

## وزارة الإسكان والتخطيط العمراني

### قرار وزاري

رقم ٢٠٢٣/٢٢٠

### بإصدار اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي

استناداً إلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥،  
وإلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢،  
وإلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٠/٩٣ بتعديل مسمى وزارة الإسكان إلى وزارة الإسكان  
والتخطيط العمراني وتحديد اختصاصاتها واعتماد هيكلها التنظيمي،  
وإلى اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠١٣/٥٣،  
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.

### تقرر

#### المادة الأولى

يعمل بأحكام اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي المرفقة.

#### المادة الثانية

يلغى القرار الوزاري رقم ٢٠١٣/٥٣ المشار إليه، كما يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة،  
أو يتعارض مع أحكامها.

#### المادة الثالثة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر في: ٢ من جمادى الأولى ١٤٤٥ هـ

الموافق: ١٦ من نوفمبر ٢٠٢٣ م

د. خلفان بن سعيد بن مبارك الشعيلي

وزير الإسكان والتخطيط العمراني

## اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي

### الفصل الأول

### تعريفات وأحكام عامة

#### المادة ( ١ )

في تطبيق أحكام هذه اللائحة، يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر:

#### ١ - الوزارة:

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

#### ٢ - الوزير:

وزير الإسكان والتخطيط العمراني.

#### ٣ - الاستراتيجية العمرانية:

الإطار الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة والمشروعات التي يتم تنفيذها.

#### ٤ - السياسات العمرانية:

مجموعة من الأطر والمحاور العامة والإجراءات التي تم اعتمادها من الوزارة في الاستراتيجية العمرانية بهدف تحديد وإدارة استخدامات الأراضي وتوجيه التنمية العمرانية في سلطنة عمان.

#### ٥ - المعايير التخطيطية:

مجموعة من المبادئ التوجيهية للتخطيط الحضري التي تم اعتمادها من الوزارة في الاستراتيجية العمرانية أو التي يتم اعتمادها ضمن مشاريع المخططات الهيكلية والتفصيلية.

#### ٦ - المخطط الهيكلي:

المخطط الذي يحدد هيكل استعمالات الأراضي والخدمات والبنية الأساسية على مستوى تجمع عمراني معين لتحقيق الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية بشكل مستدام، ويبين مشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية اللازمة وآليات تنفيذها.

**٧ - المخطط التفصيلي:**

المخطط التنفيذي المفصل لتقسيمات الأراضي والاستعمالات والضوابط التخطيطية للبناء والبرامج التنفيذية على مستوى منطقة محددة، بما يتوافق مع السياسات العمرانية والمعايير التخطيطية.

**٨ - النطاق الحضري:**

نطاق جغرافي محدد في الاستراتيجية العمرانية للمناطق المستهدفة تمييزها وتطويرها بشكل ممنهج بهدف ضبط وتوجيه التوسع الحضري.

**٩ - النطاق الزراعي:**

نطاق جغرافي محدد في الاستراتيجية العمرانية لمناطق التنمية الزراعية أو تعزيز الأمن الغذائي.

**١٠ - مناطق التوسع الحضري:**

المساحات الصالحة للتعمير المقترح إعداد مخطط تفصيلي لها لإضافتها للنطاق الحضري، وفق السياسات العمرانية والمعايير التخطيطية.

**١١ - الجيب التخطيطي:**

المساحة الفضاء غير المخططة الصالحة للتعمير والمحصورة بين المخططات القائمة أو المعتمدة، والمقترح إعداد مخطط تفصيلي لها لإضافتها للنطاق الحضري وفق السياسات العمرانية والمعايير التخطيطية.

**١٢ - التجديد الحضري:**

مشروع لإعادة تطوير وتأهيل والارتقاء بالأحياء العمرانية، وإيجاد حلول تخطيطية وهندسية للمشاكل التي تواجهها، بما يمكن من تدوير مواردها وإمكانياتها لتحقيق تنمية عمرانية شاملة ومستدامة.

**١٣ - المشروعات ذات القيمة المضافة:**

المشروعات الاستثمارية النوعية ذات الجدوى الاقتصادية المرتبطة بالأنشطة التي تحددها الجهات ذات الاختصاص بالمشروع.

١٤ - استعمال الأرض:

الغرض المحدد لاستعمال الأرض حسب المخطط التفصيلي للمنطقة، وطبقاً للتصنيفات الواردة في المعايير التخطيطية.

١٥ - تجزئة الأرض:

عملية فصل القطعة إلى أجزاء صالحة للتعمير بذات الضوابط التخطيطية للقطعة الأصلية، وإصدار سند ملكية ورسم مساحي مستقل لكل قطعة.

١٦ - مشروع تقسيم الأرض:

عملية إعداد المخطط التنفيذي المفصل لتقسيم الأرض القابلة للتقسيم إلى قطع أراضٍ مستقلة، موضحاً به استعمالات الأراضي والضوابط التخطيطية للبناء والمساحات المستقطعة للطرق والخدمات العامة طبقاً لنوع وطبيعة المشروع، وبما يتناسب مع المخطط التفصيلي المعتمد للمنطقة، ووفق المعايير المعتمدة من قبل الوزارة.

١٧ - دمج الأراضي:

عملية ضم أرضين متجاورتين أو أكثر لها سندات ملكية مستقلة، وإصدار سند ملكية ورسم مساحي واحد لها.

١٨ - تعديل الأرض:

إجراء تخطيطي يهدف إلى تحسين وضع قطعة الأرض أو معالجة وضعها التخطيطي، وإصدار سند ملكية ورسم مساحي لها بعد التعديل.

١٩ - استحداث أراض:

إضافة قطعة أرض أو أكثر لمخطط المنطقة في الجيوب التخطيطية أو مناطق التوسع الحضري.

٢٠ - الجهات ذات العلاقة:

الجهات ذات الصلة بتنفيذ المخططات العمرانية وتعميرها وتوفير الخدمات المجتمعية ومرافق وشبكات البنية الأساسية بها.

## المادة ( ٢ )

يعمل بالضوابط التخطيطية المنصوص عليها في هذه اللائحة في المناطق التي لا يوجد بها مخططات هيكلية أو ضوابط تخطيطية خاصة، وبما يتوافق مع السياسات العمرانية والمعايير التخطيطية.

## المادة ( ٣ )

تقدم الطلبات المرتبطة بهذه اللائحة وفق الإجراءات الموضحة في دليل خدمات الوزارة المعتمد، على أن تكون الموافقات التي تصدر بموجب أحكامها صالحة لمدة (٦) ستة أشهر من تاريخ إحالة الطلب إلى دائرة السجل العقاري، وتعتبر الموافقة ملغاة بانقضاء هذه المدة دون استكمال الإجراءات المطلوبة.

## الفصل الثاني

### تنظيم استعمالات الأراضي

## المادة ( ٤ )

يحظر تغيير استعمال الأرض أو زيادة الارتفاع المسموح به على الحد المعتمد المسموح به لكل منطقة، إلا من خلال التحديثات التي تعتمد ضمن المخططات الهيكلية أو التفصيلية المعتمدة، أو مشاريع التجديد الحضري التي تعدها الوزارة، وذلك وفق الضوابط الواردة في هذه المخططات والمشاريع، وبالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

## المادة ( ٥ )

استثناء من حكم المادة (٤) من هذه اللائحة، يجوز تغيير استعمال الأرض أو زيادة الارتفاع المسموح به بشكل متكامل للمنطقة ككل في الحالتين الآتيتين:

١ - تضرر الأرض باستعمالات أو ارتفاعات مجاورة لها مباشرة ومغايرة للاستعمال والارتفاع القائم.

٢ - طلب إقامة المشروعات ذات القيمة المضافة داخل النطاق الحضري، شريطة موافقة المشروع المقترح مع المخططات المعتمدة للمنطقة، على أن يتم استكمال إجراءات تغيير سند الملكية بالاستعمال الجديد بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.

### المادة ( ٦ )

يحظر تغيير استعمال الأراضي الزراعية إلى استعمال آخر غير زراعي، إلا في حالة وقوعها ضمن النطاق الحضري، شريطة ألا تكون مروية بالأفلاج أو العيون، على أن يتم ردم البئر وإزالة الإشغالات قبل تسلم سند الملكية بالاستعمال الجديد، وذلك بعد التنسيق مع وزارة الثروة الزراعية والسمكية وموارد المياه.

### المادة ( ٧ )

في حالة الموافقة على تغيير استعمال الأرض أو زيادة الارتفاع المسموح به، يجوز للوزارة استقطاع المساحة اللازمة للخدمات العامة والمرافق الأساسية من مساحة الأرض دون تعويض عنها.

## الفصل الثالث

### دمج وتجزئة وتقسيم الأراضي

### المادة ( ٨ )

يجوز دمج قطع الأراضي الصادر لها سندات ملكية وفق الضوابط الآتية:

- ١ - ألا تؤثر عملية الدمج على النمط التخطيطي لقطع الأراضي بذات المربع التخطيطي.
- ٢ - أن تكون قطع الأراضي المراد دمجها لها نفس الاستعمال وعدد الطوابق المسموح به.
- ٣ - ألا تؤثر عملية الدمج على شبكة الطرق والممرات ومسارات الخدمات العامة.
- ٤ - ألا يترتب على عملية الدمج زيادة في مساحات قطع الأراضي المدمجة، إلا لدواعٍ تخطيطية.

### المادة ( ٩ )

يجوز تجزئة الأراضي الصادر لها سندات ملكية، شريطة توفر الضوابط الآتية:

- ١ - الالتزام بالاشتراطات التخطيطية لضوابط تجزئة الأراضي المنصوص عليها في الملحق (١) المرفق في هذه اللائحة.
- ٢ - ألا تتعارض التجزئة مع المعايير التخطيطية.
- ٣ - أن يكون لكل قطعة أرض مقسمة مدخل مباشر من أحد الشوارع حسب المعايير التخطيطية.
- ٤ - ألا يترتب على التجزئة فصل المباني القائمة عن الخدمات الخاصة بها.

## المادة ( ١٠ )

تطبق الضوابط المعتمدة من قبل الوزارة بشأن إعداد المخططات التفصيلية، والضوابط التخطيطية المنصوص عليها في المادة (٩) من هذه اللائحة على مشاريع تقسيم الأراضي، وذلك وفقاً للإجراءات الآتية:

١ - يقدم المالك المخطط التنفيذي المفصل لتقسيمات الأراضي، موضحاً به استعمال كل قطعة، والارتفاع المسموح به، والضوابط التخطيطية للبناء، والمساحات المستقطعة للخدمات الأساسية، والطرق والمرافق للبنية الأساسية اللازمة، طبقاً لنوع وطبيعة المشروع وبما يتناسب مع المخطط التفصيلي المعتمد والنمط العام للمنطقة المحيطة، وفق المعايير التخطيطية.

٢ - تتولى الوزارة تحديد مستوى الخدمات والطرق المشار إليها في البند (١) من هذه المادة بما يتناسب مع المنطقة المحيطة والمعايير التخطيطية، وبالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

وتحدد الوزارة الخدمات والطرق التي يتوجب على المالك تنفيذها على نفقته الخاصة حسب حجم وطبيعة مشروع التقسيم، ولا يجوز إصدار سندات الملكية للقطع إلا بعد تنفيذ ذلك.

## المادة ( ١١ )

لا يجوز التعويض عن المساحات المستقطعة للطرق والخدمات العامة في حالة تجزئة الأرض أو تقسيمها.

## الفصل الرابع

### تعديل الأراضي

## المادة ( ١٢ )

لا يجوز تعديل الأراضي إلا في الحالات الآتية:

- ١ - من خلال مشاريع التجديد الحضري.
- ٢ - معالجة وضع تخطيطي معين طرأ على مخطط المنطقة أو قطعة الأرض.
- ٣ - تعديل قطع الأراضي المخصصة للخدمات العامة أو مرافق البنية الأساسية بطلب من الجهة المختصة.

### المادة ( ١٣ )

يجب توفر الضوابط الآتية في حالة تعديل الأرض:

- ١ - دراسة الحالة بشكل شامل ومتكامل للمنطقة المحددة.
  - ٢ - عدم المساس بإحرامات الأودية والسدود والجبال والطرق وخطوط الخدمات والمرافق العامة، وغيرها من الإحرامات.
  - ٣ - ألا يتعارض التعديل مع قطع الأراضي الأخرى المجاورة وانتظامها، أو يلحق ضرراً بها.
- وفي جميع الأحوال، تكون الأولوية عند تعديل الأرض، استحداث أراضٍ أخرى جديدة بذات نسق القطع المجاورة.

### الفصل الخامس

#### استحداث الأراضي

### المادة ( ١٤ )

يجوز استحداث قطع أراضٍ في الجيوب التخطيطية أو في مناطق التوسع الحضري بكافة الاستعمالات وفق الضوابط والآلية المعتمدة من قبل الوزارة بشأن إعداد واعتماد المخططات التفصيلية.

### الفصل السادس

#### الضوابط التخطيطية للبناء

### المادة ( ١٥ )

يعمل بالاشتراطات التخطيطية للبناء على قطع الأراضي السكنية المنصوص عليها في الملحق (٢) المرفق في هذه اللائحة، مع التقيد بالضوابط الأخرى المعمول بها لدى الجهات المعنية بشأن الفتحات والتهوية والمداخل ومواقف السيارات والملاحق وغيرها.

وفي جميع الأحوال، يجب مراعاة الوضع القائم للمباني المجاورة بحيث تكون على خط بناء منظم ومنسجم بصرياً.



## المادة ( ١٦ )

يعمل في شأن الضوابط التخطيطية للبناء متعدد الطوابق على الأراضي والاستخدامات (سكني شقق/ سكني تجاري/ تجاري) بالآتي:

١ - الأراضي التي تقل مساحتها عن (١٥٠٠م<sup>٢</sup>)، يجب الالتزام بالارتدادات والضوابط التخطيطية المعتمدة من الوزارة الموضحة بالرسومات المساحية، مع الحفاظ على خط بناء منتظم ومنسجم بصريا مع القطع المجاورة.

٢ - الأراضي ذات المساحات من (١٥٠٠م<sup>٢</sup>) إلى (٢٥٠٠م<sup>٢</sup>)، يجب الالتزام بالارتدادات والضوابط التخطيطية المعتمدة من الوزارة الموضحة بالرسومات المساحية، بحيث لا تزيد نسبة البناء على ٦٠٪ من المساحة الكلية للقطعة، مع الحفاظ على خط بناء منتظم ومنسجم بصريا مع القطع المجاورة.

٣ - الأراضي ذات المساحات الأكثر من (٢٥٠٠م<sup>٢</sup>)، يجب أن يلتزم المالك بتقديم خرائط الموقع العام إلى المديرية المختصة في الوزارة لدراستها واعتمادها وفق المعايير التخطيطية.

وفي جميع الأحوال، يجب الالتزام بتوفير المواقع اللازمة للسيارات داخل حدود القطع التي تكون مساحتها (٧٥٠م<sup>٢</sup>) فأكثر.

## المادة ( ١٧ )

يجب الالتزام عند البناء على الأراضي الصناعية بالارتدادات والضوابط التخطيطية المعتمدة من الوزارة الموضحة بالرسومات المساحية للأرض، بحيث لا تزيد نسبة البناء على ٦٠٪ من المساحة الكلية للقطعة، مع الحفاظ على خط بناء منتظم ومنسجم بصريا مع القطع المجاورة.

كما يجب الالتزام بتوفير المواقع اللازمة للسيارات داخل حدود القطعة حسب حجم وطبيعة النشاط الصناعي.

### المادة ( ١٨ )

يجوز الموافقة على بناء منزل واحد فقط على مساحة لا تزيد على (٥٠٠م<sup>٢</sup>) من مساحة الأرض الزراعية، شريطة توفر الضوابط الآتية:

١ - أن تكون الأرض الزراعية صادرا بها سند ملكية.

٢ - ألا تقل مساحة الأرض الزراعية عن ثلاثة أفدنة (١٢٦٠٠م<sup>٢</sup>).

٣ - ألا تكون الأرض مروية بالأفلاج أو العيون.

٤ - توفر الطرق والمداخل والخدمات اللازمة للمنزل.

### المادة ( ١٩ )

يجوز إقامة المشروعات الاستثمارية الزراعية ذات القيمة المضافة على الأراضي الواقعة في النطاق الزراعي، وذلك بعد موافقة وزارة الثروة الزراعية والسمكية وموارد المياه.

### المادة ( ٢٠ )

فيما عدا الأراضي الزراعية المروية بالأفلاج أو العيون، يجوز الموافقة على استقطاع مساحة المنزل القائم على الأرض الزراعية الواقعة داخل النطاق الحضري، أو استقطاع جزء منها للاستخدام السكني، شريطة تطبيق الاشتراطات التخطيطية لضوابط تجزئة الأراضي المنصوص عليها في الملحق (١) المرفق في هذه اللائحة.

ملحق ( ١ )

الاشتراطات التخطيطية لضوابط تجزئة الأراضي

الاشتراطات أخرى	الحد الأدنى لعرض واجهة القطعة على الطريق	الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض الواحدة	الاستعمال
١ - يسمح ببناء فيلا سكنية واحدة. ٢ - مواقف السيارات داخل حدود القطعة.	١٠ أمتار	٣٠٠ م <sup>٢</sup>	سكني (فيلا - منزل بضياء)
١ - مواقف السيارات داخل حدود القطعة. ٢ - تراعى المعايير التخطيطية الخاصة بالاستعمالات التجارية الأخرى المحددة في الاستراتيجية العمرانية أو الصادر لها لوائح خاصة بها (مركز تجاري - قاعة مناسبات - مجمع طبي - محطة وقود - عيادة خاصة - مدرسة خاصة - الكليات والجامعات - معارض السيارات... الخ).	١٥ مترا ٢٠ مترا ٢٥ مترا	للارتفاعات حتى طابقين ٤٠٠ م <sup>٢</sup> للارتفاعات من ثلاثة طوابق حتى ستة طوابق ٧٥٠ م <sup>٢</sup> للارتفاعات أكثر من ستة طوابق ١٠٠٠ م <sup>٢</sup>	سكني شقق / سكني تجاري / تجاري
١ - توفير مواقف للسيارات والخدمات اللازمة داخل حدود القطعة.	٣٠ مترا	١٠٠٠ م <sup>٢</sup>	صناعي

تابع: ملحق ( ١ ) الاشتراطات التخطيطية لضوابط تجزئة الأراضي

الاستعمال	الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض الواحدة	الحد الأدنى لعرض واجهة القطعة على الطريق	اشتراطات أخرى
زراعي (في النطاق الزراعي)	ثلاثة أفدنة (١٢٦٠٠ م <sup>٢</sup> )	غير محدد	١ - فيما عدا الأراضي الزراعية المروية بالأفلاج أو العيون، يجوز تجزئة الأرض الزراعية بنفس الاستخدام الزراعي على أن يكون مصدر الري مشتركاً. ٢ - لا يجوز فصل أو استقطاع المنشآت القائمة عن الأراضي الزراعية داخل النطاقات الزراعية أو استقطاع جزء منها للاستخدام غير الزراعي.
استعمالات أخرى	حسب اللوائح الصادرة من الجهة المعنية، وبما لا يتعارض مع المعايير التخطيطية.		

ملحق ( ٢ )

الاشتراطات التخطيطية للبناء على قطع الأراضي السكنية

مواقف السيارات	الحد الأدنى للارتدادات		نسبة البناء (%)	مساحة الأرض (بالمتر المربع)
	جانبي - خلفي (بالمتر)	الأمامي (بالمتر)		
	حسب طبيعة موقع الأرض والأراضي المجاورة، مع مراعاة الاشتراطات الخاصة بارتدادات الفتحات والتهوية والمدخل.		١٠٠ %	التي تقل مساحتها عن ٣٠٠
داخل حدود القطعة.	١,٥	٣	تطبق الارتدادات الموضحة كحد أدنى للمبنى الرئيسي.	٤٠٠ - ٣٠٠
	٢	٣		٥٩٩ - ٤٠١
	٢	٤		٨٩٩ - ٦٠٠
	٢	٦		١٢٠٠ - ٩٠٠
	يعتمد على الموقع العام من دوائر التخطيط العمراني، وفق الضوابط المعتمدة لإقامة المجمعات السكنية.			مساحتها أكثر من ١٢٠٠