

لبنان
مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدينة
(قرض رقم ٧١٦٦ - LE)

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ
و
تحديث العام ٢٠٠٢ لإطار سياسة إعادة الإسكان

(حزيران / يونيو ٢٠١١)

فهرس

١. مقّمة ٣
٢. القسم الأول: تقييم الوضع الحالي لإطار سياسة إعادة الإسكان منذ العام ٢٠٠٢ والإجراءات المتخذة ٤
٣. القسم الثاني: إطار سياسة إعادة الإسكان المراجعة ١٤

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

أ.	أهداف إطار سياسة إعادة الإسكان	١٤
ب.	الإطار المؤسسي والقانوني.....	١٦
ت.	تخطيط الإجراءات وتحديد الآثار.....	٢٢
ث.	آليات النشر والإستشارات العامة.....	٣٢
ج.	آليات الإنصاف.....	٣٥
ح.	العملية المؤسسية والتنفيذ.....	٣٨
خ.	الكلفة المالية.....	٣٨
د.	المراقبة والتقييم.....	٣٨
	الملاحق.....	٤٠
	ملحق رقم ١: ملخص الخطوات المستقبلية لتحضير خطط إعادة الإسكان وتنفيذها.....	٤٢
	ملحق رقم ٢: تنفيذ خطة العمل (لخطة إعادة الإسكان في خان العسكر).....	٤٣
	مرفق ٣: جدول الشكاوى:.....	٥٠

١. مقدمة

- ٢- تقسم هذه الوثيقة إلى قسمين: القسم الأول هو تقييم للوضع الحالي للمشروع؛ والقسم الثاني يعرض مراجعة العام ٢٠٠٢ لإطار سياسة إعادة الإسكان (RPF) لهذا المشروع.
- ٣- القسم الأول هو محاولة لتحديد الثغرات الواجب العناية بها وملؤها بسبب الواقع أن إطلاق أنشطة المشروع (في العام ٢٠٠٢) تأخر على الأرض وبالتالي لم يتم تطبيق أدوات إعادة الإسكان بالتناسق معها. وبالتالي يتضمّن هذا القسم مناقشة لـ (١) خطط إعادة الإسكان الثلاثة الموجودة: واحدة محضرة قبل تقييم العام ٢٠٠٢ واثنان حضرتا مع منتصف العام ٢٠٠٩؛ (٢) لم يتم التخطيط لوضع خطط إعادة الإسكان عند التقييم لكن كان يجب أن يتم تحضيرها؛ (٣) خطط إعادة الإسكان تمّ تخطيطها عند التقييم لكن لم يتم تحضيرها لأنّ المشاريع الفرعية التابعة لها تمّ الإستغناء عنها.
- ٤- القسم الثاني يتألف من إطار سياسة إعادة إسكان مراجعة (RFP) كنسخة معدّلة ومحدّثة من تلك الصادرة في العام ٢٠٠٢. تمّت مراجعة هذه السياسة من أجل التأكيد على تناسق المشروع بشكل كامل مع سياسة الحماية الخاصة بالبنك على أساس إعادة الإسكان غير الطوعي (OP 4-12) وتقليل الآثار السلبية المرتبطة بشكل مباشر بخسارة الأصول اللا إرادية أو نقل الأنشطة الإقتصادية. كان لا بدّ من مراجعة سياسة إعادة الإسكان من العام ٢٠٠٢ من أجل عكس الوضع الجديد على أساس التأخير في التنفيذ والتغييرات في تصميم المشروع. بشكل طبيعي، تستند سياسة إعادة الإسكان المراجعة على تلك من العام ٢٠٠٢ التي تضع الإجراءات لفرز المشاريع الفرعية ويقود عملية تحضير خطط إعادة الإسكان في مواقع فردية معينة أو خطط إعادة الإسكان المختصرة.

٢. القسم الأول: تقييم الوضع الحالي لإطار سياسة إعادة الإسكان منذ العام ٢٠٠٢ والإجراءات المتخذة

٥- يتضمّن "مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدينة" أربعة عناصر رئيسة تقع في خمس مدن هي بعلبك وجبيل وصيدا وطرابلس وصور: (١) الحفاظ على المواقع الأثرية وإدارتها، خصوصاً المواقع المصنّفة ضمن "التراث العالمي" في بعلبك وصور وجبيل (٢) إعادة تأهيل مراكز المدن التاريخية ومن ضمنها بشكل كبير إعادة تأهيل مراكز مدن طرابلس وصور وصيدا (٣) تحسين البنية التحتية المدنية و(٤) تعزيز القدرات المؤسساتية، (أي، وزارة الثقافة ووزارة السياحة، إدارة البلدية لمراكز المدن التاريخية ومجلس الإنماء والإعمار).

٦- تطّلت المشاريع الفرعية التالية إعادة الإسكان غير الطوعية:

○ تأهيل خان العسكر في طرابلس؛

■ جرت إعادة إسكان مجموعة مؤلفة من ٧١ أسرة: تمّت إعادة إسكان ٣٨ أسرة (في البلوك "أ" والبلوك "ب") و ٣٣ أسرة ستتمّ إعادة إسكانهم في تموز/يوليو من العام ٢٠١١ (البلوك "ج").

■ لم تؤخذ المحلات الخارجية في خان العسكر بالإعتبار في التصميم الأصلي للمشروع (الإحصاء والدراسات الأولية). وأظهر التصميم التفصيلي لخان العسكر ضرورة فتح المحلات التجارية الخارجية على الساحة الداخلية للخان ومن ثم تحرير المتاجر من المستخدمين غير الشرعيين. يوجد حالياً ٣٥ شاغل غير شرعي.

■ حيازة الأراضي غير المتوقعة لبناء "البلوك ج"

لم تعد الأراضي المحدّدة أصلاً في المشروع "البلوك ج" متوقّرة لسبب غير متوقع. ولحل هذه المسألة العالقة، صادرت البلدية الأرض المتاخمة للمشروع. ولهذا الغرض، اتخذت البلدية الخطوات التالية:

١. اتخذت بلدية طرابلس القرار رقم ١٣٢ تاريخ ٢٦ آذار/مارس ٢٠٠٩ الذي ينصّ على الموافقة على استملاك العقار ٥٤/التبّانة.

٢. قرار البلدية رقم ٤٤ تاريخ ٢ حزيران/يونيو ٢٠٠٩ الذي يطلب إدارة نزع الملكية بتنفيذ القرار المذكور أعلاه.

٣. إصدار أمر الدفع رقم ٨٥٢ من ميزانية العام ٢٠٠٩ لمالك الأرض في ٢٨ أيار/مايو ٢٠٠٩.

تنص وثيقة السجل العقاري الصادرة مؤخراً على أنّه تمّ نقل الملكية للبلدية يوم ١٥ أيار/مايو ٢٠٠٩ ولا توجد أيّ إشارة إلى أي نزاع قضائي ذا صلة بهذا العقار.

○ "منصة سوق طرابلس": نقل الباعين من قطاع "سوق" الخضار في طرابلس إلى منصة أبو علي؛

○ صيدا: عائلتان من بناية سلامة

- سوق صور في ساحة البوابة: ١٩٧ من أصحاب الأعمال التجارية غير الرسمية سوف يتم نقلهم إلى سوق مؤقتة مباشرةً بجوار الموقع الذي تجري فيه الأشغال المادية. أصحاب الأعمال التجارية سينتقلون مجدداً إلى السوق الذي تمت إعادة تأهيله في كانون الثاني/يناير من العام ٢٠١٢.

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

- ٦- يتضمّن هذا القسم مناقشة: (١) خطط إعادة الإسكان الثلاثة الموجودة: الأولى قبل تقييم العام (٢٠٠٢) واثنين أعدت مع حلول منتصف العام ٢٠٠٩؛ (٢) لم يتمّ تخطيط خطط إعادة الإسكان عند التقييم ولكن كان يجب إعدادها (٣) كانت خطط إعادة الإسكان مخطّطاً لها عند التقييم لكن غير محضّرة بسبب إسقاط المشاريع الفرعية.
- ٧- وتشمل خطط إعادة الإسكان الثلاثة القائمة (أ) خان العسكر في طرابلس (ب) خطط إعادة الإسكان لمنصّة "سوق طرابلس" (حزيران/يونيو ٢٠٠٩) و(ج) خطة إعادة الإسكان لسوق "ساحة البوابة" في صور (تموز/يوليو ٢٠٠٩).
- ٨- ستؤمّن الصيغ النهائية لخطط إعادة الإسكان هذه أيضاً معلومات مفصلة عن عملية التشاور الكاملة. حالما يتم وضع الصيغة النهائية لخطط إعادة الإسكان، سيتمّ تسليم هذه الوثائق إلى المصرف للمراجعة وسيتمّ الكشف عنها في ما بعد (مع ترجماتها العربية) في البلد وفي مركز معلومات البنك (Infoshop).
- الجدول رقم ١: ملخص خطة التشغيل ١٢ مسألة وإجراء ليمّ إتخاذها أو قيد التنفيذ لمناقشة هذه الأمور (الملحق رقم ١ يزود ملخصاً عن تواريخ تحضير خطط الإسكان المختلفة المذكورة أدناه وتنفيذها)**

الإجراءات التي يجب إتخاذها أو تمّ إتخاذها لمعالجة هذه المشاكل	خطة العمل الأساسية لمشاكل ٤-١٢
<p>(أ) خان العسكر في طرابلس: تنفيذ خطة إعادة الإسكان ومن المتوقع أن تبدأ في ١٥ تموز/يوليو وتنتهي بحلول ٣٠ تموز/يوليو ٢٠١١. وبالتالي من المتوقع أن تستكمل إعادة الإسكان في خان العسكر وهي تشمل ٣١٩ شخصاً ينتمون إلى ٧١ أسرة بحلول ٣٠ حزيران/يوليو ٢٠١١.</p> <ul style="list-style-type: none"> • استكمال المشاورات لخطة إعادة الإسكان الخاصة بخان العسكر (البلوك "ج")، ونشر خطة إعادة الإسكان. أمّا الأسر الـ ٣٣ المتبقية (بلوك ج) فمن المقرر أن يعاد إسكانهم في تموز/يوليو من العام ٢٠١١ كما سيكتمل بناء "البلوك ج" في الربع الثاني من العام ٢٠١١. • توثيق تاريخ استملاك أراضي البلوك (ج) في خطة إعادة الإسكان. • الاستعانة بمنظمات غير حكومية محلية للمساعدة في بدء وتنظيم مجموعة متنوعة من الأنشطة المجتمعية. وسوف ترد تفاصيل هذه الأنشطة، وكذلك توصيف/تحليل كل حالة بحالتها من إعادة الإسكان في خطة إعادة الإسكان المنقحة سوف تعتمد هذه المقاربة على الدروس المستفادة من البلوك "أ" والبلوك "ب" في ما يتعلق بالعمليتين (التشاور الإنصاف من الظالم) وبالمدارة (القضايا ذات الصلة بالتصميم، أي عدم وجود أماكن تجفيف الغسيل والنوافذ التي تسرب المياه). <p>فضلاً عن ذلك، لم تعد الأرض المعينة أصلاً في المشروع "للبلوك ج" متوقّرة لسبب 100 متوقع. ولحل هذه المسألة العالقة، استمكت البلدية أرض متاخمة.</p> <p>ولهذا الغرض، اتخذت البلدية الخطوات التالية:</p>	<p>(أ) خان العسكر في طرابلس: المشكلة: بحاجة إلى تحديث، والتشاور حول خطة إعادة الإسكان والكشف عنها</p> <p>أعدت خطة إعادة الإسكان قبل التقييم (في كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٢)، وبدأ تنفيذه جزئياً فقط في تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠٠٩ وتمت إعادة إسكان عدد إجمالي يبلغ ١٩٩ شخصاً ينتمون إلى ٣٨ أسرة في البلوك "أ" والبلوك "ب". أمّا الأسر الـ ٣٣ المتبقية (في البلوك ج)، فمن المقرر أن يعاد إسكانهم في شهر تموز/يوليو من العام ٢٠١١ إذ أنه تمّ استكمال تشييد البلوك "ج" مؤخراً (في الربع الثاني من العام ٢٠١١).</p> <p>المسألة: من الجدير بالذكر أن فريق المشروع قد نقل في أيار/مايو من العام ٢٠١١ لبعثة</p>

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

<ul style="list-style-type: none"> • اتخذت بلدية طرابلس القرار رقم ١٣٢ تاريخ ٢٦ آذار/مارس ٢٠٠٩ الذي ينصّ على الموافقة على استملاك العقار ٥٤/التبانة. • قرار البلدية رقم ٤٤ تاريخ ٢ حزيران/يونيو ٢٠٠٩ الذي يطلب إدارة نزع الملكية بتنفيذ القرار المذكور أعلاه. • إصدار أمر الدفع رقم ٨٥٢ من ميزانية العام ٢٠٠٩ لمالك الأرض في ٢٨ أيار/مايو ٢٠٠٩. <p>تنص وثيقة السجل العقاري الصادرة مؤخراً على أنه تمّ نقل الملكية للبلدية يوم ١٥ أيار/مايو ٢٠٠٩ ولا توجد أيّ إشارة إلى أي نزاع قضائي ذا صلة بهذه القطعة .</p>	<p>البنك أنه قد أجريت حيازة الأرض لتشييد "البلوك ج". وكان ذلك غير متوقع، لكنه أصبح ضروريا لتجنب تشريد أسرة تملك عقد إيجار قانوني للأرض المختارة للبناء أصلا.</p>
<p>(ب) منصّة سوق طرابلس:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خطة إعادة الإسكان المنقحة ستشمل مناقشة حول كيفية تخصيص هذه المساحات الـ ٢٢ الإضافية وما هي المعايير المتبعة في تحديد من سيكون هؤلاء البائعين الإضافيين. ونظرا للزحام الحالي في المنطقة، من المهم توثيق أنه تمّ اتباع عملية تتسم بالشفافية. • استكمال المشاورات التي أجريت بشأن تحديث خطة إعادة الإسكان والكشف عنها. • العملية التشاورية من المقرر إنجازها بحلول ٨ آب/أغسطس ٢٠١١ ومن المنتظر الكشف عن خطة إعادة الإسكان المنقحة (في ٥ سبتمبر ٢٠١١). <p>من المتوقع أن تنفذ في أيلول/سبتمبر ٢٠١١ الخطة المنقحة لإعادة إسكان ١ لـ ٢٨٠ بائعا في سوق طرابلس وإنجازها بحلول نهاية كانون الأول/ديسمبر ٢٠١١.</p>	<p>(ب) منصّة سوق طرابلس:</p> <p>المسألة: مشروع خطة إعادة الإسكان أعد في حزيران/يونيو ٢٠٠٩ وقدمت إلى البنك الدولي في كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٩ ولكن لم تمّ تحديثها والكشف عنها. وقد تمّ المشاورات ولكن ينبغي إضفاء الطابع الرسمي عليها وتوثيقها.</p> <p>نقذت أعمال بناء الأكواك ومنصّة السوق لـ ٢٥٨ محلا تجاريا وانتهت في تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٠. ومع ذلك، قامت البلدية بإجراء إحصاء للسكان (تقرير غير منشور، مجلس الإنماء والإعمار، "وحدة إدارة المشروع"، ٢٠٠٦) بمشاركة نقابة البائعين المتجولين وحددت ٢٢ مكانا إضافيا. ورغم الموافقة على قرار البلدية مع ٢٥٨ بائعا في العام ٢٠٠٩، قدمت النقابة قائمة بـ ٢٨٠ بائعا. وسيكون على خطة إعادة الإسكان المنقحة تضمين معلومات حول كيفية تخصيص ٢٢ مكانا إضافيا.</p> <p>المنصّة اكتملت لكن لم تفتح بعد أمام المستخدمين المعنيين، وقد اتخذت البلدية قراراً في أيار/مايو من عام ٢٠١١ حول فتحها. المنطقة المحيطة بالمنصّة مزدحمة جداً، ورغم أنّ البلدية قد أغلقت المنطقة، لا توجد حواجز أو علامات تشير إلى أنّ الدخول إليها غير قانوني. تم إنشاء العديد من التجارات المؤقتة على المنصّة، ومن المتوقع أن تزداد هذه التعدادات مع مرور الوقت. أكد رئيس البلدية في كانون الثاني/يناير ٢٠١١ أن حواجز جديدة ستنشأ وتشير بوضوح إلى أن هذا المجال مغلق أمام أي نوع من النشاط التجاري لتفادي التحديات المستقبلية المتعلقة بنقل عدد كبير من المحلات غير الرسمية في وقت افتتاح المنصّة.</p>
<p>(ج) خطة إعادة الإسكان في سوق صور: استكمال المشاورات بشأن "تحديث خطة إعادة الإسكان" ونشرها</p> <p>تنتهي الصيغة النهائية لخطة إعادة الإسكان المنقحة بحلول آب/أغسطس ٢٠١١. ومن المتوقع أن تنفذ بالكامل مع نهاية كانون الثاني/يناير ٢٠١٢</p>	<p>(ج) سوق صور في ساحة البوابة:</p> <p>المسألة: أعدت خطة إعادة الإسكان في تموز/يوليو ٢٠٠٩ لكن لم يكشف عنها بعد.</p> <p>تتعلق خطة إعادة الإسكان هذه بـ ١٩٧ من أصحاب الأعمال التجارية غير الرسمية الذين سيتم نقلهم إلى موقع مؤقت في الجوار المباشر بينما تجري الأشغال الفعلية بعد نحو ٤ أشهر وفي موعد لا يتجاوز كانون الثاني/يناير ٢٠١٢، كل من هذه المؤسسات (باستثناء تلك المؤسسات</p>

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

	<p>التي تتبع الحيوانات الحية) ستعود إلى نفس الموقع. وفي هذه الحالة الأشخاص المعنيين بالمشروع هم مزيج من المشغلين- المالكين والمستأجرين.</p> <ul style="list-style-type: none"> • عقدت أربع جلسات عامة في ٢٠ و ٢٧ و ٢٩ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٠، وأجريت مشاورات خاصة مع محامي البلدية في نيسان/أبريل عام ٢٠١١. تمّت مشاركة مسودة منقحة لخطة إعادة الإسكان مع فريق البنك في بداية بعثة كانون الثاني/يناير ٢٠١١. لحماية سبل عيش المستأجرين، سيتم اتخاذ خطوات عدة: سيكون للمستأجرين حق الوصول إلى موقع السوق المحسنة لفترة انتقالية تبلغ سنتان، وبهدف إضفاء الطابع الرسمي على هذه الأنشطة، سوف تدفع رسوم معقولة مقابل الخدمات إلى البلدية. ونظرا للموقع الجديد، قد يرغب عدد من المالكين في المطالبة بزيادة الإيجار، ولكن سوف يتم التوقيع على اتفاق بين البلدية-المالك-المشغل.
<p>د) صيدا: تمّ إعداد خطة إعادة الإسكان المختصرة لصيدا مسبقاً وستتمّ ترجمتها إلى اللغة العربية ونشرها في ١٨ يوليو ٢٠١١ واستكمال تنفيذها قبل نهاية كانون الأول/ديسمبر ٢٠١١.</p>	<p>د) خطة إعادة الإسكان المختصرة لصيدا:</p> <p>المسألة: هذه الخطة المختصرة أعدت مسبقاً.</p> <p>وتتعلق هذه الحالة في صيدا بـ٣ من الأفراد الذين ينتمون إلى أسرتين تمّت إعادة إسكانهم في آذار/مارس ٢٠٠٩. تدفع خطة إعادة الإسكان بدل الإيجار بعد الاتفاق مع البلدية التي دفعت تعويضاً من ٤٠٠٠ دولار أمريكي لكل شقة/سنوياً (الأسرة) لكل من الشقتين في بناية سلامة في مدينة صيدا التاريخية. ستكون الأسرتان قادرتين على العودة إلى ديارهم في كانون الأول/ديسمبر ٢٠١١. ومن الواضح أنّ عملية إعادة الإسكان تمّ توثيقها بشكل جيّد.</p>
	<p>هـ) تم التخطيط لعدة خطط أخرى لإعادة الإسكان عند التقييم ولكن لم تكن محضرة لأن النشاط المعني تمّ الإستغناء عنه. هذا هو الحال بالنسبة لتكنات غورو Gouraud، والسوق في بعلبك، وأرض موقف الحافلات في جبيل.</p>

٩. استكمال المشاورات مع أصحاب الشأن: استكملت المشاورات حول "خطة إعادة الإسكان" مع اثنتين من الأسر التي أعيد إسكانها في صيدا قبل ٦ أيار/مايو ٢٠١١. سوف تستكمل المشاورات حول خطة إعادة الإسكان الجارية مع المعنيين بالمشروع قبل ١٥ حزيران/يونيو لإعادة إسكان البلوك "ج" في خان العسكر ومع حلول ٣٠ حزيران/يونيو بالنسبة لسوق صور. وأخيراً من المتوقع أن تستكمل المشاورات حول خطة إعادة الإسكان في سوق طرابلس مع حلول نهاية شهر تموز/يوليو ٢٠١١. كانت عملية التشاور وستكون موثقة بشكل صحيح في ما يتعلق بهذه الخطط.

١٠. نشر عن خطة إعادة الإسكان في البلد: بعد الحصول على موافقة البنك الدولي، ستتمّ ترجمة خطط إعادة الإسكان وإعادة نشرها في البلد قبل البدء بتنفيذها.

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

١١. **المراقبة:** يجب توثيق التقدم المحرز في تنفيذ الضمانات على حدّ سواء داخلياً من مجلس الإنماء والإعمار، وخارجياً من البنك عن طريق بعثات الأشراف. ومع ذلك، عند انتهاء المشروع فمن المستحسن أن يتمّ إعداد تقرير مراقبة مستقل لأنّ النتائج ستكون مفيدة لأيّ تدخلات جديدة على صعيد الإرث الثقافي/التنمية المدينيّة.
١٢. **إبلاغ التقارير:** يجب تحضير تقارير ربع سنوية حول التقدم المحرز في عمليّة تنفيذ خطة إعادة الإسكان. وورد التقرير الأول في ٣١ آذار/مارس، وغطى التقدم المحرز خلال الربع الأول من عام ٢٠١١.

٣. القسم الثاني: إطار سياسة إعادة الإسكان المعدلة

أ. أهداف إطار سياسة إعادة الإسكان

١٣- يضع إطار سياسة إعادة الإسكان لمبادئ إعادة الإسكان والترتيبات التنظيمية ومعايير التصميم للمشاريع الفرعية التي ستطبقها "الحكومة اللبنانية" أثناء تنفيذ المراحل المتبقية من مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدينية CHUD.

١٤- ينطبق هذا الإطار على أي جانب من جوانب المشروع الذي يتطلب (١) إعادة إسكان الناس الفعلية، (٢) استملاك الأراضي أو الأصول الخاصة ذات الإهتمام العام، أو (٣) فقدان الدخل أو كسب الرزق المتصل مباشرة بعملية إعادة الإسكان. استناداً إلى القانون اللبناني للاستملاك، فهو يصف كيف ستحدّد حكومة لبنان أي آثار سلبية على أصول وموارد رزق "الأشخاص المعنيين بالمشروع"، وتخفّف منها وتعوضها. صيغ إطار سياسة إعادة الإسكان أصلاً في سياق المرحلة التحضيرية لـ "مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدينية CHUD" (٢٠٠٢)، وقد تم تحديثه ليعكس عدداً من التغييرات التي حدثت أثناء التنفيذ. (راجع القسم ١).

١٥- وضع إطار سياسة إعادة الإسكان المنقح للتأكد من أن المشروع يمثل امتثالاً كاملاً للمبدأ القائل بأن أي أثر سلبي على صلة مباشرة بالفقدان اللاإرادي للأصول أو بنقل الأنشطة الاقتصادية أو الإقامة يتمّ تقليصه. كما يتم توفير تلك الحماية المناسبة لمصالح الفقراء والفئات الضعيفة، وأولئك الذين لا يملكون حقاً قانونياً. يحدد هذا الإطار أيضاً إجراءات التشاور المسبق مع جميع الأشخاص المتضررين، وتقييم الخسائر والاستحقاقات، وتولي مسؤولية معالجة الشكاوى والنزاعات، ورصد النتائج. وأخيراً، هو يصف الآليات التي تضمن تطابق النتائج مع مبادئ التعويض الكامل والمسبق عن أي خسارة للأصول واستعادة كاملة لمستويات المعيشة لأولئك الذين يتأثرون سلباً بشكل مباشر وغير مباشر.

١٦- الامتثال للخطوات والتدابير المذكورة في إطار سياسة إعادة الإسكان من مسؤولية مجلس الإنماء والإعمار ممّا يضمن أن يتمّ إعلام المؤسسات المشاركة بما فيها البلديات والمديرية العامة للتنظيم المدني ومديرية الآثار وتجهيزها بشكل مناسب وبما يلزم من الموظفين لتنفيذ سياسة إعادة الإسكان المذكورة على نحو وافٍ. سيراقب مجلس الإنماء والإعمار ويقدم التقارير حول التقدم المحرز في تنفيذ أنشطة إعادة الإسكان غير الطوعية. تم بالفعل تحديد دور مجلس الإنماء والإعمار في إتفاقية تنفيذ المشروع واتفاقية القرض.

أهداف المشروع ووصفه

١٧- يهدف مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدينية في لبنان إلى تحسين كيفية الحفاظ على التراث الثقافي المادي للبنان وتعزيز مساهمته في التنمية المحلية والحياة الحضرية. يشتمل المشروع

على أربع مكونات رئيسية تقع في خمس مدن هي بعلبك وجبيل وصيدا وطرابلس وصور: (١) حفظ وإدارة المواقع الأثرية، خصوصا مواقع "التراث العالمي" في بعلبك وصور وجبيل (٢) إعادة تأهيل مراكز المدن التاريخية، ومن ضمنها إعادة تأهيل مراكز مدن طرابلس وصور وصيدا التاريخية (٣) تحسين البنية التحتية المدنية و (٤) تعزيز القدرة المؤسساتية، (أي وزارة الثقافة وزارة السياحة والإدارة البلدية لمراكز المدن التاريخية ومجلس الإنماء والإعمار). وفي فترة تنفيذ المشروع، سينسّق مجلس الإنماء والإعمار بشكل وثيق مع وزارة الثقافة، المديرية العامة للآثار، والمديرية العامة للتنظيم المدني.

١٨- لدى المشروع القدرة على تحقيق قدر كبير من المنافع الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع اللبناني ككل، للبلديات المعنية، وخاصة للفقراء الذين يعيشون في هذه البلديات. قبل التقييم أعدت دراسة إجتماعية-اقتصادية مفصلة وإجري تحليل للمعنيين في المدن الخمس. في حين قد تم بذل كل جهد ممكن للتقليل من التهجير إلى الحد الأدنى وتحسين المناطق مع الأبقاء على سكانها في مواقع الأشغال، كان من غير الممكن تجنب بعض حالات التهجير، لا سيما حيث تكون سلامة الموقع أو المتطلبات التقنية هي المطبقة. وبوجه خاص، قد تتطلب التدخلات الرامية إلى تحسين البنية التحتية الحضرية وتلك الهادفة إلى إعادة تأهيل مراكز المدن التاريخية، خاصة بالنسبة لمجموعات المساكن والأماكن العامة إعادة إسكان غير طوعية للناس والأعمال التجارية أو تغيير أماكنهم مؤقتاً. وهذه كلها تقريبا صغيرة الحجم، وسوف يتم التعامل معها جميعها كتدخلات تنموية.

١٩- المشاريع الفرعية التالية تتطلب إعادة إسكان غير الطوعية:

- إعادة تأهيل خان العسكر في طرابلس؛
- يعاد إسكان ٧١ عائلة: أعيد إسكان ٣٨ أسرة (في البلوك "أ" والبلوك "ب") و ٣٣ أسرة ستتم إعادة إسكانهم في تموز/يوليو ٢٠١١ (البلوك "ج").
- لم يتم أخذ المحلات الخارجية في خان العسكر بالإعتبار في التصميم الأصلي للمشروع (الإحصاء والدراسات الأولية). وكشف التصميم التفصيلي لخان العسكر عن ضرورة فتح المحلات التجارية الخارجية على الباحة الداخلية للخان ومن ثم تحرير المتاجر من شاغليها غير الشرعيين. يوجد حاليا ٣٥ شاغلا.
- استملاك غير متوقع للأراضي التابعة للبلوك "ج"؛
- سوق طرابلس: نقل بائعي قطاع سوق الخضار في الجزء الأيمن من سوق طرابلس إلى منصة أبو علي؛
- "سوق صور في ساحة البوابة: ١٩٧ من أصحاب الأعمال التجارية غير الرسمية سوف يتم نقلهم إلى سوق مؤقتة مباشرة بجوار المكان الذي تجري فيه الأشغال الفعلية. سيعود أصحاب الأعمال التجارية إلى السوق المعاد تأهيله في كانون الثاني/يناير ٢٠١٢.
- أسرّتان من بناية سلامة في صيدا.

٢٠- يقدم الجدول ١ في القسم السابق الوضع في ما يتعلق بكل واحدة من حالات إعادة الإسكان غير الطوعية. كانت الأدوات المطلوبة عادة في مثل هذه الحالات (خطط إعادة الإسكان)، وفي بعض الحالات موضوعة منذ فترة طويلة وبعضها تمّ تحديثه لمرة واحدة أو لعدة مرات. سيكرّر هذا القسم

المتطلبات العامة لإعداد وتنفيذ خطط إعادة الإسكان هذه وتقديم تواريخ محددة ومعلومات عن الخطوات المطلوبة للوفاء بمتطلبات "سياسة البنك الدولي".

ب. الإطار المؤسسي والقانوني

الجانب المؤسسي

٢١- مجلس الإنماء والإعمار

مجلس الإنماء والإعمار الذي تمّ إنشاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم ٥ تاريخ ٣١ كانون الثاني/يناير ١٩٧٧ هو مؤسسة عامة لها استقلاليتها القانونية والمالية والإدارية. مجلس الإنماء والإعمار يرفع تقاريره مباشرة إلى مجلس الوزراء.

تتضمّن واجبات مجلس الإنماء والإعمار الرئيسة **التخطيط والبرمجة**، تحضير الخطة العامة للإعمار والإنماء وبرامج الاستثمارات وتنسيق البرامج مع الإدارة المختصة وتأمين التمويل وتنفيذ المشاريع بالنيابة عن الإدارات العامة والمؤسسات الأخرى. ولمجلس الإنماء والإعمار أيضاً واجبات استشارية وواجبات مراقبة تجاه مجلس الوزراء في ما يتعلق بالعلاقات الاقتصادية والمالية مع البلدان الأخرى والمؤسسات والمنظمات في الخارج.

يقوم مجلس الإنماء والإعمار بإعداد الدراسات اللازمة لمشروع إعادة الإعمار والتنمية المذكور في المخطط العام والبرامج. يقوم مجلس الإنماء والإعمار بتنفيذ أي مشروع في مجال إعادة الإعمار والإنماء يقرّر مجلس الوزراء أن يعهد به إلى المجلس.

مجلس الإنماء والإعمار مسؤول عن إجراءات استملاك الأراضي، بما في ذلك إصدار الأذونات الإدارية والتراخيص للمشاريع التي نفذها المجلس.

تضم دائرة الاستملاك التابعة لإدارة الشؤون القانونية في مجلس الإنماء والإعمار ١٥ موظفاً يرأسهم مدير يقدم تقاريره إلى إدارة الشؤون القانونية. يعمل موظفو الإدارة عن كثب مع المهندسين في إدارة المشاريع التابعة لمجلس الإنماء والإعمار بدءاً من الشروع في عملية تحضير المرسوم إلى حين تسديد المدفوعات.

تقتصر واجبات دائرة الاستملاك في مجلس الإنماء والإعمار على ضمان إتمام كافة المهام المتعلقة بالاستملاك وفقاً للقانون اللبناني" وعلى التحقق من تفاصيل ملفات الاستملاك. أثناء مرحلة تحضير المشروع وبسبب بروز الحاجة للاستملاك، بدأت دائرة الاستملاك جنباً إلى جنب مع المهندسين من "إدارة المشاريع"، العمل على مراسيم الاستملاك بالتعاون مع الاستشاريين المفوضين لإعداد تخطيطات الاستملاك وملفاته. وبعد الموافقة على قرارات الاستملاك النهائية، ترسل دائرة الاستملاك مشاريع المراسيم عبر "إدارة الشؤون القانونية" إلى مجلس إدارة مجلس الإنماء والإعمار للموافقة عليها. ثم ترسل المراسيم إلى مجلس الوزراء للموافقة عليها وإصدارها. وتواصل الدائرة التحقق من ملفات الاستملاك بعد الموافقة عليها. عند إصدار المرسوم، تحيل دائرة الاستملاك في مجلس الإنماء والإعمار عبر إدارة الشؤون القانونية المرسوم مع ملفات الاستملاك إلى "لجنة الاستملاك".

تقدّم دائرة الإستملاك في مجلس الإنماء والإعمار أيضا المشورة والمعلومات لأصحاب الممتلكات المتضررة بموجب المرسوم لكي يتمكنوا بالتالي من تقديم دليل على حقوقهم القانونية (كمالك، مستأجر، إلخ) إلى لجنة الإستملاك. وفور قرار لجنة الدرجة الأولى يجب أن يحدّد مجلس الإنماء والإعمار قيمة التعويض المقرّر دفعه ويجب أن تعلم دائرة الإستملاك التابعة للمجلس المستفيد بقيمة التعويض.

٢٢. البلديات:

هذا المشروع الذي يتعاون مع ٥ بلديات في لبنان هي: بعلبك وجبيل وصيدا وطرابلس وصور، و٣ من هذه البلديات هي أيضاً مقر لاتحاد البلديات (جبيل وصيدا وطرابلس). وهناك في الوقت الحاضر في لبنان، ٧١١ البلديات و١٣ اتحاد للبلديات. المجالس البلدية هي الشكل الوحيد لتطبيق اللامركزية الإدارية في لبنان. وهي تتمتع بشخصية معنوية وباستقلال إداري ومالي في إطار حدود يحددها القانون. أمّا القوانين الرئيسية التي تنظم عمل البلديات في لبنان فهي: (أ) "القانون البلدي"؛ (ب) توزيع قانون الصندوق البلدي المستقل؛ (ج) مبادئ المحاسبة للبلديات وقانون اتحاد البلديات؛ (د) قانون الرسوم والضرائب البلدية.

مسؤوليات المجلس البلدي

يعطي قانون العام ١٩٧٧ ترسيماً واسعاً لدور البلديات. وهو ينصّ على أن أي عمل ذو طابع عامّ أو منفعة عامة في إطار منطقة صلاحية البلدية تقع ضمن صلاحية ومسؤولية المجلس البلدي. وينتخب المجلس البلدي مباشرة (من دون أخذ التصويت الطائفي بالإعتبار)، وتبلغ مدة ولايته أعضائه ست سنوات. يتغيّر حجم المجلس البلدي بحسب السكان ويشمل رئيساً (رئيس البلدية) ونائب الرئيس وينتخبهما مجلس المستشارين ضمن عضويتهم (مشروع قانون البلديات يقترح إجراء انتخابات مباشرة لرئيس البلدية). عقدت الانتخابات المحلية، للمرة الأولى منذ عام ١٩٦٣، في أيار/مايو وحزيران/يونيو ١٩٩٨. وبيروت كانت استثناء: من بين أعضاء مجلسها البلدي الـ٢٤، انتخب ١٦ وعيّن مجلس الوزراء الـ٨ المتبقين.

تحدّد المواد ٤٧ إلى ٥٢ من المرسوم التشريعي رقم ١١٨ من العام ١٩٧٧، من بين العديد من المواد، تحدّد المسؤوليات التالية للمجلس البلدي:

- صياغة الميزانية السنوية للبلدية واعتمادها؛
- تحديد الضرائب والرسوم التي سيتم جمعها وفق ما يسمح به بموجب القانون؛
- إدارة أموال البلدية؛
- الصحة والسلامة العامة: إنشاء المسالخ ومكافحة الحرائق وخدمات الإنقاذ؛
- تخطيط المدن: الطرق والحدائق العامة، إلخ؛
- البنية التحتية للتنمية: شبكات الصرف الصحي، والشوارع والطرق والكهرباء وإنارة الشوارع؛
- الخدمات: النقل العام، المستوصفات والمستشفيات، وغيرها من الخدمات الاجتماعية؛
- التعليم: إنشاء المدارس الرسمية أو مساعدتها، والتعلم اللامنهجي، إلخ؛
- البيئة: تطوير واستخدام الموارد الطبيعية للبلدية.

هذه بعض من أهم مسؤوليات البلدية. ويمكن أن تتولى البلدية مسؤوليات إضافية مثل إنشاء المتاحف والمسارح والأسواق، وتوفير مساكن منخفضة التكلفة. ومع ذلك، لدى عدد قليل من البلديات في لبنان الوسائل والقدرة على أداء جزء صغير من هذه المسؤوليات.

في الوقت الحاضر، المستوى العام لقدرات المجالس البلدية ومشاركتها في صنع القرار منخفض. حوالي ٥٠ بالمئة من مجالس البلدية لا تشكل أي لجان متخصصة للتداول بشأن مسؤولياته على نطاق واسع. ومن بين اللجان الأكثر شيوعاً التي يتم تشكيلها تلك التي تُعنى بالأشغال العامة والبنية التحتية (٥٧ بالمئة من عدد اللجان الإجمالي في البلاد)، الشراء (٢٥ بالمئة) والقضايا البيئية (٢٧ بالمئة). تظهر لجان السياحة والشباب والتراث في ٣% فقط من البلديات. معظم اللجان المشكلة تتألف حصراً من أعضاء المجلس ولا تنطوي على ممثلين آخرين.

الجوانب القانونية

٢٣- توفر التشريعات في لبنان الإطار القانوني لتنفيذ مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية CHUD بأكمله والمشاريع الفرعية ذات الصلة. وهو يساعد على الإستملاك فقط من خلال الإجراءات القانونية الواجبة، وبعد أن يتم دفع تعويضات عن جميع الخسائر المادية ومنها الممتلكات والإخلال الاقتصادي وفق أسعار السوق الحالية أو على نحو أفضل؛ وهو ينص على تأمين آلية للطعن والمراجعة. والترتيبات القانونية والمؤسسية الرئيسة هي كما يلي:

٢٤- الإستملاك: يحمي القانون اللبناني الحق في الملكية الخاصة، بما في ذلك الأرض. القانون رقم ٥٨ من العام ١٩٩١ يجيز مصادرة الملكية الخاصة للمصلحة العامة ولكن فقط بعد منح المالك تعويضاً عادلاً. التعويض يتحدد من خلال تقييم تقوم به لجنة قضائية مستقلة، وهو دائماً عبارة عن تعويض نقدي، يتألف من عنصرين: (١) التعويض عن الضرر أو الخسارة مقابل التحسينات (المباني والأشجار والأسوار إلخ) و (٢) التعويض عن قيمة الأرض. وبموجب "القانون اللبناني" يعتبر الإستملاك نهائي إلا إذا كان طلب المصلحة العامة يقابله طلب من أحد الأفراد المتأثرين مباشرة (الجمعيّة، البلدية، المنظمات غير حكوميّة إلخ... ليس لها الحق في الاعتراض).

٢٥- صدر مرسوم في "الجريدة الرسمية" يعلن عن الإستملاك ويجيزه وفق جدول زمني لا ينبغي أن يتجاوز الـ ٨ سنوات من تاريخ نشر هذا الإعلان. وأرفق بهذا المرسوم ما يلي: (١) اقتراح رسم تخطيطي لمنطقة المشروع بأكملها؛ (٢) خطة مفصلة حول الممتلكات التي يجب استملاكها؛ (٣) قائمة تبيّن أرقام التسجيل لكل ملكيّة وموقعها وأسماء جميع المالكين وأصحاب الحقوق في "السجل العقاري"؛ (٤) قائمة تفصيلية بمحتويات الممتلكات غير المنقولة، فضلاً عن خطة تفصيلية للمباني التي شيدت قبل تاريخ نشر هذا المرسوم. وتُنشر الوثيقة الكاملة لیتاح للأشخاص الإطلاع عليها في المكاتب الحكوميّة. فضلاً عن ذلك، يتم نشر هذه الوثائق في البلديات التي توجد فيها الملكيات.

٢٦- **التعويض:** التعويض تحدده "لجنة الإستملاك" المنشأة بموجب مرسوم وفقاً لاقتراحات من الوزراء المعنيين لكل محافظة. يتكون أعضاء اللجنة من (١) رئيس (قاضي أو موظف قضائي على الأقل من الدرجة العاشرة)، (٢) مهندس (٣) ومقيم الملكية. أما أعلى مستوى للاعتراض لجنة تتألف من رئيس (قاضي على الأقل درجة السادسة) (ثانياً) مهندس و(ثالثاً) خبير في الأراضي والتقييم. يتم تعيين اللجان كما ويتم تعيين أعضاء مناوبون لكل فرد من أعضائها، بالإضافة إلى كاتب ومرسال.

٢٧- تحدد لجنة الإستملاك جميع التعويضات مقابل أي إجحاف أو ضرر اقتصادي ناتج من نزع الملكية، وتقرر بشأن الطلبات المقدمة من أصحاب الأراضي في ما يتعلق بالإستملاك الشامل والتعويض الكامل، وتحدد قيمة أجزاء صغيرة من العقارات التي لا يمكن أن تستخدم للبناء وتحلّ النزاعات حول تقسيم التعويض بين حملة الأسهم. وتحدد التعويضات دائماً على أساس أسعار السوق المحلية السائدة.

٢٨- ستكون إدارات الإستملاك التابعة لمشروع الإرث الثقافي والتنمية المدينية CHUD هي التالية: المديرية العامة للآثار (DGA) والبلديات الخمس المعنية، بدعم من مجلس الإنماء والإعمار. وتمثل هذه الأطراف بممثلين مؤهلين قانونيين. أما مالكو الأراضي الفرديين فيختارون إما تمثيل أنفسهم أو أن يمثلهم محامون. سيكون دور "دائرة الإستملاك" التابعة لمجلس الإنماء والإعمار دوراً رئيسياً يتعلق بهذا المشروع ألا وهو تأمين المساعدة الفنية لإدارات الإستملاك من أجل ضمان اضطلاعها بمهامها وفقاً للقانون اللبناني وأحكام هذه السياسة، إضافة إلى رصد النتائج وتقييمها.

٢٩- حيازة الأراضي: في لبنان بشكل عام لا توجد نزاعات على الملكية أو الحقوق القانونية أو حدود الأرض لأنه تتم مراقبة العقارات جيداً ويتم تسجيل الحق في دائرة إدارية في وزارة المالية (باستثناء المناطق المتأثرة بالتنقل وإسكان لا يمكن التحكم بهما نتيجة للحرب الأهلية). وتحتفظ دائرة المساحة أيضاً بخرائط المساحة التي يتم تحديثها بانتظام. وبما أن ملكية الأراضي يتم تسجيلها بالأسهم، جنباً إلى جنب مع جميع مالكيها، يمكن تحديد القيمة الصحيحة لأي معاملة لمالك فردي. إضافة إلى ذلك، فإن قوانين الأراضي في لبنان لا تميز بين الجنسين. غير أن الوضع في ما يتعلق بالمراكز الحضرية التاريخية أقل وضوحاً بكثير، مع تقسيمات الأراضي غير الرسمية وغير الظاهرة في السجل العقاري، والطبقات العمودية المعقدة التي لا تتطابق دائماً مع الحدود الأفقية. وتبرز هذه الميزات ضرورة قيام هذا المشروع بأبحاث تجريبية دقيقة ومفصلة في المناطق المتضررة، والتشاور، وتكييف إجراءات المشروع مع الواقع الاجتماعي على الأرض.

٣٠- **قانون الإيجار:** سنّ قانون جديد للإيجار في العام ١٩٩١ خفّف مراقبة الإيجار وأعطى المالك الحق في استرجاع الممتلكات في نهاية العقد. أما قوانين الإيجار السابقة لعام ١٩٩٢، فكانت تسمح للمستأجرين بتجديد عقودهم تلقائياً ولا توجد زيادات على الإيجار. وعلاوة على ذلك، كان يمكن أن يؤجر المستأجرين الملكية إلى أطراف ثالثة مع زيادة طفيفة فقط في الإيجار عند توقيع كل عقد جديد. نتيجة لذلك، فإن عقود الإيجار الموقعة بعد عام ١٩٩١ هي لصالح المالك وتلك التي وقعت في السابق كانت لصالح المستأجر. عندما يسبّب الإستملاك خسارة الإيجار، تقسم لجان الإستملاك تعويضاتها بين المالكين والمستأجرين وفقاً للقيمة الاقتصادية للإيجار، مما يسمح للمستأجرين بتأمين

سكن بديل مستأجر أو من خلال دفع دفعة أولى لشراء منزل. (راجع أيضا القسم أدناه حول الرصد والتقييم).

٣١- **قوانين الآثار:** طبقاً "لقانون الآثار" من العام ١٩٣٣، فإنّ المعالم التاريخية، حتى تلك الموجودة على قائمة الجرد العامة، يمكن أن تكون مملوكة إمّا علناً أو سراً. ورغم أنّ الاكتشافات الأثرية تعتبر ملكاً للدولة، يمكن أن تظل العقارات التي تمّ اكتشاف الآثار فيها ملكاً للأفراد أو المؤسسات. وبموجب هذا القانون، فإنّ أصحاب الأملاك الخاصة الذين يملكون المباني التاريخية المذكورة مسؤولون عن إصلاح وصيانة البناء. ويمكن أن يؤدي اكتشاف بقايا أثرية هامة أيضاً إلى مصادرة الممتلكات الخاصة أو فرض قيود على استخدامها. إذا تم وضع مبنى على قائمة الآثار المصنفة، لا يتلقى المالك أي تعويض مقابل تجميد حقوق التطوير والتنمية. ومع ذلك، إذا كانت القائمة خاطئة قد يتمّ التعويض عن المالك في نهاية المطاف. حقّ التصرف هذا الذي يمنحه قانون الآثار قد يكون مخالفاً "لسياسة البنك الدولي" بشأن "إعادة الإسكان غير الطوعية"، ولكن في هذه الحالة رغم ذكر التفاوت لم يمول المشروع أيّ حالة من هذا النوع.

٣٢- **الملكيّة البحريّة العامّة:** "القانون اللبناني" ينص على أنّ الشاطئ برمته وعلى امتداده يدخل ضمن الملك العام. وهذا القانون لم ينفذ تماماً. في بعض الأماكن، مثل صور، تمّ إنشاء عدداً صغيراً من الأعمال التجاريّة غير الرسميّة وشبه الدائمة، الأمر الذي يتنافى مع طابع "التراث العالمي" للموقع. وبناء على ذلك، سنتّم مساعدة أصحاب هذه الأعمال على نقلها إلى موقع أكثر ملاءمة.

٣٣- **ينص القانون اللبناني للإجراءات القانونية على أن:** (١) يتمّ الإستملاك بعد أن يتمّ تحديد التعويض ودفعه (٢) يتمّ إعطاء إنذار سابق والكشف عن الإستملاك للعامّة (٣) يمنح التعويض القانوني بشكل مستقل وكامل (٤) تنقل الدفعة إلى حساب خاص في أحد البنوك ويمكن أن يقبض المواطنين تعويضاتهم (٤) يكون للمواطنين الحق في الاستئناف. مع ذلك، يواجه العديد من الميزات التسلسليّة في الإجراءات اللبنانيّة كما في كثير من البلدان وهي تختلف قليلاً عمّا تتوقّعه الوثائق المصرفية. يبدأ الإستملاك بقرار وزاري يوقعه الرئيس من دون نقاش عام في البداية. ومع ذلك، يمكن أن تحصل مشاورات عامة غير رسميّة قبل توقيع المرسوم وهذا ما حدث بالنسبة لمراكز المدن التاريخيّة (medinas) ولن تكون الخصوصيّات المفصلة حول الإستملاكات متناسبة مع الظروف اللبنانيّة. أمّا مستويات التعويض المقدّمة من خلال عملية قضائية مستقلة فهي حالة محددة ولا يمكن أن تعرف في وقت وضع خطط عمل إعادة الإسكان لكن في بعض الحالات يمكن أن تقدّر على أساس أحكام سابقة معروفة.

٣٤- **القانون اللبناني للإستملاك يعرض فقط عن ذوي الحقوق القانونيّة.** ومع ذلك، توجد آليات لحماية الأشكال المختلفة من الحقوق العرفية تنفّذها لجنة الإستملاك على أساس كل حالة على حدة. في الممارسة العملية، حيث لا يمكن طرد القاطنين بدون أمر من رئيس البلدية، وغالباً ما تتمّ إعادة الإسكان من خلال المفاوضات الودية، بالاتفاق على مستوى التعويض أو المحقّز الذي يشجع على المغادرة الطوعية. أدى التهجير الواسع النطاق في خلال الحرب الأهلية إلى انتشار إحتلال الأراضي من دون امتلاكها بين عامي ١٩٧٥ و ١٩٩١. وكجزء من عملية المصالحة أنشئ صندوق المهجرين لتشجيع القاطنين على العودة إلى قراهم. ومع ذلك، بما أنّ الكثيرين لم يرغبوا في العودة إلى قراهم،

يؤقر لهم صندوق المهجرين الدعم المالي لينتقلوا أينما اختاروا. وسيتابع هذا المشروع الممارسة اللبنانية التي تقضي بحلّ القضايا من خلال المعاملة الإنسانية والحلول الودية لتجنب المشقة حيث يفتقر السكان الفقراء للحقوق القانونية الرسمية. ولكن صندوق المهجرين لم يشارك في المشروع.

٣٥- **إجراءات الطعن أو الاستئناف:** يجوز استئناف قرارات "لجنة الإستملاك" من خلال رفعها إلى "لجنة الطعون" ويحقّ لأيّ من الطرفين بالاستئناف (مجلس الإنماء والإعمار أو مالك الملكية الفردية، ولكن ليس الهيئات العامة أو المنظمات غير الحكومية أو البلديات) وقرارات "لجنة الاستئناف" ملزمة للطرفين. يجب أن يمثل المستأنف محام. وتبلغ رسوم الاستئناف حوالي ١٢٥ دولاراً (بما في ذلك رسوم الطابع والتأمين للشروع في الاستئناف) بالإضافة إلى ٣,٥ في المائة من مبلغ التعويض الإضافي المطلوب في قضية الاستئناف. يمكن أن تجري لجان الاستئناف تعديلات تصاعديّة في مستوى التعويض الممنوح، ويجب اتخاذ قرار منح التعويض في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الاستئناف. ويمكن أن تكون عمليّة الاستئناف مرهقة ومضنية جداً (متوسط الدخل الشهري للأسرة حوالي ٢٠٠ دولار) للأشخاص المتأثرين بالمشروع لا سيما في المناطق الفقيرة. بالتالي من المهم إعداد شكوى قوية وتوجيهها إلى لجنة الإنصاف قبل تحويلها إلى لجنة الاستئناف.

٣٦- **دفع التعويض:** عند الاستئناف، يجب دفع ما لا يقل عن ٦٥% (خمس وستين) من التعويض مقدماً، وإذا تم العثور على أي بنى قائمة داخل حدود الإستملاك، تدفع نسبة ٢٥% إضافية ويحتفظ طرف الإستملاك بحقه في (إذا رغب في ذلك) التحقق على نسبة الـ ١٠% المتبقية حتى صدور قرار الإستملاك، ولكن لا يمكن أن تتوقف عملية الإستملاك نفسها ما لم يتم الطعن في صلاحية مرسوم المصلحة العامة نفسها. لسد هذه الفجوة، سيكفل مجلس الإنماء والإعمار عدم الإستيلاء على أي أراض في إطار هذا المشروع من دون دفع تعويض كامل مسبقاً.

٣٧- القسم هاء أدناه يطرح كيف تتمّ معالجة الشكاوى المتعلقة بالمشروع أو استئنافات الإستملاك في إطار المشروع بشكل مغاير عن القانون اللبناني المذكورة أعلاه.

٣٨- **تدابير سدّ الفجوة:** في بعض الحالات قد تختلف القوانين اللبنانية عن قواعد البنك الدولي وأنظمتها. وقد يكون ذلك صحيحاً في ما يتعلق بمدى مشاركة مشاورات أصحاب المصلحة في عملية إعادة الإسكان ودفع التعويضات، وآليات الانتصاف من التظلم. في هذه الحالات الأربعة، يكون لشروط البنك الدولي، كما هي موضحة في المقاطع التالية، الأسبقية على النظام اللبناني. وفي ما يتعلق بمسألة حقّ قضايا القاطنين، رسمياً يوجد اختلاف بين القانون اللبناني و "سياسة البنك التشغيلية" المطبقة (إجراءات التشغيل ٤,١٢) لكن في هذه الحالة هذا التناقض ليس له أيّ تأثير لأن المشروع نفسه يتولّى مسألة القاطنين (سكان خان العسكر، والباعة المتجولين في طرابلس...)

ت. تخطيط الإجراءات وتحديد الآثار

٣٩- إجراءات خطة إعادة الإسكان المختصرة: سيتطلب أحد مكونات المشروع الفرعي (أي الأشخاص الثلاثة المتضررين من المشروع في صيدا) وضع خطة إعادة إسكان مختصرة. وفي هذه الحالة يجب أن تركز هذه الخطة المختصرة على ما يلي:

- نشاط المشروع الذي يتطلب الحصول على الأصول، وطبيعة حيازة الأراضي ومداهما، بما في ذلك رسم الخرائط، والصور الفوتوغرافية، وعمليات المسح العقاري إلخ.
- إحصاء معتمد رسمياً للأسر المتضررة ومن تعليمهم، مصنفة حسب الحالة (المالكين، القاطنين والمستأجرين وشاغلين آخرين)؛ ووضع جردة بالتأثيرات بالنسبة لكل فئة من الأشخاص؛ وهذه إشارة إلى أين يتم الاحتفاظ بنتائج هذا الإحصاء.
- تقدير تفصيلي غير رسمي للتعويضات المتوقعة والتحقق من أن الموارد متاحة للتعويضات؛
- وصف للتدابير الرامية إلى حماية مصالح المستأجرين ذوي الدخل المنخفض في المباني التي ستخضع لإعادة التأهيل؛
- الجدول الزمني والميزانية لتنفيذ خطة إعادة الإسكان؛
- المسؤولية المؤسسية والترتيبات المالية للتنفيذ؛
- ترتيبات التشاور بشأن البدائل المقبولة وإجراءات الإنصاف المفتوحة للأشخاص المتأثرين بالمشروع؛ آليات لإعلام الجمهور (مثل حملات إعلامية) ولإطلاع المجتمع حول المشروع والمشروع الفرعي؛
- ترتيبات لرصد وتقييم التنفيذ (بما في ذلك قياس أسواق العقارات قبل وبعد تنفيذ مشروع لرصد سوق العقارات، وتقييم آثاره على المستأجرين الفقراء في المباني التي أعيد تأهيلها).

٤٠- يجب أن تنشر خطة إعادة الإسكان علناً باللغتين العربية والإنجليزية، ويجب أن يقرأها البنك الدولي قبل الكشف عن المعلومات وتنفيذ أنشطة إعادة الإسكان.

٤١- إجراءات خطة إعادة الإسكان الكاملة: إذا كان أي نشاط من المشروع سيؤثر على أكثر من ٢٠٠ شخص أو عندما لا تكون الآثار طفيفة، ستعدّ الحكومة وتقدم إلى البنك خطة إعادة إسكان كاملة لكل مشروع فرعي فردي. وهذا ينطبق على (١) خان العسكر، (٢) البائعين في سوق طرابلس (٣) والبائعين في سوق مدينة صور.

٤٢- مجلس الإنماء والإعمار مسؤول عن ضمان أن يجري عالمو إجتماع مؤهلون دراسات استقصائية اجتماعية عند الضرورة. وسيعدّ مجلس الإنماء والإعمار CDR دفاتر الشروط برقابة من البنك الدولي. تتضمّن، خطة إعادة الإسكان الكاملة والمعدّلة جميع عناصر خطة إعادة الإسكان المختصرة، ولكن يشمل أيضاً النتائج التي توصل إليها التقييم الاجتماعي الذي يدرس طبيعة الآثار والإعداد الاجتماعي-الاقتصادي والثقافي والمنظمات المحلية والمخاطر الاجتماعية. وأجريت الدراسات الاستقصائية الحالية لتقييم الوضع الاجتماعي-الاقتصادي للأشخاص المتضررين من

المشروع وقامت بها بشكل أساسي "وحدات المساعدة الفنية". ويجب أن يظهر التقييم الاجتماعي أيضاً قائمة بالمؤشرات التي تظهر أن الأشخاص المتضررين من المشروع سيحافظون على نوعية حياتهم السابقة إن لم تتحسن حتى. إذا كان نشاط المشروع يتضمن إعادة التأهيل الاقتصادي للأشخاص المتضررين، يجب تقديم تحليل مفصل للترتيبات (مثلاً، إعادة توزيع الأراضي وتوفير فرص العمل أو التدابير الأخرى البديلة لاستعادة المدخول) ورفعها إلى البنك الدولي للمراجعة. العناصر الإضافية من خطة إعادة الإسكان الكاملة تشمل ما يلي:

- وصف للمجتمعات المتضررة بما في ذلك خصائصها الاجتماعية والاقتصادية؛ تاريخها في الحي والشعور بالاتصال به؛ تمييز خصائص المجتمع؛ إجراء إحصاء للسكان (المالكين والمستأجرين مع أو بدون عقود والشاغلين غير القانونيين)؛ ويجب الإشارة أيضاً إلى أي قضايا صراعات محتملة.
- تحليل الملكية والحياسة حسب النوع، والأثر المتوقع لنقل الأشخاص على مستوى المعيشة. وينبغي إيلاء اهتمام خاص لكيفية عمل قوانين الإيجار؛
- وصف لإجراءات التشاور مع النازحين (انظر التفاصيل في القسم التالي). وهي:
 - تطلعهم على خياراتهم وحقوقهم
 - تعرض خيارات إعادة الإسكان المجدية فنياً واقتصادياً
 - تمكنهم من تقديم اقتراحات لإعادة إسكانهم
 - اقتراح آليات لتعويضهم عن خسائرهم المرتبطة مباشرة بالمشروع.
- بيان أهداف برنامج إعادة الإسكان: الأحكام المضادة للأخطار والضمانات. ويشمل ذلك:
 - مناقشة كيف سيتمكن النازحين من الحفاظ على أو رفع مستوى معيشتهم
 - توفير الخدمات التي تسهل انتقالهم
 - الخدمات المقدمة بعد الانتقال (مثل فرص العمل، والمياه الجارية، والنقل، إلخ) استناداً إلى تقييم احتياجاتهم
- اختيار الموقع لبناء جديد جنباً إلى جنب مع مخاطر النقل وإعادة الإعمار.

٤٣- **المسح الاجتماعي-الاقتصادي:** من أجل إعداد خطة إعادة إسكان من الضروري والأساسي إنشاء قاعدة بيانات اجتماعية-اقتصادية مناسبة ودقيقة لإحصاء لتحديد الأشخاص المتأثرين بالمشروع الفرعي. سوف تحدد المعلومات التي يتم جمعها، من هو مؤهل للتعويض والمساعدة وتحبط تدفق الناس الذين ليسوا مؤهلين للاستفادة من المساعدة.

٤٤- ينبغي أن يتضمن المسح عرضاً شاملاً للشاغلين الحاليين في المنطقة المتضررة، الخصائص العامة للأسر المتضررة، حجم الخسائر المتوقعة، معلومات عن الفئات الضعيفة، وسبل كسب العيش. تعتمد شمولية المسح على حجم الآثار المتوقعة ومدى خطورتها وسوف تختلف من مشروع إلى آخر. ومن المهم في كل الحالات تحديث معلومات الإحصاء لتعكس الوضع الحالي في وقت إعادة الإسكان أو حيازة الأرض. ويمكن أن تتضمن دراسات إضافية، اعتماداً على المشروع، دراسات عن مواضيع مثل حيازة الأراضي وسبل المعيشة المحلية والخصائص الاجتماعية والثقافية للمجتمعات المحلية المتضررة.

٤٥- وبالتالي، في أقرب وقت ممكن بعد أن تحدد المواقع التي ستخضع للإستملاك، ستجري البلديات المعنية إحصاء إسمي لتحديد الأشخاص الذين سوف يتأثرون بهذا المشروع ليحدّدوا من سيكون مؤهلاً للحصول على المساعدة وإثبات عزيمة الأشخاص الجدد للبحث عن المساعدة. وعلاوة على ذلك، يجب أن تقدم كل خطة لإعادة الإسكان معلومات واضحة عن (١) من سيتولى الإشراف على إجراء الإحصاء ومن سيجريه، (٢) ما هي المجالات/المواقع وكيف يتم اختيار المستفيدين؛ (٣) متى سيجرى الإحصاء، و(٤) كيف سيتمّ توثيق النتائج/الوقائع.

تقدير لنزوح السكان والفئات المحتملة للأشخاص المتضررين من المشروع

٤٦- تحتاج كلّ خطة إعادة إسكان إلى وضع لائحة بالأشخاص المتأثرين بالمشروع (PAPS). وهكذا، وفقاً للفقرة ١٦ من البروتوكول الاختياري ٤-١٢، فإنّ الفئات التالية من الأشخاص سوف تكون مؤهلة للتعويض على أساس ملكية الأرض:

- الأشخاص الذين لديهم حقوق رسمية على الأرض (بما في ذلك الحقوق العرفية والقانونية للإشغال المعترف بها بموجب القانون)،
- الأشخاص الذين ليس لديهم الحقوق القانونية الرسمية على الأرض في وقت بدء الإحصاء ولكنهم طالبوا بهذه الأراضي أو الأصول شرط أن تكون هذه المطالبات معترف بها بموجب القانون اللبناني، أو أصبحت معترفاً بها من خلال عملية تمّ تحديدها في خطة إعادة الإسكان والتعويض،
- الأشخاص الذين ليس لديهم أي مطالب بالأرض التي يشغلونها أو يستخدمونها.

٤٧- ينبغي أن يقدّم تعويضاً للأشخاص الذين تشملهم الفئتان الأولى والثانية المذكورتان عن الأرض التي سيفقدونها، وغيرها من أشكال المساعدة وفقاً للسياسة. أمّا الأشخاص الذين تغطيهم الفئة (ج) أعلاه، فتقدّم لهم المساعدة في إعادة الإسكان بدلاً من التعويض عن الأراضي التي يشغلونها أو ينتفعون منها، وغيرها من أشكال المساعدة، عند الاقتضاء، تحقيقاً للأهداف المنصوص عليها في هذه السياسة، إذا كان الإشغال أو الإنتفاع من منطقة المشروع حاصل قبل الموعد النهائي الذي حدّدته السلطات المختصة وكان مقبولاً للبنك.

البيانات المتعلقة بالخصائص الاجتماعية-الاقتصادية للأشخاص المتضررين من المشروع

بالنسبة لخان العسكر: يبلغ متوسط حجم العائلة حوالي ٧ أفراد لكل أسرة. يتراوح بين الأسرة النووية من ٤ أشخاص وصولاً إلى ١٣ شخص كحد أقصى. معظم السكان هم العمال ذوي الياقات الزرقاء في القطاع الرسمي كعمال البلدية على سبيل المثال، أو في القطاع غير الرسمي كبيع الأحذية المستعملة أو الحلويات أو بائعي القهوة، أو يعملون كسائقين خصوصيين. والبطالة أيضاً شائعة بشكل كبير. مستويات الأمية مرتفعة خاصة في أوساط الجيل الأكبر سناً. ومعظم الأطفال الذين يعملون لا يرتادون المدارس المحلية. وهناك أدلة على أن الأطفال العاملين يجبرون على ترك المدرسة لتحقيق دخل إضافي للأسر. متوسط مستويات الدخل الشهري للأسرة حوالي ٣٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية (٢٠٠ دولار). القسم الأضعف في هذه الفئة من السكان هنّ الأراامل إذ يعيش بعضهم على المساعدات الخيرية.

عائلنا بناية سلامة في صيدا: العدد الإجمالي لأفراد الأسرتين هو ثلاث نساء. وهنّ لا يملكن أية أصول، وليس لديهن أي موارد. هنّ يعشن على الإعانات المقدمة من الأقارب.

سوق صور في ساحة البوابة: ١٩٧ من أصحاب الأعمال التجارية غير الرسمية سوف يتم نقلهم إلى سوق مؤقتة في الجوار المباشر التي تجري فيها الأشغال المادية. أصحاب الأعمال التجارية سوف يعودون إلى السوق بعد إعادة تأهيلها في كانون الثاني/يناير ٢٠١٢. استناداً إلى المعلومات الواردة في خطة إعادة الإسكان الصادرة في شهر تموز/يوليو ٢٠٠٩، متوسط المستأجر للمحل التجاري هو رجل مع عمر متوسط ٤٣ عاماً، متزوج وله أربعة أطفال. محلات الملابس والنسيج والزينة تتميز بوجود مستأجرات (حوالي ٥٠%) من الإناث. وستشمل خطة إعادة الإسكان تحديداً للمعلومات الاجتماعية-الاقتصادية أكثر تفصيلاً عن الأشخاص المتأثرين بالمشروع.

٤٨- جميع الأشخاص في الفئات المذكورة في الفقرة ٤٦ أعلاه يتم منحهم تعويضاً عن فقدان أصول أخرى غير الأرض.

٤٩- إضافة إلى ذلك، جميع الأفراد الذي لديهم ممتلكات (أي الأراضي والمنازل والبنى) الذين قد يتأثرون سلباً بأي من أنشطة المشاريع الفرعية (أي بناء، وإعادة التأهيل، إلخ) أيضاً مؤهلون للحصول على نوع من التعويض يتم تحديده في خطة إعادة الإسكان استناداً إلى نوع الضرر.

٥٠- في الوقت الحاضر، ينبغي على خطط إعادة الإسكان أن توفر معلومات عن الشكل الاجتماعي-الاقتصادي للأشخاص المتضررين من المشروع لا سيما بالنسبة لتحديث العام ٢٠٠٢ لخطة إعادة الإسكان الخاصة بخان العسكر حيث تأثرت ٦٥ أسرة أو ٣٣٣ من الأفراد و٧٨ من المؤسسات التجارية التي تتراوح بين محالّ ومستودعات.

٥١- **خصائص الأسر المقيمة:** يبلغ متوسط حجم العائلة حوالي ٧ أفراد لكل أسرة. يتراوح بين الأسرة النووية المؤلفة من أربعة أشخاص وصولاً إلى ١٣ شخص كحدّ أقصى. وتشمل الأسر الكبيرة أحياناً عضو من الأسرة الممتدة. معظم سكان الخان هم العمال العاملين في القطاع الرسمي كعمال البلدية على سبيل المثال، أو في القطاع غير الرسمي كبيع الأحذية المستعملة أو الحلويات أو بائعي القهوة، أو يعملون كسائقين اخصوصيين. و البطالة أيضاً شائعة ومنتشرة.

٥٢- **مستويات الأمية مرتفعة خاصة في أوساط الجيل الأكبر سناً.** معظم الأطفال الذين يعملون لا يرتادون المدارس المحلية. وهناك بعض الأدلة على أن الأطفال العاملين يجبرون على ترك المدرسة

لتحقيق دخل إضافي للأسر. مستويات الدخل الشهري في المتوسط للأسرة تبلغ حوالي ٣٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية (٢٠٠ دولار).

٥٣- **الإشغال التجاري:** يوجد أيضاً ٧٨ عقاراً تجارياً مع مجموعة من الاستخدامات والأحجام معظمها قابلة للنقل بسهولة إلى مواقع أخرى. معظم المستأجرين التجاريين يستخدمون المباني كمستودع لتخزين مجموعة متنوعة من المنتجات مثل الأحذية أو الملابس أو المنتجات المنزلية. وهناك أيضاً ٢٩ مستودعاً لدى أصحابها متاجر في أسواق المدينة القديمة، وبالتالي لا يجني هؤلاء إيرادات مباشرة من المستودع نفسه.

٥٤- معظم المستأجرين التجاريين يعيشون في الأحياء المجاورة لابو سمرة أو القبة أو في الجوار المباشر للخان. ويدعي أحد عشر عضواً أنهم يعيشون في الخان نفسه. من غير المحتمل أن يسبب إنتقال هذه الأعمال إلى مناطق أفضل أي إزعاج إنما يشكل ميزة حسنة.

الفئات الضعيفة

٥٥- تكشف الدراسات الاجتماعية الموجودة (تحليل لأوضاع المستفيدين والتقييم الاجتماعي لمشروع الإرث الثقافي والتنمية المدينية CHUD، "الدولية للمعلومات"، تشرين الأول/أكتوبر ٢٠٠٠؛ مدينة طرابلس: "خان العسكر: التحقق من الإحصاء الرسمي للشركات والأسر، CDR، نيسان/أبريل-أيار/مايو ٢٠٠٥) عن معلومات حول الفئات الضعيفة. يجب أن تتضمن خطط إعادة الإسكان معلومات مفصلة حول احتياجات الفئات الضعيفة التالية، ومن ضمنها:

- الأشخاص تحت خط الفقر الذين لا يملكون أرضاً،
- كبار السن والنساء والأطفال والشعوب الأصلية والأقليات العرقية،
- الأشخاص المتأثرين بالمشروع الذين قد لا يكونون محميين من خلال تشريع تعويضات الأراضي الوطني.

٥٦- تحدد هوية الأشخاص الضعيفين في مرحلة المسح الاجتماعي-الاقتصادي. ستضع كل خطة إعادة إسكان جديدة أو منقحة أحكاماً محددة في ما يتعلق بتحديد ومساعدة الفئات الضعيفة التي تشمل:

- تحديد الأشخاص المستضعفين وتحديد أسباب وآثار ضعفهم، إمّا مباشرة من خلال مقابلات الأخصائي الاجتماعي في المشروع أو من خلال المجتمع المحلي؛ وهذه الخطوة بالغة الأهمية لأن الضعفاء غالباً ما لا يشاركون في المجتمع.
- عقد اجتماعات، وقد يظلّ ضعفهم/عجزهم مجهولاً،
- تحديد المساعدة المطلوبة في مراحل مختلفة من العملية: التفاوض والتعويض، والنقل
- تنفيذ التدابير اللازمة لمساعدة الأشخاص الضعفاء،
- رصد وتقييم استمرار تقديم المساعدة بعد إعادة الإسكان و/أو منح التعويض.

أساليب لتقييم الأصول المتضررة والتعويض

٥٧- تتطلب الإجراءات التشغيلية OP 4.12 أن تؤمّن خطط إعادة الإسكان والتعويض تعويضاً سريعاً وفعالاً عن تكلفة الاستبدال الكامل لخسارة أصول يمكن أن تعزى مباشرة إلى المشاريع التي يمولها البنك. تكلفة الاستبدال هي طريقة تقييم الأصول ممّا يساعد على تحديد المبلغ الكافي لاستبدال الأصول المفقودة وتغطية تكاليف المعاملات. عند تطبيق هذا الأسلوب في التقييم، لا ينبغي احتساب اهتلاك البنى والأصول.

٥٨- بالنسبة للخسائر التي لا يمكن بسهولة تقييمها أو التعويض عنها نقدياً مثل الوصول إلى الخدمات العامة والزيائن والموردين، يقدّم المشروع الممول من البنك فرص الحصول على ما يعادلها من الموارد المقبولة ثقافياً وفرص كسب المال.

٥٩- يتمّ تقييم الأراضي والأصول وتحديد التعويض وفقاً للمبادئ التوجيهية التالية وحسب الاقتضاء للمشروع/المشروع الفرعي:

- يعوّض المشروع أو المشاريع الفرعية التي يمولها البنك الدولي عن الأصول والاستثمارات (بما في ذلك العمل والمحاصيل والمباني وغيرها من التحسينات) وفقاً لأحكام خطة إعادة الإسكان،
- لن يكون الأشخاص الجدد الذين يشغلون/ينتفعون من مواقع المشروع بعد المهلة النهائية للدفع مؤهلين للحصول على التعويض.
- تستند قيمة تعويض التكلفة إلى تكلفة الاستبدال الكامل، اعتباراً من التاريخ الذي يتمّ فيه دفع الاستبدال الكامل أو في تاريخ تحديد المشروع أو المشاريع الفرعية، أيهما أعلى،
- تحدّد أسعار السوق الكاملة المحاصيل النقدية استناداً إلى القيم التي تحددها الجهة المناسبة. وغالباً ما تكون وزارة الزراعة.
- يقدّم للأشخاص المتضرّرون من المشروع الذي يفقدون الأراضي الزراعية المخصصة لهم في القرية بموجب الملكية العرفية قطعة موازية لما خسروه. ومع ذلك، بما أنّ الإجراءات التشغيلية O.P. 4.12 بشأن إعادة الإسكان غير الطوعية لا تفرق بين الحقوق الأساسية والحقوق العرفية، لذا يتمّ التعويض عن مالك أراضي العرفي أو المنتفع من الأرض التي تملكها الدولة ويشمل التعويض الأراضي والأصول والاستثمارات بما في ذلك فقدان إمكانية الوصول إليها بتكاليف الاستبدال الكامل.

٦٠- يحدد نوع الملكية مقترناً بحدّة الأثر عليها استحقاقات إعادة الإسكان ذات الصلة إلى الأشخاص المتأثرين بالمشروع.

طرق التعويض

٦١- يجب أن تحتوي كل خطة إعادة إسكان على مبادئ التعويض التالية بوضوح:

- يجب دفع تعويض مسبق قبل عملية إعادة الأسكان/دخول الأراضي؛
- تدفع قيمة التعويض عن قيمة الاستبدال الكامل وذلك قبل الانتقال.

التعويض للمباني والبنى

٦٢- يدفع التعويض عن المباني والبنى بالاستعاضة عن الأكواخ والمنازل وملحقات المزرعة، والمراحيض والأسوار والهياكل الأخرى المتأثرة. وستتم إعادة أي منازل فقدت على الأرض المكتسبة بالإستبدال. ومع ذلك فإن الحصول على تعويض نقدي سيكون متاحاً كخيار مفضل للبنى مثل المباني الإضافية التي فقدت، غير البيت الرئيس أو البيت الذي يعيش فيه الشخص. يتم استعمال تكاليف الاستبدال المطبقة لمواد البناء، فضلاً عن تكاليف العمالة المرتبطة بها لبناء هيكل الاستبدال، لاحتساب القيم. بدلاً من ذلك، سيتم دفع تعويضات عينية عن تكلفة الاستبدال باستثناء كلفة اهتلاك البنى. سيتم مسح المشاريع الممولة من البنك وتحديث أسعار مواد البناء على أساس مستمر وسوف يتشاور البنك مع وزارة الأشغال العامة والإسكان أو أي سلطة مختصة في عملية تحديث هذه الأسعار.

٦٣- يتم التعويض عن البنى التي يتم التخلي عنها بسبب الانتقال، أو بسبب إعادة إسكان الفرد أو الأسرة، أو بسبب تضرر البنى مباشرة بسبب أنشطة التشييد.

- ٦٤ - تستند قيم الاستبدال إلى:
- رسومات بيت الفرد وجميع البنى ذات الصلة وخدمات الدعم.
 - متوسط تكاليف الاستبدال لأنواع مختلفة من مباني وهياكل الأسر استناداً إلى المعلومات عن كمية ونوع المواد المستخدمة للبناء (مثل القرميد والعوارض الخشبية وحزم القش والأبواب الخ).
 - أسعار هذه المواد التي تم جمعها من مختلف الأسواق المحلية والتي تقرّها وزارة الأشغال العامة والإسكان.
 - تكاليف نقل هذه المواد وتسليمها للحصول على/استبدال الأراضي أو موقع البناء.
 - تقديرات لتشييد مبان جديدة بما في ذلك اليد العاملة المطلوبة.

أشكال واحتساب التعويض

٦٥ - يجب أن تتضمن كل خطة إعادة إسكان معلومات مفصلة عن أساليب احتساب التعويض عن الأصول المتضررة. يتأكد مجلس الإنماء والإعمار من أن ترد مصفوفة في كل خطة عمل لإعادة الإسكان حيث تعرض جميع أنواع التعويض. أكثر تحديداً، منشآت الإسكان/أنواع من الشقق السكنية ومن ضمنها الأمتار المربعة التي كانت مشغولة قبل إعادة الإسكان والأمتار المربعة المطابقة لها بعد إعادة الإسكان/الموقع الجديد.

٦٦ - الرغم أن نوع التعويض قد يكون من اختيار الفرد، إلا أن التعويضات العينية (مثل الأرض للأرض) مفضّلة، إذا وصلت الخسائر إلى أكثر من ٢٠ في المائة من مجموع خسائر الأصول. يشير مصطلح التعويض إلى كلا من التعويض عن الأصول المصادرة واستعادة الدخل.

الجدول ١: أشكال التعويض وأساليبه احتسابه

طريقة احتسابه	أنواع التعويضات
يتم احتساب التعويض ودفعه بالعملة المحلية. ويتم تعديل النسب وفقاً لمعدل البطالة	الدفعات النقدية
يمكن أن يتضمن التعويض عناصر مثل الأرض والمنازل وأبنية أخرى والبذور والمعطيات الزراعية والقروض المالية للمعدات	التعويضات العينية
تتضمن هذه المساعدات نقل المخصصات والنقل واليد العاملة ورسوم الإمتلاك والتكاليف ذات الصلة	مساعدات أخرى

٦٧- التعويض النقدي: يحتسب التعويض النقدي بالعملة اللبنانية. يجب أن تسمح المدفوعات النقدية بالتسويات وفقاً لمعدل التضخم. لأسباب أمنية، للأشخاص الذين يتلقون التعويضات النقدية سيتم الإتصال بهم عبر السلطات/الإدارة المحلية المناسبة.

التعويضات العينية

٦٨- تشمل التعويضات العينية الأراضي والمنازل، المباني الأخرى ومواد البناء؛ الشتلات والمدخلات الزراعية والقروض المالية للمعدات. يحدّد كلّ مستلم الزمان والمكان لاستلام التعويض العيني الذي يوافق عليه، بالتشاور مع "سلطات الحكومة المحلية" المناسبة.

مساعدات أخرى

٦٩- تشمل المساعدة الإضافية إلى الأشخاص المتأثرين بالمشروع تغطية بدل الإنتقال والنقل وتكاليف اليد العاملة.

ث. آليات الكشف والإستشارات العامة

٧٠- **الكشف والمشاورات:** يجب الكشف عن خطط إعادة الإسكان الكاملة أو المختصرة (باستثناء الأسماء الفردية ومبالغ التعويضات النقدية علنا باللغتين العربية والانكليزية. يجب أن يقر البنك الدولي خطط إعادة الإسكان الكاملة أو المختصرة قبل الكشف عن المعلومات وتنفيذ أنشطة إعادة الإسكان.

آليات التشاور العام

٧١- يتطلب الحصول على الأراضي أو غيرها من الأصول إضافة إلى عرض خطط إعادة الإسكان التشاور مع الأشخاص المتأثرين بالمشروع. بالإضافة إلى المستأجرين والسكان وأصحاب الأعمال التجارية المتضررة، يجب أيضا أن تتشاور البلديات المعنية مع الجمعيات والمنظمات غير الحكومية وغيرها من ممثلي المجتمع المدني داخل المناطق المتضررة. وغرض المشاورات العامة أيضا إنشاء الشراكات والعمل التعاوني بين المتضررين.

٧٢- كثير من مراكز المدن القديمة مأهول بالنازحين الريفيين الفقراء. وعقب إجراء المزيد من المشاورات، ستنشر خطط إعادة الإسكان المحدثة للأشخاص المتأثرين بالمشروع بطريقة يمكنهم الوصول إليها. وسوف تشمل المعلومات المنشورة للأشخاص المتأثرين بالمشروع: (١) معدلات التعويض لجميع فئات الأصول المتضررة؛ (٢) معايير الأهلية لجميع أشكال المساعدة الأخرى التي يمكن تقديمها؛ و(٣) إجراءات التظلم. ستتم أيضا المواءمة بين مشاورات إعادة الإسكان والبيئة ومتطلبات الكشف عنها وتبسيطها حسب الاقتضاء. وسوف تستكمل هذه الأنشطة ضمن الفترة الزمنية المحددة أعلاه.

٧٣- يجب أن تكون الاستشارة العامة نشاطاً مستمراً يحدث طوال دورة المشروع. بالتالي، تعدد المشاورة العامة عند:

- بدء المشروع والتخطيط له،
- عملية الفرز،
- دراسة الجدوى،
- إعداد تصاميم المشروع،
- تخطيط إعادة الإسكان والتعويض،
- الصياغة والقراءة/توقيع عقود التعويض،
- دفع التعويضات،
- أنشطة إعادة الإسكان،
- مراقبة أنشطة ما بعد دفع التعويضات وذات الصلة بدعم المجتمع.

٧٤- يجب أن يتمّ التشاور مع الجمهور والمشاركة معهم من خلال عقد اجتماعات محلية، أو لإذاعة والتلفزيون، وطلب تقديم الإقتراحات/التعليقات مكتوبة، وإنجاز الاستثمارات/الاستبيانات، المشاورات العامة وتقديم التفسيرات حول أفكار المشاريع الممولة من البنك ومتطلباتها.

٧٥- المشاورة العامة يجب أن تأخذ بالإعتبار مستويات معرفة القراءة والكتابة المنخفضة السائدة في المجتمعات الريفية.

إجراءات الإخطار

٧٦- يجب أن تتاح الوثائق العامة باللغتين العربية والإنجليزية على الصعيدين الوطني والمحلي وعلى صعيد الأسر والمواقع الأخرى ذات الصلة (بما في ذلك المساكن والمكاتب الرسمية والحكومية في القرية وشيوخ القرية) لضمان سهولة الوصول إليها من الأشخاص المتأثرين بالمشروع.

٧٧- سيبلغ المشروع من خلال مجلس الإنماء والإعمار عن عزمه على حيازة الأراضي المخصصة للمشروع. (انظر القسم بء للحصول على التفاصيل). وبالتالي، يجب وضع إشعار عام للمستفيدين في ما يتعلق بإعادة الإسكان المادية والانتقال بصورة مؤقتة.

٧٨- يجب أن ينصّ الإشعار على ما يلي:

- ١- اقتراح الحكومة لحيازة الأراضي
- ٢- الهدف العامّ الذي تستملك الأرض من أجله،
- ٣- أن الاقتراح أو الخطة قد خضعت لتدقيق مجلس الإنماء والإعمار PIU أو مكاتب "مدير المنطقة" في المناطق المعنية، وخلال ساعات العمل،
- ٤- أن أي شخص متأثر بالمشروع يحقّ له، بإخطار كتابي، الاعتراض على المعاملات من خلال إعطاء أسباب القيام بذلك، إلى "فريق المشروع" مع نسخة لإدارة المنطقة [إدراج معلومات المشروع المحددة] ومقر "كبير القرية المحلي في خلال ١٤ يوماً من تاريخ الإعلان العام الأول أو ظهور الإشعار. ويجب التأكد من أن الأشخاص المتأثرين تلقوا هذه المعلومات والإشعارات بشكل فعلي.

توثيق عملية التعويض

٧٩- بالنسبة لكل فرد أو أسرة متضررة، يكمل موظفو البلدية ملف تعويضات يحتوي على المعلومات الشخصية اللازمة حول الطرف المتأثر ومن يدّعي بأنه من أفراد الأسرة ومن يعيلهم ومجموع حيازات الأراضي وجرد الأصول المتضررة والمعلومات لرصد حالتهم المستقبلية.

٨٠- يؤكّد مجلس الإنماء والإعمار على هذه المعلومات ويشهد عليها. يجب إبقاء ملفات محدّثة ويجب أن تتضمن وثائق جميع الأصول المسلّمة أو المتأثرة. سيزوّد كلّ فرد بنسخة من الملف عند وقت للمفاوضات. وهذا ضروري لأن هذاهجدى الطرق التي يمكن من خلالها مراقبة الأفراد والأسر على مر الزمن. يجب توثيق جميع المطالبات والأصول كتابةً.

ج. آليات الإنصاف

إجراءات آلية الإنصاف

٨١- في خلال عملية إعادة الإسكان، يجب إعلام الأشخاص المتأثرين بالمشروع في أقرب وقت ممكن حول الخيارات المتاحة أمامهم لطلب التعويض. يجب أن تكون آليات الإنصاف بسيطة، ويمكن للأشخاص المتأثرين بالمشروع الوصول إليها وينبغي أن تدار على المستوى المحلي. أثبتت آلية التعويض القائمة فعاليتها ويحتفظ بسجلات مفصلة لآلية الإنصاف في وحدات المساعدة الفنية (في طرابلس - صور) و في مجلس الإنماء والإعمار منذ العام ٢٠٠٤ (انظر المرفق ٣- جدول حفظ سجلات المطالبات). هناك تقييم داخلي قائم حول آلية إنصاف التعويض بهدف تحديد مواطن القوة الرئيسية ونقاط الضعف في النظام القائم وفقاً لما يراه أصحاب المصلحة المحليين. سوف تنعكس نتائج هذه المراجعة على خطط إعادة الإسكان.

٨٢- يجب بذل الجهود كافة لحل الشكاوى ودياً. ويتم إعداد آليات الإنصاف في القرية، المجلس المحلي، وعلى مستوى المناطق فضلاً عن مستويات المشروع والمشروع الفرعي.

إجراءات معالجة الشكاوى

٨٣- يجب أن تكون آلية الإنصاف بسيطة ويمكن الوصول إليها ومعقولة بالنسبة للأشخاص المتأثرين بالمشروع ويجب إدارتها على الصعيد المحلي. يجب توجيه جميع الاعتراضات حول استملاك الأراضي بشكل خطي وبلغة يفهمها الأشخاص المتأثرون بالمشروع إلى البلديات. في حال كان هؤلاء الأشخاص أميين، يكون أعضاء وموظفي البلديات وأعضاء فريق وحدة المساعدة الفنية متوقرين لدعمهم في إعداد شكاوى خطية. ويجب بذل الجهود لمحاولة تسوية الشكاوى ودياً. حالياً يقدم المشتكي الشكاوى للبلدية. وتقوم البلدية بمتابعة المطالبة مع الجهة المنفذة للمشروع: وحدة المساعدة الفنية أو وحدة إدارة المشروع في مجلس الإنماء والإعمار. في حال عدم حل المشكلة، تتابع البلدية الشكاوى وتتخذ تدابير وفقاً للقواعد والأنظمة.

٨٤- سوف تبلغ البلديات وحدة المساعدة الفنية وتتشاور معها لتحديد صحة المطالبات إذا اعتبرت المطالبات صحيحة، تخطر البلدية مقدم الشكاوى وتقدم له المساعدة. أما إذا تم رفض الشكاوى، فيجب أن تعرض المسألة أمام سلطة الحكومة المحلية، أي الحاكم للتسوية. قد يقدم صاحب الشكاوى التماساً بالإنصاف في النظام القانوني اللبناني ويطلب قراراً من المحكمة. يجب إرسال نسخة الشكاوى إلى وحدة إدارة المشروع/ وحدة المساعدة الفنية ومجلس الإنماء والإعمار، في غضون ١٥ يوماً بعد الإخطار العام.

٨٥- يهدف توجيه الشكاوى عن طريق البلديات إلى معالجة مشكلة المسافة والتكلفة التي قد تتوجب على الأشخاص المتأثرين بالمشروع. ويجب أن تحتفظ البلدية ووحدة المساعدة الفنية ووحدة

إدارة المشروع بسجلات للتظلمات والشكاوى، بما في ذلك محضر المناقشات والتوصيات والقرارات المتخذة.

٨٦- إجراءات معالجة المظالم يجب أن تكون كما يلي:

- الشخص المتضرر ينبغي أن يقدم ملف الإنصاف كتابةً إلى البلديات. ينبغي أن يوقع الشخص المتضرر مذكرة الإنصاف ويؤرخها. وإذا كان هذا الشخص غير قادر على الكتابة، ينبغي له الحصول على مساعدة من البلدية ووحدة المساعدة التقنية (تاو) على كتابة المذكرة ووضع علامة على الرسالة ببصمة الإبهام الشخص المتضرر.
- يجب أن تستجيب البلدية في غضون ١٤ يوماً ينبغي خلالها إجراء أي اجتماعات ومناقشات واجب إجراؤها مع الشخص المتضرر. إذا كانت الشكوى تتعلق بتقييم الأصول، قد يحتاج الخبراء إلى طلب لإعادة تقييم الأصول، وهذا قد يتطلب فترة أطول من الزمن. وفي هذه الحالة، يجب إخطار الشخص المتضرر من خلال الزعيم المحلي والسلطات المحلية أنه يتم النظر في شكواه.
- إذا كان الشخص المتضرر لا يتلقى استجابة أو ليس راضياً عن النتائج في الوقت المتفق عليه ينقل شكواه إلى مجلس الإنماء والإعمار الذي يحيلها إلى "عملية معالجة الشكوى".
- تحاول لجنة الإستملاك حلّ المشكلة (عن طريق الحوار والتفاوض) في غضون ١٤ يوماً من تاريخ تقديم الشكوى. والمظالم التي لا يمكن حلها من خلال "لجنة الإستملاك" يجب أن تحال إلى "لجنة الاستئناف" من قبل أي من وكالة الإستملاك المعنية (المديرية العامة للأثار أو البلدية المعنية أو صاحب الحق الفردي).

٨٧- قرار "لجنة الاستئناف" ملزم ونهائي. ويمكن أن تقيي لجان الإستئناف على نفس مستوى التعويض الممنوح أو ترفعه قليلاً، ويجب أن تصدر قرارها في غضون ١٥ يوماً من تاريخ تقديم الشكوى. بغض النظر عمّن يستأنف (مجلس الإنماء والإعمار أو المالك)، يطلب من المالك إخلاء الممتلكات، مع حقوق البيع ولكن ليس حق التطوير، ومع حق الوصول إلى ٧٥ في المائة امن لتعويض حتى تصل "لجنة الاستئناف" إلى قرارها النهائي ينبغي وضع هذه الأموال في حساب ضمان خاص.

٨٨- إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق في هذه المرحلة، يمكن إحالة الشكوى إلى المحاكم وفقاً للقانون اللبناني.

الاتفاق بشأن التعويضات، وإعداد العقود

٨٩- يتم شرح جميع أنواع التعويض بوضوح للفرد أو للأسرة. تضع السلطة المختصة عقداً، يسرد جميع الممتلكات والأراضي التي يجري التنازل و/أو الأصول المتأثرة، وأنواع التعويض (نقدية و/أو عينية) المحددة.

٩٠- يكون للشخص الذي يختار التعويض العيني نموذج طلب يتمّ التوقيع والتصديق عليه. يقرأ عقد التعويض بصوت عال بحضور الطرف المتأثر وكل من ممثلي المنظمات المناسبة، مسؤولي القرى ووجهاء القرى الأخرى قبل التوقيع.

دفع التعويضات

٩١- سوف يتم تسليم جميع الممتلكات كالأراضي والمباني إضافة إلى دفع التعويضات بحضور الطرف المتأثر ومسؤولي القرى.

ح. العملية المؤسسية والتنفيذ

٩٢- تكون سلطات الإستملاك المختلفة (المديرية العامة للآثار وبلدية طرابلس والبلديات الأخرى المعنية) مسؤولة عن تنفيذ برنامج إعادة الإسكان وفقاً لخطط إعادة الإسكان وعن ضمان امتثال المشرفين والمقاولين في الموقع لمتطلبات خطط إعادة الإسكان (التشاور مع الشركات والمقاولين بناءً، إلخ) بيد أنهم يعملون بموجب عقود محددة. إذا كانت أنشطة إعادة الإسكان تتضمن مساعدة واسعة النطاق للأشخاص المتأثرين بالمشروع، وفي شكل خدمات إلخ، فإن مجلس الإنماء والإعمار بالشراكة مع البلديات، ينسق بهدف إيجاد دعم إضافي لهذه الأنشطة في إطار المشروع.

٩٣- يكون مجلس الإنماء والإعمار مسؤولاً عن إعداد خطط إعادة الإسكان بالتشاور الوثيق مع وكالات الإستملاك، وإحالتها للبنك للموافقة عليها. ومجلس الإنماء والإعمار مسؤول أيضاً عن الإشراف على تنفيذ خطط إعادة الإسكان والمراقبة.

خ. الكلفة المالية

٩٤- ستكون حكومة لبنان مسؤولة عن تمويل جميع تكاليف التعويضات اللازمة لتنفيذ خطط إعادة الإسكان. ويجب أن تضع الحكومة ميزانية مستقلة للتعويضات المقدرة وكيفية تأمين التمويل. قد يستخدم قرض البنك الدولي لتغطية جميع التكاليف المرتبطة بإعادة الإسكان، مثل تكاليف الإسكان، والمساعدة الفنية، والرصد.

د. المراقبة والتقييم

٩٥- يكون مجلس الإنماء والإعمار مسؤولاً عن تنسيق الرصد وتقييم برنامج إعادة الإسكان. استناداً إلى درجة التعقيد "خطة إعادة الإسكان"، يمكن أيضاً إشراك عدة وكالات في هذه العملية (وقع مجلس الإنماء والإعمار عقداً مع مركز أبحاث (معهد البحوث والاستشارات) لإجراء استطلاعات الرأي وخدمات الرصد والتقييم). تحدّد خطة تنفيذ المشروع ترتيبات مراقبة خطة عمل إعادة الإسكان؛ وأكثر تحديداً، سترسي مؤشرات الأداء التي ستستخدم لرصد هذا الجزء من المشروع والإجراءات التي ينبغي استخدامها. كما يجب مراقبة أثر زيادة الاستثمارات الحضرية على احتياجات الفقراء من سكان المدينة القديمة بصورة منتظمة لتقييم ما إذا كانت هناك حاجة إلى أية تدابير داعمة. وتعتبر بعثات الإشراف من البنك التي تشمل أحد العلماء الاجتماعيين المؤهلين أيضاً أحد الجوانب رئيسة للمراقبة والتقييم.

٩٦- ستكون مؤشرات الأداء الخاصة بخطط إعادة الإسكان بسيطة لكن قوية وينبغي أن تكون مرئية وقابلة للتحقق منها قدر الإمكان والتي، وفقا لطبيعة الآثار، ستسمح بقياس النتائج الرئيسية التالية مقابل خطط الأساس قبل إعادة الإسكان:

- تحسين مستوى التنظيم المجتمعي بين الأشخاص المتأثرين بالمشروع.
- بالنسبة للمالكين والمستأجرين الذين انتقلوا فعليا: (١) قيمة وخصائص الإقامة السكنية الأساسية ونوعها؛ (٢) موقع السكن نسبة إلى العمل واكتساب متطلبات الشاغل؛ وإمكانية الحصول على الخدمات الأساسية والمرافق لأفراد الأسرة (بما في ذلك النساء والأطفال وكبار السن والشباب)؛ (٣) التدابير الرئيسية (أو الوكيل) من نفقات الأسر - ميزان الإيرادات.
- بالنسبة لأصحاب الأعمال التجارية الذين انتقلوا: طبيعة الأعمال التجارية؛ الموقع نسبة إلى الزبائن والموردين والمنافذ، والعائدات.
- بالنسبة لأصحاب الممتلكات السكنية أو التجارية التي يتم إعادة هيكلتها أو نقلها جزئيا أو التي تغير وضع إمتلاكها أو إيجارها.

٩٧- ستوضع هذه المؤشرات أيضا في خطط عمل إعادة الإسكان المنقحة وسترصد من وقت لآخر للتحقق من فعاليتها.

الملاحق

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

ملحق رقم ١: ملخص الخطوات المستقبلية لتحضير خطط إعادة الإسكان وتنفيذها

الخطوات المستقبلية (آذار- أيلول ٢٠١١)

إنجاز تنفيذ خطط إعادة الإسكان	تنفيذ خطط إعادة الإسكان	ترجمة خطط إعادة الإسكان والكشف عنها	الموافقة على خطط إعادة الإسكان	على مجلس الإنماء أن يحدث ويحضر خطط إعادة الإسكان	إنجاز إستشارات خطط إعادة الإسكان وتوثيقها	
تموز ٢٠١١	٢٥ تموز	٢٢ تموز	١٥ تموز	١٢ تموز	٨ تموز	خان العسكر بلوك C
ك ٢٠١١ ١	٢٠ أيلول	٥ أيلول	٢٩ آب	١٥ آب	٨ آب	سوق طرابلس
ك ٢٠١٢ ٢	١٥ ك ١	٢٦ آب	١٩ آب	٥ آب	٢٩ تموز	سوق صور
ك ٢٠١١ ٢	١٩ تموز	١٨ تموز	١١ تموز	١ حزيران	٥ أيار	إعادة إسكان صيدا

ملحق رقم ٢: تنفيذ خطة العمل (الخطة إعادة الإسكان في خان العسكر)

إلى : مجلس الإنماء والإعمار
عناية : رئيس مجلس الإنماء والإعمار، السيد نبيل الجسر
نسخة إلى: مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية
الموضوع : تنفيذ خطة العمل (خطة التشغيل لخطة إعادة الإسكان في خان العسكر)
المرجع : amo/cdr/404/
تاريخ : ٢٠٠٩/١٢/٢٣

أيها السادة،

إشارة الى الموضوع المذكور أعلاه، وبالإشارة إلى كتابنا السابق بشأن خطة العمل الخاصة بخان العسكر، يسر بلدية طرابلس أن تحيطكم علماً بأنّ تنفيذ خطة العمل (خطة العمل الخاصة بخطة إعادة الإسكان في خان العسكر) قد تمّ بنجاح والمستفيدين سكنوا في البلوك "أ" والبلوك "ب" منذ ٩ تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠٠٩. وستجدون في ما يلي الإجراءات التفصيلية والخطوات التي اتخذتها البلدية وأدت إلى تنفيذ خطة العمل بطريقة ناجحة.

١. اجتماعات التنسيق مع المستفيدين (تواريخ والمقاصد)

- في ٢٠٠٩/١٠/١٦ شرح الأمور وإطلاع المستفيدين حول الأهداف الإقتصادية والإجتماعية وأهداف مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدنية وخاصة حول أهمية مشروع ترميم خان العسكر
- في ٢٠٠٩/١٠/٢٣ نشر قائمة الأسماء النهائية والرسوم التنفيذية الخاصة بالشقق والمحلات
- في ٢٠٠٩/١٠/٢٨ زيارة لشقق المستفيدين لإعداد خطة إعادة الإسكان اللوجستية
- في ٢٠٠٩/١٠/٢٣ إعلان عام خطي لإعلام المستفيدين بتعديل ما يلي:
قائمة الأسماء، طلب لإعداد الوثائق القانونية مثل بطاقات الهوية وتاريخ ومكان توقيع العقد.

٢. التوقيع على العقود والتسليم الأساسي

في ٢٦ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠٠٩، وقع المستفيدون على عقود الإيجار مع بلدية طرابلس ممثلة برئيس البلدية المهندس رشيد جمالي في مكتب وحدة المساعدة الفنية، في حضور لجنة شكلت لمتابعة خطة العمل.

- في ٢٠٠٩/١١/٠٦ إعلان من البلدية بالنسبة للأشخاص الذين لم يحضروا للتوقيع على عقد الإيجار

٣. المشاكل والاحتجاجات

- التوزيع في المباني: إحتج ٣ من المستفيدين على موقع التوزيع لأسباب شخصية وأعيد تخصيص نفس حجم الشقة للثلاثة مع الحصول على موافقة المستفيدين الآخرين والبلدية.
- حجم الشقة : إحتج ١٠ من المستفيدين على حجم وعدد غرف النوم في كل شقة بسبب زيادة أفراد الأسرة في ٣ سنوات الأخيرة، ولكن تم رفض جميع الالتماسات والاحتجاجات لأن عدد الشقق كان قد حدد سلفاً.

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

مشكلة الكهرباء: لم يتم تثبيت خطوط التوزيع الرئيسية لغرف الكهرباء في المباني.
الماء: لم يتم توصيل خطوط التوزيع الرئيسية للمباني التي ليست موصولة بشبكة التوزيع الرئيسية. إضافة إلى مشاكل تسرب المياه، مشاكل تبليط المنحدرات وعدم وجود بالوعات لتصريف المياه في الطوابق الأرضية.

٤. الأمور اللوجستية

بعد اجتماعات متتالية مع المستفيدين وذلك بناء على طلبهم وبموافقة البلدية، تقرر منح كل مستفيد مبلغ ٢٧ دولاراً مقابل تكاليف النقل وكعدم إقتصادي إضافي. وقد استخدمت مركبات النقل التابعة للبلدية لدعم بعض المستفيدين ذوي الاحتياجات الخاصة مثل النساء المسنات ونقلهم، بالإضافة إلى ورش عمل البلدية لتقديم الدعم للمستفيدين.

٥. الخدمات

الكهرباء: طلبت البلدية من موزع الكهرباء الرسمي (كهرباء قاديشا) تركيب وصلات التوزيع الأساسية على نفقتها الخاصة وبما أن تكلفة التركيب تبلغ ٥٣٠٠٠ دولار أميركي وتحتاج إلى موافقة خاصة من مجلس البلدية الذي يحتاج على الأقل إلى ٩٠ يوماً لاستكمال العمل. أخذ رئيس البلدية قراراً بتركيب عدادات مؤقتة للكهرباء بتكلفة ٦٠٠٠ دولار أميركي لتزويد كل مستفيد بـ ٥ أمبير لمدة ٩٠ يوماً بتكلفة قدرها ٢٠,٠٠٠ دولار أميركي وسيركب العداد مجاناً للمستفيدين باعتباره دعماً اقتصادياً إضافياً.

المياه: طلبت البلدية من مورد المياه الرسمي تركيب الوصلة الأساسية لشبكة توزيع المياه، وفي الوقت نفسه تملأ الورش في البلدية كافة خزانات المياه مرتين في اليوم لجميع المستفيدين.

الصيانة: بعد حدوث الكثير من مشاكل تسرب المياه، لم يتم تبليط المنحدرات بشكل صحيح، وما زالت مشاكل تسرب المياه من الطابق الأرضي تحدث في المبنيين "أ" و"ب". اتخذت البلدية القرار بصيانة جميع المشاكل على نفقتها الخاصة. وتأمين الإضاءة العامة حول المباني وفي منطقة وقوف السيارات. وتحضير حديقة بمساحة ٥٠ متر مربع.

٧. ملخص

رغم كل المشاكل المذكورة أعلاه، أنجزت بلدية طرابلس مهمة تنفيذ خطة إعادة الإسكان في خان العسكر وتابعت وناق المناقصة وتاريخ المزايدة على المشروع وتنتظر تاريخ الانتهاء من بلوك C لإكمال خطة إعادة الإسكان للجزء الثاني من خان العسكر.

كما هو مبين أدناه جدول تبيين عدد المستفيدين الذين أعيد إسكانهم والميزانية التي تنفقها البلدية لإنجاز إلزامها بتنفيذ خطة إعادة الإسكان.

مجموع	متاجر	شقق سكنية	
٣٢	١٨	١٤	بلوك A
٣٥	١١	٢٤	بلوك B
٦٧	٢٩	٣٨	مجموع

جدول يشرح الموازنة التي تنفقها البلدية لإتمام خطة إعادة الإسكان

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

S/N	شرح العملية	الوحدة	الرقم	الكلفة	المجموع
١	توقيع العقود	رقم	٦٧	٣	٢٠١
٢	مصاريف النقل	رقم	٦٧	٢٧	١٨٠٩
٣	تركيب عدادات الكهرباء وكلفة الإستخدام لمدة ٣ أشهر	رقم	١	٩٠٠٠	٩٠٠٠
٤	صيانة المباني	رقم	٢	٢٠٠٠	٤٠٠٠
٥	الأنوار العامة والحدائق	رقم	١	٧٠٠٠	٧٠٠٠
				المجموع	٢٢٠١٠

• الأسعار بالدولار الأميركي

٨. التوصيات للبلوك "ج"

بعد إنجاز خطة إعادة الإسكان للبلوك "أ" والبلوك "ب" وبعد استملاك البلدية للأراضي التابعة للبلوك "ج"، نود أن نقترح أعمال إضافية تحت عنوان "بنود جديدة" (الأوامر التغييرية) في عقد البلوك "ج" كما هو مبين أدناه:

- تركيب وصلات الكهرباء الأساسية من المصدر إلى غرفة الكهرباء.
- تركيب خط توزيع المياه الأساسي من شبكة المياه الرئيسية إلى الجامعين.
- مراجعة نظام عزل المياه وبشكل أساسي موقع فاصل الصبّ
- تأمين نظام تصريف المياه في الطابق الأرضي مع قنوات تصريف المياه

٩. لائحة بأسماء المستفيدين (راجع الملحق رقم ١ للشقق، والملحق رقم ٢ للمتاجر)

١٠. نماذج الإعلان التي تنشرها البلدية

١١. قرص الصور المدمج

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

الملحق رقم ١ - البلوك "أ"

عدد أفراد العائلة	الرقم الشقة المعطاة له	الاسم المسجل في عقد الإيجار	رقم
6	A 121	عبد الرحيم عمر	١
6	A 122	ياسر الرز	٢
6	A131	خليل الزغبيبي	٣
8	A132	رضوان فوال	٤
6	A221	صبري همشو	٥
5	A222	فاديا دالاتي	٦
7	A231	عبد الرحيم فوال	٧
7	A232	هيثم فوال	٨
6	A321	أمل محمود	٩
6	A322	فاطمة درويش	١٠
8	A331	حبيب ديب	١١
6	A332	هلا عبارة	١٢
10	A441	بهيج المير	١٣
9	A442	رولا عامودي	١٤

البلوك "ب"

عدد أفراد العائلة	رقم الشقة المعطاة له	الاسم المسجل في عقد الإيجار	الرقم
٤	B ١٢١	محمد فوال	١٥
٣	B ١٢٢	حسين العبدالله	١٦

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

٥	B ١٢٣	خضر كوجا	١٧
٤	B ١٢٤	فايدة الرز	١٨
٧	B ١٣١	يحي دهيبي	١٩
٧	B ١٣٢	عبد الحلیم كجيجان	٢٠
١	B 1ST1	فاطمة طحش	٢١
٥	B٢٢١	محمد عمار	٢٢
٣	B٢٢٢	ريما قهوجي	٢٣
٥	B٢٢٣	طارق سويد	٢٤
٥	B٢٢٤	أحمد حمامي	٢٥
٦	B٢٣١	محمد عبد الله	٢٦
٥	B٢٣٢	نزير كجيجان	٢٧
١	B 2ST1	هند مقدم	٢٨
٣	B٣٢١	أحمد عمار	٢٩
٣	B٣٢٢	سمير كجيجان	٣٠
٥	B٣٣١	محمد شعبان	٣١
٨	B٣٣٢	خضر عبد القادر	٣٢
١	B 3ST1	مريم الهدى	٣٣
٣	B٤٢١	وحيدة الأسعد	٣٤
٥	B٤٢٢	والي ستيتية	٣٥
٦	B٤٣١	خضر عبدو	٣٦
٧	B٤٣٢	أحمد ستيتية	٣٧
١	B 4ST1	أمنة عبود	٣٨

AXYZ

A: اسم البلوك (أ أو ب)
X: رقم الطابق
Y: عدد غرف النوم في الشقة الجديدة
Z: الرقم المتسلسل في كل طابق
ST: ستديو

ملحق II (متاجر A,B)

رقم المستودع، المتجر المعطى له	الاسم المسجل في عقد الإيجار	رقم
A SS	أليسار صادق	١
A ٠١	وفا قديح	٢
A ٠٢	بسام عامودي	٣
A ٠٣	محمد سكرندج	٤
A ٠٤	عبد الحكيم لبابيدي	٥
A ٠٥	فيصل عبدو	٦
A ٠٦	أليسار صادق	٧
A ٠٧	حبيب ديب	٨
A ٠٨	حسن عياش	٩
A ٠٩	عايدة صادق	١٠
A ١٠	وليد سراج	١١
A ١١	محمود الحلوة	١٢
A ١٢	مالك بدوية	١٣

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

A ١٣	رياض عامودي	١٤
A ١٤	محمود مرعب	١٥
A ١٥	أحمد مرعب	١٦
A ١٦	خالد حيدر	١٧
A ١٧	خالد عويني	١٨
B٠١	عبد القادر سبلوح	١٩
B٠٢	محمد ياسين	٢٠
B٠٣	محمد دباغ	٢١
B٠٤	نزار دباغ	٢٢
B٠٥	عبد الناصر علي	٢٣
B٠٦	مزيد سلطية	٢٤
B٠٧	مصطفى قاسم	٢٥
B٠٨	أحمد بدون	٢٦
B٠٩	سعدى خلف	٢٧
B١٠	يسرى العلي	٢٨
B١١	محمد قاسم	٢٩

AXY

A: رقم البلوك (أ أو ب)

XY: رقم المتجر

SS: متجر تحت الأرض

تقييم الوضع الحالي للتنفيذ وإطار سياسة إعادة الإسكان المنقحة للعام ٢٠٠٢

مرفق ٣: جدول الشكاوى:

ملاحظات	التوصيات المقدمة من قبل المشتكي	القرار المتخذ	الوضع السابق للمشتكي	الوضع الحالي للمشتكي	موضوع الشكوى	التاريخ	رقم تسجيل الشكوى	الإسم	الرقم

