

OMAN

سلطنة عُمان
وزارة الاسك
ان

التقرير الوطني
للمستوطنات البشرية
(الموئل الثاني)

يونيو ١٩٩٥م

قائمة المحتويات

الصفحة	
٩	المقدمة:
١١	الفصل الأول: الخصائص العامة لسلطنة عمان
١١	١/١ الخصائص الجغرافية والمقومات الطبيعية
١٨	٢/١ الخصائص الديموغرافية والتركيبية السكانية
٢٠	٣/١ النسق العمراني (الخصائص العامة للمساكن والحيارات)
٢٣	٤/١ المؤشرات والخصائص الاقتصادية
٢٦	٥/١ المؤشرات والخصائص الاجتماعية
٢٩	٦/١ المؤشرات والخصائص الثقافية
٣١	الفصل الثاني: تقييم سياسات الاسكان والتنمية الحضرية وأثرها على البيئة وأداء قطاع الاسكان ومشاكله
٣١	١/٢ سياسات الاسكان والتنمية الحضرية في السلطنة
٣٢	١/٢-١ سياسات تنظيم الأراضي وتوزيعها والتسجيل العقاري
٣٤	٢/١-٢ برنامج المساكن الاجتماعية
٣٤	٣/١-٢ برنامج المساعدات السكنية
٣٥	٤/١-٢ برنامج القروض السكنية الميسره
٣٦	٥/١-٢ سياسات الاسكان لبعض المؤسسات الحكومية والأهلية
٣٧	٦/١-٢ سياسات واجراءات تشجيع صناعة مواد البناء المحلية
٣٨	٧/١-٢ سياسة التنمية الاجتماعية في الحد من الفقر ومجابهة الكوارث
٣٨	٨/١-٢ سياسة تمويل الاسكان (بنك الاسكان العماني)

٤٢	٩/١/٢ - اللامركزية في ادارة الاسكان
٤٣	١٠/١/٢ - سياسة التخطيط الاقليمي
٤٤	٢/٢ الادارة البيئية (أثر التحضر على البيئة)
٤٤	١/٢/٢ - تحسين البيئة الحضرية
٤٧	٢/٢/٢ - برامج السلامة الايكولوجية ومكافحة التملح والتصحر
٥٠	٣/٢/٢ - برامج صحة الانسان
٥١	٣/٢ اداء قطاع الاسكان (التطور والمؤشرات)
٥١	١/٣/٢ - قطع الأراضي المنوحة
٥٦	٢/٣/٢ - برنامج المساكن الاجتماعية
٦٠	٣/٣/٢ - برنامج المساعدات السكنية
٦٠	٤/٣/٢ - برنامج القروض السكنية الميسرة
٦٧	٥/٣/٢ - تخطيط المدن والمساحات
٦٧	٦/٣/٢ - اباحات البناء
٧١	٧/٣/٢ - الاسكان في الريف
٧٤	٨/٣/٢ - دور القطاع الخاص
٧٧	٩/٣/٢ - بنك الاسكان العماني
٨٣	١٠/٣/٢ - اسعار البناء والشراء
٩١	٤/٢ التحديات والمشاكل والمعوقات في قطاع الاسكان
٩١	١/٤/٢ - المشاكل والمعوقات العامة
٩٣	٢/٤/٢ - المشاكل والمعوقات في مجال تخطيط المدن والمساحات
	الفصل الثالث: خطة العمل الوطنية للاسكان
٩٤	١/٣ الاهداف والمبادئ الاساسية للاسكان في سلطنة عمان

٩٥	٢/٣	الاجراءات والسياسات والمتطلبات المؤسسية
٩٥	١/٢/٣	الاجراءات والسياسات
٩٧	٢/٢/٣	المتطلبات المؤسسية (اللجنة العليا لتخطيط المدن)
٩٩	٣/٣	التخطيط العمراني
٩٩	١/٣/٣	السياسات العامة لتخطيط المدن
١٠٢	٢/٣/٣	معايير التخطيط العمراني
١٠٦	٣/٣/٣	نظام المعلومات الجغرافية
١٠٩	٤/٣	الخطط الاقليمية
١١٠	٥/٣	وسائل تمويل ودعم قطاع الاسكان
١١٠	٦/٣	تشجيع صناعة مواد البناء
١١١	٧/٣	قاعدة البيانات السكانية وتقديرات السكان والاحتياجات السكنية المستقبلية
١١٢	١/٧/٣	تقديرات السكان
١١٤	٢/٧/٣	تقدير الاحتياجات السكنية المستقبلية
١١٨	٨/٣	العمالة العمانية وتنميتها وتدريبها
الفصل الرابع: استعراض حالات معينة (مشاريع اسكان ومرافق منفذة)		
١٢٠	١/٤	مشروع الوحدات السكنية الاجتماعية في منطقة جبرين
١٢٦	٢/٤	مشروع سوق نـزوى الجديد

الصفحة

الفصل الخامس: التعاون الاقليمي والعربي والدولي والمساعدة التقنية المطلوبة

١٣٦	١/٥ التعاون الاقليمي والعربي
١٣٦	٢/٥ التعاون الدولي والمساعدة التقنية المطلوبة
١٣٩	الفصل السادس: الخلاصة.
١٤٣	قائمة المراجعـــــــــــــــــع
١٤٤	الملاحــــــــــــــــق

قائمة الجداول

<u>الصفحة</u>	<u>اسم الجدول</u>	<u>رقم الجدول</u>
١٣	الكثافة العامة للسكان في سلطنة عمان عام ١٩٩٣م	١
٥٢	قطع الأراضي الممنوحة حسب نوع الاستخدام خلال السنوات (١٩٩٠ - ١٩٩٤)	(أ/٢)
٥٤	قطع الأراضي الممنوحة حسب المنطقة خلال السنوات (١٩٩٠ - ١٩٩٤م)	(ب/٢)
٥٧	إنجازات برنامج المساكن الاجتماعية خلال الخطط الخمسية الثلاث (الأولى والثانية والثالثة) حسب المنطقة.	٣
٦١	إنجازات برنامج المساعدات السكنية خلال الخطط الخمسية الثلاث (الثانية والثالثة والرابعة) حسب المنطقة.	٤
٦٤	إنجازات برنامج القروض السكنية خلال الخطة الخمسية الرابعة (١٩٩١ - ١٩٩٥م) حسب المنطقة.	٥
٦٨	إباحات البناء حسب الاستخدامات والمنطقة خلال السنوات (٩٠ - ١٩٩٤م).	٦
٧٢	جملة السكان حسب المنطقة في الريف والحضر عام ١٩٩٣م.	(أ/٧)
٧٣	جملة المساكن حسب نوع المسكن في الريف والحضر عام ١٩٩٣م.	(ب/٧)
٧٥	استثمارات القطاع الخاص والقروض الممنوحة من بنك الاسكان العماني خلال السنوات (١٩٩٠ - ١٩٩٤م).	٨
٧٨	القروض الممنوحة من بنك الاسكان العماني حسب فئات الدخل الشهري خلال السنوات (٩١ - ١٩٩٤م).	(أ/٩)

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
(٩/ب)	القروض الممنوحة من بنك الاسكان العماني منذ تأسيس كل فرع وحتى ١٢/٣١/١٩٩٤م موزعة حسب فئات الدخول.	٨٠
١٠	بعض المؤشرات الاسكانية في السلطنة حسب المنطقة عام ١٩٩٣م.	٨٢
(١١/أ)	تطور الاسعار المستخدمة في البناء حسب نوع البناء في الولايات خلال السنوات (١٩٨٨ - ١٩٩٤م)	٨٥
(١١/ب)	تطور اسعار شراء البناء حسب نوع البناء في الولايات خلال السنوات (١٩٨٨ - ١٩٩٤م)	٨٨
١٢	اسقاط سكان السلطنة حسب الجنسية والمنطقة خلال الفترة (١٩٩٣ - ٢٠١٠م)	١١٣
١٣	اسقاط عدد الوحدات السكنية الكلية حسب المنطقة خلال الفترة (١٩٩٣ - ٢٠١٠م)	١١٦
١٤	الاحتياجات الاضافية من السكن بسبب النمو السكاني واحلال المساكن الآيلة للسقوط حسب المنطقة ونوع السكن خلال الفترة (١٩٩٣ - ٢٠١٠م)	١١٧
١٥	عدد البرامج التدريبية التي تم تنفيذها في وزارة الاسكان خلال الفترة (١٩٩٠ - ١٩٩٣م)	١١٩

قائمة الاشكال البيانية

<u>الصفحة</u>	<u>أسم الشكل</u>	<u>رقم الشكل</u>
١٤	الكثافة العامة للسكان في سلطنة عمان عام ١٩٩٣ م حسب المنطقة.	١
٥٣	قطع الأراضي الممنوحة حسب نوع الاستخدام خلال السنوات (٩٠ - ١٩٩٤ م).	(١/٢)
٥٥	قطع الأراضي الممنوحة حسب المنطقة خلال السنوات (٩٠ - ١٩٩٤ م).	(٢/ب)
٥٨	عدد المساكن الاجتماعية المنفذة خلال الخطط الخمسية الثلاث الأولى والثانية والثالثة (١٩٧٦ - ١٩٩٠ م) حسب المحافظة/المنطقة	(١/٣)
٥٩	تكلفة المساكن الاجتماعية المنفذة خلال الخطط الخمسية الثلاث الأولى والثانية والثالثة (١٩٧٦ - ١٩٩٠ م) حسب المحافظة/المنطقة.	(٣/ب)
٦٢	عدد المساكن المنفذة من خلال برنامج المساعدات السكنية خلال الخطط الخمسية الثلاث الثانية والثالثة والرابعة (١٩٨١ - ١٩٩٥ م) حسب المحافظة/المنطقة	(١/٤)
٦٣	تكاليف المساكن المنفذة من خلال برنامج المساعدات السكنية خلال الخطط الخمسية الثلاث الثانية والثالثة والرابعة (١٩٨١ - ١٩٩٥ م) حسب المحافظة/المنطقة.	(٤/ب)

<u>الصفحة</u>	<u>اسم الشكل</u>	<u>رقم الشكل</u>
٦٥	عدد المساكن المنفذة من خلال برنامج القروض السكنية الميسرة خلال الخطة الخمسية الرابعة (١٩٩١-١٩٩٥م) حسب المحافظة/المنطقة.	(أ/٥)
٦٦	تكاليف المساكن المنفذة من خلال برنامج القروض السكنية خلال الخطة الخمسية الرابعة (١٩٩١-١٩٩٥م) حسب المحافظة/المنطقة.	(ب/٥)
٦٩	أباحات البناء حسب الإستخدام خلال السنوات (١٩٩٠ - ١٩٩٤م).	(أ/٦)
٧٠	أباحات البناء حسب المحافظة/المنطقة خلال السنوات (١٩٩٠ - ١٩٩٤م).	(ب/٦)
٧٦	القروض الممنوحة من بنك الاسكان العماني خلال السنوات (١٩٩٠ - ١٩٩٤م).	٧

المقدمة

يكتسب قطاع الاسكان (المأوى) أهمية خاصة من بين القطاعات الاقتصادية في الدول النامية ومنها السلطنة نظرا لتشابكه وتداخله وترابطه مع تلك القطاعات ، اذ أن الاستثمار فيه يولد دخولا وفرص عمل كثيرة ، وعادة ما تتوافر مدخلاته محليا (كالأرض ومواد البناء والعمالة) ، وبالتالي فإن المضاعف الوطني فيه يعتبر عاليا . وعلى الجانب الآخر فإن السياسات النقدية والمالية والمتغيرات الاقتصادية تؤثر في قطاع الاسكان مثل الادخار العائلي ومعدل التضخم وأسعار الفائدة والركود الاقتصادي والتعرفة الجمركية وسياسات الائتمان والانفاق الحكومي العام المخصص للبناء والبنية التحتية.

ولقد ادرك المخطط العماني مدى الحاجة الى توفير السكن اللائم والبنية التحتية اللازمة له ، حيث جاء ضمن اهداف وسياسات التنمية الاقتصادية (أثر صدور قانون التنمية الاقتصادية في ١٩٧٥/٢/١) : " دعم وتنمية المراكز السكانية الحالية والمحافظة عليها من خطر الهجرات الجماعية الى المراكز السكنية الكثيفة ، والمحافظة على البيئة ، واستكمال هياكل البنية الاساسية "

وهكذا تولي السلطنة قطاع الاسكان أهمية خاصة ، اذ يندرج في مقدمة القطاعات الاقتصادية ، حيث شكلت الاستثمارات فيه (التكوين الرأسمالي في الاسكان) نحو (١١٨٪) من جملة التكوين الرأسمالي في السلطنة ، وحوالي (٢٢٪) من الناتج المحلي الاجمالي عام ١٩٩٤ م . كما شغل قطاع التشييد (شاملا الاسكان) قرابة (١٠٧٧.٣) عاملا (عمانيا ووافدا) والذين شكلوا نحو (١٦٪) من جملة العاملين في سوق العمل العماني البالغ عددهم (٦٧٠٢٧٥) عاملا عام ١٩٩٣ م.

يشتمل هذا التقرير على ستة فصول بالاضافة الى المقدمة ، حيث يبين الفصل الأول الخصائص العامة للسلطنة (الجغرافية والطبيعية والديموغرافية والخصائص العامة للمساكن والحيازات ، والمؤشرات الاقتصادية والاجتماعية ، والثقافية) . أما الفصل الثاني فيقيم الاسكان وسياساته وأثر التنمية الحضرية على البيئة (الادارة البيئية) وتطور واداء قطاع الاسكان والمشاكل والمعوقات التي تواجه هذا القطاع . ويلقي الفصل الثالث الضوء على خطة العمل الوطنية للاسكان مبينا الاهداف والمبادئ الاساسية ، والتخطيط العمزاني والخطط الاقليمية ، وسبل تمويل ودعم قطاع الاسكان وتشجيع صناعة مواد البناء ، وتقدير السكان والاحتياجات من المأوى والعمالة العمانية اللازمة وتدريبها . ويستعرض الفصل الرابع بعض الحالات الرائدة المنفذة في قطاع الاسكان ومرافقه في السلطنة ، في حين يحدد الفصل الخامس محاور التعاون الاقليمي والعربي والدولي في مجال الاسكان وخيارات المساعدة التقنية من المجتمع الدولي ، ويلخص الفصل السادس أهم النتائج.

الفصل الأول : الخصائص العامة لسلطنة عُمان:

يتناول هذا الفصل الخصائص الجغرافية والمقومات الطبيعية ، والخصائص الديموغرافية والتركيبية السكانية ، والنسق العمراني ، والمؤشرات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في السلطنة.

١/١ الخصائص الجغرافية والمقومات الطبيعية (١):

تقع سلطنة عمان في الجزء الجنوبي الشرقي من شبه الجزيرة العربية (كما هو مبين بالملحق رقم "٢") وتمتد سواحلها البحرية الى ما يزيد على (١٧٠٠) كيلو متر وتبلغ مساحة سلطنة عمان نحو (٣٠٩٩٥) ألف كيلو مترا مربعا ، وتتميز بتركيب جيوفيزيائي متنوع يقسم الى سبعة أقسام:

الجبال الشمالية ، والجبال الجنوبية ، والسهول الساحلية ، والسهول الداخلية ، والهضاب الصحراوية وشبه الصحراوية ، والكثبان الرملية الصحراوية الثابتة والمتحركة ، والمناطق الساحلية المتعددة الخصائص البيولوجية والجيوفيزيائية . وتتمثل الثروة المعدنية في النفط والغاز الطبيعي والنحاس والكروم والذهب والفضة والزنك والرصاص والفحم الحجري.

الطقس في سلطنة عمان مداري وشبه مداري ، ويتميز بالجفاف والحرارة ، والامطار قليلة ومتقلبة وتوزيعها غير منتظم ، اذ يبلغ أعلى متوسط سنوي لها (٢٨٥) ملم وأقلها (٣٢) ملم ، وتتراوح درجات الحرارة الصغرى بين (١٢ - ٢٤) درجة والعظمى ما بين (٣٥ - ٥٠) ، ودرجات الرطوبة العظمى بين (٨٠٪ - ١٠٠٪) والصغرى بين (١٠٪ - ٣٠٪).

(١) وزارة البلديات الاقليمية والبيئة ، الاستراتيجية الوطنية لحماية البيئة العمانية (المسودة النهائية)

ويمكن استغلال الطاقة الشمسية وطاقة الرياح بالسلطنة . وتقدر المساحة القابلة للزراعة بحوالي (٢ر٢) مليون هكتار ، ومساحة المزارع بنحو (٢٥١ر٧) الف فدان عام ١٩٩٣ م . كما قدر الطلب على المياه للاغراض الزراعية والشرب بنحو (١٢٢٥) مليون متر مكعب ، في حين بلغ المتوفر من المياه حوالي (٩٤٠) مليون متر مكعب . هذا وقد بلغت اعداد الماشية في السلطنة قرابة (١ر٤) مليون رأس (منها ٨٥٤ ألف رأس من الماعز ، ٢٤٠ ألف رأس من الضأن ، ٢١٣ ألف رأس من البقر ، ٩٨ و٦ ألف رأس من الجمال) ، وعدد النخيل (٨) مليون نخلة وعدد الافلاج العاملة (٣٠٩٧) فلجا عام ١٩٩٣ م (١).

بلغ انتاج السلطنة من الاسماك نحو (١١٦ر٤) ألف طن ، والقيمة المضافة لقطاع الاسماك حوالي (٤٧ر٧) مليون ريال عماني عام ١٩٩٣ م . ومن حيث المساحة فان محافظة ظفار تستحوذ على (٣٢٪) من مساحة السلطنة ، يليها المنطقة الوسطى (٢٥٧٪) ثم منطقة الظاهرة (١٤٢٪) ، والمنطقة الشرقية (١١٨٪) ، والمنطقة الداخلية (١٠٣٪) ومنطقة الباطنه (٤٪) ، ومحافظة مسقط (١٣٪) ثم محافظة مسندم (٠٦٪) . ولقد ترتب على ذلك صغر الكثافة العامة للسكان في السلطنة التي بلغت نحو (٦ر٥) فردا/كم٢ عام ١٩٩٣ م . كما تفاوتت الكثافة العامة للسكان بين المناطق كما هو مبين في الجدول رقم (١) (٢).

(١) وزارة الزراعة والثروة السمكية.

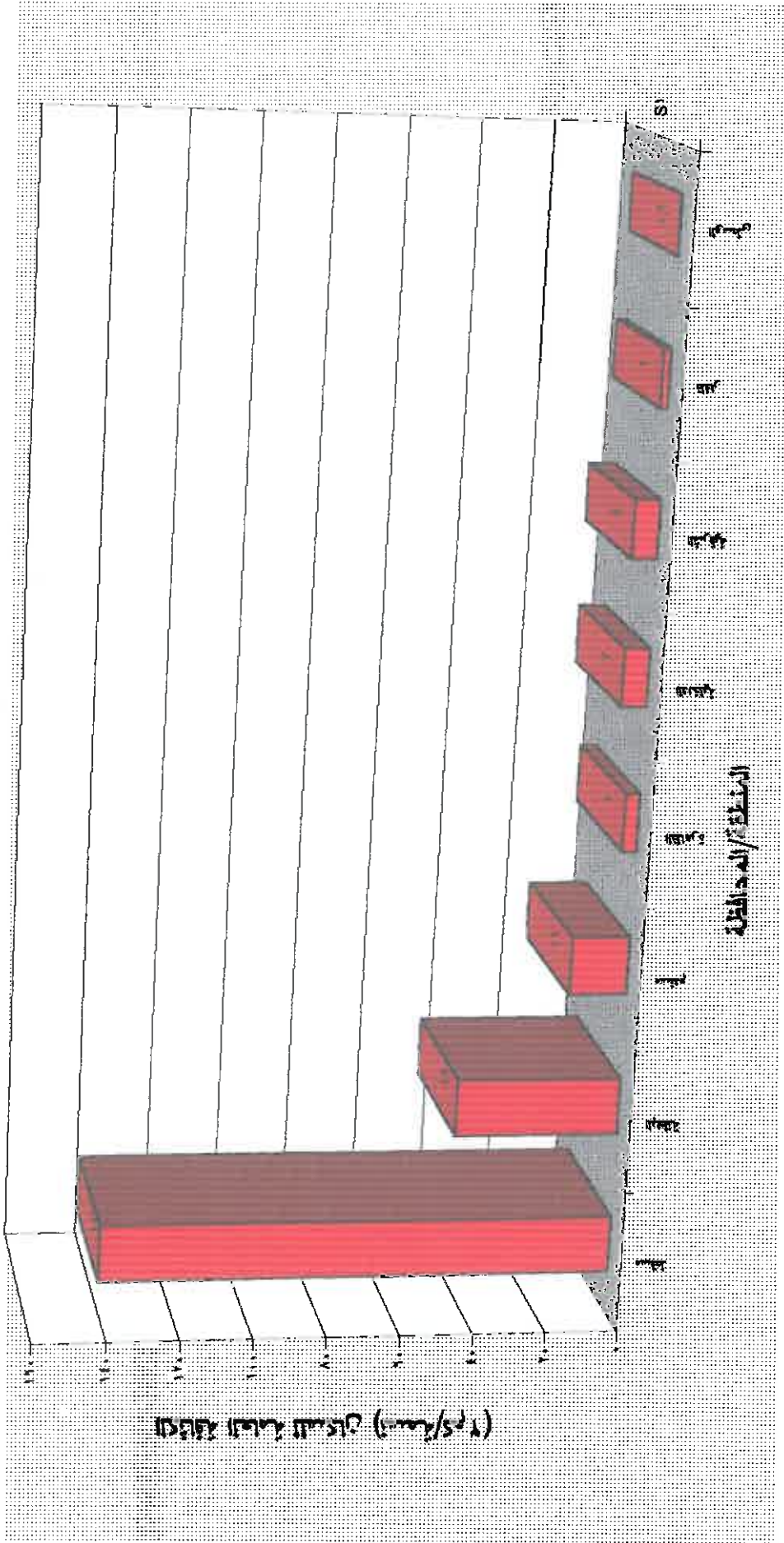
(٢) وزارة التنمية ، الكتاب الاحصائي السنوي ، الاصدار (٢٢) أكتوبر ١٩٩٤ م.

الجدول رقم (١)
الكثافة العامة للسكان في سلطنة عمان عام ١٩٩٣ م.

السكان										المساحة		البلديات والمناطق
الكثافة السكانية للمحافظة (نسبة / كم ^٢)	الكثافة السكانية (نسبة / كم ^٢)	النسبة (%)	خارج السكان (نسبة)	النسبة (%)	البراريون (نسبة)	النسبة (%)	المساحة (نسبة)	النسبة (%)	المساحة (كم ^٢)			
٧٦٠	١٤١٠	٧٧,٢	٥٤٩,١٥٠	٤٧,٤	٢٥٣,٥٠٩	١٩,٩	٢٩٥,٦٤١	١,٣	٣٩٠٠	مسقط		
٣٨٠	٤٥٠	٢٨,٠	٥٦٤,٦٧٧	١٧,٣	٩٢,٦١٢	٣١,٨	٤٧٢,٠٦٥	٤,٠	١٢٥٠٠	الباطنة		
١٣٠	١٦٠	١,٤	٢٨,٧٢٧	١,٢	٦,٢٦٦	١,٥	٢٢,٤٦١	٠,٦	١٨٠٠	مسقط		
٣٠	٤٠	٩,٠	١٨١,٣٢٤	٨,٦	٤٦,٠٨٤	٩,١	١٣٥,١٤٠	١٤,٢	٤٤٠٠٠	الظاهرة		
٦٠	٧٠	١١,٤	٢٢٩,٧٩١	٥,٧	٣٠,٣٩٠	١٣,٥	١٩٩,٤٠١	١٠,٣	٣١٩٠٠	الداخلية		
٦٠	٧٠	١٢,٨	٢٥٨,٣٤٤	٧,٣	٣٩,٠٩٣	١٤,٨	٢١٩,٢٥١	١١,٨	٣٦٤٠٠	الشرقية		
١٠	٢٠	٩,٤	١٨٩,٠٩٤	١١,٩	٦٣,٤٨١	٨,٥	١٢٥,٦١٣	٢,٢	٩٩٣٠٠	ظفار		
٠,٢	٠,٢	٠,٨	١٧,٠٦٧	٠,٦	٣,٤١٣	٠,٩	١٣,٦٥٤	٢٥,٧	٧٩٧٠٠	الوسطى		
٠,٥	٦٥	١٠٠,٠	٢,٠١٨,٠٧٤	١٠٠,٠	٥٣٤,٨٤٨	١٠٠,٠	١,٤٨٣,٢٢٦	١٠٠,٠	٣٠٩٥٠٠	الإجمالي		

المصدر : وزارة التعمية

الكثافة العامة للسكان في سلطنة عمان عام ١٩٩٣م حسب المنطقة



وفي ضوء المرسوم السلطاني السامي رقم (٩١/٦) بتاريخ ٣ فبراير ١٩٩١م القاضي بالتقسيم الإداري للسلطنة ، فقد أصبح هناك ٨ مناطق/ محافظات هي:

محافظة مسقط ، منطقة الباطنه ، محافظة مسندم ، منطقة الظاهرة ، المنطقة الداخلية ، المنطقة الشرقية ، المنطقة الوسطى ، محافظة ظفار . ويتبع كل منطقة عدد من الولايات كما هو مبين في الملحق رقم (٤).

ومن أهم خصائص المناطق/ المحافظات التي يبين جزءا منها الجدول رقم (١) السالف الذكر ما يلي:

١- محافظة مسقط:

وهي العاصمة الإدارية للسلطنة ، ومركز الثقل الصناعي والتجاري والتعليمي . وبها أهم موانئ للتصدير السلعي والنفطي والمطار الدولي . مساحتها محدودة (٣٩٠٠ كم^٢) ويسكنها نحو (٥٥٠) ألفا من السكان العمانيين والوافدين وبذلك تتصف بكثافة سكانية عالية (١٤١ نسمة/كم^٢) . ومن أهم مدنها مسقط ومطرح وبوشر والسيب.

٢- منطقة الباطنه:

وتنقسم الى قسمين: السهل الساحلي والذي يمتد لنحو (٢٧٠) كم ، وسلسلة جبال الحجر الغربي والجبل الأخضر بارتفاع (٣٠٧٥ م) . وهي مركز الثقل الزراعي والصناعي (بعد مسقط) وصيد الاسماك . كما أنها من اكثف مناطق السلطنة سكانا (بعد مسقط) ، اذ تبلغ مساحتها نحو (١٢٥٠٠ كم^٢) ويسكنها حوالي (٥٦٥) ألفا من العمانيين والوافدين وبذلك تبلغ كثافة السكان فيها (٤٥ نسمة/كم^٢) . ومن أهم مدنها صحار والريستاق.

٣- محافظة مسندم:

وتقع في أقصى شمال السلطنة حيث يفصلها عنها دولة الامارات العربية المتحدة . وتتصف بموقع استراتيجي هام اذ تطل على مضيق هرمز ، وبوعورة تضاريسها وجبالها . مساحتها

(١٨٠٠ كم٢) ويسكنها نحو (٢٩) ألفا من العمانيين والوافدين وبذلك تبلغ كثافتها (١٦ نسمة/كم٢) . ومن أهم مدنها خصب ودبا.

٤ - منطقة الظاهرة:

وهي سهل شبه صحراوي ، تحتوي على مراكز سكانية كبيرة على جانبي وادي ضنك ووادي العين . تبلغ مساحتها (٤٤٠٠٠ كم٢) ويسكنها نحو (١٨١) ألفا من العمانيين والوافدين وبذلك تبلغ الكثافة السكانية بها (٤ فرد/كم٢) ومن أهم مدنها عبري والبريمي.

٥ - المنطقة الداخلية:

وهي هضبة وسطى تنحدر على سفوح الجبل الأخضر من الشمال باتجاه الصحراء جنوبا . وبها جزء من انتاج السلطنة الزراعي والحيواني وانتاج الغاز الطبيعي ، كما يوجد بها محطة كهرباء كبيرة ، وأربعة أودية رئيسية هي الابيض ووادي حلفين ووادي بهلاء ووادي سمائل . تبلغ مساحتها (٣١٩٠٠ كم٢) ويسكنها نحو (٢٣٠) ألفا من العمانيين والوافدين وبذلك تنخفض الكثافة السكانية بها الى (٧ فرد/كم٢) . وأهم مدنها نزوى وبهلاء وسمائل.

٦ - المنطقة الشرقية:

وتنقسم الى قسمين: الأول سهل رملي تتخلله الأودية والثاني سلسلة جبال الحجر الشرقي وتتصف بموقع ساحلي وامكانيات سمكية كبيرة ومناجم الفحم الحجري ، وصغر احجام التجمعات السكانية ، وانخفاض معدل الكثافة السكانية بها (٧ فرد/كم٢) . اذ تبلغ مساحتها (٣٦٤٠٠ كم٢) وعدد سكانها نحو (٢٥٨) ألفا . ومن أهم مدنها صور وبراء.

٧- المنطقة الوسطى:

تتصف بكبر مساحتها (٧٩٧٠٠ كم٢) وقلة سكانها (١٧ ألفا من العمانيين والوافدين) اغلبهم من البدو وبذلك تتدنى الكثافة السكانية بها الى أقل من فرد (٠.٢/كم٢) ومن أهم مدنها هيما ومحوت.

٨- محافظة ظفار:

وتعتبر من أكثر مناطق شبه الجزيرة العربية تنوعا في التضاريس ، وبها الكثير من الآثار التاريخية والدينية . وتتميز بموقع جغرافي واستراتيجي خاص ، وبها ميناء بحري ومطار مدني.

وتقع في أقصى جنوب السلطنة ، حيث تبعد عن مسقط حوالي (١٠٠٠ كم) . وتتصف بوفرة مواردها الزراعية والسمكية وغاباتها . وهي أكبر مناطق السلطنة مساحة (٩٩٣٠٠ كم٢) ويسكنها نحو (١٨٩) ألفا من العمانيين والوافدين وبذلك تبلغ الكثافة السكانية بها (٢ فردا /كم٢) . ومن أهم مدنها صلالة ومرباط.

٢/١ الخصائص الديموغرافية والتركيبية السكانية (١):

فيما يلي خلاصة لأهم الخصائص الديموغرافية التي اظهرها التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٩٩٣م:

١- بلغ مجمل عدد سكان السلطنة (٢٠١٨٠٧٤) نسمة عام ١٩٩٣م منهم (١٤٨٣٢٢٦) من العمانيين ، و (٥٣٤٨٤٨) من الوافدين . وقد توزع السكان العمانيون حسب فئات العمر كما يلي:

(٥١٦٪) لفئة السن (٠ - ١٤) سنة ، (٤٥٤٪) لفئة العمر (١٥ - ٦٤) سنة (٣٪) لفئة السن ٦٥ سنة فأكثر.

وقد ترتب على ارتفاع نسبة صغار السن من العمانيين (مجتمع فتي) ارتفاع نسبة الاعالة الاقتصادية (١ : ٥٢) أي أن كل عامل عماني يعيل في المتوسط (٥٢) أشخاص آخرين . كما تبلغ نسبة الذكور العمانيين حوالي (٥٠٫٩٪) عام ١٩٩٣م . وهكذا فإن الهرم السكاني للعمانيين يتصف بقاعدة عريضة ناجمة عن ارتفاع مستوى الخصوبة ثم يقل تدريجياً كلما ازداد العمر بسبب الوفيات وغيرها ، ويكاد يثمائل على جانبيه لكل من الذكور والاناث.

٢- بلغ معدل الخصوبة الكلي نحو (٦٫٩) مولود حي لكل امرأة ، ومعدل المواليد الخام (٤٤٫٣) بالالف ، ومعدل الوفيات الخام (٧٫٣) بالالف ، والعمر المتوقع عند الولادة نحو (٦٩٫١) سنة.

(١) تم حسابها من نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٩٩٣م الذي قامت به وزارة التنمية.

٣- بلغت نسبة مجمل سكان الحضر (من العمانيين والوافدين) نحو (٧١٫٧٪) عام ١٩٩٣م (٦٦٫٢٪ للعمانيين ، ٨٦٫٩٪ للوافدين) مقابل نحو (٢٨٫٣٪) لسكان الريف (٣٣٫٨٪ للعمانيين ، ١٣٫١٪ للوافدين).

٤- يتركز نحو (٥٥٫٢٪) من جملة سكان السلطنة في منطقة الباطنة ومحافظه مسقط (٢٨٪) للأولى ، ٢٧٫٢٪ للثانية) ويتوزع بقية السكان على المناطق وفق النسبة التالية:
مسندم (١٤٪) ، الظاهرة (٩٪) ، الداخلية (١١٫٤٪) ، الشرقية (١٢٫٨٪) الوسطى (٠٫٨٪) ، ظفار (٩٫٤٪) عام ١٩٩٣م.

٥- يسكن محافظة مسقط (العاصمة) (٢٩٥٦٤١) من العمانيين (٢٥٣٥٠٩) من الوافدين عام ١٩٩٣م.

٦- يقدر معدل النمو السنوي لاجمالي السكان بـ (٣٫٩٪) وللسكان العمانيين بنحو (٣٫٧٪) سنويا عام ١٩٩٣م.

٣/١ النسق العمراني (الخصائص العامة للمساكن والحيازات) (١):

نستعرض فيما يلي أهم خصائص النسق العمراني في السلطنة كما بينها التعداد العام للسكان والمساكن عام ١٩٩٣م:

أ- جملة المساكن المسكونة ، وغير المسكونة المبنية من المواد الثابتة وغير الثابتة لبالغة (٣٤٤٨٤٦) مسكنا:

١- شكلت البيوت المملوكة حوالي (٨٠٪) من جملة المساكن ، ومساكن الحضر نحو (٦٦٫٩٪) . وقد بلغت نسبة الاشغال (٨١٫٧٪) في السلطنة ، وان كانت قد تفاوتت ما بين المناطق كما يلي:

مسقط (٨٨٫٤٪) ، الباطنة (٨٥٫٦٪) ، مسندم (٥٦٫٧٪) ، الظاهرة (٧٨٫١٪) ، الداخلية (٧٩٫٦٪) ، الشرقية ، (٧٤٫٠٪) ، الوسطى (٨١٫٢٪) ، ظفار (٧٦٫٩٪) .

٢- شكل البيت العربي نحو (٤٢٫١٪) من جملة المساكن ، يليه الفيلا (١٥٫٩٪) ثم الشقة (١٤٫٣٪) ثم البيت القروي (١٢٫٩٪) ، والعريش (٧٫٦٪) وأخرى (٧٫٢٪) .

ب- جملة المساكن المسكونة المبنية من المواد الثابتة فقط والبالغة (٢٤٢٨٥١) مسكنا:

١- شكلت البيوت المملوكة حوالي (٦١٫٣٪) من جملة تلك المساكن مقابل نحو (٣٥٫٩٪) للبيوت المستأجرة ومقابل عمل ، (٢٫٨٪) للبيوت الأخرى . وتفاوتت تلك النسب ما بين المناطق ، حيث توزعت تلك الحيازات السكنية المملوكة من جملة الحيازات في كل منطقة كما يلي:

(١) تم حسابها من نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٩٩٣م ، الذي قامت به وزارة التنمية.

مسقط (٣٧٤٪) ، الباطنة (٧٤٩٪) ، مسندم (٧٣٦٪) ، الظاهرة (٦٦٠٪) ،
الداخلية (٧٤٧٪) ، الشرقية (٧٤٣٪) ، الوسطى (٤٣٩٪) ، ظفار (٥٤٠٪).

كما توزعت البيوت المؤجرة كما يلي:

مسقط (٣٣٢٪) ، الباطنة (١٣٤٪) ، مسندم (١٥٩٪) ، الظاهرة (٢٤٥٪) ،
الداخلية (١٢٧٪) ، الشرقية (١٥٦٪) ، الوسطى (١١٤٪) ، ظفار
(٢٧٩٪).

٢- تتزود نحو (٣٥٧٪) من المساكن المسكونة بالمياه عن طريق الشبكة الموصلة ، وحوالي
(٢٠١٪) عن طريق الشبكة غير الموصلة ، (٢٠٤٪) بواسطة بئر خاص بالمسكن ،
(١٧٪) بواسطة بئر عام ، (٣٣٪) عن طريق الفلج (*) ، (٣٥٪) اخرى.

٣- بلغت نسبة المساكن المضاء بالشبكة العامة نحو (٨٥٨٪) من جملة المساكن المسكونة
(٥٤٪) عن طريق المولد الخاص ، (٦٨٪) بواسطة الكيروسين ، (٢٪) اخرى.

٤- يتوفر التكييف في نحو (٧٩٥٪) من مساكن السلطنة المسكونة (١٤٪ مركزي).

٥- تحتوي حوالي (٨٧٢٪) من المساكن على مرحاض (منها ٧٥٢٪ مجهزة بالسيفون)
والتي لا تتوفر فيها مرحاض (١٢٨٪).

٦- تحتوي حوالي (٧٨٧٪) من مساكن السلطنة على حمام مجهز بمياه الانابيب ، (٩٥٪)
غير مجهز ، والتي لا تتوفر فيها حمام (١١٨٪).

(*) الفلج: القناة الممتدة من مكان مرتفع إلى مكان منخفض بحيث تجري المياه بفعل الجاذبية
الأرضية وبدون استخدام أي طاقة.

٧- بلغت نسبة المطابخ المجهزة بمياه الانابيب حوالي (٦٩٫٩٪) ، وغير المجهزة (٢٣٫١٪) والتي لا تتوفر فيها مطبخ (٧٪).

٨- تستخدم نحو (٩٣٪) من مطابخ السلطنة الغاز ، (١٢٫٢٪) الكيروسين ، (٢٤٫٢٪) الحطب ، (١٣٪) الكهرباء ، (٢١٫٢٪) غير مبين.

٩- بلغ متوسط عدد الافراد بالغرفة (معدل التزاحم) (١٩٦) فردا في السلطنة عام ١٩٩٣ م ، ومتوسط عدد الافراد بالمسكن (٧٢٢) فردا ، ومتوسط عدد الأسر بالمسكن (١٠٢) أسرة

وقد تفاوت متوسط عدد الافراد بالغرفة ما بين مناطق السلطنة كما هو موضح فيما يلي:

مسقط (١٧٣) ، الباطنة (٢١٧) ، مسندم (١٩٧) ، الظاهرة (٢٠٣) الداخلية (١٨٩) ، الشرقية (٢٠٤) ، الوسطى (١٩٧) ، ظفار (١٩٩).

١٠- تحتوي نصف مساكن السلطنة على ثلاث غرف معيشية أو أقل ، اذ شكلت المساكن التي تحتوي على غرفة واحدة (٨٩٫٨٪) ، وعلى غرفتين (١٧٫٥٪) وعلى ثلاث غرف (٢٥٫١٪) وعلى اربع غرف (٢٠٫٩٪) وعلى خمس غرف (١٣٫٢٪) وعلى ست غرف (٦٫٢٪) واكثر من ذلك (٨٫٢٪).

١١- تحوز الأسر العمانية والوافدة الاجهزة المنزلية التالية:

(٩٣٫٢٪) منها على طباخ/فرن ، (٨٣٫٩٪) منها على ثلاجة ، (٣٧٫٦٪) على مجمدة ، (٥٩٫٦٪) على غسالة الملابس ، (٤١٫٦٪) على خط هاتفي ، (٩٦٪) على تلفزيون ، (٣٩٫٨٪) على فيديو ، (٦٥٫٤٪) على سيارة خاصة من جملة عدد الأسر البالغة (٢٨٦٧٤٨) أسرة.

٤/١ المؤشرات والخصائص الاقتصادية لعام ١٩٩٤ م (١):

١- يشكل النفط والغاز الطبيعي وايراداتهما العمود الفقري للسلطنة ، اذ تعتمد عليهما الايرادات الحكومية والصادرات والنتاج المحلي الاجمالي:

- شكلت ايراداتهما نحو (٧٨٢٪) من اجمالي الايرادات الحكومية البالغة (١٨٠٦٨٨) مليون ريال عماني.

- شكلت صادراتهما حوالي (٧٦٤٪) من مجمل الصادرات العمانية البالغة (٢١٣٢) مليون ريال عماني .

- ساهم القطاع النفطي (النفط والغاز الطبيعي) بنحو (٣٧٢٪) من اجمالي الناتج المحلي الاجمالي البالغ (٤٣٤٥٨٨) مليون ريال عماني .

٢- ساهم قطاع الزراعة بحوالي (٣٤٪) من الناتج المحلي الاجمالي ، وقطاع الصناعة التحويلية (٥٣٪) ، وقطاع التشييد (٤٠٪) ، وقطاع التجارة (١٥٢٪).

٣- شكلت المصروفات الحكومية الانمائية نحو (٢٧٪) من اجمالي الانفاق العام الحكومي المدني البالغ (١١٠٨٣) مليون ريال عماني ، مقابل (٧٣٪) للمصروفات الجارية.

٤- بلغت نسبة الادخار المحلي الى الناتج المحلي الاجمالي (٢٦٧٪) ، ونسبة الادخار القومي الى الناتج المحلي الاجمالي (٩٤٪).

٥- بلغ متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي نحو (٢٠٧٣) ريالاً عمانياً.

(١) تم حسابها من الكتاب الاحصائي السنوي ، الاصدار (٢٣) ، ١٩٩٥ م الصادر عن وزارة التنمية.

٦- شكلت استثمارات القطاع الخاص نحو (٣٥٪) من اجمالي التكوين الرأسمالي البالغ تقريبا (٧٣٦ر٥) مليون ريال عماني عام ١٩٩٤م . وقد استحوذت المصروفات الانمائية لشركة تنمية نفط عمان على حوالي (٣٣٧٪) منها ، والاسكان على نحو (١١٩٪) والادارة الحكومية على (٨٩٪) . وعلى صعيد التكوين الرأسمالي للقطاع الخاص فقد تركز في قطاع المشروعات النفطية وشركة تنمية نفط عمان (٤٥٥٪) وقطاع الاسكان (٣٠٤٪) وقطاع الصناعة التحويلية (٩٨٪) . أما التكوين الرأسمالي للقطاع العام فقد تركز في قطاعات النفط (٣٧٨٪) ، الادارة الحكومية (١٣٦٪) ، الكهرباء (٩٨٪) ، الصحة (٤٦٪) ، الطرق (٤٦٪) ، التعليم (٤٥٪) ، الري وموارد المياه (٤٪) . هذا ويبين البيان التالي أهمية الاستثمار في الاسكان من مجمل التكوين الرأسمالي والنتائج المحلي الاجمالي في السلطنة عام ١٩٩٤م.

النسبة (%)		عام ١٩٩٤م (ع.ر.م)			البيان	
جملة	القطاع الخاص	القطاع العام	جملة	القطاع الخاص		
١٠٠	٨٨ر٦	١١ر٤	٨٧ر٦	٧٧ر٦	١٠ر٠	الاستثمار (التكوين الرأسمالي) في الاسكان
١٠٠ر٠	٣٤ر٧	٦٥ر٣	٧٣٦ر٥	٢٥٥ر٦	٤٨٠ر٩	اجمالي الاستثمارات (التكوين الرأسمالي) في السلطنة
			٤٣٤٥ر٨			النتائج المحلي الاجمالي
			١١ر٨٩	٣٠ر٣٦	٢ر٠٨	نسبة الاستثمار في الاسكان الى اجمالي التكوين الرأسمالي (%)
			٢ر٠			نسبة الاستثمار في الاسكان الى النتائج المحلي الاجمالي (%)
			١٦ر٩			نسبة التكوين الرأسمالي الى النتائج المحلي الاجمالي (%)

٧- بلغت جملة المصروفات الانمائية خلال الخطة الخمسية الأولى (١٩٧٦ - ١٩٨٠م) نحو (٦٧١٣) مليون ريال عماني أي قرابة (١٧١٨) مليون دولار امريكي ، مقابل حوالي (١٧٠٥ر٤) مليون ريال عماني للخطة الخمسية الثانية (١٩٨١ - ١٩٨٥م) أي نحو (٤٣٦٦) مليون دولار امريكي ، وقرابة (١١٨٧) مليون ريال عماني للخطة الخمسية الثالثة (١٩٨٦ - ١٩٩٠م) أي حوالي (٣٠٣٩) مليون دولار امريكي ، ونحو (١٢٨٦) مليون ريال عماني للخطة الخمسية الرابعة (١٩٩١ - ١٩٩٥م) أي حوالي (٣٢٩٢) مليون دولار امريكي (١).

٥/١ المؤشرات والخصائص الاجتماعية (١):

أ) التعليم والأمية:

١- بلغت نسبة الالتحاق الصافية للعمانيين بالتعليم الابتدائي لفئة العمر (٦ - ١١ سنة) نحو (٨٧٪) في نهاية عام ١٩٩٣ م ، والمتحقين بالتعليم في مختلف المراحل التعليمية حوالي (٣٦٪) من اجمالي السكان العمانيين . هذا وقد توزع السكان العمانيون (١٥ سنة فأكثر) حسب الحالة التعليمية والجنس في نهاية عام ١٩٩٣ م كما يلي:

مجم	ذكور	أناث	
(%)	(%)	(%)	
٤١ر٢	٢٨ر٩	٥٣ر٩	أمي
١٤ر٩	١٧ر٧	١٢ر١	يقرأ ويكتب
٤٣ر٩	٥٣ر٤	٣٤ر٠	حملة مؤهلات (ابتدائية واعدادية وثانوية وجامعية)
١٠٠ر٠	١٠٠ر٠	١٠٠ر٠	المجم

هذا وتنخفض نسبة الأمية في الفئة العمرية (١٥ - ٢٩) الى (١٢ر٥٪) نتيجة للتوسع الكبير في التعليم وبرامج محو الأمية منذ بداية السبعينات.

- ٢- شكلت نسبة الانفاق على التعليم من مجمل الانفاق الحكومي المدني نحو (٢١٥٪) (ومن مجمل الانفاق الحكومي حوالي ١٠٧٪) عام ١٩٩٤م.
- ٣- بلغ عدد مراكز محو الأمية في السلطنة (٢٢٨) مركزا عام ١٩٩٥/٩٤م تضم (٣٦١) فصلا درس بها (٦٦٥٤) دارسا . كما بلغ عدد مراكز تعليم الكبار (١٩٢) مركزا تضم (٥٢٩) فصلا درس بها (٩٤٦٥) دارسا في العام السالف الذكر.
- ٤- بلغ عدد الطلبة في كافة المراحل التعليمية (٤٧٤٩٣٧) طالبا انتظموا في (١٤٥٦٧) فصلا يدرسون في (٩٤٧) مدرسة يقوم بتدريسهم حوالي (٢١٤٥٢) مدرسا عام ١٩٩٥/١٩٩٤م.
- ٥- بلغت حصة الفرد العماني من انفاق وزارة التربية والتعليم على الخدمات التعليمية (١١٦٦) ريالاً عمانياً عام ١٩٩٤م.

ب) الصحة (١):

- ١- تم استئصال مرض شلل الاطفال منذ عام ١٩٩١م ووصلت نسبة تحصين الحوامل ضد التيتانوس الى (١٠٠٪) ، ونسبة مراجعتهم لمراكز الامومة والطفولة الى (٩٨٪) ونسبة الولادة في المستشفيات (٩٢٪) . كما وصلت نسبة التغطية الطبية الى نحو (٩٥٪) من السكان.
- ٢- بلغ عدد السكان لكل طيب (٨٣٩) وعدد السكان لكل ممرضة (٣٣٧) وعدد السكان لكل سرير (٤٤٢) عام ١٩٩٤م.
- ٣- بلغ معدل وفيات الاطفال الرضع (٢٣) بالالف عام ١٩٩٤م.

- ٤- شكلت نسبة الانفاق على الخدمات الصحية من جملة الانفاق الحكومي المدني نحو (١١١٪) (ومن مجمل الانفاق الحكومي حوالي ٥٠٪) عام ١٩٩٤م.
- ٥- بلغت حصة الفرد العماني من الانفاق السنوي لوزارة الصحة على الخدمات الصحية (٧٥) ريالاً عمانياً عام ١٩٩٤م.

(ج) سوق العمل والتنمية البشرية:

- ١- بلغ مجمل القوى العاملة (١٥ سنة فأكثر) في السلطنة (العمانية والوافدة) (٧٠٤٧٩٨) في نهاية عام ١٩٩٣م (منهم ٦٨٤٠٨ من الاناث ، ٦٣٦٣٩٠ من الذكور) . وقد شكلت القوى العاملة العمانية منها (٣٨٦٪) حيث بلغت (٢٧٢٣٩٧) عاملاً.
- ٢- أدى ارتفاع نسبة صغار السن من العمانيين وارتفاع اعداد الملتحقين بالتعليم وتدني مشاركة الاناث الى تدني معدل المشاركة الاقتصادية الخام للعمانيين الذي بلغ (١٨٣٦٪) في نهاية عام ١٩٩٣م (٣٢٪ للاناث العمانيات ، ٣٣٪ للذكور العمانيين) . اما القوى العاملة الوافدة فقد بلغ معدل مشاركتها الاقتصادية الخام (٨٠٨٪) (٤٠١٪ للاناث الوافدات ، ٩١٦٪ للذكور الوافدين).
- ٣- بلغ معدل البطالة بين العمانيين في السلطنة (١١٩٪) في نهاية عام ١٩٩٣م . (بلغ مجمل العمانيين العاطلين نحو ٣٢٤١٧ عام ١٩٩٣م).
- ٤- عمل في القطاع الخاص نحو (٦٤٨٪) من مجمل العاملين البالغ عددهم (٦٧٠٢٧٥) عاملاً عام ١٩٩٣م مقابل نحو (٣٤٦٪) للقطاع العام ، (٠٦٪) للقطاعات الأخرى . كما استحوذ القطاع الخاص على نحو (٨٦٪) من مجمل العاملين الوافدين البالغ عددهم (٤٣٠٢٩٥) عاملاً ، في حين استحوذ القطاع العام على نحو (٧٢٧٪) من مجمل العاملين العمانيين البالغ عددهم (٢٣٩٩٨٠) عاملاً.

٦/١ المؤشرات والخصائص الثقافية (١):

- ١- هناك خمس صحف يومية تصدر في السلطنة منها (٣) تصدر باللغة العربية ، (٢) تصدر باللغة الانجليزية . كما تصدر (٤) مجلات أسبوعية ، (١) مجلة نصف شهرية ، (٤) مجلات شهرية ، (٢) مجلة كل شهرين ، (٩) مجلات ربع سنوية ، (٢) مجلة نصف سنوية ، (١) مجلة تصدر في المناسبات . وبذا يصل مجمل عدد الصحف والمجلات الصادرة محليا (٢٨) عام ١٩٩٤م.
- ٢- بلغ عدد ساعات الارسلال الاذاعي (١٢٧٨٩) وعدد ساعات الارسلال التلفزيوني (٦٢٩٦) ساعة عام ١٩٩٤م.
- ٣- بلغ مجمل الخطوط الهاتفية العاملة في السلطنة (١٦٤٠١٣) خطأً عام ١٩٩٤م (أي نحو ٧٨ هاتف لكل ١٠٠٠ فرد).
- ٤- بلغ عدد أجهزة التلفاز لكل (١٠٠٠) من السكان عام ١٩٩٣ نحو (١٣٦) مقارنة بنحو (١٤٧) للعالم.
- ٥- تتعدد القلاع والحصون والابراج في السلطنة الا أن أهمها ذات الطابع السياحي تبلغ (٢٣) قلعة وحصنا تتوزع كما يلي على المحافظات/المناطق:
مسقط (٤) ، الباطنة (٧) ، الظاهرة (١) ، الداخلية (٤) الشرقية (٦) ، مسندم (١).
هذا وقد بلغ عدد الزائرين للقلاع والحصون الأثرية نحو (٢٢٥٤٦٦) زائرا عام ١٩٩٤م (منهم ٤٥٨٨٨ من الوفود الرسمية والسياحية ، ١٦٩٧٢ من الطلاب ، ١٦٢٦٠٦ من الزوار العاديين).

٦- بلغ عدد المخطوطات العمانية (٤١٦١) مخطوطا بنهاية عام ١٩٩٣م طبعت منها وزارة التراث القومي والثقافة العمانية (٦٧٠) مطبوعا.

٧- تم التنقيب عن المواقع الأثرية التالية منذ عام ١٩٨٥م:

سمد الشآن ، البستان ، بوشر ، بهلا ، رأس الحمراء ، رأس الجينز ، رأس الحد ، قريات ، البريمي.

٨- يتوفر في السلطنة عدد من المتاحف أهمها سبعة زارها نحو (١٢٢١٠٥) زائرا عام ١٩٩٤م.

الفصل الثاني تقييم سياسات الاسكان والتنمية الحضرية وأثرها على البيئة واداء قطاع الاسكان ومشاكله

يتناول هذا الفصل سياسات الاسكان والادارة البيئية واداء قطاع الاسكان ومشاكله في السلطنة.

١/٢ سياسات الاسكان والتنمية الحضرية في السلطنة:

تركز الجهد الحكومي في قطاع الاسكان بصفة أساسية في تطوير عمليات التخطيط ونظم توزيع الأراضي والاطار المؤسسي والتشريعي والتمويل الملائم ، وتنشيط دور القطاع الخاص في مجال انشاء المساكن . وتعتمد سياسات الخطة الخمسية الرابعة لقطاع الاسكان على ما يلي: (١)

١- العمل على اتاحة الفرصة لتوفير الاسكان الملائم بمستويات متعددة بما يتناسب مع متطلبات الاسكان لمختلف الفئات وذلك من خلال تكامل المشروعات الحكومية والخاصة.

٢- تحقيق اهداف التنمية المتوازنة والاعتماد على الخطط العمرانية طويلة المدى للمدن والمناطق في صياغة الاهداف المرحلية للاسكان ، مع مراعاة الاعتبارات البيئية والاجتماعية.

٣- تشجيع ودعم دور القطاع وزيادة مساهمته في قطاع الاسكان وقصر الدور الحكومي على التخطيط والتنسيق ووضع المواصفات والنظم وتطوير الاطار التنظيمي والمؤسسي والتشريعي الملائم.

(١) مجلس التنمية/الامانة العامة ، خطة التنمية الخمسية الرابعة (١٩٩١ - ١٩٩٥م) ، يوليو

٤- توفير سبل التمويل الملائم للقطاع الخاص والافراد والاقتصار في مشروعات الاسكان الإجتماعي على الحالات المحددة التي قد تدعو الحاجة فيها الى تنفيذ هذه المشروعات.

ولقد وضعت وزارة الاسكان تلك الاجراءات والسياسات لتحقيق الاهداف التالية للخطة الخمسية الرابعة لقطاع الاسكان:

- ١- تطوير عملية التخطيط العمراني واستخدامات الأراضي.
- ٢- تطوير نظام توزيع قطع الأراضي وفق معايير محددة.
- ٣- توفير سبل التمويل المناسب للقطاع الخاص والافراد.
- ٤- اعطاء دفعة لعمليات الترميم والتحسين للمساكن القائمة من خلال التمويل الميسر.
- ٥- اتاحة الاسكان الاجتماعى في حالات محددة بما يتفق مع أهداف الخطة.
- ٦- تشجيع الاستثمار الخاص وتنشيط سوق العقارات مؤسسيا وتشريعيا.

١/١/٢ سياسات تنظيم الأراضي وتوزيعها والتسجيل العقاري :

تتبع السلطنة نظام التسجيل العيني فيما يتعلق بالتسجيل العقاري نظرا للمزايا التي يتضمنها في خصوص تنظيم وحفظ حقوق الملكية مقارنة بنظام السجل الشخصي وتيسيرا على المواطن قامت وزارة الاسكان بفتح فروع للسجل العقاري في جميع ادارات الاسكان بالمناطق الاقليمية ، حيث تقوم امانة السجل العقاري باصدار نحو (٢٩٠٠) ملكية شهريا في المتوسط نصفها تقريبا في محافظة مسقط . وهناك مشروع قانون للسجل العقاري العماني قيد الاعداد والدراسة تمهيدا لاصداره.

وللفصل في حالات ادعاء الملكية فقد تم انشاء لجنة شؤون اراضي مسقط ولجنة الاستئناف واللجان المحلية بالولايات التي بلغ عددها (٥٨) لجنة نظرت في حوالي (٧١٤٤) قضية ادعاء عام ١٩٩٣م.

وتقوم وزارة الاسكان بتخطيط الأراضي لجميع مناطق السلطنة للاغراض السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والسكنية/التجارية والسياحية . حيث قامت باعداد مخططات اقليمية لمناطق السلطنة ومخططات هيكلية لبعض المدن . كما خطت وزارة الاسكان مناطق صناعية

في مناطق خاصة مزودة بخدماتها وبعيدة عن مواقع التجمعات السكانية وواجهات الطرق الرئيسية (١).

وتعتبر سياسة منح الأراضي للمواطنين إحدى أهم السياسات الرئيسية التي تساهم في توفير السكن لجميع العمانيين . ولتنظيم الأراضي وتوزيعها واستحقاق الأراضي الحكومية ، ولتنظيم المباني ورسوم التسجيل المتعلقة بذلك ، فقد صدرت عدة مراسيم سلطانية وقرارات وزارية وتعاميم إدارية (عن وزارة الإسكان) كان آخرها المرسوم السلطاني رقم ٩٥/٢٤ بإجراء تعديلات في بعض القوانين الخاصة بالأراضي وعلى ضوءه أصدر وزير الإسكان قراراً وزارياً رقم ٩٥/١٣٣ لتنفيذ المرسوم السلطاني السالف الذكر الذي أتاح للشركات العمانية التي لا تقل فيها نسبة مساهمة العمانيين عن (٥١٪) بتملك العقارات . كما سمح بتأجير الأراضي للشركات العمانية بهدف إقامة المشروعات الصناعية والتجارية والسياحية والاجتماعية وأجاز إنتفاع الأفراد والشركات العمانية أو التي يساهم فيها العمانيون بنسبة (٥١٪) فأكثر بأراضي السلطنة بهدف إقامة المشروعات السكنية عليها مع توفير الخدمات والمرافق الضرورية لها ومن ثم طرحها للبيع على المواطنين في هيئة وحدات سكنية مكتملة والمرافق والخدمات أو بتأجيرها مما يرفد جهود الحكومة في هذا المجال الحيوي . إضافة إلى ذلك هناك قانون الشقق والطبقات الذي صدر في عام ١٩٨٩م والذي أتاح المجال أمام القطاع الخاص لإقامة بنايات سكنية متعددة الطبقات وبيعها أو تأجيرها على الراغبين في الشراء أو الاستئجار.

وفي ظل ما وفرته الحكومة في الآونة الأخيرة من مناخ استثماري مشجع للقطاع الخاص المتمثل في الحوافز والتسهيلات المتعددة التي أعطيت لهذا القطاع ظهرت شركات مساهمة عمانية ومشاركة متخصصة في مجال إقامة المشاريع السكنية ، الأمر الذي سيخلق نوعاً من المنافسة بين هذه الشركات وسيكون له مردود إيجابي في خفض تكاليف البناء وبالتالي انخفاض قيمة الوحدة السكنية . وسيكون بمقدور الباحث عن السكن الحصول عليه في الوقت والمكان المناسب وبالسعر المقدر عليه خاصة من قبل فئة محدودي الدخل.

فهذه التعديلات تضيف دعامة أخرى إلى دعائم توفير المسكن الصحي الملازم في سلطنة عُمان المتمثلة في بنك الإسكان العماني ووزارة الإسكان وبعض الجهات الحكومية والقطاع الخاص التي توفر قروضا إسكانية للعاملين لديها.

٢/١/٢ برنامج المساكن الاجتماعية (١):

هدفت السلطنة ممثلة في وزارة الاسكان من برنامج المساكن الاجتماعية الى اقامة مجتمعات متكاملة تتوفر فيها المساكن الصحية المزودة بالخدمات العامة ، والى الحد من الهجرة الداخلية ولتحديد حاجات المناطق من الاسكان بهدف اقامة مشاريع الاسكان الاجتماعي فيها ومن ثم وضع نموذج السكن الذي يلائم كل منطقة من حيث عاداتها وتقاليدها ومستويات دخولها . ولتحقيق ذلك اتبعت وزارة الاسكان نهج القيام بدراسات اجتماعية لخصائص السكان ودرجة التزاحم في الوحدة السكنية والموقع البيئي والجغرافي ومدى توافر الخدمات العامة . كما حددت شروطا للمتفعين وأولويات منحهم للمسكن ، ويتم تسديد قيمة المسكن على أقساط شهرية ميسرة لا تتجاوز (٢٥) ريالاً عمانياً.

وقد صدر قانون المساكن الاجتماعية رقم (٧٧/٣٥) وتعديلاته لكي يحدد شروط وكيفية الاستفادة من تلك المساكن.

٣/١/٢ برنامج المساعدات السكنية (٢):

ظهر من خلال التطبيق العملي لقانون المساكن الاجتماعية وجود فئة من المواطنين بحاجة الى مسكن صحي ملائم ولكن بعض شروط الاستحقاق للمسكن الاجتماعي لا تنطبق عليهم لاسباب متعددة ولكون بعضهم لا يرغب في الانتقال من قريته التي نشأ فيها لظروف عائلية أو لارتباط سكنه بمصدر رزقه ، وبالتالي يفضلون ترميم مساكنهم رغم قدمها بدلا من الحصول على مسكن اجتماعي . ولذلك صدرت لائحة ترميم وتحسين المساكن القديمة والآيلة للسقوط والتي بدأ تنفيذها اعتبارا من عام ١٩٨١م .

(١) وزارة الاسكان.

(٢) المصدر السابق.

وقد اعطيت الاولوية في الاستحقاق للأسر التي تتعرض للكوارث العامة والفردية ثم الأسر المستفيدة من قانون الضمان الاجتماعي (المساعدات الاجتماعية) ، ثم الأسر من ذوي الدخل المحدود التي لا يتعدى دخلها السنوي (١٥٤٨) ريالاً عمانياً (أي ١٢٩ ريالاً عمانياً في الشهر).

ولقد هدفت هذه السياسة الى ترميم المساكن أو اجراء اضافات عليها أو اعادة بنائها وقد حددت لائحة المساعدات السكنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٨٧/١٦٨) وتعديلاتها السابق الاشارة اليها الحد الأقصى للمساعدة بنحو (٦) الاف ريال عماني تصرف مرة واحدة كهبة لطالب المساعدة ، على أن لا يكون من المستفيدين من المساكن الاجتماعية ، بالاضافة الى شروط معينة ينبغي توفرها في طالب المساعدة.

٤/١/٢ برنامج القروض السكنية الميسرة (١):

تم استحداث نظام القروض السكنية الميسرة لذوي الدخل المحدود ليكمل النظامين السابقين (المساكن الاجتماعية والمساعدات السكنية) وليعالج بعض اوجه القصور فيهما ، ولقد هدف هذا البرنامج الى ربط السكان بقراهم والحفاظ على الترابط الاجتماعي.

وقد حصرت وزارة الاسكان هذا البرنامج بالأسر ذات الدخل المحدود وذلك طبقاً للقرار الوزاري رقم (٩١/٥٠) الصادر عن وزارة الاسكان والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٩١/١٤١) وبحد أقصى لمبلغ القرض لا يتعدى (١٥) الف ريال عماني وبدون فوائد . وقد اشترطت اللائحة أن لا يقل دخل طالب القرض عن (١٣٠) ريالاً عمانياً ولا يتجاوز (٢٥٠) ريالاً عمانياً شهرياً ، وتحدد وزارة الاسكان قيمة القرض في ضوء الحاجة الفعلية للأسرة وقدرتها على السداد وقيمة القسط الشهري كما حددت شروطاً اخرى ينبغي توفرها في طالب القرض.

ويعنح القرض لأحد الأغراض التالية:

بناء مسكن ، شراء مسكن جاهز ، شراء مسكن غير جاهز واكماله ، اكمال مسكن غير جاهز ، وتوسيع مسكن قائم.

٥/١/٢ سياسات الاسكان لبعض المؤسسات الحكومية والأهلية (١):

الى جانب جهود وزارة الاسكان المتعلقة بتنظيم وتوزيع الأراضي ، وتنظيم المباني وادارتها ، وبالإضافة الى جهود بنك الاسكان العماني في توفير القروض السكنية ومن ثم الوحدات السكنية ، هناك عدة مؤسسات حكومية وأهلية أخرى تعمل على تنشيط حركة الاسكان في السلطنة من خلال تقديمها قروضا لموظفيها حسب استحقاقهم بدون فوائد ، ومن هذه المؤسسات:

أ- شركة تنمية نبط عمان:

تقدم هذه الشركة قروضا لموظفيها العمانيين بدون فوائد بهدف بناء أو شراء أو تحسين مسكن قائم ، كما يمكن شراء قطعة أرض سكنية بشرط عدم تجاوز ثمنها (٤٠٪) من قيمة القرض.

ب- مؤسسة خدمات الموائى المحدودة:

لازالت تقدم قروضا اسكانية لموظفيها العمانيين بدون فوائد منذ عام ١٩٧٩م ويبلغ معدل القرض الواحد نحو (٢٢) الف ريال عماني للموظف.

ج- وزارة الدفاع:

تعمل هذه الوزارة من خلال صندوق قروض الاسكان على تقديم قروض للعاملين العمانيين فيها بدون فوائد لبناء أو شراء مساكن لهم مبنية بالمواد الثابتة ، أو لتحسين مساكنهم القائمة وفق شروط معينة ، وتقسم قروضها الى ثلاثة أقسام (من حيث الحد الاعلى للقرض) وفقا للرتبة العسكرية: القسم الأول لا يتجاوز قيمة قرضه (٧٠٠٠) ريال عماني ، والقسم الثاني (١٤٠٠٠) ريال عماني ، والقسم الثالث (٢٠٠٠٠) ريال عماني.

د- شرطة عمان السلطانية:

يمنح صندوق تقاعد شرطة عمان السلطانية قروضا للعاملين في جهاز الشرطة من عسكريين ومدنيين ممن لا يزالون في الخدمة واستحقوا طلب القرض وذلك لبناء منزل على قطعة أرض مملوكة أو شراء منزل.

٦/١/٢ سياسات واجراءات تشجيع صناعة مواد البناء المحلية (١):

تقوم وزارة التجارة والصناعة بتشجيع ودعم الصناعة المحلية (ومنها صناعة مواد البناء المحلية) لكي تؤدي دورها المنشود في عملية التنمية الاقتصادية وذلك من خلال تقديمها القروض الميسرة (بدون فوائد) لمدة (١٥) عاما تتضمن (٥) سنوات سماح مع بعض الاعفاءات الجمركية على المعدات والآلات الخاصة بالصناعة ، والاعفاءات من ضريبة الدخل لمدة تصل الى (١٠) سنوات ، مع اعطاء الافضلية لمنتجات هذه الصناعة في استخدامات المشروعات الانشائية الحكومية مع فارق في السعر يصل الى (١٠٪)

لصالح المنتجات الوطنية ، كما يتم تقديم منح رأسمالية لا ترد للمشروعات الصغيرة التي تعمل في مجال صناعة مواد البناء وغيرها ، بالإضافة الى دعم الحكومة للدراسات لمرحلة ما قبل الاستثمار للمشروعات الكبيرة بما فيها المشروعات العاملة في مجال مواد البناء ، وقد وضعت المديرية العامة للمواصفات والمقاييس في وزارة التجارة والصناعة عددا من المواصفات في قطاع مواد البناء مبينة في الملحق رقم (٦) .

٧/١/٢ سياسة التنمية الاجتماعية في الحد من الفقر ومجابهة الكوارث:

تقوم حكومة سلطنة عمان ممثلة في وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل/الشؤون الاجتماعية بتقديم المساعدات المتعددة التي تخفف من حدة الفقر وحالات الكوارث الفردية والعامة احيانا ، وتغطي تلك المساعدات الضمان الاجتماعي الذي يشتمل على حالات العجز واليتم والترمل (للنساء) والشيوخوخة والطلاق وأسر السجناء والفئات الخاصة.

٨/١/٢ سياسة تمويل الاسكان (بنك الاسكان العماني):

تخصص الحكومة في موازنتها العامة السنوية دعما سنويا لبنك الاسكان العماني تبلغ (٦) ملايين ريال عماني ، حيث يقوم بتمويل انشاء الوحدات السكنية في السلطنة بشكل رئيسي ومباشر ، ويساعده في ذلك البنوك التجارية بشكل غير مباشر ، بالإضافة الى القطاع الخاص من خلال المدخرات العائلية . كما يقدم بنك التنمية قروضا لصناعة مواد البناء ضمن قروضه التي يقدمها لمختلف الانشطة الاقتصادية.

بنك الاسكان العماني (١):

تأسس بنك الاسكان العماني بموجب المرسوم السلطاني رقم (٧٧/٥١) الصادر في شهر يوليو من عام ١٩٧٧م كشركة مساهمة عمانية برأسمال قدره (١٠) مليون ريال عماني آنذاك بديلا عن الشركة الوطنية العمانية للانماء الاسكاني التي انشئت عام ١٩٧٣م.

ونظرا للتطور الملموس في نشاط البنك الاقراضي لتلبية احتياجات المواطنين المتزايدة برزت الحاجة الى زيادة رأسمال البنك حيث أصبح رأس المال المصرح به والمدفوع بالكامل (٣٠) مليون ريال عماني.

أ) أهداف البنك والانشطة التي يزاؤها:

لقد حدد المرسوم السلطاني السامي القاضي بانشاء البنك والنظام الأساسي له الغايات العامة للبنك والتي تهدف الى دعم الحركة العمرانية في السلطنة وفق الاحتياجات العامة للمواطنين والخطط الانمائية التي تضعها حكومة السلطنة.

وبناء عليه فان للبنك صلاحية ممارسة العديد من الانشطة حسب ما ورد في نظامه الاساسي ولكن ينحصر نشاطه الحالي في تقديم القروض للغايات التالية:

- أ) بناء منزل.
- ب) شراء منزل جاهز.
- ج) شراء منزل غير جاهز واكماله
- د) اكمال منزل غير جاهز.
- هـ) توسعة منزل قائم.

بالإضافة الى نشاط تملك الأراضي الصالحة للبناء واستغلالها في اقامة وحدات سكنية عليها بغرض تملكها للمواطنين العمانيين عن طريق قروض يمنحها لهم وفق الشروط العامة لمنح القروض.

يتبع البنك سياسة معينة ومحددة في تقديم قروضه للمواطنين ، وذلك حتى يلائم ما بين موارده المالية المتاحة واحتياجات المواطنين ورغباتهم ، كما أنه يركز نشاطه على المناطق الواقعة خارج مسقط اسهاما منه في تطويرها ، ولذلك فقد تم وضع اسس وشروط معينة يتم على اساسها منح القرض المطلوب وهي:

* ان يكون طالب القرض مالكا لقطعة الأرض التي يرغب في تنفيذ البناء عليها ، اما اذا كان القرض لغرض شراء منزل جاهز فيشترط ان يكون البناء وفق خرائط وابعاحه بناء مصادق عليها من الجهات الرسمية مع خلوها من الموانع التي تحول دون نقل ملكيتها او رهنها لصالح البنك .

* ان يكون طالب القرض وزوجه غير مالكين لمنزل في السلطنة وان لا يكون احدهما او كلاهما يعمل لدى جهة لديها نظام اقراض لموظفيها وان لا يكون هو أو زوجه من المنتفعين بقرض (سابق) من بنك الاسكان العماني او الشركة العمانية للانماء الاسكاني او أي جهة اخرى تساهم في رأسمالها او تملكها حكومة السلطنة.

* يمنح القرض للمواطن العماني ، الزوج بمفرده او الزوجة بمفردها او كليهما معا وكذلك الأرملة اذا كان لديها اولاد دون سن الثامنة عشر واثبتت مسئوليتها عن رعايتهم بصفة رسمية.

* ان يتوفر لدى طالب القرض الدخل الشهري المناسب الذي يمكنه من سداد اقساط القرض بصورة منتظمة الى البنك.

ب) التسهيلات التي يقدمها البنك للمواطنين:

يعتبر البنك من الدعامات التي اقامتها الدولة بغرض المساهمة في النهضة العمرانية وذلك من خلال مساعدة المواطن العماني في تأمين المسكن المناسب لأسرته ، ومما لاشك فيه ان البنك كان له دور كبير وفعال في عملية البناء والتعمير ، حيث اتاح الفرصة لعدد كبير من المواطنين لتأمين مساكن لم تكن متاحة لهم لولا وجود هذا البنك ، وذلك من خلال التسهيلات التي يقدمها للمواطنين والتي تتمثل في منحهم القروض الاسكانية وفقا للغايات التي تمت الاشارة اليها ، وذلك بمبالغ مختلفة حسب امكانيات المواطن والتي تصل في حدها الاقصى الى (٤٠) ألف ريال عماني وبمدد سداد طويلة الأجل تمتد الى (٢٠) عاما ، وباقساط شهرية ميسرة تمثل نسبة قد لا تتجاوز (٣٥٪) من دخل المقترض . وكما هو معلوم فان هذه القروض تمنح برسوم مصرفية وادارية ميسرة ومدعومة حيث تتحمل الدولة الجزء الكبير من هذه الرسوم نيابة عن المقترض ، فكلما قل دخل المواطن كلما كانت نسبة الدعم من قبل الحكومة أكبر.

وادراكا من البنك للاهداف التي وجد من اجلها وذلك من حيث تعميم خدماته على كافة ارجاء السلطنة ، وتقديم هذه الخدمات الى المواطنين بمواقع اقامتهم للحد من الهجرة ، والمساهمة في تنمية المناطق الواقعة خارج مسقط ، ومساعدة المواطنين ايضا في توفير الجهد والوقت ، وتقليل المعاناه التي يتكبدها المواطن في انتقاله من المناطق الداخلية الى مسقط لمراجعة البنك ، فقد حرص البنك على فتح فروع له في مختلف المناطق واصبح عددها (تسعة) فروع ، هي فرع المركز الرئيسي بمحافظة مسقط وفرع صلالة بمحافظة ظفار وفرع صحار بمنطقة شمال الباطنه وفرع الرستاق بمنطقة جنوب الباطنه وفرع صور بمنطقة جنوب الشرقية وفرع ابراء بمنطقة شمال الشرقية وفرع نزوى بالمنطقة الداخلية وفرع خصب بمحافظة مسندم وفرع البريمي بمنطقة الظاهرة.

٩/١/٢ اللامركزية في ادارة الاسكان:

أن المشاركة الأهلية في المجتمعات المحلية لها الدور الأساسي والريادي في إدارة الإسكان. ويتم ذلك من خلال اللجان المحلية ولجان البلدية التي يتم تشكيلها في كل ولاية والتي يرأسها أصحاب السعادة الولاية. وتضم في عضويتها مشايخ وأعيان الولايات، إضافة إلى مسؤولي المؤسسات الحكومية بها، حيث تقدم هذه اللجان مقترحاتها وتوصياتها حول المشاريع التي تحتاجها الولاية ومنها المشاريع الإسكانية سواء من حيث تخطيط الأراضي وتوزيعها ومشاركتها في اختيار مواقع التخطيط ومواقع الخدمات، أو من حيث إنهاء إجراءات برامج الإسكان الاجتماعي (المساكن الاجتماعية، المساعدات السكنية، القروض السكنية الميسرة)، والتي يتم إنهاء إجراءاتها في الإدارات الإقليمية بنسبة (٩٥٪) والنسبة الباقية تتم في الوزارة والتي تمثل القرار النهائي المرتبط برأي الإدارات الإقليمية. إضافة إلى أن توزيع المساكن الاجتماعية يتم بواسطة اللجان المشكلة لهذا الغرض في الولايات.

كما يتم تطبيق اللامركزية في التسجيل بأمانة السجل العقاري، حيث توجد أقسام لإمانة السجل العقاري بإدارات الإسكان بالمناطق الإقليمية التي لها صلاحيات اعتماد سندات الملكية وأمسك السجلات. وقد صدرت عدة قرارات وزارية بتحويل مدراء إدارات الإسكان في المناطق مزيدا من الصلاحيات التي كانت مركزية من قبل.

ونظرا إلى أن إدارات الإسكان الإقليمية قد دعمت بمزيد من الفنيين فقد أسندت إليهم الصلاحيات المتعلقة بأعمال تخطيط المدن والمساحة ويأتي ذلك كله ضمن توجه الحكومة بتطبيق اللامركزية في الإدارة.

١٠/١/٢ سياسة التخطيط الاقليمي (١):

أكدت الخطة الخمسية الرابعة على البعد الاقليمي للتنمية وتوجيه الجانب الاكبر من استثماراتنا الى خارج محافظة مسقط تعزيزا للتكامل والتفاعل التنموي بين جميع مناطق السلطنة . وقد تطلب هذا اعداد خطط اقليمية للمناطق التخطيطية السبع (آنذاك) وبرامجها الاستثمارية والسياسات والاجراءات اللازمة لتحقيق الاهداف المقررة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، حيث تم تغطية كافة مناطق السلطنة من المخططات الاقليمية ، وبعض المدن الرئيسية من المخططات الهيكلية . وتنبع أهمية التنمية الاقليمية في السلطنة من كبر مساحتها وامتداد سواحلها لاكثر من (١٧٠٠) كم على خليج عمان وبحر العرب وتنوع طبيعة اراضيها وطبوغرافيتها من اراضي بور الى سهول خصبة ومن صحراء الربع الخالي الى سهل صلالة الأخضر ، وتنوع مواردها وبيئتها ، ونمط التوزيع السكاني فيها.

وبالاضافة الى تلك الخطط الاقليمية فقد تم وضع خطط فرعية لجزء من المناطق التخطيطية (الجلب الأخضر مثلا) وخطط هيكلية للمدن ، حيث اشتملت على تصورات مستقبلية لكل منطقة وحيزها الجغرافي وامكاناتها وطاقاتها وقدرتها الاستيعابية ومواردها ، والاستراتيجية الاقليمية الملائمة لتنميتها وتحديد احتياجاتها من المرافق والخدمات والبنية الاساسية . وقد ضمت كل خطة اقليمية المكونات التالية:

- خلفية الخطة الاقليمية (وصف المنطقة ومقومات التنمية فيها وهيكلها الاقتصادي والاجتماعي وتوزيع انشطتها قطاعيا ، ومشكلات التنمية فيها ومواردها الطبيعية والبشرية).

- تطور المنطقة خلال الخطط التنموية السابقة.

- استراتيجية تنمية المنطقة (ثلاثة بدائل).

- مقترحات وسياسات الخطة الاقليمية.

- البرنامج الاستثماري (قائمة بالمشروعات وفقا لهيكل الاولويات).

اما استراتيجية المدن الرئيسية فتسعى الى توزيع الاستثمارات ضمن المنطقة التخطيطية الواحدة بهدف تحقيق تنظيم مكاني للمنطقة التخطيطية يحقق الربط بين مواقع الخدمات ومواقع التجمعات السكانية من ناحية ، وامكانات تطوير وتنمية مواقع جديدة ذات امكانيات تنمية جيدة بالمنطقة من ناحية أخرى . كما تعمل على تسريع التنمية بالمنطقة ، وبالتالي فإن هذه الاستراتيجية تبدأ بعدم التوازن الجغرافي للتنمية في الأجل القصير وتنتهي بالتوازن في الأجل الطويل.

٢/٢ الادارة البيئية (أثر التحضر على البيئة):

يتناول هذا الجزء ثلاثة عناصر هي تحسين البيئة الحضرية ، وبرامج السلامة الايكولوجية (حماية الموارد المائية ، وتلوث الهواء والشواطئ ، والتوعية البيئية ، وحفظ المناطق الاثرية) ، وبرامج صحة الانسان (الصرف الصحي والنفايات والمياه والاصحاح البيئي).

١/٢/٢ تحسين البيئة الحضرية:

تعدد الوحدات الحكومية في السلطنة التي تعنى بانشطة تطوير وتحسين البيئة الحضرية والتنمية العمرانية وتطوير وتجميل المدن بدءا باللجنة العليا لتخطيط المدن ووزارة الاسكان والبلديات المختلفة . ومن تلك الانشطة اناة الشوارع وتجميل المدن وانشاء وتطوير الحدائق العامة ، وتطوير الشواطئ ، والمرافق العامة.

ومن الأنشطة التي تستحق الذكر أيضا إقامة المراكز الاقليمية الحكومية بهدف تنمية وتطوير المناطق الريفية والنائية لوقف الهجرة من تلك المناطق الى المدن والحضر ، اذ يتوفر في تلك المراكز الاقليمية الخدمات المتكاملة من تعليمية وصحية وأمنية والمرافق العامة كالماء والكهرباء والخدمات البيطرية . وقد بلغ عدد تلك المراكز (٢٨) مركزا حتى عام ١٩٩٣م.

وعلى صعيد تطوير المدن فقد كان الهدف هو استكمال البنية الاساسية للمدن العمانية وفق احدث المعايير التخطيطية والمعمارية مع الاحتفاظ بعراقتها واصالتها ، اذ شمل التطوير خلال الخطة الخمسية الرابعة (٩١ - ١٩٩٥م) كلا من ولايات نزوى والبريمي وصور والرسناق ومحضة ونيابة الجبل الاخضر ، وتتضمن أنشطة التطوير (الانارة والتشجير ورصف الطرق وانشاء اسواق مركزية وممرات مسقوفة وحدائق عامة وملاعب للاطفال ، وانشاء محطات وشبكات لمعالجة مياه المجاري والصرف الصحي وانشاء وتحسين الدورات ، وامدادات مياه الشرب).

وبشكل عام فان وزارة البلديات الاقليمية والبيئة تعمل على المحافظة على البيئة والحد من التصحر من خلال الاجراءات والسياسات التالية (١):

أ) تنفيذ الاستراتيجية الوطنية لحماية البيئة العمانية بعد اعتمادها.

ب) توفير وتطوير المختبرات البيئية الكاملة والقادرة على اجراء جميع انواع التحاليل وفقا لاحدث الاساليب الفنية والعلمية.

- (ج) متابعة وضع القانون المعدل لقانون حماية البيئة ومكافحة التلوث المعمول به حالياً وتعديل بعض اللوائح واصدار اللوائح الاخرى اللازمة لتنفيذ القانون.
- (د) وضع الشروط والمواصفات البيئية للمشاريع ذات التأثير الضار على البيئة.
- (هـ) اصدار التصاريح البيئية ومتابعة الالتزام بالشروط البيئية المحددة بتلك التصاريح.
- (و) تكثيف عمليات التفتيش والرصد والمراقبة للتأكد من الالتزام بالقوانين والانظمة واللوائح والشروط البيئية.
- (ز) الالتزام بالاتفاقيات والمعاهدات والبروتوكولات البيئية والدولية التي انضمت اليها السلطنة ومتابعة تنفيذها.
- (ح) اعداد الدراسات والبحوث التطبيقية لاختيار ما يناسب البيئة العمانية من اساليب فنية متاحة في مجال حماية البيئة.
- (ط) المشاركة في الندوات وورش العمل والحلقات الدراسية والمؤتمرات البيئية داخل السلطنة او خارجها ، وتعزيز التعاون مع الجهات المحلية مثل جامعة السلطان قابوس او الدولية مثل برنامج الأمم المتحدة للبيئة ، للحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية للبلاد.
- (ي) تعزيز الدور الذي يقوم به القطاع الخاص واسناد ما ذكر في البند (ح) سالف الذكر اليه كلما امكن ذلك.
- (ك) متابعة تنفيذ الخطة الوطنية لمكافحة التصحر بالسلطنة.

٢/٢/٢ برامج السلامة الايكولوجية ومكافحة التملح والتصحر (١):

التملح والتصحر في السلطنة:

من أهم مصادر المياه في السلطنة ما يلي:

- التدفقات السطحية الناجمة عن المطر والتي لا تدوم الا اياما أو ساعات . وتمثل هذه المصدر الرئيسي لتغذية المكامن والمخزونات الجوفية في مناطق السهول الساحلية والداخلية . ويعتبر وادي ضيقة الوحيد في السلطنة الذي تتدفق مياهه سطوحيا دائما لمسافة تقل عن (٣٠) كم.

- وبالرغم من أن معظم المخزونات الجوفية متجددة بفعل مياه السيول والامطار الا أنها ذات ساعات محدودة وتعرض للاستنزاف والتلوث . كما يوجد المخزون الجوفي بالنجد بمحافظة ظفار ومنطقة الظاهرة (غير متجدد) . وتقدر المخزونات المتجددة بحوالي (٨٩٩) مليون م^٣ في السنة . وقد اقيمت محطات التحلية في مسقط وبعض المدن والقرى الساحلية الاخرى لتعزيز النقص في امدادات المياه ، حيث بلغ اجمالي انتاجها (٥٠) مليون م^٣ عام ١٩٩٤م.

وتستخدم المياه في السلطنة في الاغراض التالية:

- الزراعة تستهلك حوالي (١١٥٢) مليون م^٣ في السنة والتي تعادل (٩٠٪) من اجمالي كميات المياه المستهلكة . وقد توسعت الزراعة على حساب المخزون الجوفي.

- الاستخدام المنزلي (للشرب وغيره) من المياه الجوفية (الافلاج والابار) ومن محطات التحلية التي تغطي حوالي (٥٠) مليون م^٣ كما اسلفنا الذكر.

ونظرا لزيادة كمية المياه المستهلكة عن كميات التعويض فقد اختل الميزان المائي وتملحت المياه في المناطق الساحلية نتيجة السحب الزائد . كما ادى استنزاف المياه في بعض المناطق الاخرى الى انخفاض مناسيب المياه الجوفية مما تسبب في جفاف العديد من الآبار والافلاج . ويؤكد هبوط المناسيب ارتفاع عدد طلبات تصاريح حفر الآبار وتعميقها المقدمة من المواطنين حيث بلغ مجموعها اكثر من (٢٨) الف طلب خلال الفترة (١٩٩١ - ١٩٩٤م).

ولتنظيم وتنمية قطاع موارد المياه في السلطنة فقد صدرت عدة مراسيم سلطانية منها المرسوم السلطاني رقم (٨٨/٨٢) الذي اعتبر المخزون المائي في السلطنة ثروة وطنية تقوم الدولة بتوجيه استغلالها بما يخدم الخطط الزراعية والائتمانية ، و المرسوم السلطاني رقم (٨٩/١٠٠) الذي انشئت بموجبه وزارة موارد المياه وحددت اختصاصاتها فقد اتخذت وزارة موارد المياه عدة اجراءات وخطوات عملية لتقييم الموارد المائية المتاحة ، واستكشاف المخزونات الجديدة ، واستكمال بناء سدود التغذية الجوفية والهياكل المائية ، وتطوير الافلاج والمحافظة على الموارد المتوفرة وترشيد استخدامها ، بهدف تحقيق التوازن المائي في جميع مناطق السلطنة ، ومن أهم الاجراءات والسياسات المتخذة في هذا الصدد:

- وضع لائحة تنظيم وتسجيل الآبار القائمة وتصريح الآبار الجديدة.
- دراسة استغلال مياه النجد بمحافظة ظفار وحوض المسرات بمنطقة الظاهرة.
- تقييم الخزانات الجوفية للمياه بالسلطنة مثل خزان مياه النجد وحوض المسرات ووادي ضيقة.

- اعداد استراتيجية لتنمية موارد المياه بالنجد والتي عرضت على مجلس الوزراء الموقر عام ١٩٩٢م.
- دراسة امكانية تطوير نظام الري من الافلاج وفق الاساليب الحديثة.
- نقل مزارع الحشائش التي تزيد عن (٢٠) فدانا من منطقة الباطنة وسهل صلالة الى منطقة النجد لتقليل العجز المائي وتخفيض عبء الملوحة في المنطقة.
- وللحد من الملوحة في سهل الباطنة فقد اتخذت وزارة موارد المياه الاجراءات التالية:
- تركيب عدادات على الآبار لمراقبة ضخ المياه بقصد التحكم التدريجي في استخدامات المياه الجوفية في طول ساحل الباطنة بدءا بالمناطق الاكثر تأثرا بالملوحة.
- استمرار تقييم فوائد سدود التغذية الجوفية بحفر العديد من آبار المراقبة بجوارها لمعرفة مدى مساهمتها في تغذية الاحواض الجوفية.
- زيادة التحكم في استخدامات المياه الجوفية.
- وتقوم وزارة البلديات الاقليمية والبيئة باتخاذ الاجراءات التالية:
- دراسة مشكلة التصحر والزحف الصحراوي (بالتعاون مع وزارة الزراعة والثروة السمكية وبرنامج الامم المتحدة للبيئة ومنظمة الزراعة والاغذية العالمية).
- دراسة مشكلة تآكل الشواطئ (بالتعاون مع اللجنة العمانية الامريكية المشتركة).
- مسح ورصد الاشعاع بالسلطنة واصدار اللوائح الخاصة بالاشعاع.
- اعداد خطة العمل الخاصة بتلوث المياه الجوفية.
- تنفيذ خطة العمل الخاصة بمكافحة تلوث المياه الجوفية.
- اعداد نماذج رياضية لتتبع تشتت بقع الزيت والملوثات الاخرى.

- تنفيذ الشبكة الوطنية لرصد ملوثات الهواء.
- اعداد وتطبيق اللائحة الخاصة باعادة استخدام مياه الصرف الصحي وتصريفها.
- اعداد مسودة لائحة التلوث بالضوضاء.
- دراسة التيارات البحرية السطحية لمحافظة مسقط وعمليات الخلط الرئيسية.
- مراقبة تآكل الشواطئ في منطقتي مسقط والباطنة.
- اعداد الاستراتيجية الوطنية لحماية البيئة.
- حماية السلاحف برأس الحد.

وفي مجال حفظ المناطق الاثرية فقد تم التنقيب عن عدة مواقع أثرية خلال الفترة ١٩٨٥ - ١٩٩٤ م . كما استمرت وزارة التراث القومي والثقافة في سياستها بترميم القلاع والحصون والابراج والمساجد والاسوار ، بالاضافة الى التقيد بقانون حماية التراث القومي الصادر عن وزارة التراث القومي والثقافة بموجب المرسوم السلطاني رقم (٨٠/٦) (المادة رقم ٤ منه المتعلقة بوقاية الآثار ، والمادة ٢٠ المتعلقة بالحفر).

٣/٢/٢ برامج صحة الانسان:

تعدد الاجراءات والسياسات المتعلقة بالاصحاح البيئي والصرف الصحي وادارة النفايات والمخلفات الصلبة والسائلة ، وتوزيع مسؤولياتها ما بين عدة جهات حكومية. ونظرا لكون المخلفات الصلبة والسائلة تؤثر مباشرة على مخزون المياه الجوفية فقد اولت وزارة البلديات الاقليمية والبيئة اهمية خاصة لادارتها وتصريفها ، حيث قامت باعداد خطة رئيسية للصرف الصحي في تسع مدن هي البريمي وعبري والرسناق وصحم وصور وبراء ونزوى وسمايل وخصب ، كما تم طرح مناقصات لمشاريع مختلفة لكل مدينتين من كل منطقة على حدة لاعداد التصاميم التفصيلية للمرحلة الاولى.

٣/٢ اداء قطاع الاسكان (التطور والمؤشرات):

يبين هذا الجزء اداء قطاع الاسكان في السلطنة خلال السنوات الاخيرة من حيث قطع الأراضي الممنوحة وبرامج الاسكان الاجتماعي (المساكن الاجتماعية ، المساعدات السكنية ، القروض السكنية) وأبحاث البناء ودور القطاع الخاص وبنك الاسكان العماني.

١/٣/٢ قطع الأراضي الممنوحة:

تمشيا مع زيادة عدد السكان ومع متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية بعد عام ١٩٧٠م ازداد الطلب على قطع الأراضي الممنوحة وابعاحات البناء والمساكن الاجتماعية ، فقد ارتفع عدد قطع الأراضي الممنوحة لكافة الاغراض من (١١٣٦٤) عام ١٩٩٠م الى (٢٠٤٣٥) عام ١٩٩٢م ثم تراجع الى (٨٥١٩) عام ١٩٩٣م ليرتفع ثانية الى (١١٥٩٦) قطعة عام ١٩٩٤م محققا بذلك معدل نمو سنوي قدره (٠.٥٠٪) وقد استأثرت الاغراض السكنية بنحو (٨٧.٥٪) منها تلتها كل من الاغراض التجارية والاعراض الزراعية (٤.٦٪ ، ٣.١٪) والباقي مختلطة كما هو مبين في الجدول رقم (٢/أ).

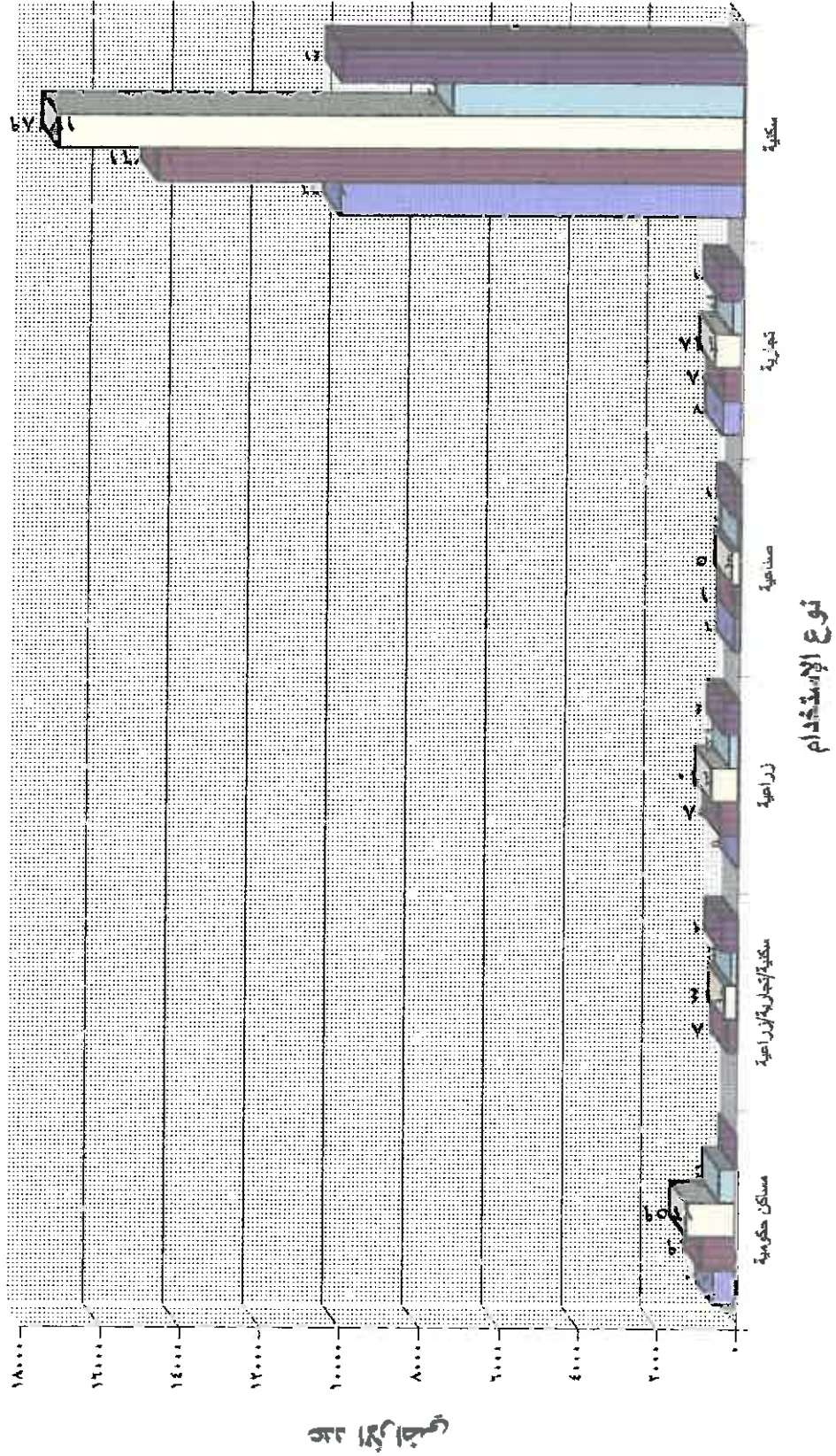
أما على صعيد المناطق فقد تفاوت نصيبها من قطع الأراضي الممنوحة ، اذ جاءت منطقة الباطنة في مقدمتها حيث حققت معدل نمو سنوي قدره (٢٨.١٪) خلال الفترة (٩٠ - ١٩٩٤م) ، تلتها المنطقة الداخلية التي حققت معدل نمو (٢٠.٤٪) ومنطقة الظاهرة (١٩.١٪) ، في حين تراجعت معدلات النمو في محافظات ظفار ومسندم ومسقط لتبلغ نحو (-٣.٧٪ ، -٢.٧٪ ، -٢.٥٪) على التوالي خلال الفترة السالفة الذكر) . وقد حظيت منطقة الباطنة بحوالي (٢٩.٤٪) والمنطقة الداخلية (١٧.٩٪) ومحافظه مسقط (١٤.٨٪) من قطع الأراضي الممنوحة عام ١٩٩٤م ، حيث شكلت معا نحو (٦٢.١٪) من جملة تلك الأراضي كما هو موضح في الجدول رقم (٢/ب).

الجدول رقم (أ/٢)
قطع الأراضي الممنوحة حسب نوع الاستخدام خلال السنوات (٩٠-٩٤)

نوع الاستخدام	١٩٩٠	١٩٩١	١٩٩٢	١٩٩٣	١٩٩٤	النسبة عام ١٩٩٤م (%)	معدل النمو السنوي خلال الفترة (٩٠-٩٤) (%)
سكنية	١٠١٦٦	١٤٧٦١	١٧٢٨٩	٧٣٨٣	١٠١٤١	٨٧ر٥	(٠ر٠٦)
تجارية	٤٧٧	٤٥٨	٦٦٨	٢٤٩	٥٣١	٤ر٦	٢ر٧
صناعية	١٤٦	١٤١	٢١٥	٧٤	١٦١	١ر٤	٢ر٥
زراعية	١٥	٤٥٨	٦٩٠	٢٣٩	٣٦٤	٣ر١	١٢١ر٩
سكنية/تجارية/زراعية	-	٢١٨	٣١٤	١٥٣	٣٩٩	٣ر٤	-
مساكن حكومية	٥٦٠	٨٦٩	١٢٥٩	٤٢١	-	-	-
اجمالي قطع الاراضي الممنوحة لكافة الاغراض	١١٣٦٤	١٦٩٠٥	٢٠٤٣٥	٨٥١٩	١١٥٩٦	١٠٠ر٠	٠ر٥

المصدر: وزارة التنمية ، الكتاب الاحصائي السنوي ، اصدارات متعددة.

قطع الأراضي الممنوحة حسب نوع الاستخدام خلال السنوات (٩٠ - ٩٤)



الجدول رقم (٢/ب)

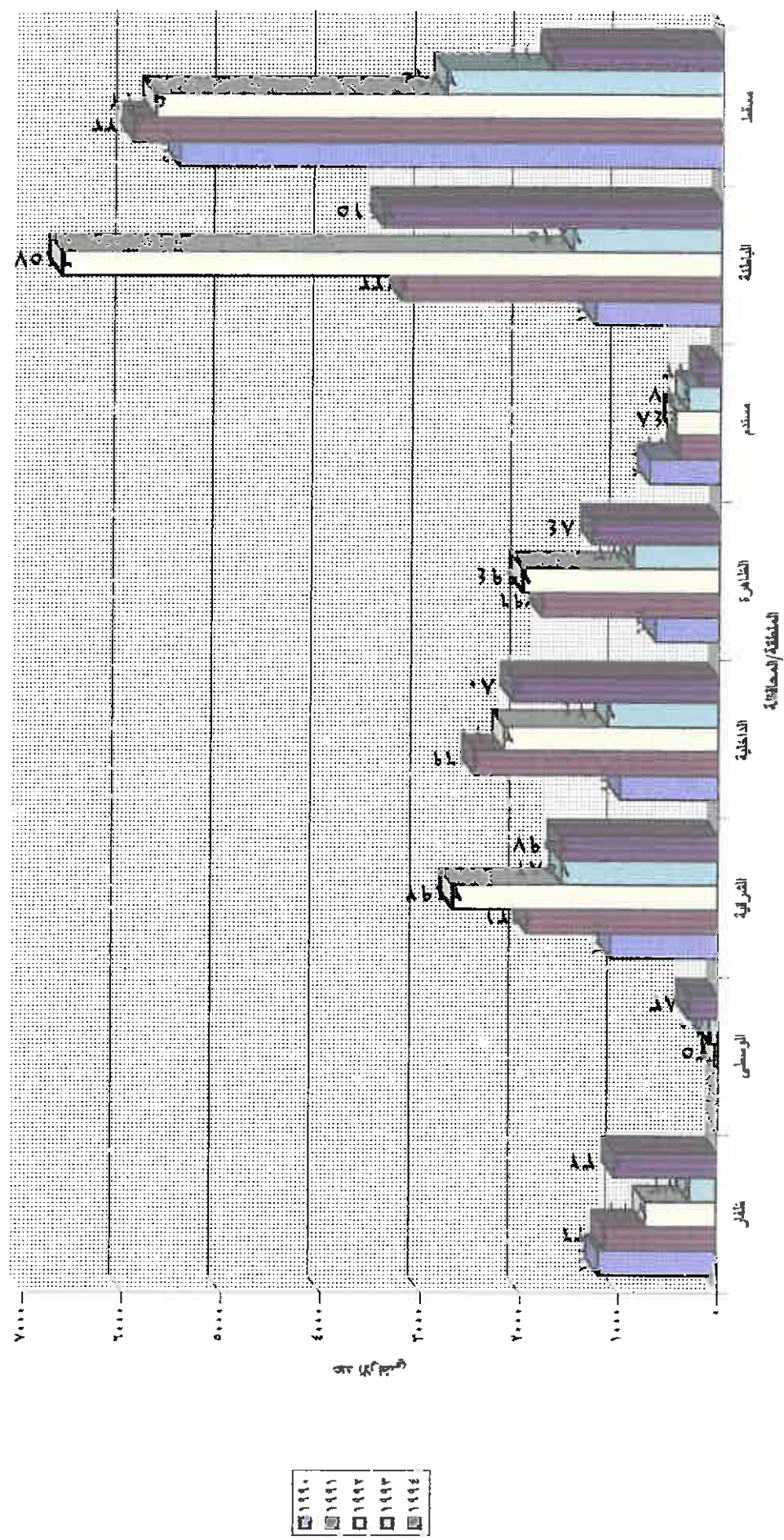
قطع الأراضي المنوحة حسب المنطقة خلال السنوات (٩٤-٩٠)

المنطقة أو المحافظة	١٩٩٠م	١٩٩١م	١٩٩٢م	١٩٩٣م	١٩٩٤	النسبة عام ١٩٩٤م (%)	معدل النمو السنوي خلال الفترة (٩٤-٩٠) (%)
مسقط	٥٤٧٤	٥٩٣٣	٥٧٢٢	٢٧٩٥	١٧١٢	١٤ر٨	(٢٥ر٢)
الباطنة	١٢٧٠	٣٢٣٣	٦٦٥٧	١٤٩٥	٣٤١٥	٢٩ر٤	٢٨ر١
مسندم	٧٠٨	٤٠٧	٤٤٨	٣٢٧	١٩٣	١ر٧	(٢٧ر٧)
الظاهرة	٦٣٩	١٧٩٦	١٩٩٤	٨٧٣	١٢٨٤	١١ر١	١٩ر١
الداخلية	٩٩١	٢٤٦٩	٢١٧٠	١١٢٤	٢٠٨٠	١٧ر٩	٢٠ر٤
الشرقية	١٠٨٤	١٩٣١	٢٦٩٢	١٥٨٢	١٥٩٧	١٣ر٨	١٠ر٢
الوسطى	-	-	٣٥	٨٠	٢٨٣	٢ر٤	-
ظفار	١١٩٨	١١٣٦	٧١٧	٢٧٣	١٠٣٢	٨ر٩	(٣ر٧)
اجمالي قطع الأراضي المنوحة	١١٣٦٤	١٦٩٠٥	٢٠٤٣٥	٨٥١٩	١١٥٩٦	١٠٠ر٠	٠ر٥

المصدر: وزارة التنمية ، الكتاب الاحصائي السنوي ، اصدارات متعددة.

الشكل البياني رقم (٢/ب)

قطع الاراضي الممنوحة حسب المنطقة خلال السنوات (٩٠ - ٩٤)



٢/٣/٢ برنامج المساكن الإجتماعية:

يبين الجدول (٣) إنجازات برنامج المساكن الإجتماعية خلال الخطط الخمسية الثلاث الماضية (الأولى ، الثانية ، الثالثة) حسب المنطقة ، حيث ازداد عدد المساكن الإجتماعية المنفذه من (٢٢٤٥) مسكنا إجتماعيا في الخطة الخمسية الأولى إلى (٣٠١٦) مسكنا في الخطة الخمسية الثانية ثم تراجع إلى (١٦٩٣) مسكنا في الخطة الخمسية الثالثة ، محققا بذلك معدل تراجع سنوى قدره حوالي (١٣ر٢٪) وبتكلفة إجمالية تراكمية قدرها (١٢٤ر٨) مليون ريال عماني حتى نهاية الخطة الخمسية الثالثة.

الجدول رقم (٣)

الجزات برنامج المساكن الاجتماعية خلال المخطط الخمسية الثالث
الاولى والثانية والثالثة حسب المنطقة

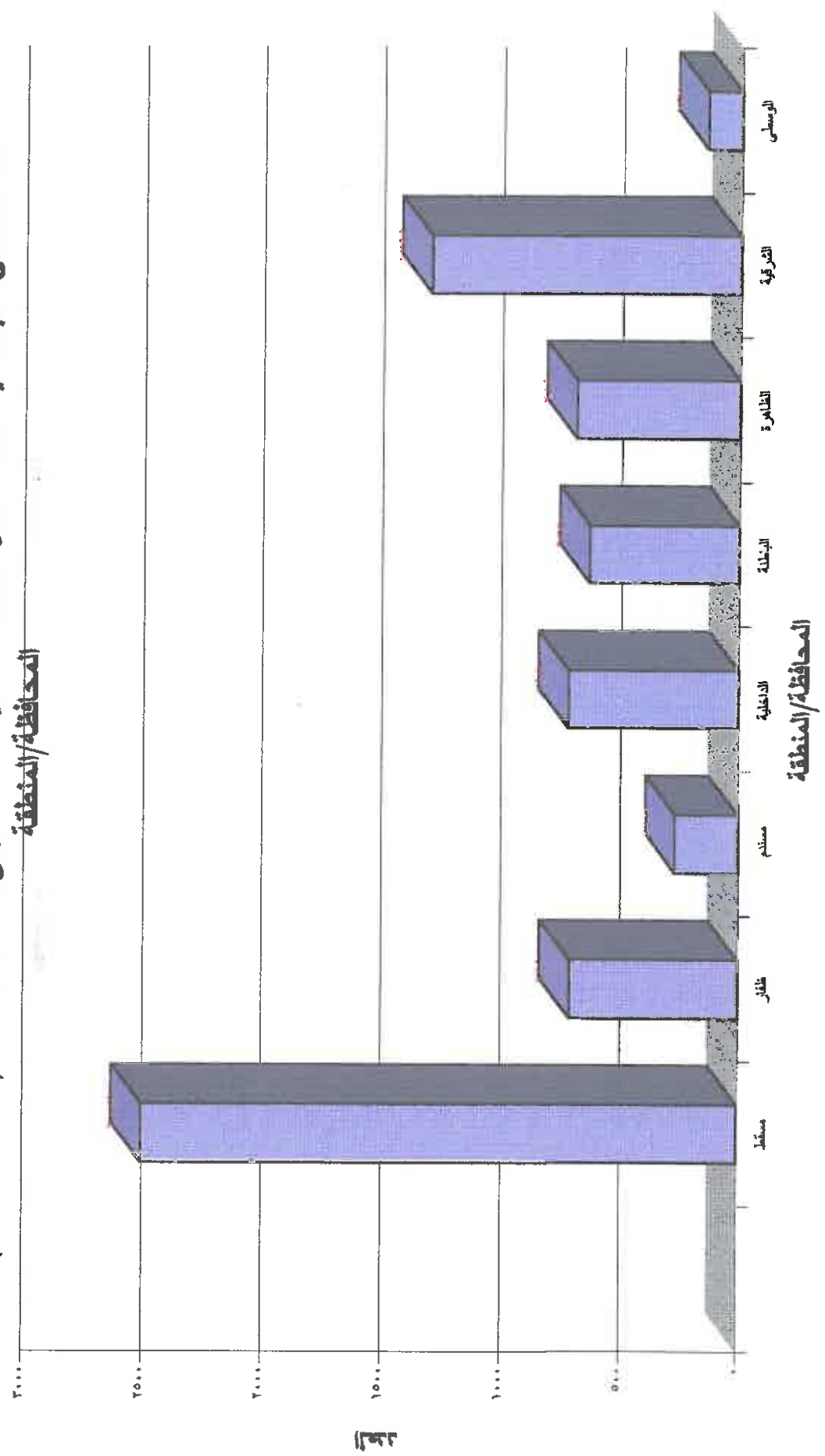
السكان المسافرون عام ٢٠١٣م	الاجمالي			المنطقة الخمسية الثالثة (٨٦ - ١٩٩٠م)		المنطقة الخمسية الثانية (٨١ - ١٩٨٥م)		المنطقة الخمسية الاولى (٧٦ - ١٩٨٠م)		المنطقة / الخاصة	
	العدد	المبلغ (ر.ع.)	النسبة %	العدد	المبلغ (ر.ع.)	العدد	المبلغ (ر.ع.)	العدد	المبلغ (ر.ع.)		
١٩٩٩	٢٩٥٠٦٤١	٥٨٠٧٧٨٠٦٠	٣٦	٢٥٠٣	٢٢٤٠٠٠٠٠	٨٠٠	٣٢٣٥٣٠٢٢٩	١٢١١	٢٠٨٤٨٣٣١	٤٩٢	مسقط
٨٥٥	١٢٥٠٦١٣	١٠٠٢٩٩٠٧٠	١٠٢	٧١١	٢٠٨٧٥٥٩١	١٢٢	٥٠٦٦٦٨٢١	٣٠٩	١٠٧٥٦٦٥٨	٢٨٠	ظفار
١٥٥	٢٢٤٦١	٣٥٧٦٠٧٤٣	٣٨	٢٦٥	٩٨٤٣١٢	٤١	١٠٠٧٨١٠	٤٤	١٥٨٤٦٢١	١٨٠	مسقط
١٣٥	١٩٩٤٠١	١٤١٨٧٣٦٠	١٠٣	٧١٨	٧٢٨٥٦١٠	٢٧٥	٦١٥٦٩٦٧	٢٤٣	٧٤٤٠٧٨٣	١٠٠	الداخلية
٣١٥٨	٤٧٢٠٦٥	١٠٠٤٧٤٠٧٥٧	٩	٦٣٢	١٢٠٠٠٠٠٠	٦٠	٨٤٠٨٠٩٨	٤٧٢	٨٦٦٦٥٩	١٠٠	الداخلية
٩١	١٣٥١٤٠	٩٢١١٠٢٤٣	١٠	٦٨٩	١٧٤٠٠٠٠٠	٩٠	٥٥٦٠٨٦٧	٢٩١	١٩١٠٣٧٦	٣٠٨	الخاصة
١٤٥٨	٢١٩٢٥١	١٥٥٤٧٤٠٤٥٥	١٨٧	١٢٩٩	٤٣٥٨٩٧٠	١٩٨	٦٠١١٩٤٦	٣١٦	٥١٠٣٥٣٩	٧٨٥	البحرية
٥٩	١٣٦٥٤	٢٠٨٢٥٠٢٩٠	٢	١٣٧	٢٠٣٩٧٠٣٢٥	١٠٧	٤٢٧٠٩٦٥	٣٠	-	-	الوسطى
١٠٠	١٤٨٣٠٢٢٦	١٢٤٠٨٢٧٠٤٧٨	١٠٠	٦٩٥٤	٤٣٢٤١٠٨٠٨	١٦٩٣	٦٦٠٧٧٠٧٠٣	٣٠١٦	١٤٠٨١٤٠٩٦٧	٢٢٤٥	الاجمالي

المصدر : (١) وزارة الاسكان

(٢) وزارة التسمية ، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ٢٠١٣م

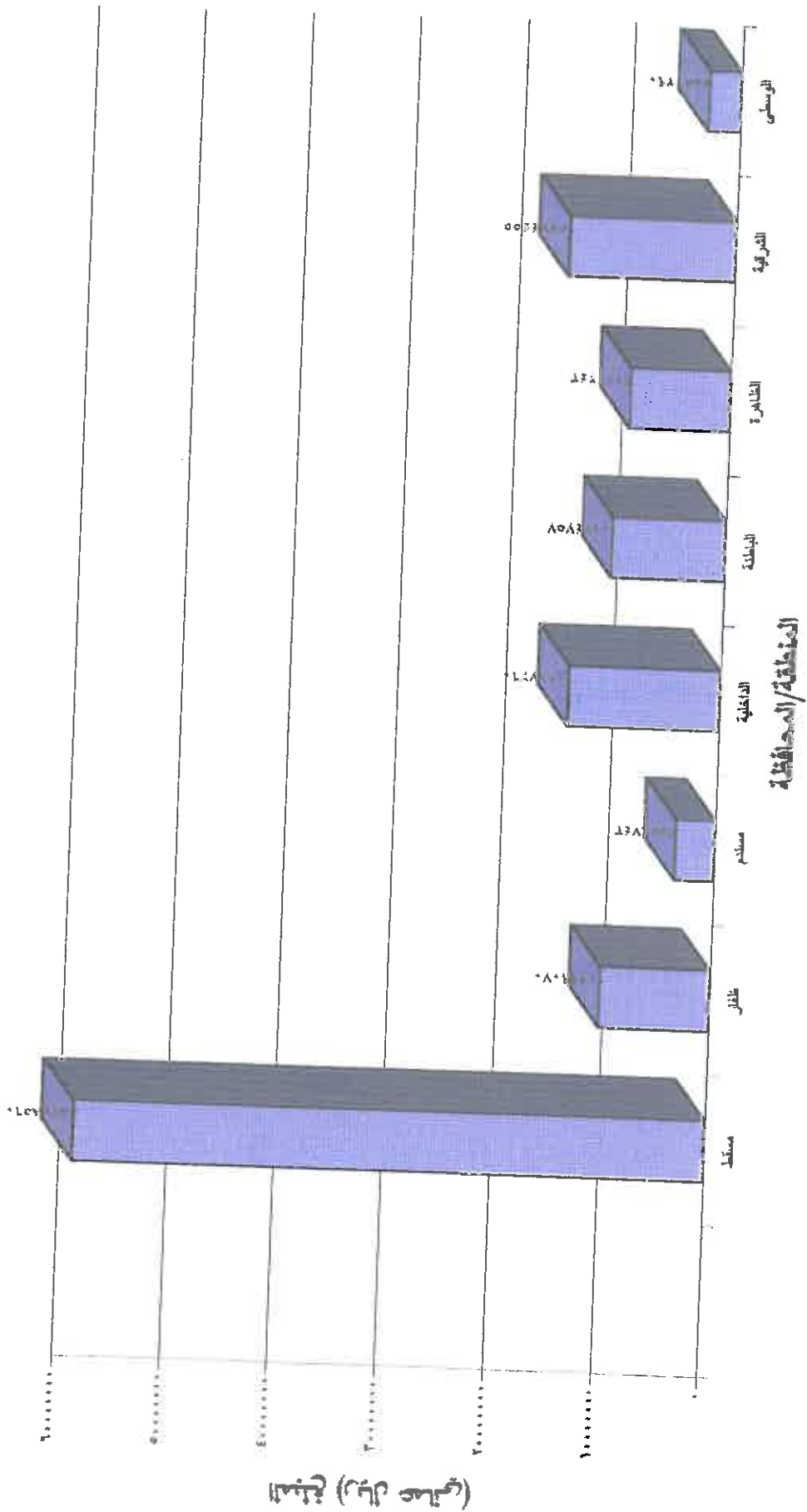
الشكل البياني رقم (١/٣)

عدد المساكن الاجتماعية المنفذة خلال الخطط الخمسية الأولى والثانية والثالثة (١٩٧٦-١٩٩٠) حسب المحافظة/المنطقة



الشكل البياني رقم (٣/ب)

تكلفة المساكن الاجتماعية المنفذة خلال الخطط الخمسية الثالث الاولى والثانية والثالثة (١٩٧٦-١٩٩٠م) حسب المحافظة/المنطقة



٣/٣/٢ برنامج المساعدات السكنية:

ارتفع مجمل المبالغ التي صرفت على برنامج المساعدات السكنية من نحو (٦ر٢) مليون ريال عماني خلال الخطة الخمسية الثانية (٨١ - ١٩٨٥م) الى حوالي (٧ر٤) مليون ريال عماني خلال الخطة الخمسية الثالثة (٨٦ - ١٩٩٠م) ثم الى قرابة (٩ر٢) مليون ريال عماني خلال الخطة الخمسية الرابعة (٩١ - ١٩٩٥م) ، وبذلك بلغ اجمالي عدد الحالات المنفذة من خلال هذا البرنامج خلال تلك الخطط ما مجموعه (٤٧٥٣) مسكنا بقيمة اجمالية قدرها (٢٢ر٨) مليون ريال عماني كما هو موضح في الجدول رقم (٤)

٤/٣/٢ برنامج القروض السكنية الميسرة:

يعتبر برنامج القروض السكنية حديث العهد مقارنة ببرنامجي المساكن الاجتماعية (١٩٧٣م) والمساعدات السكنية (١٩٨١م) حيث بدأ العمل به في بداية الخطة الخمسية الرابعة (٩١ - ١٩٩٥م) وقد خصص له مبلغ وقدره (٢٣ر٥) مليون ريال عماني على مدى سنوات الخطة الخمسية (٩١ - ١٩٩٥م) صرف منه أكثر من (١٨) مليون ريال عماني (حتى شهر يونيو ١٩٩٥م) نفذ من خلاله عدد (١٣٠٠) مسكنا في مختلف مناطق السلطنة ، كما هو مبين في الجدول رقم (٥).

الجدول رقم (٤)

إنجازات برنامج المساعدات السكنية خلال الخطط الخمسية الثلاث

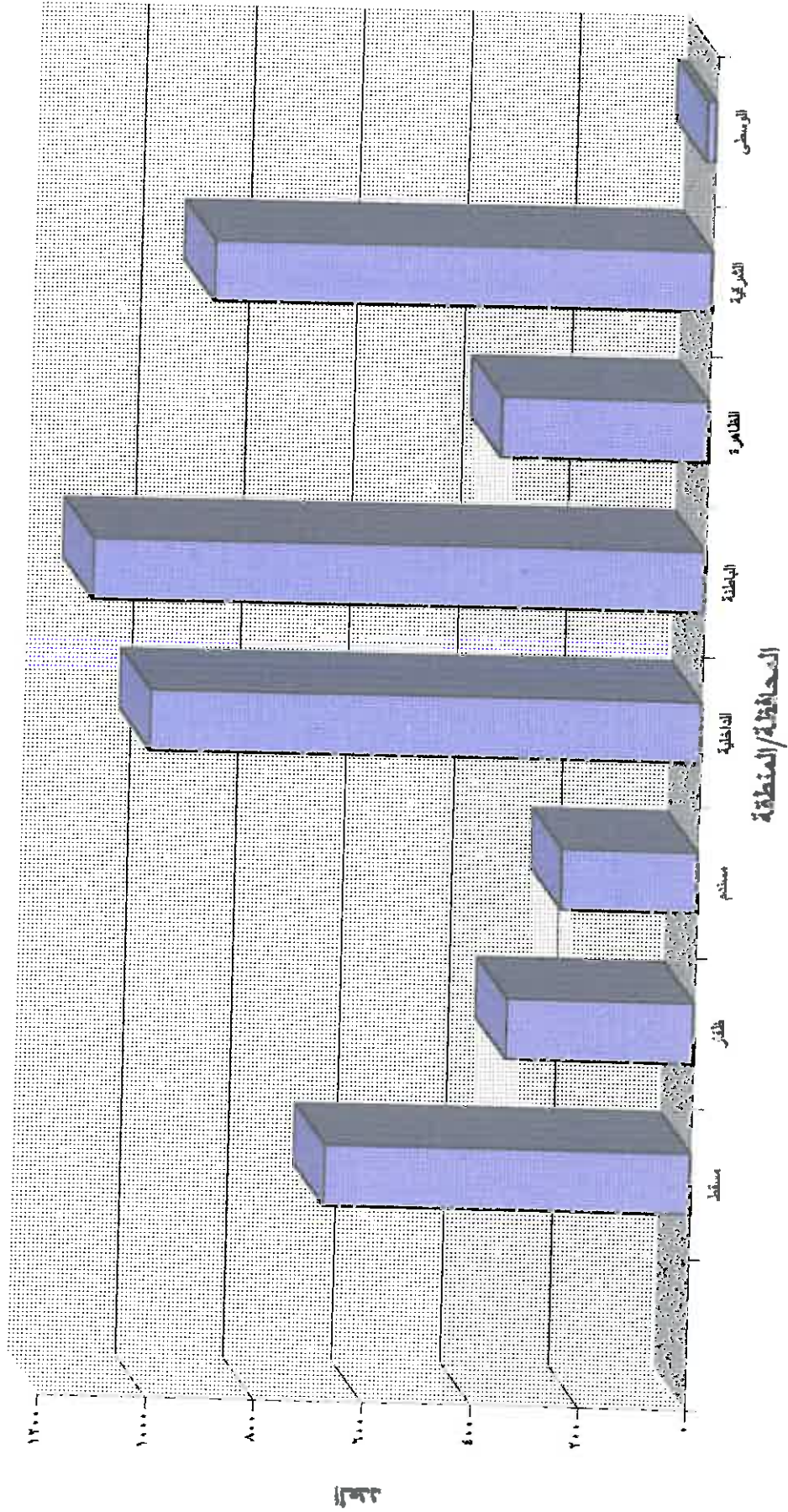
(الثاني والثالث والرابع) حسب المنطقة * (ريال عماني)

الإجمالي	الخطه الخمسه الرابعه (٩١ - ٢١٩٩٥)		الخطه الخمسه الثالثه (٨٦ - ٢٩٩٩٠)		الخطه الخمسه الثانيه (٨١ - ٢٩٨٥٥)		المنطقه	
	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد		
٣٥٣٨٣٣٠	٦٧٨	١٤٩٦٦٥٣	٢٧١	١٦٦٨٥٢٦٢	٣٢٥	٣٥٦٤١٥	٨٢	مسقط
١٦٤٩٧٥٩	٣٤٩	٦١٣٢٣٠	١٠٨	٧٣٨٧٦٥٤	١٤٤	٢٩٧٨٧٥	٩٧	ظفار
١٦٦٥٦٢٤	٢٥٢	٥٣٨٣٣٧	٩٩	٣٧٤٧٨٨٧	٨٥	٢٥٢٤٠٠	٦٨	مسقط
٤٦٣٠٥٧٠	١٠٢٠	١١٧٥٢٧٥	١٨١	٧٩٣٨٢٧	١٥٤	٢٦٦١٤٦٨	٦٨٥	الداخلية
٥٤٠٨٠٧٧	١١٣٤	٢٢٨٢٩٩٢	٤٢٦	١٦٦٣٢٩٥٨	٣٢٣	١٤٩٢١٢٧	٣٨٥	الباطنة
١٨٠١٦٠٢	٣٨٤	٦٢٥٩٢٠	١١٩	٦٦٦٤٤٢	١٣٢	٥٠٩٢٤٠	١٣٣	الظاهرة
٤٤٧٨٦٣٧	٩٢١	٢٢٦٩١٦٦	٤٥٦	١٤٦٨٠٩٢	٣٠٤	٦٤١٣٧٩	١٦١	الشرقيه
٨٦٧٩٠	١٥	٨٦٧٩٠	١٥	-	-	-	-	الوسطى
٢٢٧٥٩٣٨٩	٤٧٥٣	٩١٨٨٣٦٣	١٦٧٥	٧٣٦٠١٢٢	١٤٦٧	٦٢٢١٠٩٠٤	١٦١١	الإجمالي

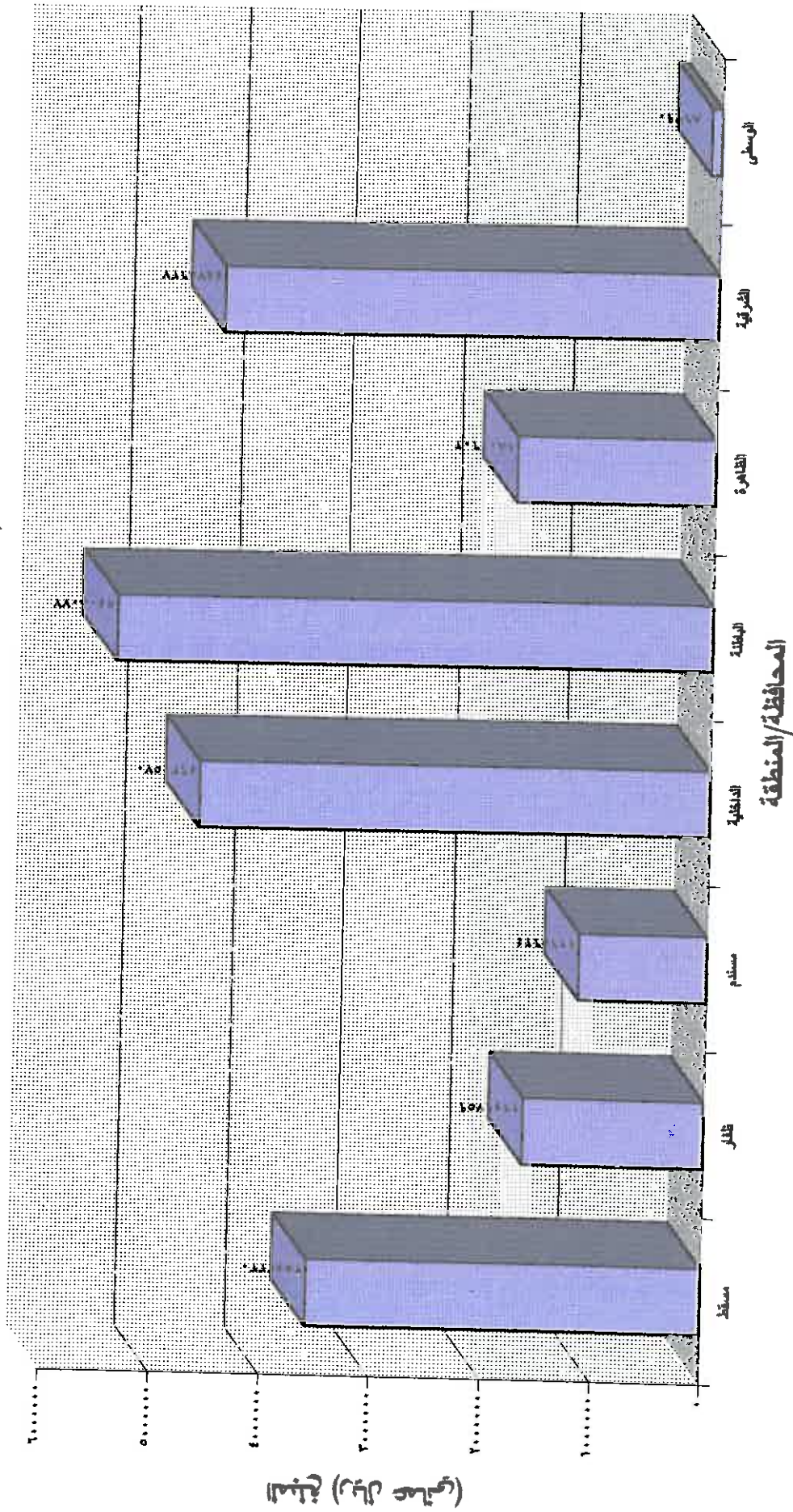
المصدر : وزارة الاسكان .

* بدأ العمل ببرنامج المساعدات السكنية في بداية الخطه الخمسيه الثانيه .

عدد المساكن المنفذين خلال برنامج المساعدات السكنية خلال الخمسة الأعوام الثلاثة والثالثة والرابعة (١٩٩٥-١٩٨١) حسب المحافظة/المنطقة.



تكاليف المساكن المنفذة من خلال برنامج المساعدات السكنية خلال الخطط الخمسية الثالث والثاني والثالثة والرابعة (١٩٨١-١٩٩٥م) حسب المحافظة/المنطقة



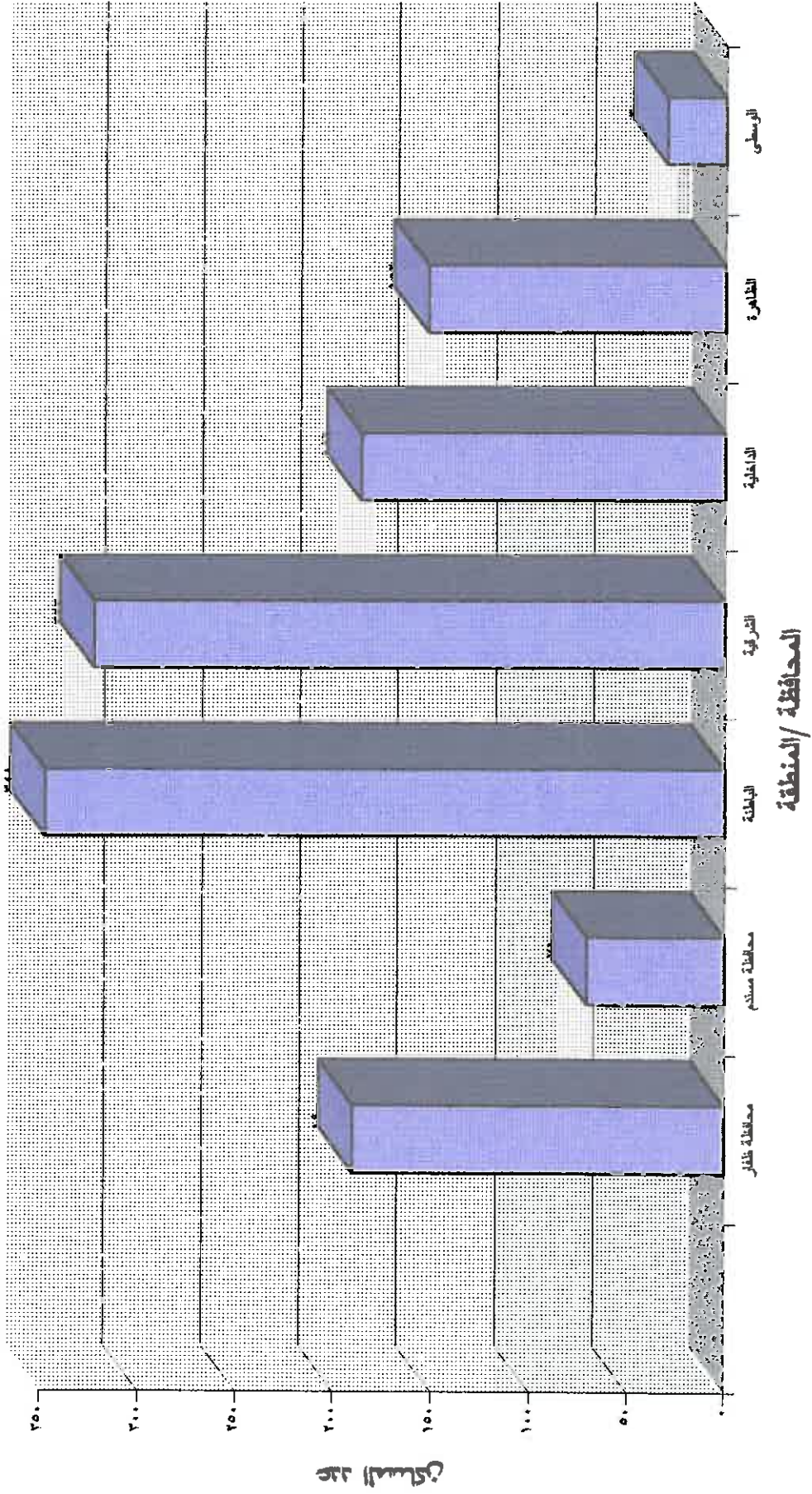
الجدول رقم (٥)

انجازات برنامج القروض السكنية خلال الخطة الخمسية الرابعة
(١٩٩١م - ١٩٩٥م) حسب المنطقة

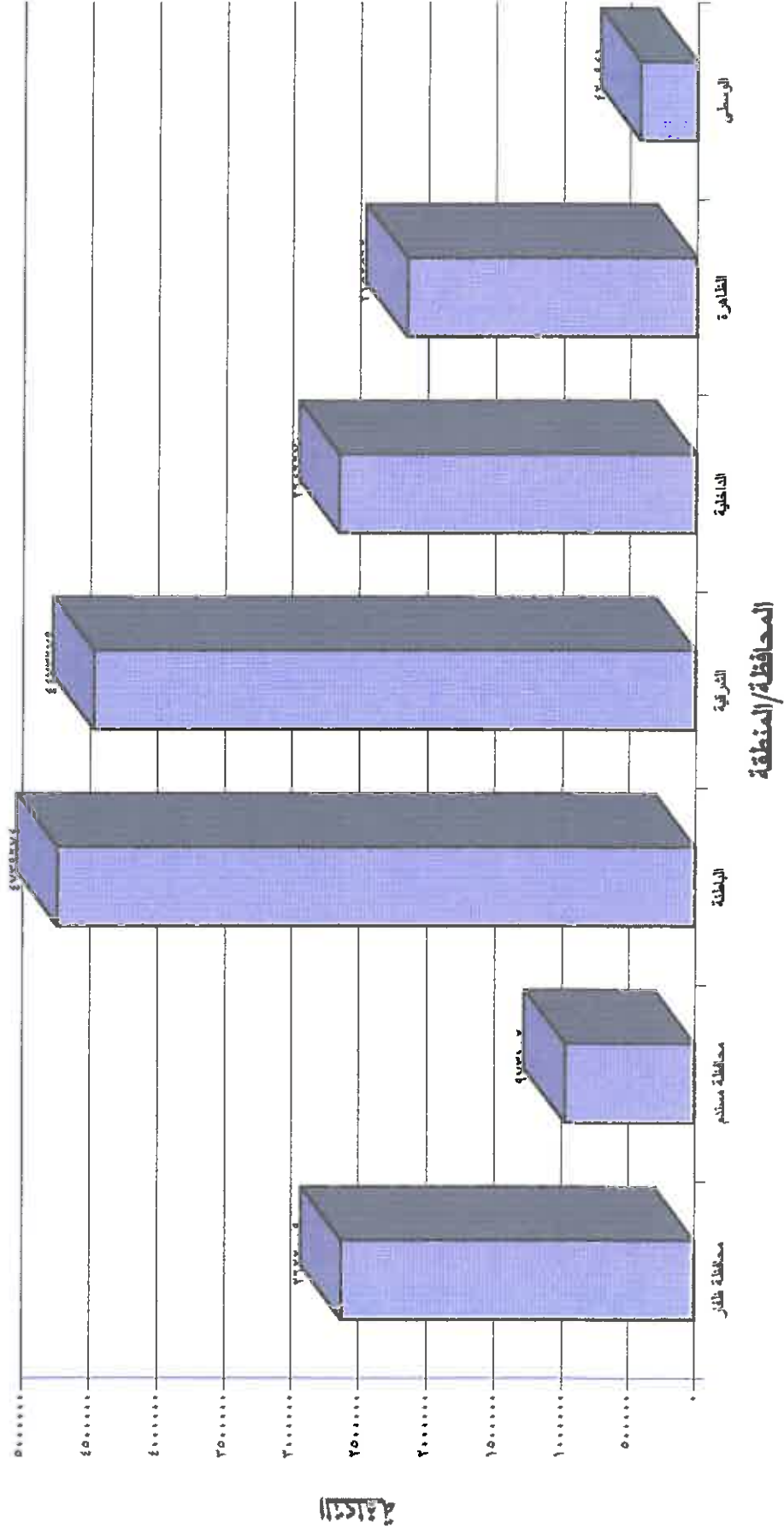
التكلفة بالريال العماني	عدد المساكن المنفذه	المنطقة
٢٦٢٢٢٠٠٩ر	١٩٠	محافظة ظفار
٩٧٣١٠٢ر	٧١	محافظة مسندم
٤٧٣٩٦٧٤ر	٣٤٨	الباطنة
٤٤٧٣٦٧٩ر	٣٢٣	الشرقية
٢٦٤٦٦٧٠ر	١٨٦	الداخلية
٢١٥٢٥٦٢ر	١٥٢	الظاهرة
٤٢٠٩٤١ر	٣٠	الوسطى
١٨٠٢٨٦٣٧ر	١٣٠٠	الاجمالي

المصدر: وزارة الاسكان.

عدد المساكن المنقذة من خلال برنامج القروض السكنية الميسرة خلال الخطة الخمسية الرابعة (١٩٩١-١٩٩٥م)
حسب المحافظة/المنطقة



تكاليف المساكن المنفذة من خلال برنامج القروض السكنية
الميسرة خلال الخطة الخمسية الرابعة
(١٩٩١م-١٩٩٥م) حسب المحافظة/المنطقة



٥/٣/٢ تخطيط المدن والمساحة:

وفي مجال تخطيط المدن والمساحة فقد ارتبط على (١٩) مشروعاً عام ١٩٩١م بمبلغ (٢٦٣) مليون ريال عماني وعدد (١٢) مشروعاً عام ١٩٩٢م بمبلغ (٠.٩٤) مليون ريال عماني وعدد (١٧) مشروعاً عام ١٩٩٣م بمبلغ (٠.٢٣) مليون ريال عماني.

٦/٣/٢ ابحاث البناء:

ارتفعت جملة ابحاث البناء في السلطنة من (٣٩٩٢) عام ١٩٩٠م الى (٥٧٤١) عام ١٩٩١م لتعاود الانخفاض الى (٥٢٣٣) عام ١٩٩٢م ، ثم الارتفاع الى (٦٠٩٧) عام ١٩٩٣م والى (٦١٠٥) عام ١٩٩٤م . وقد شكلت الاستخدامات السكنية منها نحو (٨٥)٪ عام ١٩٩٤م وتوزع الباقي ما بين غير سكنية (٩٧)٪ ومختلطة (٤٨)٪ كما هو مبين في الجدول رقم (٦).

وعلى صعيد المناطق ، ففي الوقت الذي ازدادت فيه ابحاث البناء في محافظتي ظفار ومسقط خلال الفترة (٩٠ - ١٩٩٣م) وان تراجعت في عام ١٩٩٤م ، فقد تذبذبت صعوداً وهبوطاً في مناطق الباطنة ومسندم والظاهرة والداخلية والشرقية كما هو مبين في الجدول رقم (٦) السالف الذكر.

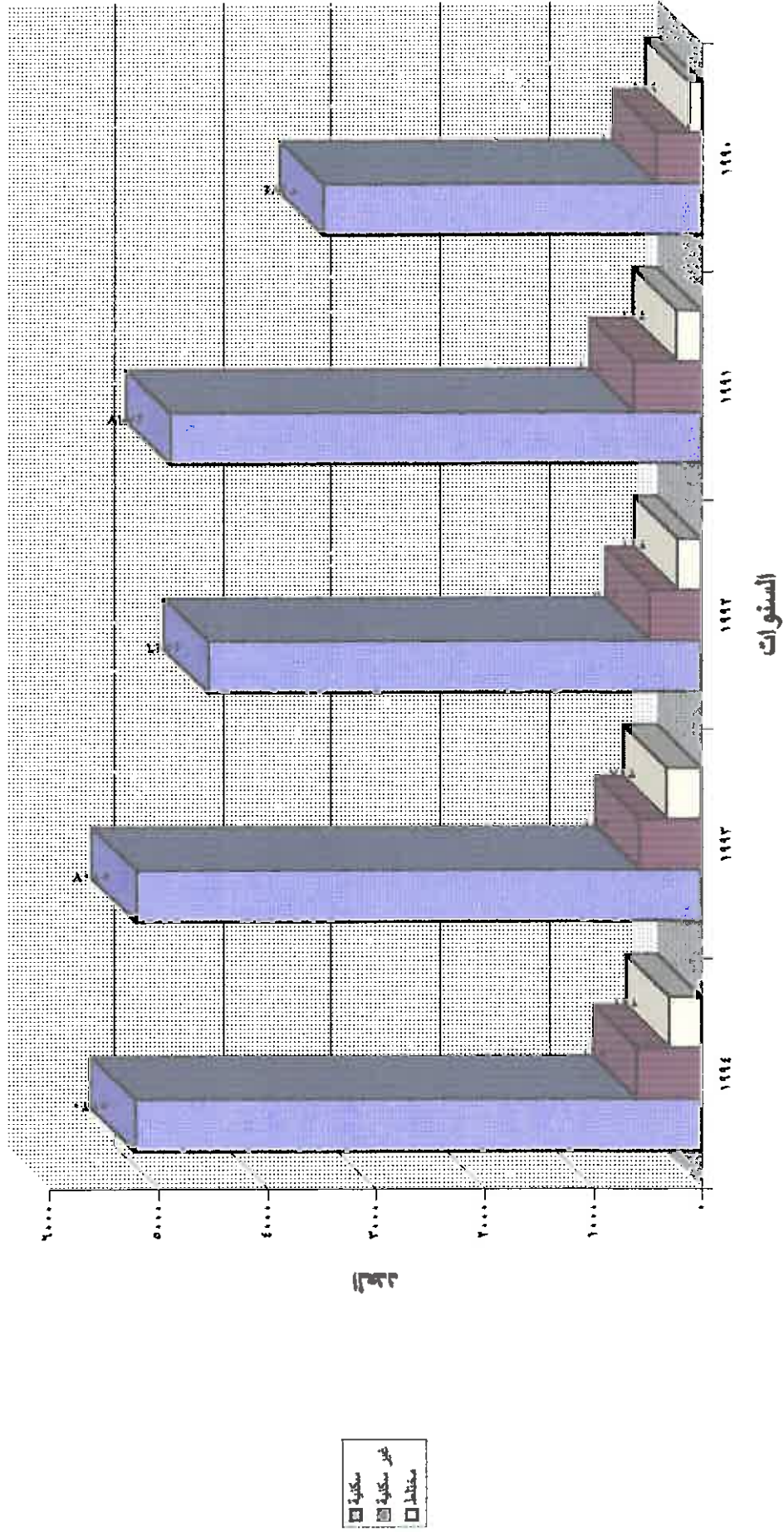
جدول رقم (٦)

اباحات البناء حسب الاستخدامات والمنطقة خلال السنوات (١٩٩٤-٩٠)

معدل النمو خلال الفترة (٩٤-٩٠)	السنوات						نوع الاستخدام والمنطقة
	النسبة (%)	١٩٩٤م	١٩٩٣م	١٩٩٢م	١٩٩١م	١٩٩٠م	
							أ- نوع الاستخدام
١٠٠٧	٨٥٥	٥٢٢٠	٥٢٠٧	٤٥٤٦	٤٨٩٧	٣٤٧٤	سكنية
٩٧	٩٧	٥٩٣	٥٧٢	٤٧٥	٦٢٢	٤٠٩	غير سكنية
٢٧٩	٤٨	٢٩٢	٣١٨	٢١٢	٢٢٢	١٠٩	مختلط
١١٢	١٠٠٠	٦١٠٥	٦٠٩٧	٥٢٣٣	٥٧٤١	٣٩٩٢	اجمالي الاستخدامات
							ب- المنطقة
٨٨	٢٩٤	١٧٩٤	١٩١٦	١٧٠٥	١٦٩٢	١٢٨٠	مسقط
٣٢	٢٠٥	١٢٥١	١٢١٠	١٢٧٠	١٣٠٥	١١٠١	الباطنة
١٥١	٣٧	٢٢٨	١٦٩	٦٥	١٢٣	١٣٠	مسندم
٨٤	٧٩	٤٨١	٥٠٣	٣٠٦	٥٧٠	٣٤٩	الظاهرة
١١٥	١٤١	٨٥٩	٨٩٨	١٠٣١	٧٧٨	٥٥٥	الداخلية
١٢٧	١٤٧	٨٩٨	٧٦٨	٣٦٢	٨٠٥	٥٥٧	الشرقية
-	-	-	-	٩	٧	-	الوسطى
٨٨	٩٧	٥٩٤	٦٣٣	٤٨٥	٤٦١	-	ظفار

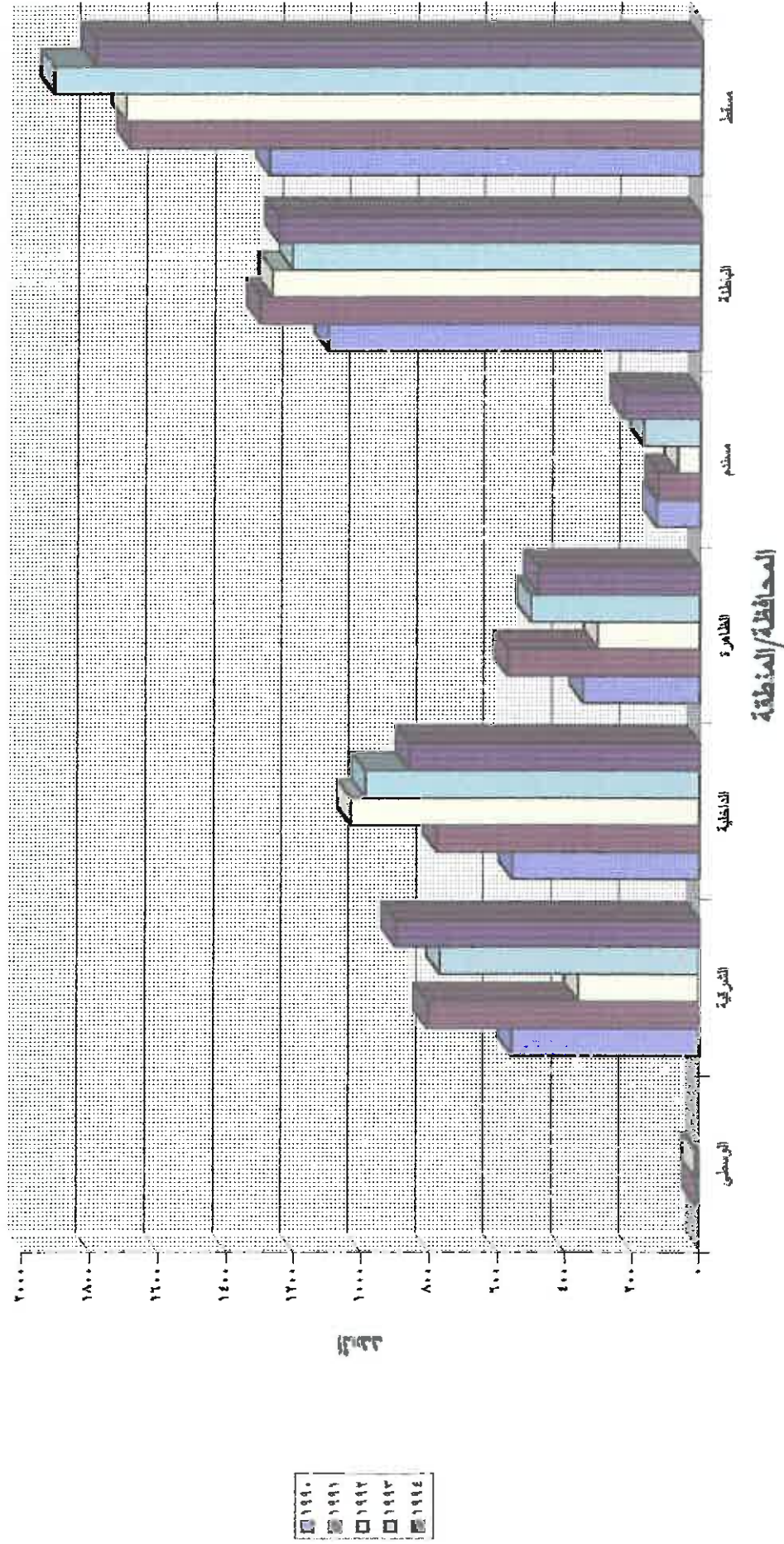
المصدر: وزارة التنمية ، الكتاب الإحصائي السنوي ، إصدارات متعددة.

أبحاث البناء حسب الاستخدام خلال السنوات (١٩٩٠-١٩٩٤م)



٧٠
الشكل البياني رقم (٦/ب)

البيانات البناء حسب المحافظة/ المنطقة خلال السنوات (١٩٩٠ - ١٩٩٤م)



٧/٣/٢ الاسكان في الريف:

أدى التطور الاقتصادي والاجتماعي الذي شهدته السلطنة خلال العقدين الماضيين الى ارتفاع نسبة سكان الحضر التي بلغت (٧١٧٪) من مجمل سكان السلطنة من العمانيين والوافدين عام ١٩٩٣م مقابل (٢٨٣٪) لسكان الريف . ولقد تركز سكان الريف بشكل واضح في المنطقة الوسطى الذين شكلت نسبتهم فيها حوالي (٨١٥٪) من جملة سكانها لكون غالبيتهم من البدو . وقد تلاها منطقتا الداخلية والشرقية ، حيث شكل سكان الريف فيهما نحو (٤٣٩٪ ، ٤٦٪) نظرا لاستحواذهما على فئات سكانية بدوية أيضا كما هو مبين في الجدول (٧/أ) . وكما هو متوقع فقد احتوت محافظة مسقط على أقل نسبة من سكان الريف الذين شكلوا نحو (٢٨٪) من جملة سكانها فقط عام ١٩٩٣م.

وعلى صعيد المساكن فلقد كان من الطبيعي ان تشكل الخيام والبيوت القروية والعريش/الصندقة أعلى النسب في الريف من جملة المساكن ، حيث شكلت (٩٢٦٪ ، ٧٠٧٪ ، ٥٦٤٪) على التوالي عام ١٩٩٣م كما هو موضح في الجدول (٧/ب).

جدول رقم (٧/أ)

جولة السكان حسب المنطقة في الريف والحضر عام ٢٠١٩م

السكان					المنطقة / الخواص
المساحة	الحضر	المنطقة القبا (ك)	المنطقة عمومية (ك)	الريف	
١٠٠٠٠	٥٣٣٧٧٤	٢٠٨	٢٠٧	١٥٣٧٦	مسقط
١٠٠٠٠	٣٨٥١٥٨	٣١٠٨	٣١٠٤	١٧٩٥١٩	الزلفجة
١٠٠٠٠	١٧٩٠٨	٣٧٠٧	١٠٩	١٠٨١٩	مسقط
١٠٠٠٠	١٠٠٩٣٠	٤٤٠٣	١٤٠	٨٠٢٩٤	الزلفجة
١٠٠٠٠	١٢٨٨٨٨	٤٣٠٩	١٧٠٧	١٠٠٩٠٣	الزلفجة
١٠٠٠٠	١٣٩٦٢٢	٤٦٠	٢٠٠٨	١١٨٧٢٢	الفرقية
١٠٠٠٠	٣١٥٧	٨١٥	٢٠٤	١٣٩١٠	الريفي
١٠٠٠٠	١٣٦٩٢١	٢٧٠٦	٩٠١	٥٢١٧٣	عقار
١٠٠٠٠	١٤٤٦٣٥٨	٢٨٠٣	١٠٠٠٠	٥٧١٧١٦	الحضر
١٠٠٠٠	٧١٠٧			٢٨٠٣	المنطقة (ك)

جدول رقم (٧/ب)

جولة المساكن حسب نوع السكن في الريف والحضر عام ١٩٩٣م

المسكن	جولة المساكن (السكنية وغير السكنية)				نوع السكن
	الحضر	النسبة المئوية (%)	النسبة المئوية (%)	الريف	
١٠٠٠٠	٤٧٢٧٧	١٣٥	٦٥	٧٢٧٠	فيلا
١٠٠٠٠	٤٧١٦٤	٤١	١٨	٢٠٣٠	خفة
١٠٠٠٠	٩٨٤٢٣	٣١٩	٤٠٨	٤٦٥٩٤	عربي
١٠٠٠٠	١٣٠٣٢	٧٠٧	٢٧٥	٣١٤٨٧	قبوري
١٠٠٠٠	١١٣٨٢	٥٦٤	١٢٩	١٤٧٣١	عربي / صقلية
١٠٠٠٠	٢١٠	٩٢٦	٢٣	٢٦٤٧	خيمة
١٠٠٠٠	١٩٤٥	٢٤٤	٥	٦٢٨	جامعي
١٠٠٠٠	١١١٣٦	٤٤١	٧٧	٨٧٩٠	أخرى وغير مبنية
١٠٠٠٠	٢٣٠٥٦٩	٣٣١	١٠٠٠	١١٤٢٧٧	المحصوع
١٠٠٠٠	٦٦٩			٣٣١	النسبة

المصدر : وزارة التنمية

٨/٣/٢ دور القطاع الخاص:

يقوم القطاع الخاص بدور هام في مجال الاسكان سواء من خلال نشاط شركات المقاولات العقارية التي تنفذ مشروعات اسكانية او من خلال القروض التي يقدمها بنك الاسكان العماني والبنوك الاخرى . فعلى صعيد القطاع الخاص زادت مجمل استثماراته في الاسكان من نحو (٥٠ر٢) مليون ريال عماني عام ١٩٩٠م الى حوالي (٧٧ر٦) مليون ريال عماني عام ١٩٩٤م محققة معدل نمو سنوي وسطي قدره (١١ر٥)٪ . هذا وقد شكلت تلك الاستثمارات نحو (٣٠ر٤)٪ من جملة استثمارات القطاع الخاص في جميع القطاعات الاقتصادية البالغة (٢٥٥ر٦) مليون ريال عماني عام ١٩٩٤م كما هو مبين في الجدول رقم (٨).

جدول رقم (٨)

استثمارات القطاع الخاص والقروض الممنوحة من بنك الاسكان العماني

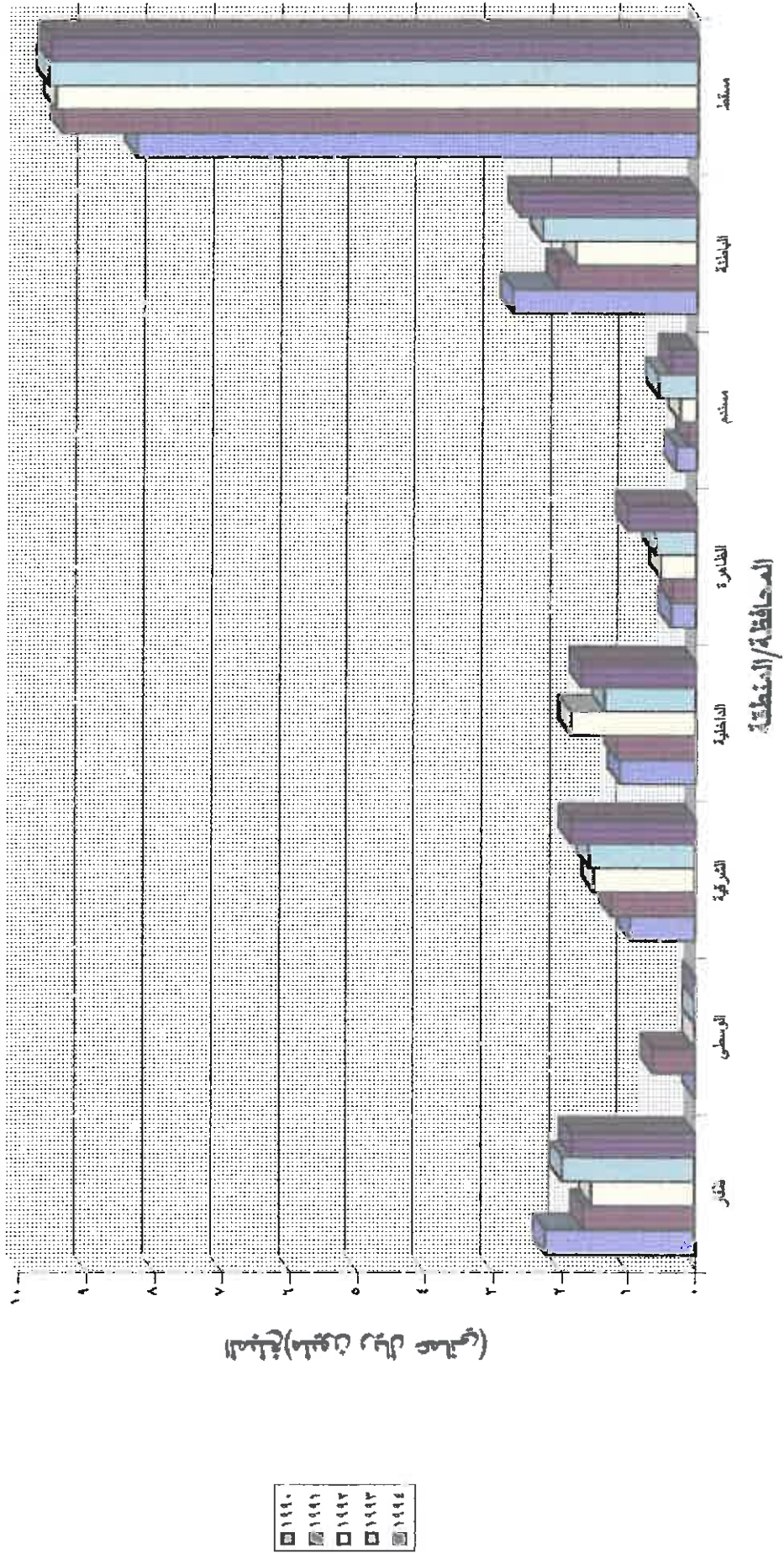
خلال السنوات (١٩٩٠ - ١٩٩٤ م) (مليون ر.ع)

معدل النمو خلال الفترة (%) ٩٤-٩٠	السنوات						البيان
	النسبة عام ١٩٩٤ م (%)	١٩٩٤ م	١٩٩٣ م	١٩٩٢ م	١٩٩١ م	١٩٩٠ م	
							(١) التكوين الرأسمالي:
١١٥	-	٧٧٦	٨٧٠	٧٤٣	٦٤٣	٥٠٢	التكوين الرأسمالي للقطاع الخاص في الاسكان
٣٧	-	٢٥٥٦	٣٠٨٤	٢٥٧٩	٢٥١١	٢٢٠٩	مجمل التكوين الرأسمالي للقطاع الخاص
-	-	٣٠٤	٢٨٢	٢٨٨	٢٥٦	٢٢٧	النسبة (%)
							(٢) قروض بنك الاسكان العماني حسب المناطق:
٣٦	٥٠٤	٩٥٧	٩٦	٩٥	٩٤٠	٨٣	مسقط
(٠٧)	١٤٠	٢٦٥	٢٣	١٨١	٢٠٦	٢٧٣	الباطنة
٦١	٢٠	٠٣٨	٠٥٧	٠٢٤	٠١٢	٠٣٠	مسندم
٢٨٥	٥٣	١٠١	٠٦١	٠٥٢	٠٣٤	٠٣٧	الظاهرة
١١٠	٩٠	١٧٠	١٣٥	١٨٧	١١٧	١١٢	الداخلية
١٧٨	٩٧	١٨٥	١٥٩	١٥٢	١٢٥	٠٩٦	الشرقية
-	-	-	-	-	٠٦٢	-	الوسطى
(٤٧)	٩٦	١٨٤	١٩٨	١٥٤	١٦٦	٢٢٣	ظفار
٤٤	١٠٠٠	١٩٠	١٨٠	١٧٠	١٦٠٠	١٦٠٠	الجملة

المصدر: وزارة التنمية ، الكتاب الاحصائي السنوي ، اصدارات متعددة.

الشكل البياني (٧)

القروض المنقوحة من بنك الاسكان العماني خلال السنوات (١٩٩٠ - ١٩٩٤م)



٩/٣/٢ بنك الاسكان العماني:

ارتفعت قروض بنك الاسكان العماني من (١٦) مليون ريال عماني عام ١٩٩٠م الى (١٩) مليون ريال عماني عام ١٩٩٤م محققة بذلك معدل نمو سنوي قدره (٤٤.٤٪). وخلال تلك الفترة ازداد نصيب مناطق الشرقية والظاهرة ومسقط من جملة قروضه ، في حين تذبذب او تراجع ما حصلت عليه المناطق الاخرى . وعلى صعيد الاهمية النسبية لجملة قروضه حسب المناطق عام ١٩٩٤م تشير البيانات المتوفرة الى أن محافظة مسقط قد حظيت بغالبيتها ، حيث نالت نحو (٤٠.٥٪) من قيمة قروضه ، أما أقل المناطق نصيبا من تلك القروض فكانت مسندم (٢٪) والظاهرة (٣.٥٪) كما هو مبين في الجدول رقم (٨) السالف الذكر (كانت ولايات المنطقة الوسطى تتبع كلا من محافظة ظفار ومنطقتي الداخلية والشرقية حتى صدور المرسوم السلطاني رقم ٩١/٦) . وخلال السنوات (٩١ - ١٩٩٤م) تم اعتماد مبلغ (٧٠) مليون ريال عماني لبنك الاسكان العماني منحت كقروض اسكانية بلغ عددها (٣٥٧٥) قرضا . وقد تفاوتت نسب القروض الممنوحة حسب فئات الدخل الشهري ، اذ تراجعت الاهمية النسبية لقروض ذوي الدخل المتدني (حتى ٢٠٠ ريال عماني) من (٥٣٪) عام ١٩٩١م الى (٤٥٪) عام ١٩٩٢م ثم الى (٣٩٪) عام ١٩٩٣م ثم الى (٤٤٪) عام ١٩٩٤م ، في حين تزايدت الاهمية النسبية لقروض ذوي الدخل (٨٠٠ - ١٠٠٠ ريال عماني) من (٣٪) الى (٤٪) ثم إلى (٦٨٪) ثم الى (٣٢٪) خلال تلك السنوات على التوالي.

وبشكل عام فقد شكلت قروض فئات ذوي الدخل المتدني والمحدود (التي يقل دخلها الشهري عن ٤٠٠ ريال عماني) نحو (٣٨٧٪) من جملة قروضه عام ١٩٩٤م كما هو موضح في الجدول رقم (٩/أ).

الجدول رقم (١/٩)

القروض المنوحة من بنك الإسكان العماني حسب فئات
الادخل الشهري خلال السنوات (٩١ / ١٩٩٤)

الفئة	فئات الدخل الشهري (ر.ع.)						البيانات
	أكثر من ١٠٠٠	لدى ٨٠٠ حتى ١٠٠٠	لدى ٦٠٠ حتى ٨٠٠	لدى ٤٠٠ حتى ٦٠٠	لدى ٢٠٠ حتى ٤٠٠	حتى ٢٠٠	
القروض المنوحة خلال عام ٢٠١٢							
٨٥٨	٢١	١٥	٥٤	٢٧٦	٤٠٠	٩٢	المستلة
%١٠٠	٢٤	١٨	٦٣	٣٢٦	٤٦٦	١٠٧	النسبة (%)
١٦٠٠٠٠٠٠	٥٩٥٥٠٠	٤٨٥٦٠٠	١٥١٩٣٠٠	٦١٨٦٩٠٠	٦٣٦٩٦٠٠	٨٤٣١٠٠	الطلب
١٠٠	٣٧	٣٠	٩٥	٢٨٧	٣٩٨	٥٣	النسبة (%)
القروض المنوحة خلال عام ٢٠١٣							
٩٠١	٢٥	٢١	١٢	٢٦٥	٤٥٢	٧٦	المستلة
%١٠٠	٢٨	٢٣	١٤	٢٩٤	٥٠٣	٨٤	النسبة (%)
١٧٥٠٠٠٠٠	٧٢٠٨٠٠	٦٨٣٥٠٠	١٢٣٢٤٠٠	٦٠٨١٩٠٠	٧٤٧٥٤٠٠	٧٦٦٠٠٠	الطلب
%١٠٠	٤٥	٤٥	٧٢	٣٥٨	٤٤٥	٥٤	النسبة (%)
القروض المنوحة خلال عام ٢٠١٤							
٨٧٧	١٠	٣٥	٧٥	٢٨٩	٣٩١	٧٧	المستلة
%١٠٠	١١	٤٥	٨٥	٣٣٠	٤٤٦	٨٨	النسبة (%)
١٨٥٠٠٠٠٠	٣٩٠٩٠٠	١٢٢٠٨٠٠	٢٢٥١٤٠٠	٦٥٥٢٣٠	٦٢٧٥٠٠	٦٩٩٦٠٠	الطلب
%١٠٠	٢٢	٦٨	١٣١	٢٨٦	٣٥٤	٣٩	النسبة (%)
القروض المنوحة خلال عام ٢٠١٥							
٩٣٩	٩	١٧	٦٥	٣٦٣	٤٠١	٨٤	المستلة
%١٠٠	١٠	١٨	٦٩	٣٨٧	٤٣٧	٨٩	النسبة (%)
١٩٥٠٠٠٠٠	٣١٣٠٠٠	١١٤٣٠٠	٢٠٢٩٠٠٠	٨٢٩٧٠٠٠	٦٠٠٩٠٠٠	٨٣٨٠٠٠	الطلب
١٠٠	١٦	٢٢	١٠٧	٤٥٨	٣٤٣	٤٤	النسبة (%)

المصدر : (١) التقارير السنوية لبنك الإسكان العماني (٩١ ، ٩٢ ، ٩٣ ، ٢٠١٤) .
(٢) وزارة التنمية ، الكتاب الإحصائي السنوي ، الإصدار ٢٣ أغسطس ٢٠١٥ م

ومنذ تأسيس البنك عام ١٩٧٧م وحتى ١٢/٣١/١٩٩٤م قام بتقديم قروض اسكانية (من خلال فروع المختلفة مجتمعة) بلغ عددها (١٧٧٣٣) قرضا بقيمة اجمالية قدرها (٢٦٧١) مليون ريال عماني كما هو مبين في الجدول (٩/ب) تركز نحو (٥٩٪) من قيمتها في المركز الرئيسي بمحافظة مسقط.

مدى الحاجة الى الاسكان (١):

على الرغم مما قدمه البنك من خدمات وما ساهم به في التنمية العمرانية إلا ان مسيرته لا تزال مستمرة طالما بقيت الحاجة الى المسكن ، حيث بلغ عدد الطلبات الموجودة في قائمة الانتظار للموافقة عليها في نهاية عام ١٩٩٤م (٤٠٥٢) طلبا بقيمة اجمالية قدرها (٨٢٨٣٣٨٠٠) ريال عماني . والحاجة متزايدة للاستفادة من قروض البنك الاسكانية ، اذ بلغ متوسط قيمة الطلبات المستلمة في الاعوام السابقة (٣٨) مليون ريال عماني سنويا ، ومن المتوقع ان تزداد هذه الطلبات بنسبة (٢٪) سنويا في الاعوام القادمة ليصل متوسط قيمتها الى (٤٣) مليون ريال عماني في عام (٢٠٠٠م).

الجدول رقم (٩/ب)

القروض المبروحة من بنك الاسكان العماني منذ تأسيس كل فرع وحتى ٣١/١٢/١٩٩٤م موزعة حسب فئات اللدخول

التبرع	-	حتى ٢٠٠٠ ع (٧١%)	اكثر من ٢٠٠ ع (٧٧%)	اكثر من ٤٠٠ ع حتى ٦٠٠ ع (٧٣%)	اكثر من ٦٠٠ ع حتى ٨٠٠ ع (٧٤%)	اكثر من ٨٠٠ ع حتى ١٠٠٠ ع (٧٥%)	اكثر من ١٠٠٠ ع حتى ١٥٠٠ ع (٧٦%)	اكثر من ١٥٠٠ ع (٧٧%)	المجموع
الرئيسي	عدد	٢٢٦٦	٣٠٤٥	٢٤٨٣	١٠٣٤	١٧٧	٢٤٦	٦٠٤	٩٨٥٥
صالة	سائغ	١٤٩٩٥٠٠٦٣	٤٣٥٦٤٦٠٥	٤٩٤٠٤٧٨٧	٢٦٢٠١٩٠٠	٥٢٤٢٤٩٧	٦٩٤٥٠٠٨٥	١١٢٠٦٨٣٦	١٥٧٨٤٢٧٧٣
صالة	عدد	١٠٢٠	١٣١٠	٥٢٤	١١٢	٤	٢٩	٢٨	٣٠٢٧
صالة	سائغ	١٠٥٦٧٠٣٤	١٩٦٧٠١٩٩	١٠٤٧٨٩٣٠	٢٦٦٤٩١٣٤	١٣٣٢٠٦	٤٠٠٣٢٠	٤٨٨٢٤٢٤	٤٤٢٤٠٢٢٤٧
صالة	عدد	٦٧٧	٧٠٧	٣٦١	٨٧	٨	١١	٣	١٨٥٤
صالة	سائغ	٦٤٢٦٠٤١	٧٦٠٤٣٠٥	٥٠٢٩٩٨٠	١٣٦٦٤١١	١٥٨٢٤٢٥	١٥٨٥٠٠	٥٩٤١٠	١٩٨٠٣٠٧٢
صالة	عدد	٣٠٨	٤٤٦	٢٩١	٥٠	-	٣	٦	١١٠٤
صالة	سائغ	٣١٧٧٩٢٩	٥٩٨٣٨٣٤	١٠٠١٨٩	١٠٦٩٦٤٤	-	٤٦٥٠٠	١٢٤٢٠٠٠	١٥٥٥٠٢٠٩٦
صالة	عدد	٢٨٥	٣٧٤	٢١٣	٣٧	٣	٥	٤	٩٢١
صالة	سائغ	٣٤٩٩٥٠٠٠	٥٣٥٧٦٣٠	٣٧٥٦٢٦٥	٩٣١٦٠٥	٨٣٢٠٠٠	١١٠٢٠٠٠	١٠٠٢٠٠٠	١٣٨٢٨٢٠٠٠
صالة	عدد	٩٩	٧٨	٣٧	٤	-	-	-	٢١٨
صالة	سائغ	١٠٩١٩٠٠٠	١٠٩٥٢٠٠٠	٧٤٥١٠٠	٩٦٩٠٠	-	-	-	٣٠٢٨٩٠٠

رقم	ت	-	١	١٢	٧٥	٨٠	٦٢	الملاحظات
٢٣٢	٢	-	١	١٢	٧٥	٨٠	٦٢	المركبي
٢٣٨٢٠٨٠٠	٢٤٥٠٠٠	-	١٩١٠٠	٢٧١٣٠٠	١٢٦١٦٠٠٠	١٢١٣٤٨٠٠	٧٤٥١٠٠٠	سائق
٢٤٦	١	١	١	٩	٧٥	١٤٦	١١٣	عدد
٥٩٤٥٢٠٠	٥٦٠٠٠	٥٦٠٠٠	١١٩٠٠	٢٥٥٦٠٠	١٢٦٤٦٨٠٠	٢٣٠١٨٠٠	١٢٦١٧١٠٠	سائق
١٧٦	-	-	١	٢	٢٤	٥٥	٣٤	عدد
٢٣٨٩٩٣٠٠	-	-	٢٦١٠٠	٥٨٠٠٠	٧٤٥١٠٠	٨٨٧٢٠٠	١٢١٨٢٩٠٠	سائق
١٧٧٣٣	٦٤٨	٢٩٥	١٩٥	١٣٤٧	٤٠٩٣	٦٢٤١	٤٩١٤	عدد
٢٦٧٠٨٢٣٨٨	١٢٠٦٩١٧٠	٧٧١٦٤٠٥	٥٩٥٦٢٢٨	٢٢٩١٥٤٩٤	٧٨٥٢٣١٥١	٨٧٥٩٩٣٧٣	٤٢٣٠٢٥٦٧	المجموع

٨١

تابع الجدول رقم (٩/ب)

المصدر : بنك الإسكان العماني

ويبين الجدول (١٠) أهم المؤشرات الاسكانية في السلطنة حسب المناطق عام ١٩٩٣ م اذ يتضح مدى التفاوت بين منطقة الباطنة ومحافظتي مسقط وظفار من حيث قطع الأراضي الممنوحة للاغراض السكنية وقروض بنك الاسكان العماني والمساكن المتوفرة وعدد السكان فيها.

الجدول رقم (١٠)

بعض المؤشرات الاسكانية في السلطنة حسب المنطقة عام ١٩٩٣ م

المنطقة	برنامج القروض السكنية الميسرة (لدوي الدخل المحدود)		قطع الأراضي الممنوحة للاغراض السكنية		قروض بنك الاسكان العماني		المساكن	السكان
	النسبة (%)	القيمة (مليون ر.ع)	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	القيمة (مليون ر.ع)		
مسقط	-	-	٣٢٫٨	٢٧٩٥	٥٣٫١	٩٫٦	٢٥٫٨	٢٧٫٢
الباطنة	١٦٫٣	٠٫٢٩	١٧٫٥	١٤٩٥	١٣٫٠	٢٫٣	٢٥٫٩	٢٨٫٠
مسندم	٥٫٢	٠٫٣	٣٫٨	٣٢٧	٣٫١	٠٫٥٧	٢٫٣	١٫٤
الظاهرة	٦٫٩	٠٫٤	٩٫٩	٨٤٣	٣٫٤	٠٫٦١	٨٫٩	٩٫٠
الداخلية	٢٤٫٢	١٫٣	١٣٫٢	١١٢٤	٧٫٥	١٫٣٥	١١٫١	١١٫٤
الشرقية	٢٣٫٥	١٫٣	١٨٫٦	١٥٨٢	٨٫٩	١٫٥٩	١٥٫٧	١٢٫٨
الوسطى	-	-	١٫٠	٨٠	-	-	١٫٠	٠٫٨
ظفار	٢٣٫٩	١٫٣	٣٫٢	٢٧٣	١١٫٠	١٫٩٨	٩٫٣	٩٫٤
الجملة	١٠٠٫٠	٥٫٦	١٠٠٫٠	٨٥١٩	١٠٠٫٠	١٨٫٠	١٠٠٫٠	١٠٠٫٠

المصدر: تم تجميعها وحسابها من عدة مصادر وجداول سائلة الذكر.

١٠/٣/٢ أسعار البناء والشراء:

اسعار البناء:

- تدل البيانات التي وفرها بنك الاسكان العماني عن أسعار البناء في الولايات (فروعه) خلال الفترة (١٩٨٨ - ١٩٩٤م) التي يوضحها الجدول رقم (١١/أ) على ما يلي:
- زادت اسعار الحدود العليا للبناء في كافة المناطق.
 - حافظت اسعار البناء دون المتوسط على ثبات نسبي في حدودها الدنيا وان ارتفعت قليلا حدودها العليا.
 - شهدت اسعار البناء فوق المتوسط والممتاز ارتفاعا في جميع المناطق بشكل عام.
 - سجلت أهم ارتفاعات في اسعار البناء في فروع البنك في المحافظات والولايات التالية:
 - مسقط : ارتفاع اسعار البناء المتوسط وفوق المتوسط.
 - صلالة : ارتفعت اسعار البناء بكافة انواعه.
 - صور : زادت اسعار البناء المتوسط وفوق المتوسط.
 - نزوى : قفزت اسعار البناء الممتاز.
 - خصب : حافظت اسعار البناء جميعها على ثبات نسبي وان ارتفعت الحدود العليا
 - البريمي : ارتفعت اسعار البناء فوق المتوسط والممتاز.
 - الرستاق : زادت اسعار البناء فوق المتوسط.

اسعار الشراء:

يتبين من تفحص بيانات اسعار شراء البناء حسب نوع البناء في المناطق التي تخدمها فروع البنك التسعة التي يوضحها الجدول رقم (١١/ب) ما يلي خلال الفترة (١٩٨٨ - ١٩٩٤):

- تذبذبت الحدود العليا لاسعار شراء البناء بشكل عام في السلطنة.

مسقط - اتصفت اسعار شراء البناء بالزيادة في عامي ٩٣ و ٩٤ في البناء المتوسط وفوق المتوسط والممتاز.

صلالة - زادت اسعار شراء البناء في كافة انواعه وفي كافة السنوات.

صحار - اتصفت اسعار شراء البناء بالثبات النسبي.

صور - ارتفعت اسعار شراء البناء المتوسط وفوق المتوسط والممتاز في كل السنوات.

نزوى - ازدادت اسعار شراء البناء الممتاز والحدود العليا.

خصب - تراجعت اسعار شراء البناء الممتاز والحدود العليا.

البريمي - ارتفعت اسعار شراء البناء فوق المتوسط والممتاز والحدود العليا.

الرستاق - تذبذبت اسعار شراء البناء فيها وان مالت الى الثبات النسبي بشكل عام.

ابراء - تذبذبت اسعار شراء البناء فيها مع تراجع اسعار شراء البناء الممتاز.

جداول رقم (11/أ)

تطور الاسعار المستخدمة في البناء حسب نوع البناء في الولايات
خلال السنوات (١٩٨٨ - ١٩٩٤) (ريال عماني / متر مربع)

الولاية ونوع البناء (فروع بنك الاسكان العماني) الرئيسي (متوسط) :	١٩٨٨		١٩٨٩		١٩٩٠		١٩٩١		١٩٩٢/١٩٩٣		١٩٩٤/١٩٩٣	
	من	الي	من	الي	من	الي	من	الي	من	الي	من	الي
دور المتوسط	٦٥	٧٥	الاسعار	ذاتها	الاسعار	ذاتها	٦٥	٨٠	٨٦	٦٠	٨٠	٦٠
المتوسط	٧٦	١٠٥	"	"	"	"	٨١	١١٥	١٢٥	٨٦	١١٥	٨٦
فوق المتوسط	١٠٦	١٢٥	"	"	"	"	١١٦	١٢٥	١٢٥	١٢٦	١٢٥	١٢٦
المحيط	١٢٦	١٦٠	"	"	"	"	١٢٦	١٧٠	١٧٠	١٥١	١٧٠	١٥١
صلاية : دون المتوسط	٥٠	٦٠	"	"	"	"	٥٥	٧٠	٧٠	٦٠	٧٠	٦٠
المتوسط	٦١	٨٥	"	"	"	"	٧١	٩٥	٩٥	٧٦	٩٥	٧٦
فوق المتوسط	٨٦	١٠٠	"	"	"	"	٩٦	١٢٠	١٢٠	١٠٦	١٢٠	١٠٦
المحيط	١٠١	١٢٠	"	"	"	"	١٢١	١٥٠	١٥٠	١٣١	١٥٠	١٣١
صهار : دون المتوسط	٦٥	٨٠	"	"	"	"	٧٠	٨٥	٨٥	٦٠	٨٥	٦٠
المتوسط	٨١	١١٠	"	"	"	"	٨٦	١١٥	١١٥	٨٦	١١٥	٨٦
فوق المتوسط	١١١	١٤٠	"	"	"	"	١١٦	١٤٠	١٤٠	١٢١	١٤٠	١٢١

١٨٠	١٤٦	١٨٠	١٤١	"	"	"	"	١٨٠	١٤١	المستعار
٨٥	٦٠	٧٠	٦٠	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	٦٥	٦٠	صور : دون المتوسط
١١٥	٨٦	٩٠	٧١	"	"	"	"	٨٠	٦٦	المتوسط
١٤٠	١١٦	١١٠	٩١	"	"	"	"	١٠٠	٨١	فوق المتوسط
١٧٠	١٤١	١٥٠	١١١	"	"	"	"	١٥٠	١٠١	المستعار
٨٥	٦٠	ذاتها	الاسعار	"	"	"	"	٨٠	٧٠	نزولي : دون المتوسط
١١٥	٨٦	"	"	"	"	"	"	١١٠	٨١	المتوسط
١٤٠	١١٦	"	"	"	"	"	"	١٥٠	١١١	فوق المتوسط
١٧٠	١٤١	"	"	"	"	"	"	١٨٠	١٥١	المستعار
٨٠	٦٠	"	"	"	"	"	"	٩٠	٧٥	عكس : دون المتوسط
١٠٥	٨١	"	"	"	"	"	"	١٠٠	٨١	المتوسط
١٣٠	١٠٦	"	"	"	"	"	"	١٢٠	١٠١	فوق المتوسط
١٦٠	١٣١	"	"	"	"	١٥٠	١٢١	١٥٠	١٢١	المستعار
٨٠	٦٠	"	"	٧٠	٦٥	ذاتها	الاسعار	٧٠	٦٠	الزمكي : دون المتوسط
١٠٥	٨١	"	"	٨٥	٧١	"	"	٧٥	٧١	المتوسط
١٣٠	١٠٦	"	"	٩٥	٨٦	"	"	٩٠	٧٦	فوق المتوسط
١٦٠	١٣١	"	"	١٢٠	٩٦	"	"	١٢٠	٩١	المستعار
٨٥	٦٠	٨٥	٧٠	ذاتها	الاسعار	"	"	٨٠	٦٥	الرساق : دون المتوسط

١٢٠	٨٦	١١٥	٨٦	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
١٤٥	١٢١	١٤٠	١١٦	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	ذاتها
١٨٠	١٤٦	١٨٠	١٤١	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
٨٥	٦٠	ذاتها	الاسعار	٨٠	٧٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١١٥	٨٦	"	"	١١٠	٨١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٤٠	١١٦	"	"	١٦٠	١١١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٧٠	١٤١	"	"	٢٠٠	١٦١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
																				المعيار
																				فروق المتوسط
																				المعيار
																				أراء : فرق المتوسط
																				المعيار

٨٧

تابع الجدول رقم (١/١١)

المصدر : بنك الاسكان العماني .

جدول رقم (١١/ب)

تطور اسعار شراء البناء حسب نوع البناء في الولايات

(ريال عمالي / متر مربع) خلال السنوات (١٩٨٨ - ١٩٩٤م)

١٩٩٤/١٩٩٣		١٩٩٣/١٩٩١		١٩٩٠		١٩٨٩		١٩٨٨		الولاية ونوع البناء (فروع بنوك الاسكان العمالي) الرئيسي (متوسط):
البي	من	البي	من	البي	من	البي	من	البي	من	
٩٥	٦٥	٩٥	٧٥	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	٩٥	٧٥	دور المتوسط
١٣٥	٩٦	١٢٥	٩٦	"	"	"	"	١٢٥	٩٦	المتوسط
١٦٥	١٣٦	١٥٥	١٢٦	"	"	"	"	١٥٥	١٢٦	فوق المتوسط
١٩٥	١٦٦	١٨٥	١٥١	"	"	"	"	١٨٥	١٥١	المحضر
٨٥	٦٥	٧٥	٦٥	"	"	"	"	٧٥	٦٥	صلاية : دور المتوسط
١١٥	٨١	١٥٥	٧٦	"	"	"	"	٩٥	٧١	المتوسط
١٣٥	١١١	١٣٥	١٠٦	"	"	"	"	١٢٥	٩٦	فوق المتوسط
١٧٥	١٣٦	١٦٥	١٣١	"	"	"	"	١٥٥	١٢١	المحضر
٩٥	٦٥	٩٥	٧٥	"	"	"	"	٩٥	٧٥	صهار : دور المتوسط
١٣٥	٩١	١٢٥	٩٦	"	"	"	"	١٢٥	٩١	المتوسط
١٥٥	١٣١	١٥٥	١٢١	"	"	"	"	١٥٥	١٢١	فوق المتوسط

٨٩

تابع الجداول رقم (١١١/ب)

١٩٠٠	١٥١	٢٠٠	١٥١	"	"	"	"	٢٠٠	١٥١	المعيار
٩٠	٦٥	٨٠	٦٥	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	٧٥	٦٥	صور : دون المتوسط
١٢٥	٩١	١٠٥	٨١	"	"	"	"	١٠٠	٧٦	المتوسط
١٥٠	١٢٦	١٤٠	١٠٦	"	"	"	"	١٤٠	١٠١	فروق المتوسط
١٨٠	١٥١	١٧٠	١٤١	"	"	"	"	٢٠٠	١٤١	المعيار
٩٠	٦٥	ذاتها	الاسعار	"	"	٩٠	٧٥	٩٠	٧٥	نرورى : دون المتوسط
١٢٥	٩١	"	"	"	"	١٢٠	٩١	١٢٠	٩١	المتوسط
١٥٠	١٢٦	"	"	"	"	١٧٠	١٢١	١٦٠	١٢١	فروق المتوسط
١٨٠	١٥١	"	"	"	"	٢٢٥	١٧١	٢٠٠	١٦١	المعيار
٨٠	٦٥	"	"	"	"	٩٥	٧٥	٩٥	٨٠	تخصيب : دون المتوسط
١١٥	٨٦	"	"	"	"	١١٥	٩٦	١١٥	٩٦	المتوسط
١٤٠	١١٦	"	"	"	"	١٤٥	١١٦	١٤٥	١١٦	فروق المتوسط
١٧٠	١٤١	"	"	"	"	١٦٠	١٤٥	٢٧٥	١٤٦	المعيار
٨٠	٦٥	"	"	٧٥	٧٠	ذاتها	الاسعار	٧٥	٦٥	الرئيسي : دون المتوسط
١١٥	٨٦	"	"	٩٠	٧٦	"	"	٨٥	٧٦	المتوسط
١٤٠	١١٦	"	"	١١٥	٩١	"	"	١٠٠	٨٦	فروق المتوسط
١٧٠	١٤١	"	"	١٢٥	١١٦	"	"	١٣٠	١٠١	المعيار
٩٠	٦٥	٩٥	٧٥	ذاتها	الاسعار	"	"	٩٠	٧٠	الرئيسي : دون المتوسط

١٣٠	٩١	١٢٠	٩٦	"	"	"	"	"	"	١٢٠	٩١	المقر وسط
١٥٠	١٣١	١٥٠	١٢١	ذاتها	الاسعار	ذاتها	الاسعار	١٥٠	١٢١	١٥٠	١٢١	فريق المقر وسط
١٩٠	١٥١	٢٠٠	١٥١	"	"	"	"	٢٠٠	١٥١	٢٠٠	١٥١	المقر
٩٠	٦٥	ذاتها	الاسعار	٩٠	٧٥	-	-	-	-	-	-	أبناء : دون المقر وسط
١٢٥	٩١	"	"	١٢٠	٩١	-	-	-	-	-	-	المقر وسط
١٥٠	١٢٦	"	"	١٧٠	١٢١	-	-	-	-	-	-	فريق المقر وسط
١٨٠	١٥١	"	"	٢٢٥	١٧١	-	-	-	-	-	-	المقر

٩٠

تابع الجدول رقم (١١/ب)

المصدر : بنك الاسكان العماني .

٤/٢ التحديات والمشاكل والمعوقات في قطاع الإسكان:

١/٤/٢ المشاكل والمعوقات العامة:

بالرغم من الانجازات والنجاحات التي حققتها السلطنة خلال العقدين الماضيين في مجال الاسكان وتوفير المرافق العامة ذات العلاقة ، فإنه ما زال امام هذا القطاع المزيد من العمل والجهد للتغلب على التحديات والمعوقات التالية:

- ١- شكل التكوين الرأسمالي (الاستثمارات) في قطاع الاسكان في السلطنة نحو (٩١ر١٪) من جملة التكوين الرأسمالي في السلطنة عام ١٩٩٤م (في حين تتراوح النسب النمطية في العالم ما بين ١٠٪ - ٣٠٪) . وكذلك بلغت نسبة القيمة المضافة المتولدة في قطاع الاسكان الى الناتج المحلي الإجمالي في السلطنة (٢٠٪) عام ١٩٩٤م (مقارنة بالنسب النمطية في العالم البالغة ما بين ٢٪ - ٨٪ كما ذكرت الاستراتيجية العالمية للمأوى).
- ٢- لا زالت المعلومات والبيانات حول الاسكان والبنية الاساسية التحتية ذات العلاقة في السلطنة شحيحة وغير متكاملة لتكون قابلة للتداول ، إذ أنها متوزعة بين عدة وحدات حكومية والقطاع الخاص ، وبالتالي يمكن القول أن السلطنة لا زالت تفتقر الى قاعدة بيانات ومعلومات حديثة وشاملة لقطاع الاسكان تشتمل على:
 - بيانات اسعار الأراضي والوحدات السكنية والايجارات وتطورها.
 - تقديرات الحاجة السكنية المستقبلية وتوزيعها حسب المناطق ونوع الوحدة السكنية.
 - بيانات حول المقاولين والمكاتب الاستشارية المحلية المرخصة والمهندسين.
 - مواد البناء المنتجة والمستوردة سنويا.
 - قضايا التمويل والائتمان والدعم لقطاع الاسكان وصناعة مواد البناء سنويا.

- العمالة والتدريب في قطاع الاسكان سنويا.
- نظم تسجيل الأراضي والوحدات السكنية ومعرفة المطلوب صيانتته والآيل للسقوط والمطلوب احلاله سنويا.
- ٣- أدت الطبيعة الجغرافية المترامية الاطراف للسلطنة وتبعثر السكان فيها بكافة الولايات والقرى والادوية الى صعوبة توفير كافة المرافق العامة (البنية الاساسية) اللازمة لهم حسب تواجدهم في وحداتهم السكنية.
- ٤- محدودية الكوادر العمالية المتخصصة والمؤهلة العاملة في مجال الاسكان سواء كانت في وزارة الاسكان بخاصة أو قطاع الاسكان والبناء والتشييد بعامة.
- ٥- افتقار السلطنة الى البحث العلمي والتطوير في مجال المأوى مثل:
 - مراكز البحث والتطوير والمختبرات اللازمة لتطوير مدخلات عملية البناء المحلية.
 - دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية لكافة مواد البناء المحلية.
 - البحوث التقنية وتحديد واختيار التكنولوجيا المناسبة لصناعة مواد البناء المحلية.
 - وضع وتطوير الكودات المناسبة في مجالات البناء (التخطيط العمراني والتصميم المعماري والحضري على سبيل المثال).
- ٦- يبدو أن هناك عدم توازن (تفاوت) في توزيع قروض بنك الاسكان الممنوحة حسب المناطق مقارنة بعدد سكانها وعدد المساكن فيها . وكذلك هناك تفاوت في توزيع قطع الأراضي الممنوحة للاغراض السكنية والتي بينها الجدول رقم (١٠) السالف الذكر.

٢/٤/٢ المشاكل والمعوقات في مجال تخطيط المدن والمساحة (١):

يمكن تلخيص أهم المعوقات في مجال تخطيط المدن والمساحة بما يلي:

- ١- المعوقات الجغرافية لطبيعة السلطنة مما أدى الى محدودية الأراضي المناسبة للتخطيط العمراني ، ناهيك عن ان تخطيطها يتطلب اعداد وتسوية الأراضي حتى تكون صالحة للسكنى.
- ٢- عدم توفر الخدمات الاساسية احيانا الامر الذي يصعب من اقامة تجمعات سكنية.
- ٣- وجود نقص في الخرائط ذات المقياس الكبير (بطء انجاز الخرائط الجوية).
- ٤- ادعاءات الملك للأراضي التي يقوم جهاز التخطيط والمساحة باعداد الرفوعات المساحية اللازمة لها ، الامر الذي يؤخر العمل الى حين البت في تلك الادعاءات.

الفصل الثالث خطة العمل الوطنية للاسكان

يتناول هذا الفصل أهم الاهداف والاجراءات والسياسات والمتطلبات المؤسسية التي تؤدي الى تحقيق تلك الاهداف ، بالاضافة الى تحديد وسائل تمويل ودعم قطاع الاسكان ، وتشجيع صناعة مواد البناء ، ومعايير التخطيط العمراني ، وتقدير الاحتياجات السكنية واقامة قاعدة البيانات الاسكانية ، وتنمية وتدريب العمالة الوطنية.

١/٣ الأهداف والمبادئ الأساسية للاسكان في سلطنة عمان:

ترنو السلطنة الى تحقيق الاهداف التالية في قطاع الاسكان:

- ١- تعمير الأراضي السكنية وتوفير السكن المناسب للأسرة العمانية (من حيث الخصوصية والفضاء والأمن والاضاءة والتهوية والبنية التحتية والموقع المناسب للعمل) آخذين بنظر الاعتبار الترابط الأسري ومتطلبات الأسرة العمانية السكنية من خلال الاستقصاءات.
- ٢- تشجيع القطاع الخاص على المشاركة في نشاط الاسكان (تعمير الاحياء السكنية) وعلى الاستثمار العقاري وانشاء صناعات مواد البناء الوطنية في اطار السياسة الصناعية والاقتصادية العامة للسلطنة.
- ٣- توفير الخدمات العامة والمرافق (البنية الأساسية المتعلقة بالسكن) متزامنة مع خطط الاسكان وبرامجه.
- ٤- زيادة موارد بنك الاسكان العماني ليتمكن من توسيع نشاطه ومساهمته في اقراض المواطنين المستحقين وبالتالي رفع مساهمته في عمليات البناء والتعمير ، وذلك بتخصيص مبالغ أكبر لدعم الاسكان من مجمل الدعم المقرر ومن مجمل الميزانية العامة ومن الناتج المحلي الاجمالي.

٥- الاعتماد على الخطط العمرانية طويلة المدى في توزيع الاستثمارات على مختلف المناطق الجغرافية في السلطنة بهدف تحقيق التوازن في تنميتها وتعميرها.

٦- توفير الكادر العماني الكفاء القادر على ادارة وتنفيذ سياسات الاسكان وبرامجه ، أي تنمية وتدريب الموارد البشرية العاملة في وزارة الاسكان بخاصة والعاملة في قطاع الاسكان بعامة.

٧- التأكيد على بناء نظام معلومات متكامل في قطاع الاسكان والتعمير يشتمل على الخصائص الاقتصادية والاجتماعية للسكان ولحيازة المسكن والطاقات الهندسية والمقاولات في قطاع الاسكان ، مع اجراء الاسقاطات الدقيقة والتفصيلية للسكان والحيازات حسب الحضر والريف والمناطق والولايات ، اذ أن هذه القاعدة من المعلومات لا بد منها للتخطيط والادارة واتخاذ القرارات السليمة المبنية على البيانات الواقعية والأسس العلمية.

٨- تطوير التشريعات باستمرار لتناسب مع تنفيذ استراتيجية الاسكان ، ومع كودات تصميم وتنفيذ المنشآت.

٩- تعظيم المشاركة في التنمية أي تعبئة جميع الموارد والطاقات البشرية والمادية الممكنة لتوفير السكن المناسب.

١٠- تحديد الاطار المؤسسي المناسب لتنفيذ الاستراتيجية الوطنية للاسكان.

١١- العمل وفق توجيهات وتوصيات المخططات الاقليمية والهيكلية للمناطق والمدن.

٢/٣ الاجراءات والسياسات والمتطلبات المؤسسية:

١/٢/٣ الاجراءات والسياسات:

لتحقيق الاهداف السابقة الذكر تتبع السلطنة الاجراءات والسياسات التالية:

- ١- الاستمرار في سياسة تملك الأراضي الحكومية الصالحة للبناء بعد تخطيطها ومن ثم توزيعها على المواطنين المستحقين.
- ٢- الاستمرار في تنفيذ برنامجي المساعدات السكنية غير المستردة والقروض السكنية الميسرة (لذوي الدخل المحدود) بهدف الحد من الهجرة الداخلية وتحسين المظهر العام للمدن والاقاليم وتنشيط القطاع الخاص والمقاولات بها وتوفير فرص العمل والاستقرار للمواطنين وتخفيف الضغط على طلب الأراضي ، واستغلال المسطحات السكنية الخالية ، وتوفير بديل لتمويل سكن المواطنين.
- ٣- الاستمرار في سياسة المحافظة على التراث المعماري والحضاري والفن المعماري الاسلامي والعُماني.
- ٤- مراعاة العوامل البيئية والظروف الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع العماني.
- ٥- النظرة الشمولية لأنشطة الاسكان الرئيسية حتى تتكامل سياساتها.
- ٦- يكون بناء السكن قابلا لتلبية حاجات الأسرة العمانية المستقبلية ، وبالحد الذي يسمح به القرض الذي تحصل عليه كل أسرة ويكون في مقدورها سداد أقساطه.
- ٧- تعمل الدولة على توفير الأراضي السكنية المخططة التي تتوافر فيها المرافق والخدمات العامة للمواطنين القادرين على البناء بالشكل والمضمون اللازم توافره.
- ٨- الأرض الحكومية الممنوحة لغرض السكن هي بهدف الإقامة والاستقرار.
- ٩- توخي الحرص على احتياطي الأراضي والاقتصاد فيها ومراعاة تدفق الاجيال القادمة ومتطلباتها المستقبلية واحتياجاتها من الأراضي والاسكان.

وعلى الجانب المؤسسي فقد انشئت اللجنة العليا لتخطيط المدن من الوزراء الذين ترتبط وزاراتهم بالمأوى وتمويله والتخطيط له (سكنا وبنية تحتية لازمة).

٢/٢/٣ المتطلبات المؤسسية (اللجنة العليا لتخطيط المدن):

١- انشاء اللجنة وتكوينها : انشئت اللجنة العليا لتخطيط المدن بموجب المرسوم السلطاني رقم (٨٥/٢٧) والمعدل بالمرسوم السلطاني رقم (٩٥/٥٠) برئاسة معالي وزير الاسكان وعضوية أصحاب المعالي وزراء : المواصلات ، البريد والبرق والهاتف ، الكهرباء والمياه ، وزير الدولة ومحافظ ظفار ، البلديات الاقليمية والبيئة ، وزير الدولة لشؤون التنمية ، ورئيس بلدية مسقط . وتتولى اللجنة رسم واعداد السياسة العامة لتخطيط المدن في ضوء خطة التنمية المعتمدة ووفق الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية.

٢- مهام اللجنة:

- اقرار أسس موحدة على مستوى السلطنة عند اعداد خطط التنمية العمرانية الاقليمية تراعي عناصر التخطيط الطبيعي والاجتماعي والاقتصادي والحضاري والبنية الأساسية.
- اعداد أسس معمارية موحدة لكافة مدن السلطنة ، تتسق مع متطلبات البيئة والطابع الحضاري الاسلامي.
- تحديد المناطق الاخرى للتخطيط الاقليمي بالاضافة للمناطق المحددة حاليا.
- دراسة خطط التنمية العمرانية الاقليمية المعدة من جهات الاختصاص.

- اقرار خطة استثمارية لتنفيذ خطط التنمية العمرانية الاقليمية.
- التأكد من تطبيق أسس واهداف السياسة العامة لتخطيط المدن عند اعداد خطة التنمية الوطنية.

وفي ضوء تلك المهام فقد قامت اللجنة بما يلي (١):

١- اعتماد الخطط الاقليمية والعمرانية للمدن:

اعتمدت اللجنة العليا لتخطيط المدن الخطط الاقليمية لكافة المحافظات والمناطق في السلطنة وتم الاسترشاد بها من قبل الوزارات والجهات الحكومية عند اعداد الخطط القطاعية للخطة الخمسية الرابعة.

٢- التنسيق بين الوزارات والجهات الحكومية المختلفة واصدار معايير التخطيط العمراني والسياسات العامة لتخطيط المدن:

تقوم اللجنة العليا لتخطيط المدن بالدور التنسيقي بين الوزارات والجهات الحكومية المعنية بالتخطيط العمراني (تخطيط المدن وتوفير خدمات البنية الاساسية) ، فإلى جانب اصدار السياسات العامة والتفصيلية لتخطيط المدن ومعايير التخطيط العمراني لتكون دليلا وموجها للجهات المعنية فيما يتعلق بالمشاريع والخدمات النمطية ، تلعب اللجنة العليا لتخطيط المدن دورا كبيرا في ايجاد الحلول للمعوقات التي تصادفها عملية تنفيذ الخطط والمشاريع الكبيرة ، وفي معظم الاحيان يتم تشكيل لجان من الجهات المعنية لوضع السياسات المناسبة والحلول فيما يتعلق بالأمر التالية:

أ) دراسة المقترحات التي تقوم بها الجهات المختصة لتعديل السياسات القائمة في مجال تخطيط المدن وتوفير الخدمات الاساسية.

ب) وضع التصورات لمشاريع تطوير وتحسين المدن المعتمدة من قبل اللجنة العليا لتخطيط المدن.

ج) ايجاد الحلول لمعالجة المعوقات التنفيذية للمشاريع المعتمدة او المزمع تنفيذها.

د) دراسة المواقع للمشاريع الكبيرة وتحديد الاثار المترتبة على تنفيذ هذه المشاريع من كافة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

كما تتولى الامانة الفنية للجنة العليا لتخطيط المدن التنسيق مع كافة الجهات المعنية فيما يتعلق بتنفيذ القرارات المتخذة من قبل اللجنة العليا ورفع تقارير متابعة عنها ليتم اخذ العلم بها من قبل اعضاء اللجنة الموقرة واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها اذا ما تطلب الأمر.

٣/٣ التخطيط العمراني (١):

١/٣/٣ السياسات العامة لتخطيط المدن:

تتضمن هذه السياسات مجموعة من القواعد والاجراءات التي توجه المخططات العمرانية سواء من حيث التخطيط او التنفيذ . وتنقسم تلك الى سياسات عامة تحدد الاطار العام لتخطيط المدن على المستوى الوطني والى سياسات تفصيلية تحدد المشاريع العمرانية سواء من حيث اعداد المخططات العمرانية او من حيث تنفيذ تلك المشاريع والتي تتطلب مجموعة من المعايير والمواصفات الموحدة.

أما من حيث الجهات المعنية بوضع سياسات التخطيط العمراني فإنه يمكن تصنيفها الى قسمين:

١- الجهات المعنية بوضع الاطار العام للسياسات العامة لتخطيط المدن ممثلة في مجلس الوزراء المقرر واللجنة العليا لتخطيط المدن.

٢- الجهات المعنية بوضع السياسات التفصيلية لتخطيط المدن والتي تنقسم الى قسمين:

١- الجهات المعنية بوضع السياسات التفصيلية.

٢- الجهات المعنية بوضع سياسات توفير خدمات البنية الاساسية.

ونظرا لتعدد الجهات المعنية بالسياسات التفصيلية لتخطيط المدن المشار اليها اعلاه وللمتغيرات المستجدة في السلطنة نتيجة للتطور الاقتصادي والاجتماعي وما ترتب عليه من تطور عمراني سريع والذي فرض بدوره التوسع والتحديث في عدد من المشاريع الخدمية القائمة ، فقد أدى كل ذلك الى تعدد السياسات المعتمدة كنتيجة مباشرة لتعدد الجهات التي تقوم بوضع هذه السياسات ، مما تسبب في ظهور بعض التداخلات في السياسات المعتمدة.

لذا تطلب الأمر تجميع ومراجعة السياسات التفصيلية للتخطيط العمراني بهدف تحقيق ما يلي:

١- مقارنة السياسات المعتمدة من قبل الجهات المعنية فيما بينها ومع اختصاصات كل جهة حسبما حددته المراسيم والأوامر السلطانية السامية.

٢- التعرف على اوجه التداخل والتناقض بين تلك السياسات.

٣- حذف كل ما يعتبر غير مناسب من تلك السياسات واقتراح سياسات بديلة مناسبة.

وفيما يلي أمثلة من السياسات المعتمدة من قبل اللجنة العليا لتخطيط المدن ، علما بأنه يجري حاليا مراجعة كافة السياسات المعتمدة وتقييمها وفقا للتطورات ونتائج التنمية ، تمهيدا لرفعها الى مجلس الوزراء الموقر للاعتماد.

السياسات المعتمدة من قبل اللجنة العليا لتخطيط المدن:

ومن أهم السياسات المعتمدة من قبل اللجنة العليا لتخطيط المدن ما يلي:

- ١- اطار اعداد السياسة العامة لتخطيط المدن (احكام عامة واهدافها وانواع الخطط العمرانية واسلوب تنفيذها).
- ٢- تحديد المناطق التخطيطية ومراكزها الرئيسية والولايات التابعة لكل منطقة.
- ٣- أسس تميم الأراضى المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة وأسس تسعير الأراضى الحكومية (قرارات اللجنة العليا الصادرة بذلك الخصوص).
- ٤- سياسات التطور العمرانى على امتداد الطرق.
- ٥- سياسات وأسس توفير محطات الوقود.
- ٦- سياسات وأسس توفير الخدمات على جانبي الطرق.
- ٧- الارشادات الخاصة بحماية العمران من مخاطر الفيضانات.
- ٨- القواعد المنظمة لتحديد احرامات الطرق.
- ٩- القواعد المنظمة لتحديد احرامات الشواطئ البحرية.
- ١٠- السياسات المعتمدة لتغيير استعمالات الأراضى الزراعية.
- ١١- احرامات خطوط انابيب الغاز الطبيعى.
- ١٢- السياسات المعتمدة لازالة المباني المشوهة للمنظر العام على جانبي طريق الباطنة.

٢/٣/٣ معايير التخطيط العمراني (١):

تمثل معايير التخطيط العمراني مجموعة من القواعد والأسس الإرشادية اللازمة لتحديد خصائص واحجام مشاريع الخدمات الاجتماعية والثقافية والخدمات العامة وطرق توزيعها على التجمعات السكانية ، وفقا للاحجام السكانية والطلب على تلك الخدمات الى جانب الامكانيات التنموية ، وبالتالي فانها ترتبط ارتباطا وثيقا بالتسلسل الهرمي للتجمعات السكانية . ويمكن تحديد اهداف المعايير العمرانية بما يلي:

- توجيه التطوير العمراني من خلال تحديد خصائص مشاريع التطوير.
 - توجيه اعداد المخططات العمرانية من خلال تحديد المساحات والأراضي اللازمة للمشاريع وتحديد مواقعها الملائمة.
 - تقييم وتحديد نمط التسلسل الهرمي للتجمعات السكانية للاسترشاد بها عند توزيع الخدمات العامة.
- ومما تجدر الاشارة اليه ان المعايير العمرانية المذكورة اعلاه تقتصر على المشاريع النمطية مثل الخدمات العامة وغيرها ، أما من حيث المشاريع ذات الحجم الكبير مثل المطارات والفنادق ومحطات التحلية وغيرها فقد ترك المجال مفتوحا لدراسة كل مشروع على حده ، على ان يتم عرض تلك المشاريع على اللجنة العليا لتخطيط المدن قبل البدء باعداد الدراسات التفصيلية.

التسلسل الهرمي للتجمعات السكانية:

يعتمد التسلسل الهرمي للتجمعات السكانية على استراتيجية المدن الرئيسية التي تم اختيارها من بين ثلاث استراتيجيات تضمنتها الخطط الاقليمية التي اعدتها الجهات المعنية . وهذه الاستراتيجيات هي:

- استراتيجية مراكز النمو:

وتسعى هذه الاستراتيجية الى تركيز الاستثمارات في مراكز محددة جدا ، مما يؤدي الى أهمال المراكز الاخرى ، ويخلق نوعا من التفاوت في توزيع الاستثمارات ، الأمر الذي يتعارض مع التوجهات التنموية الداعية لتقليل الفجوات في مستويات التنمية بين المناطق المختلفة والمراكز الحضرية فيها.

- استراتيجية التنمية الريفية:

وتسعى هذه الاستراتيجية الى تطوير القرى وتشجيع قطاع الزراعة ليصبح اكثر انتاجا ، إذ إن تطبيق استراتيجية التنمية الريفية سوف يحقق نجاحا كبيرا في تحقيق هدف توفير المنشآت والتسهيلات بالقرب من الناس بقدر الامكان . ولكن التكلفة المالية لهذا البديل ستكون عالية للغاية . وأهم من ذلك فان التركيز على التنمية الزراعية مع عدم اعطاء الأهمية للتنمية الصناعية ، وكذلك أي فشل من قبل قطاع الزراعة في الانتقال الى قطاع حديث ذي كفاءة عالية سوف يكون له آثار سلبية للغاية على اجمالي تنمية المناطق.

- استراتيجية المدن الرئيسية:

وتسعى هذه الاستراتيجية الى تركيز الاستثمارات في عدد معين من المدن لخلق توازن تنموي بين المراكز والمدن المختلفة . وتختلف هذه عن الاستراتيجية السابقة في كونها تركز على عدد اكبر من المدن والمراكز الحضرية.

هذا وقد تم اختيار استراتيجية المدن الرئيسية لانها اكثر ملاءمة للظروف التنموية في السلطنة ، ولكونها تسعى الى تركيز المشاريع في مواقع معينة للوصول للاحجام الملائمة للمشاريع الاقتصادية والاجتماعية ، بغية زيادة فاعلية المشاريع من خلال الاستفادة من اقتصاديات الحجم ، حيث يقصد من ذلك ايجاد خدمات متكاملة في المراكز والمدن والقرى تنسجم مع عدد السكان ، وتغطية حاجاتهم من ناحية ، وتأخذ في الاعتبار الاستخدام الامثل للموارد المتاحة وتركيز الخدمات قدر الامكان في عدد معين من المراكز والمدن من ناحية اخرى . وهذا بدوره يعمل على زيادة المردود الاجتماعي والاقتصادي للمشاريع . وبما ان المعايير تحدد خصائص المشاريع ومواقعها ، فانه لا جدوى من الربط بينها دون وجود التسلسل الهرمي للتجمعات السكانية ، كما أنه لا جدوى من تحديد تسلسل هرمي للتجمعات دون وجود معايير تحدد مشاريع الخدمات وخصائصها لكل تجمع في ذلك التسلسل الهرمي.

وللوصول الى تسلسل هرمي للتجمعات السكانية قسمت مشاريع الخدمات الى ثلاثة مستويات هي:

- ١- الخدمات والنشاطات المركزية: وهي عبارة عن خدمات ونشاطات تخدم مناطق واسعة وتتطلب عددا كبيرا من السكان لضمان توفير الطلب الاقتصادي على هذه الخدمات مثل المستشفيات المركزية والمعاهد العلمية العالية وغيرها.
- ٢- الخدمات والنشاطات المحدودة المركزية: وهي التي تخدم مناطق محدودة مثل المستشفيات المحلية والمراكز الصحية والمدارس الثانوية وغيرها.
- ٣- الخدمات والنشاطات غير المركزية (المحلية): وهي التي تخدم مناطق محدودة جدا مثل الوحدات والعيادات الصحية والمدارس الاعدادية والابتدائية.

وقد وزعت الخدمات والنشاطات المركزية على عدد قليل من المراكز والتجمعات السكانية التي تتوفر بها سهولة وصول السكان الى هذه الخدمات . وقد أطلق عليها اسم (المراكز الاقليمية) ووزعت الخدمات والنشاطات المحدودة المركزية على عدد من التجمعات السكانية والتي أطلق عليها اسم مراكز الخدمات الرئيسية ، في حين وزعت الخدمات غير المركزية على عدد من التجمعات السكانية الصغيرة نسبياً وأطلق عليها اسم مراكز الخدمات المحلية ، وعليه يتكون التسلسل الهرمي من ثلاثة مستويات . وقد تم اختيار المراكز الاقليمية ومراكز الخدمات الرئيسية ومراكز الخدمات المحلية وفق تلك المعايير والتي على ضوءها أيضاً تم تصنيف مختلف المناطق على النحو التالي:

المراكز الاقليمية: وهي عبارة عن مراكز اقليمية تخدم مجموعة من الولايات والمراكز الخدمية الرئيسية والمحلية والقرى التابعة لها ضمن منطقة تخطيطية معينة.

مراكز الخدمات الرئيسية: وهي عبارة عن مراكز خدمات رئيسية تخدم مجموعة من المراكز الخدمية المحلية والتجمعات القروية وترتبط في نفس الوقت بأحد المراكز الاقليمية.

مراكز الخدمات المحلية: وهي عبارة عن مراكز خدمات على المستوى المحلي تخدم مجموعة من القرى المجاورة وترتبط في نفس الوقت بأحد مراكز الخدمات الرئيسية.

هذا وفور صدور المرسوم السلطاني السامي رقم (٩١/٦) الخاص باعتماد التقسيم الإداري للسلطنة فقد تم إعادة النظر في نمط التسلسل الهرمي المعتمد من قبل اللجنة العليا لتخطيط المدن في عام ١٩٨٨م لينسجم مع التقسيم الإداري المعتمد وفق المرسوم المشار اليه.

٣/٣/٣ نظام المعلومات الجغرافية (١):

تعرف نظم المعلومات الجغرافية بكونها مجموعة من البرامج والاجهزة والبيانات ذات العلاقة بالموقع الجغرافي (المكاني والوصفي) ، وتوفر هذه النظم الادوات الضرورية لتحويل وادخال وتنظيم وتحليل واستخراج واعداد البيانات الجغرافية . وتساعد تلك النظم متخذي القرار على رسم السياسات التنموية ووضع خطط المشاريع المختلفة عن تحليل البيئة الجغرافية المتوفرة (وسائل مواصلات ونقل وخدمات تعليمية وصحية ، ومصادر طبيعية ومناطق بيئية) وربطها بالنشاطات الاقتصادية والسكانية.

هذا وقد وافقت اللجنة العليا لتخطيط المدن بموجب قرارها رقم (١٨٦/٥) على انشاء نظام المعلومات الجغرافية والذي يشمل على كافة المعلومات المتعلقة بالتخطيط من أجل التنمية الطبيعية المستقبلية في السلطنة . وقد تم وضع دراسة شاملة لتحديد الأسس والخطوات اللازمة لانشاء وتصميم ذلك النظام وتحديد احتياجات الوزارات المختلفة من الاجهزة والبرامج ووضع خطط لتدريب الكوادر العمالية وتطوير طرق انتاج الخرائط باستخدام التقنيات الحديثة . كما تم تشكيل لجنة فرعية لمشروع النظام ضمن أمانة سر اللجنة (معالي أمين عام مجلس التنمية وعضوية أصحاب السعادة الوكلاء في الوزارات ذات العلاقة).

الخطوات التنفيذية للمشروع التجريبي للمعلومات الجغرافية:

لتطبيق نظام المعلومات الجغرافية على مستوى السلطنة كان لابد أولاً من تقييم الاستفادة الفعلية منه وذلك عن طريق تنفيذ مشروع نموذجي على عدد من مناطق

السلطنة حيث تم اختيار (٥) مناطق هي: صحار ، بركاء ، الرستاق ، ازكي ، جبلا القرا والقمر ، بحيث يتم تحويل الخرائط الاساسية لهذه المناطق الى الصورة المتوافقة مع نظام المعلومات الجغرافية.

هذا وقد تم وضع رموز وطبقات جغرافية موحدة من قبل الوزارات المشاركة والامانة الفنية للجنة العليا لتخطيط المدن لاستخدامها من خلال هذا المشروع ، كما تم تصنيف المعالم الجغرافية الى الطبقات التالية:

- ١- طبقة الخرائط الاساسية والتي تكون الهيئة الوطنية للمساحة مسؤولة عن انتاجها.
- ٢- طبقة المساحة التفصيلية وتسجيل الأراضي.
- ٣- طبقة الخدمات.
- ٤- طبقة البيئة.
- ٥- طبقة الحدود الادارية.
- ٦- طبقة النقل والطرق.

وتم تصنيف كل طبقة الى طبقات فرعية اخرى لخدمة النظام ، وتكون الوزارات المشاركة في المشروع مسؤولة عن انشاء وتحديث هذه الطبقات كل فيما يخصه ما عدا طبقة الخرائط الاساسية.

وقد قامت الامانة الفنية للجنة العليا لتخطيط المدن بتصميم وانشاء قاعدة بيانات وطنية للبيانات غير الوصفية المرتبطة بهذه الطبقات الجغرافية ، وقد اتبعت الخطوات التالية لتكوين قاعدة البيانات الوطنية:

- ١- تحديد البيانات المشتركة بين الوزارات المعنية والمرتبطة بالمعالم الجغرافية.

- ٢- تحديد الوزارة/الوزارات المسؤولة عن وضع وتحديث هذه البيانات.
- ٣- تصميم التطبيقات المختلفة وتحديد الجداول الخاصة بكل تطبيق بالاضافة الى تحديد معاملات الربط بين الجداول.

- ٤- تعريف المعاملات المختلفة لكل جدول على حدة داخل كل تطبيق.
- وهكذا تم تحديد ووضع الأسس المطلوبة لتطبيق نظام المعلومات الجغرافية ، وسيتم اختبارها من خلال المشروع النموذجي للمناطق المذكورة سابقا ، ومن ثم سوف يتم وضع هذه الأسس والمواصفات في صورتها النهائية بعد الانتهاء من المرحلة التجريبية.

البرامج والاجهزة والتدريب:

بعد مراجعة الكثير من انظمة المعلومات الجغرافية المتداولة في دول مختلفة من العالم مثل الولايات المتحدة الامريكية وكندا ودول الخليج العربي ودراسة امكانيات الاجهزة والبرامج المتاحة ، قامت الوزارات المشاركة في المشروع بالتعاون مع الامانة الفنية للجنة العليا لتخطيط المدن باختيار اجهزة وبرامج متوافقة مع بعضها لتسهيل تبادل المعلومات فيما بينها.

ومن ناحية التدريب فقد اخذت الامانة الفنية للجنة العليا لتخطيط المدن على عاتقها القيام بعمل دورة تدريبية للفنيين العمانيين العاملين بالنظام في الوزارات المختلفة وذلك لتعريفهم بالمكونات الاساسية للنظام وتدريبهم ورفع كفاءتهم الفنية في استخدام الاجهزة والبرامج الخاصة به.

٤/٣ الخطط الاقليمية:

تمشيا مع التوجه الاقليمي للخطبة الخمسية الرابعة قامت وزارة الاسكان ولجنة التخطيط للتنمية والبيئة بالمنطقة الجنوبية (سابقا) باعداد خطط اقليمية طويلة الأجل للمناطق التخطيطية السبع للسلطنة (آنذاك) اتبعت لاحقا بخطة اقليمية للمنطقة الوسطى اعدتها وزارة التنمية كما أسلفنا الذكر.

ولقد اعتمدت الأسس التالية في توزيع الاستثمارات اقليميا:

- الوزن النسبي لعدد سكان كل منطقة.
 - الوزن النسبي للمساحة الجغرافية للمنطقة.
 - مؤشر التوازن الاقليمي لنصيب الفرد من المصروفات الانمائية.
 - مدى الحاجة الى استكمال توافر الخدمات الأساسية.
 - القدرة الاستيعابية للمنطقة وامكاناتها التنموية كما توضحها الخطط الاقليمية واستنادا الى تلك المعايير ومؤشرات اخرى تم توزيع الاستثمارات على المناطق في خطة التنمية الخمسية الرابعة (١٩٩١ - ١٩٩٥م) كما يلي:
- مسقط (١٨٩٪) ، الجنوبية " ظفار " (٩١٪) ، الداخلية (٩٥٪) ، الشرقية (١٠٥٪) ، الباطنة (١٥٤٪) ، الظاهرة (٨١٪) ، مسندم (٣٤٪) ومشاريع ذات طبيعة شاملة (٢٥١٪) (١):

٥/٣ وسائل تمويل ودعم قطاع الاسكان:

يتطلب وضع الاستراتيجية الوطنية للمأوى تعبئة وتوجيه الموارد المالية نحو قطاع الاسكان والاستثمار في البنية الاساسية ، وصيانة المباني.

هذا ويعد الاستثمار في البنية الاساسية (شبكات الطرق والمياه والمجاري والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات وغيرها) جوهريا على ان يتم اشراك المستفيد في تحمل جزء من تلك التكاليف ، كما أن توفير المسكن يعد من الحاجات الاساسية التي ينبغي ان ينظر في تحقيقها للفقراء ، ولهذا فإن الدعم الحكومي ودعم الموازنة العامة لبنك الاسكان العماني ينبغي أن يتزايد ، كما يمكن لصناديق الادخار والتقاعد ان تساهم في ذلك ، وكذلك لابد في الوقت ذاته من تعظيم المدخرات العائلية وتوجيهها نحو تنمية قطاع المأوى ، جنبا الى جنب مع توجيه السياسات المالية والائتمان الحكومي نحو توفير المأوى وتأجييره.

٦/٣ تشجيع صناعة مواد البناء (١):

ينبغي بداية استخدام المواد المحلية في البناء ودعم انتاجها وتطويرها ووضع المواصفات والمقاييس لها ، ووضع البرامج التدريبية لمنتجيتها ومستخدميها ، والعمل على انشاء المختبرات الداعمة لها ، بالاضافة الى تقديم التسهيلات الائتمانية لمنتجيتها والمستثمرين فيها ، والعمل على الحد من ارتفاع أسعارها باستمرار ، والمحافظة على البيئة من تلوثها ، وبالتالي لابد من الأخذ بتكنولوجيا ملائمة وفعالة التكلفة ، كما أن التعجيل بوضع معايير ومواصفات وقوانين انظمة البناء سوف يساعد في ذلك.

تقدم السلطنة دعماً وتشجيعاً لصناعة مواد البناء مثلها في ذلك مثل الكثير من الصناعات ، اذ تقدم دعماً للدراسات لمرحلة ما قبل الاستثمار للمشروعات الكبيرة بما فيها المشروعات العاملة في هذا المجال ، وكذلك تقدم قروضا ميسرة (بدون فوائد) لمدة خمسة عشر عاما تتضمن خمس سنوات سماح مع بعض الاعفاءات الجمركية على المعدات والآلات الخاصة بالصناعة ، وكذلك الاعفاء من ضريبة الدخل لمدة تصل الى عشرة اعوام ، مع اعطاء الافضلية لمنتجات هذه الصناعة في استخدامات المشروعات الانشائية الحكومية ، كما يتم تقديم منح رأسمالية لا ترد للمشروعات الصغيرة التي تعمل في مجال صناعة مواد البناء.

وتتمتع مشروعات صناعة مواد البناء بالدعم الذي صدر به المرسوم السلطاني رقم (٨٧/٤٠) في مجال الصناعة والسياحة وتعديلاته بالمرسوم السلطاني رقم (٩١/١٠) الذي حدد شروط الحصول على القروض للمشروعات الصغيرة والفردية.

بلغ اجمالي قيمة القروض المقدمه من بنك تنمية عمان لصناعة مواد البناء حوالي (١٥٢) مليون ريال عماني خلال الفترة (١٩٧٩ - ١٩٩٤م) شكلت نحو (١٨٪) من جملة قيمة قروضه المقدمه لمجمل الصناعات البالغة قيمتها قرابة (٨٤ر٤) مليون ريال عماني . وقد ساهم بنك تنمية عمان خلال تلك الفترة في (٧١) مشروعا من مشاريع صناعة مواد البناء بلغت تكلفتها حوالي (٨٤ر٦) مليون ريال عماني.

ويتم حاليا تصنيع الكثير من مواد ومستلزمات البناء محليا واستيراد البعض الآخر.

٧/٣ قاعدة البيانات السكانية وتقديرات السكان والاحتياجات السكنية المستقبلية:

اثر صدور المرسوم السلطاني رقم (٩١/٥٠) القاضي باجراء التعداد السكاني الأول في السلطنة شكلت لجنة وطنية للتعداد برئاسة الامين العام لمجلس التنمية (سابقا) وعضوية اصحاب السعادة الوكلاء للوزارات المعنية ، حيث تم اجراء التعداد في نهاية عام

١٩٩٣م من قبل وزارة التنمية . وهكذا وفر هذا التعداد كافة الخصائص الاقتصادية والاجتماعية للسكان وخصائص المسكن والحيازات في السلطنة مما شكل قاعدة بيانات متنوعة وجيدة وحديثة للاسكان في السلطنة . كما أن هناك قدرا جيدا من البيانات الاسكانية يتوافر لدى وزارة الاسكان والتي تعمل على تطويرها وتنظيمها بهدف بلورة قاعدة بيانات أسكانية شاملة .

١/٧/٣ تقديرات السكان:

بلغ عدد سكان السلطنة (٢٠١٨٠٧٤) نسمة عام ١٩٩٣م (منهم ٢٢٦٢٢٣ر٤٨٣ عمانيا ، ٥٣٤٨٤٨ وافدا).

وللحصول على اسقاطات مستقبلية لعدد سكان السلطنة (من العمانيين والوافدين) حتى عام ٢٠١٠ التي بينها الجدول رقم (١٢) فقد تم افتراض ما يلي:

١- أن السكان العمانيين سوف يزدادون بمعدل نمو سنوي قدره (٣ر٧٪) خلال الفترة (١٩٩٥ - ٢٠١٠م).

٢- تمشيا مع سياسة التعمير فإن السكان الوافدين سوف لا يزدادون بمعدلات سنوية تذكر خلال الفترة (١٩٩٥ - ٢٠١٠م) ، بل بالعكس سوف يتناقص عددهم الى حوالي نصف مليون عام ٢٠١٠م ، أي سوف يتراجع عددهم بمعدل تراجع سنوي قدره (٤ر٠٪).

٣- أن معدل الخصوبة الكلي الحالي للمرأة البالغ (٦ر٩ طفل لكل امرأة) سوف يستمر خلال الفترة (١٩٩٥ - ٢٠١٠م) انطلاقا من استمرار عمر المرأة عند الزواج وتحسن الحالة الصحية وتدني وفيات الاطفال.

الجدول رقم (١٢)

اسقاط سكان السلطنة حسب الجنسية والمنطقة

خلال الفترة (١٩٩٣ - ٢٠١٠م)

(الف نسمة)

٢٠١٠	٢٠٠٥	٢٠٠٠	١٩٩٥	١٩٩٣	معدل التمر -١٩٩٣) م(٢٠١٠ (%)	السكان حسب الجنسية والمنطقة
						مجمّل سكان السلطنة:
٢٧٥٠٠٧	٢٢٩٣٣٨	١٩١٢٠٧	١٥٩٥٠٠	١٤٨٣٠٢	٣٠٧	عماني
٥١٠٠٠	٥١٠٠٠	٥٢٠٠٢	٥٣٠٠٦	٥٣٤٠٨	٠٠٤-	وافد
٣٢٦٠٠٧	٢٨٠٣٣٨	٢٤٣٢٠٩	٢١٢٥٠٦	٢٠١٨٠٠	٢٠٨٦	مجمّل
						مجمّل سكان المناطق:
٨٦٣٠٧	٧٢٨٠٨	٦٣٦٠٢	٥٦٩٠٨	٥٤٩٠١	٢٠٧٠	مسقط
٩٣٨٠٠	٨٠٧٠٩	٦٩٥٠٩	٥٩٩٠٤	٥٦٤٠٧	٣٠٣	الباطنة
٤٥٠٩	٤٠٠٠	٤٣٠٨	٣٠٣	٢٨٠٧	٢٠٨٠	مسندم
٢٨٣٠١	٢٤٨٠٣	٢١٧٠٨	١٩١٠٠	١٨١٠٢	٢٠٦٦	الظاهرة
٣٩٠٠٠	٣٣٣٠٨	٢٨٥٠٧	٢٤٤٠٦	٢٢٩٠٨	٣٠١٦	الداخلية
٤٣٢٠٦	٣٧١٠٧	٣١٩٠٤	٢٧٤٠٤	٢٥٨٠٣	٣٠٠٨	الشرقية
٢٧٠٧	٢٤٠٠	٢٠٠٨	١٨٠١	١٧٠١	٢٠٨٨	الوسطى
٢٧٩٠٧	٢٤٩٠٣	٢٢٢٠٢	١٩٨٠٠	١٨٩٠١	٢٠٣٣	ظفار
٣٢٦٠٠٧	٢٨٠٣٣٨	٢٤٣٢٠٩	٢١٢٥٠٦	٢٠١٨٠٠	٢٠٨٦	مجمّل

٤- شكل العاملون الوافدون البالغ عددهم (٤٣٠٢٩٥) نحو (٨٠ر٥٪) من مجمل السكان الوافدين البالغ عددهم (٥٣٤٨٤٨) فردا عام ١٩٩٣م.

٥- أن اسقاطات محافظة مسقط السكانية سوف يتم تقديرها بشكل منفرد نظرا لعوامل الهجرة الداخلية بسبب تركيز الفعاليات الاقتصادية والوحدات الحكومية بها، وتنوع فرص العمل فيها، وبالتالي فإن معدل النمو السكاني بها سوف يزيد عن (٣٧٪) بالنسبة للسكان العمانيين، في حين سوف يتناقص عدد السكان الوافدين فيها (يتركز حوالي نصف السكان الوافدين في محافظة مسقط).

٦- تم ترجيح معدلات النمو السنوية للسكان العمانيين والوافدين خلال الفترة (١٩٩٥ - ٢٠١٠م) بنسب ثقل السكان لكل منهما كما كانت في عام ١٩٩٣م وذلك في كل منطقة.

٧- سوف ينمو مجمل سكان المناطق خلال الفترة (١٩٩٣ - ٢٠١٠م) كما يلي:

الباطنة (٣٠٣٪)، مسندم (٢٨٪)، الظاهرة (٢٦٦٪)، الداخلية (٣١٦٪)، الشرقية (٣٠٨٪)، الوسطى (٢٨٨٪)، ظفار (٢٣٣٪) ومسقط (٢٧٠٪).

٢/٧/٣ تقدير الاحتياجات السكنية المستقبلية:

بداية لابد من التنويه الى أن هذه التقديرات هي أولية في ظل فرضيات معينة . وللحصول على تقديرات مستقبلية لحاجات السلطنة من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠١٠م فقد أخذ بنظر الاعتبار ما وفره التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٩٩٣م من بيانات ومؤشرات اسكانية ، بالاضافة الى الفرضيات التالية:

- ١- تم استثناء المساكن غير الثابتة كالصندوقة والعريش والخيام وغيرها ، في حين لم يستثن سكانها في العمود الأول ، وبالتالي تعتبر متوسطاته متحيزة الى أعلى . وهكذا فإن التقديرات التي يبينها الجدول رقم (١٣) هي تقديرات لوحدة سكنية ثابتة كلية خلال السنوات (١٩٩٣ - ٢٠١٠م)***
- ٢- تم افتراض ثبات متوسط عدد الافراد المحسوب بالمسكن عام ١٩٩٣م خلال فترة الاسقاطات (١٩٩٣ - ٢٠١٠م) وبالتالي لا تغيير في درجة الازدحام.
- ٣- أن هناك طلبا على المساكن بسبب كون بعضها آيلا للسقوط أو إعادة التخطيط . ويشكل هذا الطلب نحو (١٠٪) من الطلب الناجم عن زيادات الأسر (السكان).
- ٤- تم توزيع الاحتياجات السكنية الاضافية الى فلل وبيوت عريية وبنيات شقق في ضوء التوزيع النسبي لباحات البناء في السلطنة للاستخدام السكني عام ١٩٩٣م كما يبينها الجدول (١٤).

*** إضافة الى ذلك هناك حاجة سكنية لم تشبع ممثلة في عدد الطلبات المتراكمة على المساكن الاجتماعية والمساعدات السكنية والقروض السكنية الميسرة التي تم تقديمها الى وزارة الاسكان والتي بلغ اجماليها في جميع محافظات ومناطق السلطنة حتى نهاية عام ١٩٩٤م على التوالي (٨٥٩٧ ، ٢٢٤٢٣ ، ٨٠٤٦).

جدول رقم (١٣)

اسقاط عدد الوحدات السكنية الكلية حسب المنطقة

خلال الفترة (١٩٩٣ - ٢٠١٠م)

عدد الوحدات السكنية الكلية خلال السنوات (١٩٩٣ - ٢٠١٠م)				متوسط عدد الافراد بالسكن عام	متوسط حجم الاسره عام	متوسط عدد* الافراد المحسوب بالسكن عام	المطابق
٢٠١٠م	٢٢٠٠٥	٢٢٠٠٠	٢١٩٩٥	٢١٩٩٣	-	٢١٩٩٣	-
١٠٩٣٩٨	٩٦٠٥٦	٨٤٣٤١	٧٤٠٥٩	٧٠٢٨٥	٦٣٠	٦١٩	٧٨١
١١٠٦١٣	٩٥٢٧١	٨٢٠٦٤	٧٠٦٨٤	٦٦٥٦٠	٧٨٤	٧٦٩	٨٤٨
٦٧٧٩	٥٨٩٧	٥١٣٢	٤٤٧١	٤٢٣٥	٦٣٨	٦٣٣	٦٨٠
٣١١١٠	٢٧٢٨٦	٢٣٩٣٤	٢٠٩٨٩	١٩٩٠٥	٨٠٥	٧٩٤	٩١٠
٤٦٣٧٣	٣٩٦٩١	٣٣٩٧١	٢٩٠٨٤	٢٧٣٢٦	٧٧٩	٧٦٦	٨٤١
٥٥١٧٨	٤٧٤١١	٤٠٧٤٠	٣٥٠٠٠	٣٢٩٦٢	٦٨٤	٦٧١	٧٨٤
٣٨٣	٣٣٣	٢٨٨	٢٥١	٢٣٧	٥٦٢	٥٤٦	٧١٧٣
٣١٥٦٩	٢٨١٣٨	٢٥٠٧٩	٢٢٣٤٨	٢١٣٤١	٧٥٦	٧٣٤	٨٨٦
٣٩١٤٠٣	٣٤٠٠٨٣	٢٩٥٥٤٩	٢٥٦٨٨٦	٢٤٢٨٥١	٧٣٢	٧٠٨	٨٣١
عمل المساكن المسكونة في المناطق							
سيفظ							
المناطق							
مستفيد							
الطائفة							
المناطق							
المعروفة							
الوسطى							
مطابق							
مجموع							

* لا تشمل هذه المساكن على الصنفة والعريش والحمام وغيرها وبالتالي هناك تميز ظاهري الى أعلى في تلك المتوسطات

الجدول رقم (١٤)

الاحتياجات الإضافية من السكن بسبب النمو السكاني
واحلال المساكن الآيلة للسقوط حسب المنطقة ونوع السكن
خلال الفترة (١٩٩٣ - ٢٠١٠م)

المنطقة ونوع السكن	جملة الاحتياجات السكنية الإضافية (١٩٩٣-٢٠١٠م)	بسبب نمو الأسر والسكان	الاحتياجات بسبب الاحلال أي المساكن الآيلة للسقوط (١٠٪)	مجملة الاحتياجات الإضافية من السكن (١٩٩٣ - ٢٠١٠م)
مسقط	٣٩١١٣	٣٩١١١	٤٣٠٢٤	
الباطنة	٤٤٠٥٣	٤٤٠٥	٤٨٤٥٨	
مسندم	٢٥٤٤	٢٥٤	٢٧٩٨	
الظاهرة	١١٢٠٥	١١٢١	١٢٣٢٦	
الداخلية	١٩٠٤٧	١٩٠٥	٢٠٩٥٢	
الشرقية	٢٢٢١٦	٢٢٢٢	٢٤٤٣٨	
الوسطى	١٤٦	١٥	١٦١	
ظفار	١٠٢٢٨	١٠٢٣	١١٢٥١	
مجملة الوحدات السكنية الإضافية	١٤٨٥٥٢	١٤٨٥٥	١٦٣٤٠٧	
عدد الفلل			١٢٤٩٠٢	
بيت عربي اجتماعي			٢٤٥٢١	
بناية ذات شقق			١٣٩٨٤	

٨/٣ العمالة العمالية وتنميتها وتدريبها (١):

ان وضع وتنفيذ الاستراتيجية الوطنية للمأوى يتطلب تعبئة الموارد البشرية العاملة في هذا القطاع وتدريبها ووضع أولويات لهذا التدريب وتصميم دورات تدريبية قصيرة . وينبغي أن يشمل ذلك مختلف الفئات سواء تلك التي تعد برامج المأوى أو التي تنفذها ، أو المقاولين المحليين ، أو العاملين في صناعة مواد البناء.

وضمن هذا التوجه فقد أولت وزارة الاسكان وبنك الاسكان العماني اهتماما كبيرا بتدريب الموظفين العمانيين داخل السلطنة وخارجها بهدف رفع مستوى كفاءتهم وزيادة خبراتهم ، بالإضافة الى تأهيل الموظفين اكاديميا من خلال البعثات الدراسية في تخصصات علمية متنوعة . ويبين الجدول رقم (١٥) عدد البرامج التدريبية (الفنية والادارية) التي نفذتها وزارة الاسكان خلال السنوات (١٩٩١ - ١٩٩٣م) داخل السلطنة وخارجها . هذا وقد بلغ عدد العاملين بوزارة الاسكان (١٥٤٤) عاملا عام ١٩٩٤م ونسبة التعمين فيها (أي نسبة عدد العاملين العمانيين من مجمل العاملين فيها) نحو (٨٤٥٪) . وكذلك بلغ عدد العاملين في بنك الاسكان العماني (٢٨٣) عاملا عام ١٩٩٤م ونسبة التعمين فيه (٩٤٣٪).

الجدول رقم (١٥)

عدد البرامج التدريبية التي تم تنفيذها في وزارة الاسكان
خلال الفترة (١٩٩٠ - ١٩٩٣م)

السنين				اليان
١٩٩٣	١٩٩٢	١٩٩١	١٩٩٠	
				ديوان عام الوزارة:
٣٥	٢٦	٢٤	١	برامج فنية
٢٩	-	٢٢	٢	برامج ادارية
				معاهد حكومية داخل السلطنة:
-	٩	-	٢	برامج فنية
٢١	٢٨	٢٠	١٨	برامج ادارية
				معاهد خاصة داخل السلطنة:
-	١	٧	١٠	برامج فنية
٩٩	٩	٢٧	٨	برامج ادارية
				معاهد خارج السلطنة:
١	٨	١	٤	برامج فنية
٧	٥	٧	-	برامج ادارية
				في الوزارات الاخرى:
٤	-	-	-	برامج فنية
٢	-	-	-	برامج ادارية
				البعثات الدراسية:
				بكالوريوس وماجستير:
١	-	-	١	فنية
٢	-	-	-	ادارية
				الجملة:
٤١	٤٤	٣٢	١٨	البرامج الفنية
١٦٠	٤٢	٧٦	٢٨	البرامج الادارية
٢٠١	٨٦	١٠٨	٤٦	المجموع الكلي

المصدر: وزارة الاسكان.

الفصل الرابع

استعراض حالات معينة (مشاريع اسكان ومرافق منفذة)

يستعرض هذا الفصل مشروعين من مشاريع الاسكان ومرافقه الرائدة التي نفذتها سلطنة عمان في بداية التسعينات.

١/٤ مشروع الوحدات السكنية الاجتماعية في منطقة جبرين*:

تعتبر منطقة جبرين احدى المناطق التاريخية الهامة في سلطنة عمان وذلك لوجود قلعة جبرين العريقة فيها (قصر الامام بلعرب بن سلطان اليعربي) كأحد الآثار الحضارية المتميزة من بين الاثار المتنوعة والمنتشرة في جميع ربوع السلطنة والتي لا تكاد تخلو منها منطقة من مناطق السلطنة المختلفة.

تعد هذه القلعة من أجمل القلاع والحصون العمانية من حيث الهندسة المعمارية والنقوش والزخارف التي تزينها ، اذ لم يكن الهدف الذي شيدت من اجله في البداية دفاعيا كما هو الحال في القلاع والحصون الاخرى وانما كانت قصرا مشيدا للعيش فيه زمن السلم والدعة ، الا انه عدل فيما بعد بان اضيفت اليه زيادات دفاعية متنوعة فتحول القصر الى قلعة حصينة ، فالمبنى بسبب مظاهر قياساته ونسبه وزخارفه يمكن اعتباره فريدا من نوعه بالنسبة للعصر الذي يرجع اليه عام ١٦٧٠م.

وفي الوقت الحاضر تحولت هذه القلعة الى مزار سياحي هام بالمنطقة الداخلية بعد ان قامت وزارة التراث القومي والثقافة بتزيمها ، بسبب تأثرها بعض الشيء بفعل عوامل الطبيعة المختلفة ، حيث ترتادها افواج من السياح من مختلف بلدان العالم.

وبسبب ازدياد الاهمية السياحية للمنطقة كان لابد من تنميتها وتطويرها ومدتها بجميع الخدمات التي تحتاجها ، وبهذا فقد اخذت وزارات الخدمات المختلفة مد خدماتها كل في مجال اختصاصه ، وكان لوزارة الاسكان الشرف بان اخذت على عاتقها مسؤولية توفير المسكن الملائم صحيا واجتماعيا واقتصاديا للمواطنين المقيمين حول القلعة قبل البدء في ترميمها ، وازالة كافة المباني القديمة الملاصقة لها والتي كانت مهاجع لأسر العسكر وحرس القلعة ، اضافة الى السكان المقيمين في القرى المجاورة لها والذين لا تمكنهم دخولهم المتواضعة من توفير المسكن المناسب لأسرهم.

ويعتبر مشروع الوحدات السكنية الاجتماعية في منطقة جبرين من المشاريع الاسكانية المتكاملة في سلطنة عمان ، والتي قامت وزارة الاسكان بالاشراف على تنفيذها ، لتوفير الرعاية السكنية للمواطنين ، فهو يحتوي على ١٠٠ وحدة سكنية بالاضافة الى المرافق والخدمات الخاصة بها.

وقد جاءت التصميمات المعمارية لهذا المشروع منسجمة مع الطابع المعماري للقلعة بحيث تجمع بين اصالة الماضي وتفي بمتطلبات الحاضر بجميع احتياجاته ، وتساهم باضافة لمسة جمالية الى مظهر ذلك الحصن المهيّب مما جعل المشروع متميزا عن باقي المشاريع المنفذة.

أ) وصف المشروع:

يقع المشروع على بعد حوالي اثنين كيلو متر من تقاطع الطريق المؤدي الى قلعة جبرين وتقاطع الطريق الرئيسي الواصل بين ولايتي نزوى وعبري في مساحة تقدر بحوالي (٣٦٠٠٠٠٠) مترا مربعا . ويبعد الحد الامامي للموقع عن الطريق حوالي (١٥٠) مترا. هذا وقد روعي في اختيار الموقع ان يكون قريبا من قلعة جبرين ، مع عدم حجب الرؤية لزوايا النظر ، حيث ان المسافة القطرية بين الموقع والقلعة حوالي (٧٠٠) متر.

وقد تم وضع المساكن وعددها (١٠٠) مسكن بالموقع العام على شكل المفروكة الاسلامية والتي تقسم المساكن الى اربع مجموعات ، كل مجموعة تتكون من (٢٥) مسكنا تخدمها شوارع داخلية ، وتحوي مساحات فضاء لتكون مساحات خضراء كرثة ومتنفس للقاطنين بالمساكن.

أما المركز الرئيسي للمشروع فيحتوي على مسجد جامع ومجمعات تجارية ومجلس عام خاص بسكان الحي ، الى جانب مواقف السيارات التي تتسع لأكثر من مائة وسبعين سيارة ، بالاضافة الى حدائق عامة وفراغات لانشطة اجتماعية مستقبلية.

يحمي المشروع من الجانبين الشمالي الشرقي والشمالي الغربي ممر بعرض أربعة أمتار لمياه الامطار حتى لا تتسرب الى موضع المساكن ، وقد تم تغطية الممر في الجزء الاوسط منه بالحجر الطبيعي لحمايته من الامطار الغزيرة.

(ب) التصميم:

يتكون المسكن مما يلي:

- (١) غرفة المجلس الخاص بالضيوف بمساحة (٢١) مترا مربعا ملحق بها دورة مياه بمساحة ثلاثة امتار مربعة بالاضافة الى مغاسل أيدي.
- (٢) صالة معيشة داخلية تتوسط المسكن وترتبط بين المطبخ وغرف النوم بمساحة (٢٩) مترا مربعا.
- (٣) مطبخ مساحته (١١) مترا مربعا ملحق به مخزن مساحته ثلاثة امتار مربعة.
- (٤) غرفة نوم رئيسية مساحتها (١٦ر٥) مترا مربعا ملحق بها حمام داخلي مساحته (٣ر٥) مترا مربعا خاص برب الأسرة وزوجه.
- (٥) غرفتا نوم لافراد الأسرة الآخرين بمساحة كل منهما (١٥) مترا مربعا يتوسطهما حمام مساحته اربعة امتار مربعة.

(٦) أحتوى كل مسكن على شرفة وسلم يؤدي الى سطحه.

(٧) يحيط بكل مسكن سور من الطابوق الجيري المستخدم في بناء المسكن ، ويشتمل على بوابتين اماميتين أحدهما تسمح بدخول السيارات والاخرى خاصة بدخول وخروج الافراد وبوابة خلفية تحقق الاتصال بالجوار ومراكز خدمات المنطقة.

هذا وقد وضعت المساحات الداخلية بشكل يتناسب واحتياج الأسرة ، بحيث تكون حركة افرادها داخل المنزل سهلة ميسرة في اطار ما تتطلبه عادات وتقاليد أهل المنطقة. وتم تصميم المسكن بأسلوب يجعله قابلا للاضافات المستقبلية افقيا ورأسيا بحيث لا تؤثر على الواجهات الرئيسية ، كما روعي في التصميم الا تتجاوز نسبة البناء (٣٥%) من المساحة المخصصة ، بحيث يتوفر لدى الساكن مساحات داخلية مفتوحة تحيط بالمسكن يستخدمها كموقف لسيارته واطرافه احواض زهور او نافوره ، مما يساعد على تلطيف الجو علاوة على ما يضيفه من بهجة وراحة او لأي إستخدامات اخرى مفيدة له.

وصمم المبنى بطريقة الحوائط المزدوجة التي تفصل بينها عوازل حرارية لحفظ درجات الحرارة الداخلية لترشيد الطاقة واعتباره كذلك عازلا للصوت.

كما استخدم الطابوق الرملي (الجيري) بالوان جذابة وتصميم زخرفي اسفل الدراوي الخاصة بالمسكن لتتناسب والبيئة المحيطة بالمشروع.

ج) المسجد:-

يتسع المسجد لعدد من المصلين يصل الى (٦٦٠) مصلي ، ويتكون من الصحن الرئيسي بمساحة تصل الى (١٩٥) متراً مربعاً تعلوه قبة اسلامية ويتسع الصحن لعدد (٢٨٠) مصلي ، وبه محراب مغطى ببلاط السيراميك الفسيفسائي بألوان مناسبة ودواليب للمصاحف ملحق بايوان خارجي مسقوف بمساحة تصل الى (٧٠) متراً مربعاً يتسع لعدد (١٠٠) مصلي تقريباً . وقد زود بمحراب ثانوي يرتبط بصرح مفتوح تبلغ مساحته (٢٣٠) متراً مربعاً لاستخدامه عند زيادة عدد المصلين في الايام المزدحمة مثل ايام الجمع والاعياد والمناسبات الدينية ، محاط بأروقة مغطاة بأقواس اسلامية تتسع لأكثر من (٢٨٠) مصلي.

كما ان المسجد يحتوي على سبع دورات مياه بالاضافة الى اربعة حمامات للاستحمام وعدد من احواض غسيل الايدي ، إضافة الى اماكن للوضوء التي غطيت حوائطها بالسيراميك المزجج وارضياتها بالسيراميك الخشن ، وملحق بالمسجد غرفة لغسيل وتجهيز الموتى لها بوابة خارجية اضافة الى مدخل يؤدي الى المسجد.

وهناك مداخل جانبية بالاضافة الى المدخل الرئيسي الذي وضعت بجانبه المنارة التي يصل ارتفاعها الى حوالي (١٨) متراً مربعاً . كذلك يشتمل المسجد على مسكن بكامل مرافقه للامام المقيم بالمسجد ، اضافة الى مخزن وغرفة لاجهزة الكهرباء . كما يحيط بالمدخل الرئيسي من الجانبين من الناحية الداخلية دواليب لحفظ الاجذية وزود المسجد بمبردات كهربائية للمياه.

د) المحلات التجارية:-

تم تصميم المحلات التجارية على شكل ثلاثة أجنحة بينها مساحة مفتوحة يمكن اعتبارها مساحات خضراء مستقبلا . وتشتمل على (١٤) محلا تجاريا بمخازنها ، وبها أروقة مغطاة بأقواس ذات طابع اسلامي ومخارج جانبية للطوارئ ، كما أنها زودت بدورة مياه للعاملين بها.

وقد صممت واجهات المحلات التجارية على الطراز العماني العربي الاسلامي لتتماشى مع الشكل العام للمباني بالمنطقة والمشروع كله بصفة خاصة.

هـ) المجلس العام:-

نظرا للعادات الاجتماعية العمانية العريقة فقد تم اضافة مجلس عام للمشروع يستخدم في المناسبات الاجتماعية المختلفة . ويقع على مساحة قدرها (١٢٠) مترا مربعا ، ويتكون من صالة جلوس تتسع لعدد كبير من مرتاديه صممت بحيث تكون جيدة التهوية والاضاءة الطبيعية مع خدماتها من دورات مياه ومطبخ ملحق به مخزن لاعداد مستلزمات تلك المناسبات.

وصممت الواجهات الخاصة بالمجلس بحيث تكون متناسقة في شكلها المعماري مع باقي مباني المشروع من حيث الشخصية والتشطيبات المعمارية المختلفة ، وقد تم وضعه قريبا من المسجد لتزابط العلاقة بين المسجد والمجلس العام من الناحية الوظيفية الدينية والاجتماعية.

كذلك تم تخصيص مساحات مفتوحة كحدائق مستقبلية ومساحات خضراء بالاضافة الى مواقف للسيارات بعدد يكفي حاجة سكان المشروع وضيوفهم.

٢/٤ مشروع سوق نزوى الجديد *

تم انشاء السوق الجديد والاعمال المصاحبة له بنزوى كجزء من مشروع كبير الا وهو تحسين وتجميل مدينة وسوق نزوى ، وذلك بناء على توجيهات من صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم حفظه الله : ولقد تم تضمين ذلك في الخطة الخمسية الرابعة كجزء من الخطة الخاصة بالتطوير الحديث لسلطنة عمان ، حيث تم تنفيذ العمل تحت رعاية وزارة البلديات الاقليمية والبيئة . وقد بلغت تكلفة المشروع ما قيمته (١٨٠٠٠٠٠٠ ريال عماني (أي نحو ٤٥ مليون دولار امريكي).

لقد ركزت الخطة الخمسية الرابعة على التطوير والتحسين في المناطق الاخرى من السلطنة ، ومنها المنطقة الداخلية ، حيث كانت البداية بمدينة نزوى احدى العواصم القديمة لسلطنة عمان ، والتي ما زالت مدينة بارزة في المنطقة الداخلية تقع جغرافيا جنوب غرب مدينة مسقط وتبعد عنها حوالي ١٨٠ كم.

وتعتبر مدينة نزوى منطقة تجارية كبرى لتسويق الانتاج الزراعي بكافة انواعه ، وتعد مركز توزيع للمناطق الاخرى ، وكذلك سوق نشط للاسماك الواردة من الساحل الشرقي وللمنتجات الاخرى ، كما تشتمل على كثير من المكاتب الحكومية التي تتولى مسؤوليات اقليمية بجانب كونها المركز الاداري لولايات المنطقة الداخلية ، وقد تجسدت اهمية نزوى في اختيارها كأول مركز خارج العاصمة لتحظى بمشروع تجميلي ضخم.

* لقد حصل هذا المشروع على جائزة منظمة المدن العربية (جائزة المشروع المعماري) للدورة الرابعة (١٩٩٠ - ١٩٩٢م).

أ) وصف المشروع:-

ان الغرض من المشروع هو القيام بتطوير وتحسين سوق المدينة ، وتقديم احداث الخدمات والتسهيلات لسكان واهالي المنطقة ، ولقد كان من الاهمية بمكان عند اجراء مثل هذه المشروعات ان يؤخذ في الاعتبار المحافظة على تراث وتقاليد وعادات المنطقة ، مع اضافة لمسات فنية معمارية جديدة تمشى وروح العصر . وعليه فقد رأت الوزارة ضرورة اجراء دراسة وافية تأخذ في الاعتبار مفهومها واضحا وعميقا ينسجم مع الانشطة المختلفة للسوق ، وذلك قبل ان يشرع في التصميمات ، ولهذا فقد اجريت زيارة ميدانية لمعرفة وتأسيس فكرة عن كل الانشطة الاساسية في السوق بما في ذلك دراسة عامة تتعلق بكيفية احضار السلع المختلفة الى السوق ، والاماكن التي تجلب منها البضائع من اجل تسويقها ، وكيف يتم الاتجار في البضائع بالجملة والتجزئة ، وكذلك انواع التسهيلات المتوفرة في المحلات والاكشاك المختلفة . كما أن السوق الشرقي القديم (الخاص بمنتجات البيع بالجملة) والسوق الغربي (الخاص بتجارة الفضة والتجارة العامة) اللذين يجاوران السوق الجديد تم تطويرهما تحت رعاية وزارة التراث القومي والثقافة لتنسجم جميعها مع بعضها البعض خاصة وأنها تقع ضمن المناطق الاثرية.

ومن الجدير بالذكر انه بينما كان يتم انشاء السوق الجديد فقد استمرت الانشطة التجارية للسوق دون انقطاع في سوق مؤقت تم انشاؤه حتى لا تتأثر الحركة التجارية.

ب) تصميم وتخطيط السوق الجديد:-

لقد أخذ بنظر الاعتبار مجموعة من العوامل المتشابكة والمتداخلة فيما يتعلق بالتخطيط والتصميم والمواد المستخدمة واساليب الانشاء الخاصة بالسوق الجديد ، ونذكر فيما يلي أهمها:-

ج) شروط اساسية:

تتبع أهمية سوق نزوى من انه مركز تجاري اقليمي ومركز سياحي قومي ، حيث تعتبر المدينة مركزا هاما للتجارة ويزورها عدد كبير من الناس من كافة مناطق السلطنة. والسوق مفتوح على مدى سبعة ايام في الاسبوع ، مع ايام اساسية للسوق في صباح يومي الخميس والجمعة . ولقد تمت دراسة احصائية لمعرفة أنشطة السوق المختلفة خلال شهري فبراير ومارس عام ١٩٨٨ م ، حيث تمحضت عن ما يلي:

- يتم بيع الفواكه والخضروات والاسماك واللحوم والدواجن والبيض والحبوب بالتجزئة.
- يتم عمل مزادات للمواشي والاسماك والخضروات.
- يتم بيع الفاكهة والخضروات والتمور بالجملة.
- يتواجد مقاصف ومطاعم ومحلات لبيع الحلوى العمانية.
- هناك محلات لبيع الملابس والاقمشة والاحذية والفضيات.
- هناك اماكن بالسوق لبيع البرسيم واخرى لبيع مواد البناء والاثاث والسجاد.

د) مباني السوق وانشاءاته:

كانت تجري جميع أنشطة السوق باستثناء (محلات بيع اللحوم والحبوب والاحذية والفضيات) في مبان مؤقتة في اماكن مكشوفة ، حيث كان ينقص هذه المرافق الاستعدادات الضرورية وامكانية الحركة وخدمات الكهرباء والمياه.

وكان يتم تصريف جزء من الانشطة (مثل بيع الفواكه والخضروات والدواجن والبيض) من الشاحنات وسيارات النقل الكبيرة في المنطقة.

هـ) مخطط المبنى:

لقد تأثر تخطيط السوق الجديد بوظيفة وعمل السوق القديم وتقاليده ، حيث يعد السوق القديم جزءا متما للسوق الجديد الذي سيلعب دورا هاما في مجال الحركة التجارية في المنطقة . وقد روعي عند اعداد التصميمات لهذا السوق متطلبات التجار بصفة عامة لعرض منتجاتهم بالطرق التقليدية المعروفة ، كما ان التصميم والمقياس والشكل والالوان الخاصة بالسوق الجديد قد تم استلهامها من مباني سوق نزوى العريق وتراث وتقاليد وانظمة البناء العماني.

ومن أهداف السوق الرئيسية تسهيل عملية التجارة لكل من البائع والمشتري ، مع توفير كافة خدمات البلدية المطلوبة للمحافظة على نظافة مثل هذه المرافق الحيوية على الدوام.

و) سوق الخضروات والفاكهة:

يعتبر سوق الخضروات والفاكهة اكبر مبنى في السوق بمسطح ارضي اجمالي قدره (٤٢١٠) مترا مربعا مشيد على ثلاثة مستويات . ويضم هذا المبنى اماكن لبيع البضائع بالجملة التي تحضرها الشاحنات ، وصالة تجارية كبيرة بها (٨٤) تبريزة مفتوحة ذات مساحات مختلفة للبيع . ويوجد بالمبنى مقصف لتقديم المرطبات والوجبات الخفيفة ، كما خصصت برادات لحفظ المنتجات لفترة طويلة . وقد زودت الصالة التجارية بوحدات تبريد مركزي للمساعدة في ابقاء درجة الحرارة الداخلية حوالي ٣٠ درجة مئوية ، الأمر الذي يضمن حفظ الفواكه والخضروات طازجة حتى في اشد شهور الصيف حرارة ، الى جانب مراوح شفط في السقف.

اما مكاتب الادارة والمحلات الموجودة في طابق الميزانين فقد زودت بوحدات تبريد منفصلة ، ويحتوي المبنى على خمسة عشر مدخلا في جوانبه الاربعة . وقد تميزت هذه المداغل بابراج في الأروقة الخارجية وبابواب خشبية ذات طرز تقليدية . وقد ركبت فوق هذه الابواب وحدات ستائر هوائية للمحافظة على برودة الصالة المكيفة . وكل المحلات والتبريزات مزودة بالكهرباء والمياه كل على حدة ، وتضاء عمرات المشاة من نوافذ علوية.

(ز) سوق اللحوم:

حل سوق اللحوم الجديد محل مجموعة من المباني المؤقتة التي تنقصها بعض الشروط الصحية . ويقع هذا المبنى بين البوابة رقم (٢) والبوابة رقم (٣) من سور السوق مقابل سوق الخضروات والفواكه . ويحتوي هذا المبنى على اثني عشر دكانا ذات مساحات مختلفة مفتوحة على صالة كبيرة ذات ارتفاع عال ، وقد تم تخصيص مكان لتفريغ اللحوم التي غالبا ما تجلب من مسلخ مدينة نزوى او من خارج المنطقة بواسطة الشاحنات . ويوجد كذلك محلان لبيع الدجاج والبيض ، كما يوجد مقصف لتقديم الوجبات الخفيفة الذي يشكل قلب الصالة المركزية ، ويوجد كذلك مكان لتخزين معدات وملابس العاملين.

المبنى محاط من جوانبه الثلاثة بممرات مفتوحة ، ويشكل الجانب الرابع جزءا من السور الخارجي للسوق ، والصالة بالمبنى مكيفة بوحدات تكييف مركزي ، بينما المحلات بها تسهيلات لوحداث تكييف مستقلة ، وتوجد ستائر هوائية للمحافظة على برودة المبنى.

ح) سوق الاسماك:

نظرا لوقوع مدينة نزوى بعيدا عن الساحل فانه يتم غالبا احضار الاسماك الطازجة الى المدينة بواسطة شاحنات مبردة من القرى الساحلية ، وفي السابق كان سوق الاسماك يقام في مظلة مكشوفة في ظل ظروف صحية غير ملائمة . وقد تم تشييد السوق الجديد في حيز يقع ما بين البوابة رقم (٣) والبوابة رقم (٤) ، ويحتوي هذا المبنى على جناح للبيع بالجملة . وبجانب هذا الجناح خصصت صالة للبيع بالمفرد ووفرت تبريزات لعدد (١٦) وحدة على مجموعتين في وسط الصالة . كما توجد احواض لتنظيف الاسماك في كل طرف من الصالة ، وخصصت اماكن لوضع ثلاثيات للتخزين على احد الجوانب . وهناك اربعة مداخل على جانبي الصالة ، وقد تم استخدام البلاط الصيني في الارضيات والتبريزات حتى تسهل صيانتها ، وتباع الاسماك الجافة خارج الصالة المغلقة ، حيث خصصت لها اماكن على طول الممرات الخارجية وتم تزويدها بخزانات لحفظ الاسماك الجافة . وتتم تهوية الاماكن الداخلية بواسطة مراوح سقف ، وتغطي نوافذ المبنى بشبك من السلك المانع للذباب.

ط) سوق التمور:

تعتبر مدينة نزوى مركزا رئيسيا لصناعة وانتاج التمور ، حيث يوجد بالمدينة مصنع لهذا الغرض ، وسوق التمور عبارة عن صالة كبيرة بارتفاع ستة امتار مع مساحة ارضية مقسمة سطحيا بفواصل من بلاط الارضيات لتوفير (٣٤) حيزا . ويتم تفريغ التمور على المنصات بواسطة السيارات . ويشكل هذا المبنى جزءا من السور المحيط بالسوق ويقع مجاورا للبوابة الجنوبية ويحيط به ممرات خارجية . وتتم تهوية صالة البيع بواسطة مراوح سقف . كما تغطي نوافذ المبنى بشبك من السلك المانع للذباب.

ي) سوق الحرفيين:

كانت مهن الاعمال الحرفية كالحداذة والسمكرة وغيرها تمارس بطريقة غير منظمة في جزء من وسط المدينة ، ولهد فقد كان في مقدمة اهتمامات الوزارة المحافظة على مثل هذه المهن العريقة وتطوير اسلوب عملها ، وذلك بايجاد وتخصيص مواقع ملائمة لها طبقا لمتطلبات كل مهنة على حده ، حيث خصص لها مبنى متكامل بالسوق الجديد . ويحتوى هذا المبنى على عدد (١٠) محلات لمختلف الحرف ، الى جانب الخدمات الضرورية المتعلقة بهذه المهن كحجرة للاسعافات الاولية وتوابعها.

ك) مبنى الحلوى العمانية والمخبز:

تعد الحلوى العمانية من الصناعات التقليدية القديمة بالسلطنة والتي تحافظ عليها الاجيال ، ولتشجيع هذه الصناعة والعاملين بها فقد روعي تخصيص احد المباني لهذه الغاية ، وبالإضافة الى ذلك يحتوي المبنى على مكان لبيع الخبز ومقصف ، والمبنى مجهز بكافة التوصيلات الضرورية الخاصة بالمياه والكهرباء.

ل) مبنى المطعم وملحقاته:

شيد هذا المبنى ليقدم خدمات مختلفة وهو عبارة عن ثلاثة طوابق تشتمل على مايلي:

١- مطعم كبير.

٢- شقتين لموظفي السوق.

٣- مرافق عامة.

يتكون المطعم من طابقين حيث يفتح مدخله الرئيسي على فناء السوق ومدخل فرعي يفتح الى الخارج ، وبه خدمات متكاملة مثل حجرة المطبخ ودورات مياه عامة وبه

صالة رئيسية للرجال في الطابق الأرضي واخرى للعائلات في الطابق الأول مع شرفة خارجية تطل على فناء السوق . وتفتح احدى واجهات المبنى على فناء السوق وتحتوي على اربعة مقاصف بمقاسات مختلفة ، ولكل واحد منها مكان للتخزين وبها تجهيزات للتكييف . اما الطابق الأول للمبنى فيحتوي على اربعة محلات ومقصف وتفتح جميعها الى الخارج ، وتوجد شقتان لسكن موظفي السوق.

(م) السور الخارجي للسوق وسوق العيد:

يمتزج السوق الجديد بالصيغة المعمارية التاريخية للمدينة المتمثل في نوعية الجدران العالية التي تبلغ سبعة امتار في المتوسط وذات المحيط الضخم ويحتوي هذا السور (والذي يمتد بطول اكثر من ٢٠٠ متر) على اربعة بوابات ضخمة ذات ابواب من الخشب المنقوش بالطريقة التقليدية . وقد استعمل في طلاء السور مادة الصاروج حتى ينسجم مع قلعة نزوى الشهيرة التي تم تجديدها وهي مادة تصنع محليا عن طريق حرق طبقات من الطين في محارق كبيرة وقودها جذوع النخيل ومن ثم يتم خلط الطين المحروق بالرماد لانتاج مسحوق ممتاز يستعمل كطلاء على الجدران . وتم تشييد بوابة ضخمة تؤدي الى ساحة القلعة وهي مستوحاة من معمار الحصون . وتحتوي هذه البوابة على مقصف بالطابق الأرضي ، وغرفة لعرض الصناعات التقليدية بالطابق الأول ، كما انه ومن خلال سطح البرج يستطيع الفرد مشاهدة معالم وسط مدينة نزوى . ولقد تم بناء اربعة ملاصقة للسور لثستخدم كسوق وتعتبر الاضاءة الموجهة الى سور السوق والمنعكسة على البوابات ذات تأثير جذاب ليلا.

(ش) مباني الخدمات:

دعما لانشطة التجارة الاساسية في السوق فقد تم انشاء عدد من مباني الخدمات التي تشمل على ما يلي:

- دورات مياه عامة للرجال.
 - دورات مياه عامة للنساء.
 - سكن للخبراء بجوار احدى البوابات.
 - مبنى عام للنفايات الى جانب حجرات للنفايات في كل مبنى.
- وتشتمل دورات المياه العامة على تسهيلات للاشخاص المعوقين.

ع) توصيلات المجاري:

تم توصيل شبكة مجاري السوق بالشبكة الرئيسية المؤدية الى محطة معالجة مياه المجاري التي تقع على بعد (٤٠٠) متر جنوب السوق.

ف) الاعمال الخارجية:

تعلق أهمية كبرى على مناطق التداول الخارجي للسوق الجديد ، حيث انه يوجد غالبا نشاط اكثر في الاماكن العامة عما يجري داخل البنايات الخاصة بالافراد ، ولقد وضع في الاعتبار عملية اختلاط وامتزاج المركبات والمشاة المترجلين والتجار والبائعين المتجولين مما أدى الى الملامح والصور التالية:

- ١- لكل بناية طريق مظلل حول محيطها مع وجود ابراج مفتوحة للاشارة الى المداخل ، كما تم تزويد المخارج بعلامات (معمارية) في الطرق لتسمح بسهولة حركة المارة من كل مبنى الى المناطق المجاورة.
- ٢- تم استعمال الممرات المنحدرة (اينما كان ذلك ممكنا) بدلا من الدرج وذلك من أجل تسهيل حركة المعوقين او كبار السن وكذلك الحمالين الذين يستعملون عربات اليد.

- ٣- توجد مقاعد مشيدة من الحجر وكذلك وحدات بيع المشروبات وثلاجات الماء البارد وصناديق القمامة في الاماكن المناسبة في جميع انحاء منطقة السوق.
- ٤- هناك منطقة في ساحة السوق مخصصة كلياً لاستعمال المشاة ، وتم الاحتفاظ ما امكن باشجار النخيل الموجودة.

تحيط بسوق الخضروات والفواكه شبكة من طرق الخدمة ، حيث توجد طرق تصل الى كل المباني ، اذ ان المدخل والمخرج الرئيسي للخدمة هو البوابة رقم (٤) مع طريق مسفلت يصل حتى مناطق التحميل والتفريغ في الاجنحة المختلفة ، كما رصفت بقية الطرق ببلاط متداخل لمساعدة المارة والمشاة في السوق ، وقد خصصت اماكن لوقوف السيارات خارج السوق تتسع لوقوف اكثر من (٤٠٠) سيارة.

ص) المواد:

تم اختيار المواد بصفة عامة لتكون مواد قوية واقتصادية في نفس الوقت ، حيث تم استعمال مادة الصاروج لطلاء السور الخارجي كما اسلفنا الذكر ، كما استعملت مواد مشابهة في اللون لطلاء مباني السوق من الخارج حتى تكون منسجمة مع مادة الصاروج.

استعملت الابواب والاطارات المحوفة في داخل المباني ، و الابواب الخشبية التقليدية من الخارج ، أما النوافذ من الالمونيوم ومثبتة على اطارات خشبية ، وفي المباني غير المكيفة فقد استخدم بلاط (الكسترا) المنقوش ، وتم تزويد جميع الاسقف بمادة مانعة لتسرب المياه ، كما تم استخدام الحجر الجيري المتوفر بالمنطقة في المقاعد المنتشرة في منطقة المشروع.

الفصل الخامس

التعاون الاقليمي والعربي والدولي والمساعدة التقنية المطلوبة

يتعرض هذا الفصل بايجاز الى التعاون على المستوى الاقليمي والعربي والدولي مبينا المساعدة التقنية التي يمكن أن يقدمها المجتمع الدولي للسلطنة.

١/٥ التعاون الاقليمي والعربي:

أ- التعاون على مستوى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية:

يتم تعاون سلطنة عمان مع دول مجلس التعاون فيما يتعلق بالاسكان في اطار التنسيق والتعاون الشامل الذي تتبناه دول مجلس التعاون ممثلا في امانتها العامة لمجلس وزراء الاسكان وقد صدر بهذا الخصوص عدة مراسيم سلطانية وقرارات من المجلس الأعلى لدول الخليج العربية.

ب- التعاون العربي:

يتم التعاون العربي من خلال عضوية السلطنة ومشاركتها في مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب (جامعة الدول العربية) الذي يعمل على تنسيق وتوفير أفضل الخدمات الاسكانية لجميع مواطني الدول العربية.

٢/٥ التعاون الدولي والمساعدة التقنية المطلوبة:

تتعاون السلطنة ممثلة في وزارة الاسكان مع منظمات الامم المتحدة ذات العلاقة بالمأوى مثل مركز المستوطنات البشرية والاسكوا.

وتتطلع السلطنة الى التعاون التقني الدولي لمساعدتها في بلورة وتخطيط قطاع المأوى وادارته ووضع قاعدة المعلومات اللازمة له . ويعتقد أن هناك مجالا واسعا لنشاطات التعاون التقني التي يمكن تقديمها للسلطنة في المحاور التالية:

أ) المؤسسات والادارة:

- تقييم احتياجات التدريب وتنمية القوى البشرية في وزارة الاسكان بخاصة وقطاع المأوى بعامة.
- تقييم المشاريع والبرامج الاسكانية.
- اعادة تنظيم الهياكل العامة للقطاع.

ب) تخطيط المستوطنات البشرية:

- تخطيط استعمالات الأراضي.
- تخطيط وتنمية المدن الجديدة.

ج) الاقتصاد والمالية:

- اقتصاديات الاسكان وتحليل السوق.
- تمويل الاسكان.
- إقتصاديات صناعة التشييد ومواد البناء.

د) العلوم الاجتماعية:

- الجوانب الاجتماعية للاسكان.
- مسوحات اجتماعية / ابحاث ودراسات.

هـ) الدراسات ونظم المعلومات:

- نظم المعلومات وادارة البيانات (تنمية قاعدة المعلومات الاسكانية).
- اعداد الدراسات والبحوث المتعلقة بقطاع الاسكان مثل:
- أولويات الانفاق في قطاع الاسكان والمرافق العامة ذات العلاقة.
- حصر القدرات الوطنية في مجال الاسكان والانشاءات (مكاتب الخبرة الاستشارية وشركات المقاولات ، والكفاءات الهندسية).

الفصل السادس

الخلاصة

- في ضوء ما تقدم فانه يمكن حصر أهم النتائج التي تم الوصول اليها فيما يلي:
- ١- لا توجد مشكلة ملحة للأراضي والاسكان في السلطنة مثل بقية الدول النامية ، اذ تقوم الدولة بمنح الأراضي للمواطنين اضافة الى بناء المساكن وتقديم منح غير مستردة وقروض بدون فوائد . وكذلك تدعم بنك الاسكان العماني الذي يوفر قروضا للاسكان متفاوتة في نسب فائدتها وفق فئات الدخل الشهري للمقترض.
 - ٢- تنتهج السلطنة اللامركزية في ادارتها لقطاع الاسكان ، حيث اعطيت الصلاحيات لادارات الاسكان في المناطق الاقليمية لمنح قطع الأراضي السكنية لمستحقيها من المواطنين ، بالاضافة الى انتهاء اجراءات البيع والشراء المتعلقة بالسجل العقاري وتسهيل نقل الملكية من شخص لآخر دون الرجوع الى المركز . وقد صدر في ذلك عدد من القرارات الوزارية . كما يتم اشراك لجان البلديات في ابداء الرأي بالمخططات التفصيلية للمناطق.
 - ٣- تشجع السلطنة صناعة مواد البناء وتدعمها ، اذ تقدم لها القروض الميسرة كغيرها من الصناعات ، وتعطي أولوية للمقاولين الذين يستخدمون المواد المصنعة محليا . كما وضعت قائمة بمواصفات مواد البناء.
 - ٤- تجنبا لازدواجية تمويل الاسكان للافراد بين القطاعين العام والخاص فقد تم وضع التشريعات التي تحول دون امكانية الشخص الاستفادة من احدى جهات التمويل الاسكاني ان يستفيد من جهة أخرى . ومن أهم تلك التشريعات:

- قانون المساكن الاجتماعية لسنة ١٩٧٧م وتعديلاته.
- لائحة المساعدات السكنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٨٧/١٦٨ وتعديلاتها.
- لائحة القروض السكنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٩١/٥٠ وتعديلاتها.
- ٥- لا تتبع السلطنة نظام تحديد الاجارات كنوع من المساعدة المالية كما لا تقدم مساعدات مالية الى البلديات والمحافظات بهدف مساعدة الفقراء في الحصول على سكن ، بل تسلم المساعدات المالية مباشرة للمتفعين على شكل مساكن.
- ٦- يتم وضع الخطط الخمسية لمساعدة الفقراء وذوي الدخل المحدود في الحصول على تمويل اسكاني وتحسين وضعهم الاسكاني الراهن.
- ٧- لا تتبع السلطنة نظام استرداد تكلفة البنية التحتية سواء عن طريق استخدامها أو عن طريق الضرائب.
- ٨- يتركز الجهد الحكومي في تطوير التخطيط ونظم توزيع الأراضي والاطار المؤسسي والتشريعي وتوفير التمويل الملائم وتنشيط دور القطاع الخاص في انشاء المساكن.
- ٩- لتنظيم الأراضي وتوزيعها واستحقاق الأراضي الحكومية وتنظيم المباني والاسكان الاجتماعي ورسوم التسجيل العقاري صدرت عدة مراسيم سلطانية وقرارات وزارية.
- ١٠- يساعد وزارة الاسكان وبنك الاسكان العماني في تنشيط حركة الاسكان في السلطنة بعض المؤسسات الحكومية والخاصة التي تقدم قروضا اسكانية لموظفيها حسب استحقاقهم بدون فوائد.
- ١١- تتعدد الوحدات الحكومية التي تعنى بانشطة تطوير وتحسين البيئة الحضرية والتنمية العمرانية وتحسين وتجميل المدن.

١٢- بذلت الحكومة ولازالت جهودا مقدرة للمحافظة على البيئة والحد من التصحر والتملح وخاصة في ساحل الباطنة ومحافظة ظفار ممثلة في وزارتي موارد المياه والبلديات الاقليمية والبيئة ، حيث وضعت اللوائح واصدرت القرارات الوزارية واتخذت الكثير من الاجراءات المناسبة ذات العلاقة.

١٣- ارتفعت اسعار البناء فوق المتوسط والممتاز بشكل عام في معظم ولايات السلطنة ، في حين تذبذبت اسعار شراء البناء في غالبية تلك الولايات أو حافظت على ثباتها النسبي.

١٤- هناك بعض المعوقات والمشاكل لا زالت تواجه قطاع الاسكان بشكل عام.

١٥- تقوم السلطنة باعداد الخطط الخمسية للاسكان والتي تشتمل على الاهداف والاجراءات والسياسات والتحديات والمشاكل والمتطلبات المؤسسية ومتطلباتها من الاستثمارات . كما تم وضع معايير التخطيط العمراني والخطط العمرانية للمدن ، وانشاء نظام المعلومات الجغرافية . بالاضافة الى دعم تمويل قطاع الاسكان وتشجيع صناعة مواد البناء وتوفيرها ، ومحاولة وضع قاعدة للبيانات السكانية واسقاطات السكان.

١٦- هناك مشروعان رائدان قامت بهما السلطنة في مجال الاسكان ومرافقه هما مشروع الوحدات السكنية الاجتماعية في جبرين ، ومشروع سوق نزوى الجديد بالمنطقة الداخلية.

١٧- تتعاون السلطنة في مجال المأوى والاسكان مع دول مجلس التعاون الخليجي ومع مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب (جامعة الدول العربية) ومع منظمات الأمم المتحدة كالاسكوا والهائيتات . وتعول السلطنة على المساعدة التقنية الدولية في مجالات عدة.

١٨- تبلغ الكثافة العامة للسكان في السلطنة (٦ر٥) فرد/كم^٢ وترتفع في محافظة مسقط الى (١٤١) فرد/كم^٢ ، ومنطقة الباطنة (٤٥) فرد/كم^٢ عام ١٩٩٣م ، اذ يتركز فيهما معا نحو (٥٥٪) من جملة سكان السلطنة.

١٩- شكل سكان الريف نحو (٢٨ر٣٪) من مجمل سكان السلطنة البالغ عددهم (٢٠١٨ر٠٧٤) فردا عام ١٩٩٣م.

- ٢٠- شكلت البيوت المملوكة نحو (٨٠٪) من جملة مساكن السلطنة.
- ٢١- تزود نحو (٣٦٪) من المساكن المسكونة المبنية من المواد الثابتة بالشبكة العامة للمياه ، (٢٠٪) منها عن طريق الشبكة غير الموصلة ، كما تضاء حوالي (٨٦٪) منها بالشبكة العامة للكهرباء.
- ٢٢- بلغ متوسط عدد الافراد بالغرفة (١٩٦) فردا عام ١٩٩٣ م ، ومتوسط عدد الافراد بالمسكن (٧٢٢) فردا ، ومتوسط عدد الأسر بالمسكن (١٠٢) أسرة . وتحتوي نصف مساكن السلطنة على ثلاث غرف معيشية أو أقل.
- ٢٣- شكلت الاستثمارات في قطاع الاسكان (التكوين الرأسمالي في الاسكان) نحو (١١٩٪) من جملة التكوين الرأسمالي في السلطنة ، وحوالي (٢٠٪) من الناتج المحلي الاجمالي لعام ١٩٩٤ م كما شغل قطاع التشييد (شاملا الاسكان) قرابة (١٠٧٧٠٣) من العاملين العمانيين والوافدين الذين شكلوا نحو (١٦٪) من جملة العاملين في سوق العمل العماني البالغ عددهم (٦٧٠٢٧٥) عاملا عام ١٩٩٣ م . هذا وقد استثمر القطاع الخاص في الاسكان نحو (٧٧٦) مليون ريال عماني عام ١٩٩٤ م والتي شكلت نحو (٣٠٤) من جملة استثمارات القطاع الخاص في جميع القطاعات الاقتصادية البالغة (٢٥٥٦) مليون ريال عماني.
- ٢٤- يشكل النفط والغاز الطبيعي العمود الفقري لايرادات السلطنة ، اذ تعتمد عليه الايرادات الحكومية (٧٨٢٪) والصادرات (٧٦٤٪) والناتج المحلي الاجمالي (٣٧٢٪) عام ١٩٩٤ م.

قائمة المراجع

- ١- اللجنة العليا لتخطيط المدن.
- ٢- بنك الاسكان العماني.
- ٣- مجلس التنمية - الامانة العامة ، خطة التنمية الخمسية الرابعة (١٩٩١ - ١٩٩٥م)، يوليو ١٩٩١م.
- ٤- وزارة التنمية ، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٩٩٣م.
- ٥- وزارة التنمية ، الكتاب الاحصائي السنوي ، الاصدار (٢٣) ، اكتوبر ١٩٩٥م
- ٦- وزارة البلديات الاقليمية والبيئة ، الاستراتيجية الوطنية لحماية البيئة العمانية (المسودة النهائية) ، المجلد الأول ، فبراير ١٩٩٣م.
- ٧- وزارة البلديات الاقليمية والبيئة.
- ٨- وزارة الاسكان.
- ٩- وزارة التجارة والصناعة.
- ١٠- وزارة الصحة.
- ١١- وزارة موارد المياه.

الملاحق

- (١) أعضاء لجنة اعداد التقرير الوطني.
- (٢) خارطة لسطنة عمان.
- (٣) بعض التعريفات الاسكانية.
- (٤) المناطق الادارية والولايات.
- (٥) التخطيط العمراني والسياسة العامة لتخطيط المدن.
- (٦) مقاييس ومواصفات مواد البناء.
- (٧) عدد اباحات البناء الجديدة الصادرة في بلدية مسقط خلال الاعوام (١٩٩١-١٩٩٤م) حسب المديریات والاستعمال.
- (٨) صور لمشروعي الوحدات السكنية الإجتماعية في منطقة جبرين وسوق نزوى الجديد.

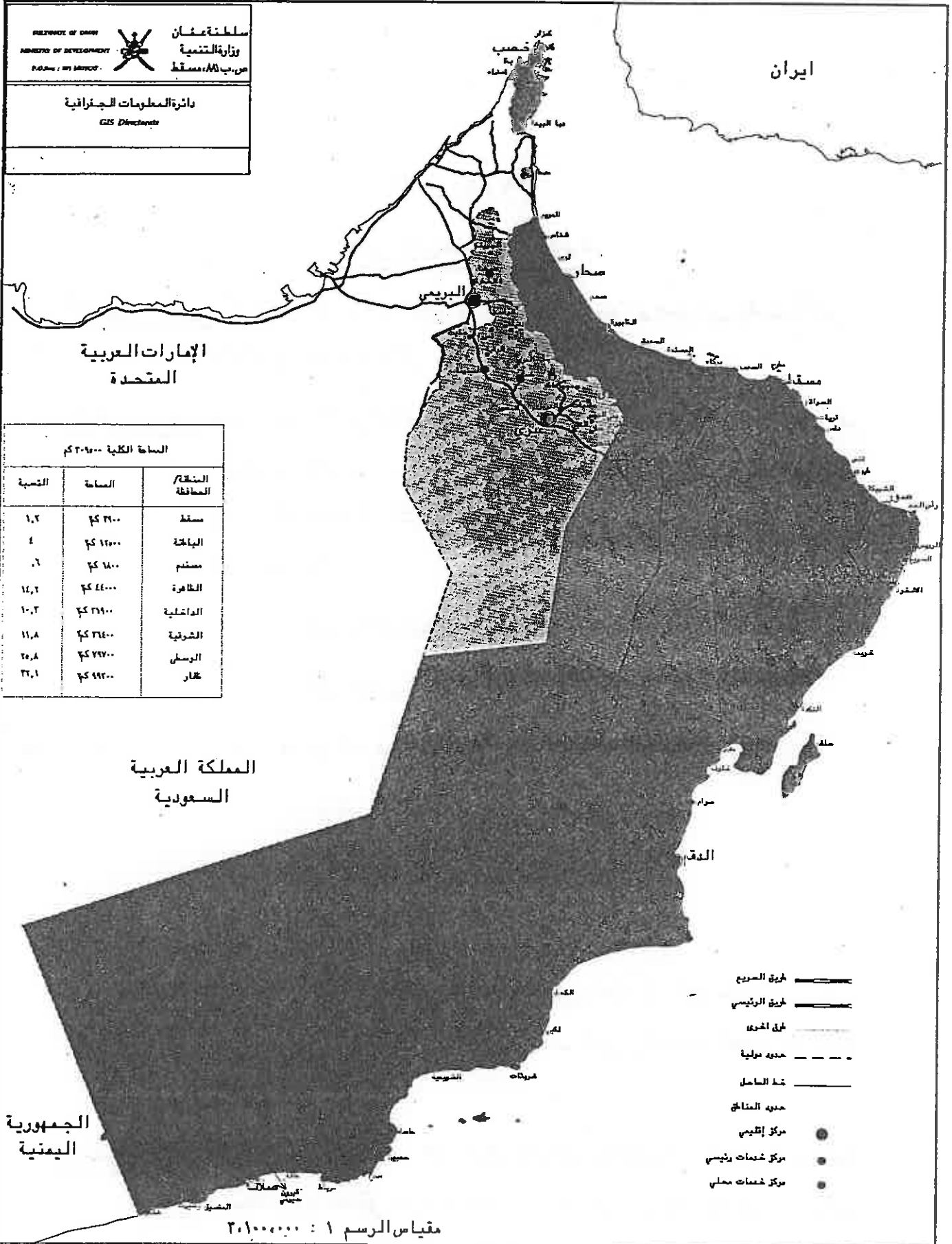
الملحق رقم (١)

أعضاء لجنة أعداد التقرير الوطني

رئيسا	وكيل وزارة الاسكان	- سعادة/ سعيد بن ناصر المسكري
نائبا للرئيس	مدير عام مشروعات الاسكان	- الفاضل/ محمد بن حمد المسروري (وزارة الاسكان)
عضوا	مدير عام تخطيط المدن والمساحة	- المهندس/ سالم بن سعيد الغتامي (وزارة الاسكان)
عضوا	مدير عام شئون الولايات	- السيد/ سعيد بن ابراهيم البوسعيدي (وزارة الداخلية)
عضوا	مستشار وزير التجارة والصناعة للشؤون التجارية.	- الفاضل/ زاهرب ن مبارك بن تيسير النوبي (وزارة التجارة والصناعة)
عضوا	مدير عام بنك الاسكان العماني	- الفاضل/ محمود بن محمد عمر بهرام (بنك الاسكان العماني)
عضوا	مدير عام الشؤون الفنية	- المهندس/ خالد بن محمد عمر بهرام (بلدية مسقط)
عضوا	مدير عام تنمية القطاعات الخدمية	- الفاضل/ أحمد بن راشد المعمرى (وزارة التنمية)
عضوا	مدير عام تنمية المجتمعات المحلية	- الفاضل/ سالم بن مبارك الريامي (وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل)
عضوا	نائب مدير عام الشؤون الفنية	- المهندس/ علي بن سالم الحسيني (وزارة البلديات الاقليمية والبيئة)

- المهندس/ سالم بن محمد بن علي العفاني
(اللجنة العليا لتخطيط المدن)
عضوا مدير دائرة السياسات والأسس العمرانية
- الفاضل / ماجد بن سعيد المحروقي
(وزارة الاعلام)
عضوا مدير المطبوعات والنشر
- الفاضل/ عبدالعزيز بن علي الشنفرى
(غرفة تجارة وصناعة عمان)
عضوا عضو مجلس الإدارة
- سمو السيدة/ دعد بن شهاب آل سعيد
(جمعيات المرأة العمانية)
عضوا رئيسة جمعية المرأة العمانية بمسقط
- الدكتور/ علي بن سالم الحارثي
(جامعة السلطان قابوس)
عضوا كلية الهندسة
- المهندس/ حامد بن علي
(بلدية ظفار)
عضوا المدير التنفيذي لبلدية ظفار
- السيدة/ ابتهاج بنت حمود بن نصر البوسعيدى
(وزارة الشؤون الإجتماعية والعمل)
عضوا نائبة مديرة الجمعيات النسائية الثقافية

سلطنة عمان



الملحق رقم (٣)

بعض التعريفات الاسكانية

المسمى السكاني: كل مدينة أو قرية أو موقع للبدو (يؤمه البدو الرحل من وقت لآخر ولو لم يتواجد به مساكن ثابتة).

الحضر: يعتبر حضرا كامل ولايات مسقط ، مطرح ، بوشر ، السيب ، ومراكز الولايات الاخرى ، وكذلك كل مسمى سكاني ثابت يبلغ عدد سكانه (٢٠٠٠) نسمة أو اكثر شريطة ان يتوفر فيه على الأقل ثلاث من الخدمات الاساسية التالية:

- مدرسة اعدادية أو ثانوية.
- كهرباء من الشبكة العامة.
- مركز صحي حكومي.
- خطوط الهاتف.
- مكتب بريد.

الريف: يعتبر كل مسمى سكاني بخلاف ذلك ريفا.

الفيللا: هي وحدة سكنية مستقلة تتكون من طابق واحد أو اكثر متصلين بسلم داخلي ويحيط بها عادة سور خارجي يضم المبنى والمساحة المحيطة به والتي قد تكون حديقة.

المسكن العربي: يتكون المسكن العربي من عدة غرف ومرافق متلاصقة أو متجاورة تتخللها فسحة سماوية تشكل جزءا لا يتجزأ من المسكن . ويحيط بها سور خارجي . وهو معد أصلا لسكن أسرة واحدة.

المسكن القروي: يتكون المسكن القروي من غرفة أو أكثر متلاصقة ، أو متجاورة قد تكون محاطة كلياً أو جزئياً بسور خارجي . ويكون المسكن القروي غالباً مبنياً من الطين والخشب وأحياناً من الاسمنت . كما قد يكون كل جزء منه مبنياً من مواد تختلف عن المواد المستخدمة في اجزائه الأخرى.

العريش/الصندقة: العريش مسكن مقام من الخشب أو العيدان أو القش أو سعف النخيل . أما الصندقة فهو مسكن مبني بشكل مرتجل وغالباً ما يكون داخل سور بناء قيد الانشاء أو مجاور لهذا البناء بهدف إقامة أسرة أو فرد يتولى حراسة البناء أو العمل به.

الغرفة: كل حيز مسقوف محاط بجدران تستخدم للاكل أو النوم أو الجلوس من قبل أفراد الأسرة والخدم والضيوف . ولا يحسب من ضمن الغرف كل من المطبخ والمخزن والممرات والليوان ، وكذلك الغرف التي تستخدم لتربية الحيوانات والدواجن ومواقف السيارات.

حيازة المسكن: مقابل عمل : اذا كانت جهة العمل تقوم بتوفير السكن لمن يعمل لديها سواء كانت هذه الجهة حكومية أو خاصة وسواء اكان المسكن ملكاً لها أو تقوم هي بدفع الايجار للمالك الأصلي.

ايجار : في حالة اشغال المسكن (مفروشا أو خاليا) مقابل بدل ايجار يدفع من قبل الاسرة بالذات.

الملحق رقم (٤)

المناطق الادارية والولايات

الولاية WILAYAT	المنطقة REGION
Muscat	١- مسقط MUSCAT (CAPITAL)
A'Seeb	السيب
Muttrah	مطرح
Bausher	بوشر
Al Amirat	العامرات
Quriyat	قريات

Sohar	صحار	٢- الباطنة
A ' Rustaq	الrustaq	AL BATINAH
Shinas	شناصر	
Liwa	لسوى	
Ssham	صحم	
AL Khabourah	الخابورة	
AL Suwaiq	السويق	
Nakhl	نخل	
Wadi Al Ma' awil	وادي المعاول	
AL Awabi	العوابي	
AL Masna' ah	المصنعة	
Barka	بركاء	
Khasab	حصب	٣- مسندم
Bukha	بغا	MUSANDAM
Diba	دبا	
Mad' ha	مدحا	
Al Buraimi	البريمي	٤- الظاهرة
Ibri	عبري	
Mahdha	محضة	
Yanqul	ينقل	
Dhank	ضنك	

Nizwa	نزوى	٥- الداخلية
Samail	سمائل	A ' DAKHLIYA
Bahla	بهلاء	
Adam	ادم	
Al Hamra	الحمراء	
Manah	منح	
Izki	ازكي	
Bid Bid	بدبد	
Sur	صور	
Ibra	ابراء	A ' SHARQIYA
Biddiya	بديّة	
Al Qabail	القابل	
Al Mudhaibo	المضيبي	
Dima Wa ' Tayeen	دماء والطائين	
Al Kamil Wa Al Wafi	الكامل والوافي	
Jalan Bani Bu Ali	جعلان بني بو علي	
Jalan Bani Bu Hassan	جعلان بني بو حسن	
Wadi Bani Khalid	وادي بني خالد	
Masirah	مصيرة	
Haima	هيما	٧- الوسطى
Muhut	محوت	
A ' duqm	الدقم	
Al Jazer	الجازر	

Salalah	صلالة	٨- ظفار
Thumrait	ثمرت	
Taqah	طاقه	
Marbat	مرباط	
Sadah	سدح	
Rakhyut	رخيوت	
Dhalkut	ضلكوت	
Muqshin	مقشن	
Shaleem and AL Halaniyat Island	شليم وجزر الحلاقيات	

الملحق رقم (٥)

التخطيط العمراني والسياسة العامة لتخطيط المدن

اطار اعداد السياسة العامة لتخطيط المدن:

اعتمدت اللجنة العليا لتخطيط المدن الاطار العام لاعداد السياسة العامة لتخطيط المدن وذلك بموجب القرار رقم (٨٩/٣٣) المتخذ في اجتماعها الرابع لعام ١٩٨٦م المنعقد بتاريخ ٢٥/٦/١٩٨٦م . هذا وقد تم عرض التقرير على مجلس الوزراء الموقر الذي وافق عليه بجلسته (رقم ٨٨/٥) المنعقدة بتاريخ ٢٩ مارس ١٩٨٨م وتم التصديق على القرار بالجلسة (رقم ٨٨/٦) المنعقدة بتاريخ ٥ أبريل ١٩٨٨م . وفيما يلي نص قرار اللجنة:-

اطار اعداد السياسة العامة لتخطيط المدن

أولاً : احكام عامة

مادة (١): يتم اعداد السياسة العامة لتخطيط المدن وفقاً لاطار يراعى فيه الشمول والترابط ويحدد:

- (أ) الاهداف المطلوب تحقيقها.
- (ب) أنواع الخطط العمرانية المطلوبة لتحقيق هذه الاهداف.
- (ج) اسلوب تنفيذ هذه الخطط.

ثانياً : أهداف السياسة العامة لتخطيط المدن

مادة (٢): تهدف السياسة العامة لتخطيط المدن - بصفة أساسية - الى خلق العناصر اللازمة للبيئة الطبيعية والمحافظة عليها بحيث تكون جذابة ومؤثرة خلال المدى البعيد.

ثالثا : أنواع الخطط العمرانية

مادة (٣): يتم اعداد الخطط العمرانية من قبل الجهات المعنية بالتخطيط العمراني في مناطق السلطنة المختلفة وفق الاطار العام للسياسة العامة لتخطيط المدن وفي ضوء الاهداف المحددة في خطة التنمية الاقتصادية للدولة وحسب المستويات الأربعة التالية:

أ) المستوى الأول: خطة عمرانية وطنية تعد على أساس تحقيق التناسق بين الخطط العمرانية الاقليمية للمناطق المختلفة بحيث يراعى النمو المتوازن لجميع أرجاء السلطنة.

ب) المستوى الثاني: خطط عمرانية اقليمية لجميع مناطق السلطنة يتم فيها تحقيق الترابط بين التخطيط لاستخدامات الأرض وبين التخطيط الاقتصادي وتراعى فيها أهداف الخطة العمرانية الوطنية .. ، وعلى ان يعتمد في تحديد المناطق التخطيطية بما هو وارد في القرار رقم (٨٨/٣) الصادر عن اللجنة العليا لتخطيط المدن. **

ج) المستوى الثالث: خطط لتعمير المدن والقرى التي تقع داخل كل منطقة ، تأخذ في الاعتبار أهداف كل من الخطة الوطنية العمرانية والخطة الاقليمية للمنطقة المعنية واحتمالات التوسع في المستقبل.

د) المستوى الرابع: خطط عمرانية للمناطق المحلية تتناول اجزاء معينة من بعض المدن أو القرى ، بهدف إيجاد الحلول لما قد يواجه هذه المناطق من صعوبات او مشاكل وتوفر هذه الخطط مخططات تفصيلية للعمران الجديد . كما تضمن المحافظة على المناطق ذات الاهمية الخاصة من ناحية البيئة أو التراث القومي.

** تم اعتماد التقسيم الاداري للسلطنة بموجب المرسوم السلطاني رقم (٩١/٦) ليشتمل على ثمان مناطق وذلك بتصنيف منطقة الوسطى كمنطقة تخطيطية جديدة الى جانب المناطق المعتمدة سابقا وهي مسقط ، ظفار ، الباطنة ، الشرقية ، الداخلية ، الظاهرة ، ومسندم ، وسيتم تعديل القرار وفقا لذلك.

مادة (٤): يتم استطلاع آراء الأهالي حول خطط تعمير المدن والقرى التي تقع داخل كل منطقة (المستوى الثالث) بالطريقة المناسبة التي يحددها الوزير المختص بالتخطيط في تلك المنطقة.

مادة (٥): يتم تجميع ومراجعة كافة السياسات والأسس المتبعة حالياً للتنمية العمرانية واستخدامات الأرض ، واعداد أسس معمارية موحدة لتخطيط المدن تتفق مع متطلبات البيئة والطابع الحضاري الاسلامي والمحافظة على التراث القومي ، وذلك للعمل بهذه السياسات والأسس عند اعداد الخطط التفصيلية المختلفة.

رابعا : أسلوب تنفيذ الخطط العمرانية

مادة (٦): تقوم الجهات المختصة بالتخطيط باعداد خطط المناطق التخطيطية السبع المحددة بالقرار رقم (٨٨/٣) الصادر عن اللجنة العليا لتخطيط المدن وخطط المدن والقرى في ضوء السياسة العامة لتخطيط المدن وخطة التنمية المعتمدة ووفق الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية ومع مراعاة البيئة الطبيعية والحضارية.

وفي سبيل ذلك تتولى هذه الجهات ، بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية ، اعداد الدراسات اللازمة في هذا الشأن.

مادة (٧): تقوم الامانة الفنية للجنة العليا لتخطيط المدن بمراجعة خطط المناطق السبع المشار اليها والمعدة من قبل الجهات المختصة بالتخطيط والتنسيق فيما بينها ، كما تقوم باعداد الخطة الوطنية للتنمية العمرانية من واقع خطط المناطق بحيث يتم عرضها على اللجنة العليا لتخطيط المدن واعتمادها من قبل مجلس الوزراء.

مادة (٨): يراعى عند اعداد الخطط وفقا للمستويات الأربعة المذكورة التنسيق التام مع الجهات الحكومية المسؤولة عن خدمات البنية الاساسية والمرافق العامة والقطاعات الاخرى باعتبار انها تتولى اعداد الخطط القطاعية المختلفة وفق الاطار المحدد لخطة التنمية

الاقتصادية ، وهذه الخطط القطاعية يجب ان تتوافق مع متطلبات الخطط العمرانية وفقا للمستويات السالف الاشارة اليها.

مادة (٩): تقوم اللجنة العليا لتخطيط المدن بالتأكد من ان الخطط على المستويات الاربعة قد تم اعدادها وفقا للسياسات والاجراءات المعتمدة.

مادة (١٠): تتولى الجهات المختصة في الدولة تنفيذ الخطط العمرانية المعتمدة وعليها تقديم تقارير الى الامانة الفنية للجنة العليا لتخطيط المدن حول سير التنفيذ.

مادة (١١): تتابع الامانة الفنية للجنة العليا لتخطيط المدن تنفيذ الخطة مع الجهات المختصة وترفع تقارير دورية الى اللجنة تضمنها على الاخص ما يصادف التنفيذ من معوقات عملية أو مالية.

مادة (١٢): تقوم اللجنة العليا لتخطيط المدن باعادة النظر بالخطط والبرامج المتبعة في التخطيط في ضوء المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية وكذلك ما تسفر عنه نتائج تنفيذ الخطة.

مادة (١٣): يتم انشاء وحدات لتنسيق التخطيط بين الجهات المسؤولة عن التخطيط العمراني وبين الوزارات التي تشمل برامجها الانمائية استخدامات الأرض ، والوزارات المسؤولة عن المرافق العامة مع ايجاد وسيلة لتنظيم تبادل البيانات والمعلومات بين مختلف هذه الجهات.

مادة (١٤): تتولى اللجنة العليا لتخطيط المدن اعداد النظم اللازمة لحفظ المعلومات المتعلقة باستخدامات الأرض للاستفادة منها من قبل كافة الوزارات والجهات الحكومية المعنية.

مادة (١٥): يجوز للجنة العليا لتخطيط المدن ان تعد ، من واقع الخطط العمرانية التي تعرض عليها تصوراتها عن الخطة الاستثمارية التي تراها مناسبة لتنفيذ هذه الخطط وذلك تمهيدا لرفعها الى المجالس المختصة لدراستها واتخاذ التوصية المناسبة بشأنها واعتمادها من مجلس الوزراء.

الملحق رقم (٦)

مقاييس ومواصفات مواد البناء

قامت المديرية العامة للمواصفات والمقاييس بانجاز عدد من المواصفات في قطاع مواد البناء وهي كالآتي:-

اسم المواصفة	مواصفة قياسية عمانية (م.ق.عم) رقم	م
الطابوق الاسمنتي سابق الصب	١٩٧٧/١م	١
بلاط الأرضية الاسمنتي	١٩٧٧/٣م	٢
رمال البناء المستخرجة من المصادر الطبيعية	١٩٧٨/٤م	٣
الاسمنت البور تلاندي العادي	١٩٧٩/٧م	٤
طرق اختبار الاسمنت - الاختبارات الكيميائية	١٩٧٩/٢٥م	٥
الخرسانة - تعيين مقاومة الانضغاط لمكعبات الاختبار	١٩٨٠/١٣م	٦
الحصى (الزلط) المعدني والرمال والمواد المألثة - أخذ العينات	١٩٨١/١١م	٧
طرق اختبار الاسمنت - الاختبارات الفيزيائية	١٩٨١/٢٦م	٨
الحصى (الزلط) المستخرج من المصادر الطبيعية المستخدم في صناعة الخرسانة.	١٩٨٢/٢م	٩
الحصى (الزلط) المعدني والرمال والمواد المألثة - تعيين التصنيف والتحليل بواسطة المناخل.	١٩٨٢/١٢م	١٠
الحصى (الزلط) المعدني والرمال - تعيين الطين والغرين (الطمي) والأتربة.	١٩٨٢/٣٦م	١١

م	مواصفة قياسية عمانية (م.ق.عم) رقم	اسم المواصفة
١٢	١٩٨٣/٣٧ م	الحصى (الزلط) المعدني والرمال - تعيين المتانة.
١٣	١٩٨٣/٣٨ م	الحصى (الزلط) المعدني - تعيين نسبي الكلوريد والكبريتات.
١٤	١٩٨٣/٣٩ م	الحصى (الزلط) المعدني - تعيين قيمة التفتت وقيمة العشرة في المائة مواد ناعمة وقيمة البري (الحك).
١٥	١٩٨٣/٤٠ م	الطوب الرملي الجيري.
١٦	١٩٨٣/٤١ م	طرق اختبار الطوب الرملي.
١٧	١٩٨٤/٤٢ م	الجير الحي والجير المطفأ عالي الكالسيوم.
١٨	١٩٨٤/٥٠ م	طرق الاختبارات الطبيعية للجير.
١٩	١٩٨٥/٨٢ م	طرق أخذ عينات الجير الحي والجير المطفأ.
٢٠	١٩٨٥/٩٤ م	طرق الاختبارات الكيميائية للجير (تقدير المواد غير الذاتية والاكاسيد المتحدة).
٢١	١٩٨٦/١٢١ م	الخرسانة جاهزة الخلط.
٢٢	١٩٨٩/١٨٠ م	الاختبارات الكيميائية للجير - تقدير أكسيدي الكالسيوم والمغنسيوم والكبريت الكلي وثاني أكسيد الكربون

الملحق رقم (٧)
عدد اباحات البناء الجديدة الصادرة في بلدية مسقط خلال الاعوام
(١٩٩١م - ١٩٩٤م) حسب المديرية والاستعمال

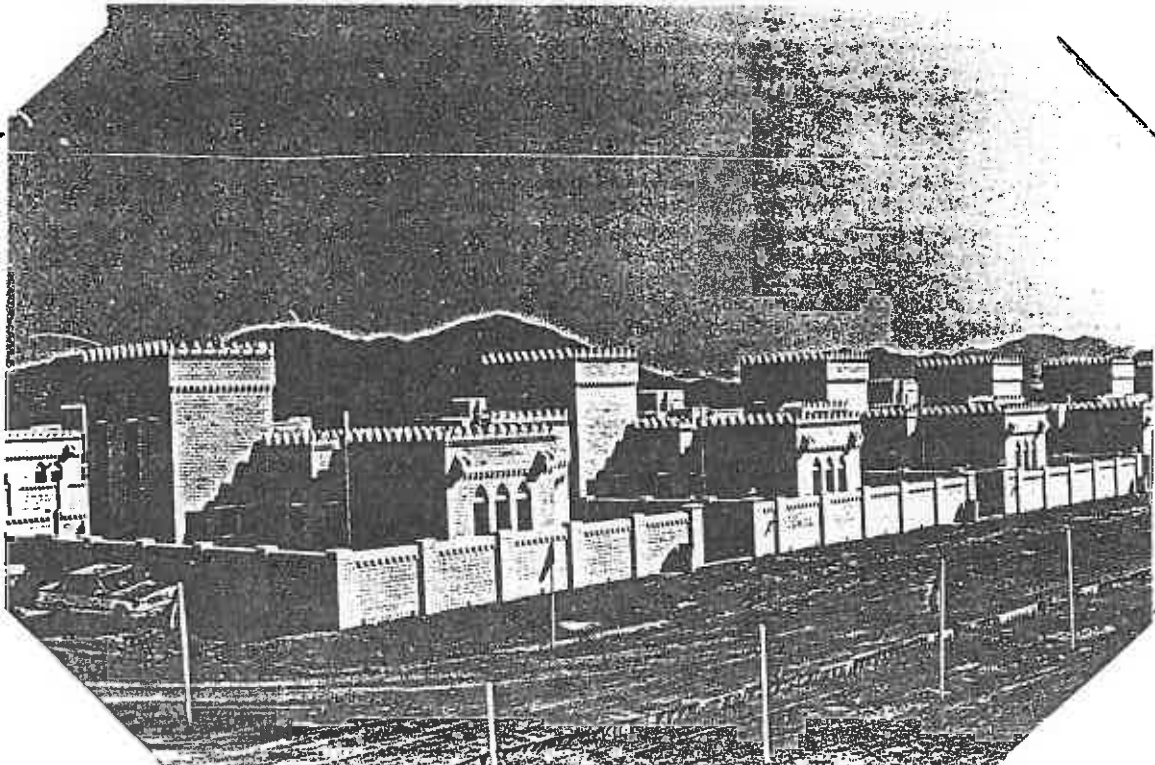
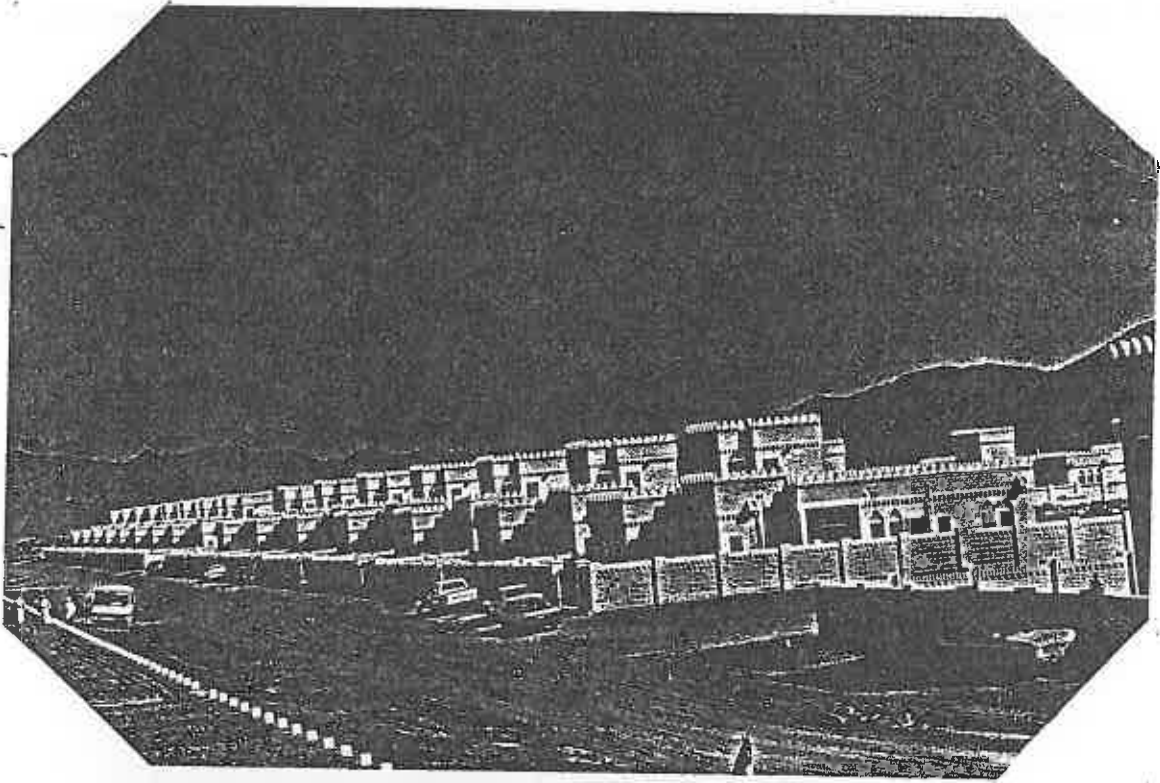
المديرية	الاستعمال العام	سكنية	تجارية	حكومية	اخرى	المجموع
مطرح الكري	١٩٩١م	١٥٠	٢٦	١	١٣	١٩٠
	١٩٩٢م	١٨٨	٣٩	٧	١٨	٢٥٢
	١٩٩٣م	١٧٥	٢٧	٦	١٤	٢٢٢
	١٩٩٤م	٢٠٤	٢٥	٣	٥٠	٢٨٢
بوشر	١٩٩١م	٨٠٠	٢٦	٤	١٩	٨٤٩
	١٩٩٢م	٧٤٩	٣٧	٦	٢١	٨١٣
	١٩٩٣م	٥٨٢	٣٣	٦	٢٤	٦٤٥
	١٩٩٤م	٥٧٩	١٢	٦	٣٥	٦٣٢
السيب	١٩٩١م	٧١٢	٣٧	٤	٢٧	٧٨٠
	١٩٩٢م	٩٧١	٣٢	٤	٣٠	١٠٣٧
	١٩٩٣م	٩٤٩	٤٠	٢	٣١	١٠٢٢
	١٩٩٤م	٩٠٨	٣٠	٦	٧٨	١٠٢٢
العامرات	١٩٩١م	٨٧	٤	-	١	٩٢
	١٩٩٢م	٨٢	١	١	٥	٨٩
	١٩٩٣م	١٣١	٤	١	٢	١٣٨
	١٩٩٤م	١٢٧	٢	٣	١٠	١٤٢

۲۹	۱	۱	۱	۲۶	۱۹۹۱م	قریات
۷۲	۳	۱	۳	۶۵	۱۹۹۲م	
۵۲	۸	۲	۳	۳۹	۱۹۹۳م	
۴۸	۴	۳	-	۴۱	۱۹۹۴م	

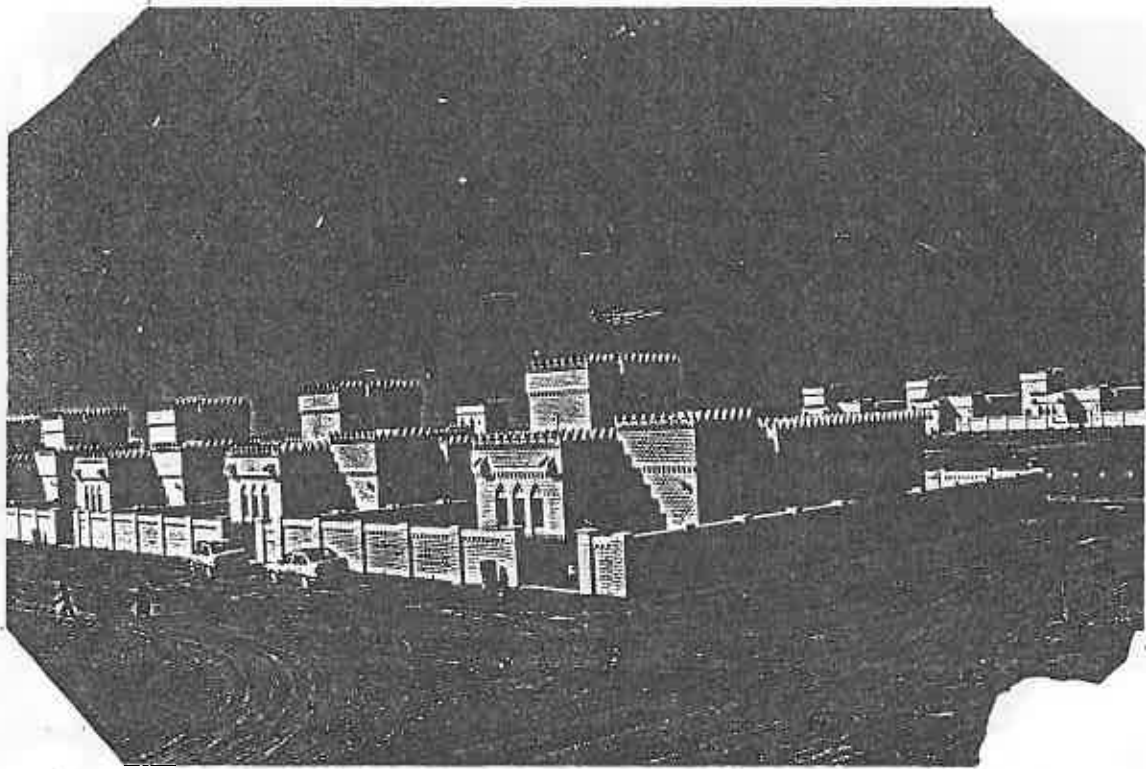
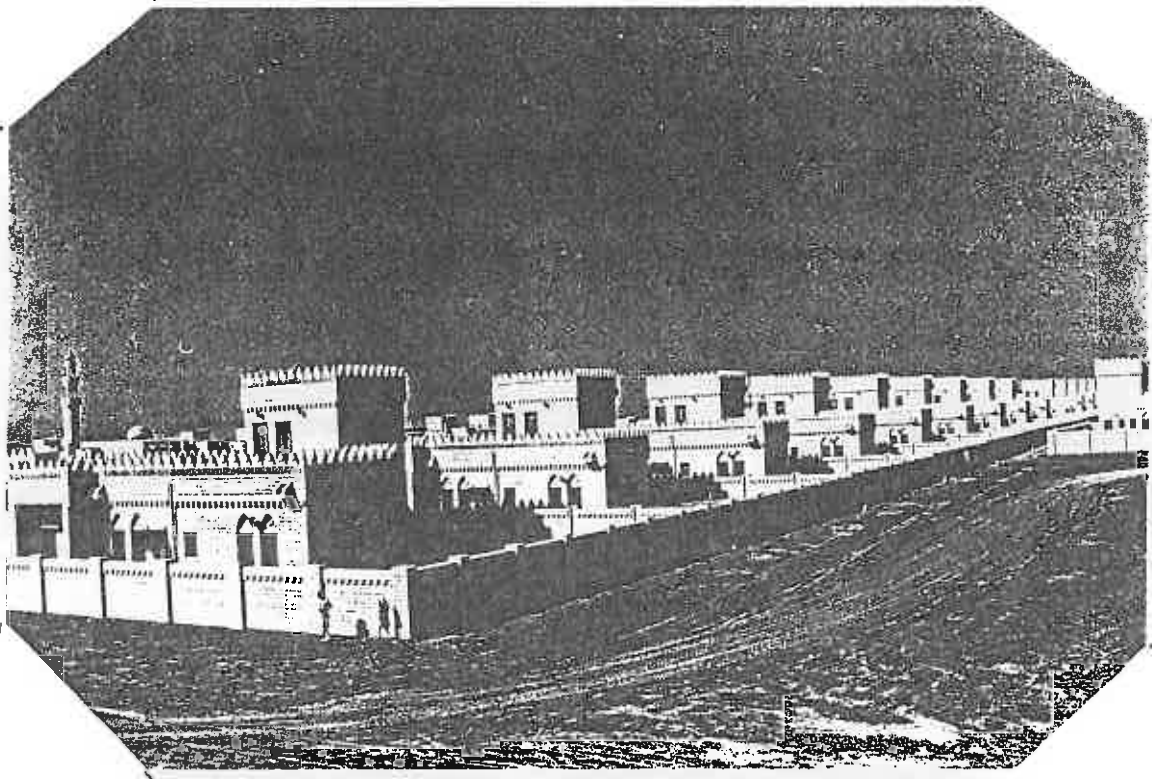
المالحق رقم (٨)

صور لمشروع الوحدات السكنية الإجتماعية في منطقة
جبرين وسوق نزوى الجديد

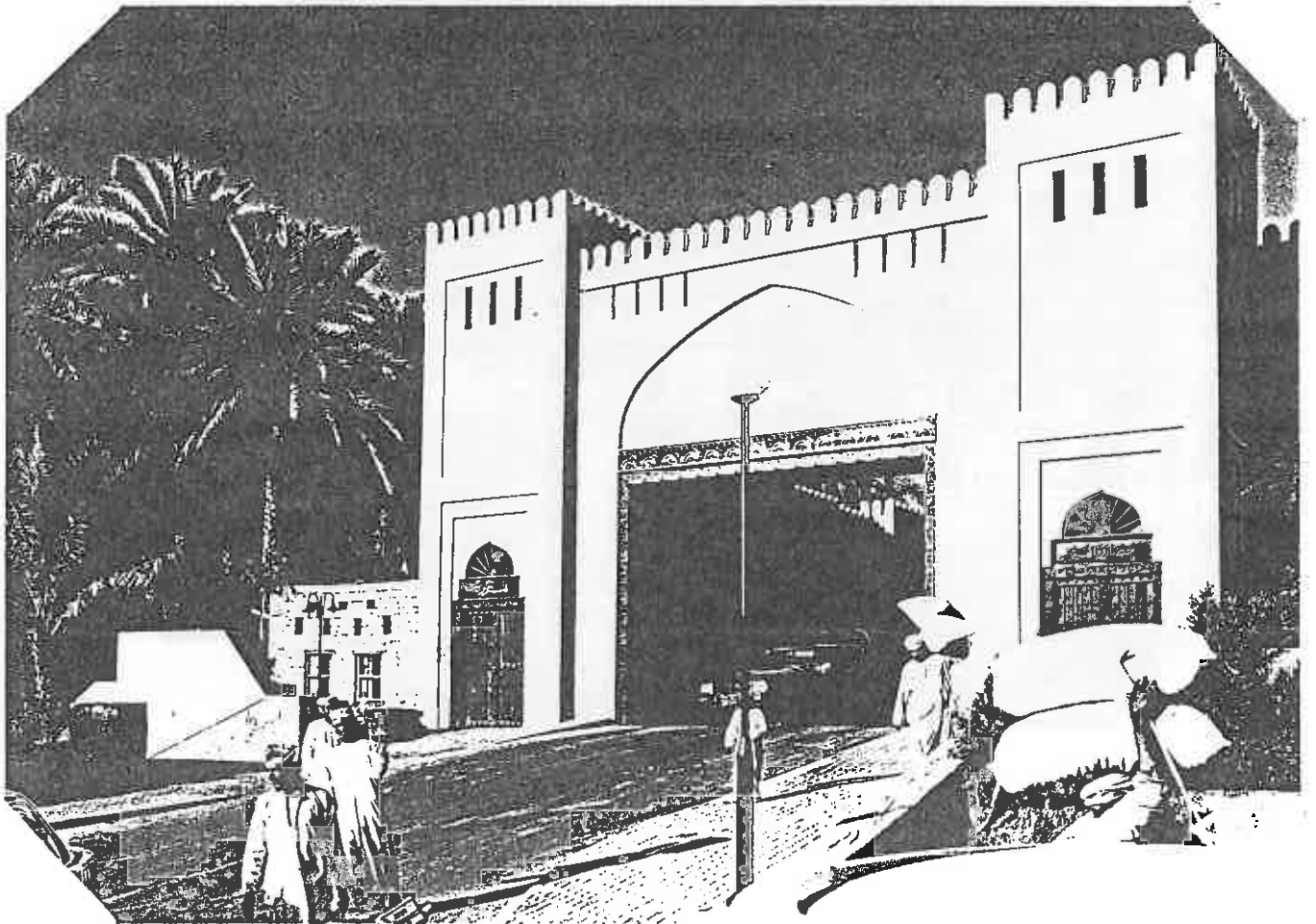
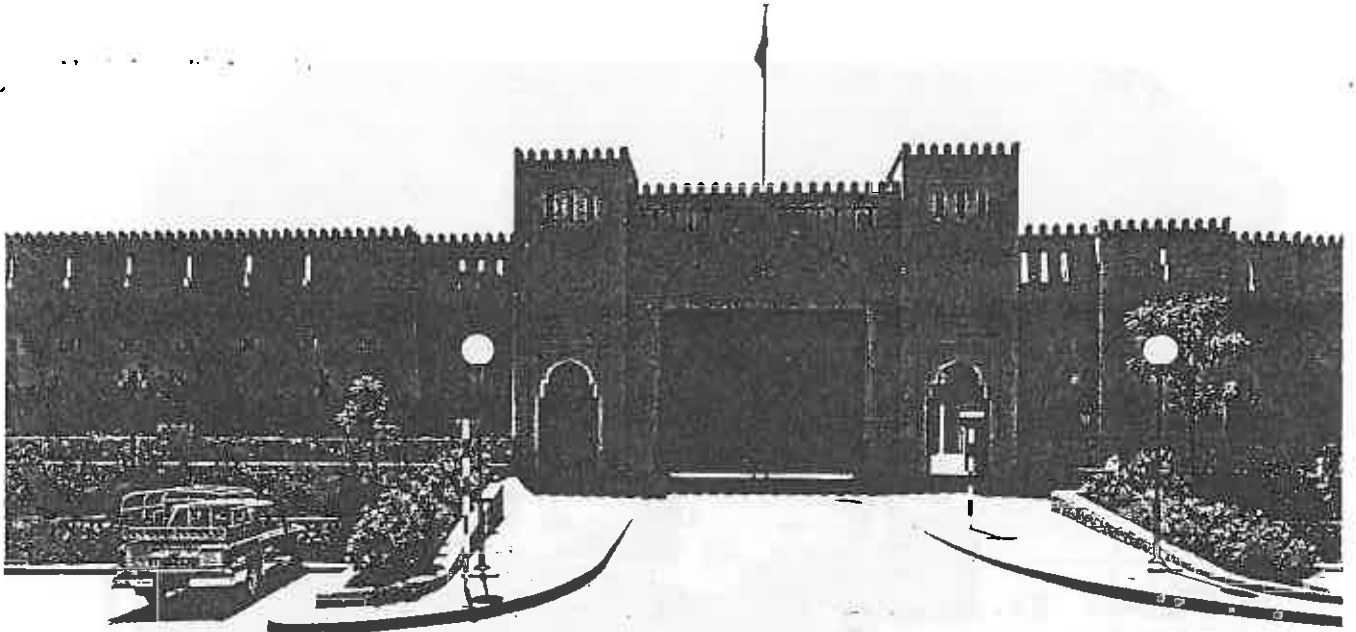
صور لمشروع الوحدات السكنية الإجتماعية في منطقة جبرين



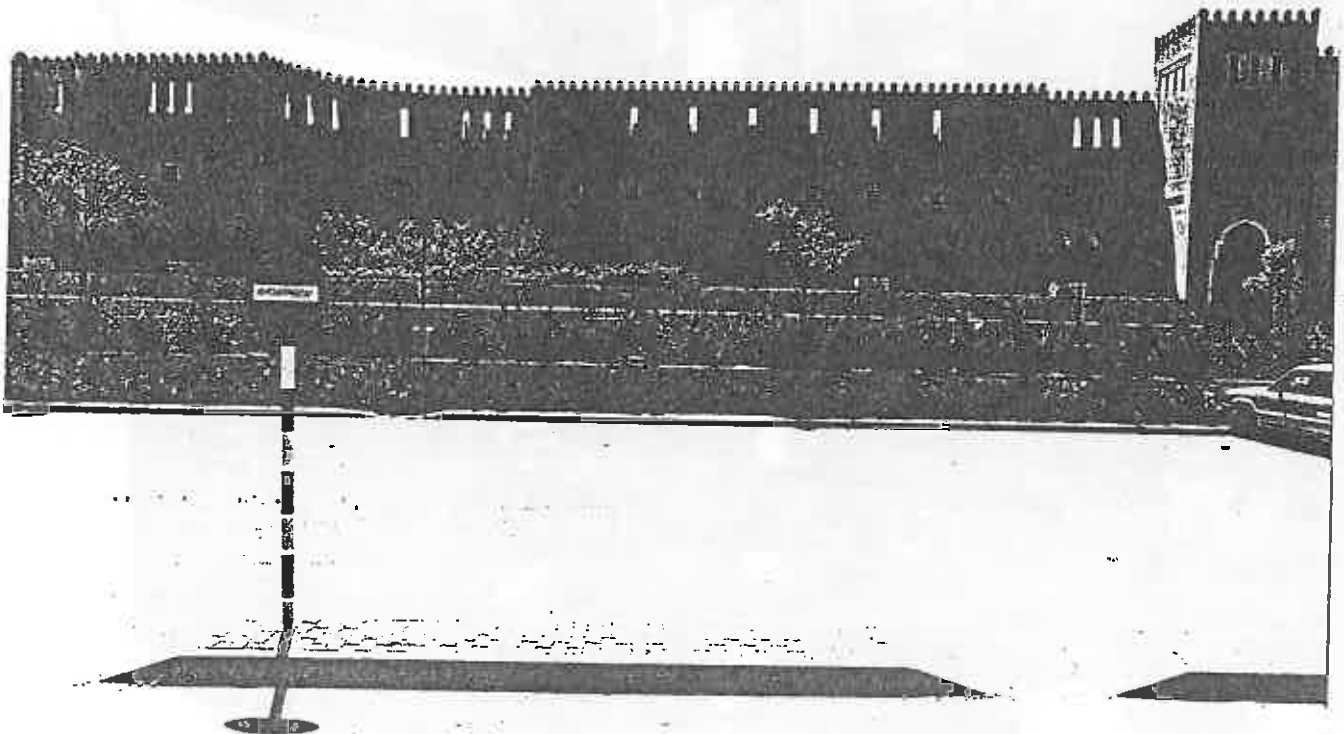
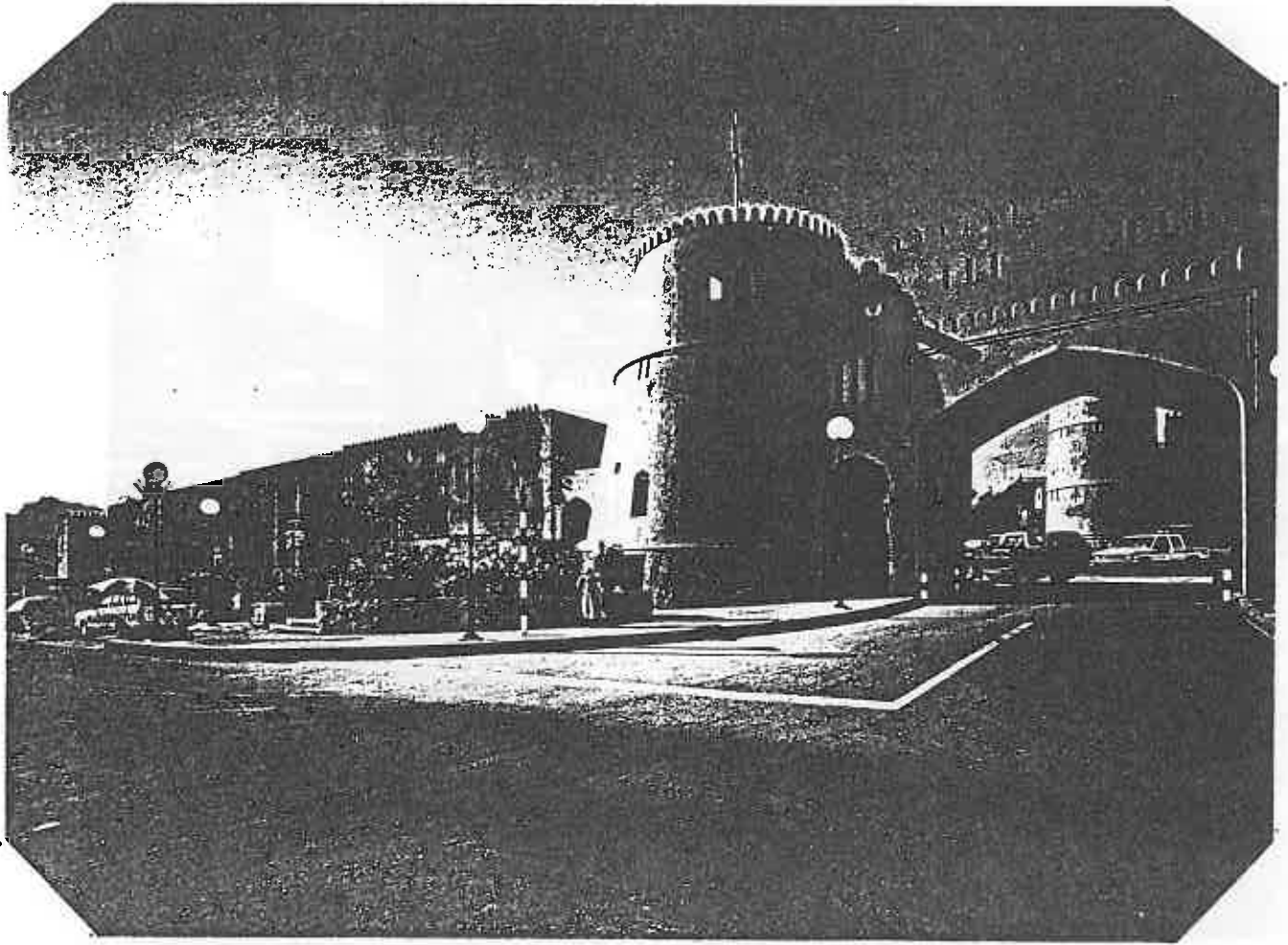
صور لمشروع الوحدات السكنية الإجتماعية في منطقة جبرين



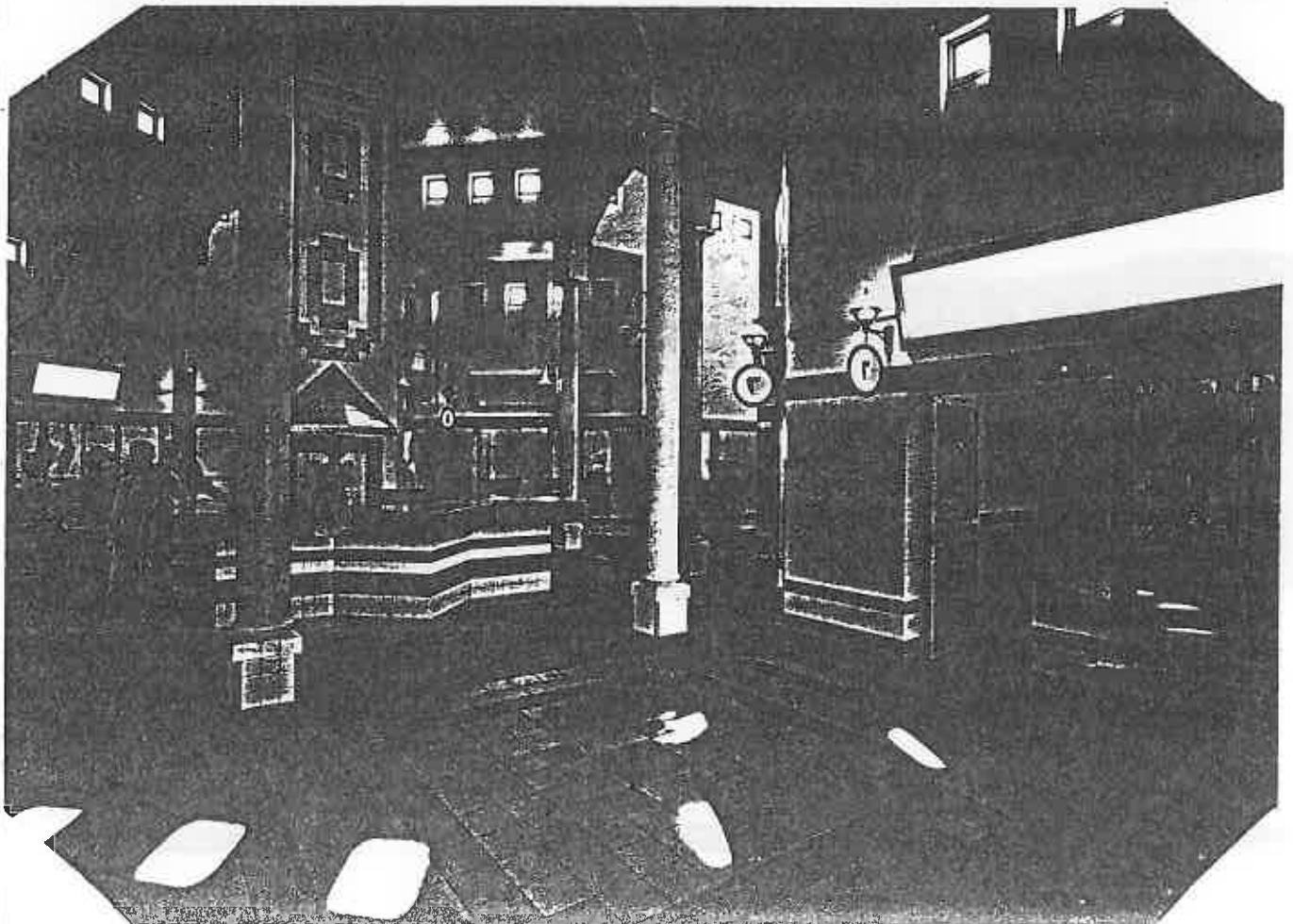
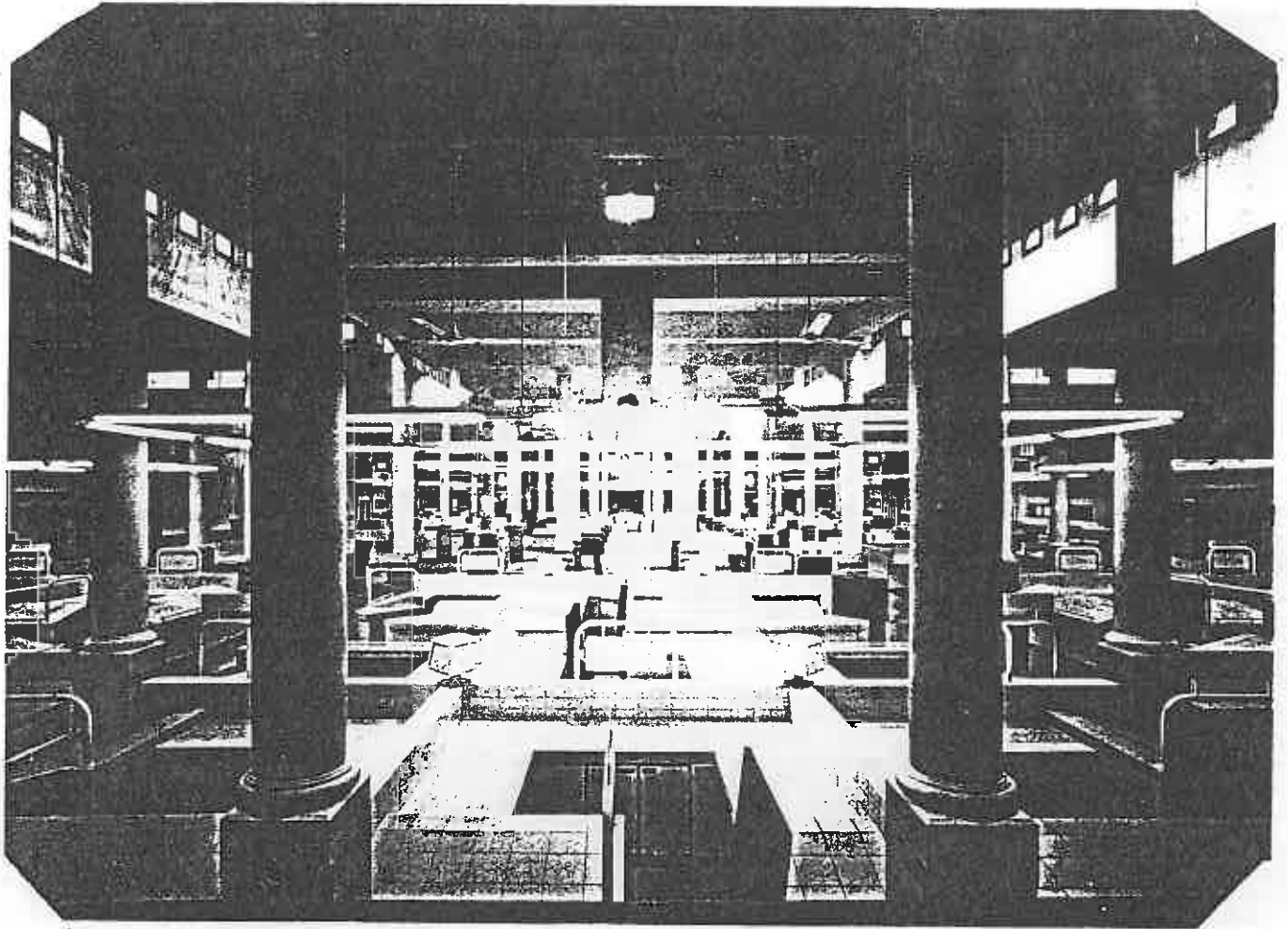
مشروع سوق نزوى الجديد



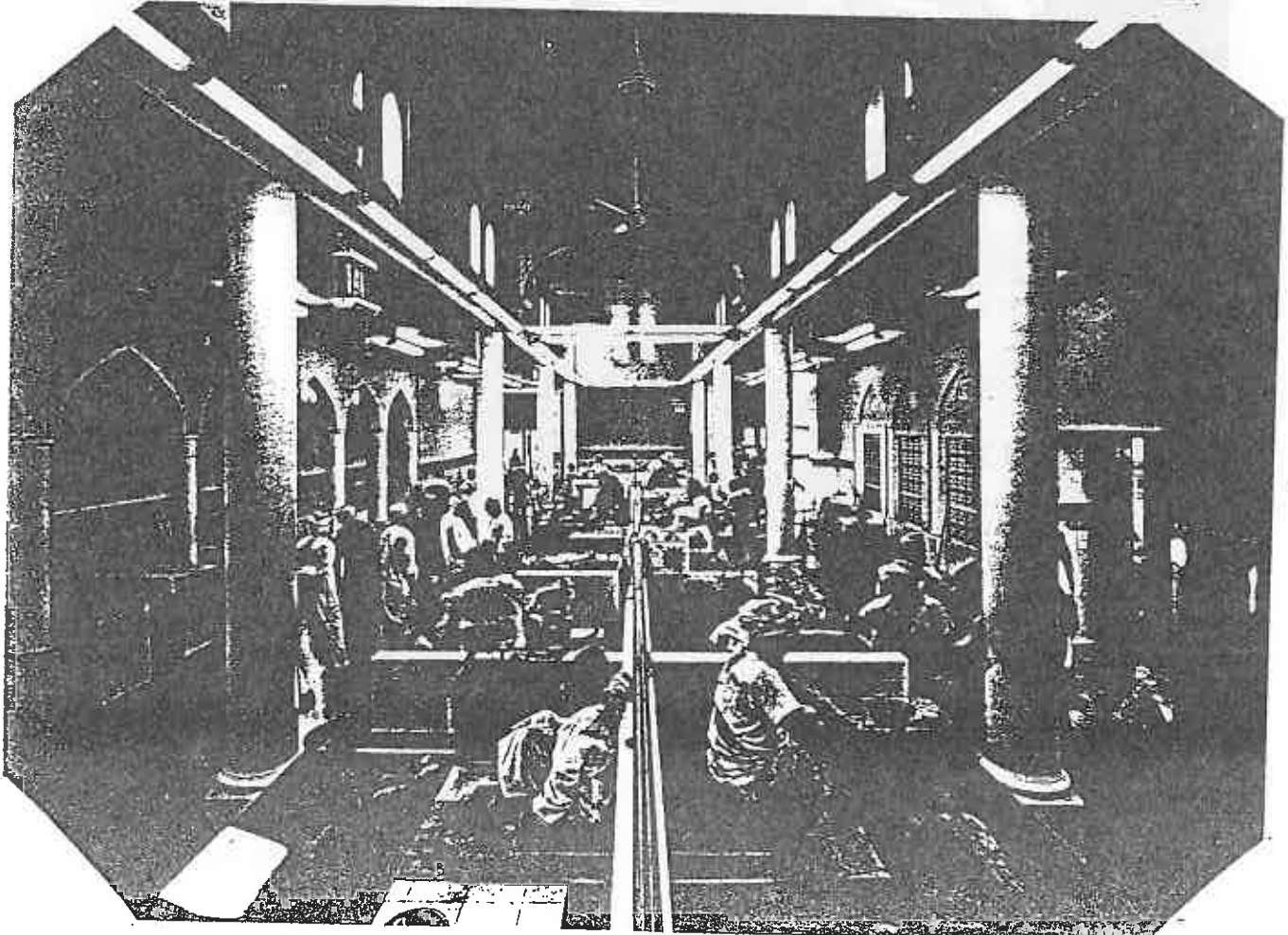
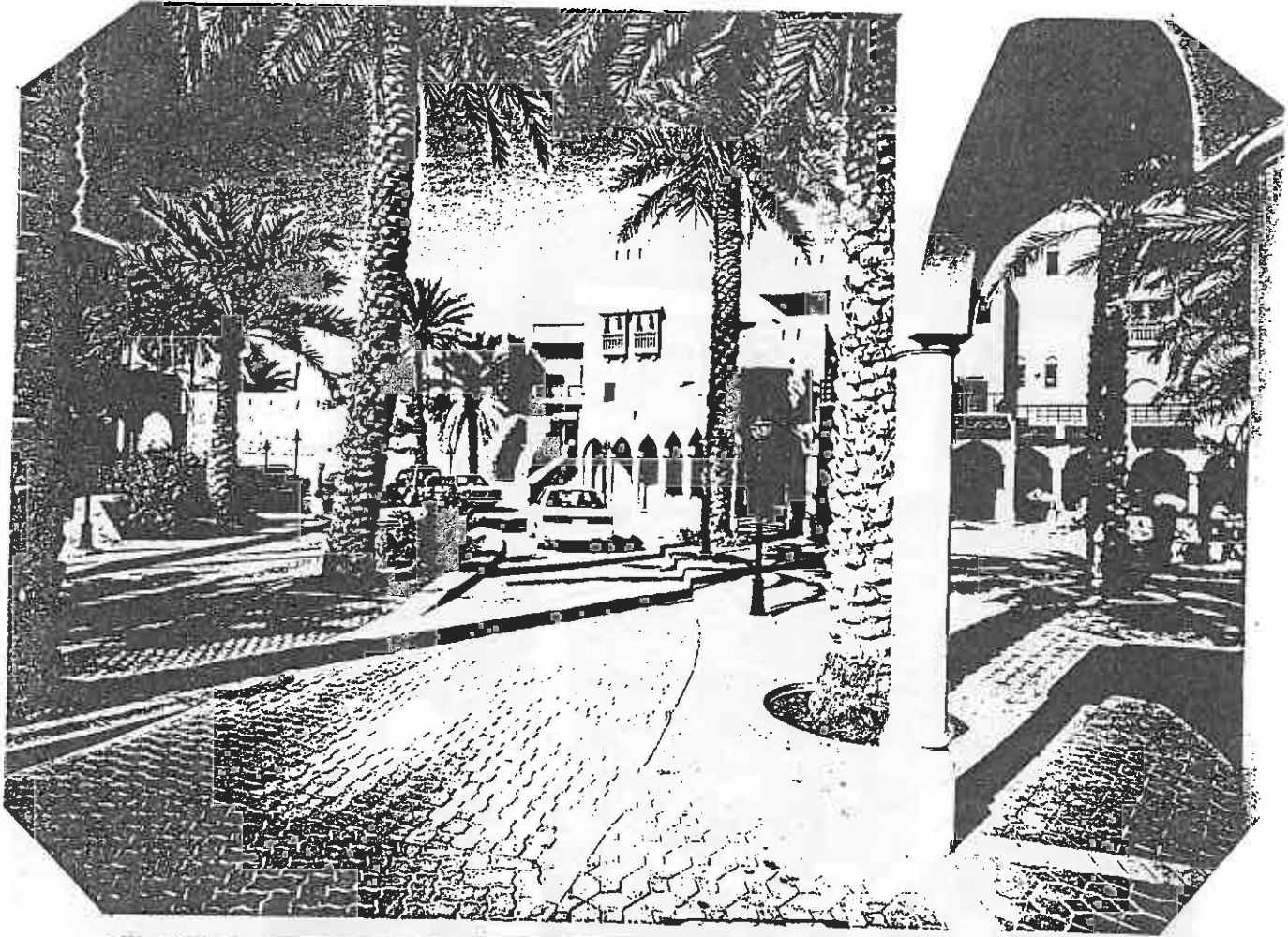
مشروع سوق نزوى الجديد



مشروع سوق نزوى الجديد



مشروع سوق نزوى الجديد



مشروع سوق نزوى الجديد

