الخطة الشاملة لترتيب استعمالات الأراضي اللبنانية وعلاقتها بإدارة الأملاك العمومية

وفاء شرف الدين(*) وإبراهيم شحرور(**)

(*) رئيسة إدارة التمويل في مجلس الإنماء والإعمار - بيروت

(**) رئيس إدارة البرمجة والتخطيط في مجلس الإنماء والإعمار - بيروت

مقدمة

بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٠، صدر المرسوم رقم ٢٣٦٦ المتعلق بإقرار خطة ترتيب استعمالات الأراضي في لبنان. وقد جاء ذلك بعدما ألّف مجلس الوزراء، في أواخر عام ٢٠٠٨، لجنة وزارية خاصة لدراسة هذه الخطة التي أعدها مجلس الإنماء والإعمار بالتعاون مع المديرية العامة للتنظيم المدني والإدارات والمؤسسات المعنية.

تمثّل هذه الخطة الإطار العام لإستراتيجية تنظيم استعمالات الأراضي وتجهيز المناطق على المدى الطويل وتُعد مرجعاً أساسياً لوضع أنظمة التنظيم المدني المحلية من جهة ولبرمجة الاستثمارات العامة من جهة أخرى.

> إن العدوّ الأول للحرية يكمن في الفوضى، إذ إن حريّة الأشخاص معرّضة للانتقاص بفعل تصرّفات فردية من قبل أقلية غير مسؤولة؛ وبالتالي، يجب الحفاظ على النظام وعلى حدّ أدنى مقبول من القوانين والأنظمة التي ترعى حياة المجتمع

تجدر الإشارة إلى أن المرسوم الاشتراعي الذي أنشئ مجلس الإنماء والإعمار بموجبه نصّ على أن يضع هذا المجلس مشروع الإطار التوجيهي العام للتنظيم المدني، كما نص قانون التنظيم المدني على أن تصاميم وأنظمة المدن والقرى توضع ضمن إطار الخطة الشاملة لترتيب الأراضي.

أولاً: أهداف الخطة

تسعى الخطّة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانيّة لتعزيز جميع أوجه الحرية، من خلال توسيع الخيارات المتاحة للسكن والاستثمار في كل أنحاء البلاد، ضمن إطار مشروع مرن، قائم على تشجيع المواطنة.

إن العدوّ الأول للحرية يكمن في الفوضى، إذ إن حريّة الأشخاص معرّضة للانتقاص بفعل تصرّفات فردية من قبل أقلية غير مسؤولة؛ وبالتالي، يجب الحفاظ على النظام وعلى حدّ أدنى مقبول من القوانين والأنظمة التي ترعى حياة المجتمع. أمّا الحواجز والفواصل بين المناطق فهي العدوّ الثاني للحرّية. لذلك تتضمن الخطّة الشاملة اقتراحات لتعزيز الاتصال بين المناطق وتشجع المبادلات بينها، مع تأكيد ضرورة تسهيل التنقل على جميع الأراضي اللبنانية.

يوجد إجماع ضمن المجتمع اللبناني على النتائج التي يجب أن تحققها الخطّة الشاملة لترتيب الأراضي؛ وهو إجماع يقوم على مجموعة أهداف وقيم مشتركة نذكرها في ما يلي؛ مع العلم أن بعض هذه الأهداف قد ورد في نص الدستور اللبناني:

- وحدة الأراضي اللبنانية.
- الإنماء المتوازن للمناطق.
- ترشيد استغلال الموارد لضمان التنمية المستدامة.
- خفض الدين العام.
- تحسين الإنتاجية وزيادة معدّل النمو الاقتصادي.
- تحسين ميزان التجارة الدولية.
- تحسين الأوضاع المعيشية.
- المحافظة على البيئة.
- المحافظة على التراث.

ترسم هذه الأهداف الطريق لمستقبل "مثالي" من السهل تصوره: لبنان واحد ومزدهر، قادر على احترام موارده وتراثه والإفادة منها بصورة عقلانية، وعلى ترشيد الإنفاق العام وتأمين خدمات عامة بنوعية جيّدة لمواطنيه.

أمّا عن الخيارات الرئيسية، فقد انطلقت الخطّة الشاملة من هذه الأهداف، وأخذت في الحسبان الواقع القائم وتحديات المستقبل. وقد أدّت هذه المقارنة ما بين التمنيات والواقع، إلى اعتماد ثلاثة خيارات رئيسية بُنِي عليها المخطّط، وهي:

- وحدة البلاد.
- الإنماء المتوازن.
- ترشيد استخدام الموارد.

> **ستؤدّي عملية ترتيب الأراضي وتجهيزها إلى تعزيز وحدة الوطن والاقتصاد والمجتمع. فالوحدة شرط أساسي للتصدي للتحديات الاقتصادية والاجتماعية التي يواجهها لبنان حاضراً وتلك التي سيتعرّض لها مستقبلا**

وستؤدّي عملية ترتيب الأراضي وتجهيزها إلى تعزيز وحدة الوطن والاقتصاد والمجتمع. فالوحدة شرط أساسي للتصدي للتحديات الاقتصادية والاجتماعية التي يواجهها لبنان حاضراً وتلك التي سيتعرّض لها مستقبلاً.

كما ستساهم الخطّة الشاملة في خفض التفاوت في مستويات التنمية بين المناطق، وذلك باعتماد مفهوم عقلاني ومتطور لمبدأ الإنماء المتوازن. وستساهم أيضاً في ترشيد استعمال الموارد المحدودة المتوافرة في البلاد، وهذا ينطبق بوجه خاص على الموارد الطبيعية وعلى المالية العامة. تتحكّم الخيارات الأساسية الثلاثة هذه بجميع التوجيهات التي اعتمدها المخطط، بما في ذلك تحديد الوجهة الفضلى لاستعمال الأراضي والهيكلية المدنيّة المقترحة ومشاريع التنمية المختارة لمختلف المناطق، وتوافر تجهيزات النقل والبنى التحتية المختلفة والتنظيم المدني وإدارة المواقع الطبيعية والتراثية.

ثانياً: الوجهة المقترحة لاستعمالات الأراضي

تقترح الخطّة الشاملة اختيار الوجهة الفضلى لاستعمال الأراضي طبقاً لثلاثة معايير رئيسية، تشمل: طبيعة الأرض وموقعها، وميزاتها، والعوائق التي تتحكم بتطويرها.

١- طبيعة الأرض وموقعها

في موضوع طبيعة الأرض، تصنّف الخطة الأراضي اللبنانية إلى أربع فئات طبقاً لخصائصها الأساسية وموقعها في التوازن العام في البلاد. وتشجّع الخطّة تحديد وجهة استعمال تتناسب مع هذا التصنيف.

"إن استعمال الشواطئ اللبنانية بصورة أفضل سيساهم على نحو فعّال في تنمية السياحة وتعزيز نوعية الحياة عند المواطنين. ولتحقيق الإفادة الفضلى من الشواطئ، يتوجب على لبنان استرجاع جمال واجهته البحرية وجاذبيتها"

أ - المناطق المدينيّة

تتوافق هذه المناطق مع نطاق المدن الكبرى في البلاد التي تستقطب حالياً ثلثي السكان المقيمين، والحصة الكبرى من الأنشطة الرئيسية لقطاعات الخدمات والصناعة. تتميز هذه المناطق بأهميتها على الصعيد الوطني، وبقدراتها على توفير السكن في جميع أنواعه، والأنشطة الاقتصادية والترفيهية المتنوعة، وبتوفير البنى التحتية والتجهيزات الكبرى ضمن إطار تنظيمي حديث ومتكامل يضمن الحفاظ على المساحات الخضر والتراث.

ب - المناطق الريفية

تشمل هذه المناطق مدناً صغيرة وقرى وأراضي زراعية ومواقع طبيعية ذات أهمية أكيدة على الصعيد المحلي، أكثر منها على الصعيد الوطني. وتمثّل الخصائص الريفية لهذه المناطق العنصر الأساسي لحلاوة العيش التي تتميز بها ولقدرتها على المحافظة على سكانها واستقطاب السواح والأنشطة. وعليه، فإن تطوير هذه المناطق يجب أن يتم ضمن مبدأ الحفاظ على طابعها الريفي المميز.

ج - مناطق الثروة الزراعية الوطنية

تُعَد هذه الأراضي الأغنى والأكثر خصوبة في البلاد، وقد أنفقت الدولة مبالغ طائلة لتنفيذ مشاريع الريّ فيها. لذا تقتضي المصلحة الوطنية حصر استعمال هذه الأراضي للغايات الزراعية دون غيرها بوجه عام، كما يجب أن تحظى هذه المناطق بالمشاريع الرامية إلى تعزيز الإنتاج الزراعي، كتوفير الطرق الزراعية وتجهيزات الريّ وتعزيز الملكيات الزراعية بواسطة الضم والفرز... الخ، على أن تصاغ هذه المشاريع في إطار إستراتيجية وطنية للتنمية الزراعية تهدف إلى تحديث شبكات الإنتاج وتسويق المنتوجات وتوزيعها.

د - مناطق الثروة الطبيعية الوطنيّة

تمثّل هذه المناطق العنصر الأساسي في تكوين البيئة والموارد الطبيعية في لبنان. وهي تشمل منطقة القمم بارتفاع يزيد على ١٩٠٠م، وشريط الأرز اللبناني والبساتين الجبلية على ارتفاعات تراوح بين

١٦٠٠ و١٩٠٠م. كما تشمل الأودية الكبرى وأهم الأحراج والغابات فضلاً عن مناطق التواصل الحيوي. وتقتضي المصلحة الوطنية حماية جميع هذه المساحات والمحافظة عليها بالتجانس مع متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية الملائمة.

٢- الميّزات

تتميّز بعض المناطق اللبنانية بمجموعة من الخصائص التي توفر فرصاً مهمة للتطوير، من الواجب الإفادة منها لتحقيق استعمال أفضل للأراضي يصبّ في مصلحة المجتمع المدني وازدهاره.

أ - الشواطئ

إن استعمال الشواطئ اللبنانية بصورة أفضل سيساهم على نحو فعّال في تنمية السياحة وتعزيز نوعية الحياة عند المواطنين. ولتحقيق الإفادة الفضلى من الشواطئ، يتوجب على لبنان استرجاع جمال واجهته البحرية وجاذبيتها. يحتوي الشاطئ على أقسام مميّزة ذات أهمية كبرى على المستوى الوطني، منها الشواطئ الرمليّة (نحو عشرين)، والمواقع المميّزة (رأس شكا وأنفه)؛ والمواقع الطبيعية الخلابة مثل الشيور والرؤوس الصخرية والخلجان وغيرها (نحو إثني عشر)؛ والشواطئ الطبيعية التي تشمل الكثبان الرملية والمواقع البرية والجزر الصغيرة (أثنا عشر)؛ والكورنيش البحري الموجود في الواجهات البحرية للمدن الساحلية الكبرى؛ ومرافئ الصيادين التقليدية.

ب - المناظر الطبيعية الكبرى

إضافة إلى الشواطئ والطبيعة الريفية الزراعية الكبرى (البقاع، عكار، الخط الساحلي الجنوبي)، يحظى لبنان بعدّة مواقع طبيعيّة خلابة تؤدي دوراً مهماً في تأكيد هويته ونوعية الحياة الجيّدة فيه وتُعَد من عوامل الجذب الساحلي المهمّة. من هذه المواقع الكثير من الوديان الجبلية العميقة وقمم الجبال الشاهقة وعدد كبير من التلال ذات التكوين الطبيعي المميّز.

ج - المواقع الطبيعية المميّزة

يتمتع لبنان بعدد من المواقع الطبيعية المميّزة، تمثّل المحافظة المطلقة عليها رهاناً وطنياً؛ نذكر منها على سبيل المثال: شلالات جزين وجسر فقرا الطبيعي ومغارة جعيتا... وهناك عدد من القوانين والأنظمة القائمة بحاجة إلى تفعيل لكي تؤمن الحماية التامة لهذه المواقع ضمن نطاقها الجغرافي المحدود، كما يجب على نطاق أوسع، إيجاد الضوابط المناسبة التي تساهم في تعزيز دور هذه المواقع.

د - المباني التراثية والتاريخية

إن مناطق التراث، سواء أتاريخية كانت أم أثرية أم أكثر حداثة، تؤدي دوراً شديد الأهميّة في تنشيط الاقتصاد السياحي، وتشهد على تاريخ البلاد. ومن حسن حظ لبنان أنه حافظ على عدد من الحصون والقلاع الأثرية ومئات الآثار التاريخية، كما حافظ على تراث مديني مميّز، من الأحياء القديمة داخل المدن وفي المراكز التراثية والقرى ذات الطبيعة الريفية الخلابة التي تستحق كل الحماية والتنمية.

٣- العوائق

ينبغي، عند استعمال الأراضي، الأخذ في الحسبان العوائق الموجودة في عدد من المواقع، منها:

أ - مناطق الموارد المائية المعرّضة لخطر التلوّث

إن المناطق التي تكثر فيها التشققات والتصدعات يهددها بقوة خطر تلوّث المياه الجوفية، وبالتالي تلوُّث الينابيع والآبار التي تزود السكان بمياه الشرب ومياه الاستعمال المنزلي. لذلك، يجب أن تواكب التطور العمراني في هذه المناطق حلول جذرية لمعالجة المياه المبتذلة، وذلك يقتضي منع إقامة مكابِّ النفايات الصلبة، والمناطق الصناعية بأنواعها والمزارع التي تنتج النفايات السائلة الملوّثة.

> **"تمثّل مدينة بيروت مع ضواحيها القريبة ومع المدن والبلدات المحاذية "منطقة مدينية مركزية" قادرة، بوزنها الاقتصادي والديمغرافي، على تبوؤ أفضل المراكز بين الأقطاب المدينية الكبرى في الشرق الأوسط وفي حوض البحر المتوسط"**

ب - المناطق المعرّضة لخطر الفيضانات

يجب أخذ العبرة من الكوارث الطبيعية التي حصلت حديثاً وتجنّب كل ما يعرّض الإنسان والممتلكات للخطر، فالمناطق المعرضة للفيضانات معروفة، وقواعد استعمال الأراضي فيها يجب أن تخضع لقيود إضافية، منها خفض عامل الاستثمار، وعدم الترخيص لمشاريع إفراز الأراضي التي تهدف إلى التطوير العقاري، وعدم تجهيز هذه المناطق بالبنى التحتية على نحو يحفّز العمران، ومنع البناء نهائياً ضمن مسافات معيّنة من مجاري الأنهر، ومنع إنشاء التصاوين المغلقة، وإلزامية الاحتفاظ بما لا يقل عن ٨٠ في المئة من مساحة الأرض كحديقة أو بستان زراعي.

ج - المناطق المعرّضة لخطر الانهيارات

يستحسن في مثل هذه المناطق أن يُفرض منع البناء على العقارات التي يتجاوز معدّل انحدارها الطبيعي ١٠ في المئة. أما عمليات تسوية الأرض والردميات التي تهدف إلى تخفيف الانحدار اصطناعياً، فهي لا تُعد حلولاً مقبولة بل يمكن أن تزيد المشكلة تعقيداً. وهناك بعض المناطق المعرّضة لخطر الانهيار تشمل حالياً عدداً من القرى والبلدات المأهولة، وهي تتطلب الاهتمام الجدّي بأوضاعها مع تحديد نظام بناء واستثمار ملائم لها.

د - المناطق المعرّضة لمخاطر صناعية كبرى

يوجد عدد من المناطق الصناعية في لبنان تهددها مخاطر رئيسية في حال اندلاع حريق أو انفجار أو حادث تسّرب للنفايات الصلبة أو السائلة. يجب تحديد حزام أمان حول هذه المناطق يتوافق مع قدر الأخطار ويكون جزءاً من نظامها، كما أنه من الضروري عدم إقامة أي مشروع سكني ضمن هذا الحزام. أما في المواقع التي تتجاور فيها حالياً الأبنية السكنية والمصانع الخطرة، فينبغي الحدّ من عمليات البناء السكني والعمل تدريجاً على فك الارتباط المكاني بين السكن والصناعة. كما يجب عدم إنشاء التجهيزات التعليمية والصحية وجميع البنى التحتية المساندة والأنشطة التي تستقطب الناس في محيط الصناعات الخطرة.

ثالثاً: الخيارات الرئيسية

١- تعزيز "أقطاب التوازن"

تؤكد الخطة الأولوية التي يجب أن تعطى لتعزيز الإنماء الاقتصادي والاجتماعي في ثلاثة أقطاب مدينية هي: عاصمة الشمال طرابلس نظراً إلى الدور الذي تؤديه هذه المدينة في إنماء كامل منطقة الشمال؛ والقطب المكون من مدن زحلة وشتورا والبلدات الأخرى الملاصقة لها، والتي تطلق عليه الخطة تسمية «قطب توازن» نظراً إلى موقعه داخل الأراضي؛ وأخيراً مدينة النبطية، وهي تتميز عن غيرها من المدن الكبرى في الجنوب (صيدا وصور) كونها مدينة داخلية، وقد عدّتها الخطة أيضاً "قطب توازن".

تترجم الخطة هذه الأولوية المعطاة لعاصمة الشمال ولقطبيّ التوازن عبر مجموعة من المشاريع، أبرزها ما يلي:

- إنشاء ثلاث مناطق مخصصة للأنشطة الصناعية والخدمية في كل من البداوي ورياق والزهراني.
- تجميع كليات الجامعة اللبنانية المنتشرة على الأراضي اللبنانية في ثلاثة مواقع فقط، وهي طرابلس وزحلة – شتورا والنبطية، إضافة إلى المجمع الرئيسي في الحدث والفنار (بيروت الكبرى).
- تفعيل كامل حركة ترانزيت البضائع المشحونة بحراً إلى مرفأ طرابلس وتجهيزه لهذه الغاية.
إعادة تأهيل السكك الحديد بين رياق والحدود الشرقية، وبين طرابلس والحدود الشمالية بغية استخدامها لشحن البضائع.
- استكمال اوتوستراد الشمال حتى الحدود الشمالية على الطرف الشرقي لسهل عكار مروراً بجوار حلبا، واستكمال تنفيذ الاوتوستراد العربي بين بيروت ودمشق، وأوتوستراد الجنوب في النبطيه حتى مرجعيون في انتظار إمكان تنفيذ وصلته المقترحة باتجاه القنيطرة.
- تعزيز شبكة الطرق التي تربط بين الأقطاب المدينيّة الرئيسيّة الثلاث والمناطق المجاورة: طرق سريعة بين النبطية وجزين وصور وبنت جبيل، محول جديد في شتورا لتسهيل الاتصال ببعلبك والهرمل، طريق سريع يربط طرابلس بإهدن مروراً بزغرتا.
- إنشاء هيئة تنفيذية لتنمية الأقطاب المدينية الثلاثة وملاحقة المشاريع واستقطاب المستثمرين.
- إعادة النظر في المخطّطات التوجيهية والأنظمة في كل من منطقتي النبطية وزحلة – شتورا، وتنفيذ المشاريع العمرانية التي تعزز دورهما كأقطاب مدينية.

٢ - إعطاء المنطقة المدينية المركزية المكانة التي تستحقها

تمثّل مدينة بيروت مع ضواحيها القريبة ومع المدن والبلدات المحاذية «منطقة مدينية مركزية» قادرة، بوزنها الاقتصادي والديمغرافي، على تبوؤ أفضل المراكز بين الأقطاب المدينية الكبرى في الشرق الأوسط وفي حوض البحر المتوسط.

أما تحقيق هذا الطموح فيتطلب تنفيذ مشاريع والقيام بتدابير من أهمها:

- تنفيذ عدد من المشاريع العمرانية الكبرى: استكمال إعادة إعمار وسط بيروت وربطه ربطاً

صحيحاً بباقي المدينة، وتنفيذ مشروع الضاحية الجنوبية الغربية (أليسار)، وتنفيذ مشروع السفوح الجنوبية العمراني في المنطقة الممتدة بين خلدة والدامور حتى خط عاليه – عيتات، وتنفيذ مشروع تطوير ضفاف نهر بيروت، وتنفيذ مشروع تنظيم الواجهة البحرية للضاحية الشمالية الشرقية ما بين مصب نهر بيروت وانطلياس.

- إجراء نقلة نوعية في قطاع النقل: استحداث هيئة موحدة لإدارة جميع شؤون النقل في محيط محافظتي بيروت وجبل لبنان، وتنفيذ شبكة من الممار المخصصة للنقل المشترك دون غيره في بيروت وعلى الخط الساحلي، وعلى المحاور المؤدية إلى المناطق السكنية الواقعة على السفوح، واستعادة كامل مسار خط السكة الحديد الساحلي وتخصيصه كمسار لخط نقل مشترك يربط مدن الساحل بعضها بالبعض الآخر (من شمال البلاد إلى جنوبها)، وتنفيذ أوتوستراد إضافي إلى الساحل الشمالي (A2) ما بين المعاملتين وأنطلياس، وتنفيذ كورنيش بحري جديد ما بين أنطلياس ومصب نهر بيروت.
- إعادة النظر في أنظمة البناء في بعض المناطق الواقعة في أطراف المنطقة المدينية المركزية (أي بعد نهر الكلب شمالاً وخلدة جنوباً) بهدف وقف التمدد العمراني عند نهر إبراهيم شمالاً وعند نهر الدامور جنوباً. وسوف يتطلب ذلك زيادة عوامل الاستثمار في قسم من هذه المناطق، واستحداث وسائل متطورة للنقل المشترك.
- ضبط التوسع العمراني والعدول نهائياً عن منح الاستثناءات والتسويات المتكررة.

إدخال الطبيعة إلى قلب المدن، وانفتاح المدن الساحلية على البحر، وتحسين الأملاك العامة بجميع مكوناتها، ولا سيما الأرصفة ومعابر المشاة والحدائق العامة وكل ما يتعلق بالمشاة والأطفال والمعاقين في المدينة.

٣- تنمية المناطق والمدن والقرى

تمر تنمية المناطق عبر إشراكها الكامل في اقتصاد البلاد بجميع جوانبه وليس عبر آليات توزيع المداخيل عليها مما تنتجه منطقة مزدهرة واحدة.

> إن أرض الوطن إرث مشترك للشعب اللبناني، من واجب كل جيل أن يسلّمها، بشمولية ثرواتها، إلى الأجيال المقبلة

من شأن الدعم المقترح لعاصمة الشمال ولقطبي التوازن في البقاع والشمال أن يعزز إشراك المناطق كافة في الاقتصاد الوطني والمساهمة في تنميتها. ولتحقيق ذلك، لا بد أيضاً من مشاريع وتدابير تتخذ لمصلحة المدن الأخرى الواقعة في هذه المناطق وكذلك للأرياف:

- تنتظم الحركة الاقتصادية والحياة الاجتماعية في كل من المناطق الكبرى في البلاد (المنطقة المدينية المركزية والشمال والبقاع والجنوب) في إطار هيكلية مدينية متكاملة مكونة من قطب رئيسي يؤدي دور المحرك الاقتصادي الرئيسي (قطب المنطقة المدينية المركزية، وقطب طرابلس وضواحيها، وقطب زحلة – شتورا، وقطب النبطية)، ومن أقطاب ثانوية متخصصة نسبياً (جبيل وصيدا وبعلبك وصور) ومن مجموعة من الأقطاب المحلية، وأخيراً من نسيج القرى الواقعة في محيط هذه الأقطاب المحلية.
- تتحلى كل من مدينتي جبيل وصيدا بمزايا المدن المعابر، أما الإستراتيجية المقترحة لتنميتهما

فتقوم على المبادئ التالية: تجنب ابتلاعهما كضواحي للمنطقة المدينية المركزية؛ الإفادة من موقعهما كمعابر ما بين بيروت والشمال من جهة، والجنوب من جهة أخرى؛ تعزيز الأنشطة الاقتصادية التي تتلاءم مع هذين الموقعين ومع ثرواتهما التراثية (التجارة، تخزين البضائع، زراعة الخضار، الاستجمام، السياحة) هذا إضافة إلى الأنشطة الصناعية القريبة منهما، وإلى موقعهما الإداري (مركز قضاء ومركز محافظة).

- تتحلى كل من مدينتي بعلبك وصور كذلك بمزايا مماثلة من حيث عظمة مواقعهما الأثرية وشهرتها. فهما قطبان تراثيان بامتياز، في استطاعتهما الإفادة من هذا الواقع لتعزيز دورهما السياحي على نطاق واسع. ويتطلب ذلك استثمارات مهمة في قطاع الفنادق وسياسة سياحية تعزز التكامل بين كل من هاتين المدينتين وجوارهما، عبر إبراز الثروات السياحية في المدن والقرى المكونة لهذا الجوار. هذا إضافة إلى دور كل من هاتين المدينتين كمركزين تجاريين وخدميين لكامل المناطق المجاورة لهما، بما في ذلك الإنتاج الزراعي.

"إن لبنان يُعد من ضمن البلدان العشرة ذات الكثافة السكانية الأعلى في العالم (نحو ٤٠٠ نسمة/كم٢). ولهذه الحقيقة تأثير قوي في استعمال الموارد غير القابلة للتجدد"

- وسوف تتعزز أوضاع صور وبعلبك وغيرهما من المدن الأطراف مثل حلبا والهرمل وراشيا وحاصبيا وغيرها، بفضل الطريق الدائري السريع الذي تدعو الخطة إلى تنفيذه عبر الجنوب والبقاع والشمال.
- أما تنمية المدن الصغرى والأرياف، فستتعزز بفضل رفع مستوى البنى التحتية والخدمات الأساسية (المياه والكهرباء والطرق المحلية... الخ) بصورة ملحوظة وعبر تحديث نمط توفير العقارات المجهزة للبناء، وذلك من خلال استحداث وكالة وطنية للتطوير العقاري تعمل لمصلحة الدولة أو لمصلحة البلديات التي تطلب منها ذلك.
- وسوف تتعزز الوظيفة السكنية (الاصطياف والسكن خارج التجمعات السكنية الكبرى) في الأرياف والقرى بمقدار محافظتها على طابعها الريفي.

كما تشجع الخطة إقامة الصناعات الخفيفة غير الملوثة والأنشطة الحرفية وسائر الخدمات والأنشطة التجارية في الأرياف، ولا سيما في الأقطاب المحلية الواقعة في وسطها (من بينها الأقضية والبلدات الكبرى).

رابعاً: علاقة الخطة بإدارة الأملاك العمومية

بوجه عام، لا تميز الخطة بين استعمالات الأراضي التي تملكها الدولة وبين استعمالات الأراضي الخاصة لجهة تصنيفها بحسب الطبيعة والميزات والعوائق. كما أن الخطة لها طابع الإلزام للدولة نفسها فقط، على خلاف المخططات التوجيهية والأنظمة التفصيلية المحلية للمدن والقرى التي تضع قيوداً وارتفاقات على العقارات الواقعة في مناطق محددة.

إن الإطار الشامل للخطة يجعل من الأراضي اللبنانية بكاملها موضوعاً عاماً بصرف النظر عن الملكية؛ فالخطة تنطلق من مبدأ أن أرض الوطن إرث مشترك للشعب اللبناني، من واجب كل جيل أن يسلّمها، بشمولية ثرواتها، إلى الأجيال المقبلة. لذلك، يجب ترشيد استعمالات الأراضي وتنميتها بالطرائق السليمة التي لا تغيّر من طبيعتها أو تبدّل من فرص استعمالها المستقبلية.

علينا أن نتذكر دوماً أن لبنان يُعد من ضمن البلدان العشرة ذات الكثافة السكانية الأعلى في العالم (نحو ٤٠٠ نسمة/كم٢). ولهذه الحقيقة تأثير قوي في استعمال الموارد غير القابلة للتجدد، بما فيها الشواطئ والمواقع الطبيعية ومعالم التراث، سواء كانت طبيعية أم من صنع الإنسان. وفي ظل هذا الواقع، تكتسب المسائل المرتبطة بالحسّ الوطني واحترام الأنظمة أهمية كبيرة تزداد مع تزايد السكان.

على اللبنانيين أن يدركوا مدى التغيير النوعي الذي حصل في لبنان بفعل تزايد سكانه من مليون نسمة في زمن الاستقلال إلى أربعة ملايين نسمة سنة ٢٠٠٠ يعيشون ضمن رقعة جغرافية ثابتة، علماً أن هذا العدد سيتجاوز حتماً الخمسة ملايين خلال عقدين أو ثلاثة عقود من الزمن على الأكثر.