



قرار وزاري رقم (٢٠٢٤/٢٦٠)

بشأن تنظيم الاختصاصات في قطاعي الإسكان والتخطيط العمراني

- استنادا إلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠ / ٥ ،
- وإلى قانون تنظيم الانتفاع بأراضي سلطنة عمان الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨١ / ٥ ،
- وإلى اللائحة التنفيذية لتنظيم الانتفاع بأراضي سلطنة عمان الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٢ / ٨٨ ،
- وإلى نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩ / ٤٨ ،
- وإلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨ / ٢ ،
- وإلى قانون الإسكان الاجتماعي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٠ / ٣٧ ،
- وإلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٠ / ٩٣ بتعديل مسمى وزارة الإسكان إلى وزارة الإسكان والتخطيط العمراني وتحديد اختصاصاتها واعتماد هيكلها التنظيمي ،
- وإلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٢١ / ٤٢ في شأن منح الأراضي الحكومية ،
- وإلى اللائحة التنفيذية لنظام تمليك الشقق والطبقات والمحلات الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٨٩ / ٥٠ ،
- وإلى اللائحة التنفيذية لقانون الإسكان الاجتماعي الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠١١ / ٦ ،
- وإلى لائحة القيم والرسوم والأثمان التي تحصلها وزارة الإسكان والتخطيط العمراني الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠١٦ / ٩٢ ،
- وإلى القرار الوزاري رقم ٢٠٢٣ / ١١١ بشأن التفويضات في قطاع التخطيط العمراني ،
- وإلى اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠٢٣ / ٢٢٠ ،
- وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .





- ٢ -

تقرر المادة الأولى

لمديري عموم الإسكان والتخطيط العمراني بالمحافظات في سبيل تنفيذ أعمالهم ممارسة الاختصاصات المرفقة بالملحق رقم (١).

المادة الثانية

لمديري الدوائر المختصة ومديري الإسكان والتخطيط العمراني بالمديريات العامة للإسكان والتخطيط العمراني بالمحافظات في سبيل تنفيذ أعمالهم ممارسة الاختصاصات المرفقة بالملحق رقم (٢).

المادة الثالثة

لرؤساء الأقسام المختصة بالمديريات العامة للإسكان والتخطيط العمراني بالمحافظات في سبيل تنفيذ أعمالهم ممارسة الاختصاصات المرفقة بالملحق رقم (٣).

المادة الرابعة

لمدير عام الأراضي ومديري عموم الإسكان والتخطيط العمراني بالمحافظات التوقيع الإلكتروني على عقود الانتفاع للأراضي المعروضة عبر منصة تطوير بعد اعتماد الوزير.

المادة الخامسة

على الموظفين الالتزام بأحكام القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها في الوزارة عند ممارسة اختصاصاتهم المنصوص عليها في هذا القرار.

المادة السادسة

على مديري عموم الإسكان والتخطيط العمراني الالتزام بتنفيذ الأحكام والقرارات والأوامر القضائية وفق الآتي :
- إذا كانت الوزارة طرفاً في الدعوى وكان الحكم نهائياً وبتاً فيتم التنفيذ فوراً.

.../...





- ٣ -

- إذا لم تكن الوزارة طرفاً في الدعوى وتضمن الحكم ما يتعارض مع القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فيتم مخاطبة المحكمة المختصة وبيان أوجه التعارض فإذا أمرت المحكمة رغم ذلك بوجوب التنفيذ فينفذ الحكم.

المادة السابعة

لمديري عموم الإسكان والتخطيط العمراني اعتماد تصحيح الأخطاء المادية والحسابية في المذكرات التخطيطية والإسكانية المعتمدة، والتي تقع ضمن اختصاصاتهم المقررة فيه، شريطة ألا يؤثر التعديل على الرأي المعتمد.

المادة الثامنة

يفوض مديري عموم الإسكان والتخطيط العمراني في منح حق الإنتفاع للأراضي وفقاً للبنود (٤، ٥، ٦، ٧، ٨)، من أولاً (أ) بالملحق رقم (١).

المادة التاسعة

يفوض مديري عموم الإسكان والتخطيط العمراني في اعتماد توصيات لجان إثبات وتسجيل الملك بتمليك ما لا يزيد عن مساحة (٥٠٠٠ م^٢) خمسة آلاف متر مربع واعتماد كافة توصيات لجان إثبات وتسجيل الملك المرفوضة.

المادة العاشرة

يلغى القرار الوزاري رقم (٢٠٢٣/١١١) المشار إليه، كما يلغى كل ما يخالف هذا القرار أو يتعارض مع أحكامه.

المادة الحادي عشر

على المعنيين بالأمر بتنفيذ هذا القرار ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره.

د. خلفان بن سعيد بن مبارك الشعيلي
وزير الإسكان والتخطيط العمراني



صدر في: ٦ ذي الحجة ١٤٤٥هـ
الموافق: ١٣ يونيو ٢٠٢٤م





الملحق رقم (١)

اختصاصات مديري العموم بالمديريات العامة للإسكان والتخطيط العمراني بالمحافظات

أولاً: قطاع الإسكان

أ- الأراضي :

م	الاختصاص
١	اعتماد كشوفات التعويض للأراضي المتأثرة تخطيطياً أو المتأثرة بأحد المشاريع التنموية بالمحافظة وفق محضر لجان التعويض عن الأراضي المتأثرة وفقاً لأحكام القرار الوزاري رقم (٢٠٢٣/١٥٢).
٢	اعتماد المواقع التي يتم تحديدها لخدمة (خطط أرضك) على أن تكون تلك المواقع في القرى التي لا يوجد بها مخططات سكنية أو أراضي شاغرة، واعتماد الأراضي التي يتم اختيارها في المواقع المحددة لخدمة (خطط أرضك) بعد الدراسة الفنية.
٣	إعتماد تحديد المخططات المتوفرة وربطها بالطلبات وفق العنوان الدائم والقرى المجاورة بمنصة (اختر أرضك).
٤	اعتماد حق الانتفاع في الأراضي المرتبطة بتنفيذ مشاريع حكومية لمدة مؤقتة لا تتجاوز مدة إنشاء المشروع.
٥	اعتماد حق الانتفاع للعزب والحظائر في المخططات المعتمدة بعد موافقة الجهات المعنية.
٦	اعتماد حق الانتفاع للمناحل بعد موافقة الجهات المعنية (كمشاريع مؤقتة) بمساحات لا تزيد عن (٢٥٠٠م ^٢) خمسمائة متر مربع.
٧	اعتماد حق الانتفاع لأبار المياه بعد موافقة الجهات المعنية بمساحات لا تزيد عن (٢١٠٠م ^٢) مائة متر مربع.
٨	اعتماد حق الانتفاع لمشاريع الخدمات الحكومية (الكهرباء، المياه، الصرف الصحي، والاتصالات) بمساحات لا تزيد عن (٢٠٠٠٠م ^٢) عشرين ألف متر مربع.
٩	إلغاء عقود الانتفاع للأراضي الفضاء بعد مرور سنتين دون استغلال شريطة موافقة الوزير.

.../...





م	الاختصاص
١٠	إلغاء اعتماد الأرض المخصصة بالانتفاع للمستثمر في حال عدم قيامه باستكمال إجراءات إبرام العقد خلال مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ ترسيبها بالمزاد له أو من تاريخ إخطاره بالقرار على أن يتم استيفاء موافقة الوزير على الإلغاء.
١١	اعتماد التنازل عن عقود الانتفاع بعد التأكد من استغلال الأرض في النشاط المحدد بالعقد مع ضرورة توفر التقييم لقيمة الأشغال وفق الضوابط المقررة.
١٢	إضافة أو تغيير النشاط المسجل في عقود الانتفاع للاستعمال التجاري والصناعي إلى نشاط آخر، وتغيير النشاط الزراعي إلى نشاط آخر شريطة موافقة اللجنة الفنية الرئيسية لتنظيم الانتفاع بالأراضي الزراعية، عدا العقود المبرمة بنظام المزايدة أو الفرص الاستثمارية المطروحة في منصة تطوير.

ب- المساعدات الإسكانية :

م	الاختصاص
١	اعتماد استبدال الأراضي التي لا تتوفر بها خدمات خارد الولايات التي لا توجد بها مشاريع أو مخططات صروح لتنفيذ طلبات المساعدات السكنية، والتي آلت إلى الاستفادة بالمنح أو الهبة أو الإرث، بأخرى بها خدمات عبر برنامج (أختر أرضك)، شريطة إتمام بناء الوحدة السكنية على القطعة المستبدلة، أو استبدالها بوحدات سكنية من مشاريع صروح، أو المدن المستقبلية.
٢	اعتماد الزيادة في الدخل لطلبات المساعدات السكنية بما لا يزيد عن (٥٠) خمسون ريالاً عمانياً من إجمالي الدخل المعتمد بعد العرض على لجنة المساعدات السكنية.
٣	البت في التظلمات التي يقدمها ذوو الشأن من قرارات لجان المساعدات السكنية بعد دراستها من قبل أقسام الشؤون القانونية بالمديريات.





ثانيا : قطاع التخطيط العمراني

م	الاختصاص
١	اعتماد المخططات العامة التفصيلية لمناطق التوسع الحضري والجيوب التخطيطية المقترح إضافتها للنطاق الحضري ، حسب الخطة السنوية للوزارة لتنفيذ توجهات الاستراتيجية الوطنية للتنمية العمرانية والمخطط الإقليمي للمحافظة ، وبما لا يزيد عن (٥٠) خمسون قطعة أرض لكل موقع بالإضافة إلى الخدمات اللازمة ، وفق السياسات والمعايير الوطنية واللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي .
٢	اعتماد المواقع المقترح تخصيصها للخدمات الواقعة خارج المخططات المعتمدة بما لا يزيد عن (٢٢٠٠٠٠) عشرين ألف متر مربع لكل موقع خلال مدة لا تزيد عن ثلاثة أسابيع بعد استيفاء موافقة الجهات المختصة وامكانية توسعة المواقع القائمة بما لا يجاوز المساحة المحددة ، وفق الضوابط التخطيطية .
٣	اعتماد خرائط الموقع العام لقطع الأراضي وفق المدون بالرسومات المساحية الصادرة لها ووفق اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي .
٤	اعتماد الخرائط التعميرية لإضافة النشاط التجاري لملاعب الفرق الأهلية .
٥	اعتماد المواقع المقترح تخصيصها للعزب ، والمخططات التفصيلية لها حسب الضوابط المعمول بها شريطة ألا يتعارض ذلك مع السياسات المعتمدة للنطاق التخطيطي الواقعة فيه ، واعتماد مواقع آبار المياه بعد استيفاء موافقة الجهات المختصة .
٦	اعتماد المواقع المقترح تخصيصها لمشاريع الأمن الغذائي وبما لا يزيد عن مساحة (١٠٠) مائة فدان لكل موقع بعد موافقة اللجنة الفنية الفرعية لتنظيم الانتفاع بالأراضي الزراعية ، شريطة ألا يتعارض ذلك مع السياسات المعتمدة للنطاق التخطيطي الواقع فيه ، ووفقا للضوابط التخطيطية .
٧	إعتماد دمج قطع الأراضي الصادر بها سندات ملكية، بذات استعمالها بدون زيادة في المساحة الكلية بعد الدمج ، ووفق الضوابط التخطيطية .





م	الاختصاص
٨	اعتماد تقسيم قطع الأراضي الصادر بها سندات ملكية بما لا تزيد مساحتها (٢٤٢٠٠٠ م ^٢) اثنان وأربعون ألف متر مربع، مع الحرص على تطبيق المعايير التخطيطية المعمول بها في إعداد المخططات التفصيلية خصوصاً المتعلقة بالخدمات والمرافق العامة وفق السياسات والمعايير الوطنية واللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي.
٩	اعتماد المساحة المشغولة الزائدة لقطع الأراضي الزراعية الصادر بها سندات ملكية، وفق السياسات والمعايير الوطنية والضوابط الآتية: ١- ألا تكون الزيادة واقعة في احرامات الاودية والجبال والطرق وخطوط الخدمات والمرافق العامة والمساحات المخصصة للمنفعة العامة. ٢- أن تكون المساحة الزائدة مشغولة وقائمة بالمواد الثابتة قبل تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٥ م. ٣- ألا تكون القطعة سبق تمديدها أو اعتماد مساحتها زائدة لها أو رفضها من لجان إثبات وتسجيل الملك. ٤- ألا تتجاوز المساحة الزائدة أكثر من (٥%) من المساحة الاجمالية للأرض الزراعية. ٥- أن تكون المساحة الزائدة مزروعة وقائمة بالأشجار المثمرة وليست الزراعة الموسمية. وما زاد عن (٥%) يعرض على اللجنة الفنية الفرعية لتنظيم الانتفاع بالأراضي الزراعية بالمحافظات وترفع توصياتها للوزير، شريطة الالتزام بالضوابط الواردة أعلاه. وفي جميع الأحوال على مديري العموم اتخاذ كل ما يلزم لإزالة جميع التعديات الواقعة على الأراضي الحكومية بالتنسيق مع البلدية المختصة واحاطة المجلس البلدي بالتعديات المرصودة.
١٠	اعتماد المساحة المشغولة الزائدة لقطع الأراضي السكنية الصادر بها سندات ملكية، وفق السياسات والمعايير الوطنية والضوابط الآتية: ١- ألا تكون القطعة واقعة ضمن مخطط معتمد. ٢- ألا تكون الزيادة واقعة في احرامات الاودية والجبال والطرق وخطوط الخدمات والمرافق العامة والمساحات المخصصة للمنفعة العامة.

.../.../...





الاختصاص	م
٣- أن تكون المساحة الزائدة مشغولة وقائمة بالمواد الثابتة قبل تاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١ م.	
٤- ألا تكون القطعة سبق تمديدها أو اعتماد مساحتها زائدة لها أو رفضها من لجان إثبات وتسجيل الملك.	
٥- ألا تتجاوز المساحة الاجمالية للقطعة السكنية مع الزيادة (٢١٠٠٠) ألف متر مربع.	
وعلى مديري العموم اتخاذ كل ما يلزم لإزالة جميع التعديات الواقعة على الأراضي الحكومية بالتنسيق مع البلدية المختصة وإحاطة المجلس البلدي بالتعديات المرصودة.	

.../...





-٦-

الملحق رقم (٢)

اختصاصات مدراء الدوائر

أولاً : قطاع الإسكان

الاختصاص المسند	المدير المختص
تجديد عقود الانتفاع للسنة الثانية للأراضي الفضاء ، على أن يرفق المنتفع ما يثبت جدية إقامة المشروع ، وتكون كآخر مهلة لتنفيذ المشروع .	- مدير دائرة الاسكان والتخطيط العمراني . - مدير دائرة الأراضي .
إعتماد تجديد جميع عقود الانتفاع لمختلف استعمالات الأراضي ، وفقاً للضوابط المقررة والمعتمدة .	
إعتماد إلغاء عقد الانتفاع عند التقدم بالطلب من جانب المنتفع بعد إزالة أي إشغالات في الأرض وسداد جميع المستحقات المالية- إن وجدت ..	
توقيع الأوامر التشغيلية لمشاريع المساعدات السكنية .	
إعتماد الموافقة على شراء مسكن جاهز لبرنامج المساعدات السكنية .	- مدير دائرة الاسكان والتخطيط العمراني . - مدير دائرة الاسكان الاجتماعي .
الموافقة على تمديد فترة المشروع للمقاولين وفقاً لمبررات واضحة ولمرة واحدة .	
إعتماد عقود المقاولات الخاصة بتنفيذ المساعدات السكنية وصرف الدفعات المالية .	
إعتماد وتوقيع سندات الملكية لأبناء دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والاجانب .	
نقل قيد عدم جواز بيع الأراضي الممنوحة إلا بعد إتمام البناء في الحالات الآتية :	- مدير دائرة الاسكان والتخطيط العمراني . - مدير دائرة السجل العقاري .
أ- التصرف بالبيع أو المبادلة لغرض شراء أرض سكنية بديلة لا تقل قيمتها السوقية وفق جداول الأسعار المعتمدة بالوزارة عن الأرض محل التصرف .	
ب- نقل الأرض للورثة مع إبقائها محملة بقيد عدم جواز البيع إلا بعد إتمام البناء .	
إعتماد سند الانتفاع بمسكن اجتماعي بعد التسجيل بنظام معلومات الأراضي .	





ثانيا : قطاع التخطيط العمراني

الاختصاص المسند	المدير المختص
إعتماد دمج قطع الأراضي الصادر بها سندات ملكية ، بذات استعمالها بما لا يزيد عن (١٠) عشر قطع بدون زيادة في المساحة الكلية بعد الدمج ، ووفق الضوابط التخطيطية .	
اعتماد تقسيم قطع الأراضي الصادر بها سندات ملكية ، بما لا يزيد عن مساحة (٢٢١٠٠٠) واحد وعشرون ألف متر مربع ، ولمرة واحدة فقط ، مع الحرص على تطبيق المعايير التخطيطية المعمول بها في إعداد المخططات التفصيلية خصوصا المتعلقة بالخدمات والمرافق العامة وفق السياسات والمعايير الوطنية واللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي .	
إعتماد تقسيم المباني والوحدات العقارية وفقا لنظام تمليك الشقق والطبقات ، طبقا للنموذج المعتمد للرسم المساحي المخصص لهذا النوع من التقسيم .	- مدير دائرة الاسكان والتخطيط العمراني
إعتماد تعديل شكل قطع الأراضي أو زحزحتها لتفادي التأثير وبذات مساحتها ، شريطة عدم خروج كامل الأرض بعد التعديل عن حدود الأرض السابقة ، ووفقا للضوابط التخطيطية .	- مدير دائرة التخطيط العمراني
إعتماد إضافة منزل سكني أو استقطاع أرض سكنية من الأراضي الزراعية التي بها سند ملكية وفق الضوابط المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي .	
إعتماد تسكين قطع الأراضي الصادر بها سندات ملكية بذات الاستعمال أو استعمال آخر وفقا للمخطط التفصيلي المعتمد ، واستكمال إجراءات تغيير استعمال قطع الأراضي الواقعة ضمن المنطقة المعتمدة شريطة توفر مذكرة الاعتماد وخارطة واضحة لتلك الحدود .	





٨-

الملحق رقم (٣)

اختصاصات رؤساء أقسام التخطيط العمراني

الاختصاص المسند	رئيس القسم المختص
التوقيع على الرسومات المساحية للقطع الواقعة داخل وخارج المخططات المعتمدة ، الموضحة وغير الموضحة على خرائط الوزارة ، أو التي بها رسومات مساحية تشتمل أو لا تشتمل على إحداثيات حقيقية ، وبذات مساحتها .	- رئيس قسم تنفيذ المخططات - رئيس قسم التخطيط العمراني
إعتماد دمج قطع الأراضي الصادر بها سندات ملكية ، بذات استعمالها بما لا يزيد عن (٥) خمس قطع بدون زيادة في المساحة الكلية بعد الدمج ، ووفق الضوابط التخطيطية .	
إعتماد تقسيم المباني والوحدات العقارية وفقا لنظام تمليك الشقق والطبقات ، طبقا للنموذج المعتمد للرسم المساحي المخصص لهذا النوع من التقسيم بما لا يزيد عن (١٠) عشر وحدات عقارية ، ووفقا للضوابط التخطيطية .	
اعتماد مسارات الخدمات ، وإسقاطها على الخرائط التخطيطية ، شريطة ألا تؤثر على الخدمات أو المرافق العامة الأخرى أو تتداخل مع أملاك الغير .	- رئيس قسم المساحة والخرائط - رئيس قسم التخطيط العمراني
إعتماد الرفوعات المساحية المعدة من قبل المهندسين وفني المساحة في الوزارة أو من مكاتب الاستشارات الهندسية المصرح لها بذلك .	
البت في طلبات بيع الخرائط الورقية والرقمية وفقا للنظم واللوائح المعتمدة .	

