

## وزارة الإسكان

### قرار وزاري

رقم ٢٠١٣/٥٣

### بإصدار اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي

استنادا إلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ ،  
وإلى نظام استحقاق الأراضي الحكومية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٤/٨١ ،  
وإلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ،  
وإلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٨/٣ بتحديد اختصاصات وزارة الإسكان واعتماد هيكلها  
التنظيمي ،  
وإلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٢/٣٢ بإسناد بعض الاختصاصات ،  
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

### تقرر

#### المادة الأولى

يعمل بأحكام اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي المرفقة .

#### المادة الثانية

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 : ٤ من رجب ١٤٣٤ هـ

الموافق : ١٤ من مايو ٢٠١٣ م

سيف بن محمد بن سيف الشيبلي

وزير الإسكان

## اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي

### المادة ( ١ )

- يعمل في شأن تخطيط الأراضي التي لا يوجد بها مخططات هيكلية بالضوابط الآتية :
- ١ - تحديد اتجاهات النمو العمراني بما يتوافق مع النمو الطبيعي للولاية ويتلافى حدوث العشوائية .
  - ٢ - تحديد مواقع المخططات التفصيلية للاستعمالات المختلفة حسب طبيعة ومقومات كل موقع ، وبما يحقق التناسق والانسجام في استعمالات الأراضي .
  - ٣ - ربط مواقع المخططات التفصيلية تخطيطيا ببعضها بشبكة طرق بمختلف مستوياتها في كل موقع وفقا للمعدلات والمعايير التخطيطية ، وربطها مع المركز الرئيسي للولاية أو اقتراح مركز رئيسي آخر بديل .
  - ٤ - تحديد النطاق العمراني للولاية وفقا لحركة واتجاهات النمو السكاني لها والتوسعات المستقبلية ، وبما يتواءم والمحددات الطبيعية والتخطيطية للولاية .

### المادة ( ٢ )

- يعمل في شأن المخططات التفصيلية للأراضي بالضوابط الآتية :
- ١ - تحديد حجم الاستيعاب الأمثل لعدد السكان بالموقع للوصول إلى كثافة سكانية محددة وفق المعدلات والمعايير التخطيطية ، وتوازن الخدمات مع عدد السكان .
  - ٢ - تحديد كافة الخدمات اللازمة لمتطلبات السكان المتوقع استيعاب الموقع لهم .
  - ٣ - تحديد مواقع الخدمة الملائمة ، ووضعها في المكان المناسب لسهولة الوصول إليها .
  - ٤ - تحديد شبكة الطرق بالمخطط حسب المستويات المتدرجة وفقا للمعدلات والمعايير التخطيطية ، وربطها بالتجمعات العمرانية الأخرى القائمة والمقترحة بالموقع ، مع تحديد احتياجات السكان اللازمة للوصول إلى أماكن الخدمات ، وفصلها عن حركة وسائل النقل المختلفة .

- ٥ - توفير المساحات اللازمة لاستيعاب كافة الخدمات والمرافق العامة وبصفة خاصة الكهرباء والمياه والصرف الصحي والهاتف ومواقف السيارات بما يتناسب مع الاستعمال المحدد للأرض وعدد طوابقها ، مع ترك إحرامات كافية للطرق المحتمل توسعتها مستقبلا .
- ٦ - تحديد ارتفاعات المباني بما ينسجم مع الاستعمال السائد ، والارتفاعات القائمة ، ويتناسب مع سعة الطرق والفراغات المحيطة بها والمواقف .

### المادة ( ٣ )

لا يجوز تغيير استعمال قطعة أرض واحدة إلا إذا كانت متأثرة باستعمالات القطع المجاورة لها .

### المادة ( ٤ )

يجوز دمج قطع الأراضي شريطة توافر الضوابط الآتية :

- ١ - أن تكون للقطع المراد دمجها سندات تملك .
- ٢ - عند دمج قطع أراض مختلفة الاستعمال ، يجب فصل الأرض الناتجة من الدمج عن الأرض المجاورة لها التي تبايرها في الاستعمال .
- ٣ - عند دمج قطع أراض مختلفة الاستعمال ، يجب التقيد بالاستعمال السائد في المخطط .
- ٤ - ألا تؤثر عملية الدمج على النمط التخطيطي بالموقع والطرق والممرات والخدمات القائمة به .
- ٥ - ألا تزيد مساحة قطعة الأرض الناتجة من الدمج على المساحة الكلية لقطع الأراضي المدمجة .

### المادة ( ٥ )

يجوز تقسيم الأراضي شريطة توافر الضوابط الآتية :

- ١ - ألا تقل مساحة قطعة الأرض السكنية الواحدة بعد التقسيم عن (٤٠٠ م<sup>٢</sup>) أربعمئة متر مربع شريطة توفير الحد الأدنى للخدمات وفقا للمعدلات والمعايير التخطيطية .

- ٢ - ألا تقل مساحة قطعة الأرض السكنية التجارية أو التجارية الواحدة بعد التقسيم عن (٧٥٠ م<sup>٢</sup>) سبعمائة وخمسين مترا مربعا شريطة توفير الحد الأدنى للخدمات وفقا للمعدلات والمعايير التخطيطية .
- ٣ - ألا يتعارض التقسيم مع النمط التخطيطي للموقع .
- ٤ - أن يكون لكل قطعة أرض مدخل مباشر من حرم أحد الشوارع الخاصة بالتقسيم بعرض لا يقل عن (١٥) خمسة عشر مترا أو التي كانت قائمة من قبل .
- ٥ - ألا تزيد نسبة خصم المساحة المخصصة للخدمات على ( ٣٠ % ) من المساحة الكلية لقطعة الأرض المراد تقسيمها .

#### المادة ( ٦ )

لا يجوز النظر في طلبات التمديد بالمخططات التفصيلية إلا بعد اكتمال تعميمها شريطة اتباع الأسس التخطيطية الآتية :

- ١ - عدم المساس بإحرامات الأودية والجبال والطرق وخطوط الخدمات والمرافق العامة والفراغات المخصصة للمنفعة العامة .
- ٢ - أن يهدف التمديد إلى تحسين وضع القطعة الأصلية .
- ٣ - ألا تكون مساحة التمديد صالحة لاستحداث قطعة أخرى .
- ٤ - أن يتعذر الانتفاع بمساحة التمديد إلا لطالبه ، وفي حالة الاشتراك في الانتفاع تقسم مساحة التمديد بالتساوي بينهم .
- ٥ - ألا يكون قد صدر بشأن مساحة التمديد مخالفة من البلدية المختصة .
- ٦ - عدم الإضرار بالقطع المجاورة .
- ٧ - ألا تكون المساحة المطلوب تمديدها محلا للنزاع .
- ٨ - ألا تتجاوز مساحة التمديد نصف مساحة قطعة الأرض الأصلية .

#### المادة ( ٧ )

مع عدم الإخلال بالمادة السابقة لا يجوز التمديد في الحالات الآتية :

- ١ - تمديد قطعة الأرض الواحدة أكثر من مرة .
- ٢ - تمديد قطع الأراضي المقسمة التي سبق تمديدها .

٣ - تمديد قطع الأراضي الزراعية .

٤ - تمديد قطع الأراضي الواقعة في الأحياء والقرى القديمة .

### المادة ( ٨ )

يجوز استحداث قطع أراضٍ شريطة توافر الضوابط الآتية :

١ - أن تكون القطعة المستحدثة متوافقة مع طبيعة الموقع .

٢ - أن تكون القطعة المستحدثة متناسبة مع القطع المجاورة لها شريطة مراعاة المعدلات والمعايير التخطيطية .

٣ - عدم المساس بإحرامات الأودية والجبال والطرق وخطوط الخدمات والمرافق العامة والفراغات المخصصة للمنفعة العامة ، وبصفة خاصة تلك الأراضي المخصصة للمساجد والحدائق والمتنزهات العامة .

### المادة ( ٩ )

يجوز تعديل شكل قطع الأراضي لجعلها منتظمة أو إزاحتها لتفادي التأثير شريطة توافر الآتي :

١- ألا يتعارض التعديل مع قطع الأراضي المجاورة وانتظامها .

٢- ألا يؤثر على الخدمات والمرافق العامة .