تشخيص الواقع الجغرافي في مستهلّ عمليات ترتيب الأراضي

جواد يوسف أبي عقل*

الملخص

يعالج البحث مسألة مسح وتحليل مكوّنات مجال جغرافي معيّن، والتي تسبق عملية التخطيط الهادفة إلى تحسين هذا الواقع. فمخطّطات ترتيب الأراضي وتنظيم المدن والقرى لا تؤدّي وظيفتها بشكل كامل إن لم يُلِمّ القائمون عليها، بأدقّ تفاصيل المجال الجغرافي الذي سيتمّ ترتيبه، لأنّ هذا المجال هو فريد من الناحيتين الماديّة والإنسانيّة. فالتشخيص يشكّل مرحلة تحديد مشاكل المجال الجغرافي ونقاط قوّته من جهة، واستعراض الفرص التي بإمكانه الاستفادة منها والأخطار التي تحدق به من جهة أخرى.

ولا يُجري التشخيص مسحًا دقيقًا للمعلومات فحسب، بل يحلّل هذه المعلومات على أساس مؤشّرات أداء تلائم منطقة الدرس. ولكلّ منطقة مؤشرات تتناسب وطبيعتها، فللمناطق الريفيّة مؤشّرات تختلف عن المناطق المدينيّة. ومن خلال اختيار المؤشّرات المناسبة، تتمّ المساهمة في إنجاح عمليّة التشخيص التي يرتكز عليها نجاح التخطيط. فالتشخيص الناجح ليس هدفًا بحدّ ذاته، بل هو مرحلة ضروريّة لإتمام عملية تنظيم المجال الجغرافي بنجاح.

ومن شروط إنجاح التشخيص أيضًا، تأتي فكرة إشراك السكّان بهذه العمليّة، وجعلهم يتحمّلون مسؤوليّة آرائهم. فحيثما طُبّقت هذه الفكرة في العالم، لاقت مخطّطات ترتيب الأراضي قبولًا أكبر وواجهت اعتراضات أقلّ. غير أنه بالنسبة إلى لبنان، ما زال إشراك الناس في عمليّة التخطيط دونه عقبات كثيرة، أبرزها تحديد الإطار

*الجامعة اللبنانية – كلية الآداب والعلوم الإنسانية / كلية الفنون الجميلة والعمارة . jawad.abiakl@ul.edu.lb

التشريعي الذي يرعى آليّة مشاركة السكّان في هذه العمليّة، وهذا ما يجعل تشخيص واقع المجال الجغرافي منقوصًا أو مغلوطًا أو حتّى غير موجود. فبدل أن يستند إلى نتائج تحليل الواقع القائم بشكل موضوعي ومتجرّد، يرتكز التخطيط على تلبية مصالح خاصّة لبعض أصحاب النفوذ والمتموّلين وكبار الملّاكين، وهذا ما يجب تصحيحه من خلال إبراز أهميّة التشخيص وأثره الإيجابي على العامّة من الناس، ومن خلال التفتيش عن السبل المثلى لتحقيقه، والتي تلائم واقع لبنان الجغرافي بغناه وتنوّعه.

الكلمات المفاتيح: المجال الجغرافي، تشخيص، تخطيط، ترتيب الأراضي، مؤشّرات، تشاركيّة.

مقدّمة

تشكّل دراسة الوضع القائم في المدن والبلدات، عند البدء بمشاريع التنظيم المديني، الحلقة الأولى ضمن سلسلة الخطوات التي تكوّن المشروع. ويعرف هذا الأمر في الأدب العلمي العالمي بتشخيص واقع الأراضي أو Diagnostic territorial، وقد جرى اعتماده في هذا البحث بسبب عدم وجود أي مصطلح آخر في اللغة العربيّة، أفضل منه تعبيرًا عن جوهر الموضوع المُثار. والمصطلح مستعار من المعجم الطبّي ويشير إلى التحاليل التي تهدف إلى تحديد أسباب مرض الجسم، ويَفترض تشخيص واقع منطقة جغرافيّة معيّنة، وجود شبه بين هذه الأخيرة والجسم المريض، وهو أمر قد يبدو مستغربًا بعض الشيء بالنسبة إلى المنهجيّة المطبّقة في تنظيم المدن وترتيب الأراضي. لكن، وبما أنّ البحث يعالج بشكل خاصّ الواقع اللبناني الذي يعاني من مشاكل كبيرة على مستوى تنظيم أراضيه، فإنّ التشبيه يصبح منطقيًّا.

وتكمن أهميّة التشخيص في كونه يؤمّن المعلومات اللازمة لاتّخاذ القرارات الصائبة عند التخطيط. لذلك لا يهدف التشخيص فقط إلى تحديد المشاكل التي تعاني منها بلدة ما، إنّما هدفه أيضًا تحديد هامش الحركة الذي يتيح لأصحاب القرار تصحيح المسارات الخاطئة التي تلجأ إليها المدن والقرى، والتي غالبًا ما تؤدّي إلى

الفوضى. ويُطبَّق التشخيص على عدّة مستويات، أكان ذلك على مستوى النطاق البلدي أو اتحاد البلديّات او حتّى على مستوى الأقضية والمحافظات. وفي أيٍّ من الحالات التي تُدرس، يبقى الهدف هو فهم الواقع المادّي والإنساني فتتلاءم معه الخطط الرامية إلى تنظيم المساحة التي يهدف مشروع التنظيم المديني إلى تحسينها وتطويرها.

وعند الفراغ من التشخيص، يجب أن تكون قد تكوّنت رؤية موحّدة لمستقبل المساحة المنوي تنظيمها، لدى مختلف أصحاب القرار الذين يشتركون في هذه العمليّة. لأنّه في بداية الأمر ينطلق كلٌّ من مطامحه ليكوّن رأيه عن الموضوع. فللإدارات والمؤسّسات العامّة رأيها وإمكانيّاتها، وكذلك للمجلس البلدي أيضًا رأيه ومطامحه. وفي غير مكان من العالم، قد أصبح للسكّان الحقّ في التعبير عن رأيهم وإمكانيّة الحفاظ على مصالحهم المختلفة، على اعتبار أنّ آليّات التنظيم المدني صارت تولي مؤخّرًا رأي الناس أهمّية بالغة عند المبادرة إلى القيام بمشاريع تخطيط محلّي أو مناطقي. فيُفترض بالتشخيص إذًا أن يقرّب وجهات النظر المختلفة ويوجد أرضيةً موحّدة تمكّن الجميع من التعاون، كلّ بحسب دوره في عملية التخطيط.

١. الإشكاليّة والفرضيّات

وهنا نتساءل عن الأهميّة التي يجب أن تُعطى للتشخيص عند المبادرة إلى ترتيب منطقة جغرافيّة معيّنة. وما هو تأثير التشخيص على مستوى إنجاح عمليّة التخطيط؟ وهل إتمام التشخيص بشكل منطقي ودقيق هو أمر ضروري لتحقيق خطط ترتيب مناسبة للمدن والأراضي اللبنانيّة؟

إنّ أولى مراحل التخطيط هي مرحلة تشخيص الوضع القائم، وهي تنقسم إلى قسمين: المسح والتحليل. والمسح يهدف إلى جمع المعلومات عن مكوّنات منطقة معيّنة، والتحليل يحاول تقييم أثر تلك المكوّنات على المجال الجغرافي للدراسة. وآليّة التخطيط من الممكن أن تجري على عدّة مستويات، كما قد أشرنا سابقًا، لكنّها ترتكز على إجراءات شبه موحّدة تحتوي على مراحل متعدّدة ومحدّدة. وتطبّق هذه الآليّة خلال عمليّات ترتيب

الأراضي بغض النظر عن المساحة الجغرافيّة التي تتناولها تلك العمليّات أو الأهداف التي تحاول تحقيقها. والتخطيط، بمفهومه الحالي، ليس فقط أداةً تقنيّةً لتنظيم الأراضي وتخطيطها، إنّما هو آليّة تهدف للوصول إلى قرار تشاركي يرمي إلى حماية مصالح متضاربة لجهات متنوّعة. وترتبط هذه الآليّة باستراتيجيّة عامّة للتطوير وبسياسات مدينيّة، وطنيّة ومناطقيّة ومحلّيّة (UN Habitat, 2015)، وتقترن بمدى اتساع مساحة الأراضي المنوي تنظيمها.

تتنوّع الأراضي وتختلف تبعًا لعدّة معايير كالموقع والمساحة والقوانين المرعية الإجراء والمجتمع المتواجد في المنطقة وغيرها من الأمور. إنّ أوّل جزء من الخطّة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانيّة شخّص واقع المجال اللبناني، وقد جاء ذلك في الفصل الأوّل من الخطّة تحت عنوان "حقائق جغرافية ثابتة"، واستنادًا إلى ذلك أتت توجّهات الخطّة ومبادئها كنتيجة لهذا التشخيص (الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية، ٢٠٠٥). وهنا نستنتج أمرين: أوّلًا، إنّ أيّ تخطيط للأراضي لا يسعه إلّا أن يبدأ بتشخيص للمساحة المنوي تنظيمها، مهما صغرت تلك المساحة أو كبرت. وثانيًا، يختلف التشخيص باختلاف الأراضي، بحيث يحلّل واقع تلك الأراضي كما هو في الوقت الحاضر. لذلك، يجب ألّا تطول المدّة التي يتمّ خلالها التشخيص، فتطرأ أمور لا يأخذها التشخيص بعين الاعتبار، ثم يأتي التخطيط غير مطابق للواقع المستجدّ. من هنا، يجب على العاملين بتخطيط الأراضي والمدن ألّا ينظروا إلى الأراضي بشقّها المادّي فحسب، بل أيضًا أن يقاربوها كإطار يؤوي مجتمعًا معيّنًا له هويّته وانتماؤه (Gillardot, 1997).

٢. منهجيّة البحث

يتناول هذا البحث موضوع التشخيص من خلال مقاربته لمختلف مستويات التخطيط، بدءًا من الخطّة الشاملة ووصولًا إلى المخطّطات التفصيليّة. وإنّ ذلك يحتّم إدراك تفاصيل وضع مخطّطات وتصاميم المناطق اللبنانيّة من الناحيتين النظريّة والعمليّة، وفهم دور كلّ طرف في هذه العمليّة. غير أنّ البحث لا يشير بشكل

مباشر إلى مخطّط محدّد، بل يعطي الأمثلة عن ممارسات معيّنة تتكرّر وتتشابه خلال مراحل التخطيط وعن شوائب تشوب هذه العمليّة. ويحاول البحث الاستفادة من التجارب العالميّة في موضوع التشخيص، من خلال مراجعة ما برز من نظريّات وأبحاث وإجراءات تتعلّق بالموضوع المطروح، لعلّها تفتح بعض الآفاق الآيلة إلى تطوير عمليّة التخطيط.

ويرتكز البحث في بعض جوانبه على نتائج ورش عمل على مستوى عالمي، وعلى تعاطٍ مباشر مع خبراء عالميّين على مستوى مشاركة السكّان وجمع المعلومات وحسن إدارة مشاريع ترتيب الأراضي. وأمّا على مستوى مؤشّرات الأداء، فإنّ الآراء الواردة ضمن البحث، مبنيّة على مشاركة الباحث في العديد من اجتماعات اللجنة الفنيّة ومجموعات العمل التابعة للمنظّمة العالميّة للتقييس (ISO)، والمسؤولة عن تحديد مؤشّرات الاستدامة التي تتعلّق بالمدن والأراضي.

٣. الأراضي ومستويات دراستها وعلاقتها بالتشخيص

إنّ المعنى الأساسي لمصطلح الأراضي هو جغرافي مادّي، وله أيضًا معانٍ وأبعاد أخرى إداريّة واجتماعيّة وسياسيّة واقتصاديّة. إنّ ما يهمّ المتعاطين بموضوع ترتيب الأراضي يتركز على تشخيص مختلف جوانب المجال الجغرافي، مادّيّة كانت أم غير ذلك، فالرقعة المنوي دراستها تقع في مكان معيّن ولها مساحة معروفة تحدّدها حدود تفصل بين ما هو داخل إطار الدراسة وما هو خارجها. وهي تدار من هيئات مختصّة، لها القدرة والصلاحيّة على تسيير شؤون المواطنين. وتجدر الإشارة هنا إلى وجود مشكلة أساسيّة تكمن في التضارب بين صلاحيّات الهيئات المسؤولة عن إدارة منطقة ما. وعلى التشخيص أن يأخذ ذلك بالحسبان، بغية معالجته أو على الأقلّ التعامل معه بطريقة لا تؤدّي إلى عرقلة المخطّطات والمشاريع المنوي تنفيذها. ولنا في مسألة التضارب في الصلاحيّات أن نعدّد الكثير من الأمثلة كالتناقض الذي يطرأ بين بلدية بيروت ومحافظها أو بين أيّة بلدية والقائمقاميّة أو حتّى بين المؤسّسات العامّة والإدارات الرسميّة، مثل التعارض بين وزارة الأشغال

ومجلس الإنماء والإعمار. وأمّا بالنسبة إلى الجانب الاجتماعي، فإنّ الإطار الجغرافي يولّد شعورًا بالانتماء لدى السكّان، وهذا ما يساهم في تكوين هويّتهم. فشكل الأراضي هو نتيجة تفاعل عناصر عديدة بين بعضها بعضًا وأبرز هذه العناصر هي سلوكيّات الإنسان المتعلّقة بالمجال الجغرافي وشكل الإدارة من حيث نظم العمل والمشاريع والصورة التي يكوّنها المجتمع، الموجود في منطقة ما، عن نفسه.

إنّ اختيار نطاق التشخيص يعني تحديد مجال جغرافي معيّن لكي يُدرس بهدف إجراء عمليّة تخطيط للأراضي. وفي أغلب الأحيان، عندما تقرّر بلديّة مثلًا أن تدخل في عمليّة تخطيط لأراضيها، سيكون بطبيعة الحال إطار التشخيص هو مساحة الأراضي التي يشملها النطاق البلدي. أي إنّ التشخيص سيشمل دراسة وتحليل المعلومات التي تتعلّق بالأراضي الداخلة ضمن هذا النطاق. ويبدو هذا الخيار منطقيًّا من الناحية الإداريّة، فتجري دراسة المساحة التي سوف يتمّ عليها تطبيق المخطّط فيما بعد. غير أنّ عوامل كثيرة، جغرافيّة وإنسانيّة واجتماعيّة تتخطّى الحدود الإداريّة، بحيث يرى الكثيرون أنّ نطاق التشخيص يجب أن يذهب إلى أبعد من مساحة التخطيط. أي إنّه بخلاف نظرة الإدارات العامّة التي تعمل ضمن إطار جغرافي محدّد ومؤكّد وواضح، يُقارَب المجال الجغرافي من وجهة نظر السكّان الذين يستخدمونه. فمع تطوّر أساليب النقل أصبح الناس بمعظمهم يعملون خارج نطاق البلدة التي يعيشون فيها، وصار بذلك الفضاء الذي يستخدمونه يتخطّى الإطار البلدي للمدينة أو القرية التي يسكنون فيها. وبذلك، لم يعد التقسيم الإداري يشكّل دومًا القاعدة المثلى لدراسة وتحليل واقع المجال الجغرافي وفهم مواضع قوّته ونقاط ضعفه، بل صار يجب على التشخيص أن يتخطّى حدود المنطقة التي سيشملها التخطيط.

وهنا، نتساءل إلى أيّ حدّ يمكن التوسّع جغرافيًّا بالتشخيص؟ فإنّه كلّما توسّعنا بذلك، سوف نعثر على أمور لها تأثيرها على مختلف مكوّنات المنطقة المنوي تخطيطها. وسوف يتضاءل التأثير كلّما ابتعدنا جغرافيًا عنها. وبالمقابل، يمكن أن يوجد انقطاع بين منطقتين متقاربتين جغرافيًّا، كمدينتين أو حيّين كما كان حاصلًا في بيروت أيّام الحرب الأهليّة. والحدود والحواجز بين المناطق ليست بالضرورة جغرافيّة أو ماديّة ولكن أيضًا

اجتماعيّة أو اقتصاديّة أو إنسانيّة. فمستوى الدخل والطبقيّة الاجتماعيّة والانعزاليّة الطائفيّة والتقوقع المذهبي وغيرها من الأمور تشكّل عوامل ترسم حدودًا بين المناطق. فباختصار، تدخل عوامل عديدة في تحديد اتساع منطقة التشخيص أو ضيقها، وتختلف هذه العوامل بين منطقة وأخرى، لذلك يمكننا القول إنّه في كلّ منطقة يتمّ تخطيطها، هناك حيّزًا جغرافيًّا منطقيًّا يجب العمل على تحديده وتحليل انعكاس عناصره على منطقة التخطيط.

٤. منهجيّة تحليل المعلومات المتعلّقة بالأراضي

وبغض النظر عن مدى اتساع مجال التشخيص، فإنّ تحليل المعلومات، التي توفّرها دراسة هذا المجال، يتبع منهجيّة واضحة تجمع بين اعتبارات ماديّة جغرافيّة وأخرى إنسانيّة اجتماعيّة (Panerai et al.,1999). بالنسبة إلى الاعتبارات الماديّة يركّز التشخيص على مواضع العناصر التي يجب أن تُدرَس وتُحلَّل، كالأمكنة المهمّة التي تجذب التدفّقات البشريّة والماديّة، أو كتلك التي تُنفّرها وتُبعِدها. وبذلك يحلِّل التشخيص الجغرافي أهميّة الموقع وقيمته بالنسبة إلى الناس. وأمّا في ما يتعلّق بالاعتبارات الإنسانيّة، فتُدرَس المجموعات البشريّة الموجودة ضمن النطاق الجغرافي للمشروع، ويتمّ تفهّم تطلّعاتهم واحتياجاتهم وتصرّفاتهم. ويجب التنبّه إلى كون المعلومات المتعلّقة بالمجموعات السكّانيّة ليست فقط كميّة بل نوعيّة أيضًا. وهذا ما لا يمكن الحصول عليه إلّا من خلال العلاقة المباشرة مع السكّان بهدف استقاء المعلومات الصحيحة والمفيدة، فيتبيّن بالتالي أنّ التخطيط الناجح هو الذي يرتكز على تشخيص دقيق مبنيّ على أدلّة وافية. والباحث في هذا المجال يلاحظ أنّ العديد من الدراسات في لبنان ارتكزت على مسح واقعي وشفاف يعبّر عن الواقع القائم، وعلى تحليل هذا الواقع تحليلًا مفصّلًا، وهنا نذكر على سبيل المثال الدراسات التي أجرتها منظّمة UN-Habitat في غير منطقة ضمن الأراضي اللبنانيّة، كالدراسة التي أجريت في منطقة القبّة في طرابلس (El-Qobbeh Neighbourhood Profile, ٢٠١٨)، والتي تمّ فيها جمع المعلومات بأسلوب تشاركي، ساهم من خلاله السكّان بالعمل مع الجهة المسؤولة عن التشخيص، ليأتي هذا الأخير دقيقًا وشفّافًا. إنّ الجمع بين الاعتبارات الماديّة والإنسانيّة في التشخيص، من شأنه

أن يفتح آفاقًا جديدة من خلال تساؤلات مهمّة عن مدى اختلاط الفئات المتنوّعة ببعضها البعض أو انعزال كلٍّ منها في بقعة محدّدة، أو جودة حياة السكّان ومستوى الخدمات المقدّمة لهم وحاجتهم إلى بنى تحتيّة جديدة ومنشآت عامّة حديثة.

إنّ نتائج المسح الذي يهدف إلى فهم واقع معيّن، يمكن إدخاله ضمن نظم المعلومات الجغرافيّة التي صارت من أهمّ وسائل حفظ المعلومات وتحليلها والاستفادة منها. وكما هو معروف، تستعمل نظم المعلومات الجغرافيّة ثلاثة أشكال للدلالة على عناصر المجال الجغرافي؛ هي النقطة والخطّ والمساحة. ومن خلال استعمال هذه الأشكال، نستطيع تحديد مواقع مكوّنات مجال جغرافي معيّن. وبحسب مقياس الخرائط، يمكن اختيار هذا أو ذاك من الأشكال الثلاثة، فتستَعمَل المساحة لإظهار المدن أو القرى على خريطة تبيّن نطاقًا جغرافيًّا ضيّقًا، كالقضاء مثلًا، ولكن للدلالة على المدن أو القرى نفسها على مقياس خريطة الوطن تستعمل النقاط. من هنا، يجب إيلاء التعبير عن المعلومات والوقائع أهميّة كبيرة، لأنّ الكثير من الخرائط تفتقر إلى الوضوح مع أنّها تحتوي على معلومات صحيحة ومهمّة. والأهمّ من ذلك أنّ نظم المعلومات الجغرافيّة يمكن تحديثها بشكل سريع وسهل (Doumit, 2017)، فتواكب التغيّرات والتطوّرات التي تطال المجال الجغرافي. لذلك، تُعتبر الخرائط جزءًا أساسيًّا من التشخيص إذ إنّها تضع المعلومات بشكل مرئي يسهّل الفهم. وبمقابل استعمال التكنولوجيا لتحليل المعلومات ولتسهيل عرضها، صار استعمال الوسائل التكنولوجيّة شائعًا أيضًا لاستقاء المعلومات الصحيحة، كاللجوء إلى المسيّرات التي توفّر جهدًا كبيرًا وتعطي نتائج دقيقة وواضحة (Doumit, 2018).

٥. التشخيص وترتيب الأراضي

إنّ قسمًا مهمًّا من المعلومات الناتجة عن مسح منطقة محدّدة يمكن التعبير عنه من خلال الخرائط. ولكن لا يمكن إظهار كلّ الأمور في خريطة واحدة كي لا تكثر المعلومات عليها ولا يعود يُفهم منها شيء. لذلك يجب في البدء معرفة ما يجب إبرازه في كلّ خريطة لكي تكون هادفة ومسهّلة للفهم والتواصل. وهذا ما نلاحظه في

الخطّة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانيّة، فالفصل الأوّل منها يوضح من خلال الخرائط والنصوص، حصيلة تشخيص فريق التخطيط لواقع الأراضي اللبنانيّة. فالتشخيص يفترض به أن يشكّل أولى مراحل التخطيط، كما ذُكر سابقًا. ولا نعتبر التخطيط هنا عمليّةً تنتهي مع دخول مخطّط تفصيلي أو توجيهي لمنطقة ما حيّز التطبيق، بل نحسبه جزءًا من نظام شامل ومستدام ومتكرّر، يهدف إلى إرساء إدارة جيّدة للمنطقة المذكورة. وعليه، فإنّ هذا النظام يرتكز على رباعيّة "ديمنغ" الشهيرة، والتي تتألّف من أربع مراحل هي التالية: التخطيط، التنفيذ، التحقّق، التصحيح (ايزو ٩٠٠١، ٢٠١٥).

وإذا كان التشخيص جزءًا من التخطيط فهو أيضًا جزء من مرحلة التحقّق. لذلك، نرى في البلدان المتقدّمة في مجالَي التخطيط والإدارة، أنّ تنظيم الأراضي هو عمليّة مستمرّة ترتكز على المراحل الأربع المذكورة آنفًا. ولا يبقى المخطّط ساري المفعول لمدّة طويلة، بل يُعدّل ويُصحح بحسب التطوّرات التي تطرأ على واقع الأراضي، والتي يدركها المخطّطون من خلال إعادة النظر بالتشخيص. فالمعلومات الناتجة عنه تتبدّل، وكذلك الخطط والقرارات تثبت فشلها أو صحّتها بالقدر الذي تستند فيه إلى معلومات صحيحة وتحليل صائب. وأمّا في لبنان، فقليلة هي المخطّطات التي يطرأ عليها تعديل. فالمخطّطات التفصيليّة في لبنان يعتبرها الكثيرون أداةً لرفع معدّلات استعمال الأراضي، خصوصًا تلك التي تعود إلى بعض المتموّلين وأصحاب النفوذ، لا وسيلة لتحسين وتطوير المدن والقرى اللبنانيّة. وما يشير إلى ذلك، هو العدد الكبير من المخطّطات التفصيليّة التي صدرت بعد العام ٢٠٠٥، أي بعد قرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني الذي خفّض نسب البناء المسموح بها في المناطق غير المنظّمة من ٤٠٪ إلى ٢٥٪ بالنسبة إلى الاستثمار السطحي، ومن ٠،٨ إلى ٠،٥ بالنسبة إلى الاستثمار العامّ (المفكّرة القانونية، ٢٠١٨).

وبالعودة إلى الخطّة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانيّة، فإنّ التشخيص يبدو دقيقًا، وقد أنتج توجّهات أفضت إلى وضع خطّة تتناسب مع الواقع اللبناني وتقدّم الحلول لمشاكله. ومع أنّ التخطيط كان جيّدًا، فإنّ التنفيذ لم يكن كذلك، لأنّه كان يحتاج إلى التزام من قِبَل الإدارات والمؤسّسات العامّة والبلديات، وهذا ما لم يتأمّن

إمّا عن قصد وإمّا عن غير قصد. ومن ينظر إلى الفصل السادس من الخطّة، والذي يفصّل التدابير الواجب اتخاذها للبدء في تنفيذ ما تمّ التخطيط له، يلاحظ عدم تنفيذ أغلب البنود المذكورة في هذا الفصل، كتفعيل سكك الحديد وتطوير النقل العامّ وتفعيل قطاعات الإنتاج، كالزراعة والصناعة، وتنشيط التجارة والسياحة وغيرها من الأمور التي بقيت حبرًا على ورق. وتكمن المشكلة الأساسيّة المتمثّلة في عدم التنفيذ أو في التنفيذ السيّئ، في انعدام وجود إطار يحدّد المؤشّرات التي يجب أن يتمّ تقييم التنفيذ على أساسها. فوجود المؤشّرات أمر أساسيّ لتحليل الواقع الجديد الناتج عن تنفيذ الخطّة التي يجب أن تندرج ضمن نظام شامل ومستدام، كما كنّا قد أشرنا سابقًا. إنّ هذا الوضع يجعل من التخطيط أداةً طيّعة، تتطوّر وتتغيّر بحسب التغيّرات التي تستجدّ ضمن النطاق الجغرافي الذي يجري ترتيبه، أي إنّه وبعد التنفيذ، تعاد عمليّة التشخيص ليعاد التخطيط على أسس جديدة تلائم الوضع المستجدّ، وذلك استنادًا إلى مبدأ التصحيح الذي تمّت الإشارة إليه سابقًا، والذي يجعل من التخطيط أمرًا غير نهائي.

٦. الاعتماد على المؤشّرات المناسبة

ولينجح التشخيص، هو بحاجة إلى معلومات دقيقة يمكن الحصول عليها من خلال المؤشّرات التي تُعتبر مقاييس تساعد على فهم ظواهر معقّدة، وتهدف إلى تحديد المعلومات وتسهيل فهمها وتبادلها كما حدّدتها المواصفة القياسيّة العالميّة ISO 21929 (٢٠١١)، وهي من الممكن أن تكون كميّة أو نوعيّة. لذلك يُعتبر اختيار المؤشّرات المعبّرة عن الواقع القائم، أساسيًّا في عمليّة التقييم والتحليل. وفي هذا المجال، حدّدت مراجع عديدة، كالمواصفة القياسيّة ISO 37120 ، مجموعات مؤشّرات تستعمل لتشخيص أوضاع المدن والمناطق المأهولة عند القيام بأعمال التنظيم المستدام للمدن والأراضي. وتتعلّق مجموعات المؤشرات بمواضيع متعدّدة كالاقتصاد والتربية والطاقة والصحّة والبيئة والحوكمة والنقل والاتصالات وغيرها من المواضيع.

تسمح المؤشّرات بالاطلاع على أمور عديدة تتعلّق بواقع منطقة معيّنة وبمكوّناتها وتركيبتها الاجتماعيّة والاقتصاديّة. لذلك تكون هذه المؤشّرات في أغلب الأحيان كمّية، تهدف إلى قياس أمر معيّن. وغالبًا ما يكون للمؤشّرات قيمة مرجعيّة أو حدّ أدنى يتمّ تحديده بحسب طبيعة المكان أو بحسب نوع المؤشّر. ويتمّ اختيار المؤشّرات المناسبة على أساس الهدف المرجوّ من التشخيص، فلا يتمّ مثلًا التركيز على مؤشّرات التنمية الزراعيّة أو السياحة البيئيّة في المدن بل في الأرياف. وبهدف تشخيص الوضع القائم وتقييمه على أساس المؤشّرات، يجب استقاء معلومات صحيحة من مصادر موثوقة. وكما قد أشرنا في السابق، يمكن اللجوء إلى المسح والاستبيان من خلال تكوين مجموعة أفراد تجمع المعلومات على الأرض. ولكن يمكن أيضًا اللجوء إلى مصادر أخرى للمعلومات مثل المواقع الإلكترونيّة للمؤسّسات العامّة ومراكز الدراسات والأبحاث العلميّة والمنظّمات العالميّة وغيرها. وما يسهّل ذلك هو اعتماد سياسة البيانات المفتوحة (Open Data)، في الكثير من البلدان في العالم وإن بشكل متفاوت. فبينما تحرص الإدارات العامّة والبلديّات في العديد من الدول على وضع البيانات والمعلومات التي تملكها بتصرّف عامّة الناس، هناك دول أخرى ما زالت تواجه بعض العقبات في هذا المجال، وذلك لأسباب عديدة كعدم كفاءة الموظّفين والفساد المستشري في الإدارات العامّة ولدى السياسيّين. وفي لبنان، تمّ إقرار قانون الحقّ في الوصول إلى المعلومات (قانون ٢٠١٧/٢٨)، ولنا في هذا المجال أن نسأل: هل بات الوصول إلى المعلومات سهلًا في لبنان؟ ومن جهة أخرى، ينصّ قانون البلديات (مرسوم اشتراعي ١٩٧٧/١١٨) على حقّ المواطن بالاطلاع على المعلومات التي لدى البلدية. ومع ذلك لا يهتمّ الكثير من الناس في لبنان بذلك، لاعتقادهم أنّ محاسبة المسؤولين في الإدارة العامّة أو في البلديّات على تقصيرهم أو سوء تأديتهم لواجباتهم، هو أمر غير مجدٍ. من جهة أخرى، لا تلحظ التشريعات في لبنان آليّات مشاركة الناس في عمليّات التخطيط (لامي وإبراهيم، ٢٠١٤) كما أصبح شائعًا في العديد من البلدان.

٧. مشاركة السكّان في مرحلة تشخيص واقع بيئتهم

إنّ تشخيص واقع المناطق لا يعني فقط اللجوء إلى جمع البيانات واستخدام الإحصاءات والخرائط، إنّما أيضًا التشاور مع السكّان والعمل معهم على تبادل المعلومات والآراء. فالسكّان هم المعنيّون بشكل مباشر بالتخطيط الذي يطال منطقتهم، ورأيهم هو الأقرب إلى الواقع إذ إنّهم يعرفون بيئتهم ومكامن ضعفها ومواضع قوّتها، أكانوا مسجّلين في المنطقة المذكورة ويقترعون فيها أو أنّهم يسكنون فيها وهم مسجّلون في مكان آخر، كما هو الحال في العديد من الأماكن في لبنان.

إنّ ذلك يحتّم إيجاد آليّات تتمّ على أساسها مشاركة السكّان. وتتدرّج المشاركة من مجرّد إبداء للرأي إلى المشاركة الفاعلة في اتخاذ القرار. وذلك متعلّق بالإطار الذي تضعه التشريعات لحجم إشراك السكّان في تقرير شكل منطقتهم المستقبلي. وهذا يعني أيضًا السير قدمًا بمفهوم الديمقراطيّة التشاركيّة الذي يتعارض في مكان ما مع مبدأ الديمقراطيّة التمثيليّة. فعلى أيّ أساس يتمّ إشراك أناس لم يجرِ انتخابهم، في تقرير مصير أبناء منطقتهم؟ ومن جهة ثانية، هناك موضوع مستويات دراسة الأراضي الذي تمّ التطرّق إليه سابقًا، والذي يفرض بدوره بعض التساؤلات. فهل يمكن اللجوء إلى آليّات تشاركيّة بالمنطق نفسه على مستوى النطاق البلدي والمحافظة والوطن ككلّ؟ أو أنّ هناك مستويات تصبح مشاركة السكّان على أساسها من دون جدوى؟ وتبقى المشكلة الأهمّ تُختصر بالناس الذين يُشاركون من منطلق مصلحتهم الخاصّة، فيتحوّل التخطيط إلى أداة لحماية المصالح الخاصّة على حساب المصلحة العامّة.

إنّه وعلى الرغم من وجود العديد من العوائق التي لا يزال يُعمل على تذليلها من خلال إيجاد الأطر التشريعيّة والإداريّة الملائمة، تبدو تجربة إشراك السكّان في تقرير مصير مناطقهم إيجابيّة حيثما طبّقت. وفي أيّ مكان يشارك الناس فيه بالمشاريع والمخطّطات المتعلّقة بمناطقهم، يكون التشخيص أدقّ وأشمل، بغضّ النظر عن مستوى التخطيط. ومع ذلك، تبقى المشاركة على المستوى المحلّي هي الأكثر شيوعًا. وتتعدّد آليّات مشاركة السكّان بحسب تنوّع البلدان التي تعتمدها. وأيًّا تكن الآليّة المتّبعة يجب على التشخيص جمع المعلومات

عن توقّعات السكّان وفهم الواقع الحالي للمنطقة من خلال نظرة أبنائها لها ورؤيتهم لمستقبلها، فبالنهاية ينجح التخطيط حينما يحقّق آمال السكّان وتطلّعاتهم. والمعلومات المفيدة للوصول إلى ذلك يمكن استنتاجها من الخبرة اليوميّة لتعاطي السكّان مع الحيّز الذي يتواجدون ويتنقلون فيه.

إنّ مشاركة السكّان في تشخيص واقع منطقتهم لا ينفي الاستعانة بالاختصاصيّين والارتكاز على خبرتهم. وليتمّ التخطيط بالشكل الصحيح، يحتاج إلى آليّات معيّنة ووسائل محدّدة، لا يتقن التعامل معها إلّا من تخصّص بإحدى مجالات التخطيط. ومن جهة أخرى، يبرز دور الاختصاصيّين في الإشراف على حسن سير العمل وإرشاد السكّان خلال مرحلة التشخيص. فنظرة السكّان إلى الواقع تنطلق في الكثير من الأحيان من منطلق مصلحتهم الشخصيّة. ونذكر على سبيل المثال انطلاق العديد من سكّان القرى اللبنانيّة، في نظرتهم إلى واقع بلداتهم، من إمكانيّة استثمار أراضيهم في البناء، وهذا ما يدفع المخطّطات التفصيليّة إلى زيادة عوامل الاستثمار وبالتالي فقدان القرى لطابعها الريفي الخاصّ. فالتشخيص لا يختلف فقط بحسب ضيق أو اتساع الفضاء الواجب ترتيبه، بل أيضًا بحسب تنوّع المجال الجغرافي واختلافه بين ريفي ومديني.

٨. التشخيص على مستوى مخطّطات ترتيب المدن اللبنانيّة

تجدر الإشارة أوّلًا إلى أنّ فترة تشخيص واقع المدن، يُفترض أن تكون قصيرة، كي لا يصيب هذا الواقع أيّ تغيير، قبل إتمام التشخيص، وتصبح المعلومات الخاصّة بمنطقة الدراسة مغلوطة، فيصير بالتالي تعديل دراسة واقع المدينة وتحليل المعطيات الجديدة أمرًا ضروريًّا. وبهذا الصدد، يسمح المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ (قانون التنظيم المدني، ١٩٨٣) بوضع المناطق التي يراد تنظيمها، تحت الدرس لمدّة سنة واحدة قابلة للتجديد مرّة واحدة. ويمنع طيلة هذه الفترة، إعطاء رخص البناء وإجازات الضمّ والفرز وتغيير الأوضاع الطبيعيّة ضمن إطار المنطقة التي هي قيد الدرس.

ويتيح الوضع تحت الدرس الحفاظ على واقع المجال المنوي تنظيمه فلا يصيبه خلال فترة الدراسة، أيّ تغيير من الممكن أن يتعارض مع الإجراءات التي سوف تتخذ أو الارتفاقات التي سوف توضع. ويسمح الوضع تحت الدرس أيضًا، بإعطاء الوقت اللازم لإنجاز دراسة واقع المدينة وتحليله، إذ إنّه يجمّد الأعمال ضمن نطاق الدراسة، مسهّلًا بذلك عمليّة فهم وتحليل المجال المديني. فقد جرى مثلًا، وضع المنطقة المحاذية للمرفأ، والتي تضرّرت من الانفجار الذي وقع بتاريخ ٤ آب ٢٠٢٠، تحت الدرس (المجلس الأعلى للتنظيم المدني، ٢٠٢٠)، لكي يتسنّى إقرار المخطّطات الكفيلة بحماية الطابع المديني للمكان. فالواقع المعقّد للمدن لا يمكن فهمه والتعامل معه بالشكل المناسب، إلّا بعد دراسة منهجيّة معمّقة لمكوّناته.

إنّ الأجزاء التي تتكوّن منها المدينة هي متداخلة ببعضها البعض ودائمة التغيّر والتطوّر. من هنا، يجب دراستها وفهم كلّ تفصيل على حدة، للتمكّن بعد ذلك، من إدراك تأثير كلّ مكوّن على المكوّنات الأخرى (Tribillon, 2002). وهي، كما أسلفنا، تكون إمّا ماديّة، كمواضيع البنى التحتيّة والتجهيزات والأبنية وغيرها، وإمّا إنسانيّة، كالتزايد السكّاني والتغيّر الاجتماعي والتطوّر الاقتصادي وغيرها. وتتمّ دراسة كلّ موضوع على مستوى معّين ومقياس محدّد. فمقاربة مسألة البنية المدينيّة ومواقع المراكز الإداريّة والتجاريّة والخدماتيّة ومراكز التجهيزات التربويّة والصحّيّة والرياضيّة، لا تتمّ إلّا على مقياس المدينة ككلّ. وأمّا تحليل واقع النسيج العمراني أو الشكل المديني، فإنّه يستدعي دراسةً على مستوى الحيّ أو الشارع. وهناك بالمقابل أمور تدرس على عدّة مستويات، كشبكة الطرقات مثلًا، إذ تتمّ مقاربتها على مستوى مساحة كبيرة حينما يُراد فهم جوانب تتعلّق بمنظومة الطرق التي تربط المدن ببعضها البعض. وتجري مقاربة هذا الموضوع على مقياس المدينة إذا نظرنا إلى الطرقات والشوارع كشبكة ينتظم حولها النسيج الحضري. وتُدرس المسألة على مستوى شارع أو مجموعة من الشوارع إذا جرت مقاربة هذا المجال العامّ على أساس أنّه يشكّل حيّزًا معيّنًا له مقاييسه المحدّدة وميزاته الخاصّة (Panerai et al.,1999).

ولا يسع هذا البحث الدخول في طرق معالجة كلّ المسائل المتعلّقة بالمدينة والممكن تشخيص واقعها، فهي كثيرة العدد ومتفاوتة الأهمّية بحسب المدن، إنّما يهدف إلى تحديد الإطار العام للمنهجيّة التي يجب أن تتبع عند القيام بالتشخيص. وتجدر الإشارة أيضًا إلى وجوب أن يشمل التشخيص تحديد الجهات الفاعلة كافّةً، والتي من الممكن أن تساهم في عمليّة التنظيم المديني. ولا نعني هنا الجهات الرسميّة فحسب، بل الجهات المؤثّرة والفاعلة على تنوّعها، حتّى وإن كانت غير رسميّة أو حتّى غير شرعيّة. فكونها غير شرعيّة لا ينفي وجودها. وما يعني التشخيص هو أن يتمّ تحديد جميع الأطراف الفاعلة وتصنيفها بحسب دورها وأهميّتها وتأثيرها في المجتمع.

٩. التشخيص على مستوى مخطّطات ترتيب القرى اللبنانيّة

يختلف التشخيص بمقاربته للمناطق الحضريّة عن نظرته للمناطق الريفيّة التي تكثر فيها المساحات غير المبنيّة، والتي تكون بالعادة إمّا زراعيّة وإمّا طبيعيّة وإمّا حرجيّة (Gény & al., 1992). وفي المناطق الريفيّة اللبنانيّة، يجب الموازنة بين الاهتمام بالمناطق المأهولة وحماية المساحات غير المبنيّة للوصول إلى تنظيم مستدام ومتوازن للأراضي. هذا الأمر يشكّل بحدّ ذاته تحدّيًا كبيرًا للعاملين في مجال ترتيب الأراضي، في ظلّ الحاجة إلى سياسات عامّة محلّيّة ملائمة وإطار تشريعي يهدف إلى تنظيم مستدام للأراضي. هذا على الصعيد المحلّي، وأمّا على المستوى الوطنيّ، فقد حاولت الخطّة الشاملة لترتيب الأراضي، أن تتعامل مع المناطق الزراعيّة والحرجيّة والطبيعيّة بذات الاهتمام الذي توليه للمناطق الحضريّة. وقد عملت على تعزيز الوعي عند الأطراف المؤثّرة والجهات الفاعلة، من خلال تبيين دور تلك الأراضي في عمليّة تنمية الريف والحفاظ على طابعه.

ومع أنّ إنجاز الخطّة الشاملة شكّل خطوةً في الاتجاه الصحيح نحو تنظيم مستدام للأراضي اللبنانيّة، فقد تراكمت أسباب عديدة، جعلت من عمليّة ترتيب القرى اللبنانيّة مقصّرة عن الوصول إلى النتائج المتوخّاة منها،

بل جعلتها تؤدّي إلى فقدان الريف لطابعه الخاص الذي طالما ميّزه وجعله يشكّل جزءًا من الجغرافيا الثقافيّة في لبنان. وإنّ أغلب الظنّ أنّ الحفاظ على خصوصيّة الريف تكون في تغيير النهج المتّبع ضمن عمليّات إنجاز مخطّطات وتصاميم المناطق الريفيّة، واتباع آليّة عمل جديدة، تبدأ بتشخيص دقيق يتناول من جهة البيئة السكنيّة في القرية، ومن جهة أخرى، الأراضي غير المبنيّة.

بالنسبة إلى الأراضي غير المبنيّة، يُفترض بالتشخيص الجيّد أن يبدأ بإجراء مسح للأراضي الزراعيّة والحرجيّة والطبيعيّة بالإضافة إلى المساحات غير المبنيّة والواقعة ضمن المناطق المبنيّة. ثمّ يحدّد أشكال التواصل والعلاقة بين الأنواع المتعدّدة من الأراضي، وبينها وبين المناطق المبنيّة، والتي تتيح لها تأدية وظيفتها من النواحي الاقتصاديّة والاجتماعيّة والبيئيّة. ويتمّ بالتالي تحليل واقع تلك الأراضي، خصوصًا من خلال تقييم حجم الضغط الذي تتعرّض له، والمتمثّل في التمدّد العمراني العشوائي والاستعمالات المضرّة بالبيئة والمدمّرة للمناظر الطبيعيّة (Renard, 2005). وأمّا بالنسبة إلى المناطق السكنيّة في الريف، فتتمّ دراسة الشكل الذي تتوزّع على أساسه المساكن ضمن نطاق القرية، بحيث تشكّل أحياءً تتجمّع أو تتوزّع متباعدةً عن بعضها البعض (Lebeau, ١٩٦٩). وفي ما يتعلّق بالأبنية السكنيّة بحد ذاتها، تتمّ دراسة طرازها الهندسي وتقسيماتها ومواد البناء المستعملة لإنشائها وباقي الأمور الماديّة فيها (Diry, 2006)، والتي تعطي فكرة عن طرق عيش الناس ضمن البيئة القرويّة التي هي قيد الدرس وعن السمات التي تطبع المجتمع على مستوى التقاليد المحلّيّة والأنماط الاقتصاديّة والممارسات الاجتماعيّة.

خاتمة

لقد بيّن هذا البحث أنّ المشكلة الأساسيّة في ترتيب المناطق اللبنانيّة وتنظيمها، تكمن في النزعة المركنتيليّة للّبنانيّين وفي التشريعات والسياسات التي تشجّع على هذا التوجّه. ويظهر أثر هذا الأمر بشكل كبير في لبنان، حيث إنّ ضيق المساحة الجغرافيّة يفاقم المشكلة. وإنّ كلّ ذلك يؤدّي إلى عدم إيلاء مرحلة التشخيص

الأهمّية الكافية، ما دام الهدف من وراء التخطيط قد تمّ تحديده مسبقًا. فالهمّ الرئيسيّ عند من يضعون تصاميم ومخطّطات البلدات اللبنانيّة صار إرضاء المحظيّين من أصحاب النفوذ، من خلال اعتماد خطوات تؤدّي إلى ذلك. وتتمثّل هذه الخطوات بتوسيع المناطق السكنيّة والتجاريّة ورفع معدّلات الاستثمار قدر الإمكان، وتسهيل عمليّات فرز الأراضي ليصير الربح العقاري سهل التحقيق، وتخفيف القيود التي تحمي المباني التراثيّة فيسهل هدمها ويُستعاض عنها بالأبراج الحديثة. على أنّ ما يجب أن يحصل، هو القيام بتشخيص موضوعي، يقيّم مكامن قوّة المنطقة المنوي تنظيمها ومواضع ضعفها، ليأتي التخطيط فيرتكز على نتائج التشخيص المذكور ويقترح الإجراءات المناسبة التي تحسّن الواقع القائم وتطوّره. فمشروع ترتيب الأراضي يكون متماسكًا ومنطقيًّا بالمقدار الذي يتلاءم فيه التطوير الذي يُخطَّط له مع نموذج الواقع المديني أو الريفي الموجود ضمن إطار جغرافي معيّن. فبقدر ما يكون التشخيص دقيقًا بقدر ما تتوضّح صورة هذا الواقع، فتبنى على هذا الأساس مراحل التخطيط اللاحقة.

وأشار البحث إلى تشخيص الواقع الجغرافي في لبنان، والذي أتى ضمن الخطّة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانيّة، ليبيّن دقّة هذا التشخيص وإتقان تلك الخطّة، مؤكّدًا أنّ دقّة التشخيص تؤدّي إلى إنجاح عمليّة التخطيط عامّة. وعلى عكس الخطّة المذكورة، ما زالت عمليّات التخطيط على مستوى المدن والقرى اللبنانيّة تشوبها شوائب عديدة. فمن جهة، لا ترتكز المخطّطات والتصاميم على المعلومات الواردة بالخطّة الشاملة، مع أنّها تشكّل مصدرًا مهمًّا للمعلومات، ويمكن لمن يُجري تشخيصًا لأيّ منطقة لبنانيّة أن يستفيد منه. ومن جهة أخرى، يتمّ إهمال جوانب مهمّة من عمليّة التشخيص، تشير إلى عدم الاهتمام بنوعيّة نتيجة التشخيص ودقّتها بل اعتبارها مرحلة شكليّة ليس لها أهميّة كبيرة ولا تأثيرًا بالغًا. من هنا، يجب التشديد على ما يلي:

أوّلًا، إنّ عملية جمع المعلومات وتحليلها خلال مرحلة التشخيص يجب أن ترتكز على مؤشرات تعبّر خير تعبير عن واقع المنطقة تحت الدرس، لذلك يجب أن يتمّ العمل على تحديد مجموعة المؤشّرات قبل البدء بعمليات المسح والتحليل.

ثانيًا، وبما أنّ آليّات مشاركة السكّان في وضع مخططات وتصاميم الأراضي، وتحديدًا في مرحلة التشخيص، مازالت تحتاج للأطر القانونية التي تنظّمها وترعاها، يجدر بالأطراف المشاركة في عملية التخطيط، وبخاصة البلديات، أن توجد الأساليب المناسبة للبدء في إرساء ثقافة تشاركية في عقول السكّان.

ثالثًا، يجب أن تُقارَب أي منطقة لبنانية من خلال الأخذ بعين الاعتبار لطابعها الجغرافي والمعماري وخصوصياتها الاجتماعية وميّزاتها الاقتصادية. من هذا المنطلق، يشكل الارتكاز على تفصيل أنواع المناطق الذي أعدّته الخطّة الشاملة، والذي يوزّعها بين مدينيّة وريفيّة وزراعيّة وطبيعيّة، خطوةً مسهّلةً لعمليّة التشخيص.

رابعًا، من الضروريّ أن يبقى في ذهن العاملين بمجال ترتيب الأراضي في لبنان أنّ أيّ موضوع من المواضيع التي يشملها التشخيص، إنّما يُدرس على مقياس محدّد ومنطقيّ ومن الممكن أن يختلف عن مقاييس المواضيع الأخرى، بغضّ النظر عن مساحة المنطقة التي سيجري تنظيمها.

ويبقى أخيرًا من المهمّ التذكير بمكانة التشخيص كمنطلق لأيّ عمليّة تخطيط، إذ من دونه يبقى ترتيب الأراضي يفتقر إلى الأساس الصلب الذي يُفترض أن يتمّ الارتكاز عليه.

المراجع العربيّة

- لامي، س. وإبراهيم، س. (٢٠١٤)، مجموعة نصوص متعلّقة بقوانين التنظيم المدني والبناء في لبنان، منشورات جامعة البلمند.
- أيزو ٩٠٠١: نظام إدارة الجودة، (٢٠١٥)، المنظّمة العالميّة للتقييس.
- قرار رقم ١٨ تاريخ ١٩-٨-٢٠٢٠، وضع محيط منطقة المرفأ تحت الدرس، المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- الخطّة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية (٢٠٠٥)، التقرير النهائي.

- قانون رقم ٢٨ تاريخ ١٠-٢-٢٠١٧، الحقّ في الوصول إلى المعلومات.
- مرسوم اشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ٩-٩-١٩٨٣.
- مرسوم اشتراعي رقم ١١٨ تاريخ ٣٠-٦-١٩٧٧ وتعديلاته، قانون البلديات.
- المفكرة القانونيّة (٢٠١٨)، المديريّة العامّة للتنظيم المُدني: عبثيّة الممارسة ما بين الخطّة الشاملة والتصاميم التوجيهيّة والاستثناءات والقرارات. www.legal-agenda.com

المراجع الأجنبيّة

- Diry. J-P (2006). *Les espaces ruraux*. Paris : Armand Colin.
- Doumit, J. (2017). *Digital Terrain Analysis of Lebanon: A Study of Geomorphometry*. Krasnodar: Kuban State University.
- Doumit, J. (2018). *From Drones to Geospatial Analysis*. Krasnodar: Kuban State University.
- Gény, P., Waechter, P. & Yatchinovsky, A. (1992). *Environnement et développement rural: guide de la gestion des ressources naturelles.* Paris: Editions Frison-Roche.
- Gillardot, P. (1997). *Géographie rurale*. Paris: Ellipses.
- Lebeau. R (1969). *Les grands types de structures agraires dans le monde*. Paris: Masson et Cie.
- Panerai, P., Depaule, J-C. & Demorgon, M. (1999). *Analyse urbaine*. Marseille: Parenthèses.
- Renard, J. (2005). *Les mutations des campagnes: Paysages et structures agraires dans le monde*. Paris: Armand Colin.
- Tribillion, J-F. (2002). L'urbanisme. Paris: La découverte.
- El-Qobbeh Neighbourhood Profile (2018). UN-Habitat, www. unhabitat.org/el-qobbeh-neighbourhood-profile.

-Lignes directrices internationales sur la planification urbaine et territoriale (2015), Programme des Nations Unies pour les établissements humains (UN Habitat), Nairobi.

-ISO 21929: ٢٠١١, Sustainability in building construction - Sustainability indicators - Part 1: Framework for the development of indicators and a core set of indicators for buildings.

-ISO 37120: ٢٠١٤, Sustainable development of communities — Indicators for city services and quality of life.