



تعميم رقم (3) لسنة 2024 بشأن: الالتزام بالاشتراطات التخطيطية للأراضي وطلب التعديل عليها

Circular No. (3) of Year 2024 Regarding:

Compliance with Land Planning Requirements and Requesting Amendments

Issue Date: 07/02/2024

صدر بتاريخ: 2024/02/07

To: Customers/Consultants/ Real Estate Developers

إلى: المتعاملين / الاستشاريين / المطورين العقاريين

Dear Customers,

متعاملينا الأعزاء،

We would like to inform you that under Circular No. (1) of 2024 Concerning Compliance with Land Planning Requirements and Requesting Amendments, The Ports, Customs and Free Zone Corporation affirm the necessity for all real estate developers to comply with the requirements of Law No. (16) of 2023 Concerning Urban Planning in the Emirate of Dubai and Administrative Circular No. (2) of 2023 Concerning the Mechanism for Regulating the Procedures for Approving and Aligning New Development Projects in the Emirate of Dubai.

نود إعلامكم أنه بموجب التعميم رقم (1) لسنة 2024 بشأن الالتزام بالاشتراطات التخطيطية للأراضي وطلب التعديل عليها، فإن مؤسسة الموانئ والجمارك والمنطقة الحرة تؤكد على ضرورة التزام كافة المطورين العقاريين بمتطلبات القانون رقم (16) لسنة 2023 بشأن التخطيط الحضري في إمارة دبي، والتعميم الإداري رقم (2) لسنة 2023 بشأن آلية تنظيم إجراءات اعتماد ومواءمة المشاريع التطويرية الجديدة بإمارة دبي.

Attached below Circular No. (1) of 2024.

مرفق أدناه التعميم رقم (1) لسنة 2024.

This circular is effective as of 19 /01/2024.

يُعمل بهذا التعميم اعتباراً من تاريخ 2024/01/19.

We appreciate your constant cooperation with us and your efforts to serve the public interest and optimize the use of resources and infrastructure in the Dubai Emirate.

نقدر تعاونكم الدائم معنا ونشمن جهودكم لخدمة المصلحة العامة والاستغلال الأمثل للموارد والبنية التحتية بإمارة دبي.

For any related queries and support, you may contact:

للدعم والاستفسارات عن الأمر، يمكنكم التواصل:

Email: info@pcfca.e

البريد الإلكتروني: info@pcfca.e

Contact Centre: 800990

مركز الاتصال: 800990

Civil Engineering Department

إدارة الهندسة المدنية

Dept. of Planning & Development – Trakhees

دائرة التخطيط والتطوير – تراخييس

The Ports, Customs and Free Zone Corporation

مؤسسة الموانئ والجمارك والمنطقة الحرة



Date: 19 Jan 2024



Reference:

المرجع:

Date:

التاريخ:

To: Government Entities & Real Estate Developers in Dubai

الى السادة/ الجهات الحكومية والمطورين العقاريين في إمارة دبي المحترمين

After Greetings,

تحية طيبة وبعد،

Circular No. (1) of 2024 concerning Compliance with Land Planning Requirements and Requesting Amendments

التعميم رقم (1) لسنة 2024 بشأن الالتزام بالاشتراطات التخطيطية للأراضي وطلب التعديل عليها

After perusal of:

وبعد الاطلاع على:

Federal Law No. (24) of 1999 regarding Environmental Protection and Development and environmental regulations implementing it and its amendments,

القانون الاتحادي رقم (24) لسنة 1999 في شأن حماية البيئة وتنميتها والأنظمة البيئية المُنفذة له وتعديلاته،

Law No. (6) of 2006 Concerning Contribution of Beneficiary Parties to the Cost of Contracts of Roads and Public Transport,

القانون رقم (6) لسنة 2006 بشأن مساهمة الجهات المستفيدة في كلفة عقود الطرق والمواصلات العامة،

Law No. (7) of 2006 Concerning Real Property Registration in the Emirate of Dubai and its amendments,

والقانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،

Law (8) of 2007 Concerning Escrow Accounts for Real Estate Development in the Emirate of Dubai,

والقانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

Law no. (13) of 2008 concerning the Regulation of Initial Property Registration in the Emirate of Dubai and its amendments,

والقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

Law No. (7) of 2013 concerning the Land Department,

والقانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملك، والقانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،

Law No. (6) of 2019 Concerning Ownership of Jointly Owned Real Property in the Emirate of Dubai,

والقانون رقم (16) لسنة 2023 بشأن التخطيط الحضري في إمارة دبي

Law No. (16) of 2023 concerning Urban Planning in the Emiratis of Dubai

Decree No. (22) of 2009 concerning Special Development Zones in the Emirate of Dubai,

والمرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،

Resolution No. (39) of 2021 concerning the Commissioner General of Infrastructure, Urban planning and Wellbeing pillar,

والقرار رقم (39) لسنة 2021 بشأن المفوض العام لمسار البنية التحتية والتخطيط العمراني وجودة الحياة

Executive Council Resolution No. (18) of 2021 concerning the Formation of the Supreme Committee for Urban Planning and its amendments,

Local Order (2) of 1999 Concerning Classification and Regulation of Land Use in the Emirate of Dubai,

Local Order No. (3) of 1999 concerning the Regulation of Construction Works in the Emirate of Dubai and its amendments,

The Approved Dubai Urban Plan 2040,

The legislation establishing and regulating free zones in the Emirate of Dubai,

And circular no (2) of 2023 Concerning the process for Aligning and Approving New Development Projects in the Emirate of Dubai,

Do here by issue the following Circular:

First: We affirm the necessity for all real estate developers to comply with the requirements of Law No. (16) of 2023 concerning Urban Planning in the Emirate of Dubai, and the Administrative Circular No. (2) of 2023 concerning the Mechanism for Regulating the Procedures for Approving and Aligning New Development Projects in the Emirate of Dubai.

Second: The real estate developer shall comply with the planning requirements, including the requirements and controls that clarify the types of land uses, setbacks, gross floor areas, the number of floors allowed, parking requirements, and other planning requirements and stipulations.

Third: In the event of any amendment to any of the aforementioned, planning requirements and stipulations, the real estate developer must obtain the approval of the relevant entities, including the permits issued by the government entities for this purpose and the amended planning requirements.

Fourth: The real estate developer shall comply with any additional requirements that Dubai Municipality or the

وقرار المجلس التنفيذي رقم (18) لسنة 2021 بشأن تشكيل اللجنة العليا للتخطيط الحضري وتعديلاته،

والأمر المحلي رقم (2) لسنة 1999 بشأن تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في إمارة دبي،

والأمر المحلي رقم (3) لسنة 1999 بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي وتعديلاته،

وخطة دبي الحضرية 2040 المعتمدة

والتشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،

والتعميم رقم (2) لعام 2023، بشأن تنظيم إجراءات اعتماد ومواءمة المشاريع التطويرية الجديدة بإمارة دبي،

نصدر هذا التعميم:

أولاً: نؤكد على ضرورة التزام كافة المطورين العقاريين بمتطلبات القانون رقم (16) لسنة 2023 بشأن التخطيط الحضري في إمارة دبي، والتعميم الإداري رقم (2) لسنة 2023 بشأن آلية تنظيم إجراءات اعتماد ومواءمة المشاريع التطويرية الجديدة بإمارة دبي

ثانياً: على المطور العقاري الالتزام بالاشتراطات التخطيطية بما فيها الاشتراطات والضوابط التي توضح أنواع استعمالات الأراضي والارتدادات والمساحات الطابقية وعدد الأدوار المسموح بها ومتطلبات المواقع وغيرها من الاشتراطات والضوابط التخطيطية الأخرى

ثالثاً: في حال تعديل أي من الاشتراطات والضوابط التخطيطية المذكورة فعلى المطور العقاري الحصول على موافقة الجهات المعنية بما في ذلك التصاريح التي تصدر عن الجهات الحكومية لهذا الغرض والاشتراطات التخطيطية المعدلة

رابعاً: على المطور العقاري الالتزام بأي اشتراطات إضافية تضعها بلدية دبي أو السلطات المشرفة على مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة في تصريح المخطط العام أو تصريح التخطيط الصادر عنها، سواءً تعلق تلك الاشتراطات بكيفية التنسيق مع الأعمال التطويرية الموجودة في المواقع المجاورة، أو توفير المساحات

authorities supervising special development zones and free zones may impose in the general plan permit or planning permit issued by them, whether those requirements relate to how to coordinate with the existing development works in the neighboring sites, or providing public spaces and shared services and the conditions for their use and implementation programs, or preserving natural reserves, or complying with the guidelines, or any other requirements that the municipality deems necessary.

Fifth: In case mending the planning requirements requires amending the traffic impact study, the real estate developer shall obtain the approval of the Roads and Transport Authority, and complete its requirements and procedures regarding Law No. (6) of 2006 concerning the Contribution of Beneficiary Parties in the Cost of Roads and Public Transport Contracts and its Implementing Bylaw.

Sixth: Dubai Land Department shall ensure that the terms and conditions contained in land sale contracts are consistent with the amended planning requirements.

Seventh: The developer alone bears the legal consequences and full responsibility for completing the approvals, licenses, traffic studies, or other requirements and approvals within the stipulated periods for any amendment to the planning requirements, and in the event of his failure to meet that, the penalties contained in the preliminary approval agreement and the contribution agreement and the laws and legislations in force will be applied on the developer.

Eighth: The Circular shall come into force from the date of its issuance

Ninth: This Circular is issued in Arabic and English language. In case of any conflict the Arabic text shall prevail

العامة والخدمات المشتركة وشروط استخدامها وبرامج تنفيذها، أو المحافظة على المحميات الطبيعية، أو الامتثال للأدلة الإرشادية، أو أي اشتراطات أخرى تراها البلدية لازمة،

خامساً: إذا تطلب تعديل الاشتراطات التخطيطية تعديل دراسة التأثيرات المرورية فعلى المطور العقاري الحصول على موافقة هيئة الطرق والمواصلات، واستكمال متطلبات وإجراءات القانون رقم (6) لسنة 2006 بشأن مساهمة الجهات المستفيدة في كلفة عقود الطرق والمواصلات العامة ولائحته التنفيذية.

سادساً: على دائرة الأراضي والأملاك التأكد من تطابق الشروط والأحكام الواردة في عقود بيع الأراضي مع الاشتراطات التخطيطية المعدلة

سابعاً: يتحمل المطور وحده التبعات القانونية والمسؤولية الكاملة عن استكمال الموافقات والتراخيص والدراسات المرورية أو غيرها من المتطلبات والموافقات خلال المدد المقررة لأي تعديل على الاشتراطات التخطيطية، وفي حال عدم استيفائه لذلك تطبق عليه الجزاءات الواردة في اتفاقية الموافقة المبدئية واتفاقية المساهمة والقوانين والتشريعات السارية.

ثامناً: يعمل بهذا التعميم اعتباراً من تاريخ صدوره

تاسعاً: تم إصدار هذا التعميم باللغتين العربية والانجليزية، وفي حال أي اختلاف تسود النسخة العربية

We appreciate your cooperation and value your efforts as aimed at serving the public interest and optimizing the use of Dubai's infrastructure.

نقدر تعاونكم الدائم معنا ونثمن جهودكم لخدمة المصلحة العامة، والاستغلال الأمثل للموارد والبنية التحتية بالإمارة.

For more information in this regard, please contact the concerned in Dubai Municipality.

وللمزيد من المعلومات بهذا الخصوص، يرجى التواصل مع المعنيين في بلدية دبي.

Sincerely Yours,

وتفضلوا بقبول فائق التحية والتقدير،



مطر الطاير

المفوض العام لمسار البنية التحتية والتخطيط العمراني وجودة الحياة
ورئيس اللجنة العليا للتخطيط الحضري في إمارة دبي

Mattar Al Tayer

Commissioner-General for the Infrastructure, Urban Planning, and Well Being Pillar
and Chairman of the Supreme Committee for Urban Planning in Dubai