قانون رقم (6) لسنة 2025
بشأن
تخصيص الأراضي الحُكوميّة للجهات العامة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1991 في شأن شركة مجموعة الإمارات للاتصالات وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2023 بشأن أملاك الاتحاد،

وعلى القانون رقم (14) لسنة 2007 بإنشاء مُؤسّسة دبي العقارية وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،

وعلى القانون رقم (22) لسنة 2015 بشأن تنظيم الشراكة بين القطاعيْن العام والخاص في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بشأن النظام المالي لحُكومة دبي، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما،

وعلى القانون رقم (2) لسنة 2022 بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2023 بشأن التخطيط الحضري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (26) لسنة 2023 بشأن المجلس التنفيذي لإمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (32) لسنة 2020 بشأن ملكية الأراضي التعليمية في إمارة دبي،

وعلى أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة 1961،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (59) لسنة 2016 بتشكيل لجنة تخصيص الأراضي الصناعية الاستثمارية في إمارة دبي،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2024 بشأن إعادة تشكيل اللجنة العُليا للتخطيط الحضري في إمارة دبي،

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

وعلى القرار التنظيمي رقم (1) لسنة 2014 بشأن تخصيص الأراضي الحُكوميّة في إمارة دبي للجهات شبه الحُكوميّة،

وعلى القرار الإداري رقم (260) لسنة 2019 باعتماد دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة في إمارة دبي،

نُصدر القانون التالي:

اسم القانون

المادة (1)

يُسمّى هذا القانون **"قانون تخصيص الأراضي الحُكوميّة للجهات العامة في إمارة دبي رقم (6) لسنة 2025"**.

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثُما وردت في هذا القانون، المعاني المُبيّنة إزاء كُلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الدولة	:	دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة	:	إمارة دبي.
الحاكم	:	صاحب السُّمو حاكم دبي.
الحُكومة	:	حُكومة دبي.
المجلس التنفيذي	:	المجلس التنفيذي للإمارة.
البلدية	:	بلدية دبي.
اللجنة	:	اللجنة العُليا للتخطيط الحضري في إمارة دبي.
الجهات العامة	:	تشمل الجهات الحُكوميّة الاتحادية، والجهات الحُكوميّة المحلية.
الجهات الحُكوميّة الاتحادية	:	الوزارات والدوائر الحُكوميّة والهيئات والمُؤسّسات العامة وغيرها من الجهات المملوكة أو التابعة أو المُلحقة بالحُكومة الاتحادية أو الجهة الحُكوميّة الاتحادية.
الجهات الحُكوميّة المحلية	:	الدوائر الحُكوميّة والهيئات والمُؤسّسات العامة والمجالس والسُّلطات الحُكوميّة، وغيرها من الجهات المملوكة أو التابعة أو المُلحقة بالحُكومة أو الجهة الحُكوميّة المحلية.
المُدير العام	:	مُدير عام البلدية.
الأرض الحُكوميّة	:	قطعة الأرض العائدة ملكيّتها للحُكومة أو لأي من الجهات الحُكوميّة المحلية.
التخصيص	:	تحديد مساحة من الأرض الحُكوميّة لصالح الجهة العامة كمنحة، للانتفاع بها واستخدامها للأغراض المُحدّدة في هذا القانون.

الخدمات العامة : الخدمات التي تُقدِّمها الجهات العامة لتلبية احتياجات الأفراد والجهات، وتأمين رفاهيّتهم، ورفع مُستوى معيشتهم، وتحسين جودة الحياة، وتوفير بيئة صحية وآمنة لهُم، وتحقيق التنمية المُستدامة.

المرفق العام : البُنى التحتية والمُنشآت والمشاريع التي تُنشِئها وتُشرِف عليها الجهات العامة، بهدف تقديم الخدمات العامة.

أهداف القانون

المادة (3)

يهدف هذا القانون إلى تحقيق ما يلي:

1. مُواءمة تخصيص الأراضي الحكومية مع خطة دبي الحضرية 2040، من خلال الاستخدام الأمثل لمخزون المساحات والأراضي المُتوفّرة في السوق العقاري.
2. ترشيد استخدامات الأراضي الحُكوميّة في الإمارة، والاستغلال الأمثل لها بما يُحقِّق استدامتها.
3. توفير الأراضي الحُكوميّة اللازمة لتمكين الجهات العامة من القيام بالاختصاصات المنوطة بها بمُوجب التشريعات المُنشِئة لها أو المُنظِّمة لأعمالها.
4. تنظيم تخصيص الأراضي الحُكوميّة لصالح الجهات العامة وفق آليّة واضحة ومُحدّدة.
5. ضمان عدم الانتفاع بالأراضي الحُكوميّة لغير الأغراض المُخصّصة لأجلها.

نطاق التطبيق

المادة (4)

أ- تُطبّق أحكام هذا القانون على جميع الأراضي الحُكوميّة، سواء المُخصّصة للجهات العامة في الإمارة وقت العمل بأحكامه، أو التي سيتم تخصيصها لها بعد العمل به.

ب- تُستثنى من أحكام هذا القانون الأراضي الحُكوميّة المُخصّصة لاستخدامات وزارة الدفاع والقُوّات المُسلّحة ووزارة الداخلية والأجهزة الأمنية والعسكرية، وما في حُكمِها.

تخصيص الأرض الحُكوميّة

المادة (5)

أ- يتم تخصيص الأرض الحُكوميّة للجهة العامة في أي من الحالات التالية:

1. مُوافقة الحاكم أو من يُفوّضه على تخصيص الأرض الحُكوميّة للجهة الحُكوميّة الاتحادية، بناءً على توصية البلدية.

2. اعتماد المُدير العام على تخصيص الأرض الحُكوميّة للجهة الحُكوميّة المحلية لتمكينها من إقامة مقرّها والمُنشآت العائدة لها.
3. وجود نص في التشريعات المُنشِئة للجهة العامة أو المُنظِّمة لأعمالها، يقضي بتوفير الأراضي الحُكوميّة اللازمة لتمكينها من القيام بالاختصاصات المنُوطة بها بمُوجب تلك التشريعات.

ب- على الرغم مِمّا ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يتم تخصيص الأرض الحُكوميّة للجهة العامة بما يتفق مع الخطة الهيكليّة المُعتمدة في الإمارة وبما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط التخطيطية المُقرّرة فيها، وفي حال كان طلب التخصيص يتطلب التعديل على الخطة الهيكليّة المُعتمدة، تتولى البلدية، وقبل البت في تخصيص الأرض الحُكوميّة للجهة العامة، ووفقاً لأحكام القانون رقم (16) لسنة 2023 المُشار إليه والتشريعات السارية في الإمارة، رفع الأمر إلى اللجنة للمُوافقة على التعديلات الجديدة التي سترد على الخطة الهيكليّة.

أغراض تخصيص الأرض الحُكوميّة

المادة (6)

يتم تخصيص الأرض الحُكوميّة لصالح الجهة العامة للأغراض التالية:

1. تمكين الجهة العامة من تقديم الخدمات العامة المرجُوّة منها ومُزاولة الاختصاصات والأنشطة والأعمال المنوطة بها بمُوجب التشريعات المُنشِئة لها أو المُنظِّمة لأعمالها.
2. إقامة المقار والمرافق العامة اللازمة لتمكين الجهة العامة من تقديم الخدمات المرجُوّة منها ومُزاولة الأنشطة والأعمال المنُوطة بها قانوناً.

اختصاصات البلدية

المادة (7)

لغايات هذا القانون، ومع مُراعاة أحكام القانون رقم (16) لسنة 2023 المُشار إليه، تتولى البلدية وبالتنسيق مع الجهات الحُكوميّة المحلية، في الأحوال التي تستدعي ذلك، القيام بالمهام والصلاحيات التالية:

1. استلام طلبات تخصيص الأراضي الحُكوميّة من الجهات العامة، ودراستها وتقييم مدى الحاجة الفعلية لهذه الأراضي، وفقاً لمعايير التخصيص المنصوص عليها في هذا القانون.
2. تحديد مواقع ومساحات الأراضي الحُكوميّة المطلوب تخصيصها، وفقاً لنوع الخدمات العامة أو الأنشطة أو الأعمال التي تُزاولها الجهة العامة وترغب بالانتفاع بها.

3. رفع التوصيات إلى الحاكم أو من يُفوّضه للمُوافقة على تخصيص الأراضي الحُكوميّة للجهات الحُكوميّة الاتحادية.
4. إصدار الخرائط الموقعية للأراضي الحُكوميّة التي يتم تخصيصها للجهات العامة.
5. إنشاء سجل خاص تُدوّن فيه جميع البيانات والمعلومات المُتعلِّقة بالأراضي الحُكوميّة المُخصّصة للجهات العامة في الإمارة، والتنسيق مع دائرة الأراضي والأملاك لتوحيد البيانات والمعلومات المُدرجة في السِّجل العائد لها مع البيانات والمعلومات التي ستُدوّن في سجل البلدية.
6. استرداد الأرض الحُكوميّة المُخصّصة للجهة العامة، أو تغيير أو تعديل موقع هذه الأرض، والطلب من الجهة العامة إزالة ما عليها من إنشاءات، في حال توفُّر أي سبب من أسباب استرداد الأراضي الحُكوميّة المنصوص عليها في هذا القانون والتشريعات السارية، أو اقتضت مُتطلّبات أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي في الإمارة ذلك الاسترداد أو التغيير أو التعديل.
7. مُتابعة مدى التزام الجهات العامة بالانتفاع بالأراضي الحُكوميّة المُخصّصة لها خلال المُهَل المُحدّدة لها في هذا القانون، وللأغراض التي تم تخصيص هذه الأراضي لأجلها.
8. مُراجعة وتحديث معايير تخصيص الأراضي الحُكوميّة كُلّما اقتضت الحاجة ذلك، واعتمادها من المُدير العام.
9. أي مهام أو صلاحيات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتم تكليفُها بها من الحاكم أو رئيس المجلس التنفيذي.

معايير تخصيص الأرض الحُكوميّة

المادة (8)

يتم تخصيص الأرض الحُكوميّة للجهة العامة، وفقاً للمعايير العامة والخاصة التالية:

أولاً: المعايير العامة:

1. مدى الحاجة الفعلية الماسة والعاجلة للأرض الحُكوميّة، وتشمل الجدوى الاقتصادية والأمنية والاجتماعية والخدمية وغيرها.
2. مدى توفُّر أرض حُكوميّة مُتاحة للتخصيص.
3. مدى أهمّية الغرض من تخصيص الأرض الحُكوميّة.

ثانياً: المعايير الخاصة:

1. **بالنسبة للمقار المكتبية،** يتم تخصيص الأرض الحُكوميّة لإنشاء مقر الجهة العامة، في حال كان عدد مُوظّفيها في المقر المطلوب تخصيص الأرض الحُكوميّة لبنائه (500) خمسمِئة مُوظّف فأكثر.
2. **بالنسبة للمرافق العامة،** يتم تخصيص الأرض الحُكوميّة لإنشاء المرفق العام، وفقاً للمعايير التخطيطية المنصوص عليها في دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة في الإمارة المُعتمد لدى البلدية، وكذلك أي أدلة أخرى تصدُر عن البلدية في هذا الشأن.
3. **بالنسبة للأراضي الصناعية الاستثمارية،** يتم تخصيص الأرض الحُكوميّة لإنشاء أي مشروع صناعي استثماري، وفقاً للمعايير والمُتطلّبات المُعتمدة لدى لجنة تخصيص الأراضي الصناعية الاستثمارية في الإمارة، المُشكّلة بمُوجب قرار المجلس التنفيذي رقم (59) لسنة 2016 المُشار إليه.

إصدار الخريطة الموقعية للأرض الحُكوميّة

المادة (9)

أ- تُصدر البلدية للجهة العامة خريطة موقعية للأرض الحُكوميّة التي تم تخصيصها لها، مُدوّن عليها البيانات التالية:

1. تحديد الحُكومة كمالك للأرض الحُكوميّة.
2. اسم الجهة العامة المُنتفِعة من الأرض الحُكوميّة المُخصّصة لها.
3. الغرض من التخصيص.
4. ما يُفيد وجوب قيام الجهة العامة بمُباشرة أعمال البناء على الأرض الحُكوميّة خلال (5) خمس سنوات من تاريخ صُدور الخريطة الموقعية.

ب- على دائرة الأراضي والأملاك تسجيل الأراضي الحُكوميّة المُخصّصة للانتفاع بها من قبل الجهات العامة، بحسب البيانات المُدرجة على الخريطة الموقعية.

حظر التصرُّف بالأرض الحُكوميّة

المادة (10)

أ- مع مُراعاة أحكام هذا القانون والقانون رقم (22) لسنة 2015 المُشار إليه والتشريعات السارية في الإمارة، يُحظر على الجهة العامة تحت طائلة البُطلان التصرُّف بالأرض الحُكوميّة المُخصّصة لها والإنشاءات المُقامة عليها، بأي نوع من أنواع التصرُّفات القانونيّة، سواء عن طريق الإجارة أو

الرهن أو الاستثمار أو الاستغلال لغرض تجاري أو لأي غرض آخر من غير الغرض الذي تم لأجله تخصيص الأرض الحُكوميّة.

ب- يُستثنى من حُكم الفقرة (أ) من هذه المادة المساحات المُؤجّرة في المباني المُقامة على الأرض الحُكوميّة لأغراض تلبية احتياجات مُوظّفي ومُتعامِلي الجهة العامة، كتأجير هذه المساحات لأفرُع البنوك والمصارف المالية والحضانات والمطاعم وغيرها.

استرداد الأرض الحُكوميّة

المادة (11)

أ- تسترد البلدية الأرض الحُكوميّة المُخصّصة للجهة العامة في أي من الحالات التالية:

1. انتهاء الغرض من تخصيص الأرض الحُكوميّة.
2. مُضِي (5) خمس سنوات من تاريخ صُدور الخريطة الموقعية للأرض الحُكوميّة وتخصيصها للجهة العامة، دون أن تباشر هذه الجهة أعمال البناء عليها أو الانتفاع بها للغرض الذي خُصِّصت لأجله.
3. إذا اقتضت أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي والبنية التحتية في الإمارة استرداد الأرض الحُكوميّة، أو تطلّبتها مُقتضيات المنفعة العامة على النّحو المنصوص عليه في القانون رقم (2) لسنة 2022 المُشار إليه والتشريعات السارية في الإمارة.
4. عدم وجود حاجة فعلية للأرض الحُكوميّة لأسباب تتعلق بالخطط المُستقبليّة للجهة العامة أو إعادة هيكلتها أو دمجها مع جهة أخرى أو إلغائها.
5. إذا طلبت الجهة العامة الاستغناء عن الأرض الحُكوميّة لعدم حاجتها الفعلية لها.
6. أي حالة أخرى يُحدِّدها رئيس المجلس التنفيذي بمُوجب القرارات الصادرة عنه في هذا الشأن، أو تُحدِّدها التشريعات السارية في الإمارة.

ب- تتولى البلدية إخطار الجهة العامة باسترداد الأرض الحُكوميّة منها في أي من الحالات المنصوص عليها في البنود (1)، (2)، (3)، و(4) من الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- تُطبّق على استرداد الأرض الحُكوميّة المُخصّصة للجهات الحُكوميّة الاتحادية الأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2023 المُشار إليه أو أي تشريع آخر يحل محله.

تمديد مُدّة تخصيص الأرض الحُكوميّة

المادة (12)

على الرغم مِمّا ورد في البندَيْن (1) و(2) من الفقرة (أ) من المادة (11) من هذا القانون، وبناءً على أسباب جِدّية ومُبرّرة تتقدم بها الجهة العامة، يجوز لرئيس المجلس التنفيذي تمديد المُدّة المُحدّدة للانتفاع بالأرض الحُكوميّة التي لم تُباشِر الجهة العامة أعمال البناء عليها.

توفيق الأوضاع

المادة (13)

أ- لغايات توفيق أوضاعها بما ينسجم وأحكام هذا القانون، تُمنح الجهات العامة التي لم تُباشِر أعمال البناء على الأرض الحُكوميّة المُخصّصة لها قبل العمل بهذا القانون، المُهَل التالية:

1. سنتان من تاريخ العمل بهذا القانون، إذا كان قد مضى على تاريخ صُدور الخريطة الموقعية للأرض الحُكوميّة أكثر من (5) خمس سنوات.
2. المُدّة الزمنية المُتبقّية لإكمال مُدّة (5) خمس سنوات، في حال لم يمضِ على تاريخ صُدور الخريطة الموقعية للأرض الحُكوميّة (5) خمس سنوات، على ألا تقل هذه المُهلة في جميع الأحوال عن سنتين.

ب- في حال انقضاء المُهَل المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة دون أن تُباشِر الجهة العامة أعمال البناء على الأرض الحُكوميّة، تقوم البلدية بدراسة وتقييم مدى الحاجة الفعلية للأرض الحُكوميّة، وفقاً للمعايير التخطيطية المُعتمدة لديها في هذا الشأن، ويكون لها القيام بأي مِمّا يلي:

1. إلغاء تخصيص الأرض الحُكوميّة وإلغاء الخريطة الموقعية، واسترداد الأرض الحُكوميّة، وإعادة تخصيصها لغرض آخر حسب الاحتياجات التخطيطية في حينه.
2. الإبقاء على تخصيص الأرض الحُكوميّة وتجديد خريطتها الموقعية متى طلبت الجهة العامة ذلك، مع منحها مُهلة سنتين فقط لمُباشرة أعمال البناء على الأرض الحُكوميّة.

إصدار القرارات التنفيذيّة

المادة (14)

يُصدر رئيس المجلس التنفيذي القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

الإلغاءات

المادة (15)

يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

النّشر والسّريان

المادة (16)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسميّة، ويُعمل به بعد (30) ثلاثين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 7 أبريل 2025م

الموافـــــــــــق 9 شوال 1446هـ