

تعميم رقم (1-3-1) لعام 2026

بتاريخ (2026/9/07)

بشأن تنظيم إشغال وإدارة السكن المشترك في إمارة دبي تطبيقاً للقانون رقم (4) لسنة 2026

إلى جميع الملاك ومكاتب الاستشارات الهندسية وشركات المقاولات في إمارة دبي

في إطار التزام إمارة دبي بتوفير بيئة سكنية مناسبة للفئات المجتمعية المختلفة في الإمارة، بما يساهم في تحقيق رؤية دبي وتعزيز جودة الحياة وترسيخ مكانتها العالمية، وبناءً على القانون رقم (4) لسنة 2026 بشأن تنظيم إشغال وإدارة السكن المشترك في إمارة دبي فإن بلدية دبي تهيب بالسادة/ ملاك المباني، ومكاتب الاستشارات الهندسية وشركات المقاولات ضرورة الالتزام بما يلي:-

1. توفير أوضاع المباني أو الفلل المستخدمة للسكن المشترك حالياً بما يتفق مع أحكام القانون المشار إليه خلال (سنة) من تاريخ دخوله حيز التنفيذ في 08 سبتمبر 2026، ووفقاً للمحددات والمعايير التخطيطية والبنائية والموضحة بالـ **الدليل الإرشادي** المرفق، مع التأكيد على أن المهلة المشار إليها لا تشمل المخالفات البنائية، ومخالفات تغيير الاستعمال والتي يتوجب إزالتها درئاً للمخاطر على الأرواح والممتلكات.
2. الحصول على رخصة بناء للسكن المشترك سواءً للبناء الجديد أو التعديلات على المباني أو الفلل القائمة بغرض تحويلها إلى سكن مشترك.
3. تقديم طلبات الترخيص والانجاز وتصريح السكن المشترك من خلال الخدمات المتوفرة على منصة البناء في دبي مع ضرورة استيفاء كافة الاشتراطات والمتطلبات المتعلقة بالسكن المشترك وفقاً لأحكام القانون عن طريق المكتب الهندسي المكلف من المالك.
4. قيام المكتب الهندسي بتضمين طلب الترخيص بجميع المخططات والبيانات المرتبطة باستخدام المباني أو الفلل للسكن المشترك، بما فيها أرقام المباني وأرقام الشقق والغرف ومساحاتها وفئات القاطنين ونسبة الاشغال.
5. قيام المكتب الهندسي بالتحقق من استيفاء المباني أو الفلل المخصصة للسكن المشترك لاشتراطات المحددات التخطيطية والبنائية ومتطلبات الصحة والسلامة بما فيها متطلبات مكافحة الحريق والأنظمة الصحية والبيئية والأمنية وأنظمة الشبكة العامة للكهرباء المعتمدة لدى الجهات المعنية بالإمارة ووفقاً لكود دبي للبناء.
6. يتم إصدار تصريح السكن المشترك للمباني أو الفلل مباشرة فور صدور شهادة الإنجاز، وتضمينه كافة البيانات اللازمة لدائرة الأراضي والأماك ليتم بناءً عليها إصدار عقود الإيجار للقاطنين.
7. عدم تخصيص المباني والفلل للسكن المشترك إلا بعد الحصول على "التصريح" من البلدية أو الجهات المختصة الأخرى في الإمارة حسب أحكام القانون، ووفقاً للضوابط والشروط المحددة بموجب القرارات الصادرة في هذا الشأن.
8. عدم استخدام أي مبنى أو فيلا للسكن المشترك إلا في المناطق المصرح بها من البلدية والجهات المختصة الأخرى.
9. أن يتم تخصيص كامل المبنى السكني أو الفيلا لغرض السكن المشترك، ولا يصح تخصيص جزء منهما فقط لهذا الغرض.
10. أن يقتصر السكن المشترك في كامل المبنى الواحد أو الفيلا على فئة واحدة فقط من فئات السكن المشترك، إما فئة الأفراد أو فئة العائلات، ولا يسمح بالجمع بين هاتين الفئتين في ذات المبنى أو الفيلا.

- تكون مدة التصريح (سنة واحدة) قابلة للتجديد لمدد مماثلة، ويجوز للجهة المختصة بناءً على طلب المالك أن تحدد مدة التصريح (بسنتين)، وفي جميع الأحوال يجب تقديم طلب التجديد خلال (30) ثلاثين يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء مدّته على أن يراعي المالك خلال مدة التصريح ما يلي: -
 - 1- تجديد الشّهادات والمُستندات التي تفيد باستيفاء الوحدة العقارية للاشتراطات والمتطلبات الفنية المطلوبة والمقررة من الجهات المعنية.
 - 2- الاشتراطات التي تحددها دائرة الأراضي والأملاك فيما يتعلق بعقود الايجار وإدارة مباني السكن المشترك ومسؤولية المؤجرين والقاطنين وفقاً للمهام المنوطة بها بأحكام القانون.
 - سيتم التنسيق مع المكاتب الهندسية بشأن التدريب على الخدمات الإلكترونية المتعلقة بإصدار "تصريح سكن مشترك" المتوفرة على منصة البناء في دبي. ولمزيد من التفاصيل، يرجى التكرم بالاطلاع على الدليل الإرشادي المرفق.
- يمكن التقديم لطلبات السكن المشترك على منصة البناء في دبي اعتباراً من تاريخ 8 سبتمبر 2026 تزامناً مع بدء العمل بالقانون رقم (4) لسنة 2026 المُشار إليه.

آملين التقيد والالتزام بما جاء فيه والعمل بموجبه والتعاون لما فيه تحقيق الصالح العام.


مريم عبيد المهيري
المدير التنفيذي لمؤسسة
تنظيم وترخيص المباني

مرفقات: الدليل الإرشادي

ملاحظة: يمكنكم الاطلاع على القانون والدليل الإرشادي والتعميم وكافة التعاميم السابقة المشورة على الموقع الإلكتروني لبلدية دبي WWW.DM.GOV.AE

الصفحة الرئيسية - أعمال البلدية - التخطيط والبناء - تعاميم البناء.

لمزيد من الاستفسار يرجى التواصل على الهاتف رقم (042276732) أو البريد الإلكتروني (BCS@DM.GOV.AE)