

تعميم رقم (1-3-2) لسنة 2026

بشأن تعديل بعض المحددات التخطيطية والبنائية للفلل السكنية للمواطنين

ضمن مبادرة "البيت أولوية"

السادة/ مكاتب الاستشارات الهندسية وشركات المقاولات المحترمين،

تحية طيبة وبعد،،،

في إطار حرص بلدية دبي على تطوير وتحسين قطاع البناء والتشييد، وتوفير التسهيلات السكنية الداعمة للأسر المواطنة بما يساهم في تلبية احتياجاتها وتعزيز جودة حياتها، وبالإشارة إلى القرار الإداري رقم (417) لسنة 2025، نود إفادتكم بالتعديلات المصرح بها والضوابط المعتمدة ضمن مبادرة "البيت أولوية"، وذلك وفقاً لما يلي:


| أولاً: تسهيلات الفلا السكنية الخاصة | | |
|---|---|---|
| المحدد تخطيطي / بنائي | التعديل المصرح به | الضوابط |
| الارتداد | - تقليل الارتداد الى 1.5م من جميع الجهات. | دون أي ضوابط |
| | - إلغاء الارتداد جهة الجار والسكة | 1. توفير إنارة لكافة الفراغات القابلة للإشغال حسب كود دبي مع مراعاة عدم فتح النوافذ جهة الجار او السكة. 2. تقديم موافقة موقعة من الجار في حال الغاء الارتداد جهته. |
| عدد الطوابق | - السماح ببناء طابق ثانٍ للفلا بنسبة 100% من مساحة الطابق الأول | دون أي ضوابط، مع الإبقاء على إضافة بيت السلام وغرفة المصعد |
| ثانياً: مبادرة إضافة فيلا سكنية ثانية للاستخدام العائلي | | |
| المحدد تخطيطي / بنائي | الضوابط | |
| إنشاء فيلا سكنية ثانية | 1. ان يكون الطلب لأقارب الدرجة الأولى أو للحاجات الاجتماعية. 2. توقيع تعهد بأن تكون الإضافة لغرض الاستخدام العائلي الخاص 3. ألا يقل عمر المستفيد من الفلا السكنية الثانية عن ثمانية عشر عامًا عند تقديم الطلب. *مع إمكانية إضافة سور ومدخل وعداد، حسب الطلب. | |
| ثالثاً: مبادرة بناء جناح عائلي سكني | | |
| المحدد تخطيطي / بنائي | التعديل المصرح به | الضوابط |
| الارتداد | - السماح بإلغاء الارتداد من جهة الجار والسكة | 1. تقديم تصور مبدئي للتخطيط العام لكامل مساحة الأرض عند طلب الترخيص، يوضح مواقع الجناح العائلي والفلا الرئيسية والملحق الخدمي، في حال لم يتم انشاء الفلا الرئيسية. 2. تقديم مخططات للجناح بحد أدني غرفتين وصالة والخدمات التابعة لهما. |
| | - السماح بارتفاع 8م كحد أقصى | 3. عدم فتح النوافذ جهة الجار او السكة. 4. تقديم واجهة معمارية تتناسب مع المظهر العام، إذا كان موقع الجناح السكني أو الملحق الخدمي مطلاً على الشارع. |



| رابعاً: تسهيلات الملحق الخدمي | | |
|-------------------------------|--|--|
| المحدد تخطيطي / بنائي | التعديل المصرح به | الضوابط |
| عدد الطوابق | - السماح ببناء ملحق خدمي بارتفاع أرضي وأول | 1. لا يُسمح ببناء الملحق الخدمي قبل الفيلا السكنية 2. لا يسمح ببناء ملحق بارتفاع ارضي + أول في حال كانت الفيلا السكنية بارتفاع أرضي فقط |
| الارتداد | - في حال أرضي فقط: السماح بعدم توفير ارتداد جهة الجار - في حال أرضي + أول: السماح بعدم توفير ارتداد جهة الجار، وتوفير ارتداد بين الملحق والفيلا 3 متر - في حال أرضي + أول: وتم توفير ارتداد جهة الجار لا يتطلب توفير ارتداد بين الفيلا والملحق | 3. يسمح بالإبقاء على ارتداد 1.5م جهة الجار والسكة في حال الغاء الارتداد بين الملحق بارتفاع (أرضي وأول) والفيلا 4. او الحصول على موافقة الجار في حال الغاء الارتداد بين الملحق الخدمي وجهة الجار. 5. الحفاظ على الشكل الشريطي أو الطولي للملاحق الخدمية. 6. تقديم واجهة معمارية تتناسب مع الفيلا والمظهر العام، إذا كان الملحق الخدمي مطلقاً على الشارع وأن تكون نسبة الملحق 30 %بحد أقصى من طول واجهة الشارع. |
| الارتفاع | - السماح بارتفاع 8م كحد أقصى | 7. في حال كان موقع الملحق ملاصق للجار يشترط عدم فتح نوافذ جهة الجار. |

وعليه، يرجى العمل بما ورد أعلاه، وذلك لتحقيق المصلحة العامة واستمرار تطوير قطاع البناء والتشييد في الإمارة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


مريم عبيد المهيري
المدير التنفيذي لمؤسسة
تنظيم وترخيص المباني

ملاحظة: يمكنكم الاطلاع على التعميم وكافة التعاميم السابقة على الموقع الإلكتروني لبلدية دبي WWW.DM.GOV.AE
الصفحة الرئيسية - أعمال البلدية - التخطيط والبناء - تعاميم البناء