

# Urban Oman Exhibition Panel 12 - Driving Forces 3

**Other Publication****Author(s):**

von Richthofen, Aurel ; Nebel, Sonja; Eaton, Anne

**Publication date:**

2014

**Permanent link:**

<https://doi.org/10.3929/ethz-a-010821886>

**Rights / license:**

In Copyright - Non-Commercial Use Permitted





D E V E L O P M E N T I  
**DEVELOPMENT AND HOUSING POLICY**

Policies followed during the past four decades have been focusing on what might be called 'catching-up development'. Development in this sense meant rapid growth and expansion to improve the country's lacking basic infrastructure, social and health facilities, as well as modern government and administration structures. Housing policy in particular goes hand in hand with overall national development policies and tries to meet the growing needs for additional residential areas. In detail housing policy guidelines have been redefined in 1991 within the Muscat Area Housing Study based on comprehensive surveys.

A main goal of the Omani Government is to allow all Omani citizens to build their own house. Thus land is granted to them forming part of a public welfare system of the Sultanate. Housing Banks have been established to grant long term loans for construction of new houses or the purchase of existing ones. Social housing is provided to those Omani Citizens in need for. The Non Omani nationals (meanwhile (2012) more than 50% of the total population in Muscat Governorate) are excluded from the right to own property in the country, except in so called Integrated Tourism Complexes (ITCs).

Private sector activities however are essential for the implementation of the Omani housing policy. The land allocation system allows the plot owner to either build up his or her plot right after allocation or to wait two years before he or she may sell the plot on a free /private estate market. Many plot owners speculate on land. Land prices rapidly grow on the market as soon as the land is serviced by roads and other infrastructure. This policy has led to a dual land market, on one hand side land is distributed practically for free and on the other hand land is sold on a highly speculative market.

**القوة الدافعة : التنمية و سياسة الإسكان**

خلال العقود الأربعة الماضية تم التركيز من خلال السياسات المتبعة على ما يمكن تسميته " للحاق بركب التنمية ". التنمية في هذا المعنى تعني النمو السريع و التوسع لتحسين البنية التحتية الأساسية في البلاد ، والمرافق الاجتماعية والصحية ، فضلا عن الهياكل الحكومية و الإدارة الحديثة .  
 تسير سياسة الإسكان على وجه الخصوص جنباً إلى جنب مع سياسات التنمية الوطنية الشاملة ، وتحاول تلبية الاحتياجات المتزايدة للمناطق السكنية الإضافية، وتم إعادة تعريف المبادئ التوجيهية لسياسات الإسكان في عام 1991 بالتفصيل، من خلال دراسة منطقة إسكان مسقط بناد، على مسوحات شاملة. يشكل الهدف الرئيسي للحكومة العمانية، السماح لجميع المواطنين العمانيين ببناء مساكنهم الخاصة. وبالتالي يتم منح الأراضي لهم، ويشكل هذا جزءاً من نظام الرعاية الاجتماعية العامة للسلطنة . وقد انشأت بنوك الإسكان لمنح قروض طويلة الأجل لبناء مساكن جديدة أو شراء المساكن القائمة. ويتم توفير السكن الاجتماعي للمواطنين العمانيين الذين في حاجة. يشكل المواطنين غير العمانيين (في عام 2012) أكثر من 50٪ من مجموع السكان في محافظة مسقط) وهم مستثنين من حق التملك في البلاد، إلا في المجمعات السياحية المتكاملة. وتعتبر أنشطة القطاع الخاص ضرورية لتنفيذ سياسة الإسكان العماني وسمح نظام تخصيص الأراضي لصاحب القطعة إما بالبناء الفوري على القطعة الممنوحة له أو إلى الانتظار عامين قبل أن يسمح له أو لها ببيع القطعة في سوق العقارات الخاصة. يقوم العديد من أصحاب القطع بالمضاربة على الأراضي مما أدى إلى نمو أسعار الأراضي بسرعة في السوق، بمجرد تخديم الأرض بالخدمات العامة من طرق وغيرها من البنى التحتية. وقد أدت هذه السياسة إلى سوق الأراضي المزدوج، من جهة توزع الأراضي مجاناً تقريباً ومن جهة أخرى يتم المضاربة على غيرها من الأراضي .



Collective water and waste management show large potentials for sustainable use of resources.

**PHYSICAL URBAN PLANNING AND INFRASTRUCTURE**

The guidelines for future urban development patterns have been identified in the Muscat Area Structure Plan of 1991, taking the given development trends into consideration when designing future spatial structures until 2010.

It has been decided to follow a functional separation, where areas are dedicated to one function only, be it residential, industrial, administrative or commercial land use.

This generates a need for commuting long distances between residential place and workplace, schools, or shopping, leisure and health care facilities. It creates furthermore empty spaces during nighttime, when ministries are closed, when workplaces and the banking sector shut down.

The basic unit for the residential schemes is the individual family house covering 40 % of the private plot. Low residential densities are the result.

Urban Planning and technical services planning and provision are closely interlinked. In the majority of the new residential areas fresh water is trucked to the buildings. The water is pumped into tanks on top of the buildings. These tanks simmer in the heat, reducing the water quality. Wastewater is stored in septic tanks. Because these tanks require to be emptied on a regular basis, the septic tanks are often drilled illegally to avoid costs. The leaking sewage contaminates ground water and pollutes dry rivers. Illegal wells with electric pumps drain the ground water. The depletion of ground water levels damages traditional irrigation systems and destroy oasis plantations. A dry aquifer will never fill up in the same way again. Mobile water and waste distribution is the makeshift solution for uncoordinated planning.

**القوة الدافعة : التخطيط الحضري والبنية التحتية المادية**

تم تحديد المبادئ التوجيهية لأنماط التنمية الحضرية المستقبلية في الخطة الهيكلية لمنطقة مسقط ، مع الأخذ في الاعتبار اتجاهات التنمية عند تصميم الهياكل المكانية المستقبلية حتى عام 2010. وقد تقرر أن يتبع الفصل الوظيفي، حيث يتم تخصيص مساحات إلى وظيفة واحدة فقط، سواء كانت سكنية أو صناعية أو إدارية، أو تجارية.  
 هذا يولد الحاجة إلى التنقل مسافات طويلة بين أماكن السكن والعمل والمدارس، أو التسوق والترفيه ومرافق الرعاية الصحية. كما أنه يخلق المساحات الفارغة أثناء الليل عندما يتم إغلاق الوزارات وأماكن العمل والقطاع المصرفي .  
 يشكل بيت الأسرة الواحدة، الوحدة الأساسية للمخططات السكنية والذي يغطي 40٪ من القطعة الخاصة. وينتج عن ذلك انخفاض الكثافة السكنية في المناطق السكنية. في الغالبية العظمى من المناطق السكنية الجديدة تنقل المياه العذبة إلى المباني بالصهاريج وتضع المياه إلى الخزانات على أسطح المباني. هذه الخزانات معرضة للحرارة الدائمة مما يحد من جودة المياه كما يتم تخزين مياه الصرف الصحي في خزانات الصرف الصحي ولأن هذه الخزانات تحتاج للتفريغ على بشكل منتظم، فعاليها ما يتم جفر خزانات الصرف الصحي بطريقة غير قانونية لتجنب التكاليف، ونتيجة لذلك فإن تسرب مياه الصرف الصحي يلوث المياه الجوفية ويلوث الأنهار الجافة. كما أن الأبار غير الشربعية المزودة بمضخات كهربائية تستنزف المياه الجوفية. تضرب مستويات المياه تضر أنظمة الري التقليدية وتدمر مزارع الواحة. وطبقة المياه الجوفية الجافة لا تملأ بالطريقة نفسها مرة أخرى، ويشكل توزيع المياه والنفايات هو الحل الموقت للتخطيط الغير منسق.

L A N D I  
**LAND-ALLOCATION SYSTEM**

Land for residential settlements in Oman is granted to Omani Citizens according to the Land Law (Royal Decree 5/80). Land dedicated to residential development is divided into plots of 600 sqm. Due to difficulties in management the plots stay practically without any services for a long period. Plots are distributed by lottery to eligible persons. This procedure developed in the early 1970s to implement a social welfare system of land granting to Omani Citizens is nowadays hampering social equity among the urban society: As land is only given to Omani Nationals and Non Nationals are not allowed to possess land (except in ITCs )

The system of land-allocation by lottery is socially unfair. Poor and middle income Omanis cannot develop the land according to their needs and often sell it at low prices. The land-allocation by lottery distorts the real-estate market, leads to massive land speculation and creates an ever larger demand for new land. The land-allocation by lottery cannot meet the future demand with the current demographic development. This procedure doesn't allow to distinguish between people who are really in need and those who share already five or six plots within the family, it does not take into consideration the size of the family nor does it allow a choice of the plot's location.

**القوة الدافعة : نظام توزيع الأراضي**

يتم منح الأراضي للمستوطنات السكنية في سلطنة عمان للمواطنين العمانيين طبقاً لقانون الأراضي . وتتقسم الأراضي المخصصة لمشروع سكني إلى قطع في الغالب بمساحة 600 متر مربع. ويتبقى قطع الأرض في كثير من الأحيان في السنوات الأخيرة عملياً بدون الخدمات الضرورية لفترة طويلة .  
 ويتم توزيع قطع الأراضي عن طريق القرعة للأشخاص المؤهلين . هذا الإجراء الذي وضع في أوائل عام 1970 لتنفيذ نظام الرعاية الاجتماعية من منح الأراضي للمواطنين العمانيين، يتناقى في الوقت الحاضر مع فكرة العدالة الاجتماعية داخل المجتمع الحضري، حيث يتم منح الأراضي للمواطنين العمانيين اما غير المواطنين لا يسمح لهم بامتلاك الأرض (ما عدا في المجمعات السياحية المتكاملة).

نظام تخصيص الأراضي عن طريق القرعة غير عادل اجتماعياً لأن العمانيين من الطبقة الفقيرة ومتوسطة الدخل لا يمكنهم تطوير الأراضي وفقاً لاحتياجاتهم ، وغالباً ما يقومون ببيعها بأسعار منخفضة. تخصيص الأراضي عن طريق القرعة يشوه سوق العقارات ، ويؤدي إلى المضاربة على الأراضي وخلق طلب أكبر من أي وقت مضى على أراضي جديدة . كما أن تخصيص الأراضي عن طريق القرعة لا يمكنه تلبية الطلب في المستقبل منطلقاً من التطور الديموغرافي الحالي. لا يسمح هذا الإجراء بالتمييز بين الناس الذين هم حقاً في حاجة وأولئك الذين يشاركون بالفعل بخمسة أو ستة قطع أرضي داخل الأسرة ، لأنها لا تأخذ في الاعتبار حجم الأسرة ، كما أنها لا تسمح باختيار موقع القطع.



The land-allocation by lottery distributes construction terrain, but doesn't create livable neighbourhoods and a sustainable use of space inbetween the private plots e.g. in Al Khoud, 2013.

**RESEARCH INSTITUTIONS:**

