

الجمهورية اللبنانية

مجلس الإنماء والأعمار
بالتعاون مع المديرية العامة للتنظيم المدني

الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية

كانون الثاني 2005

الملخص

الغايات

الوجهة المقترحة لاستعمال الأراضي

الخيارات الرئيسية

الأهداف

أرض الوطن إرث مشترك

أرض الوطن إرث مشترك للشعب اللبناني، من واجب كل جيل أن يسلمها، بشمولية ثرواتها، إلي الأجيال القادمة. ولتحقيق ذلك، يجب ترشيد استعمالات الأراضي وتميئها بالطرق السليمة التي لا تغيّر من طبيعتها أو تبدّل من فرص استعمالها المستقبلية.

انطلاقاً من هذه الروحية، تضع الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية التوجيهات والمبادئ العامة التي تتناول تطوير كافة المناطق محددة استعمالات الأراضي على اختلاف مواقعها وأصنافها والخطوات اللازمة للتنفيذ.

تنظيم الحياة المشتركة في بلد صغير

علينا أن نتذكر دوماً أن لبنان يعتبر من ضمن البلدان العشرة ذات الكثافة السكانية الأعلى في العالم (حوالي 400 نسمة/كم²). ولهذه الحقيقة تأثير قوي على استعمال الموارد غير القابلة للتجديد، بما فيها الشواطئ والمواقع الطبيعية ومعالم التراث سواء كانت طبيعية او من صنع الإنسان. وفي ظل هذا الواقع، تكتسب المسائل المرتبطة بالحسّ الوطني واحترام الأنظمة أهمية كبيرة تزداد مع تزايد السكان.

على اللبنانيين ان يدركوا مدى التغيير النوعي الذي حصل في لبنان بفعل تزايد سكانه من مليون نسمة في زمن الاستقلال الى أربعة ملايين نسمة في سنة 2000 يعيشون ضمن رقعة جغرافية ثابتة، علماً أن هذا العدد سيتجاوز حتماً الخمسة ملايين خلال عقدين أو ثلاثة عقود من الزمن على الأكثر.

خطة تسعى لحرية اختيار أوسع

تسعى الخطة إلى تعزيز كافة أوجه الحرية، من خلال توسيع الخيارات المتاحة للسكن والاستثمار في كافة أنحاء البلاد، ضمن إطار مشروع مرن، قائم على تشجيع المواطنة.

إن العدوّ الأول للحرية يكمن في الفوضى، حيث أن حرية الأشخاص معرضة للانتقاص بفعل تصرفات فردية من أقلية غير مسؤولة وبالتالي، فإنّه يجب الحفاظ على النظام وعلى حدّ أدنى مقبول من القوانين والأنظمة التي ترعى حياة المجتمع.

أمّا الحواجز والفواصل بين المناطق فهي العدوّ الثاني للحرية. ولذلك تتضمن الخطة الشاملة اقتراحات لتعزيز الإتصال بين المناطق وتشجع المبادلات بينها، مؤكداً على ضرورة تسهيل التنقل على كافة الأراضي اللبنانية.

أهداف الخطة الشاملة

هناك إجماع في الرأي ضمن المجتمع اللبناني حول النتائج التي يجب أن تحققها الخطة الشاملة لترتيب الأراضي وهذا الإجماع قائم على مجموعة أهداف وقيم مشتركة نذكرها فيما يلي وقد ورد نص بعض منها في 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 والاستفادة منهما بشكل عقلائي، وعلى
ترشيد الإنفاق العام وتأمين خدمات عامة بنوعية جيّدة لمواطنيه.

الخيارات الرئيسية

انطلقت الخطة الشاملة من هذه الأهداف، وأخذت بعين الاعتبار الواقع القائم وتحديات
المستقبل. وقد أدت هذه المقارنة ما بين التمنيات والواقع، إلى اعتماد ثلاثة خيارات رئيسية
بُني عليها المخطّط، وهي:

- وحدة البلاد
 - الإنماء المتوازن
 - ترشيد استخدام الموارد
- إن عملية ترتيب الأراضي وتجهيزها ستؤدّي إلى تعزيز وحدة الوطن والاقتصاد
والمجتمع. فالوحدة شرط أساسي للتصدي للتحديات الاقتصادية والاجتماعية التي يواجهها
لبنان حاضرا وتلك التي سوف يتعرّض لها مستقبلا.
- على الخطة الشاملة أن تساهم في خفض التفاوت في مستويات التنمية بين المناطق، وذلك
باعتماد مفهوم عقلائي ومتطور لمبدأ الإنماء المتوازن.
- على الخطة الشاملة أن تساهم في ترشيد استعمال الموارد المحدودة المتوفرة في البلاد،
وينطبق ذلك بشكل خاص على الموارد الطبيعية وعلى المالية العامة.

تتحمّ الخيارات الأساسية الثلاثة هذه لكافة التوجيهات التي اعتمدها المخطط، بما في ذلك
تحديد الوجهة الفضلى لاستعمال الأراضي والهيكلية المُدنيّة المقترحة ومشاريع التنمية
المختارة لمختلف المناطق، وتوفر تجهيزات النقل والبنى التحتية المختلفة والتنظيم المدني
وإدارة المواقع الطبيعية والتراثية.

الوجهة المقترحة لاستعمال الأراضي

تقترح الخطة الشاملة أن يتم اختيار الوجهة الفضلى لاستعمال الأراضي طبقاً لثلاثة معايير رئيسية تشمل:

- طبيعة الأرض وموقعها
- ميزاتها
- المعوقات التي تتحكم بتطويرها

طبيعة الأرض

تصنّف الخطة الشاملة الأراضي اللبنانية الى أربع فئات طبقاً لخصائصها الأساسية وموقعها في التوازن العام في البلاد. وتشجّع الخطة تحديد وجهة استعمال تتناسب مع هذا التصنيف.

المناطق المدينيّة

تتوافق هذه المناطق مع نطاق المدن الكبرى في البلاد والتي تستقطب حالياً ثلثي السكان المقيمين، والحصة الكبرى من النشاطات الرئيسية لقطاعات الخدمات والصناعة. تتميز هذه المناطق بأهميتها على الصعيد الوطني، وبقدراتها على توفير السكن بكافة أنواعه، والنشاطات الاقتصادية والترفيهية المتنوعة، وتوفير البنى التحتية والتجهيزات الكبرى ضمن إطار تنظيمي حديث ومتكامل يضمن الحفاظ على المساحات الخضراء والتراث.

المناطق الريفية

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

مناطق الثروة الزراعية الوطنية

تعتبر 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 بشكل عام، كما يجب أن تحظى هذه المناطق بالمشاريع الرامية الى تعزيز الإنتاج الزراعي، كتوفير الطرق الزراعية وتجهيزات الريّ وتعزيز الملكيات الزراعية بواسطة الضم والفرز إلخ 000، على أن تصاغ هذه المشاريع في إطار إستراتيجية وطنية للتنمية الزراعية تهدف الى تحديث شبكات الإنتاج وتسويق المنتجات وتوزيعها.

مناطق الثروة الطبيعية الوطنيّة

تشكل هذه المناطق العنصر الأساسي في تكوين البيئة والموارد الطبيعية في لبنان. وهي تشمل منطقة القمم بارتفاع يزيد عن 1900م، وشريط الأرز اللبناني والبساتين الجبلية على ارتفاعات تتراوح بين 1600 و 1900م. كما تشمل الأودية الكبرى وأهم الأحراج والغابات وكذلك مناطق التواصل البيولوجي . وتقتضي المصلحة الوطنية حماية كافة المساحات والمحافظة عليها وبالتجانس مع متطلبات التنمية الاقتصادية الاجتماعية الملائمة.

المميزات

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

الشواطئ

إن استعمال الشواطئ اللبنانية بصورة أفضل سوف يساهم بشكل فعّال في تنمية السياحة وتعزيز نوعية الحياة عند المواطنين. ولتحقيق الاستفادة الفضلى من شواطئه، يتوجب على لبنان استرجاع جمال وجاذبية واجهته البحرية. ويحتوي الشاطئ على أقسام مميزة ذات أهمية كبرى على المستوى الوطني منها الشواطئ الرملية (حوالي عشرين)، والمواقع المميزة (رأس شكا وأنفه): والمواقع الطبيعية الخلابة مثل الشيور والرؤوس الصخرية والخلجان وغيرها (حوالي إثني عشر)؛ والشواطئ الطبيعية التي تشمل الكثبان الرملية والمواقع البرية والجزر الصغيرة (أثني عشر)؛ والكورنيش البحري الذي يتواجد على الواجهات البحرية في المدن الساحلية الكبرى ومرافئ الصيادين التقليدية.

المناظر الطبيعية الكبرى

بالإضافة إلى الشواطئ والطبيعة الريفية الزراعية الكبرى (البقاع، عكار، الخط الساحلي الجنوبي)، يحظى لبنان بعدة مواقع طبيعية خلابة تلعب دوراً مهماً في تأكيد هويته ونوعية الحياة الجيدة فيه وتعتبر من عوامل الجذب الساحلي المهمة. ومن هذه المواقع العديد من الوديان الجبلية العميقة وقمم الجبال الشاهقة وعدد كبير من التلال ذات التكوين الطبيعي المميز.

المواقع الطبيعية المميّزة

يتمتع لبنان بعدد من المواقع الطبيعية المميّزة، تشكل المحافظة المطلقة عليها رهاناً وطنياً، ونذكر منها على سبيل المثال: شلالات جزين وجسر فقرا الطبيعي ومغارة جعيتا 000 وهناك عدد من القوانين والأنظمة القائمة بحاجة الى 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.

المباني التراثية والتاريخية

إن مناطق التراث، سواء كانت تاريخية أو أثرية أو أكثر حداثة، تلعب دوراً شديداً الأهمية في تنشيط الاقتصاد السياحي، وتشهد على تاريخ البلاد. ومن حسن حظ لبنان أنه حافظ على العديد 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.

المعوقات

ينبغي، عند استعمال الأراضي، الأخذ بعين الإعتبار المعوقات الموجودة في عدد من المواقع.

مناطق الموارد المائية المعرضة لخطر التلوّث

إن المناطق التي تكثُر فيها التشققات والتصدعات تشكل خطراً كبيراً على تلوّث المياه الجوفية، وبالتالي على الينابيع والآبار التي تزود السكان بمياه الشرب ومياه الاستعمال المنزلي. لذلك، يجب أن تواكب التطور العمراني في هذه المناطق حلول جذرية لمعالجة المياه المبتدلة، حيث يتوجب في تلك المناطق، منع إقامة مكبات النفايات الصلبة، والمناطق الصناعية بأنواعها والمزارع التي تنتج النفايات السائلة الملوثة.

المناطق المعرضة 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 تخفيض عامل الاستثمار ، عدم الترخيص لمشاريع إفران الأراضي التي تهدف الى التطوير العقاري، عدم تجهيز هذه المناطق بالبنى التحتية بشكل يحفز العمران، منع البناء نهائياً ضمن مسافات معيّنة من مجاري الأنهر، منع إنشاء التصاوين المغلقة وإلزامية الاحتفاظ بما لا يقل عن 80% من مساحة الأراضي كحديقة أو بستان زراعي.

المناطق المعرضة لخطر الانهيارات

يستحسن في مثل هذه المناطق أن يفرض منع البناء على العقارات التي يتجاوز معدّل انحدارها الطبيعي 10%. أما عمليات تسوية الأرض والردميات التي تهدف إلى تخفيف الانحدار اصطناعياً، فهي لا تعتبر حلاً مقبولة بل من الممكن أن تزيد المشكلة تعقيداً. وهناك بعض المناطق المعرضة لخطر الانهيار تشمل حالياً عدداً من القرى والبلدات المأهولة، وهي تتطلب الاهتمام الجدي بأوضاعها مع تحديد نظام بناء واستثمار ملائم لها.

المناطق المعرضة لمخاطر صناعية كبرى

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

• الدراسة

تشكّل الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية الإطار العام لإستراتيجية تنظيم استعمالات الأراضي وتجهيز المناطق على المدى الطويل وتكون بذلك مرجعاً أساسياً لوضع أنظمة التنظيم المدني المحلية من جهة ولبرمجة الاستثمارات من جهة أخرى.

تمّ إنجاز الدراسة بين عامين 2002 و 2004 بإشراف مجلس الإنماء والاعمار الذي كلف رسمياً بهذه المهمة بالتعاون مع المديرية العامة للتنظيم المدني.

السنة		
1977	4000000	السكان المقيمين
1996	42%	نسبة السكن في المنطقة المدنية المركزية
1996	21%	نسبة السكن في 9 تجمعات سكانية أخرى
1996	37%	نسبة السكن في المناطق الأخرى
2000	22000 كلم	طول شبكة الطرق
2003	400 كلم	طول حرم سكة الحديد القديمة
2003	6 مليون راكب/السنة	طاقة المبنى الرئيسي لمطار بيروت
2003	16 مليون راكب/السنة	طاقة مدرج مطار بيروت
2003	5	عدد المرافق التجارية
2001	5000000 طن	حجم البضائع المتداولة في مرفأ بيروت
2001	700000 طن	حجم البضائع المتداولة في مرفأ طرابلس
2003	2300 ميغاواط	الطاقة الإسمية لمحطات توليد الكهرباء
2001	251 مليون م ³	حجم مخزون المياه في السدود
2002	200 مليون م ³ /السنة	طاقة محطات تنقية مياه الشرب
2002	100-200 مليون م ³ /السنة	مياه الشرب الموزعة دون تنقية
2002	500	عدد المواقع الأثرية والمحمية من قبل مديرية الآثار
2002	6	عدد المناطق المحمية المدرجة في لائحة اليونسكو

• التعريف القانوني

حدد القانون اللبناني أسس وضع وإقرار هذه الخطة ووظيفتها في هيكلية أنظمة التنظيم المدني كآلاتي:

قانون مجلس الإنماء والأعمار رقم 77/5

المادة الثالثة - الفقرة 4

يقوم مجلس الإنماء والأعمار بوضع مشروع الإطار التوجيهي العام للتنظيم المدني وعرضه على مجلس الوزراء للموافقة.

قانون التنظيم المدني رقم 83/69 المادة الرابعة

يتم وضع التصاميم وأنظمة المدن والقرى ضمن الخطة الشاملة لترتيب الأراضي (Aménagement du Territoire)

• الفريق الاستشاري

الفريق الاستشاري المكلف بدراسة الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية يضم مؤسستي دار الهندسة (شاعر ومشاركوه) ومعهد التنظيم الإقليمي إيل دو فرانس (يورف - IAURIF) الفرنسي بالإضافة الى مجموعة من الخبراء في شتى المجالات.

الخيارات الرئيسية

تصب كافة المشاريع المقترحة في الخطة الشاملة ضمن إطار الخيارات الرئيسية التي تم اعتمادها، وهي تعزيز وحدة لبنان والإينماء المتوازن للمناطق وترشيد استخدام الموارد.

تعزيز "أقطاب التوازن"

تؤكد الخطة على الأولوية التي يجب ان تعطى لتعزيز الإينماء الاقتصادي والاجتماعي في ثلاثة أقطاب مدينية هي : عاصمة الشمال طرابلس نظراً للدور الذي تلعبه في إينماء كامل منطقة الشمال، والقطب المكون من مدن زحلة وشتورا والبلدات الأخرى الملاصقة لها، والتي تطلق عليه الخطة تسمية "قطب توازن" نظراً لموقعه داخل الأراضي، وأخيراً مدينة النبطيه، وهي تتميز عن غيرها من المدن الكبرى في الجنوب (صيدا وصور) بكونها مدينة داخلية، وقد اعتبرتها 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 والخدماتية في كل من البداوي ورياق والزهراني.
- تجميع كليات الجامعة اللبنانية المنتشرة على الأراضي اللبنانية في ثلاثة مواقع فقط وهي طرابلس وزحلة - شتورا والنبطيه بالإضافة الى المجمع الرئيسي في الحدث (بيروت الكبرى).
- تفعيل كامل حركة ترانزيت البضائع المشحونة بحراً الى مرفأ طرابلس وتجهيزه لهذه الغاية.
- إعادة تأهيل سكك 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،

واوتستراد الجنوب في النبطية حتى مرجعيون في انتظار إمكانية تنفيذ وصلته المقترحة باتجاه القنيطرة.

- تعزيز شبكة الطرق التي تربط بين الأقطاب المدينيّة الرئيسيّة الثلاث والمناطق المجاورة: طرق سريعة بين النبطية وجزين وصور وبنّت جبيل، محول جديد في شتورا لتسهيل الاتصال مع بعلبك والهامل، طريق سريع يربط طرابلس بإهدن مروراً بزغرتا.
- إنشاء هيئة تنفيذية لتنمية الأقطاب المدينية الثلاث وملاحقة المشاريع واستقطاب المستثمرين.
- إعادة النظر في المخططات التوجيهية والأنظمة في كل من منطقتي النبطية وزحلة - شتورا، وتنفيذ المشاريع العمرانية التي تعزز دورهما كأقطاب مدينية.

إعطاء المنطقة المدينية المركزية المكانة التي تستحقها

تشكل مدينة بيروت مع ضواحيها القريبة ومع المدن والبلدات المحاذية "منطقة مدينية مركزية" قادرة، بوزنها الاقتصادي والديمغرافي، على تبوء 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 اعمار وسط بيروت وربطه ربطاً صحيحاً بباقي المدينة / تنفيذ مشروع الضاحية الجنوبية الغربية (أليسار) / تنفيذ مشروع السفوح الجنوبية العمرانية في المنطقة الممتدة بين خلدة والدامور حتى خط عاليه - عيتات / تنفيذ مشروع تطوير ضفاف نهر بيروت / تنفيذ مشروع تنظيم الواجهة البحرية للضاحية الشمالية الشرقية ما بين مصب نهر بيروت وانطلياس.
- إجراء نقلة نوعية في قطاع النقل: استحداث هيئة موحدة لإدارة كافة شؤون النقل في محيط محافظتي بيروت وجبل لبنان / تنفيذ شبكة من الممرات المخصصة للنقل المشترك دون غيره في بيروت وعلى الخط الساحلي، وعلى المحاور المؤدية الى المناطق السكنية الواقعة على السفوح / استعادة كامل مسار خط سكة الحديد الساحلي وتخصيصه كمسار لخط نقل مشترك يربط مدن الساحل بعضها ببعض (من شمال البلاد الى جنوبها) / تنفيذ اوتستراد إضافي الى الساحل الشمالي (A2) ما بين

المعاملتين وانطلياس، وتنفيذ كورنيش بحري جديد ما بين انطلياس ومصب نهر بيروت.

- إعادة النظر في أنظمة البناء في بعض المناطق الواقعة في أطراف المنطقة المدينية المركزية (أي بعد نهر الكلب شمالاً وخذة جنوباً) بهدف وقف التمدد العمراني عند نهر ابراهيم 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 الى قلب المدن، وانفتاح المدن الساحلية على البحر، وتحسين الأملاك العامة بكافة مكوناتها لا سيما الأرصفة ومعابر المشاة والحدائق العامة وكل ما يتعلق بالمشاة والأطفال والمعاقين في المدينة.

تنمية المناطق، المدن والقرى

تمر تنمية المناطق عبر إشراكها الكامل في اقتصاد البلاد بكافة جوانبه وليس عبر آليات توزيع المداخل عليها مما تنتج منطقة مزدهرة واحدة.

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

- تنتظم الحركة الاقتصادية والحياة الاجتماعية في كل من المناطق الكبرى في البلاد (المنطقة المدينية المركزية، الشمال، البقاع، الجنوب) في إطار هيكلية مدينية متكاملة مكونة من قطب رئيسي يلعب دور المحرك الاقتصادي الرئيسي (قطب المنطقة المدينية المركزية، قطب طرابلس وضواحيها، قطب زحلة - شتورا، قطب النبطية)، ومن أقطاب ثانوية متخصصة نسبياً (جبيل، صيدا، بعلبك، صور) 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 لتنميتها 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 النشاطات الاقتصادية التي تتلاءم مع هذا الموقع ومع ثرواتها

التراثية (التجارة، تخزين البضائع، زراعة الخضار، الاستجمام، السياحة) هذا بالإضافة الى النشاطات الصناعية القريبة منهما، والى موقعهما الإداري (مركز قضاء ومركز محافظة).

- تتلى كذلك كل من مدينتي بعلبك وصور بمزايا مماثلة من حيث عظمة وشهرة مواقعهما الأثرية. فهما قطبان تراثيان بامتياز، باستطاعتها الإفادة من هذا الواقع لتعزيز دورهما السياحي على نطاق واسع. ويتطلب ذلك استثمارات هامة في قطاع الفنادق وسياسة سياحية تعزز التكامل بين كل من هاتين المدينتين وجوارهما، عبر إبراز الثروات السياحية في المدن والقرى المكونة لهذا الجوار. هذا بالإضافة الى دور كل من هاتين المدينتين كمركز تجاري وخدماتي لكامل المناطق المجاورة لهما، بما في ذلك الإنتاج الزراعي.
- وسوف تتعزز أوضاع صور وبعلمك وغيرها من المدن الأطراف مثل حلبا والهرمل وراشيا وحاصبيا وغيرها، بفضل الطريق الدائري السريع التي تدعو الخطة لتنفيذه عبر الجنوب والبقاع والشمال
- اما تنمية المدن الصغرى والأرياف، فستعزز بفعل رفع مستوى البنى التحتية والخدمات الأساسية (المياه، الكهرباء، الطرق المحلية، الخ..). بشكل ملحوظ وعبر تحديث نمط توفير العقارات المجهزة للبناء، وذلك من خلال استحداث وكالة وطنية للتطوير العقاري تعمل لصالح الدولة أو لصالح 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 والنشاطات الحرفية وسائر الخدمات والنشاطات التجارية في الأرياف، لا سيما في الأقطاب المحلية الواقعة في وسطها (من بينها الاقضية والبلدات الكبرى).

النقل

تبين خريطة الخيارات الرئيسية لهذا القطاع شبكة الطرق المقترحة والمصنفة الى ثلاثة أصناف:

- الاوتوسترادات، وهي مخصصة فقط للمسارات الأكثر ازدحاماً (طوال الساحل) وللمسارات المتجهة نحو الحدود.

- الطرق السريعة، والغاية منها تخفيض المسافة الزمنية الفاصلة بين الأقطاب المدينية الكبرى والمدن الأخرى الرئيسية والثانوية، وربط هذه الأخيرة بالاتواستردادات، وتأمين الوصول السريع الى المناطق النائية، كما ان هناك عدداً من الطرق السريعة سوف تخصص للمسارات المزدهمة بين التجمعات السكنية الكبرى وبعض المدن القريبة منها.
- الطرق الرئيسية الأخرى، ووظيفتها تأمين الاتصال بين الأقطاب والمدن الرئيسية من ناحية، والأقطاب المحلية من ناحية أخرى.

اما شبكة النقل المشترك، فهي تشتمل على:

- خط ساحلي مخصص للنقل المشترك فقط، وظيفته تأمين نقل المسافرين ما بين المدن بحيث يقتصر عدد محطاته على محطة واحدة في كل مدينة يجتازها، ويقع هذا الخط بغالبيته على مسار سكة الحديد الساحلية.
- شبكة من الممرات المخصصة للنقل المشترك داخل المدن الكبرى، في كل من العاصمة وضواحيها وطرابلس وزحلة - شتورا.
- المحافظة على كامل مسارات سكك الحديد في المناطق الداخلية حفاظاً على إمكانية إعادة تشغيلها عند الحاجة في المستقبل.

اما بالنسبة لوسائل النقل الأخرى، فقد لحظت الخطة:

- التركيز خلال السنوات المقبلة، على مطار بيروت الدولي لتأمين حركة المسافرين والنقل الجوي.
- توزيع نشاطات النقل البحري على مرفأَي بيروت وطرابلس بشكل رئيسي، وفي حال ازدياد هذه الحركة بشكل ملحوظ في المستقبل، يمكن إنشاء مرفأً ثالث في الجنوب، يحدد موقعه قرب الزهراني.
- تنفيذ خطوط سكك الحديد لنقل البضائع وربطها بالشبكة السورية انطلاقاً من رياق شرقاً ومن طرابلس شمالاً.
- لحظ مراكز لتوضيب البضائع ونقلها عبر وسائل نقل مختلفة قريبة من المرفأَي (بيروت وطرابلس) وفي مناطق النشاطات الصناعية الكبرى (رياق والزهراني).

البيئة

بالإضافة الى التأثير الايجابي المنتظر في حال تطبيق المقترحات الخاصة باستعمالات الأراضي، فان الخطة الشاملة تلحظ مجموعة من التوصيات والتدابير على صعيد حماية وتعزيز البيئة ومن أبرزها:

- لخط منطقة بيئية مميزة (Parc Naturel National)
- تشجيع البلديات المعنية على إنشاء مناطق حمى طبيعية بيئية (Parc Naturel Régional) في المواقع المحددة في الخطة قائمة على مبدأ التوفيق بين مستلزمات التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية من جهة، ومستلزمات حماية البيئة والتراث من جهة أخرى.
- إعادة تأهيل أكثر من 30 موقعاً مميزاً على طول الشواطئ اللبنانية وحمايتها.
- إزالة التعديلات على الأملاك العامة البحرية وإعطاء حرية الوصول الى الشاطئ للجميع.
- تنفيذ مشروع تشجير وطني على طول "خط الأرز اللبناني" الواقع ما بين ارتفاع 1600 و 1900 متر على سطح البحر.
- القيام بتحديد المواقع الطبيعية المميزة الجديرة بالحماية على الخرائط العقارية وتحديد شروط حماية كل منها.
- إعداد وإقرار ثلاثة قوانين متطورة: قانون الشواطئ، قانون القمم (فوق ارتفاع 1000 متر عن سطح البحر)، وقانون أنظمة الحماية (المحميات، المناطق البيئية المميزة، حماية المواقع...)

المياه والصرف الصحي، الكهرباء

- تنفيذ البنى التحتية اللازمة لنقل الغاز الطبيعي الى معامل إنتاج الطاقة، بدءاً بمعمل دير عمار في الشمال.
- إعداد وتنفيذ خطة إستراتيجية هدفها خفض عدد معامل إنتاج الطاقة في لبنان وبالتالي خفض كلفة هذه الإنتاج.

- إعادة النظر في إستراتيجية توزيع المياه بحيث تعطى الأولوية لإصلاح وصيانة وتطوير شبكات التوزيع قبل التفكير بزيادة الكميات المستخرجة عبر آبار وسدود إضافية.
- العمل على إقفال الآبار الارتوازية المنتشرة في الابينية حالما يصبح التوزيع عبر الشبكات العامة مرضياً، والعدول عن إعطاء رخص البناء والإفراز في مواقع غير موصولة بشبكات توزيع المياه.
- تنفيذ مشاريع الري المقررة، لا سيما مشروع ري الجنوب عبر القناة 800، بالترافق مع استكمال أعمال المساحة في المناطق المعنية، مع تعديل أنظمة التنظيم المدني فيها بحيث تخصص الأراضي المنوي ربيها للزراعة فقط.
- التنفيذ التدريجي والمبرمج لمشاريع البحيرات الجبلية والسدود، وذلك في المناطق التي تعاني من نقص حقيقي في كميات المياه المتوفرة دون غيرها.
- إعادة النظر في برمجة محطات معالجة المياه المبتدلة، بحيث يؤخذ موضوع خطر تلوث المياه الجوفية، وبالتالي مياه الينابيع والآبار بعين الاعتبار كمعيار أساسي في تحديد أولويات تنفيذ هذه المحطة أو تلك.

النفائات والمقالع

- قد يمر حل مشكلة النفائات في لبنان، عبر تعزيز وسائل التدوير، غير ان هذه المشكلة هي قبل كل شيء مشكلة إيجاد مواقع الطمر، وترى الخطة بأن حل هذه المعضلة يمر عبر إصلاح جذري للنظام المالي للبلديات، يعزز حجم الأموال التي توزعها الدولة على اتحادات البلديات بشكل ملحوظ، بحيث تتمكن الدولة عندئذ من استخدام هذه الأموال لحث الاتحادات على إيجاد مواقع المطامر، ولمعاقبة الاتحادات التي لا تجد حلاً مرضية.
- ضرورة إعادة النظر في سياسة المقالع والمرامل في لبنان، وصولاً الى تحديد المواقع الملائمة لهذا النشاط وضمان احترام شروط التنفيذ وإعادة التأهيل. وبانتظار ذلك، تدعو الخطة لاتخاذ تدبير أولي قوامه تحديد كافة المناطق التي يمنع فيها الترخيص لهذا النشاط، والتي يفترض ان تشمل: كافة المناطق الجبلية ما فوق 1600 متر، نطاق المناظر الخلابة التي حددتها الخطة، نطاق الغابات، وكافة المناطق الواقعة على أقل من 500 متر من البلدات الأهلة ومن الشاطئ ومن مجاري الأنهر الرئيسية.

التنظيم المدني

- اعتماد الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية كإطار عام لسياسة التنظيم المدني في لبنان، وإعداد مخططات وأنظمة المدن والقرى وفقاً لتوجهات الخطة الشاملة.
- إعادة النظر في أنظمة البناء والضم والفرز في المناطق غير المنظمة بما يتوافق مع توجيهات الخطة الشاملة.
- تعزيز القدرات الفنية والمالية للمديرية العامة للتنظيم المدني لتمكينها من القيام بمهامها التخطيطية والمساهمة في تحديث التشريعات والأنظمة.
- الحدّ، بكافة الوسائل المتاحة، من ظاهرة الأبنية المبعثرة فوق الأراضي الزراعية والطبيعية نظراً لكلفة تجهيزها بالبنى التحتية ولأثرها السلبي على الموارد الطبيعية.
- الحدّ، بكافة الوسائل المتاحة، من ظاهرة التمدد العمراني الشريطي على طول الطرق الرئيسية، نظراً لأثرها السلبي على سرعة السير، وبالتالي على المسافة الزمنية الفاصلة بين البلدات والمناطق، كما على السلامة العامة.