق منتشرة في المناطق السكنية وبين البيوت. فبعض المنازل، ولاسيما القديمة منها، محاطة بالحدائق والمزروعات بعناية شديدة. حتى ان بعضها مغطاة كلياً بالخضار. اما الابنية الجديدة المرتفعة، فهي تقتصر للمزروعات من حولها اذ قام المستثمرون بازالة الاشجار الموجودة اصلا على العقارات، فتم قضم الطبيعة وتدميرها من دون العودة الى اقامة مساحات خضراء بديلة. حتى ان بعض الاراضي جردت من المزروعات الخضراء، ودمرت فيها الاحراج والصخور الطبيعية بهدف اقامة مشروع بناء دون انجازه.

ان تحويل عدد كبير من الاحراج الى اراضي مبنية يهدد بتغيير كلي ونهائي لنظام الطبيعة والمناخ اذا لم يتم اتخاذ اجراءات حماية بديلة.

٢-٦ الطوبوغرافية:

ان لتضاريس تأخذ شكل حسكة سمكة مربوطة بالعمود الفقري المتمثل بجبل لبنان. وهو محاط بواديين شديدا الانحدار وهما وادي نهر الكلب من الجنوب ووادي حريصا من الشمال. القرى الثلاثة، سهيلة، بلونه وعجلتون، تنتشر على قمم هذه التضاريس التي تتحدر، وعلى طول مسافة لاتزيد عن ٦ كلم من ارتفاع ٩٥٠ م في اعالي عجلتون الى ٤٥٠ م في اسفل سهيله. المسطح الوحيد في المنطقة يقع على ارتفاع ٨٠٠ م في بلدة عجلتون.

طبيعة التضاريس، اضافت الى تلاعب وتحايل المستثمرون على انظمة قانون البناء، وسمحت بنشوء عدد كبير من الابنية المتعددة الطوابق، مستفيدة من المنحدرات لبناء طوابق مصنفة سفلية. انشاء هذه الابنية يستوجب عمليات حفر تخرق الطبيعة والجبال وتترك من حولها الردم والخراب.

شق الطرقات ايضا على جوانب الجبال تلحق نزيفا في الطبيعة والصخور. القوانين المتبعة والتي لا تسمح بانشاء طرقات (خلال عمليات الافراز) تزيد نسبة انحدارها عن ١٢٪، هي احد اسباب هذه المشكلة.

٢-٧ اسباب التلوث:

٢-٧-١ المواد العضوية (النفايات والصرف الصحي):

لقد تم تلزيم عملية جمع النفايات الى شركة خاصة منذ فترة وجيزة. تقوم هذه الشركة بنقل النفايات الى مركز بعيد عن المنطقة حيث يتم معالجتها. وبالرغم من كلفتها الباهظة، فقد حدثت هذه العملية من تكديس النفايات في المستوعبات على جوانب الطرقات، قرب المنازل وعلى اطراف الوديان والاحراج.

اما مشروع مياه الصرف، فقد تأخرت عملية تنفيذه. وبانتظار اتمام هذا المشروع، تتحصر الوسائل البديلة على حفر واستعمال الجور الصحية وبطرق غير سليمة. غالبا ما تتسرب المياه المبتذلة من هذه الجور الى باطن الارض، مما يؤذي المياه الجوفية.

هنالك مزرعة ومسلخ للمواشي تقع في اسفل بلدة عجلتون، على طريق داريا، وهي تشكل مصدرا رئيسيا للتلوث. كما ان المنطقة الصناعية في عجلتون تقع في جهة حساسة جدا. اختيار الموقع لم يأخذ بعين الاعتبار الطبيعة الغنية بالصخور المميزة والفريدة من نوعها وبأحراج الصنوبر، كما انها لم تأخذ بعين الاعتبار نوعية التربة التي تسمح بتسرب المياه الملوثة الى باطن الارض.

٢-٧-٢ الضجيج:

المصدر الرئيسي للضجيج هو حركة السير على الطريق الدولية، بالإضافة الى ورش العمار والاشغال العامة.

طبيعة التضاريس في المنطقة ومنحدراتها تجعل من حركة السير الكثيفة، وخاصة حركة سير الشاحنات خلال الليل مصدر هام للضجيج المرتفع والغير ملائم مع الطابع القروي والهادئ للمنطقة. معالجة هذا التلوث غير ممكنة الا بتحويل خط مسار الطريق الدولية وابعادها خارج المناطق السكنية. ان الطريق هذه وبموقعها الحالي (١٨٠٠ سيارة/الساعة خلال فترة الذروة) هو مصدر هام للتلوث، ان كان عبر الضجيج او الغازات الصادرة من حركة مرور السيارات. بالإضافة الى ذلك، فان هذا الطريق السريع يقسم بلدة عجلتون الى قسمين.

اما بالنسبة الى ورش البناء والاشغال العامة، فنلاحظ عدم تطبيق اي من القوانين التي تؤول الى حماية السكان من الضجيج، وخاصة من ناحية عدم تنظيم ساعات العمل. تبدأ الورش ومعها الضجيج في الصباح الباكر ويستمر العمل ايام العطل والاحاد والاعياد، مما يشكل مصدر ازعاج للسكان.

٢-٧-٣ الروائح الكريهة:

اهم مصدر للتلوث الناتج عن الروائح الكريهة في المنطقة، موجود في عجلتون، وهو مسلخ المواشي الواقع في اسفل الوادي. بالإضافة الى ذلك، يسبب هذا المسلخ نمو وتكاثر الحشرات والذباب. الحل الامثل لهذه المشكلة هو بنقل هذا المسلخ خارج المنطقة. لكن كل المحاولات التي اجريت في هذا السبيل فشلت بسبب الغطاء السياسي لاصحاب المسلخ.

٢-٧-٤ المناظر المؤدية:

التلوث الصادر عن المناظر المؤدية سببه عدم تنظيم ومراقبة عمليات البناء العشوائية التي تدمر الطبيعة والتي تعكس غياب أنظمة البناء المتناسبة مع طبيعة المنطقة ومنحدراتها أو سوء تطبيق هذه الأنظمة وخاصة من ناحية تشييد الطوابق السفلية والقرميد وتلبيس الحجر (نسبة ٦٠ % من دون شروط على المواصفات والنوعية والشكل)

بالإضافة الى ذلك، هناك هياكل الابنية الغير منجزة وغياب التنظيم المدني الصحيح والخليط الغير متناسق بين الاشغال الهندسة للابنية واحجامها ضمن منطقة واحدة.

في المنطقة المصنفة بناء الدور (villa) نلاحظ قيام ابنية من ثماني طوابق. وفي المناطق ذات الطابع القروي، انتشرت الابنية ذات الطابع الهندسي المدني.

ومع ذلك، نلاحظ وجود نماذج هندسة مميزة، تمتاز فيها الابنية مع الطبيعة، مما يبعث الامل بأن التشدد في التطبيق السليم للأنظمة ودراسة انعكاسات انشاء البناء وارتباطه بمحيطه قد تؤدي الى تحسن ملموس بنوعية البناء في المنطقة.

٣- الواقع العمراني

٣-١ محاور وخطوط التطور العمراني:

٣-١-١ محور الطريق بيروت فاريا

هذا المحور سمح بالتطور العمراني على طول الطريق مستفيدا من اهمية البعد التجاري للمتاجر وصلات العرض الواقعة على طول هذا الطريق الرئيسي. هذا النوع من التطور العمراني (على طول محور) الحق اضرارا بالنسيج المدني داخل القرى. فلقد قلل من اهمية الوسط في البلدات وحد من التطور العمراني حولها، وخصوصا في بلدي سهيله وبلونه.

وقد اصيب النسيج العمراني بخلل نتيجة قيام قطبين هما ساحة البلدة والطريق الرئيسي. اما بالنسبة لعجلتون، فلقد قسم هذا المحور النسيج العمراني في القرية الى قسمين واصبح لدينا منطقة شرقية و منطقة غربية.

انتشرت المطاعم والمتاجر والبنوك على طول الطريق الدولية. ولكن كثافة حركة السير بلغت حدا اصبحت فيه تشكل تأثيرا سلبيا على عمل هذه المؤسسات بسبب خطورة التوقف واجتياز الطريق.

ان السبيل الوحيد للمحافظة على الطابع التجاري لهذا المحور هو عبر تحويل خط سير الاليات العابرة الى طريق جديد ينشأ في موقع محيط بمناطق التطور العمراني وبحماية هذه الطريق المقترحة من التطور العمراني والتجاري على جوانبها.

٣-١-٢ انظمة البناء العشوائية:

التوجه الاساسي يرمي الى خلق مناطق متوازنة ومتناسقة لتحتوي خليط سكاني وتجاري (Zone A) واخرى لتحتوي الابنية الصناعية (Zone T) اما المناطق الاخرى، فهي سكنية وذات كثافة سكنية مرتفعة في الوسط تتخفّض تدريجيا نحو الاطراف.

هذا التوجه عرف بعض الصعوبات والتحديات، فخلافا لما كان متوقعا، انتشرت الابنية السكنية - التجارية والسكنية - الصناعية في جميع المناطق الارتفاقية، وخصوصا على طول خطوط الطرقات.

- المنطقة الصناعية الملحوظة في عجلتون والمقترحة بمفردها لخدمة القرى الثلاث (عجلتون، بلونه وسهيله) واجهت تطورا سكنيا، بسبب نوعية اراضيها المميزة والمغطات بأشجار الصنوبر ومناظرها الجميلة، حيث تنتشر الصخور ذات الاشكال الفريدة. لقد جاء بناء مصنع ضخم في هذا الموقع ليحد من خصائصه الجذابة.
- النسيج العمراني القديم لوسط البلدات مميز بمنازله الارضية المحاطة بالحدائق بشكل محيط جذابا ومشجعا لحركة الاصطياف والمصطافين في المنطقة وقراها.
- ثم جاءت القوانين التي سمحت بزيادة الكثافة وبيضاء ابنية مرتفعة على قطع صغيرة من الارض ومتلاصقة بالابنية والمنازل القليلة الارتفاع الموجودة اصلا، هذا الواقع ادى الى قيام خليط عمراني غير منظم وغير متناسق. قطعت الابنية الجديدة الاراضي والاشجار، شوهت الطبيعة وحولت هذه المنطقة الريفية الخضراء الى محيط مدني.
- السماح ببناء طوابق سفلية لا يدخل حسابها ضمن الاستثمار العام للبناء ادى في كثير من الاحيان الى استغلال النظام والاراضي وخصوصا الاراضي المنحدرة، التي حفرت وشيدت عليها ابنية يبلغ ارتفاعها في بعض الحالات سبعة وثمانية طوابق، بدلا من الثلاث الطوابق المحددة اصلا ضمن النظام.
- اما النظام المتعلق بالواجهات الحجرية وبالقرميد بالنسبة ٦٠% ، فقد اظهر الواقع العمراني سوء تطبيقه واستغلاله خلال عمليات البناء. بحيث اصبحت وحدها الواجهات الملاصقة للطريق حجرية، والقرميد بات بالكاد ظاهرا.
- فيما يتعلق بالطرقات فقد نص النظام ان يكون العرض الادنى للطريق ١٠ امتار في المناطق المبنية وان لا تزيد نسبة الانحدار عن ١٢% هذه المسافات والنسب ليست مقبولة خصوصا عندما نضطر الى هدم قسم من الابنية القديمة لتعريض الطريق او الى حفر اراضي صخرية كبيرة وتشويه الطبيعة من اصل تأمين نسبة ال ١٢%.

٢-٣ تحليل الواقع العمراني:

عدد العقارات المبنية هو ٢٣٥٨ عقار من اصل ٤٨٥٣ عقار، اي بنسبة ٤٨% من العدد الاجمالي. ان استعمال الاراضي والعقارات في عمليات البناء يحد من نسبة الاراضي المستعملة زراعيًا والتي لم تعد تشكل اكثر من ٤% من العدد الاجمالي للعقارات. اما العقارات المغطاة بالغابات والاشجار فما زالت عديدة وهي بنسبة ٤٣% من العدد الاجمالي. وتشكل الاراضي البور نسبة ٥% من المجموع فقط. وتتوزع نسب العقارات المبنية حسب القرى على الشكل التالي: عجلتون ٤٤%، سهيله ٥٢% وبلونه ٥٣%. ونلاحظ وجود غابات على مساحات كبيرة من الاراضي في عجلتون ومراح المير.

٢-٢-٣ نسب الابنية السكنية:

لحظ المسح وجود ٢٠٨٣ بناء يحتوي ٨٣٤٤ مسكن. اما المساكن المشغولة فهي ٦١٢٠ مسكن، اي بنسبة ٧٣%. اما معدل عدد المساكن في كل بناء في المنطقة فهو ٤ مساكن هذه النسبة هي منخفضة في مراح المير (٢٠٢٥) وعجلتون (٣,٣٥) ومرتفعة في بلونه (٥,٤١) وسهيله (٤,٤٥)، هذا بالاضافة الى الابنية الغير سكنية.

٣-٢-٣ اشغال المساكن:

المنطقة التي كانت تعتبر حتى بداية السبعينيات منطقة اصطياف تحولت تدريجيا الى مركز سكني دائم، خصوصا بعد العام ١٩٧٥. لقد عاد الاهالي الاصليون ليقيموا في منطقتهم وكثير من المصطافين اشتروا منازل لهم في المنطقة ليجعلوا منها مركز سكن دائم لهم او بيت اصطياف يقطنوه خلال فصل الصيف ويزوروه في نهاية الاسبوع. السكان الدائمون في المنطقة يقطنون ٤٤٦٨ مسكن اي بنسبة ٥٣% من ٨٣٤٤ مسكن الموجودة اجمالاً و ٧٣% من المساكن المأهولة. في الحقيقة، نسبة المساكن الدائمة من اصل اجمالي عدد المساكن ترتفع كلما اقتربنا من الساحل كالتالي: ٨٧% في سهيله، ٧٣% في بلونه و ٦٦% في عجلتون.

هذا التحول في وجهة ملكية واستعمال العقارات في المنطقة يفسر ارتفاع نسبة البناء فيها بعد العام ١٩٧٥. فمنذ العام ١٩٧٨ وحتى العام ١٩٩١ عرفت المنطقة توافد سكاني يبرر قيام مشاريع البناء الكثيرة في المنطقة. اما منذ العام ١٩٩١، فلقد تأملت رؤوس الاموال الموظفة في قطاع العقارات والمباني بالتطور الاقتصادي المتوقع بعد انتهاء الحرب، من دون ان تأخذ بعين الاعتبار التضخم الاقتصادي المتوقع، عودة المهجرين الى مناطقهم، ازدياد الهجرة الى الخارج وعدد من العوامل الاقتصادية والاجتماعية الاخرى. نتائج هذه الهجمة العمرانية على قطاع البناء هي كبيرة وخطيرة. فمن اصل ٨٣٤٤ مسكن يوجد ٢٢٢٣ مسكن، (اي ٢٧%) غير مستعمل: ٢٠١٨ مسكن غير ماهول (٢٤%)، ٢٠٥ مسكن مغلق وسكانها مهاجرون (٣%).

٣-٢-٤ اشغال الابنية:

تعتبر المنطقة بأغلبيتها ذات طابع سكني بحيث ان ٧٤% من الابنية اي ١٥٦٠ بناء هي ابنية سكنية و ١٩% من الابنية، اي ٣٨٩ بناء هي ذات اشغال مختلط، سكني وتجاري. الابنية التجارية تمثل ٢% من المجموع، اما الابنية الصناعية تمثل فقط ٨% من المجموع.

٣-٢-٥ استعمال المباني المختلطة:

لقد تم مسح ٤٦٠ محل وشقة مخصصة للنشاط التجاري في ابنية ذات اشغال مختلط (سكني - تجاري) ويمكننا ان نؤكد ان الازمة في قطاع البناء تشمل ايضا الابنية ذات طابع الاشغال التجاري، بحيث ان ٦٦% من هذه الابنية، اي ٣١٠ محل ومكتب هي غير مشغولة. اما غالبية النشاطات التجارية الموجودة حاليا، فتشغل مساحات الطوابق الارضية للمباني. ويتوزع اشغال هذه المساحات على الشكل التالي: ٢٢% تجارة مختلفة، ٧% مهن وحرف حرة، ٣% مكاتب، ٢% اشغال صناعي.

٣-٢-٦ حالة الابنية:

لان معظم المباني تم بناؤها منذ اقل من ٢٥ سنة، فحالة الابنية في المجل هي جيدة. هنا نذكر ان ١١% من المباني الموجودة هي قديمة وذات حالة مزرية، فيما ١٠% من المباني هي فيلات (Villas) و ١٧% هي مباني جديدة بحالة ممتازة.

٣-٢-٧ عمر المباني:

اكثر من ٣٦% من المباني الموجودة، اي ٧٦٤ مبنى يتحتوي على ٣٠٢٠ مسكن تم بناؤها بعد نهاية الاحداث، اي منذ اقل من ١٠ سنوات اذ ان الامل باعادة بناء لبنان بعد نهاية الحرب شجع عملية البناء، التي على صعيد قطاع تجارة الابنية، لم تكن مبررة في منطقة كسروان. بعد مسح ٢٢٢٣ مسكن غير مشغول او غير مسكون، نستطيع ان نقول ان ٧٤% من المساكن المشيدة منذ عشرة سنوات هي غير مستعملة. ونلاحظ ان نشاط البناء في العشر سنوات الاخيرة كان ظاهرا جدا خصوصا في بلدة بلونه، حيث ان ٤٣% من المساحة المبنية للقرية تم بناؤها في هذه العشر سنوات. اما في سهيله كانت النسبة ٣٧% وفي عجلتون ٣٣%.

٣-٢-٨ هندسة المباني وتأثير قانون البناء عليها:

٣-٢-٨-١ مواد البناء:

قانون البناء في المنطقة يفرض ان تكون ٦٠% من واجهات المبنى حجر طبيعي و ٦٠% من السطوح من القرميد. ويظهر من خلال المسح الميداني ان فقط ٥٠% من المباني هي حجرية وغالبية هذه المباني تم بناؤها قبل العام ١٩٧٥. نسبة هذه المباني الحجرية هي مرتفعة في عجلتون (٦٥%)، اما في بلونه فهي (٣٧%) وسهيله (٣٩%). ذلك لان غالبية المباني في عجلتون هي غير تجارية وتم بناؤها من قبل اصحابها وسكانها الحاليين وليس عبر تجار البناء.

٣-٢-٨-٢ الهندسة (الطابع الهندسي):

عجلتون هي القرية التي تحتوي على اغلبية المباني ذات الطابع التراثي والقروي (٢٩% من الابنية) وتليها سهيله (٢٦%) ثم بلونه (١٦%). سطوح القرميد موجودة فقط في ٤٠% من المباني. اما سطوح المباني القديمة هي بأكملها، او من القرميد او من الباطون. مما يعطي البناء تناسق وتكامل في النسب والشكل. ان تطبيق قانون ال ٦٠% من الحجر والقرميد على المباني الجديدة المرتفعة وخصوصا بالطريقة المتبعة حاليا من قبل تجار البناء، يضعف الاطار الهندسي والجمالي ويخلق ابنية ذات اشكال غير متناسقة مع نفسها ومع الموقع.

٣-٢-٨-٣ ارتفاع المباني:

القانون يجيز بناء ثلاث طوابق يضاف اليها طابق سفلي لا يدخل حسابه ضمن معدل الاستثمار العام.

هذا السفلي هو صالح للسكن شرط ان تكون واجهته مغلقة من احدى الجهات. يضاف الى هذه الطوابق الطابق المر، مما يعطينا علو اقصى من خمسة طوابق.

اما المسح الميداني للابنية فيظهر ان ١٦% من الابنية، اي ٣٣٩ بناء من اصل ٢٠٨٣ تتألف من ستة الى ثمانية ابنية مسكونة وهذه النسبة ترتفع الى ٢٦% في بلونه و ٢٠% في سهيله، فيما لا تتعدى ال ١٠% في عجلتون.

يعمل تجار البناء والمستثمرون على استغلال القانون وخصوصا البنود المتعلقة بالطوابق السفلية والقرميد المسكون لزيادة عدد الطوابق.

في المجموع، هنالك ٤٤% من الابنية تتألف من طابق او طابقين واغلبية هذه الابنية هي قديمة وتتوزع النسب كالتالي ٤٩% من ابنية عجلتون، ٤٣% من ابنية سهيله و ٣١% من ابنية بلونه.

٣-٢-٨-٤ وسائل الراحة:

الدراسة تظهر ان ٣% من المباني تلاحظ وجود ناطور. ثلاث مباني من اصل ٢٠٨٣ بناء مجهزة بمكيفات و فقط عشرة مباني مجهزة بجهاز تدفئة مركزي. اما اجهزة التدفئة المستقلة فهي منتشرة جدا، فغالبية السكان تفضل عدم المشاركة في اجهزة الطاقة. ٢٥% من المباني هي مجهزة بمصاعد وخصوصا الابنية التي تتألف من خمسة الى ثمانية طوابق والتي تمثل ٢٨% من مجموع الابنية الموجودة. اما جهاز الهاتف فهو منتشر في ٧٦% من الابنية، مما يدل على ان تجهيز الابنية هو جيد.

٣-٢-٨-٥ مواقف السيارات:

عدد مواقف السيارات في المنطقة يزيد بنسبة ١٠% عن عدد المساكن الموجود في المنطقة، وهو معدل مرتفع اجمال، ولكن يجب ان نلاحظ ان عدد كبير من هذه المواقف (٦١% من عدد المواقف الاجمالي) هي مواقف خارجية، في الهواء الطلق.

فقط ١٠% من الابنية ليست مجهزة بمواقف سيارات ويعمد سكانها باستعمال جوانب الطرقات والفسحات العامة.

٤- الواقع السكاني والديموغرافي:

٤-١ التوزيع السكاني واقدميته :

لقد تمت دراسة الواقع السكاني عبر مسح ميداني غطى ٢٣ عينة مختلفة من سكان المنطقة، وهي صورة مختصرة عن غالبية الواقع السكاني في المنطقة. هذا التحقيق الميداني غطى ٣٤٢٠ ساكن من اصل ٢٢٦٥٠ ، اي حوالي ١٦% من سكان المنطقة.

٤-١-١ التوزيع السكاني:

المنطقة كانت منذ اكثر من ٢٥ سنة متميزة بطابعها القروي، وكانت حركة الاصطياف تزدهر فيها خلال فصل الصيف. بعد العام ١٩٧٥ شهدت المنطقة تكاثرا في عدد السكان، واستمك فيها عدد كبير من خارج المنطقة وجعلوا منها مركز سكنهم الدائم. فقط ١٨٦ من السكان يسكنون بالايجار، اما ٢٧% من المساكن فهي مشغولة من سكان موسميي. النسبة الاعلى من السكان الدائمين موجودة في سهيله اي ٨٣% وهي القرية الاقرب الى بيروت والساحل عامة، ومناخها مقبول اجمالا خلال فصل الشتاء. اما عجلتون، هي تقع على ارتفاع يتراوح بين ٧٥٠ الى ٩٥٠ متر تجذب اليها العدد الاكبر من المصطافين بحيث تصل نسبتهم الى ٣٤%. في حين ان بلونه تتمتع بمناخ يجعلها مركزا مناسباً للسكن خلال فصلي الصيف والشتاء.

٤-١-٢ الوضع السكاني، اقدميته وتاريخه:

١٦% من سكان المنطقة الحاليين هم من سكان القرى الاصليين. في عجلتون ٢٨١٩ من السكان مسجلون في سجلات قيد البلدة اي بنسبة ٢٢% ، اما في بلونه ٥٥٨ من المقيمين هم من السكان الاصليين بنسبة ٨%، وفي سهيله هنالك ٦٣٥ مسجلا ، اي بنسبة ١٢%. ونلاحظ ان اغلبية السكان الجدد هم من سجلات قيد بيروت الكبرى (بنسبة ٢٩%) فيما ٢٥% من كسروان وجبل لبنان، و ٢٦% من المحافظات الاخرى. وقد اظهر التحقيق ان ٤٩% من المقيمين يشغلون المسكن نفسه منذ اقل من عشرة سنوات، فيما ٩% يشغلون المسكن نفسه منذ اكثر من ٢٥ سنة (قبل بداية الاحداث).

٤-١-٣ هرم الاعمار للسكان المقيمين:

ان حاجات المنطقة الفعلية من خدمات عامة (مدارس، تسليية ...) وبنى تحتية وفرص عمل تحدده التركيبة الديموغرافية للمجتمع المقيم فيها بصورة دائمة. ان دراسة هرم الاعمار تناولت ١٦٦٠٠ مقيم (٨٢٠٠ ذكر و ٨٤٠٠ انثى) موزعين حسب عدة شرائح من الاعمار. و يظهر هذا الهرم ان نسبة كبيرة من السكان هم من الشباب في عمر الانجاب. و نلاحظ ان الهرم ينحسر بالنسبة لمجموعة السكان الاصغر سنا. يمكن ان يعود هذا الواقع لانخفاض عدد الولادات او لزيادة عدد المقيمين الجدد من الشباب المتزوجين حديثا. او للسببين معا.

٤-٢-٢ مستوى الدراسة و اوضاع التعليم:

٤-٢-١ السكان المقيمين في سن الدراسة:

لقد اعتبرنا ان السكان اللذين تتراوح اعمارهم بين ٥ و ١٠ سنوات هم في سن الدراسة الابتدائية والذين تتراوح اعمارهم بين ١٠ و ١٨ سنة هم في سن الدراسة المتوسطة والثانوية. اما الذين تتراوح اعمارهم بين ١٨ و ٢٥ سنة، هم في سن التحصيل الجامعي.

٤-٢-٢ معدل المتعلمين عند السكان الذين تقل اعمارهم عن ٢٥ سنة:

١٠% من السكان الذين تقل اعمارهم عن ٢٥ سنة هم دون الدراسة الابتدائية. فيما نلاحظ ان عدد قليل من السكان يتوجه نحو التعليم المهني بالرغم من وجود عدة مؤسسات للتعليم المهني في عجلتون . لكن يبدو ان التوجيه التعليمي الصحيح للطلاب هو غائب اذ ان فقط ٢% من الطلاب في المرحلة المتوسطة والمرحلة الثانوية يدرسون في مدارس مهنية.

اما فروع التعليم التقليدي فتستقطب العدد الاكبر من الطلاب. ٣٢% من التعليم الابتدائي، ٢٤% من التعليم المتوسط، ١٧% من التعليم الثانوي، ٢٢% من التعليم الجامعي و ١% من التعليم العالي.

٧٩% من الطلاب يدرسون في مدارس خاصة فيما ١١% فقط هم في المدارس الرسمية.

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

٤-٢-٣ مراكز الدراسة وموقعها للذين تقل اعمارهم عن ٢٥ سنة:

منطقة قضاء كسروان غنية بالمؤسسات التعليمية لمختلف المستويات. فقط ٢٦% من الطلاب المنطقة يتوجهون الى مدارس ومؤسسات تعليمية تقع خارج القضاء. (٢٥% في بيروت الكبرى و٨% في مناطق اخرى). ٧% من الطلاب هم مسجلون في مدارس تقع ضمن المنطقة التي تتناولها الدراسة (وسط كسروان) و٦% من الطلاب في مستوى التعليم الجامعي والتعليم العالي هم خارج البلاد.

٤-٢-٤ مستوى التحصيل العلمي لمجموع السكان:

مستوى التعليم في المنطقة هو ممتاز. نلاحظ ان ٣٣% من سكان المنطقة هم ذات مستوى تعليم جامعي او تعليم عالي. فقط ٦% من سكان هم دون الدراسة الابتدائية ونلاحظ ايضا ضعف نسبة السكان الذين اتبعوا التعليم المهني فقط (٣% تابعوا التعليم النهني في المستوى المتوسط و٥% في المستوى الثانوي).

٤-٢-٥ مراكز التحصيل العلمي لمجموع السكان:

خلاف لما هو عليه الحال بالنسبة للسكان في سن التحصيل العلمي والمسجلين بمدارس ضمن القضاء بغالبيتهم (٥٦%)، ٣٢% من مجموع السكان فقط تابعوا دراستهم في قضاء كسروان. نلاحظ ان ٤٣% من السكان تابعوا دراستهم في مناطق بيروت الكبرى ويعود ذلك لان العدد الاكبر من السكان الحاليين جاؤا من هذه المناطق (٣٩% من السكان الحاليين كانوا قد اقاموا سابقا في بيروت الكبرى).

٤-٢-٦ مستوى المؤسسات التعليمية:

لقد كانت منطقة كسروان دوما غنية بمؤسساتها التعليمية ذات المستوى الجيد والتي استقطبت الطلاب من جميع المناطق اللبنانية. مستوى التعليم بين السكان في سن التحصيل العلمي هو مرتفع (فقط ١٠% من هذه المجموعة هم دون الدراسة الابتدائية) فيما ٧% من السكان يتابعون او تابعوا تعليمهم في الخارج.

٤-٣ واقع العمل:

٤-٣-١ توزيع نشاطات اليد العاملة:

يرتفع عدد اليد العاملة من سكان المنطقة الى ٨٤٩٧ مقيم وتتوزع نشاطاتهم على الشكل التالي: ٢٦% مهن حرة (٢٢٢٢) ٢٢% في قطاع الخدمات (١٠٩٤)، ١٩% في قطاع التجارة (١٦٠٩).

اما القطاعات الاخرى كالحرف والسياحة والصناعة والقطاع العام والنقل فتتقاسم فيما بينها اليد العاملة المتبقية ومجموعها ٢٦٢٤ يد عاملة، وتشغل كل من هذه القطاعات حوالي ٥% من اليد العاملة في المنطقة. اما قطاع الزراعة، فهو فقير جدا باليد العاملة، وقد احصينا ٩٤ شخصا فقط يمارسون الزراعة وهم يمثلون ١% من مجمل اليد العاملة. ٤٧% من مجموع اليد العاملة هم ارباب عمل و ٥٣% هم موظفون.

٤-٢-٣ مكان العمل:

تتوزع مراكز عمل غالبية السكان بين منطقة بيروت الكبرى (٤١%) وقضاء كسروان (٣٣%). ١٣% فقط من مجموع اليد العاملة يعملون داخل المنطقة (١٠٨٩ شخص منتج). فيما ٨% يعملون خارج البلاد، ٣% في محافظة جبل لبنان، ٢% في المناطق اللبنانية الاخرى. ١٢% من الطبقة المنتجة يستعملون قطاع النقل العام و ٨٨% يستعملون وسائل نقل خاصة.

٤-٣-٣ الدخل السنوي للأسرة:

٤١% من الاسر يتراوح دخلها السنوي بين ٦٠٠٠ و ١٢٠٠٠ دولار اميركي. فيما ١٧% دخلها السنوي اقل من ٦٠٠٠ دولار اميركي و ٤٢% دخلها السنوي يزيد عن ١٢٠٠٠ دولار اميركي. (بينها ١٠% يزيد دخلها السنوي عن ٢٤٠٠٠ دولار اميركي). المستوى المعيشي بالمجمل هو متوسط او جيد ويزيد ٢٠% معدل الدخل القومي الوسطي. في الواقع ان ٤٧% من اليد العاملة هي من ارباب العمل منها ٢٩% تمارس مهن حرة. واذا اعتبرنا ان معدل الدخل السنوي للأسرة هو ١٨٠٠٠ دولار اميركي، تكون مجمل القدرة الشرائية للسكان خلال عام هي ١٠٠ مليون دولار اميركي.

٤-٣-٤ اليد العاملة المقيمة:

من اصل ١٦٥٩٣ فرد مقيم بشكل دائم في المنطقة، ٣٧٪، اي حوالي ٦١٥٧، فردا تتراوح اعمارهم بين ٢٥ و ٦٥ سنة وهم يمثلون اليد العاملة في المنطقة. تتوزع هذه القوة العاملة بغالبيتها بين قضاء جبل لبنان ومناطق بيروت الكبرى. فقط ١٠٨٩ فردا من السكان يعملون داخل المنطقة. وتتضمن هذه الدراسة امكانيات فرص العمل في المنطقة والمؤسسات والقطاعات الموجودة فيها.

٤-٣-٥ فرص العمل والمؤسسات الاقتصادية في المنطقة:

لقد احصينا في المنطقة ٥٣٠ مؤسسة تجارية واقتصادية تؤمن ١٨٤٥ فرصة عمل. تتوزع فرص العمل هذه على الشكل التالي: ١٠٦٩ فرصة عمل ضمن ٣١٢ مؤسسة تجارية (حوالي ٣,٥ فرصة عمل لكل مؤسسة). ٤٢٧ فرصة عمل في قطاعي الصناعة والحرف الحرة ضمن ١٤٣ مؤسسة (حوالي ثلاث فرص عمل لكل مؤسسة)، ٣٤٩ فرصة عمل في قطاع الخدمات ضمن ٧٥ مؤسسة (حوالي ٤,٦٥ فرصة عمل لكل مؤسسة). بالمجمل نستطيع ان نقول ان معظم هذه المؤسسات هي صغيرة وترتكز على نشاطات العائلة ومحيطها القريب.

ضمن هذه ال ٥٣٠ مؤسسة، نجد ٥٢٢ مدير مؤسسة، ١٩٤ من العائلة، و ١١٢٩ موظف. كما نلاحظ انه من ١٨٤٥ فرصة عمل متوفرة، ١٠٨٩ فقط من العاملين هم من المنطقة، فيما ٧٥٦ هم من خارجها (اي بنسبة ٢/٥). في المقابل نلاحظ ان ٥٠٦٨ فردا من سكان المنطقة يعملون خارجها. هذا الرقم يظهر ضرورة العمل على خلق فرص عمل جديدة للسكان ضمن المنطقة لتحسين الواقع الاقتصادي فيها.

اما فرص العمل الموجودة فهي بمعظمها للبنانيين (بنسبة ٨٠٪)، تليه نسبة العمالة العربية، غير السوريين، (بنسبة ١٠٪)، ثم العمال الاسيويون (بنسبة ٦٪). اما احصاء العمال السوريين فهو غير دقيق ولا يعكس حقيقة الواقع، لان معظم هؤلاء يعملون بشكل غير رسمي وغير مصنفين. ولا تشمل هذه الارقام الافراد العاملين في خدمة المنازل.

٤-٣-٦ توزيع المؤسسات الاقتصادية حسب نشاطاتها

٤-٣-٦-١ القطاع التجاري:

القطاع التجاري يؤمن ١٠٦٩ فرصة عمل، اي ٨٥% من مجموع فرص العمل وتتوزع على ٣١٢ مؤسسة تمثل ٥٩% من عدد المؤسسات الموجودة في المنطقة. نلاحظ انتشار المحلات التجارية وخصوصا الالبسة (بنسبة ١/٣)، والبقالة والمواد الغذائية (بنسبة ٢/٥).

٤-٣-٦-٢ القطاع الصناعي:

المؤسسات الصناعية والحرفية تؤمن ٤٢٧ فرصة عمل، (اي بنسبة ٢٣% من مجموع فرص العمل) تتوزع على ١٤٣ مؤسسة (تمثل نسبة ٢٧% من عدد المؤسسات الموجودة في المنطقة). نلاحظ هنا انتشار المحلات الحرفية الصغيرة وخصوصا تلك المتعلقة بصيانة وخدمة السيارات.

٤-٣-٦-٣ قطاع الخدمات:

يؤمن قطاع الخدمات ٣٤٩ فرصة عمل (تشكل نسبة ٩% من مجموع فرص العمل)، وتتوزع على ٧٥ مؤسسة (تمثل بدورها نسبة ١٤% من عدد المؤسسات في المنطقة). يقتصر نشاط غالبية هذه المؤسسات على الخدمات عامة وهي بغالبيتها مؤسسات لا تبغى الربح كمؤسسات العبادة، الكنائس والاديرة التي تمثل الاغلبية وتشكل نسبة ٥٠% من المجموع تقريبا.

اقتراحات نظام المخطط التوجيهي

١-٥ تحديد المتطلبات:

١-١-٥ البنية التحتية وشبكات الخدمات:

١-١-١-٥ توزيع المياه:

تتغذى منطقة كسروان من مياه نبع العسل ونبع اللبن. وكمية مياه الري الموزعة ضئيلة جدا وتؤمن بالكاد احتياجات قرى اعالي كسروان ولا تصل الى قرى وسط كسروان، مما يساهم في تراجع النشاط الزراعي فيها.

اما بالنسبة لازمة مياه الشفة، فهي مستمرة منذ حوالي ربع قرن وسببها الحالة المزرية للشبكة من جهة، والنمو العمراني المتزايد من جهة اخرى. وتتم حاليا دراسة مشروعين في المنطقة قد يساعدان في حل ازمة المياه هذه، الاول هو مشروع سد شبروح وسعته ثمانية ملايين متر مكعب. اما الثاني فهو مشروع ضخ مياه جعيتا وزوق مصبح لتغذية منطقة وسط كسروان.

لقد احصى البحث الميداني ٨٣٤٤ مسكنا، ٦١٢٠ منهم هو مشغول و ٢٢٢٣ خالي. اذا قدرنا ان عدد المساكن الشغولة بعد خمس سنوات سيكون معادل لعدد المساكن الاجمالي الموجودة حاليا (اي ٨٣٤٤ مسكن)، فان حاجة المنطقة من مياه الشفة سوف تكون ٣٥٠ مترا مكعبا / ساعة (اذا احتسبنا ٠,٢٠ متر مكعب بالنهار عن كل مقيم). اي ما يعادل ثلاثة ملايين متر مكعب من المياه في السنة. ان تأمين هذه الكمية من المياه يجب ان يتزامن مع عملية رفع مستوى الشبكة لكي تصبح ملائمة للتوزيع.

٢-١-١-٥ توزيع الطاقة:

تتغذى منطقة وسط كسروان من معمل كهرباء الزوق. لكن في ظل ازمة الكهرباء الراهنة، فان كمية الكهرباء الموزعة في المنطقة لا تعادل اكثر من ثلث الكمية المطلوبة لسد احتياجاتها. لذلك يعتمد سكان المنطقة على الاشتراك في مولدات الكهرباء الخاصة لسد حاجاتهم. واذا اخذنا بعين الاعتبار التزايد السكاني والعمراني، فمن المقدر ان تكون حاجة المنطقة من الكهرباء بعد خمس سنوات ١٠٠٠٠٠ KV.

٥-١-١-٣ مياه الشتاء والصرف الصحي:

ان شبكة الصرف الصحي في المنطقة ما زالت في طور المشروع الذي لم ينفذ منه سوى الخط الموازي للطريق الرئيسي. لذلك يتم الاعتماد على الجور الصحية للتخلص من المياه المبتذلة. وتشكل هذه الجور خطورة على الواقع البيئي في المنطقة، خصوصا وان قسما كبيرا من هذه المياه يتسرب الى باطن الارض ويهدد بتلوث المياه الجوفية. هذا الواقع يحتم على النظام فرض انشاء محطة تكرير للمياه المبتذلة في كل مشروع افراز يتجاوز الخمس العقارات.

من ناحية اخرى يسجل في السنة حوالي ٧٠ يوم ممطر وتبلغ كمية المياه المتساقطة ١١٥٠ ملم باليوم فتصب حوالي ٢٢٥٠٠٠ مترا مكعبا من مياه الشتاء على طرقات المنطقة. ويتم تصريف هذه المياه عبر مجاري مياه على جوانب الطرقات. وغالبا ما تكون هذه المجاري غير كافية لتصريف كمية المياه المتساقطة، فيهدد فيضان هذه المياه السلامة العامة وخصوصا سلامة السير في المنطقة.

٥-١-١-٤ شبكة الهاتف:

لقد اشرنا سابقا ان ثلاثة مباني من اربعة هي مجهزة بخط هاتف ثابت بالرغم من الاستعمال المتزايد للهاتف النقال الذي لم يحد من الطلب على الهاتف الثابت. تم انشاء سنترال الكتروني للهاتف في قرية بلونه يستوعب ٧٠٠٠ خط، كما تم مد شبكة توزيع جديدة. وهذان المشروعان كافيان لسد حاجات المنطقة في هذا المجال.

٥-١-١-٥ شبكة الطرقات وانارة الشوارع:

المنطقة مجهزة بشبكة طرقات كافية بالنسبة للحاجات كذلك انارة الطرقات وقد تم تحسينها خصوصا بعد انتخاب المجالس البلدية الجديدة. خلال فصل الصيف، تشغل ٢٣٦٦ الية طرقات عجلتون، ١٩١٥ طرقات بلونه، و ١٣٣٢ طرقات سهيله. لكن اذا اردنا اعتماد المعايير الدولية ومقارنتها مع الواقع، نلاحظ غياب الارصفة للمشاة، عدم تنظيم مواقف السيارات، غياب المواقف العامة خصوصا في المناطق التجارية وكذلك غياب اشارات السير.

١- انحدارات الطرقات :

الانظمة المتعلقة بانحدار طرقات الافرازات يجب اعادة النظر بها اذ حددت الانحدار الاقصى للطرق ب ١٢ % . ان هذه القوانين هي مقبولة بالنسبة للطرق الرئيسية بحيث انها ضرورية لتسهيل حركة السير . اما المناطق ذات الطبيعة الصخرية، فتطبق هذا النظام يؤدي الى زيادة عمليات الحفر، وبالتالي تخريب الطبيعة.

٢- عرض الطرقات والتخطيطات:

في الاحياء السكنية، حيث حركة السير هي محلية فقط، سيؤدي تطبيق النظام القاضي بأن يكون العرض الأدنى للطريق عشرة امتار الى هدم عدد كبير من المنازل ذات الطابع القروي والتي يجب المحافظة عليها. تأمين سهولة حركة السير يمكن ان تتم عبر تنظيم قانون السير ولا سيما فرض اتجاه مرور واحد في الطرقات الضيقة حيث توجد المنازل القديمة المرممة. اما يمكن الاستفادة من عرض التخطيط الفاضل عن ٧ امتار ونصف لتأمين مواقف سيارات في المساحات الحرة على جوانب الطرقات.

الطريق الرئيسية بيروت – فاريا وحركة السير عليها ادت الى قيام عدد كبير من الابنية السكنية مع محلات تجارية في الطوابق الارضية وعلى طول الطريق. لقد ادى هذا التطور الى اضعاف الوسط التقليدي للقرى وخصوصا في سهيله وبلونه، والى تقسيم بلدة عجلتون الى جزئين. بالاضافة الى ذلك اصبحت حركة السير في المنطقة محاطة بالمخاطر وخصوصا بالنسبة للسكان عند مداخل القرى وعلى مفترقات الطريق الرئيسية.

يمكن المحافظة على الطابع التجاري لهذا المحور عبر تحويل سير الاليات العابرة كترانزيت الى طريق التقاف تستحدث خارج مناطق التطور العمراني، مع العمل على حماية جوانب هذه الطريق من عمليات البناء.

١-٢ حاجات السكن:

١-٢-١-٥ استيعاب العقارات:

اظهر البحث الميداني وجود ٤٨٠٠ عقارا ضمن مساحة ٨٦٣ هكتار تشكل المساحة الاجمالية المفروزة والمشغولة في مناطق، عجلتون، بلونه وسهيله. اما المساحات الغير مفروزة خارج المناطق المسكونة فمساحتها كالتالي : ١٤٢ هكتار في عجلتون، ١٦٠ هكتار في بلونه و ٩٠ هكتار في سهيله.

المنطقة	عدد العقارات	المساحة م ^٢	المعدل م ^٢	العقارات المبنية	عدد المساكن	مسكن في العقار
عجلتون	٢٥٦٢	٤٩٦٠٠٠٠	١٩٣٥	١١٤٠	٣٥٠٤	٣
بلونه	١١٦٧	٢٣١٦٠٠٠	١٩٨٥	٦١٥	٢٧٢٧	٤,٤
سهيله	١٠٧١	١٣٥٦٠٠٠	١٢٦٥	٥٥٩	١٩٩٢	٣,٦
المجموع	٤٨٠٠	٨٦٣٢٠٠٠	١٨٠٠	٢٣١٤	٨٢٢٣	٣,٤

هنالك ٨٢٢٣ مسكنا مبنيا على ٢٣١٤ عقار وتشكل العقارات المبنية ٤٥ % من اجمالي عقارات عجلتون، و ٥٣ % من اجمالي عقارات بلونه وسهيله.

المنطقة	العقارات غير المبنية	النسبة من المجموع	المساحة م ^٢	استيعاب مساكن	استيعاب سكاني
عجلتون	١٤٢٢	٥٥ %	٢٧٥٠٠٠٠	٤٢٦٦	١٥٥٢٠
بلونه	٥٥٢	٤٧ %	١٠٩٥٠٠٠	٢٤٢٨	٩٠١٥
سهيله	٥١٢	٤٧ %	٦٥٠٠٠٠	١٨٤٣	٧٠٢٥
المجموع	٢٤٨٦	٥٢ %	٤٤٩٥٠٠٠	٨٥٣٧	٣١٥٦٠

ان عدد العقارات الغير مبنية هو ٢٤٨٨ عقار، تمثل ٥٥ % من مجمل العقارات في عجلتون و ٤٧ % في بلونه وسهيله. في ظل انظمة البناء الحالية يمكن لهذه العقارات ان تستوعب ٨٥٣٧ مسكنا (وهو العدد الذي يوازي العدد الحالي للمساكن الموجودة).

٥-١-٢-٢ الاستيعاب الحالي للمساكن الموجودة:

المنطقة	المساكن المشغولة	عدد السكان	المساكن الشاغرة	استيعاب سكاني	الاضافة السكانية
عجلتون	٢٧٨٤	١٠١٢٨	٧٢١	٢٦٢٣	٢٦ %
بلونه	١٩١٥	٧١١١	٨١٢	٣٠١٥	٤٢ %
سهيله	١٣٣٢	٥٠٧٧	٦٦٠	٢٥١٥	٥٠ %
المجموع	٦١٢٠	٢٢٣١٦	٢١٩٣	٨١٥٣	٣٧ %

اظهر البحث ان ٧٢١ مسكنا من اصل ٣٥٠٥ (٢١ %) هي فارغة او غير مشغولة في عجلتون، ٨١٢ من اصل ٢٧٢٧ (٣٠ %) في بلونه ، و ٦٦٠ من اصل ١٩٩٣ مسكن (٣٣ %) في سهيله. فعلى هذا الاساس تكون قدرة هذه القرى لاستيعاب عدد اضافي من السكان هي كالتالي: ٢٦٢٣ فرد في عجلتون (٢٦ % من عدد السكان الحالي) ، ٣٠١٥ فرد في بلونه (٤٢ % من عدد السكان الحالي) ، و ٢٥١٥ فرد في سهيله (٥٠ % من عدد السكان الحالي).

٥-١-٢-٣ فرض الانماء النوعي في البناء:

نلاحظ تراجعاً حاداً في سوق العقارات منذ منتصف التسعينات بعد عودة السكان الى مساكنهم الاصلية واعادة ترميم المباني المتضررة في بيروت التي تستقطب عدداً كبيراً من السكان بالاضافة الى الازمة الاقتصادية وتدهور القوة الشرائية. لقد ادى هذا الواقع الى انخفاض اسعار العقارات في المنطقة مع تزايد العرض وغياب الطلب. ففي القرى موضوع الدراسة، يكفي عدد المساكن الشاغرة لاستيعاب النمو السكاني لسنوات عدة (٧ سنوات في عجلتون، ٨ سنوات في بلونه و ١٥ سنة في سهيله).

لذا فان اي تشجيع للاستثمار في قطاع البناء لن يؤدي الا الى تضخيم الازمة العقارية. فالوضع الحالي يتطلب الحد من بناء مساكن جديدة لاهداف تجارية وتشجيع الايجار بالايخص بالنسبة للمساكن الشاغرة.

يجب توجيه الاستثمار للعمل على رفع من نوعية البناء للوصول الى قيمة مضافة مبنية على النوعية بدلا من الكمية. فالمباني مثلاً الرابية لها قيمة مضافة تفوق تلك التي في الربوة. لذا وجب الحد من معدلات الاستثمار العام وفرض نوعية افضل للبناء.

٥-١-٣ الحاجات في مجال التجهيزات التعليمية:

لقضاء كسروان العدد الكافي من المؤسسات المدرسية والجامعية لاستيعاب الطلاب المقيمين ويمكن القول ان بإمكانها استقطاب طلاب من خارج المنطقة، لاسيما بيروت الكبرى. نذكر من هذه المؤسسات، جامعة روح القدس في الكسليك، جامعة سيدة اللويزة (NDU)، مدرسة عينطورة، مدرسة الاخاء المريميين في جونية...

كما يوجد في عجلتون مدرستان داخليتان لراهابات العازارية للتعليم المهني في المرحلتين المتوسطة والثانوية ومدرستان رسميتان، الاولى للتعليم المهني والثانية للتعليم الثانوي. بالاضافة لذلك يتم انشاء ثانويتين جديدتين في المنطقة، الاولى للاباء الانطونيين في عجلتون والثانية لآباء الرهبنة المارونية اللبنانية في مراح المير.

ننطلق لتقييم حاجات المنطقة على المستوى التربوي من دراسة هرم الاعداد للسكان المقيمين الذي تتراوح اعمارهم بين ٥ و ٢٥ سنة وذلك لدراسة حاجات هذه الفئة من السكان في مجال التعليم.

ان عدد المقيمين اللذين هم في سن الدراسة هو ٥٤٠٥ افراد، ١٠ % منهم هم دون مستوى التعليم الابتدائي و ٢ % هم في التعليم المهني. ويعود سبب هذا العدد القليل لغياب التوجيه التربوي الصحيح لان المدارس المهنية متوفرة محليا وحاجة المنطقة للاختصاصات المهنية كبيرة.

تثلي طلاب المنطقة اي ٣٠٦٥ طالب يتلقون دراستهم في مؤسسات تعليمية في عجلتون او في القضاء. هذا العدد يمكن مقارنته بالرقم ٣٢٦٦ الذي يمثل عدد سكان المنطقة اللذين تتراوح اعمارهم بين ٥ و ١٨ سنة والذين يتابعون دراستهم على المستويات الابتدائي، المتوسط والثانوي. هذه المقارنة تظهر ان قدرة المنطقة على استيعاب الطلاب على هذه المستويات .

اما عدد الطلاب اللذين يتابعون دراستهم الجامعية او دراساتهم العليا يشكل ٢٥ % من مجموع المقيمين اللذين هم في سن الدراسة اي ١١٢٠ فردا. وهذا العدد. وهذه النسبة العالية تشير الى المستوى التعليمي الجيد في المنطقة.

٥-١-٤ حاجات قطاع العمل و سوق العمالة:

٥-١-٤-١ السكان المقيمون المنتجون:

ان السكان المنتجون هم اللذين تتراوح اعمارهم بين ٢٥ و ٦٤ سنة ويرتفع عددهم الى ٥٩٦٥ افراد يزاوول معظمهم مهنة حرة (بنسبة ٢٦ %) او مهن خدماتية (بنسبة ٢٢ %)، او في القطاع التجاري (بنسبة ١٩ %) اما القطاعات الاخرى، لاسيما الحرف، السياحة، الادارة، الصناعة، النقل، فتتقاسم بقية سوق العمل بنسب متساوية تقريبا (٥ %). اما العمل في القطاع الزراعي فهو شبه معدوم وحجمه لا يتعدى نسبة ال ١ % من اجمالي سوق العمل.

ومن اجمالي عدد السكان المنتجين، ١٣ % فقط (اي ٧٧٥ فرد) يعملون ضمن المنطقة، و ٣٣ % (اي ١٩٧٥ فرد) يعملون ضمن القضاء. اما الاخرون فهم موزعون كالتالي: ٤١ % يعملون في مناطق بيروت الكبرى، ٥ % في المناطق اللبنانية الاخرى و ٨ % خارج لبنان.

٥-١-٤-٢ سوق العمالة في المنطقة:

اظهرت الدراسة وجود ٥٣٠ مؤسسة في المنطقة تؤمن العمل ل ١٨٤٥ فرد، وهم موزعون على الشكل التالي : ١٠٦٩ فرصة عمل في ٣١٢ مؤسسة تجارية، ٤٢٧ فرصة عمل في ١٤٣ مؤسسة صناعية وحرفية، ٣٤٥ فرصة عمل في مؤسسات خدماتية. وقد تم احصاء ٥٢٢ رب عمل ، ١٩٤ عامل مساعد ضمن العائلة، ١١٢٩ موظف، مم يظهر ان اغلبية هذه المؤسسات هي من الحجم الصغير والعائلي.

٥-١-٤-٣ احتياجات فرص العمل:

عدد السكان المقيمين المنتجين ٥٩٦٥ فردا، يعمل منهم ٧٧٥ ضمن المنطقة وبالتالي هنالك حاجة لتأمين ٥١٩٠ فرصة عمل للحد من هجرة اليد العاملة الى خارج المنطقة. واذا اخذنا بعين الاعتبار ان هنالك ١٠٧٠ فرصة عمل متوفرة لكن مشغولة من خارج المنطقة يصبح العدد النهائي لفرص العمل الاضافية والمطلوب توفرها ٤١٢٠ فرصة عمل ، اي ضعف العدد المتوفر حاليا.

المنطقة	اليد العاملة المنتجة	عمل مشغول من المقيمين	عمل مشغول من الخارج	العدد المطلوب لفرص العمل
عجلتون	٢٦٩٦	٤١٥	٤٩٠	١٧٩١
بلونه	١٧٨٠	١٥٥	٣٧٣	١٢٥٢
سهيله	١٤٨٩	٢٠٥	٢٠٧	١٠٧٧
مجموع	٥٩٦٥	٧٧٥	١٠٧٠	٤١٢٠

من اجل تأمين العدد المطلوب من فرص العمل بمعدل ٤٠ فرصة عمل في الهكتار،
نقترح اقامة منطقتين للنشاطات، الاولى في سهيله ومساحتها ٢٦ هكتارا ، والثانية في
مراح المير ومساحتها ٨٠ هكتارا.

١-٥ اقتراح نظام البناء والفرز والضم والفرز والاستثمار:

١-٢-٥ المنطقة الارتفاقية A

محيط حماية وسط البلدة: خدمات، مختلط سكن وخدمات.
اللون البرتقالي الغامق المبين على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الأقصى	٣٠ %	م. ا. س
عامل الاستثمار العام الأقصى	٠,٦	ع. ا. ع
الحد الأقصى للطوابق	٢	ينصح بمخطط حجمي
العدد الأقصى للشقق في الطابق	٢	
العلو الأقصى للبناء باستثناء أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه وتكنات القرميد - م	٧	عن مستوى أرض الطابق الأرضي
السطح الأخير (تكنة القرميد)	١٢	عن مستوى أرض الطابق السفلي
الواجهات	١٠٠ % قرميد أحمر	مشتك لكامل البناء وغير صالح للسكن
	١٠٠ % حجر طبيعي	
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م. ط	٣	
التراجع الجانبي والخلفي - م. ط	٤,٥٠	امكانية تلاصق البناء من جهة واحدة شرط المعاملة بالمثل.
وجوب التشجير	٣٠ %	من مساحة العقار الاجمالية
المرآب	سيارة / وحدة سكنية	يسمح ضمن التراجع الجانبي و الخلفي المشجر
كمية الحفرات للطابق السفلي	م. ا. س x ٥ م	
طابق سفلي واحد كحد أقصى	م. ا. س وعلو أقصى ٥ م	إذا كان لا يتجاوز ارتفاع سقفه من الخارج مترا واحدا فوق مستوى الأرض بعد التسوية ومن اية جهة من جهاته المحيطة بها الأرض.
	م. ا. س x ٥٠ % وعلو أقصى ٣,٢٠ م	إذا كان مكشوفاً يكون الارتفاع الأقصى للبناء: ١٠,٥٠ م من أرض السفلي
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	٥٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ١٨٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٠ امتار كحد أدنى.
المساحة الدنيا للافراز - م م	٨٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٣٦٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٢ م كحد أدنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع افراز يعادل او يزيد عن ٥ عقارات
النشاطات المسموح بها	تجارة وخدمات	جميع انواع التجارة

٢-٢-٥ المنطقة الارتفاقية B

محيط امتداد وسط البلدة.
اللون البرتقالي الفاتح المبين على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الأقصى	٢٥ %	م. ا. س.
عامل الاستثمار العام الأقصى	٠,٥	ع. ا. ع.
عدد الطوابق الأقصى	٢	ينصح بمخطط تقصلي
العدد الأقصى للشقق في الطابق	٢	
العلو الأقصى للبناء باستثناء اقفاص السلام والمصاعد وخزانات المياه، وتكنات القرميد - م	٧	عن مستوى ارض الطابق الارضي
السطح الاخير (تكنة القرميد)	١٢	عن مستوى ارض الطابق السفلي
الواجهات	١٠٠ % قرميد احمر	مشارك لكامل البناء وغير صالح للسكن
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م. ط	١٠٠ % حجر طبيعي	
التراجع الجانبي والخلفي - م. ط	٣	
وجوب التشجير	٤,٥٠	من مساحة العقار الاجمالية
المرآب	٣٠ %	يسمح ضمن التراجع الجانبي و الخلفي المشجر
كمية الحفریات للطابق السفلي	سيارة / وحدة سكنية	
طابق سفلي واحد كحد أقصى	م. ا. س وعلو أقصى ٥ م	م. ا. س x ٥ م
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	م. ا. س x ٥٠ % وعلو أقصى ٢,٢٠ م	إذا كان لا يتجاوز ارتفاع سقفه من الخارج متراً واحداً فوق مستوى الارض بعد التسوية ومن اية جهة من جهاته المحيطة بها الارض. إذا كان مكشوفاً الارتفاع الأقصى للبناء: ١٠,٥٠ م
المساحة الدنيا للاقراز - م م	٦٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٢٤٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٠ امتار كحد أدنى.
النشاطات المسموح بها	٩٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٤٢٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٤ م كحد أدنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع اقراز يعادل او يزيد عن ٥ عقارات
	تجارة وخدمات	جميع انواع التجارة

٣-٢-٥ المنطقة الارتفاقية B1

محيط استثمارات عقارية
اللون الاصفر الغامق المبين على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الأقصى	٣٠ %	م.ا.س.
عامل الاستثمار العام الأقصى	٠,٧٥	ع.ا ع - يدخل في عامل الاستثمار والطوابق السفلية المكشوفة.
عدد الطوابق الأقصى	٤	تحسب الطوابق السفلية المكشوفة.
العدد الأقصى للشقق في الطابق	٢	
العلو الأقصى للبناء باستثناء اقفاص السلام والمصاعد وخزانات المياه، وتكنات القرميد - م	١٣,٥٠	عن مستوى ارض الطابق السفلي المكشوف
سطح الطابق الاخير	مسطح - دون تكتة قرميد	استعمال مشترك لكامل البناء
الواجهات	١٠٠ % حجر طبيعي	
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م.ط	٣	
التراجع الجانبي والخلفي - م.ط	٤,٥٠	
وجوب التشجير	٣٠ %	من مساحة العقار الاجمالية
المرآب	سيارة / وحدة سكنية	غير مسموح في التراجع المفروض قانونيا.
كمية الحفريات للطابق السفلي	م.ا.س ٥ x م	م.ا.س ٩ x م عند حفر طابقين سفليين
السماح بطابقين سفليين ومن ضمنهم سفلي واحد مكشوف	م.ا.س وعلو أقصى ٥ م م.ا.س ٥٠ % وعلو أقصى ٢,٢٠ م	اذا كان لا يتجاوز ارتفاع سقفه من الخارج مترا واحدا فوق مستوى الارض بعد التسوية ومن اية جهة من جهاته المحيطة بها الارض. اذا كان مكشوفاً
اماكن المعدات التقنية		في الطوابق السفلية فقط
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	٨٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونيا، استيعاب مستطيل مساحته ٣٦٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٢ م كحد ادنى.
المساحة الدنيا للافراز - م م	١٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونيا، استيعاب مستطيل مساحته ٤٨٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٥ م كحد ادنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع افراز يعادل او يزيد عن ٥ عقارات
النشاطات المسموح بها	تجارة وخدمات	تجارة بالمفرق، مطاعم ومواد غذائية

٤-٢-٥ المنطقة الارتفاقية C

محيط المنطقة السكنية.

اللون الاصفر الفاتح المبين على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الأقصى	٢٥ %	م.ا.س.
عامل الاستثمار العام الأقصى	٠,٥	ع.ا.ع.
عدد الطوابق الأقصى	٢	
العدد الأقصى للشقق في الطابق	٢	
العلو الأقصى للبناء باستثناء اقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه، وتكنات القرميد - م	٧	عن مستوى ارض الطابق الارضي
السطح الاخير (تكنة القرميد)	١٠,٥٠	عن مستوى ارض الطابق السفلي
الواجهات	١٠٠ % قرميد احمر	مشارك لكامل البناء وغير صالح للسكن
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م.ط	١٠٠ % حجر طبيعي	
التراجع الجانبي والخلفي - م.ط	٣	
وجوب التشجير	٤,٥٠	
المرأب	٤٠ %	من مساحة العقار الاجمالية
كمية الحفريات للطابق السفلي	سيارة / وحدة سكنية	يسمح ضمن التراجع الجانبي و الخلفي المشجر
طابق سفلي واحد كحد أقصى	م.ا.س x ٥ م م.ا.س وعلو أقصى ٣,٢٠ م م.ا.س x ٥٠ % وعلو أقصى ٣,٢٠ م	إذا كان لا يتجاوز ارتفاع سقفه من الخارج مترا واحدا فوق مستوى الارض بعد التسوية ومن اية جهة من جهاته المحيطة بها الارض. إذا كان مكشوفاً
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	٨٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٣٦٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٢ م كحد أدنى.
المساحة الدنيا للافراز - م م	١٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٤٨٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٦ م كحد أدنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع افراز يعادل او يزيد عن ٥ عقارات
النشاطات المسموح بها	تجارة وخدمات	الحاجات اليومية

٢-٢-٥ المنطقة الارتفاقية D

محيط منطقة الامتداد السكنية.

اللون الاخضر زمرد المبين على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الاقصى	٢٠ %	م.ا.س.
عامل الاستثمار العام الاقصى	٠,٤	ع.ا.ع
عدد الطوابق الاقصى	٢	
العدد الاقصى للشقق في الطابق	١	
العلو الاقصى للبناء باستثناء اقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه، وتكنات القرميد - م	٧	عن مستوى ارض الطابق الارضي
السطح الاخير (تكنة القرميد)	١٠,٥٠	عن مستوى ارض الطابق السفلي
الواجهات	١٠٠ % قرميد احمر	مشارك لكامل البناء وغير صالح للسكن
	١٠٠ % حجر طبيعي	
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م.ط	٤,٥٠	
التراجع الجانبي والخلفي - م.ط	٤,٥٠	
وجوب التشجير	٤٠ %	- من مساحة العقار الاجمالية - حماية اشجار الصنوبر ٧٥ % - حماية الصخور ١٠٠ %
المرآب	سيارة / وحدة سكنية	يسمح ضمن التراجع الجانبي و الخلفي المشجر
كمية الحفريات للطابق السفلي	م.ا.س x ٥ م	
طابق سفلي واحد كحد اقصى	م.ا.س وعلو اقصى ٣,٢٠ م م.ا.س x ٥٠ % وعلو اقصى ٣,٢٠ م	اذا كان لا يتجاوز ارتفاع سقفه من الخارج مترا واحدا فوق مستوى الارض بعد التسوية ومن اية جهة من جهاته المحيطة بها الارض. اذا كان مكشوفاً
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	١٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٤٨٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٦ م كحد ادنى.
المساحة الدنيا للافراز - م م	٢٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ١٠٠٠ م م مع وجود جهة بمقياس ٢٠ م كحد ادنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع افراز يعادل او يزيد عن ٥ عقارات
النشاطات المسموح بها	تجارة وخدمات	الحاجات اليومية

٥-٢-٦ المنطقة الارتفاقية D١

محيط افرازات جديدة ضمن مناطق حرجية فريدة من نوعها.
اللون الاصفر الخردلي المبين على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الاقصى	١٥ %	م.ا.س.
عامل الاستثمار العام الاقصى	٠,٣	ع.ا.ع
عدد الطوابق الاقصى	٢	
العدد الاقصى للشقق في الطابق	٢	
العلو الاقصى للبناء باستثناء اقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه، وتكنات القرميد - م	٧	عن مستوى ارض الطابق الارضي
السطح الاخير (تكنة القرميد)	١٠,٥٠	عن مستوى ارض الطابق السفلي
الواجهات	١٠٠ % قرميد احمر	مشارك لكامل البناء وغير صالح للسكن
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م.ط	١٠٠ % حجر طبيعي	
التراجع الجانبي والخلفي - م.ط	٥	
وجوب التشجير	٥	
المرآب	٧٥ %	- من مساحة العقار الاجمالية - حماية اشجار الصنوبر ٧٥ % - حماية الصخور ١٠٠ %
كمية الحفريات للطابق السفلي	سيارتين / وحدة سكنية	يسمح ضمن التراجع الجانبي و الخلفي المشجر
طابق سفلي واحد كحد اقصى	م.ا.س ٤ x م م.ا.س وعلو اقصى ٣,٢٠ م م.ا.س ٥٠ % وعلو اقصى ٣,٢٠ م	لايسمح بخلاف ذلك اذا كان لا يتجاوز ارتفاع سقفه من الخارج مترا واحدا فوق مستوى الارض بعد التسوية ومن اية جهة من جهاته المحيطة بها الارض. اذا كان مكشوفاً
اماكن تقنية		في الطوابق السفلية فقط
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	١٢٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٥٦٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٨ م كحد ادنى.
المساحة الدنيا للافراز - م م	٢٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ١٠٠٠ م م مع وجود جهة بمقياس ٢٠ م كحد ادنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع افراز يعادل او يزيد عن ٥ عقارات
النشاطات المسموح بها	تجارة وخدمات	الحاجات اليومية

٧-٢-٥ المنطقة الارتفاقية D٢

محيط حماية بيئية حرجية.
اللون الاخضر الفستقي المبين على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الاقصى	١٠ %	م.ا.س.
عامل الاستثمار العام الاقصى	٠,٢	ع.ا.ع.
عدد الطوابق الاقصى	٢	
العدد الاقصى للشقق في الطابق	١	
العلو الاقصى للبناء باستثناء اقفاص السلام والمساعد وخزانات المياه، وتكنات القرميد - م السطح الاخير (تكنة القرميد)	٧	عن مستوى ارض الطابق الارضي
الواجهات	١٠٠ % قرميد احمر	مشترك لكامل البناء وغير صالح للسكن
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م.ط	١٠٠ % حجر طبيعي	
التراجع الجانبي والخلفي - م.ط	٦	
وجوب التشجير	٦	
المرآب	٧٥ %	- من مساحة العقار الاجمالية - حماية اشجار الصنوبر ٧٥ % - حماية الصخور ١٠٠ %
كمية الحفريات للطابق السفلي	سيارتين / وحدة سكنية	يسمح ضمن التراجع الجانبي و الخلفي المشجر
طابق سفلي	م.ا.س x ٤ م	لايسمح بخلاف ذلك
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	غير مسموح الا ضمن الاستثمار	
المساحة الدنيا للافراز - م م	٢٠٠٠ م	ضمن حدود التراجع المفروض قانونيا، استيعاب مستطيل مساحته ١٠٠٠ م م مع وجود جهة بمقياس ٢٠ م كحد ادنى.
النشاطات المسموح بها	٣٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونيا، استيعاب مستطيل مساحته ١٤٠٠ م م مع وجود جهة بمقياس ٢٥ م كحد ادنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع افراز يعادل او يزيد عن ٥ عقارات
	تجارة وخدمات	الحاجات اليومية

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

٥-٢-٨ المنطقة الارتفاقية D٣

محيط حماية ثروة حرجية.

اللون الاخضر المنقط بالاسود المبين على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الاقصى	١٠ %	م.ا.س.
عامل الاستثمار العام الاقصى	٠,١	ع.ا.ع
عدد الطوابق الاقصى	٢	
العدد الاقصى للشقق في الطابق	١	
العلو الاقصى للبناء باستثناء اقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه، وتكنات القرميد - م	٧	عن مستوى ارض الطابق الارضي
السطح الاخير (تكنة القرميد)	١٠٠ % قرميد احمر	مشارك لكامل البناء وغير صالح للسكن
الواجهات	١٠٠ % حجر طبيعي	
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م.ط	٨	
التراجع الجانبي والخلفي - م.ط	٨	
وجوب التشجير	٧٥ %	- من مساحة العقار الاجمالية - حماية اشجار الصنوبر ٧٥ % - حماية الصنوبر ١٠٠ %
المرآب	سيارتين / وحدة سكنية	يسمح ضمن التراجع الجانبي و الخلفي المشجر
كمية الحفريات للطابق السفلي	م.ا.س x ٤ م	لايسمح بخلاف ذلك
طابق سفلي	غير مسموح الا ضمن الاستثمار	
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	٣٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونيا، استيعاب مستطيل مساحته ١٤٠٠ م م مع وجود جهة بمقياس ٢٥ م كحد ادنى.
المساحة الدنيا للافراز - م م	٥٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونيا، استيعاب مستطيل مساحته ٢٤٠٠ م م مع وجود جهة بمقياس ٤٠ م كحد ادنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع افراز يعادل او يزيد عن ٥ عقارات
النشاطات المسموح بها	تجارة وخدمات	الحاجات اليومية

٥-٢-٩ المنطقة الارتفاقية T

محيط النشاطات الاقتصادية والخدماتية.
اللون البنفسجي المبين على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الأقصى	٣٠ %	م.ا.س.
عامل الاستثمار العام الأقصى	٠,٦	ع.ا.ع
عدد الطوابق الأقصى	٢	
العدد الأقصى للشقق في الطابق	-	
العلو الأقصى للبناء باستثناء أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه، وتكنات القرميد - سطح الطابق الأخير	٧	عن مستوى أرض الطابق الأرضي
الواجهات	يستحسن استعمال القرميد	غير صالح للاستعمال
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م.ط	٤٠ % حجر طبيعي	
التراجع الجانبي والخلفي - م.ط	٨	
وجوب التشجير	٨	
المرأب	٢٥ %	- من مساحة العقار الإجمالية - حماية الصخور ١٠٠ %
كمية الحفريات للطابق السفلي	تطبيق أنظمة قانون البناء والمراسيم التطبيقية المرعية الاجراء	مرأب مشجر
طابق سفلي واحد كحد أقصى	م.ا.س وعلو أقصى ٥ م ط م.ا.س x ٥٠ % وعلو أقصى ٥ م ط	إذا كان لا يتجاوز ارتفاع سقفه من الخارج متراً واحداً فوق مستوى الأرض بعد التسوية ومن أية جهة من جهاته المحيطة بها الأرض. إذا كان مكشوفاً يصبح الارتفاع الأقصى للبناء: ١٢,٥٠ م ط
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	٣٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ١٤٠٠ م م مع وجود جهة بمقياس ٢٥ م كحد أدنى.
المساحة الدنيا م.م. تأمين البنية التحتية بعد الضم والفرز	٥٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٢٤٠٠ م م مع وجود جهة بمقياس ٤٠ م كحد أدنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع افراز يعادل أو يزيد عن ٥ عقارات
النشاطات المسموح بها	جميع أنواع النشاطات المسموح بها وفقاً للقوانين والمراسيم المرعية الاجراء (صناعة - تجارة - مكاتب - مستودعات ...)	لا يسمح بإنشاء المؤسسات المصنفة من الفئة الأولى والثانية والبنية المعدة للسكن

١٠-٢-٥ المنطقة الارتفاقية V

محور نشاطات تجارية.
خطوط حمر مائلة مبنية على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
معدل الاستثمار السطحي الأقصى	٤٠ %	م.ا.س.
عامل الاستثمار العام الأقصى	١,٢	ع.ا.ع
عدد الطوابق الأقصى	٣	- وجوب استخدام الطابق الأرضي للتجارة و أماكن استخدام الطوابق مكاتب
العدد الأقصى للشقق في الطابق	اختياري	
العلو الأقصى للبناء باستثناء أقفاص السلام والمصاعد وخزانات المياه، وتكنات القرميد - م	١٥	في الطوابق الأرضية ٥,٥٠ علو مع المتخذ.
السطح الأخير (تكنة القرميد)	١٠٠ % قرميد أحمر	مشارك لكامل البناء وغير صالح للسكن
الواجهات	١٠٠ % حجر طبيعي	
التراجع عن حدود التخطيط والطريق - م.ط	٨	رصيف الزاوي مترين - موقف سيارة ٦ أمتار
التراجع الجانبي والخلفي - م.ط	٣	
وجوب التشجير		الرصيف مع التشجير والإضاءة على عاتق طالب رخصة البناء
المرآب	مسموح ضمن التراجع القانوني	يسمح ضمن التراجع الجانبي والخلفي المشجر
كمية الحفرات للطابق السفلي	م.ا.س x ٥ م	
طابق سفلي واحد كحد أقصى	م.ا.س وعلو أقصى ٥ م ط م.ا.س x ٥٠ % وعلو أقصى ٥ م ط	إذا كان لا يتجاوز ارتفاع سقفه من الخارج متراً واحداً فوق مستوى الأرض بعد التسوية ومن أية جهة من جهاته المحيطة بها الأرض. إذا كان مكشوفاً
المساحة الدنيا بعد التخطيط للعقارات الموجودة الصالحة للبناء - م م	٨٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٣٦٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٢ م كحد أدنى.
المساحة الدنيا للفرز بعد الضم	١٠٠٠	ضمن حدود التراجع المفروض قانونياً، استيعاب مستطيل مساحته ٤٨٠ م م مع وجود جهة بمقياس ١٥ م كحد أدنى. تأمين محطة تكرير لكل مشروع افراز يعادل أو يزيد عن ٥ عقارات
النشاطات المسموح بها	جميع أنواع النشاطات التجارية والخدماتية	لا يسمح بالمؤسسات المصنفة من الفئة الأولى والثانية

٥-٢-١١ المنطقة الارتفاقية V١

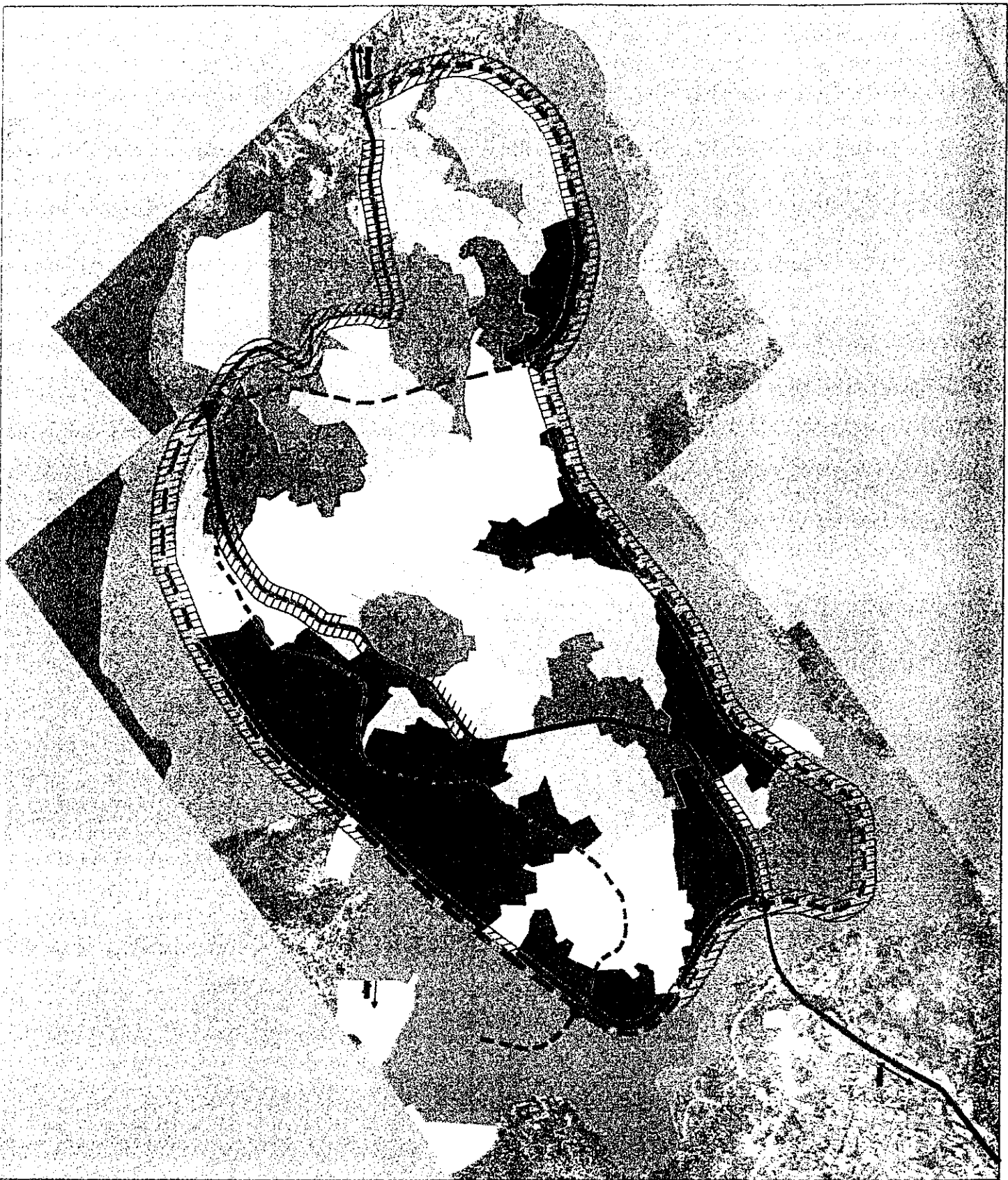
طريق التقاف محمية.
خطوط خضراء مائلة مبينة على خريطة اقتراح المخطط التوجيهي.

الشروط	المعايير	ملاحظات
يمنع إقامة الانشاءات	-	م.ا.س.
وجوب التشجير	-	الرصيف مع التشجير والاضاءة على عائق طالب رخصة البناء
النشاطات المسموح بها	مقامي على الارصفة و اماكن ترفيه	بناء ذات هيكل خفيف يتبع نظام D٣

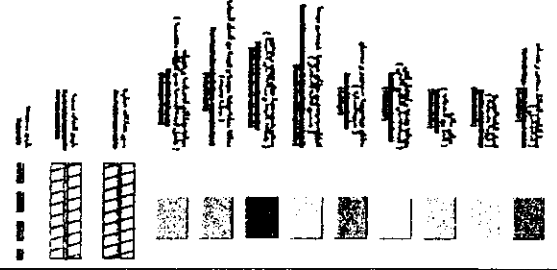
٥-٣ شروط عامة :

تركيز البناء	يركز البناء ضمن المستطيل المستوفي القياسات القانونية الممكن توقيعه داخل العقار الصافية بعد حسم المساحة المصابة بالتخطيط المصدق والتراجعات القانونية.
الارصفة	على طالب الرخصة تأمين تبليط وانارة وتشجير الارصفة المحاذية لعقاره، على ان تكون ذات طابع موحد من خلال دراسة تقوم بها البلدية.
البنية التحتية لمشاريع الاقراعات	أ- الطرقات : الاتحدار الاقصى للطرق داخل البلدة في العقارات الصخرية يمكنها ان تصل الى ١٨ % من اجل تقادي قطع الصخور. ب- تفرغ مياه الصرف : ان الطبيعة الجيولوجية للارض غالبا ما تسمح بتسرب المياه المتقلة الى باطن الارض مما يؤدي الى تلوث المياه الجوفية، من هنا ضرورة الزامية تأمين محطة تكرير لكل مشروع فرز يعادل او يزيد عن ٥ عقارات.
تخطيط الطرق داخل البلدة	يمكن داخل البلدة اعتماد عرض ٧,٥٠ م بدلا من ١٠ امتار في التخطيطات المستحدثة كما يمكن تنفيذ التخطيطات الموجودة بعرض ٧,٥٠ م عندما تصيب ابنية يجب الحفاظ عليها
منطقة النشاطات الاقتصادية	- تستحدث منطقتي نشاطات، واحدة في سهيله تبلغ مساحتها ٢٦ هكتار واخرى في مراح المير مساحتها ٨٠ هكتار، تكون بادارة مشتركة من البلديات الاربعة التي تقوم بتأهيلها. و تستوعب المنطقتين ٤٠٠٠ فرصة عمل بمعدل ٤٠ في الهكتار، والعدد يوازي مجموع اليد العاملة المقيمة والتي تعمل خارج المنطقة. - يمكن ان يتم التأهيل بواسطة IDAL او عن طريق استثمار موحد لهذه المناطق. - ان منطقة النشاطات هذه، تؤمن حيوية اقتصادية للمنطقة لاستيعابها ما امكن من المحلات التجارية و الغذائية - سوبر ماركت - والتي تحتاج الى مواقف، و كذلك المكاتب ومعامل النشاطات المتقدمة تقنيا.....

الحفريات بالنسبة لطوابق السفلية	للحفاظ على الطبيعة وتداري هرس الصخور، يسمح بإنشاء طابق سفلي واحد شرط ان يكون مطمورا على اربع جهات ويكون تحت المسطح الافقي للبناء. - قي الاراضي المنحدرة ، يسمح ببناء طابق سفلي بواجهات مكشوفة على ان تكون واحدة منها على الاقل مقفلة وعلى ان تخفض مساحته الى نصف مساحة الاستثمار السطحي. - ان كمية الحفريات للاستحداث الطابق السفلي لا يمكن ان تتجاوز م. ا.س ٥ x م كحد اقصى في الطوابق المقفلة ونصف هذه الكمية في الطوابق المكشوفة.
تكنات القرميد	تم الغاء تكنة القرميد في المناطق التي تحتوي على مباني عالية والتي يفرض نظام بنائها الخاص تغطية سطحها الاخير بنسبة ٦٠ %، وذلك من اجل تقليص تفاوت احجام البناء. يكون السطح الاخير مشتركا ويمكن انشاء pergola عليه لغايات اجتماعية مشتركة.
المحور التجاري	يجري التاكيد على الطابع التجاري لطريق بيروت فاريا داخل البلدات وينزع عنها صفة العبور الترانزيت باستحداث طريق التقاف خارجية.
طريق التقاف خارجية محمية	- من اجل تحويل سير الترانزيت من داخل البلدات، يقترح ليجاد طريق التقاف محمية على حدود الشمالية للمنطقة واخرى على الحدود الجنوبية. - تحمي طرق الالتفاف بحزام اخضر على مسافة ٥٠ متر من جهتيها ولا يسمح ضمنهم اعطاء اي ترخيص للبناء الا للمسموح به. - لا يسمح بايصال طرقات جانبية اليها الا في الاماكن المحددة لذلك.
هياكل الابنية الغير منجزة	تمنح رخصة البناء على مراحل وحسب الامكانيات المادية لصاحب المشروع في التنفيذ لتقادي مشاهد الابنية الغير منجزة.



المساحة المخصصة
للمسار المقترح للقطار
والتي هي المساحة التي
تحتلها المسارات المقترحة
والتي هي المساحة التي

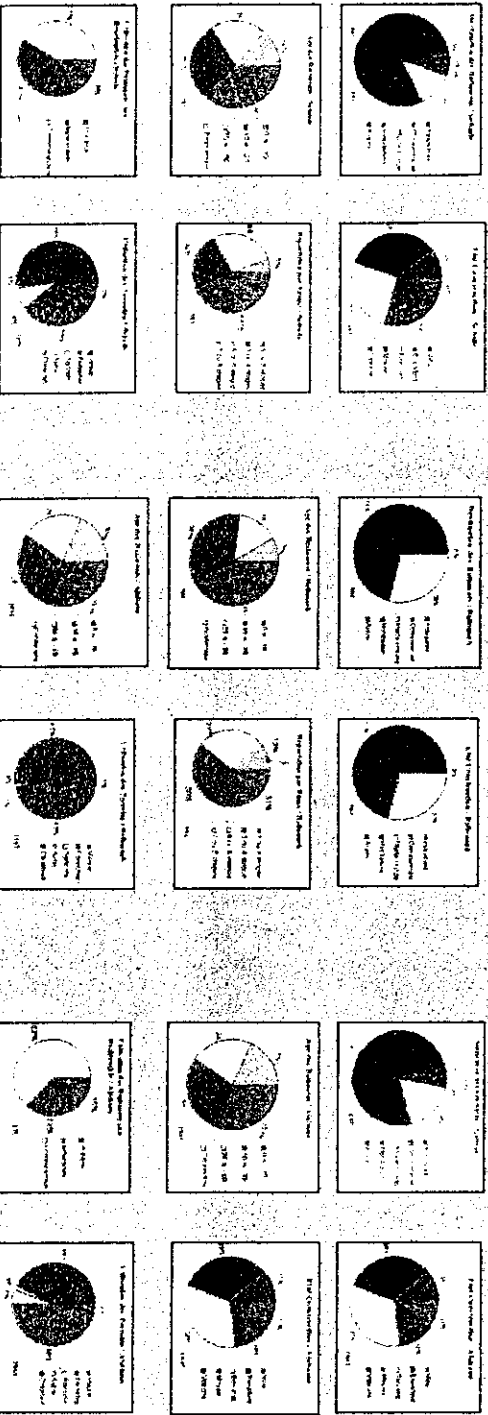
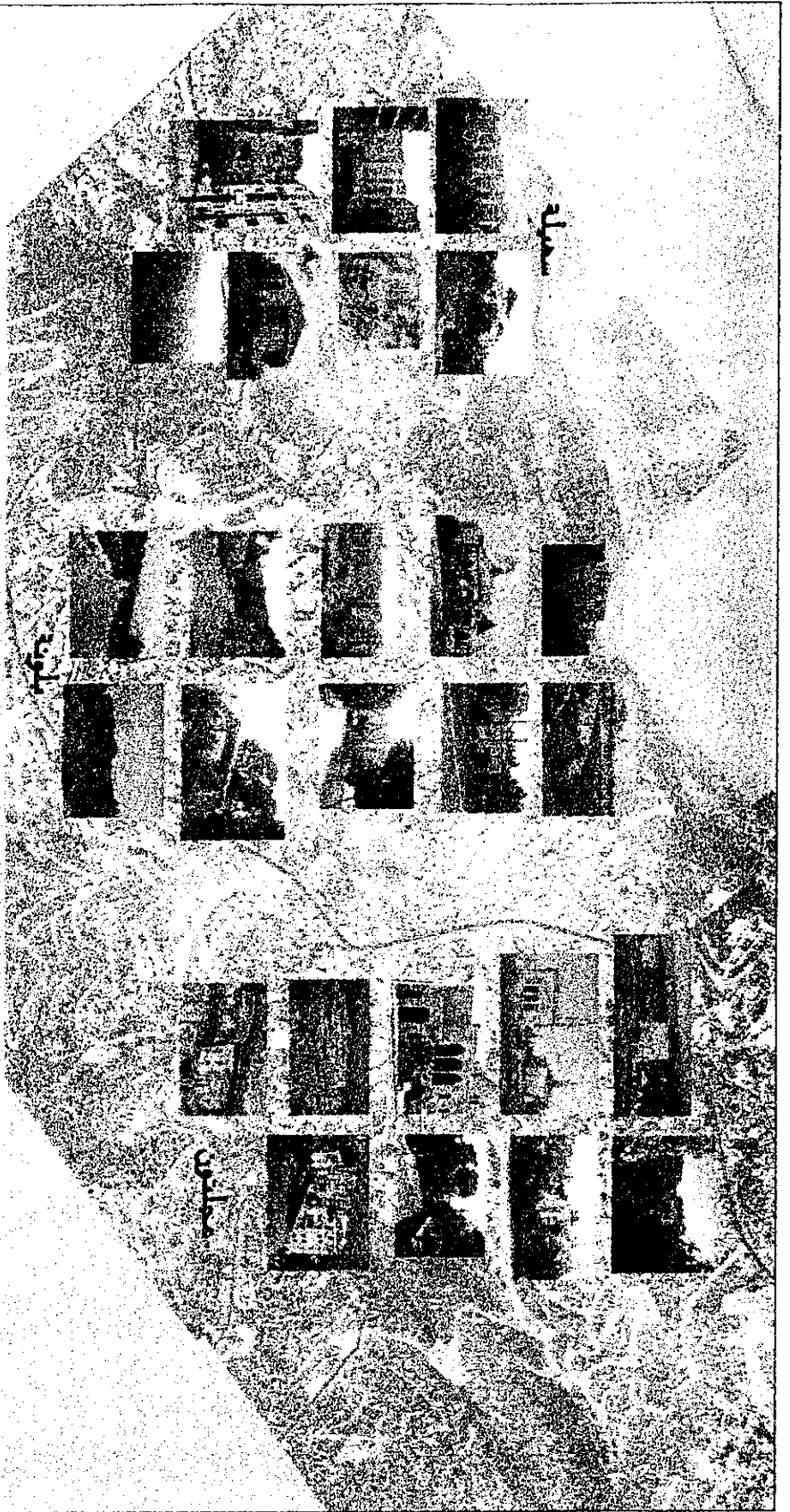


المساحة المخصصة
للمسار المقترح للقطار
والتي هي المساحة التي
تحتلها المسارات المقترحة
والتي هي المساحة التي

المساحة المخصصة
للمسار المقترح للقطار
والتي هي المساحة التي
تحتلها المسارات المقترحة
والتي هي المساحة التي



المساحة المخصصة
للمسار المقترح للقطار
والتي هي المساحة التي
تحتلها المسارات المقترحة
والتي هي المساحة التي



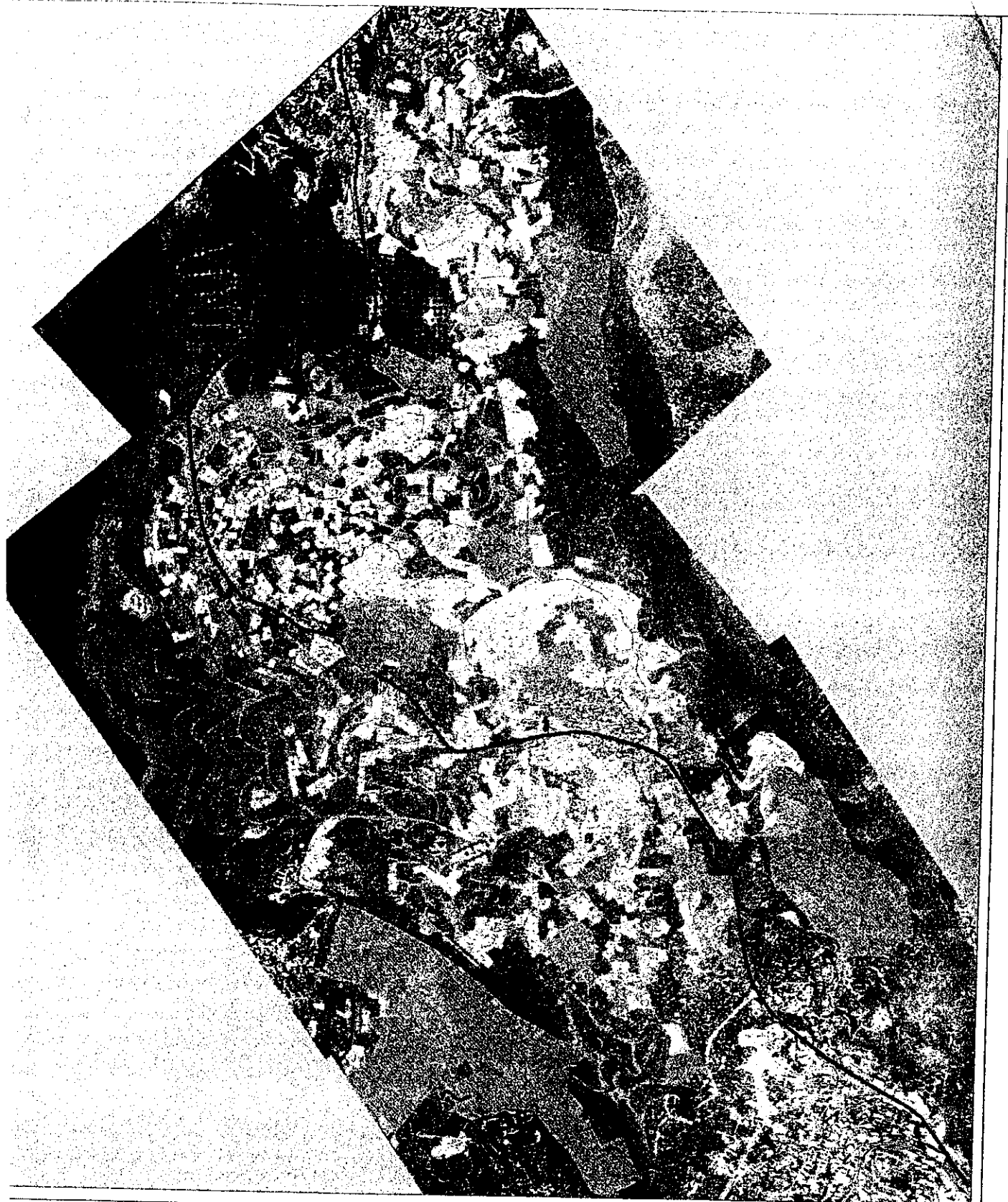
المخطط المخطط
المخطط المخطط
المخطط المخطط
المخطط المخطط

المخطط المخطط
المخطط المخطط
المخطط المخطط
المخطط المخطط

المخطط المخطط
المخطط المخطط
المخطط المخطط
المخطط المخطط



المخطط المخطط
المخطط المخطط
المخطط المخطط
المخطط المخطط



البحر المتوسط
البحر الأحمر
البحر الأبيض المتوسط
البحر الأبيض المتوسط



البحر الأبيض المتوسط
البحر الأحمر
البحر الأبيض المتوسط
البحر الأبيض المتوسط

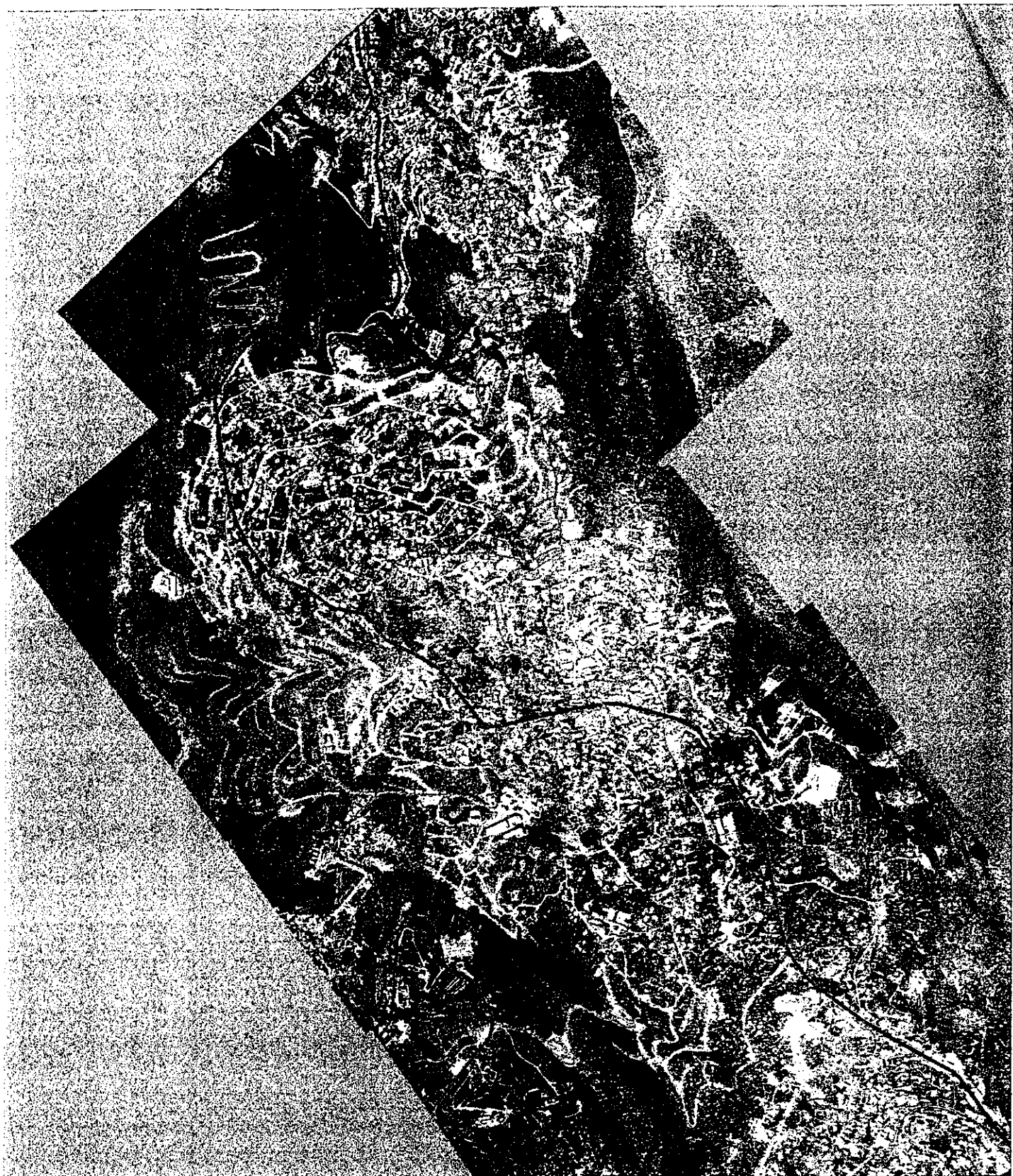
البحر الأبيض المتوسط
البحر الأحمر
البحر الأبيض المتوسط
البحر الأبيض المتوسط

2



1:50,000

البحر الأبيض المتوسط
البحر الأحمر
البحر الأبيض المتوسط
البحر الأبيض المتوسط



للمجموعة النباتية
في القاع والحدود
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية

للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية

المجموعة النباتية	المجموعة النباتية
المجموعة النباتية	المجموعة النباتية
المجموعة النباتية	المجموعة النباتية
المجموعة النباتية	المجموعة النباتية
المجموعة النباتية	المجموعة النباتية



للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية

للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية

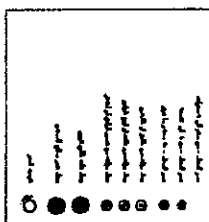
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية

للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية
للمجموعة النباتية



المنطقة المحيطة
بالميناء
المنطقة المحيطة
بالميناء

المنطقة المحيطة
بالميناء
المنطقة المحيطة
بالميناء



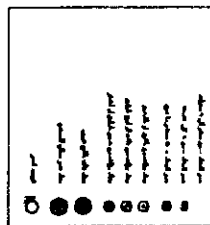
المنطقة المحيطة
بالميناء
المنطقة المحيطة
بالميناء

المنطقة المحيطة
بالميناء
المنطقة المحيطة
بالميناء



المنطقة المحيطة
بالمدينة القديمة في
الجزيرة العربية
التي كانت تحت الحكم
العثماني

تمت الطباعة في
الطبعة الأولى في
الطبعة الأولى في
الطبعة الأولى في



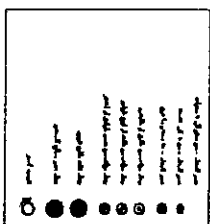
تمت الطباعة في
الطبعة الأولى في
الطبعة الأولى في
الطبعة الأولى في

تمت الطباعة في
الطبعة الأولى في
الطبعة الأولى في
الطبعة الأولى في



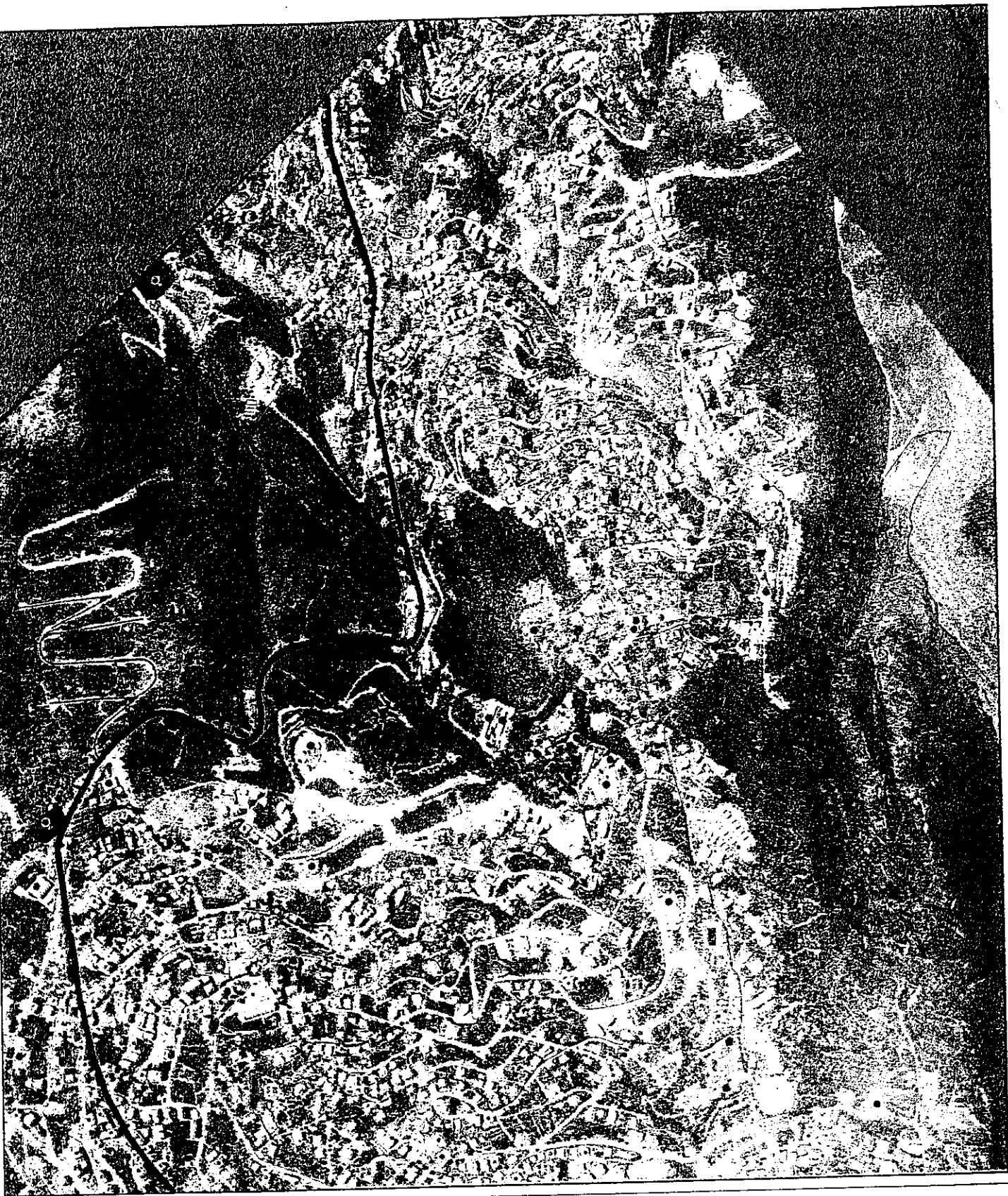
المنطقة المحيطة
بالمدينة القديمة
والمنطقة المحيطة
بالمدينة الجديدة

المنطقة المحيطة
بالمدينة القديمة
والمنطقة المحيطة
بالمدينة الجديدة



المنطقة المحيطة
بالمدينة القديمة
والمنطقة المحيطة
بالمدينة الجديدة

المنطقة المحيطة
بالمدينة القديمة
والمنطقة المحيطة
بالمدينة الجديدة



المنطقة المظلمة
 المياه
 المنطقة البيضاء
 المنطقة الرمادية

المنطقة المظلمة
 المياه
 المنطقة البيضاء
 المنطقة الرمادية

●	المنطقة المظلمة
●	المنطقة البيضاء
●	المنطقة الرمادية
●	المنطقة المظلمة
●	المنطقة البيضاء
●	المنطقة الرمادية
●	المنطقة المظلمة
●	المنطقة البيضاء
●	المنطقة الرمادية
●	المنطقة المظلمة
●	المنطقة البيضاء
●	المنطقة الرمادية



المنطقة المظلمة
 المياه
 المنطقة البيضاء
 المنطقة الرمادية

المنطقة المظلمة
 المياه
 المنطقة البيضاء
 المنطقة الرمادية



شبكة الطرق
والحدود البلدية
والحدود الإدارية
والحدود الطبيعية

الحدود البلدية
الحدود الإدارية
الحدود الطبيعية
الحدود المأهولة
الحدود المأهولة

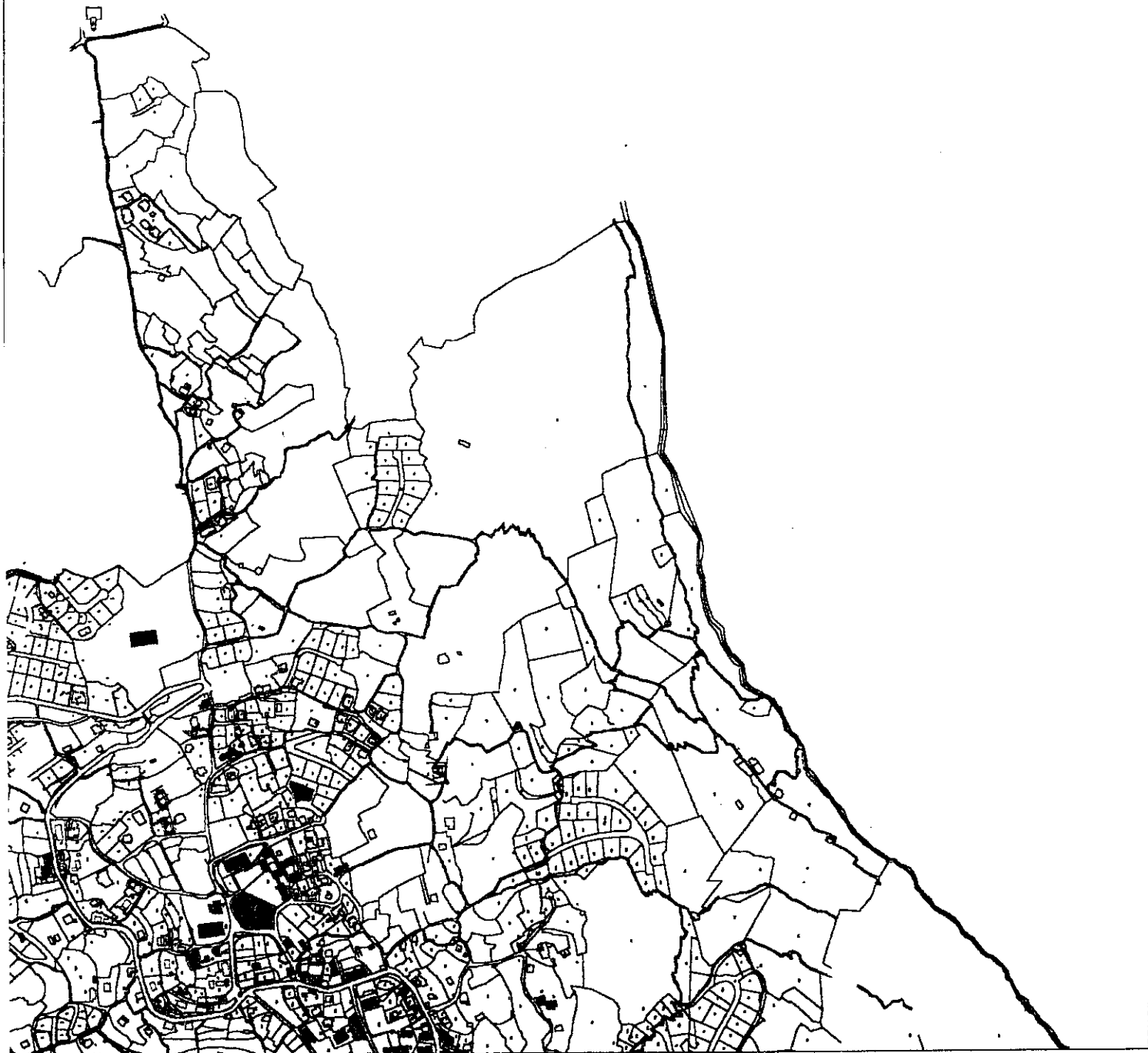
الحدود البلدية
الحدود الإدارية
الحدود الطبيعية
الحدود المأهولة
الحدود المأهولة

الحدود البلدية
الحدود الإدارية
الحدود الطبيعية
الحدود المأهولة
الحدود المأهولة

10 كم
الحدود البلدية
الحدود الإدارية
الحدود الطبيعية
الحدود المأهولة
الحدود المأهولة



شبكة الطرق
والحدود البلدية
والحدود الإدارية
والحدود الطبيعية
الحدود المأهولة
الحدود المأهولة



المخطط العام
للميناء
والمنطقة المحيطة به
في مدينة الكويت

المقياس
1:10,000
المنطقة المرسلة
للميناء
المنطقة المحيطة به
المنطقة المرسلة
للميناء
المنطقة المحيطة به

المخطط العام
للميناء
والمنطقة المحيطة به
في مدينة الكويت

المقياس
1:10,000
المنطقة المرسلة
للميناء
المنطقة المحيطة به
المنطقة المرسلة
للميناء
المنطقة المحيطة به

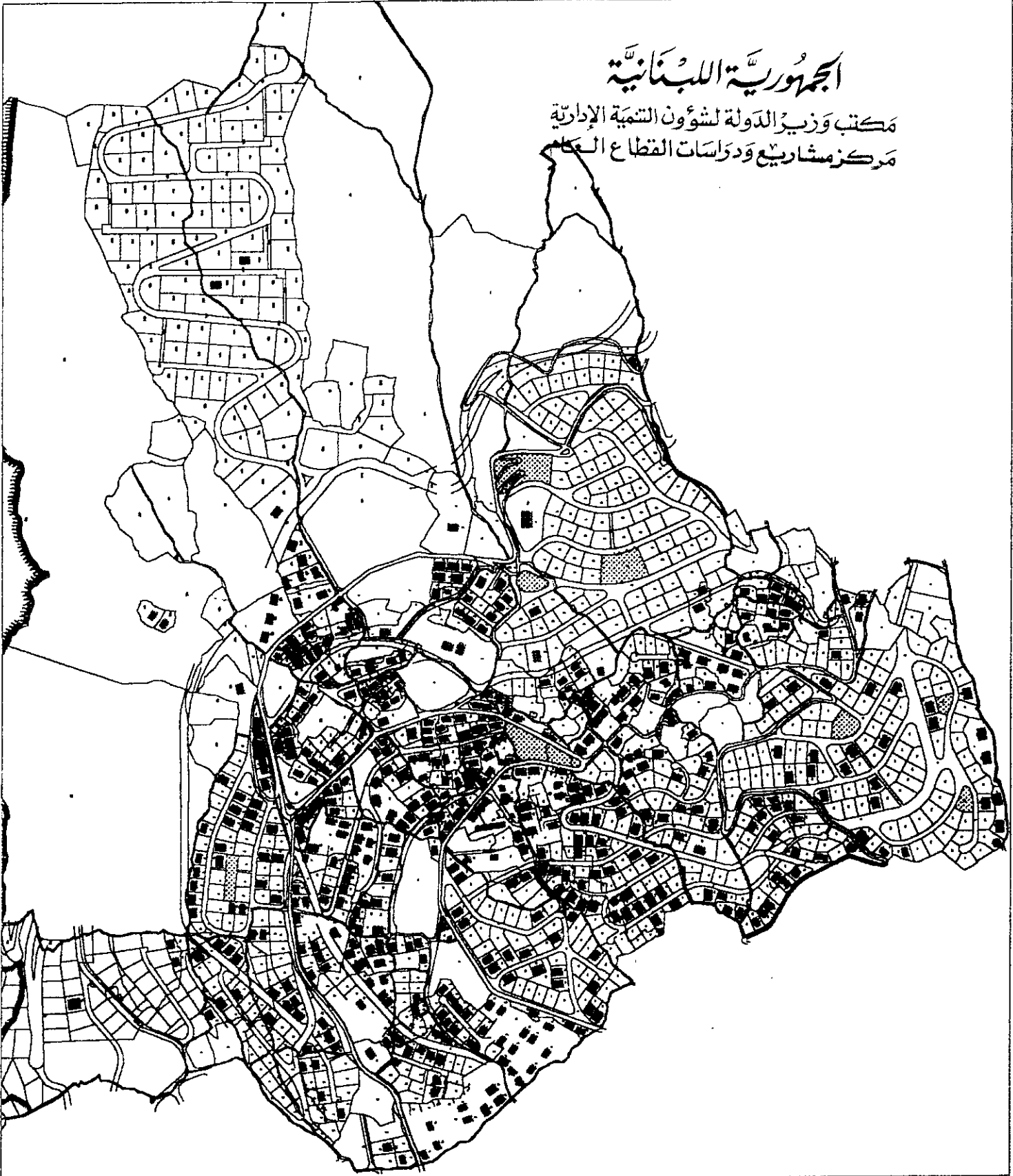
المقياس
1:10,000
المنطقة المرسلة
للميناء
المنطقة المحيطة به
المنطقة المرسلة
للميناء
المنطقة المحيطة به



المخطط العام
للميناء
والمنطقة المحيطة به
في مدينة الكويت

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام



الهيئة العامة
لتنظيم المدن والمناطق
الحضرية والريفية
والبنية التحتية
والخدمات العامة

- الحدود البلدية
- الحدود الوطنية
- الحدود الدولية
- الحدود الإقليمية
- الحدود المحلية
- الحدود الفرعية
- الحدود الخاصة
- الحدود العامة
- الحدود الخاصة
- الحدود العامة

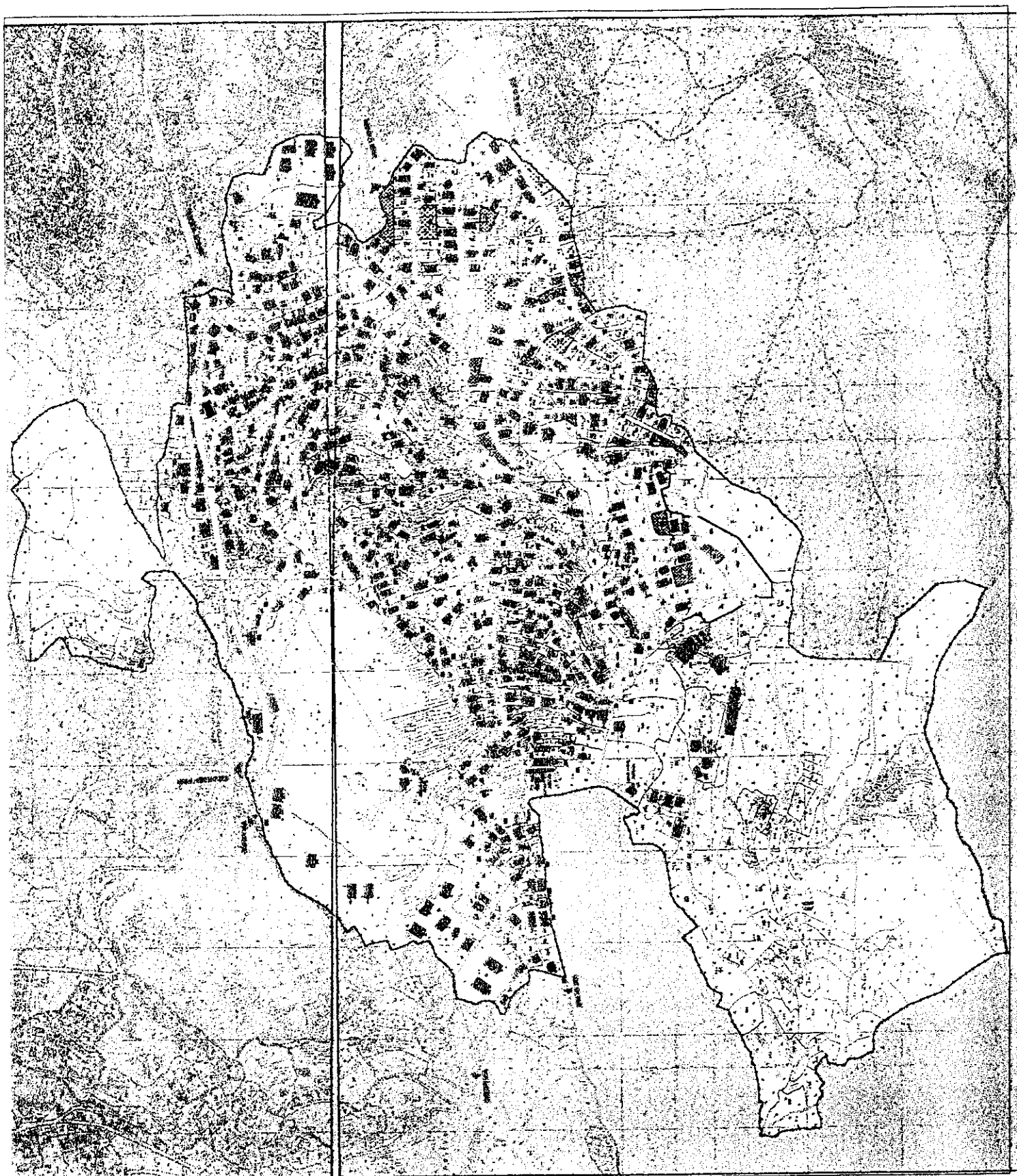
الحدود البلدية
الحدود الوطنية
الحدود الدولية
الحدود الإقليمية
الحدود المحلية
الحدود الفرعية
الحدود الخاصة
الحدود العامة

الحدود البلدية
الحدود الوطنية
الحدود الدولية
الحدود الإقليمية
الحدود المحلية
الحدود الفرعية
الحدود الخاصة
الحدود العامة

- الحدود البلدية
- الحدود الوطنية
- الحدود الدولية
- الحدود الإقليمية
- الحدود المحلية
- الحدود الفرعية
- الحدود الخاصة
- الحدود العامة
- الحدود الخاصة
- الحدود العامة



الحدود البلدية
الحدود الوطنية
الحدود الدولية
الحدود الإقليمية
الحدود المحلية
الحدود الفرعية
الحدود الخاصة
الحدود العامة



المنطقة المحيطة
بالمنطقة الحضرية
التي هي المنطقة المحيطة
بها - منظر عام

الارتفاعات
1000
800
600
400
200
0

الارتفاعات
1000
800
600
400
200
0

الارتفاعات
1000
800
600
400
200
0

10 - 8

10 - 8

10 - 8



10 - 8

BEART Arrangement & Engineering