وزارة الإسكـان

قــرار وزاري

رقـم ٥٣ / ٢٠١٣

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 .

تقــرر

المـادة الأولـــى

يعمل بأحكام اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي المرفقة .

المـادة الثانيـــة

يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة أو يتعارض مع أحكامها .

المـادة الثالثـــة

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

صدر في : ٤ من رجـــب ١٤٣٤هـ

الموافــق : ١٤ من مايـــو ٢٠١٣م

سيف بن محمد بن سيف الشبيبي

وزيـــــر الإسكـــــان

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 .

المـادة (٣)

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

المـادة (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 تغايرها 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 .

المـادة (٥)

يجوز تقسيم الأراضي شريطة توافر الضوابط الآتية :

١ - ألا تقل مساحة قطعة الأرض السكنية الواحدة بعد التقسيم عن (٤٠٠ م٢) أربعمائة 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 م٢) 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 .

المـادة (٦)

لا يجوز النظر في طلبات التمديد بالمخططات التفصيلية إلا بعد اكتمال تعميرها 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 تجاوز مساحة التمديد نصف مساحة قطعة الأرض الأصلية .

المـادة (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 .

المـادة (٨)

يجوز استحداث قطع أراض 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 .

المـادة (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 .