

## الموضوع: دليل الاشتراطات والمتطلبات الفنية للسكن المشترك

## الفهرس

|   |                                                      |
|---|------------------------------------------------------|
| 4 | 1. المقدمة                                           |
| 4 | 1.1 الغرض من الدليل                                  |
| 4 | 1.2 الأهداف الرئيسية                                 |
| 4 | 1.3 الإطار القانوني                                  |
| 4 | 2. التعاريف والمصطلحات                               |
| 4 | 3. المناطق المسموح بها وفئات السكن المشترك           |
| 4 | 3.1 المناطق المسموح بها للسكن المشترك                |
| 5 | 3.2 فئات السكن المشترك                               |
| 5 | 3.3 أنواع المباني العقارية                           |
| 5 | 4. الاشتراطات التخطيطية والبنائية                    |
| 5 | 4.1 الاشتراطات الخاصة بالوحدات السكنية وغرف الإشغال  |
| 5 | 4.2 اشتراطات المرافق والخدمات المشتركة للسكن المشترك |
| 6 | 4.3 اشتراطات مواقف السيارات                          |
| 6 | 4.4 اشتراطات مواقف الدراجات                          |
| 6 | 5. الاشتراطات الفنية                                 |
| 7 | 6. الرسوم والمتطلبات الإدارية                        |



## 1. المقدمة

### 1.1 الغرض من الدليل

يهدف هذا الدليل الفني إلى توفير إطار مرجعي شامل وواضح للاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بمشاريع السكن المشترك في إمارة دبي، وذلك وفقاً لأحكام قانون رقم (4) لسنة 2026 بشأن تنظيم إشغال وإدارة السكن المشترك، بما يضمن تحقيق أعلى معايير الجودة والسلامة وصون حقوق الشاغلين.

### 1.2 الأهداف الرئيسية

- توحيد معايير الترخيص والموافقة لمشاريع السكن المشترك
- ضمان توافر المرافق والخدمات الأساسية المشتركة
- تعزيز جودة الحياة وخصوصية السكان وصون كرامتهم

### 1.3 الإطار القانوني

- قانون رقم (4) لسنة 2026 بشأن تنظيم إشغال وإدارة السكن المشترك في إمارة دبي

القانون المرجعي الأساسي الذي يُنظم جميع جوانب السكن المشترك في إمارة دبي، ويشمل الترخيص والمساحات، وفئات الشاغلين، وحقوقهم، وواجباتهم.

- كود دبي للبناء الصادر بموجب المرسوم رقم (45) لسنة 2021 بشأن كود دبي للبناء

الاشتراطات المعمارية والإنشائية والتقنية لجميع المباني داخل إمارة دبي، بما فيها اشتراطات السلامة والصحة والبيئة.

### \* ملاحظة تطبيقية

يُعدّ هذا الدليل مكملاً لكود دبي للبناء ولا يحلّ محله. تسري أحكام قانون رقم (4) لسنة 2026 على جميع حالات السكن المشترك.

## 2. التعاريف والمصطلحات

### \* ملاحظة تعريفية

تُطبّق التعاريف الواردة في القانون رقم (4) لسنة 2026 بشأن تنظيم إشغال وإدارة السكن المشترك في إمارة دبي على جميع بنود هذا الدليل الفني.

## 3. المناطق المسموح بها وفئات السكن المشترك

### 3.1 المناطق المسموح بها للسكن المشترك

يتم تنظيم استخدام السكن المشترك ضمن مناطق محددة ومعتمدة وفق مخطط تخطيطي يصدر عن بلدية دبي، بحيث يحدد المناطق المؤهلة لاستيعاب هذا النوع من الاستخدام بناءً على الدراسات التخطيطية والتحليل العمراني، وبما يضمن التوازن بين احتياجات السوق العقاري والمحافظة على جودة البيئة السكنية.

### نطاق التطبيق



تنطبق جميع بنود هذا الدليل على المباني الجديدة أو تعديلات على مباني قائمة في المناطق المصرّح بها فقط وفق المخطط التخطيطي الصادر عن بلدية دبي.

### 3.2 فئات السكن المشترك

- **سكن الأفراد:** الإقامة المشتركة بين الأفراد في الوحدة العقارية أو في الغرفة الواحدة بغرض السكن، ويشمل المشاركة في استخدام المرافق والخدمات، المشتركة بالوحدة العقارية أو المبنى، كالمطبخ وغرفة الطعام ودورة المياه والمساحات الخارجية.
- **سكن العائلات:** الإقامة المشتركة بين أكثر من عائلة في الوحدة العقارية بغرض السكن، ويشمل المشاركة في استخدام المرافق والخدمات المشتركة بالوحدة العقارية، كالمطبخ وغرفة الطعام ودورة المياه والمساحات الخارجية.

### 3.3 أنواع المباني العقارية

- المباني التي تحتوي على الشقق السكنية
- الفلل المستقلة أو المتلاصقة

### استثناء الشوارع الحيوية ذات الطابع السياحي والتجاري

تستثنى الأراضي الواقعة على الشوارع الحيوية ذات الطابع السياحي والتجاري، بما في ذلك شارع بي ياس، شارع الشيخ زايد، شارع جميرا وشارع الوصل، من السماح بسكن الأفراد، ويقتصر استخدام السكن المشترك فيها على سكن العائلات فقط.

## 4. الاشتراطات التخطيطية والبنائية

### 4.1 الاشتراطات الخاصة بالوحدات السكنية وغرف الإشغال

- يجب ألا تقل المساحة المخصصة لكل شاغل في غرفة النوم عن (5) أمتار مربعة.
- يجوز إشغال الوحدة السكنية الواحدة من قبل أكثر من عائلة ضمن فئة سكن العائلات على أن تُخصص غرفة نوم مستقلة لكل عائلة.
- يجب أن تكون غرف النوم المخصصة لسكن العائلات مزودة بحمام داخلي مستقل لكل غرفة.
- يجوز إشغال غرفة النوم الواحدة من قبل أكثر من شاغل ضمن فئة سكن الأفراد، وفقاً للحد الأقصى المسموح به للإشغال والاشتراطات الصحية والفنية المعتمدة.
- يجوز إعادة تخصيص غرفة المعيشة ضمن الوحدة السكنية لاستخدامات سكنية

### 4.2 اشتراطات المرافق والخدمات المشتركة للسكن المشترك

- يجب توفير مرافق ضمن مباني السكن المشترك بما يتناسب مع فئة السكن ونمط الإشغال، وفقاً للآتي:
- في مباني السكن المشترك المخصصة لسكن الأفراد، يجوز توفير مطابخ مشتركة في كل طابق للمباني الجديدة، على أن تتناسب مساحتها وتجهيزاتها مع عدد الشاغلين.



- ii. في حال السكن المشترك ضمن الوحدات السكنية (الشقق)، يجوز توفير مطابخ داخل الوحدة السكنية، على أن تتناسب مساحتها وتجهيزاتها مع عدد شاغليها.
- iii. يجب ألا تقل مساحة المطبخ عن (1) متر مربع لكل شاغل من شاغلي الوحدة السكنية كحد أدنى، مع الالتزام بمتطلبات السلامة والصحة العامة وفقاً لكود دبي للبناء.

يجب توفير المنافع الصحية بما يتناسب مع عدد شاغلي الوحدة السكنية، وفقاً للضوابط الآتية:

- i. في حال تصميم الحمام كوحدة متكاملة تشمل (المغسلة، المراض، والدش)، يجب توفير حمام واحد لكل (4) شاغليين كحد أقصى، وينطبق ذلك على فئتي سكن الأفراد وسكن العائلات.
- ii. في حال تصميم المنافع الصحية كوحدة منفصلة بحيث يكون المراض والدش مستقلين، يجب توفير مراض واحد لكل (4) شاغليين كحد أقصى، ودش واحد لكل (6) شاغليين كحد أقصى، ويقتصر تطبيق هذا النظام على سكن الأفراد فقط.
- يجب توفير قاعات متعددة الأغراض ضمن مباني السكن المشترك المخصصة لسكن الأفراد، بما يتناسب مع عدد الشاغليين، وتخصص لاستخدامات تناول الطعام والترفيه، على أن يتم تجهيزها بالأثاث والمعدات اللازمة وفقاً لطبيعة الاستخدام ومتطلبات كود دبي للبناء والاشتراطات الفنية المعتمدة.
- يجب توفير مرافق مخصصة لغسيل وتجفيف الملابس ضمن مباني السكن المشترك المخصصة لسكن الأفراد، بما يتناسب مع عدد الشاغليين، وتشمل أحواض غسيل الملابس وأماكن مناسبة لتجفيفها، وفقاً لمتطلبات كود دبي للبناء والاشتراطات الفنية المعتمدة.

#### 4.3 اشتراطات مواقف السيارات

- يُستثنى السكن المشترك من متطلبات توفير الحد الأدنى لمواقف السيارات، وفقاً للضوابط المعتمدة.
- يلتزم مالك العقار أو الجهة المشغلة بتوفير منطقة مناسبة للحافلات الصغيرة للصعود والنزول ضمن حرم الطريق بعد الحصول على موافقة هيئة الطرق والمواصلات بما يتوافق مع متطلبات كود دبي

#### 4.4 اشتراطات مواقف الدراجات

- يلتزم مالك العقار بتوفير مواقف للدراجات الهوائية بما لا يقل عن (10%) من إجمالي عدد شاغلي المبنى.
- يجوز توفير مواقف الدراجات الهوائية ضمن حرم الطريق بعد الحصول على موافقة هيئة الطرق والمواصلات والجهات المختصة، وفقاً للأنظمة المعمول بها.

### 5. الاشتراطات الفنية

- يجوز تأجير الفلل السكنية الخاصة أو الفلل السكنية الواقعة ضمن المناطق المعتمدة والمصرح فيها باستخدام السكن المشترك، وفقاً للاشتراطات والضوابط التخطيطية والبنائية المعتمدة.
- تُخصص كل وحدة سكنية لفئة واحدة من فئات السكن المشترك، بحيث تكون إما لسكن العائلات أو لسكن الأفراد، ولا يجوز الجمع بين الفئتين ضمن الوحدة السكنية الواحدة

- تستثنى الأراضي الواقعة على الشوارع الحيوية ذات الطابع السياحي والتجاري، بما في ذلك شارع بني ياس، شارع الشيخ زايد، شارع جميرا، وشارع الوصل، من السماح بسكن الأفراد، ويقتصر استخدام السكن المشترك فيها على سكن العائلات فقط.
- تسري هذه الأحكام على المباني الجديدة، وكذلك على المباني القائمة التي يتم إجراء تعديلات أو تغييرات عليها بغرض توفير السكن المشترك، وذلك ضمن المناطق المصرح بها فقط ووفقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

## 6. الرسوم والمتطلبات الإدارية

- يُستوفى عن طلبات تعديل المبنى أو أي جزء فيه إلى وحدة عقارية مخصصة للسكن المشترك، الرسوم المقررة وفقاً لأحكام النظامين رقم (10) لسنة 2006 بشأن طلبات التعديل على أنظمة التخطيط والبناء في إمارة دبي، ورقم (3) لسنة 2007 بشأن طلبات التعديل على استعمالات الأراضي والمباني في إمارة دبي.