وزارة الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني

Ministry of Works, Municipalities Affairs
and Urban Planning

المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية في البحرين

International Standards for Measuring Real Estate Units in Bahrain

شكر وتقدير

معالي الشيخ خالد بن عبد الله آل خليفة

نائب رئيس مجلس الوزراء

معالي الشيخ سلمان بن عبد الله آل خليفة

رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري

سعادة المهندس عصام بن عبد الله خلف

وزير الاشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني

سعادة المهندس وائل بن ناصر المبارك

وزير شئون الكهرباء والماء

سعادة د. نبيل محمد ابو الفتح

وكيل وزارة الزراعة والشؤون البحرية

وزارة الأشغال والبلديات والتخطيط العمراني

سعادة الشيخ محمد بن أحمد آل خليفة

وكيل وزارة شؤون البلديات

وزارة الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني

سعادة الشيخ محمد بن خليفة آل خليفة

الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري

مدير عام التسجيل العقاري

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

سعادة ناجي سبت

مدير عام المساحة

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

رئيس فريق لجنة المعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

شكر خاص:

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

(الإدارة، التنسيق، الاعتماد)

المهندس عبد الرزاق نعمة علي النعمة

مدير إدارة المسح العقاري

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

مساعد رئيس فريق لجنة المعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

المهندسة إيليني تزيورتزيوتي

مستشار، جهاز المساحة والتسجيل العقاري

مدير مشروع المعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

المهندس خالد سلمان الشيخ

مساح أراضي، جهاز المساحة والتسجيل العقاري

مساعد مدير مشروع المعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

المهندس رشاد خليل

مساح أراضي، جهاز المساحة والتسجيل العقاري

عضو في مشروع المعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

المهندس أحمد القطان

مساح اراضي، جهاز المساحة والتسجيل العقاري

عضو في مشروع المعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

السيد جون فرنانديز

رسام الخرائط جهاز المساحة والتسجيل العقاري

تصميم وجرافيك للمعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

وزارة الاشغال وشؤون البلديات التخطيط العمراني

(اللجنة الفنية - الدراسة، المتابعة، التنفيذ، التدريب)

المهندسة سعاد محمد حسن

رئيس قسم تراخيص وتنظيم البناء، بلدية المحرق

رئيس اللجنة الفنية للمعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

المهندس طارق سالم حسن

رئيس قسم التراخيص وتنظيم البناء، بلدية المنطقة الجنوبية

عضو اللجنة الفنية للمعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

المهندسة نجمة عبد الرضا محمد حسن

رئيس الدعم الهندسي، المركز البلدي الشامل

عضو اللجنة الفنية للمعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

المهندس محمد علي آل سعيد

مهندس أول، أمانة العاصمة

عضو اللجنة الفنية المعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

المهندسة هدى جعفر العصفور

مهندس أول، بلدية المنطقة الشمالية

عضو اللجنة الفنية المعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

مكتب مشتان للهندسة

رسومات ومخططات - المعايير الوطنية لقياس الوحدات العقارية

المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية في البحرين

تعد المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية جزءًا من معايير القياس الدولية، مبادرة أطلقها البنك الدولي في عام 2011 بدعم من صندوق النقد الدولي.

تم الترحيب بالمبادرة من قبل الخبراء والدول في جميع أنحاء العالم، وخاصة تلك التي تشهد توسعاً سريعاً في القطاع العقاري.

المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية هي لغة شائعة في قياس العقارات

الاختلاف في معايير القياس للوحدات للعقارية تؤدي إلى احداث ارباك ومخاطر لجميع ملاك العقارات، المستثمرين، المطورين العقاريين، وهذا يعني أن يصل فرق الاختلاف في القياسات لنفس المبنى إلى 27٪، وفقًا للمعيار المستخدم (RICS، 2019).

يتم الاعتماد على معايير تقييم الممتلكات، والتي تعتمد بدورها على معايير قياس تلك الممتلكات، لنمو اقتصادي قوي ومتنامي في قطاع العقارات والبناء.

إن إطلاق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية، المرتبطة بالمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية مهمة للغاية لمملكة البحرين من أجل تحقيق ما يلي:

- تعزيز الثقة لجميع الأطراف المعنية من مشترين، مطورين، مستثمرين وممولين فيما يتعلق بممتلكاتهم.
- توفير حلول مطورة وداعمة بما يتعلق بالدراسات والخطط والتصاريح والموافقات من قبل الجهات الحكومية وخدماتها المقدمة للقطاع الخاص. ومن تلك الجهات جهاز المساحة والتسجيل العقاري، مؤسسة التنظيم العقاري ووزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني (البلديات - المركز البلدي الشامل - نظام بنايات) وغيرها.
- رفع جودة وكفاءة عمل المهندسين والمعماريين والمساحين وذلك من خلال توحيد وتطبيق معايير قياس الوحدات العقارية ورسم الخرائط.
- الحد من النزاعات العقارية المتعلقة بالقياسات والتي تقدر بحوالي 60 ٪ في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.
- تساهم في دقة التقارير المتعلقة بمساهمة القطاع العقاري في الاقتصاد الوطني للمملكة.
- تعزيز مكانة المملكة في القدرة التنافسية وتقوية مكانتها في سهولة ممارسة الأعمال التجارية وزيادة وجذب رأس المال والاستثمارات الأجنبية، وذلك من خلال زيادة الشفافية وتطبيق معايير موحدة مبنية على أسس دولية.
- تشجيع الاستثمار في القطاع العقاري بما يتماشى مع مسيرة التنمية الشاملة ورؤية البحرين الاقتصادية 2030.

تمت المصادقة على المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية من قبل لجنة وضع المعايير بالتحالف الدولي لمعايير قياس الوحدات العقارية في أكتوبر 2019م.

فكرة تبني المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية في مملكة البحرين

تم طرح الفكرة على اللجنة الوزارية للمشاريع التنموية والبنية التحتية في 1 نوفمبر 2017م.

أصدرت اللجنة الوزارية للمشاريع التنموية والبنية التحتية القرار رقم 3-2017/107 بتكليف جهاز المساحة والتسجيل العقاري وشؤون البلديات لدراسة تنفيذ المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية في مملكة البحرين.

تم اصدار القرار رقم (13) لسنة 2019م من قبل سعادة وكيل الوزارة لشئون البلديات بتاريخ 24 فبراير 2019 بتشكيل فريق العمل البلدي لدراسة تنفيذ المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية بالتعاون مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

تم دراسة المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية، وبناءً عليه قام فريق العمل البلدي بإعداد دراسة بحرينية لقياس الوحدات العقارية بما يتوافق مع الأنظمة والقوانين والتشريعات المعتمدة في مملكة البحرين.

قدم فريق العمل البلدي لدراسة تنفيذ المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (اللجنة الفنية) عملها إلى اللجنة الوزارية للمشاريع التنموية والبنية التحتية في 8 مايو 2019.

قام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بعرض الدراسة على الجهات المختصة ذات العلاقة ولجنة الإعدادات القياسية لإئتلاف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية للمراجعة، وعليه تم أخذ جميع الملاحظات والتوصيات من قِبل فريق العمل المشترك وادراجها في مسودة الدراسة.

أرسل فريق العمل البلدي لدراسة تنفيذ المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (اللجنة الفنية) دراسته النهائية إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري في 22 أغسطس 2019.

قام فريق التنسيق بجهاز المساحة والتسجيل العقاري بإعادة صياغة الدراسة بعد الحصول حقوق الطبع والنشر الضرورية من ائتلاف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية.

المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية المعتمدة والمتوافقة مع المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية قابلة للتحديث لتتماشى مع متطلبات السوق العقاري البحريني.

المحتويات

المقدمة 7

الهدف من هذه الوثيقة 8

فوائد وضع المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية 8

آلية العمل 9

تطبيق هذه الوثيقة 10

1.1خلفية وأهداف وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) 10

1.2 تاريخ تطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) 10

1.3 تطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) 11

1.4 نطاق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) 11

1.5 استخدام وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) 11

1.6 الدقة 11

1.7 المسؤولية اتجاه المستخدمين 11

إرشادات القياس 12

2.1 التوجيهات العامة للقياس والحساب 12

2.2 مبادئ القياس والحساب 12

2.3 أفضل ممارسات القياس 13

2.4 مساحات الاستخدام المحدود 13

2.5 تعديلات على التعاريف في IPMS 14

المعايير المعتمدة من مستند المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) 15

قاموس المصطلحات / التعريفات 16

المباني السكنية 17

المعايير البحرينية للمباني السكنية (شقق سكنية)	19
المعايير البحرينية للمباني السكنية (فيلا سكنية)	32
المعايير البحرينية للمباني السكنية (الفلل المتلاصقة)	42
المعايير البحرينية للمباني السكنية (المجمعات السكنية)	52
المباني الإدارية	62
المعايير البحرينية للمباني الإدارية	64
المباني الصناعية	80
المعايير البحرينية للمباني الصناعية (وحدة صناعية)	81
المعايير البحرينية للمباني الصناعية (مجموعة وحدات صناعية)	91
الملاحق	101

المقدمة

تحدد هذه الوثيقة "**المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية**" بمملكة البحرين.

تبنت مملكة البحرين المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (للمباني السكنية والإدارية والصناعية) من حيث المبدأ، مع تعديلات تتوافق مع احتياجات السوق العقاري في مملكة البحرين.

وهي تشمل المعايير الثلاثة التالية:

1. **المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية: المباني السكنية.**
2. **المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية: المباني الإدارية.**
3. **المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية: المباني الصناعية.**

يجب تحديث هذه الوثيقة تماشياً مع التحديثات بالمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية.

المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية هي معايير قياس دولية يصدرها التحالف الدولي لقياس الوحدات العقارية. يضم التحالف 90 منظمة حاليا (www.ipmsc.org)، ويهدف إلى تحقيق الانسجام بين المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية من خلال إنشاء واعتماد المعايير المتفق عليها في قياس المباني، ويعد المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) عضو في التحالف، ويعتمد وينفذ هذه المعايير في إطار عملهم.

تم تطوير المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية وتنفيذها بشكل جماعي بواسطة المؤسسات المهنية في جميع أنحاء العالم، فهي ليست مملوكة من قبل أي كيان، ومعترف بها عبر الأسواق الدولية، فهي تعكس مباشرة في قطاع العقارات.

أعلنت مؤسسة التنظيم العقاري بمملكة البحرين نشر معايير البحرين للتقييم (BVS)، متبنيين معايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تعتمد على المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية.

تم إصدار هذه الوثيقة، بتصريح من لجنة وضع المعايير لائتلاف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية، بتبني المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية البحرينية للمباني السكنية، والمباني الإدارية، والمباني الصناعية.

يتم تصنيف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية وفقاً لطبيعة استخدام المبنى المقصود.

وتنقسم تلك المعايير إلى معايير فرعية حسب نوع المبنى ويمكن توضيحها في الجدول التالي:

نوع المبنى	المعيار الدولي المعتمد					
	IPMS 1	IPMS 2	IPMS 3	IPMS 3A	IPMS 3B	IPMS 3C
المباني السكنية	✓	✓		✓	✓	
المباني الإدارية	✓		✓			
المباني الصناعية	✓	✓		✓	✓	

الهدف من هذه الوثيقة

الهدف من هذه الوثيقة هو وضع إرشادات واضحة لا لبس فيها لقياس الوحدات العقارية في مملكة البحرين. تتبنى مملكة البحرين المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية وفقا للقوانين واللوائح المعتمدة من قبل مملكة البحرين.

فوائد وضع المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية

1. تعريف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية كمبادرة لتوحيد لغة القياس وتجنب آثار أي اختلافات.
2. زيادة الثقة في سوق العقارات البحريني من خلال توفير بيئة قوية، آمنة، شفافة ومستدامة للقطاع العقاري الذي من شأنها تشجيع الاستثمار.
3. تسهيل تسوية المنازعات العقارية.
4. حماية مصالح المستثمرين والمستهلكين وجميع أصحاب المصلحة في القطاع العقاري، بما في ذلك الجهات الحكومية، مطوري العقارات، الوسطاء، وكلاء المبيعات والمثمنين ودعم أخلاقيات المهنة العقارية، مما يؤدي إلى تطوير الاقتصاد المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية.
5. مواكبة التطور في القطاع العقاري، مع ضمان استمرار القطاع العقاري في البحرين بتلبية أفضل المعايير والممارسات العالمية.
6. تطبيق أهداف التنمية المستدامة المتوافقة مع أهداف مملكة البحرين الاقتصادية وبرنامج التوازن المالي.
7. يتماشى بمسيرة التنمية الشاملة ويدعم رؤية البحرين الاقتصادية 2030.

آلية العمل

مراجعة المعايير الدولية لقياس العقارات (www.ipms.org) المعتمدة لكل نوع من أنواع المباني.

1. تحديد المعيار المناسب لكل نوع من أنواع المباني وضبط المعيار وفقاً لطبيعة العمل والقوانين والتشريعات المعتمدة في مملكة البحرين.

2. تطبيق المعايير المقترحة على النماذج الهندسية لجميع المساحات المطلوب قياسها، كما يتبين في الجدول التالي:

نوع المساحة	الاستخدام المقرر لها
المساحة الكلية	معرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية ورسوم تراخيص البناء
المساحة الصافية	حساب رسوم وتكلفة البنية التحتية
المساحة اللازمة لاحتساب نسبة البناء مساحة الوحدات	تطبيق الاشتراطات التنظيمية حسب التصنيف المعتمد للمنطقة
مساحة الأجزاء المفرزة	البيع بنظام ملكية الطبقات والشقق

تطبيق هذه الوثيقة

1.1خلفية وأهداف وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية: المباني السكنية والإدارية والصناعية تمكن العقارات من المقارنة باستخدام لغة عالمية واحدة على أسس ومفاهيم موحدة. والتي تم استخدامها كأساس المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية في مملكة البحرين.

المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية تعتمد على المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية من حيث المبدأ مع التعديلات ويشار إلى جميع التعديلات للمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) بإسم المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) مع المخططات الخاصة بالتعديلات.

الهدف من المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) هو توفير إرشادات لجميع المهنيين العاملين في سوق العقارات في مملكة البحرين، وفقاً للمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) ويحدد ما يجب قياسه للأنواع المختلفة من المباني السكنية والإدارية والصناعية لتوفير أساس عالمي ثابت وشفاف للقياس.

توفر المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) أسس لدعم تقييم الممتلكات العقارية، لتحليل معاملات السوق على مستوى عالمي، بما في ذلك أصحاب الممتلكات العقارية، المستأجرين، مديري المنشآت، مديري العقارات، مديري الأصول، الوكلاء، الوسطاء، متخصصي قياس المساحات، مستشاري التكلفة والمهندسين المعماريين.

وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) إلزامية في مملكة البحرين وهي معتمدة على المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS): المباني السكنية، الإدارية والصناعية وتشمل تفاصيل تنفيذها العملي.

في الحالات التي ليست موجودة في وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)، يجب على المهنيين المحترفين الرجوع إلى الجهات الحكومية ذات الصلة لمناقشة التطبيق المباشر للمعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS). أما في الحالات التي تحدد فيها المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) متطلبات إضافية عن المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) فيجب اتباع متطلبات المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS). وفي الحالات التي ليست موجودة في المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)، ينبغي إبلاغ هذا إلى الجهة الحكومية ذات الصلة كي تحيلها إلى لجنة وضع المعايير لائتلاف المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية. أي اختلافات عن المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)، ينبغي استخدام "مناطق الاستخدام المحدود، القسم 2.4".

1.2 تاريخ تطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

يتم تطبيق هذه الوثيقة في عام 2020 في اليوم التالي من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

1.3 تطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

سوف يستغرق التنفيذ الكلي المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) وقتاً لتبنيه في سوق مملكة البحرين. لذلك، فإنه سيتم تقديم الطلب على أسس الإبلاغ المزدوج، خلال فترة انتقالية غير محددة. في هذه الفترة الانتقالية يجب على الجهات المهنية المحترفة أن تنتهز الفرصة لتطبيق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) كمعيار أساسي لقياس الوحدات العقارية. يجب على الجهات المهنية المحترفة أيضاً استخدام المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) لأي مشروع قياس جديد يتطلب استخدام قياسات البناء. في الحالات التي لا يتم فيها استخدام المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) بسبب تعليمات من العملاء أو/وأي شروط خاصة للمشروع، فيجب أن يذكر التقرير سبب عدم استخدام المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) وفي هذه الحالة، يجب أن تكون هناك مناقشة مباشرة مع الجهة الحكومية ذات الصلة.

1.4 نطاق المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

نطاق عمل المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) يشمل جميع قياسات المباني السكنية والادارية والصناعية، أما تقنيات التقييم مثل تبني معدلات مختلفة للقيم لمناطق محدودة الارتفاع، الاستخدامات الخاصة، وأشكال معينة من البناء، غرف القبو وما شابه ذلك لا تشكل جزءا من المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS). في حال تواجد هذه الأمور ونظراً لخصائصها الخاصة يتم تقدير قيمتها من المقيم أو الوكيل أو المطور. ومع ذلك، يجب تحديد هذه المناطق بشكل منفصل ضمن المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) والمعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) على أنها "مناطق محدودة الاستخدام".

المقصود من هذه الوثيقة هو دليل لتوجيه مالك أي مشروع حول كيفية تلبية متطلبات سوق العقارات في مملكة البحرين.

1.5 استخدام وثيقة المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

تحدد المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) ما يجب قياسه في المباني (السكنية، الإدارية، الصناعية) وحدود المساحات التي يجب قياسها.

1.6 الدقة

يجب على الجهات التي تقوم بعملية قياس وحساب المساحات الالتزام بمعايير الدقة المعتمدة للجهات الحكومية ذات الصلة.

1.7 المسؤولية اتجاه المستخدمين

يجب على الجهات التي تقوم بعملية قياس وحساب المساحات أن تتبع قواعد الأخلاقيات وأن يفهموا المسؤوليات المهنية تجاه عملائهم.

تعتبر جريمة جنائية لدى السلطات القضائية لأولئك المتورطين في المعاملات العقارية لإعطاء معلومات كاذبة أو مضللة حول العقارات المعروضة للبيع. كما تلزم قواعد أخلاقيات جمعية المهندسين البحرينية أعضائها بإتباع قواعد الأخلاقيات المهنية للمهندسين.

إرشادات القياس

2.1 التوجيهات العامة للقياس والحساب

يجب أن يتوافق قياس المباني السكنية والإدارية والصناعية مع ما يلي من المتطلبات:

- تقديم تقرير بالتواريخ التي يتم فيها قياس المساحات ونقلها على الرسومات الهندسية.
- تقديم تقرير لمنهجية وآليات قياس المساحات المعتمدة.
- توفير مرجع وحجم أي خطط، عند الاستخدام.

بالإضافة إلى المبادئ التوجيهية العامة المذكورة أعلاه، هناك مبادئ قياس مذكورة في المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) لكل من: المباني السكنية والإدارية والصناعية. ملخصة أدناه:

2.2 مبادئ القياس والحساب

تبنت المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) المبادئ الأساسية التالية للقياس والحساب من المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)، والتي تنطبق لجميع المباني:

1. إمكانية قياس المساحة.
2. أمكانية التحقق من القياس.
3. أخذ جميع القياسات أفقياً باستثناء الارتفاعات.
4. توثيق القياسات والحسابات بوضوح مع ذكر ما يلي:
   - ذكر نوع المعيار المستخدم (IPMS) أو (BPMS).
   - طريقة القياس والأدوات المستخدمة.
   - وحدة القياس.
   - قيمة تفاوت المسموح في دقة القياس.
   - تاريخ القياس.
   - ما إذا كان تم التحقق من القياس في الموقع (على أرض الواقع).
5. قياس المباني بشكل فردي وكل طابق على حدة.
6. في الحالات التي لا تغطيها BPMS أو IPMS مباشرة. يجب اتخاذ قرار مبني على أسسBPMS / IPMS.

2.3 أفضل ممارسات القياس

2.3.1 الممارسات العامة

قياسات المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) تدعم الرسومات المنشأة بالرسم التقليدي أو بالكمبيوتر مع تحديد الأبعاد وذكر مقياس الرسم في جميع الرسومات، كما يجب على مقدم خدمة عملية المسح الإبلاغ عن طرق كيفية المسح لكل طابق على حدة، على سبيل المثال هل طرق المسح أنشأت عن طريق الكمبيوتر، أو عن طريق الليزر أو شريط القياس، ويوصى بشدة بالتحقق من القياسات في الموقع كلما أمكن ذلك.

2.3.2 وحدة القياس

كل القياسات والحسابات يجب أن تكون على النظام المتري مع اعتبار وحدة القياس الأساسية المتر.

2.3.3 الدقة – مقدار الخطأ المسموح

يجب على مقدمين خدمة عمليات المسح تقديم العمليات بالطرق المناسبة لتلبية ما هو مذكور في معايير الدقة للجهات الحكومية ذات الصلة. يجب أن يأخذوا القياسات بكل دقة بقدر الإمكان، مع مراعاة المعدات المستخدمة والظروف عند وقت القياس. كما يجب عليهم أن يذكروا مقدار الخطأ المسموح، كنسبة مئوية من قياس المساحة المبلغ عنها، لتعكس أقصى احتمال لعدم الدقة.

2.3.4 تقارير القياس

تتكون المباني المسوحة من مجموعة عناصر محددة في BPMS أو IPMS. هذه العناصر يجب الرجوع لها من خلال جدول العناصر، وعند رسم المساحات يجب أن تلون بشكل مناسب ووضعها في جدول بيانات والإبلاغ عن القياسات والمساحات الأرضية للتطورات المقترحة، على مقدمي خدمات المسح التأكد من أن القياسات دقيقة عند تاريخ الإبلاغ عن القياسات.

2.4 مساحات الاستخدام المحدود

يحتاج مقدمي خدمات المسح إلى إدراك أنه في بعض الأسواق قد تكون هناك مساحات في المباني لا يمكن استغلالها قانونيا وبشكل فعال بسبب التشريعات المحلية أو الدولية. يجب تحديد مساحات الاستخدام المحدود وقياسها وإدراجها بشكل منفصل كما هو مذكور في IPMS. على سبيل المثال، إذا كانت المساحات خاضعة لقيود الارتفاع، فينبغي ذكر الارتفاع في التقارير وفي جدول البيانات، يجب على المستخدمين إدراك أنه عند إدراج المناطق التي تم قياسها على طريقة IPMS لا يعني بالضرورة أن مساحات الاستخدام المحدود متاحة قانونيًا للاستخدام. لا تحدد المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) مساحة الاستخدام المحدود، حيث يختلف ذلك من سوق إلى آخر. فمثلا، قد يصنف أحد الأسواق منطقة ذات استخدام محدود، ولكن في سوق آخر لا يعتبر استخدامًا محدودًا في كل الحالات التي يتم تضمين المنطقة ولكن عند الاقتضاء تم تحديدها على أنها استخدام محدود. مساحات الاستخدام المحدود تسمح للمطورين العقاريين والمستخدمين تحديد هذه المساحات في المعيار ذات الصلة بشكل منفصل، مثل الساحات ذات الارتفاع المحدود، حيث قد يلزم الأمر مراعاة خاصة للتقييم أو التأجير أو غير ذلك. في بعض الدول، من الممارسات الشائعة استبعاد الساحات ذات ارتفاع أقل من 1.5 متر. تتيح مناطق الاستخدام المحدود أيضًا إجراء مقارنة بين المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) وطرق قياس المساحات وبساطة تحويلهم من واحدة إلى أخرى.

أمثلة عن مساحات الاستخدام المحدود محتملة:

مثال 1 - اختلاف المساحة من الوجه المهيمن الداخلي

قد تكون هناك حاجة لإظهار الفرق، إن وجد، في مساحة الأرضية بين القياسات المتخذة إلى الوجه المهيمن الداخلي والقياسات التي اتخذت على تقاطع الجدار بالأرض.

مثال 2 - المساحات ذات الارتفاع المحدود

في الأسواق المختلفة، يتم تحديد المناطق ذات الارتفاع المحدود بشكل منفصل ويمكن أن يختلف هذا الارتفاع بين الدول أو المحافظات وغيرهم. عند تواجد أجزاء من المبنى ذات ارتفاع محدود يجب ذكرها منفصلة ويجب توضيح الارتفاع المسموح به.

مثال 3 - مناطق ذات ضوء طبيعي محدود

في دول ومحافظات مختلفة، قد يلزم تحديد المساحات ذات الإضاءة الطبيعية المحدودة في المبنى بشكل منفصل، إذا كانت المنطقة خاضعة لأي قيود من هذا القبيل، فينبغي ذكر المنطقة في التقرير.

مثال 4 - فوق وتحت الأرض

يتكون المبنى عمومًا من طوابق [على الأرض] فوق سطح الأرض وربما طوابق تحت الأرض. لأسباب خاصة بالقياس، هذا التمييز مهم في تحديد الشروط التي يمكن بموجبها استخدام المبنى وفقًا للشروط المحلية أو الوطنية (التشريعات)، وقواعد السكن أو الضرائب.

مثال 5 - اختلاف المساحة عن المساحة المغطاة

عندما لا تكون المساحة المغطاة صالحة لاستخدامها الأساسي، هذا الجزء من المنطقة المغطاة تصنف كمساحة استخدام محدود.

أمثلة أخرى عن مساحات الاستخدام المحدود محتملة:

الجدران الهيكلية الداخلية، الأعمدة: قد تكون هناك حاجة لأخذ المنطقة التي تم تناولها في الاعتبار بسماكة الجدران الداخلية و / أو الأعمدة عند إجراء مقارنة بين IPMS ومدونة ممارسة القياس الطبعة السادسة. الأمثلة أعلاه (باستثناء الجدران الهيكلية الداخلية، الأعمدة) مستمدة مباشرة من المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) في المباني الإدارية والمباني السكنية. القائمة ليست شاملة وقد يرغب أعضاء " المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)" في إضافة مناطق أخرى في مبانٍ معينة، مثل السلالم، المنحدرات ومداخل ذوي الاحتياجات الخاصة وغيرهم حسب الحاجة. يختلف اعتماد مساحات الاستخدام المحدود وفقاً للظروف ولكن وثيقة المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS) تبقى ثابتة.

2.5 تعديلات على التعاريف في IPMS

مستند المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS) يوضح تعاريف مختلفة تبين عمليات القياس الحالية في البحرين. جميع مصطلحات IPMS وBPMS مدرجة في قاموس المصطلحات للمعايير الثلاثة، السكنية، الادارية والصناعية.

https://ipmsc.org/standards/residential/

المعايير المعتمدة من وثيقة المعايير الدولية لقياس الوحدات العقارية (IPMS)

المعايير الدولية تختلف تبعا لنوع المبنى، معايير التنفيذ في مملكة البحرين؛ خضعت للتعديلات من أجل الامتثال للقواعد واللوائح المحلية؛ ويمكن تلخيصها في الجدول التالي:

المبنى	نوع المبنى	نوع المساحة	المعيار المعتمد					
			IPMS 1	IPMS 2	IPMS 3	IPMS 3A	IPMS 3B	IPMS 3C
المباني السكنية	شقق سكنية	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك					✓	
	فيلا سكنية واحدة	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك		✓				
	فلل متلاصقة	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك					✓	
	مجمع فلل سكنية	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك					✓	
المباني الإدارية	مكتب مفتوح أو وحدات مكتبية متعددة	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية			✓			
		مساحة التمليك			✓			
المباني الصناعية	وحدة صناعية واحدة	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك		✓				
	وحدات صناعية	المساحة الكلية	✓					
		المساحة الصافية				✓		
		مساحة التمليك					✓	

قاموس المصطلحات / التعريفات

بلكونة	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** هي منصات خارجية على مستوى الطابق العلوي مع درابزين على الجوانب المفتوحة تنطلق من الجدار الخارجي أو تتدلى منه، بما في ذلك شرفات السطح التي يمكن الوصول إليها عمومًا والمعارض الخارجية، بالإضافة إلى أن عمق البلكونة يجب ألا يتجاوز 1.500 متر وفي حال تجاوز العمق المذكور يتم التعامل معها كجزء من المبنى الرئيسي. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** هي منصة خارجية على مستوى الطابق العلوي مع درابزين على الجوانب المفتوحة تنطلق من الجدار الخارجي أو تتدلى منه، بما في ذلك شرفات السطح التي يمكن الوصول إليها عمومًا والمعارض الخارجية واللوجيا.
مبنى	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** مبنى منفصل يطل على طريق معتمد يتكون من عدة طوابق أو شقق سكنية أو أجنحة أعمال أو مباني تجارية مستقلة يتم دمجها أو فصلها في المداخل والسلالم والمصاعد. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** بنية مستقلة تشكل جزءًا من العقار.
الخدمات المشتركة	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** توفر هذه الأجزاء من المبنى مرافق مشتركة لا تتغير عادة مع مرور الوقت، بما في ذلك، على سبيل المثال، مناطق الدوران والسلالم، والسلالم المتحركة والمصاعد وغرف المحركات والمراحيض وخزائن المنظفات وغرف المصانع ومناطق ملجأ الحريق وغرف الصيانة وأماكن وقوف السيارات غير المخصصة بالإضافة إلى المناور والكراجات والحمامات العمومية وقنوات الأنابيب والشوارع الداخلية والأدوار الترفيهية. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** تلك الأجزاء من المبنى توفر مرافق مشتركة لا تتغير عادة بمرور الوقت، بما في ذلك، على سبيل المثال، مناطق الدوران والأدراج والسلالم المتحركة والمصاعد وغرف المحركات والمراحيض وخزائن المنظفات وغرف المصانع ومناطق ملجأ الحريق وغرف الصيانة وأماكن وقوف السيارات غير المخصصة.
الميزانين	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** هو دور مقتطع يشمل جزءاً من ارتفاع الدور الأرضي سواء كان محلاً تجارياً أو مصنعاً أو ورشة أو محلاً للخدمة ولا تزيد النسبة المبنية فيه على 70٪ من مساحة الدور، ولا يحتسب ضمن نسبة البناء الكلية. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** دور متوسط أو جزئي، بخلاف المنصة، بين مستويات الأرض أو سقف المبنى وعادة ما تفتح بالكامل أو جزئيًا على جانب أو أكثر من الجوانب.
الارتدادات	المناطق المحصورة بين حد الملكية وخط البناء لكل واجهة من واجهات المبنى، وتنقسم أنواع الارتدادات إلى الارتداد الأمامي والجانبي والخلفي.
الجدران الخارجية	**تعريف المعايير البحرينية لقياس العقارات:** آلية احتساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية والمساحة الكلية تكون شاملة الجدران الخارجية لجميع أنواع المباني. **تعريف المعايير الوطنية لقياس العقارات:** النسيج الخارجي للمبنى، والذي يضم المنطقة الواقعة بين الوجه المسيطر الداخلي المحيط الخارجي للمبنى.

BPMS

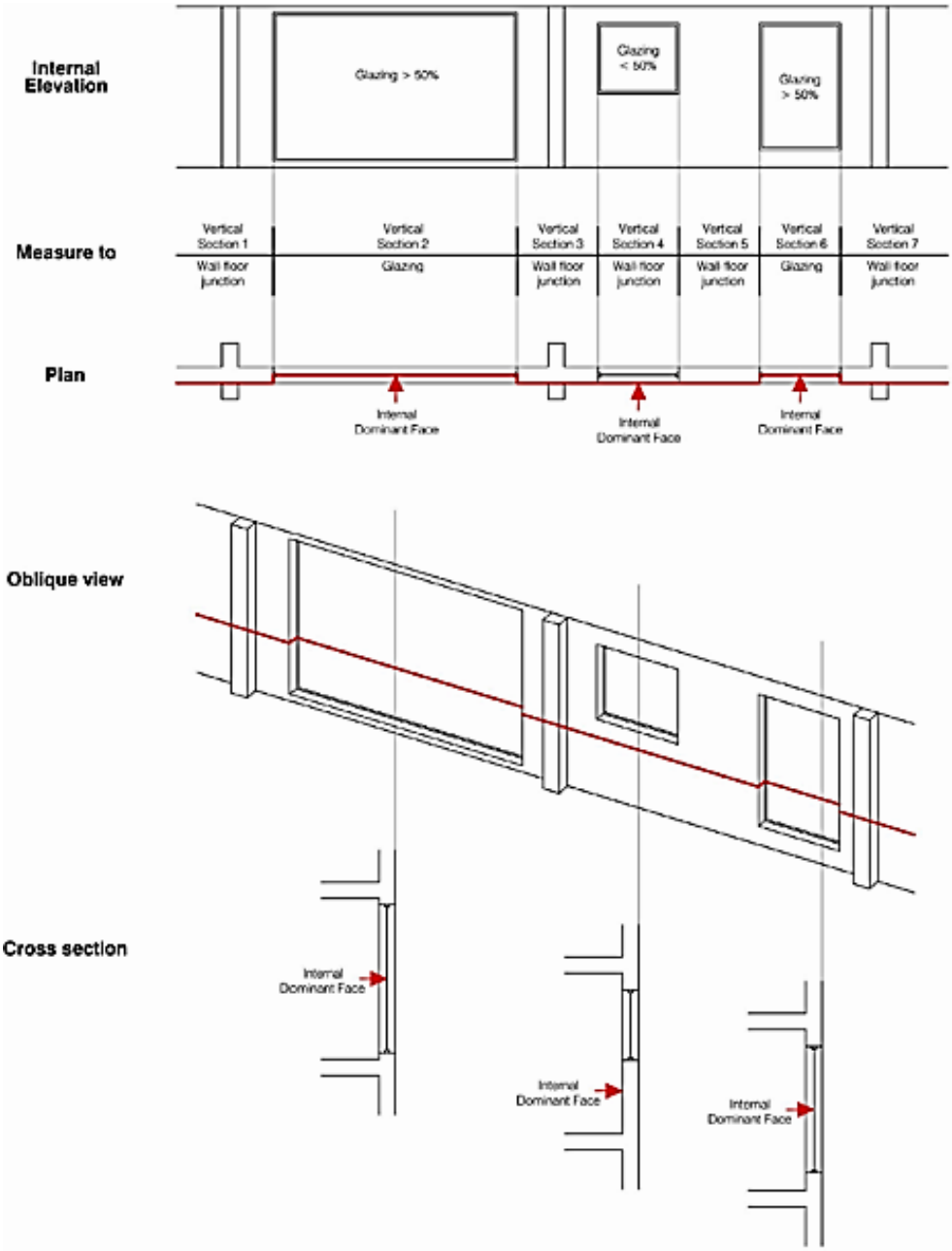
المباني السكنية

الوجه المسيطر الداخلي - المباني السكنية

الوجه الداخلي المهيمن (IDF): هو السطح النهائي الداخلي الذي يشتمل على أكثر من 50٪ من ارتفاع الأرضية إلى السقف لكل وجه داخلي مهيمن (IDF) من مقطع الجدار. إذا لم يحدث ذلك، فسيتم اعتبار السطح النهائي هو الوجه الداخلي المهيمن (IDF).

يشير مقطع الجدار في الوجه الداخلي المهيمن (IDF) إلى كل نهاية التشطيبات الداخلية لمقطع الجدار الخارجي، متجاهلاً وجود أي أعمدة منقطعة أو بارزة من المقطع المجاور لها. (انظر الشكل 1).

إذا لم يكن هناك وجه داخلي مهيمن، لعدم وجود أي مقطع حائط للوجه الداخلي المهيمن (IDF) الذي يتجاوز 50 ٪، أو إذا كان الوجه المهيمن الداخلي ليس رأسياً، فإنه يجب أن يكون القياس على السطح النهائي.



الشكل (1) – الوجه الداخلي المهيمن – المباني السكنية

المعايير البحرينية للمباني السكنية (الشقق السكنية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
BPMS 1 (معتمدة على IPMS 1)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 1A المخطط 1B المخطط 1C المخطط 1D
BPMS 3A (معتمدة على IPMS 3A)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة غير شاملة البلكونات والفيرندا وما في حكمهم	المخطط 2A المخطط 2B المخطط 2C المخطط 2D
BPMS 3B (معتمدة على IPMS 3B)	بيع الطبقات والشقق بنظام التمليك	شاملة الجدران المشتركة الفاصلة بين الشقق وغير شاملة لسطح المبنى	المخطط 3A المخطط 3B المخطط 3C المخطط 3D

المعايير البحرينية للشقق السكنية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

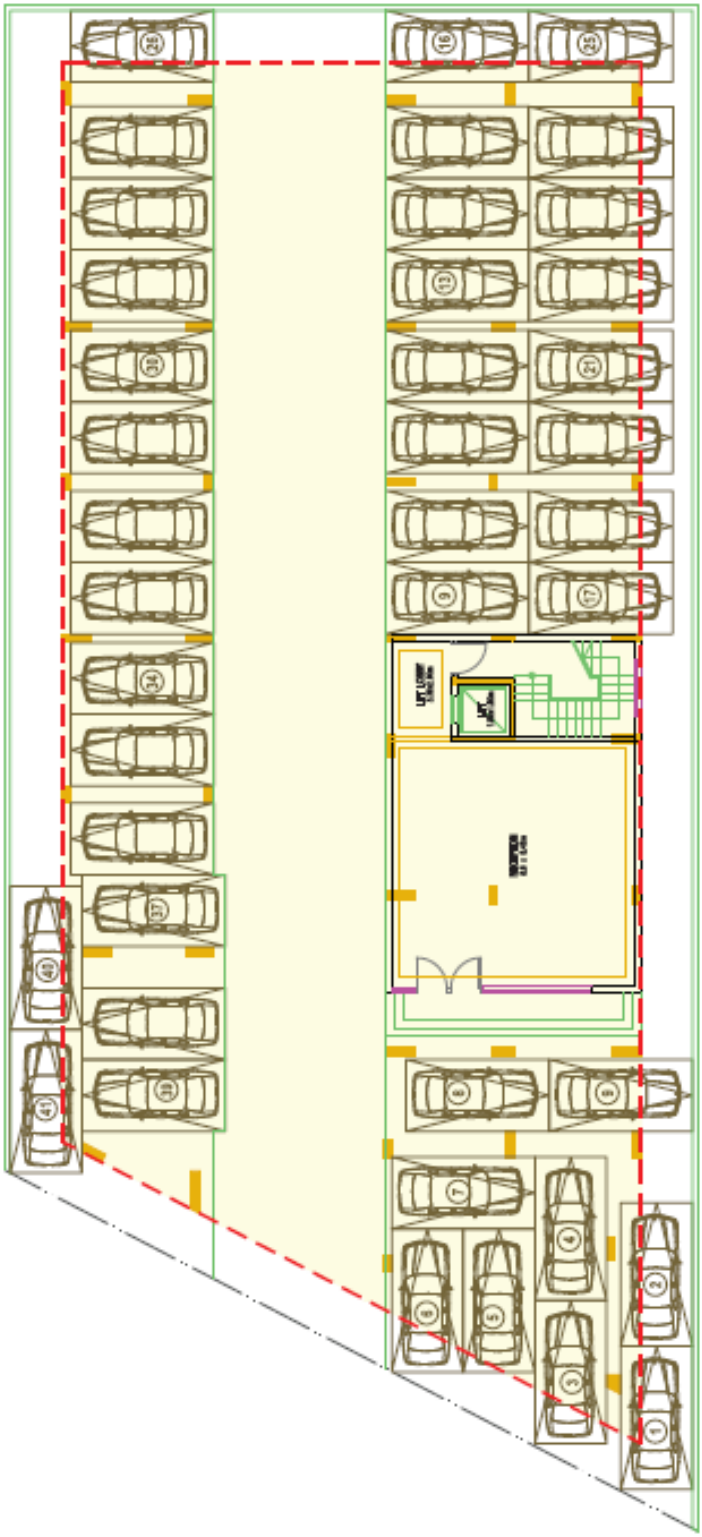


Diagram 1A: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Ground Floor Plan

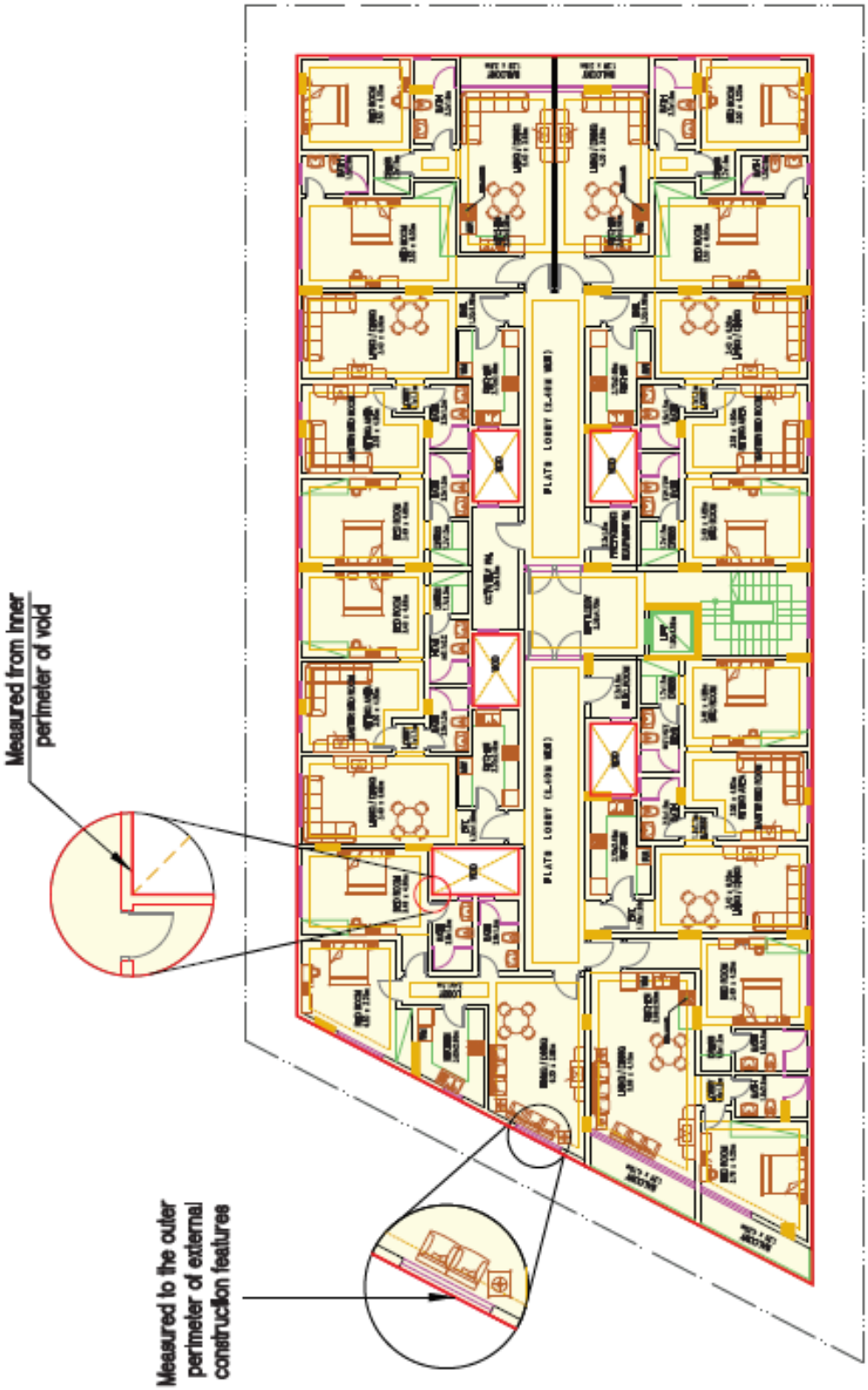


Diagram 1B: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Typical Floor Plan

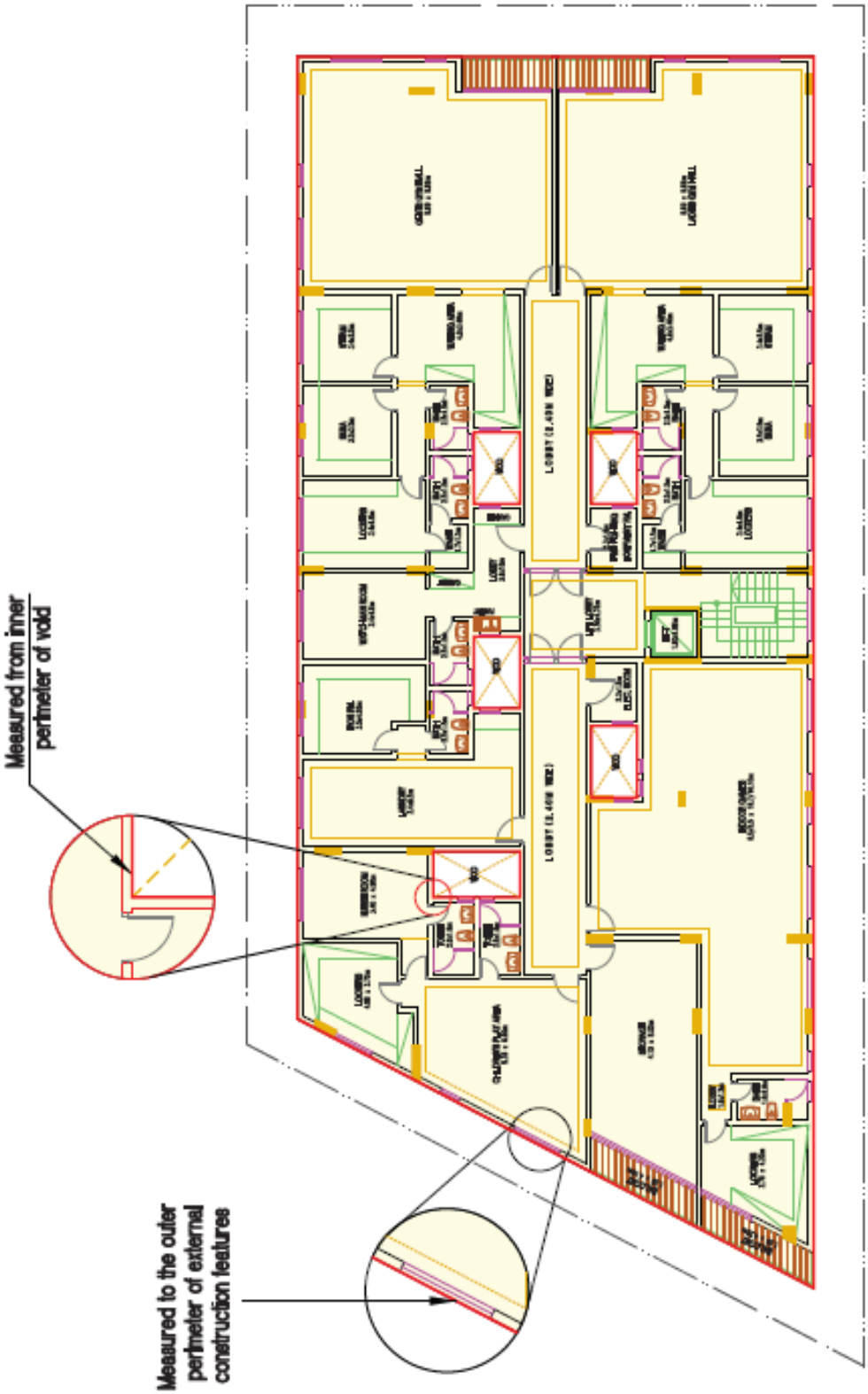


Diagram 1C: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Service Floor Plan

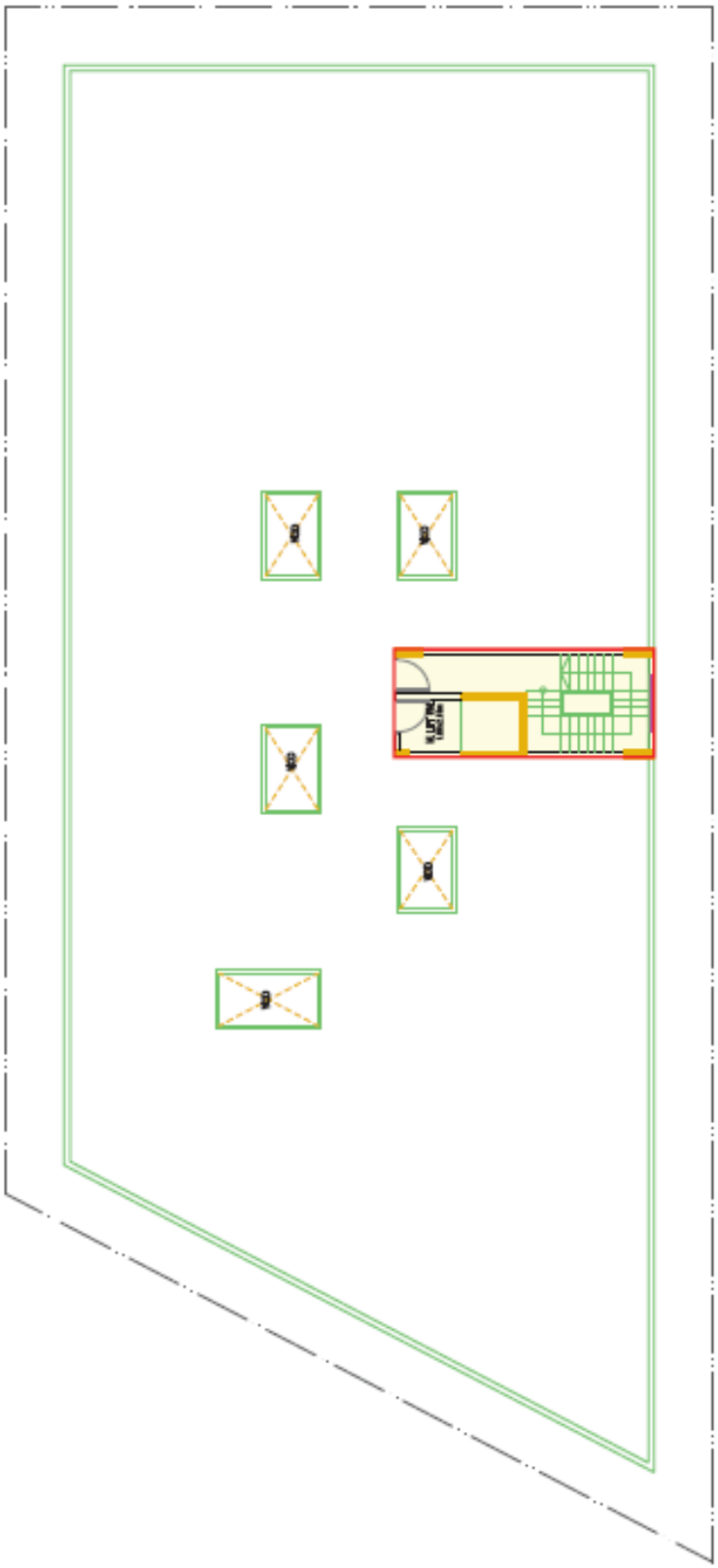


Diagram 1D: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Roof Floor Plan

المعايير البحرينية للشقق السكنية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

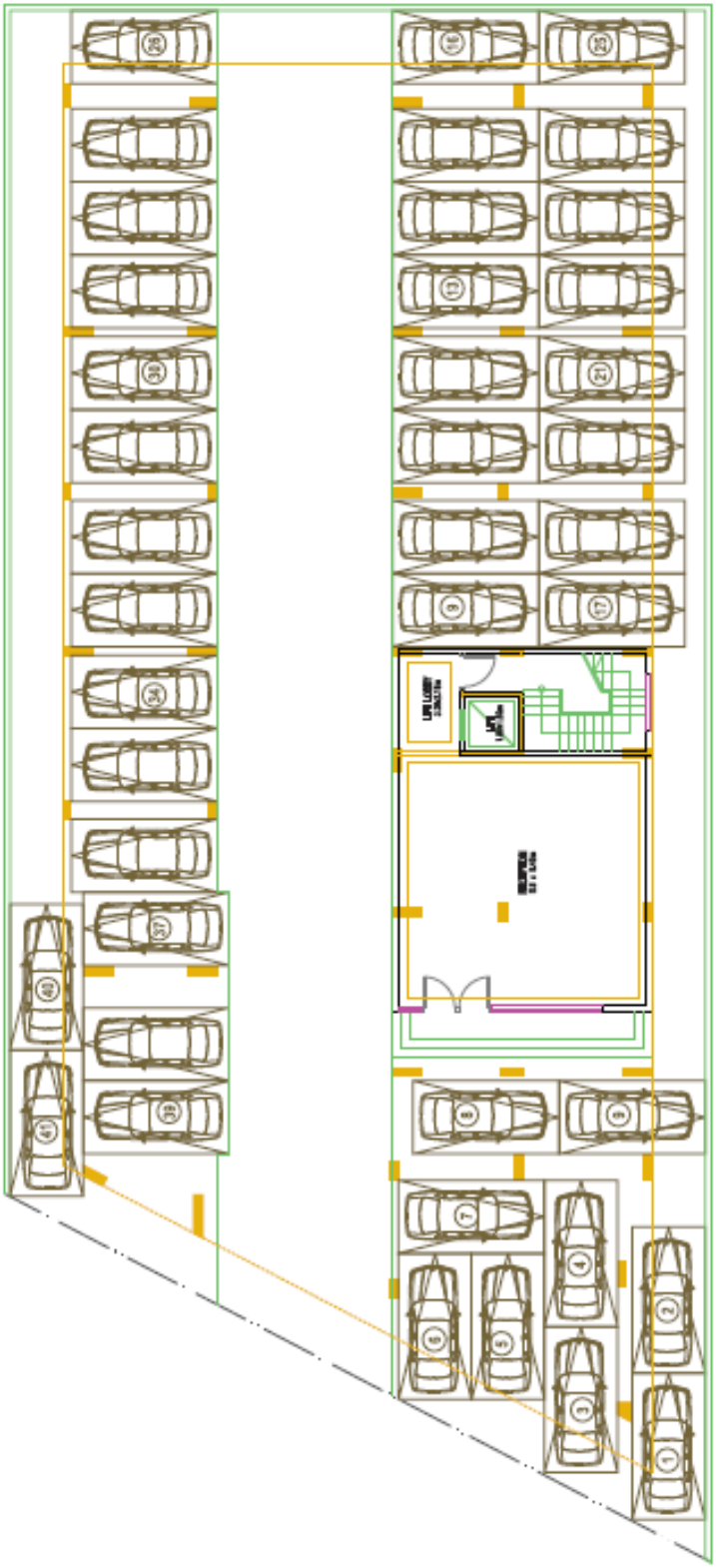


Diagram 2A: BPMS 3A

Building Percentage, Flats areas and Net Buildable Area

Ground Floor Plan

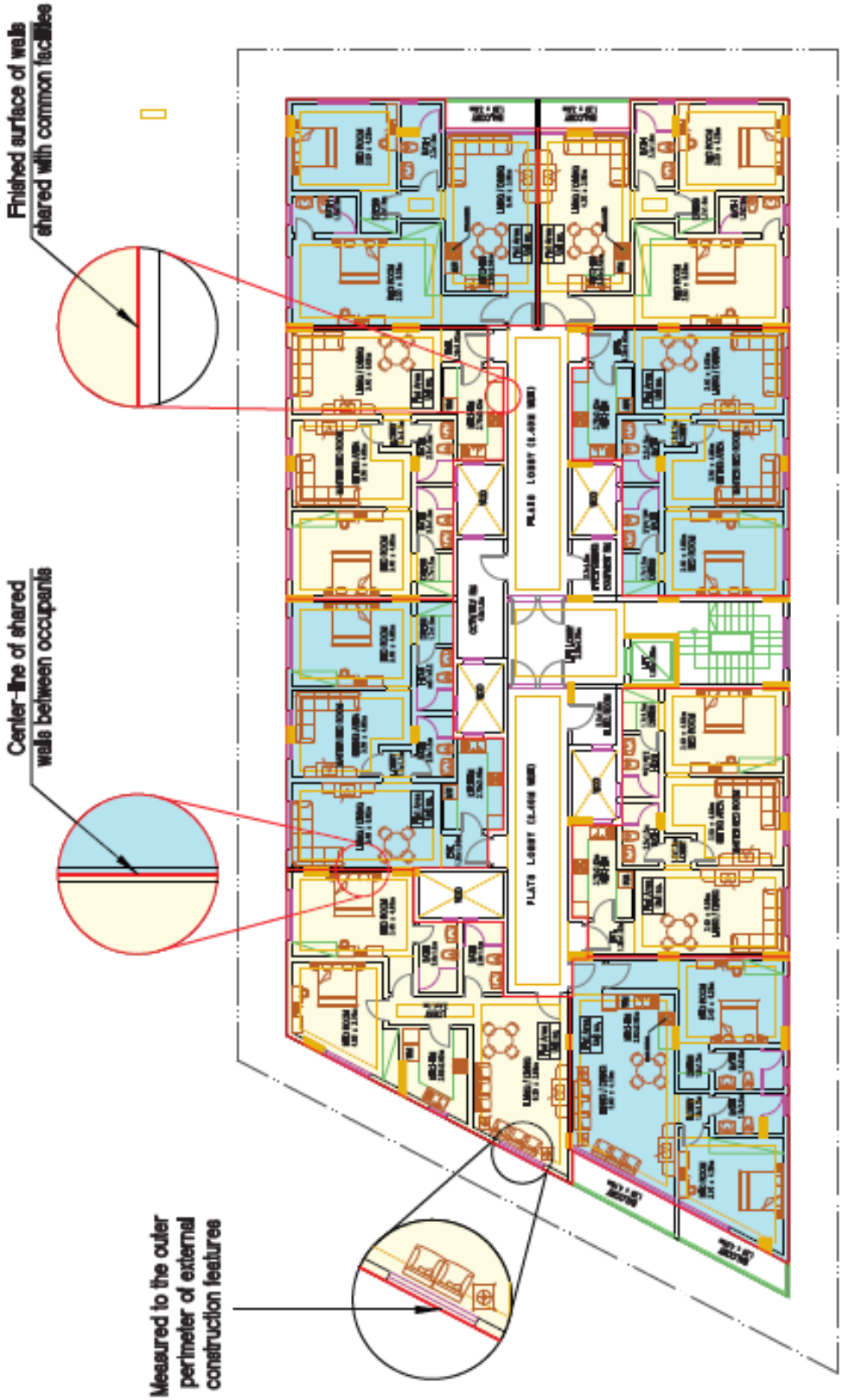


Diagram 2B: BPMS 3A
Building Percentage, Flats areas and Net Buildable Area
Typical Floor Plan

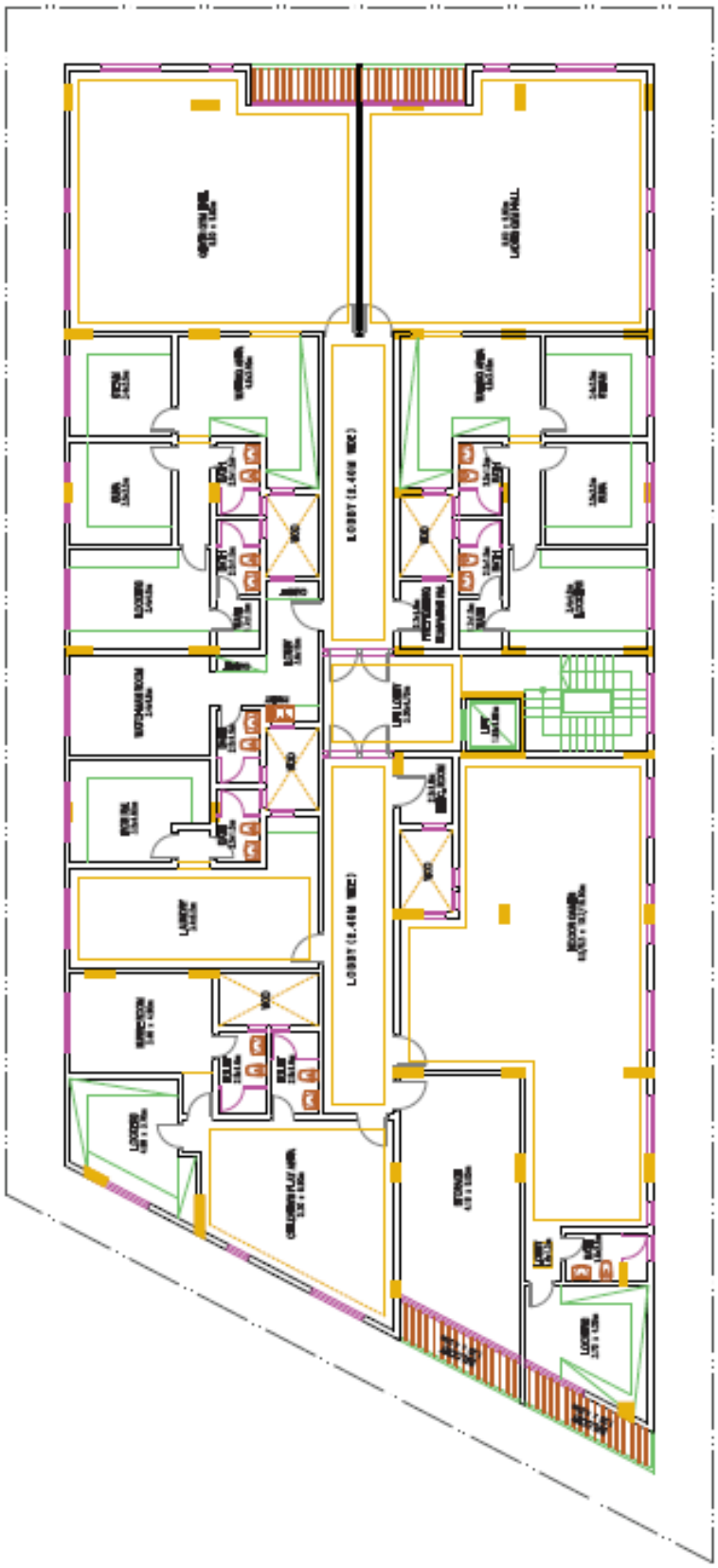


Diagram 2C: BPMS 3A

Building Percentage, Flats areas and Net Buildable Area

Service Floor Plan

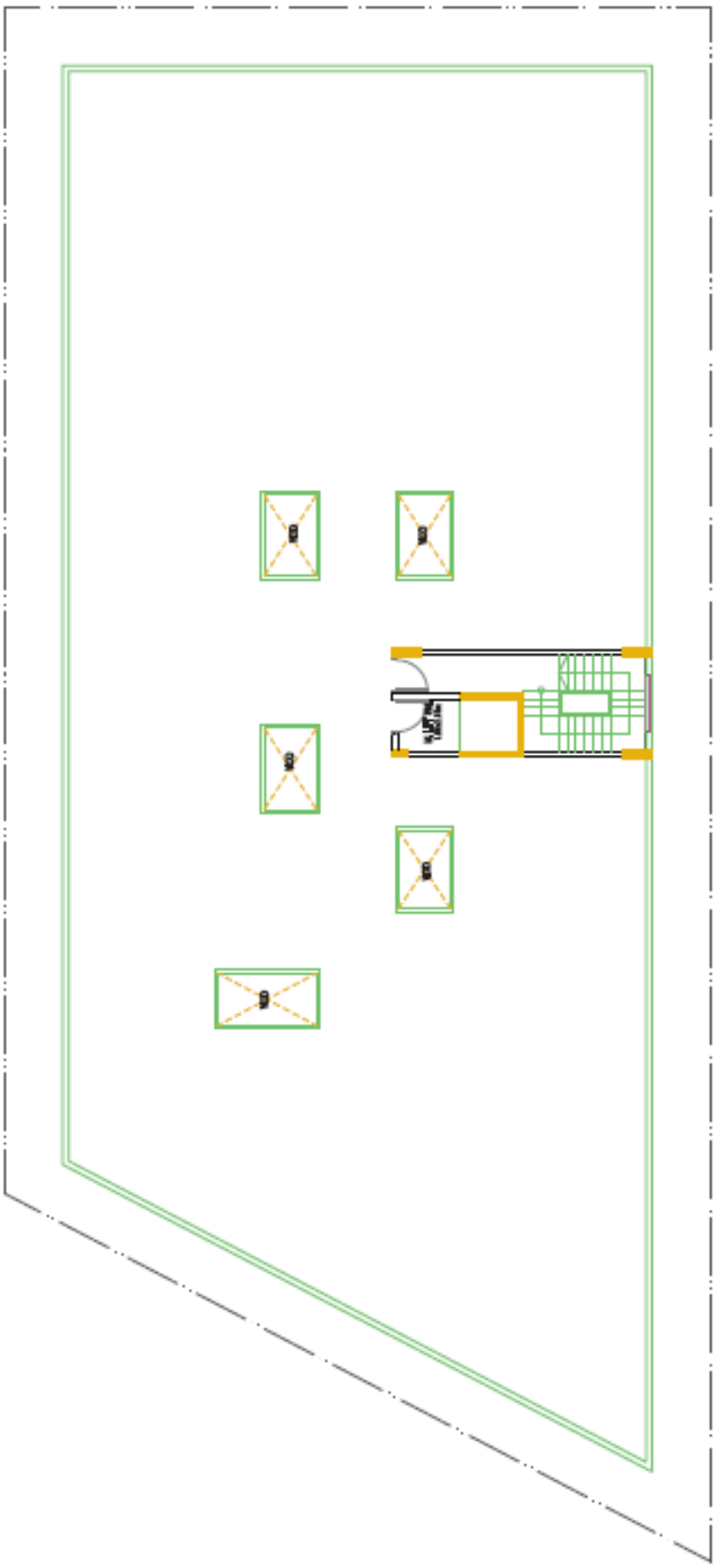


Diagram 2D: BPMS 3A

Building Percentage, Flats areas and Net Buildable Area

Roof Floor Plan

المعايير البحرينية للشقق السكنية لحساب بيع الطبقات والشقق بنظام التمليك

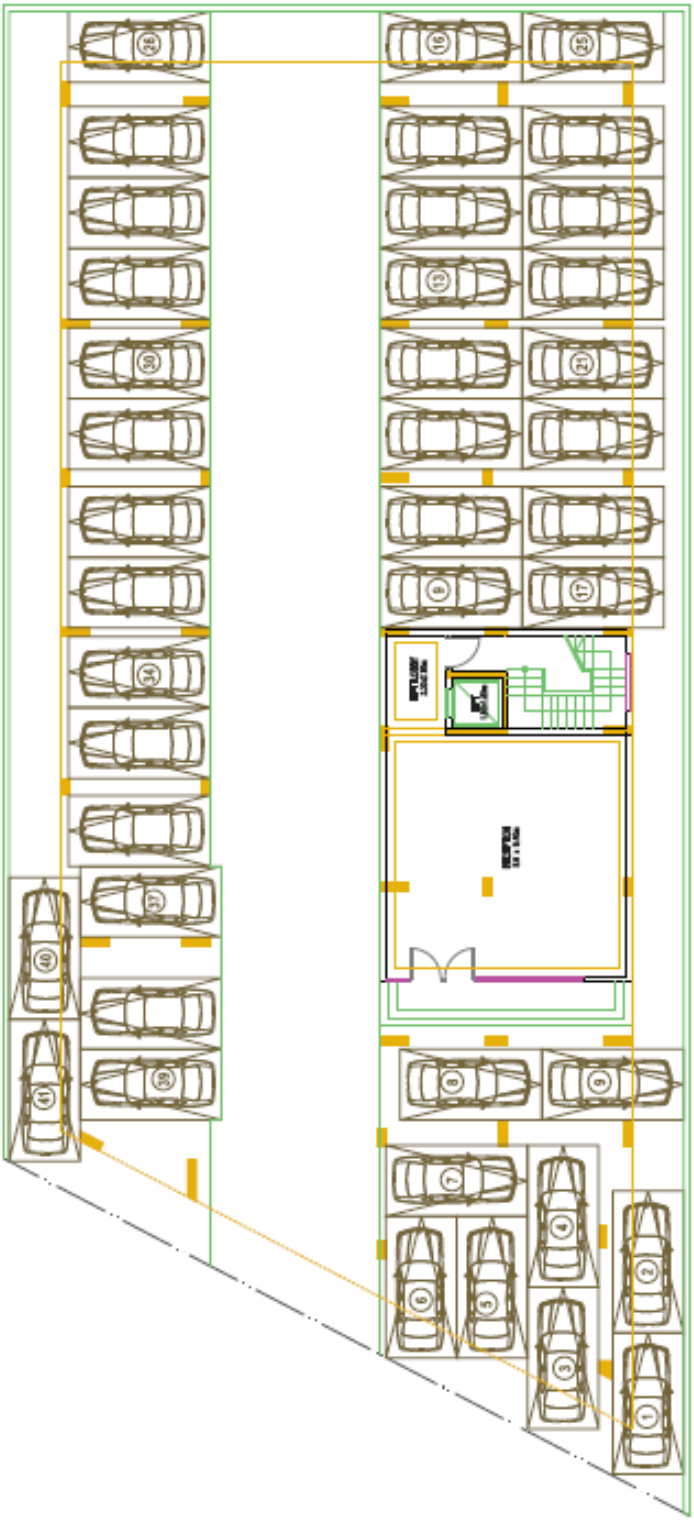


Diagram 3A: BPMS 3B
Property Ownership
Ground Floor Plan

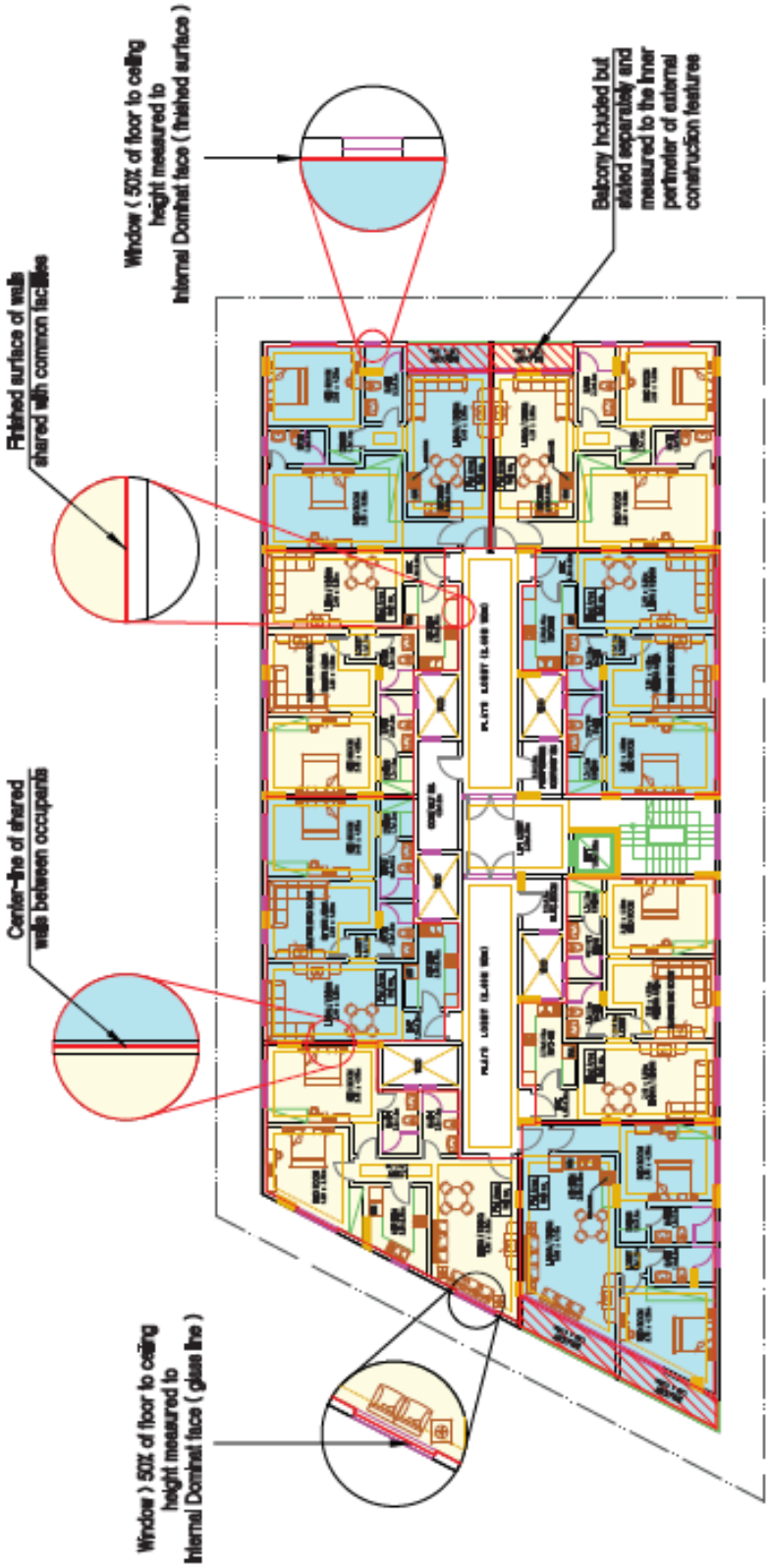


Diagram 3B: BPMS 3B

Property Ownership

Typical Floor Plan

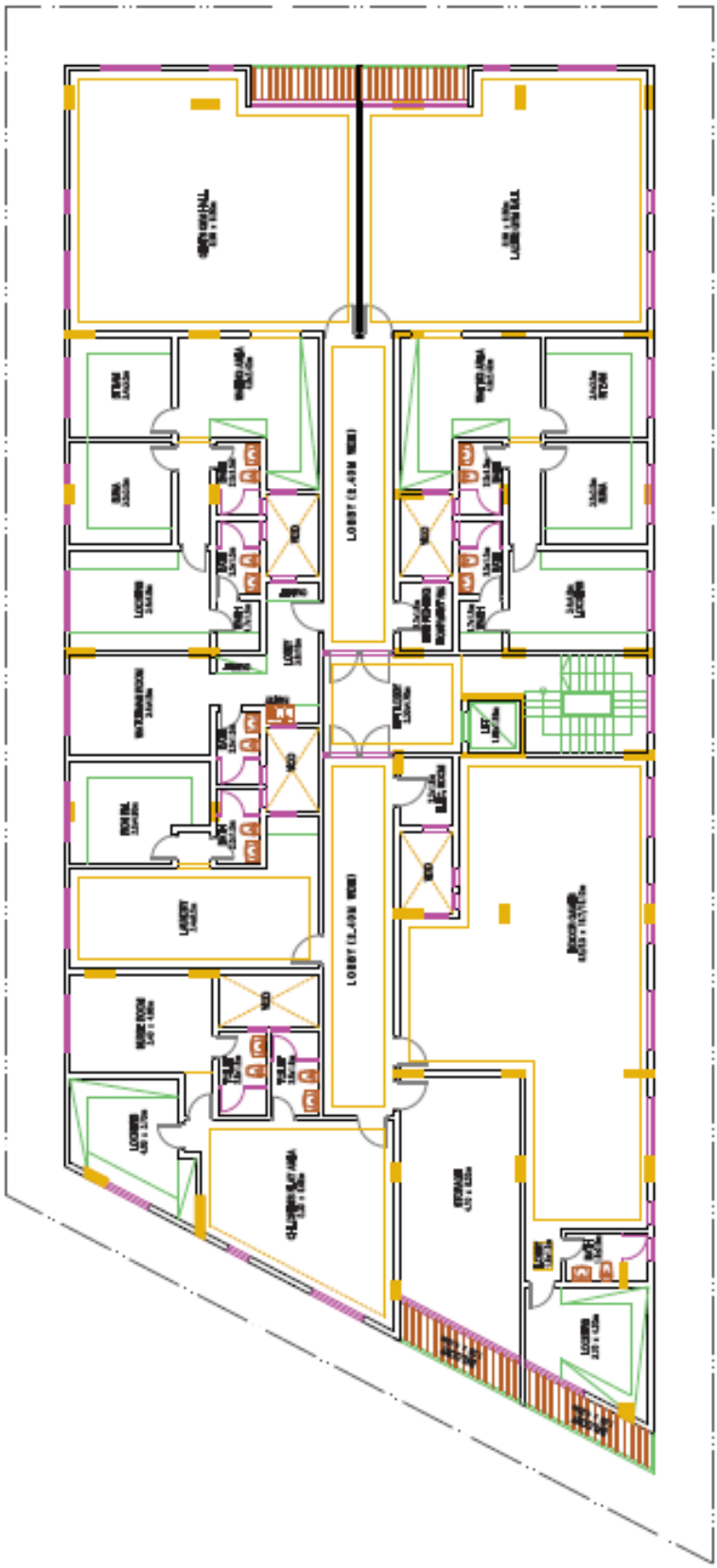


Diagram 3C: BPMS 3B
Property Ownership
Service Floor Plan

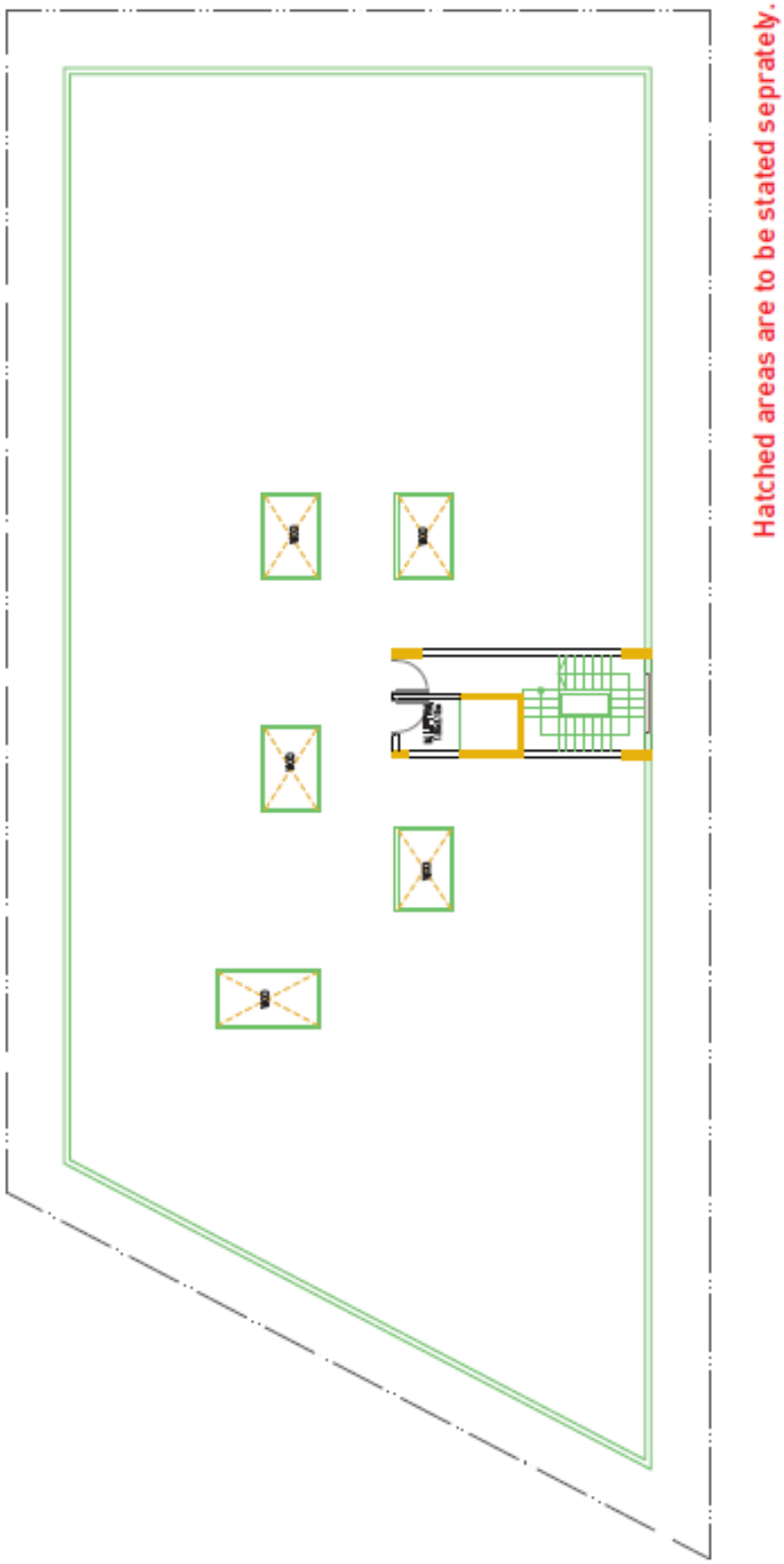


Diagram 3D: BPMS 3B
Property Ownership
Roof Floor Plan

المعايير البحرينية للمباني السكنية (الفلل السكنية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
BPMS 1 (معتمدة على IPMS 1)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 4A المخطط 4B المخطط 4C
BPMS 3A (معتمدة على IPMS 3A)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدة والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة غير شاملة البلكونات والفيرندا والمرافق المنفصلة وما في حكمهم أما في حالة المرافق المتصلة فتكون شاملة مستثنية منها الارتدادات القانونية	المخطط 5A المخطط 5B المخطط 5C
BPMS 2 (معتمدة على IPMS 2)	بيع الطبقات بنظام التمليك	شاملة لسطح المبنى والارتدادات القانونية (مقاسة من الحد الداخلي إلى الحد الداخلي) ولكن بجداول مساحات منفصلة الكراجات المسقوفة تحتسب ضمن مساحة المبنى الرئيسي	المخطط 6A المخطط 6B المخطط 6C

ملاحظة: يتم تمليك الفيلا الواحدة فقط في حال وقوعها ضمن مباني مشتركة على عقار واحد

المعايير البحرينية للفلل السكنية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

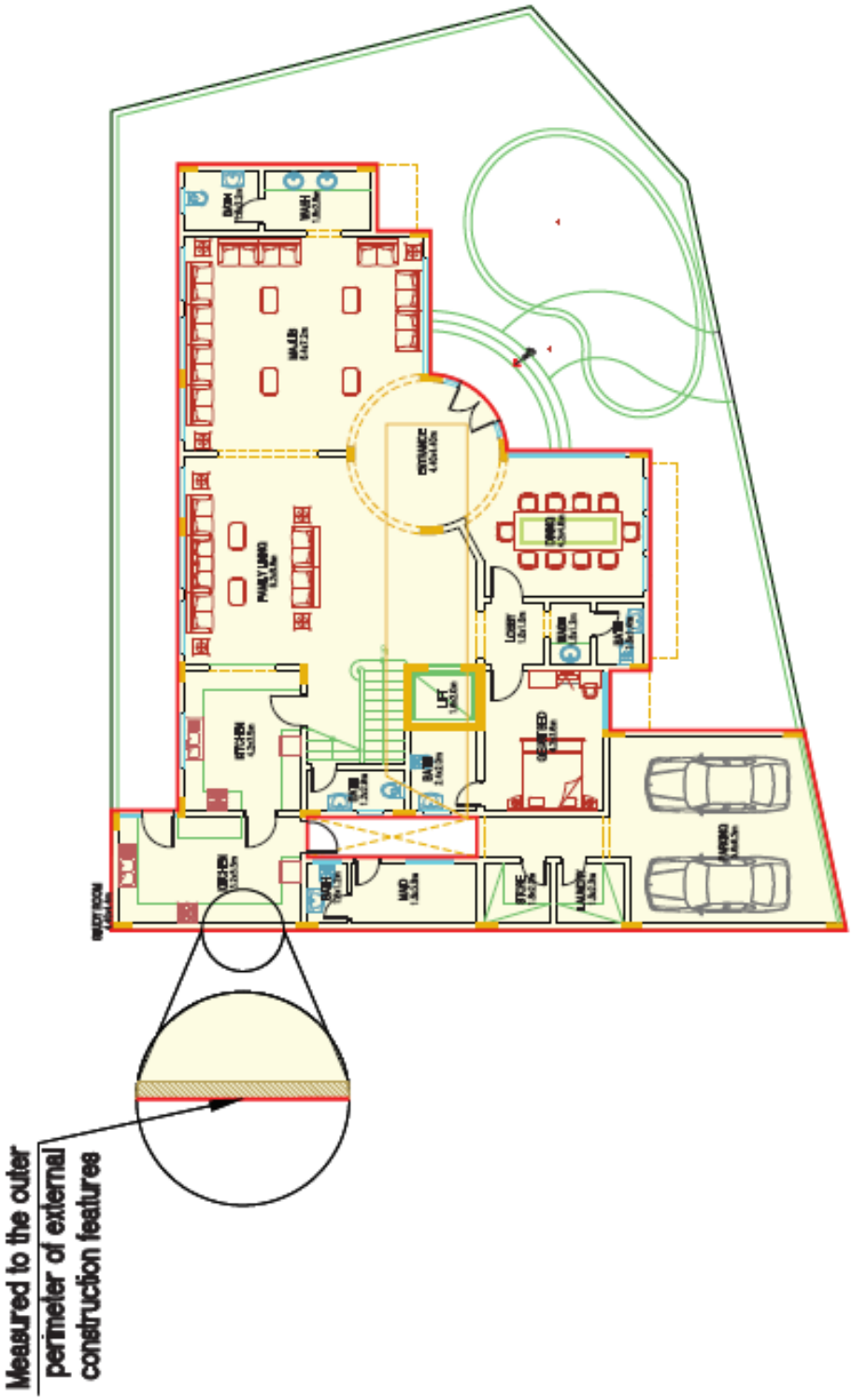


Diagram 4A: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Ground Floor Plan

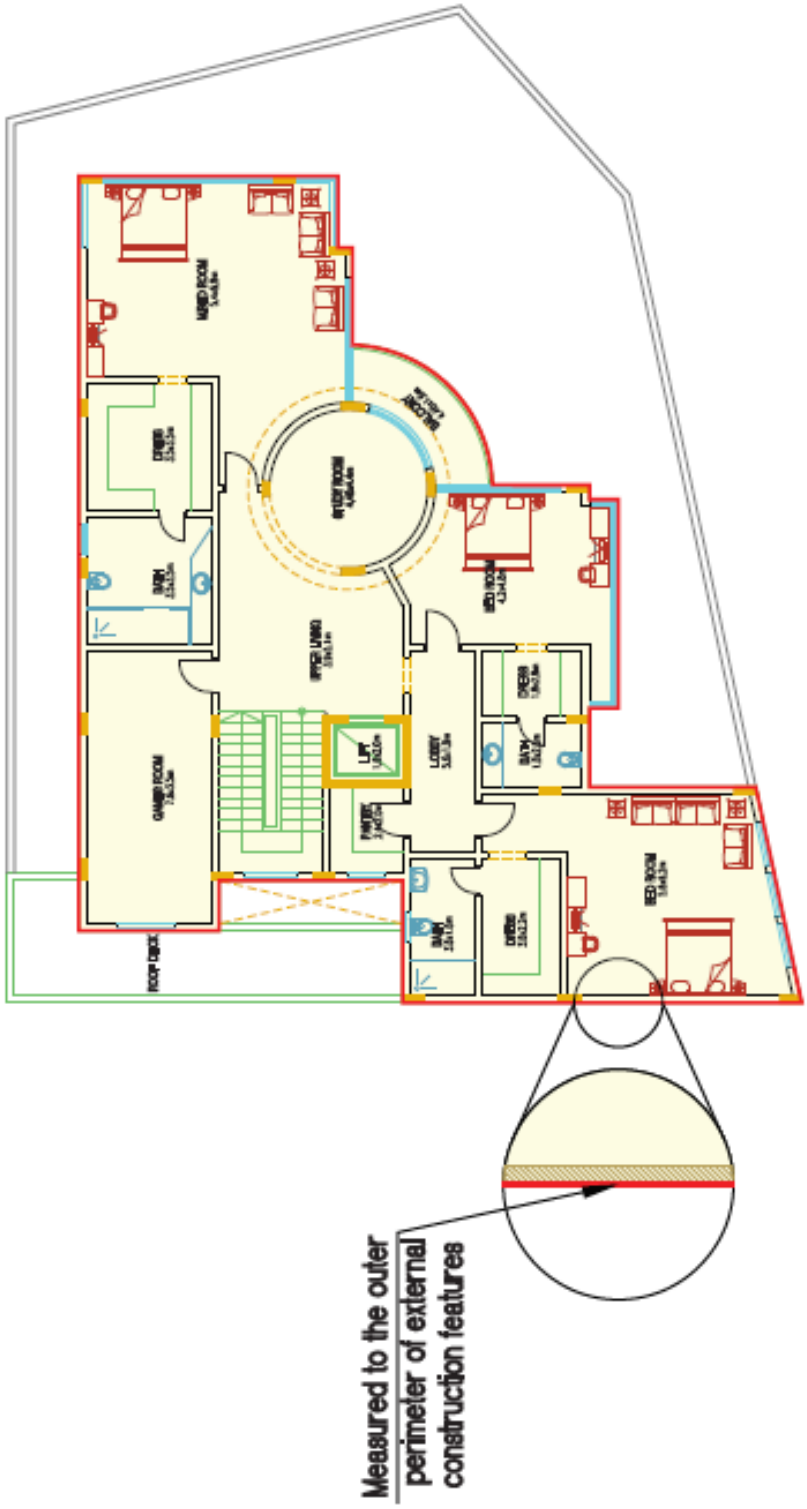


Diagram 4B: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

First Floor Plan

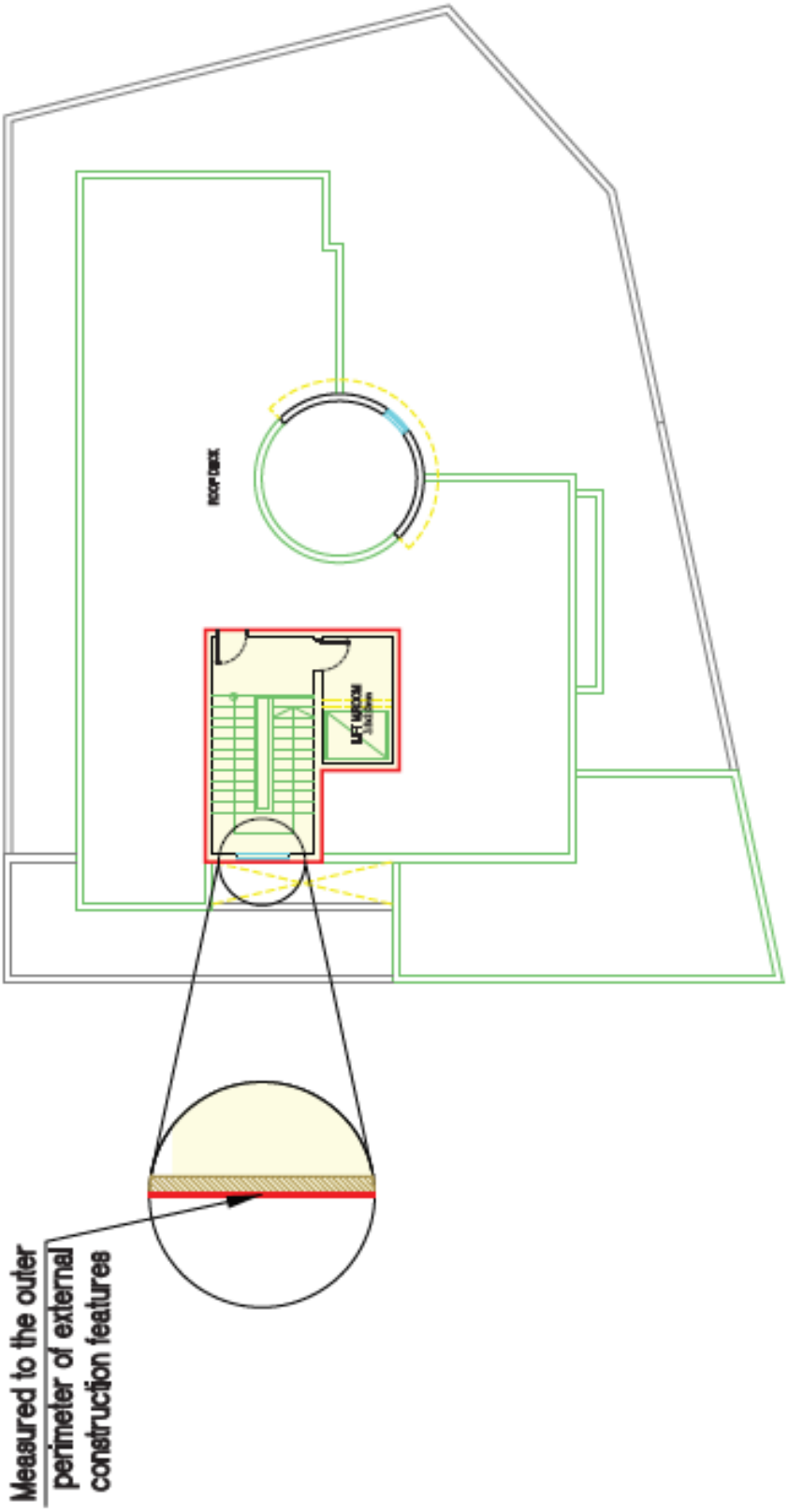


Diagram 4C: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Second Floor Plan

المعايير البحرينية للفلل السكنية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدة والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

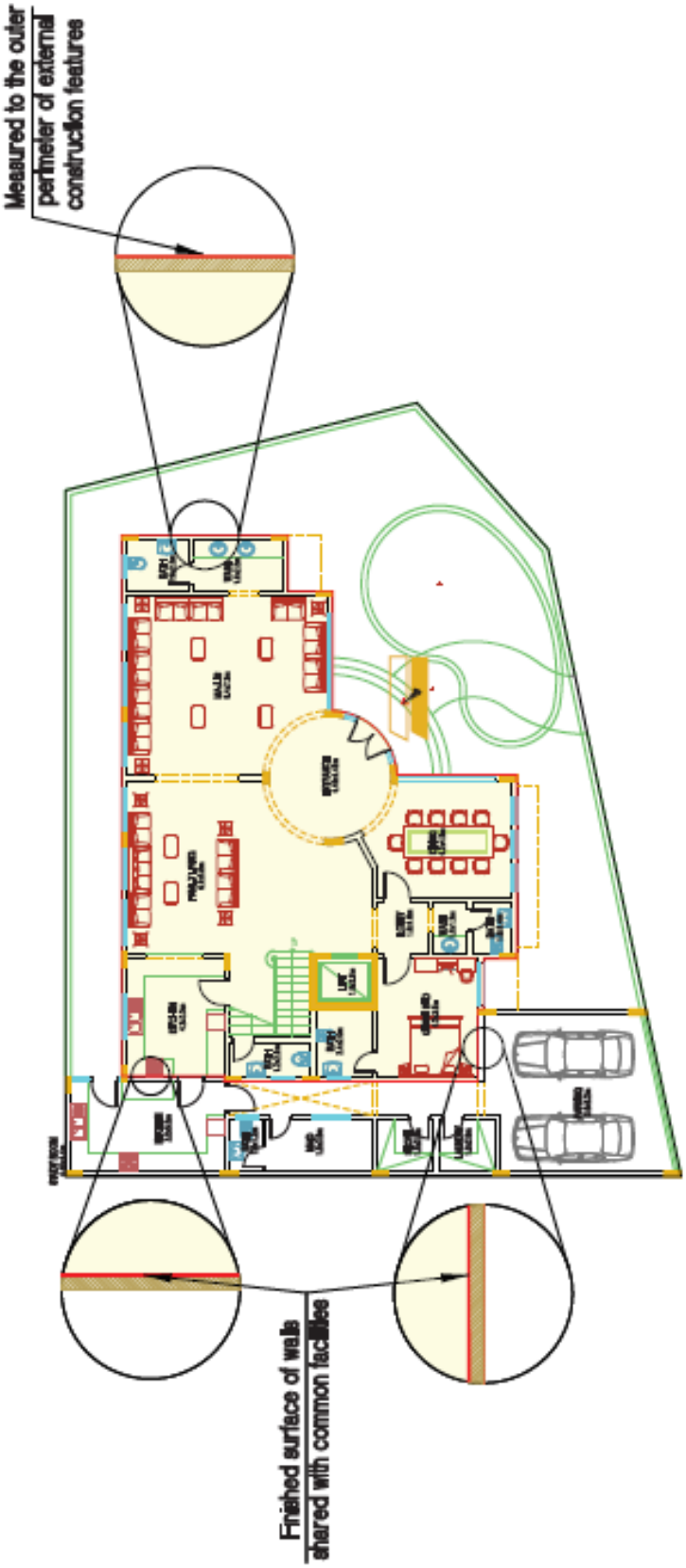


Diagram 5A: BPMS 3A

Building Percentage, Villa area and Net Buildable area

Ground Floor Plan

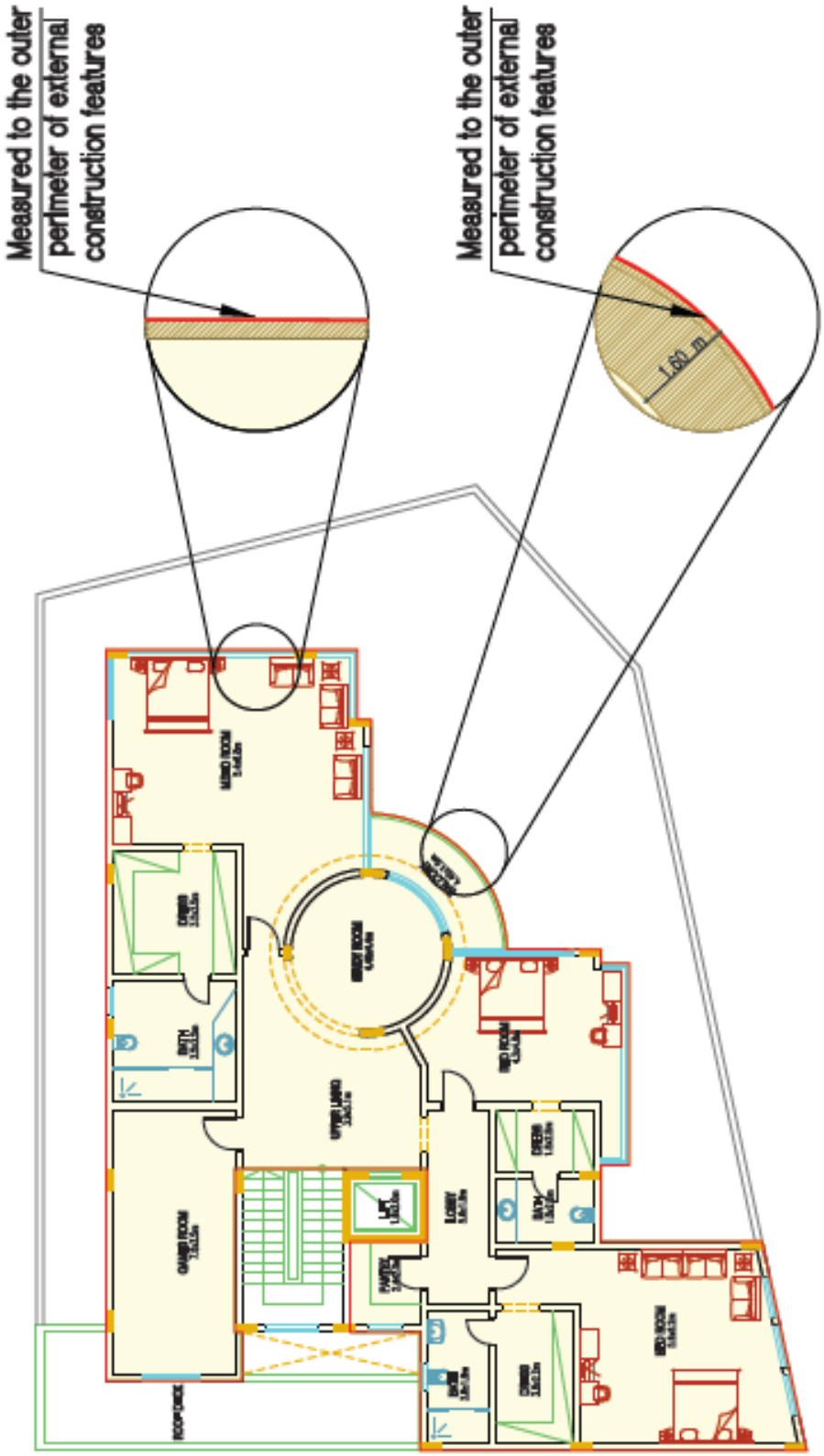


Diagram 5B: BPMS 3A

Building Percentage, Villa area and Net Buildable area

First Floor Plan

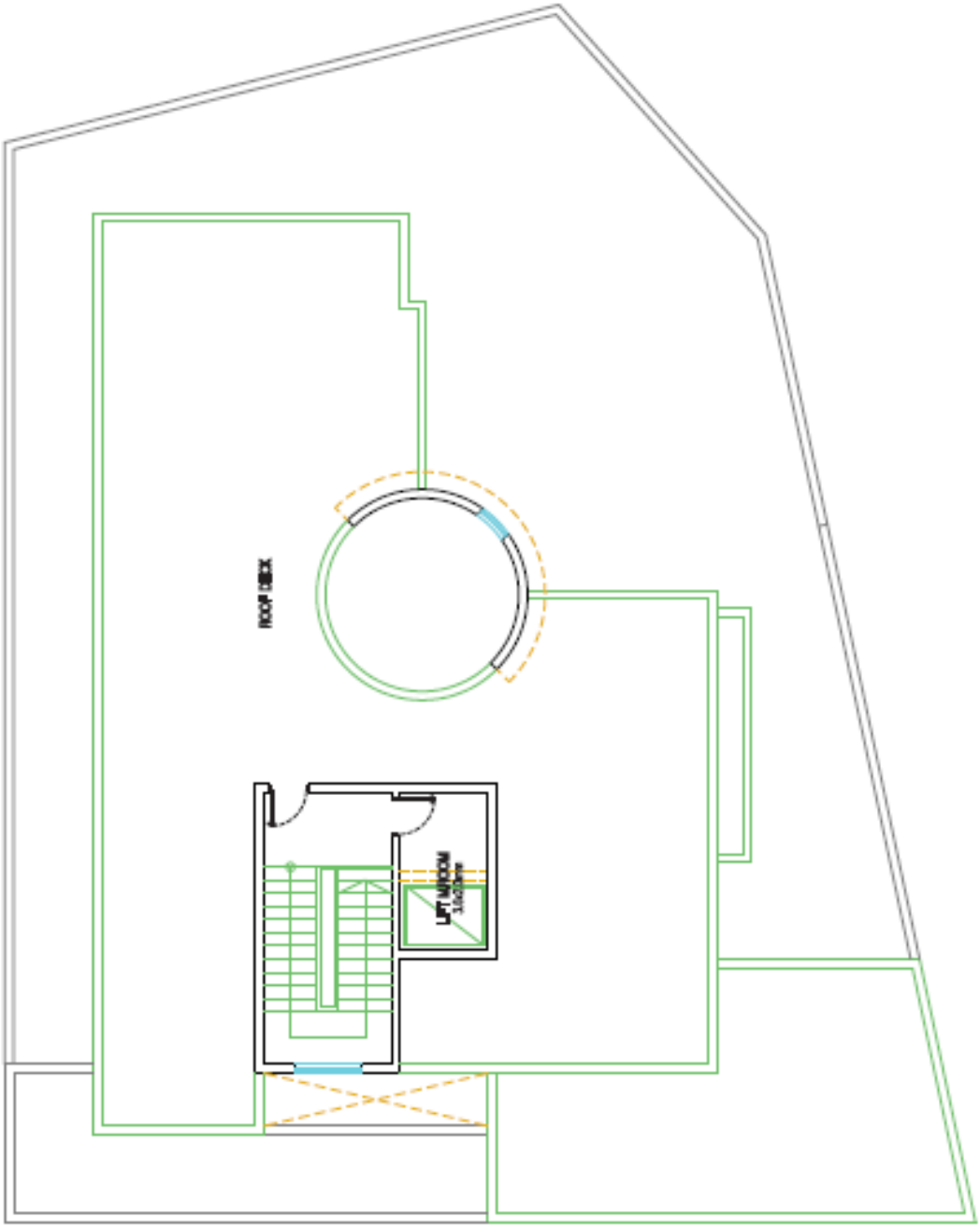


Diagram 5C: BPMS 3A

Building Percentage, Villa area and Net Buildable area

Second Floor Plan

المعايير البحرينية للفلل السكنية لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك

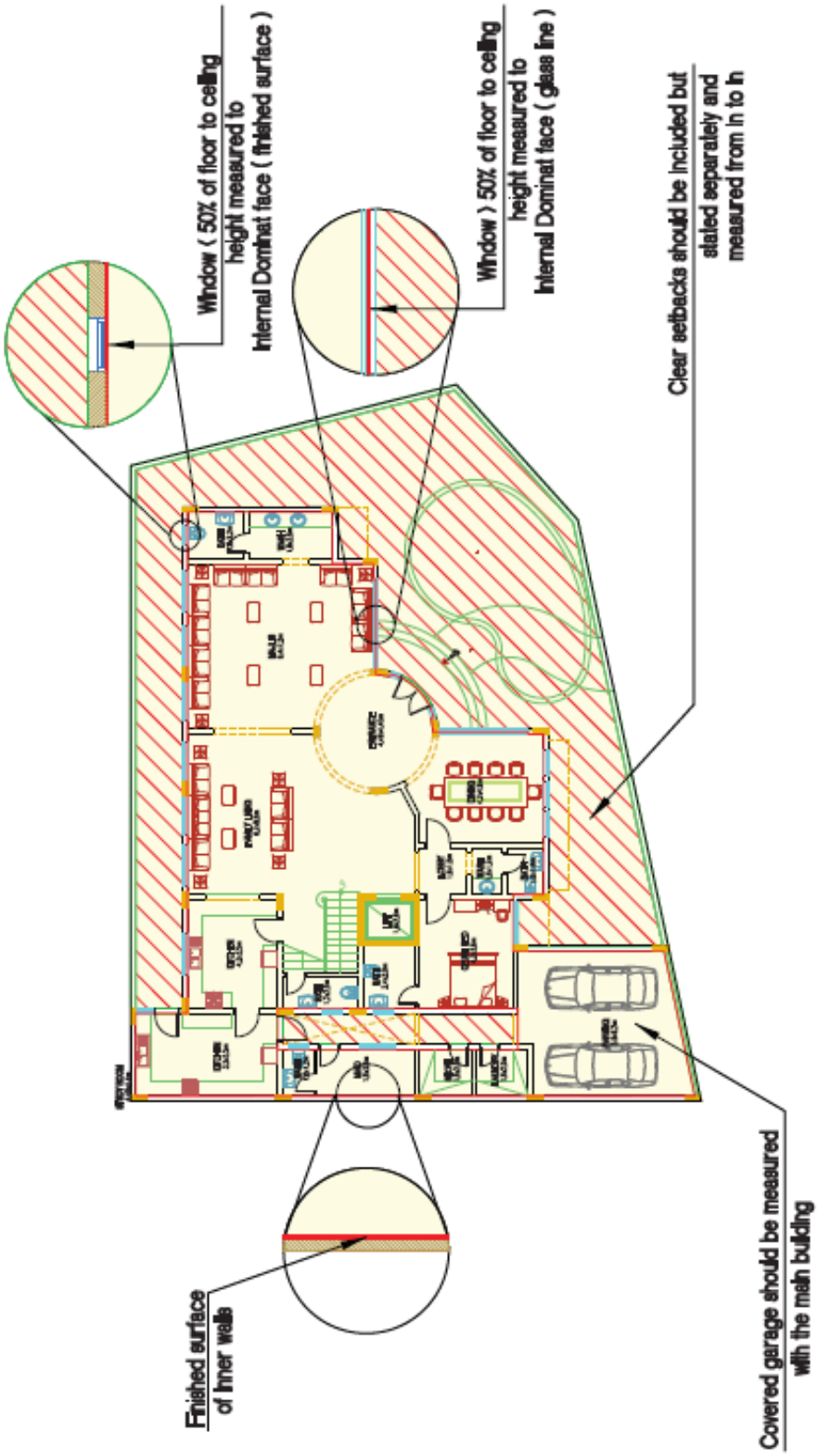


Diagram 6A: BPMS 2
Property Ownership
Ground Floor Plan

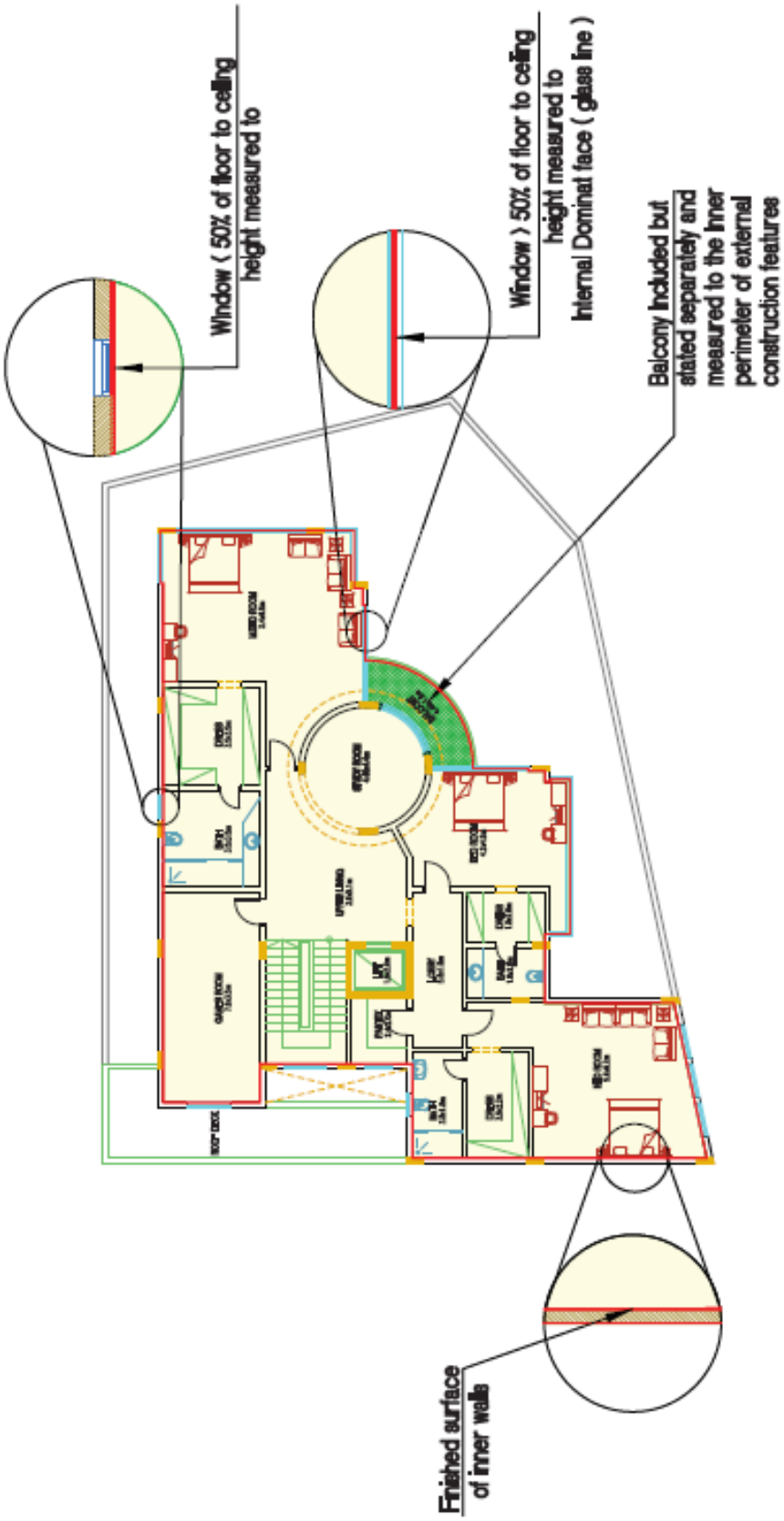


Diagram 6B: BPMS 2
Property Ownership
First Floor Plan

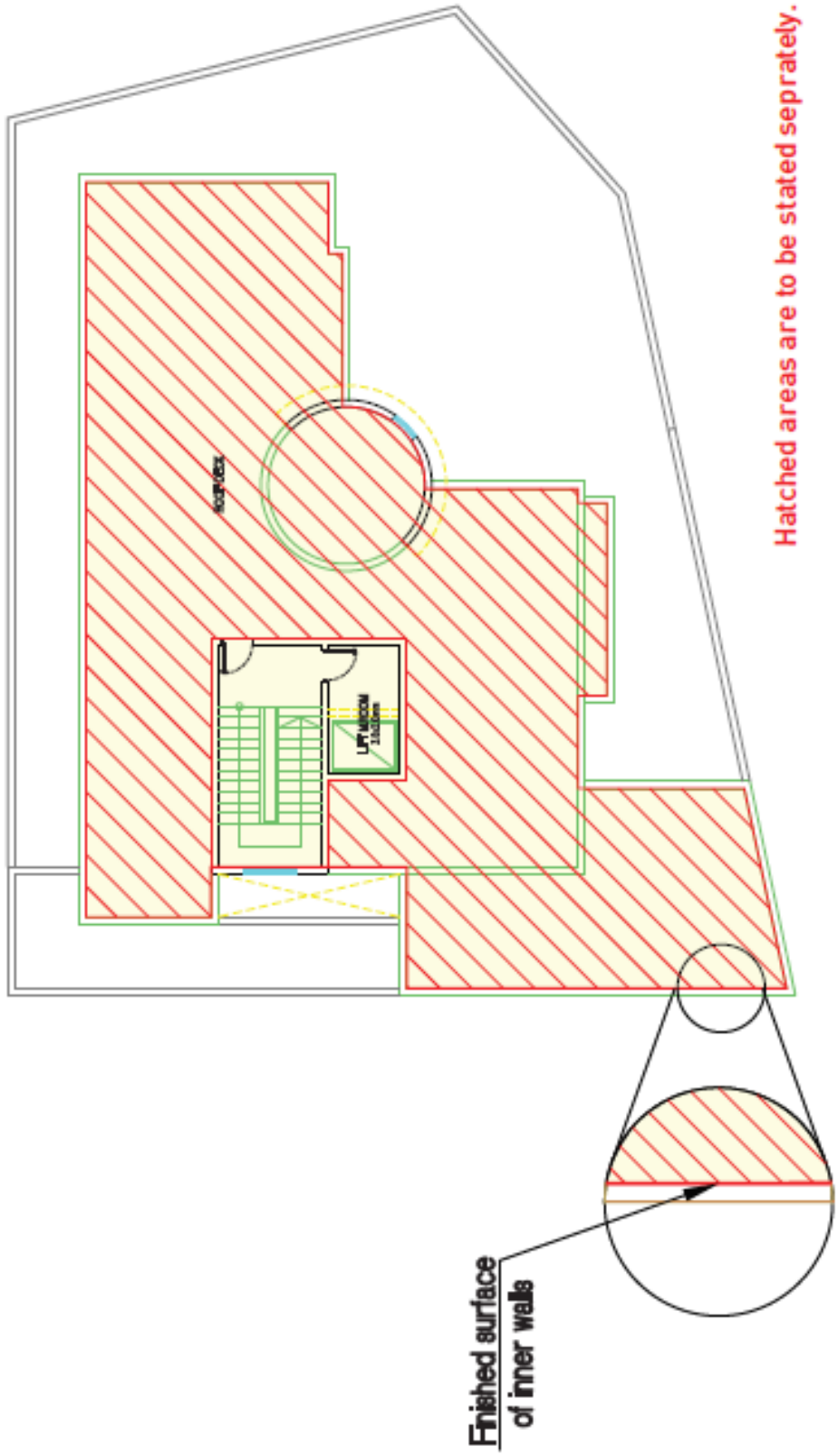


Diagram 6C: BPMS 2
Property Ownership
Second Floor Plan

المعايير البحرينية للمباني السكنية (الفلل المتلاصقة)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
BPMS 1 (معتمدة على IPMS 1)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 7A المخطط 7B المخطط 7C
BPMS 3A (معتمدة على IPMS 3A)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة غير شاملة البلكونات والفيرندا والمرافق المنفصلة وما في حكمهم أما في حالة المرافق المتصلة فتكون شاملة مستثنية منها الارتدادات القانونية	المخطط 8A المخطط 8B المخطط 8C
BPMS 3B (معتمدة على IPMS 3B)	بيع الطبقات بنظام التمليك	شاملة للسلالم في الأدوار العلوية والجدران المشتركة الفاصلة بين الوحدات وشاملة لسطح المبنى والارتدادات القانونية (مقاسة من الحد الداخلي إلى الحد الداخلي) ولكن بجداول مساحات منفصلة الكراجات المسقوفة تحتسب ضمن مساحة المبنى الرئيسي	المخطط 9A المخطط 9B المخطط 9C

المعايير البحرينية للفلل المتلاصقة لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

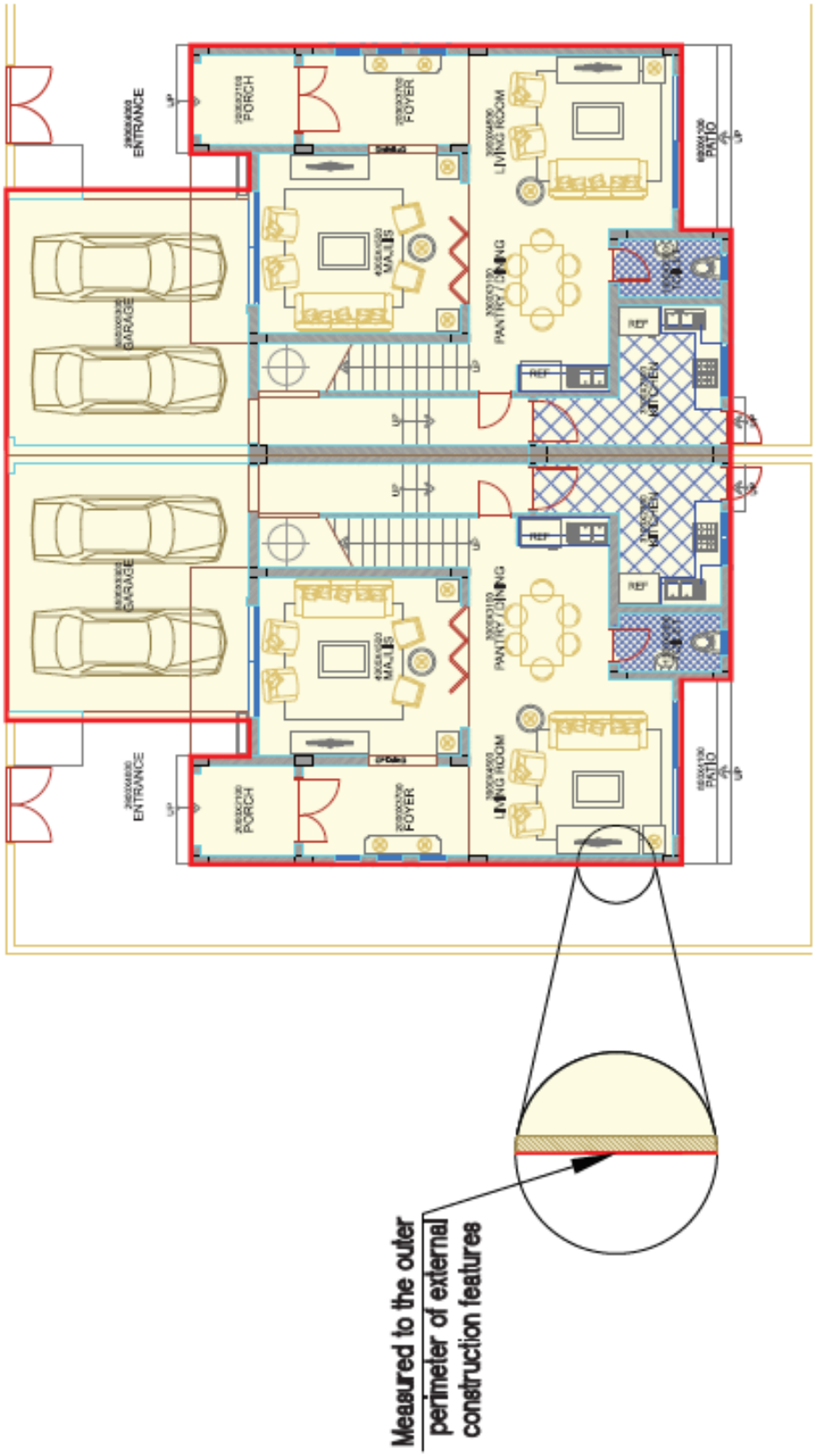


Diagram 7A: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Ground Floor Plan

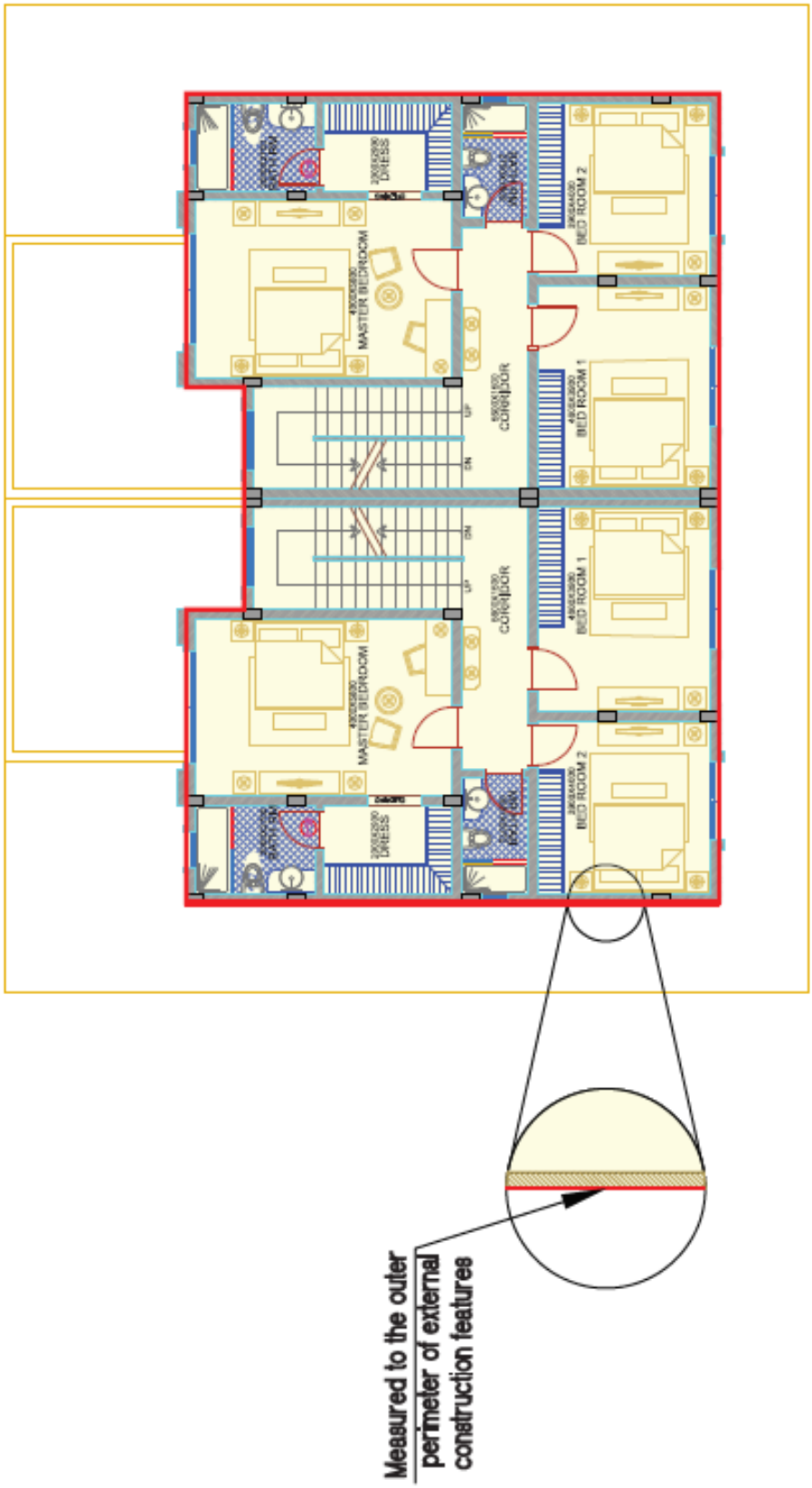


Diagram 7B: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

First Floor Plan

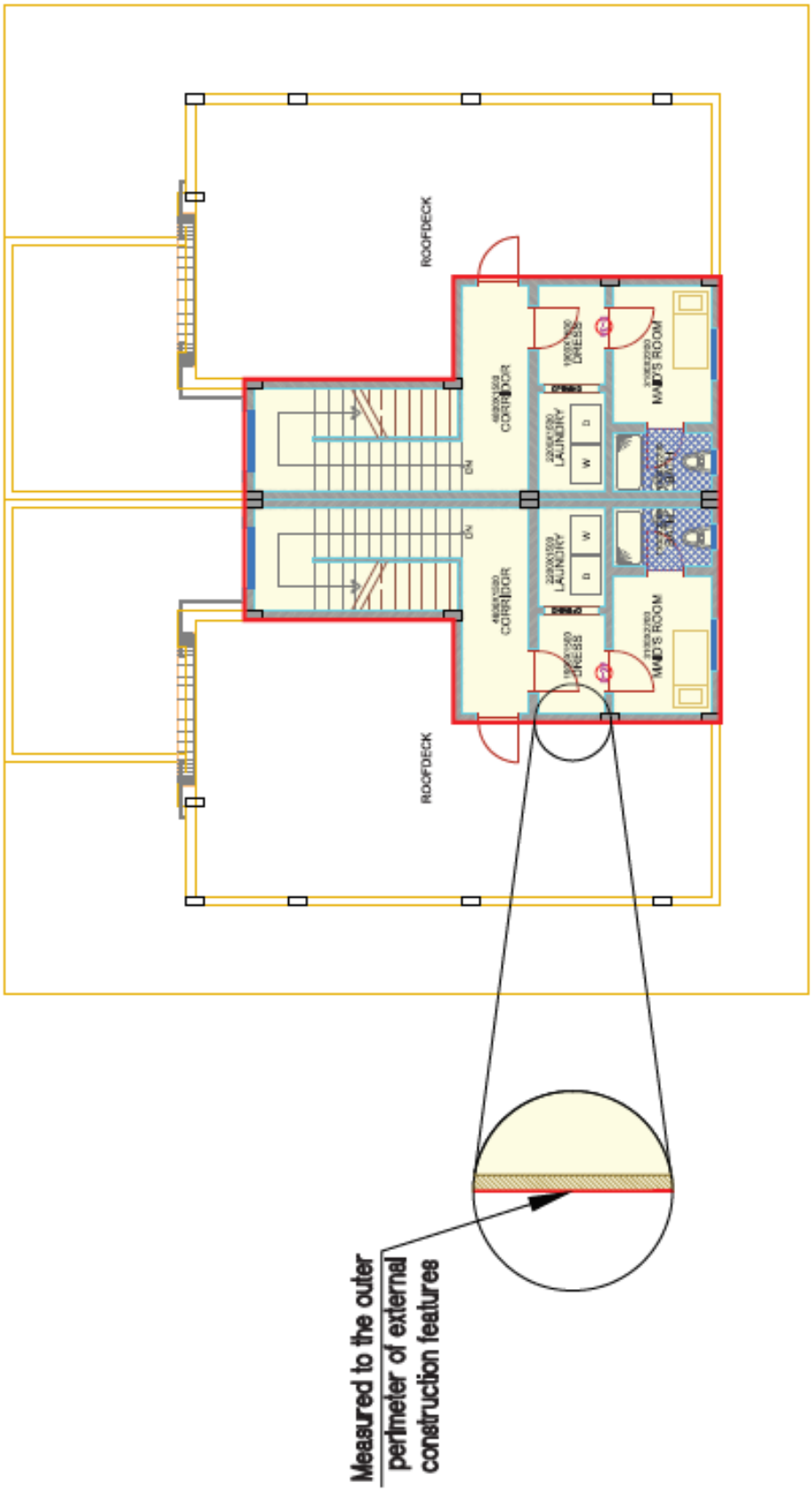


Diagram 7C: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Second Floor Plan

المعايير البحرينية للفلل المتلاصقة لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

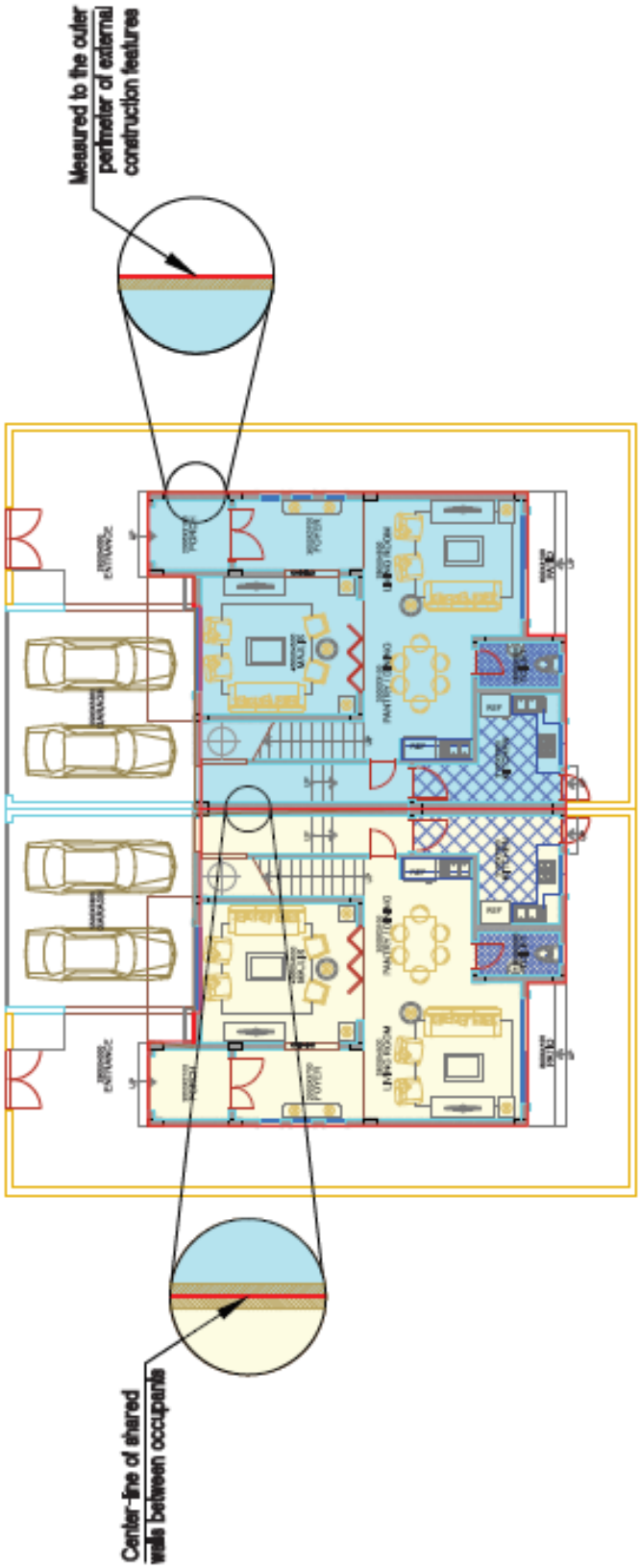


Diagram 8A: BPMS 3A

Building Percentage, Flats areas and Net Buildable area

Ground Floor Plan

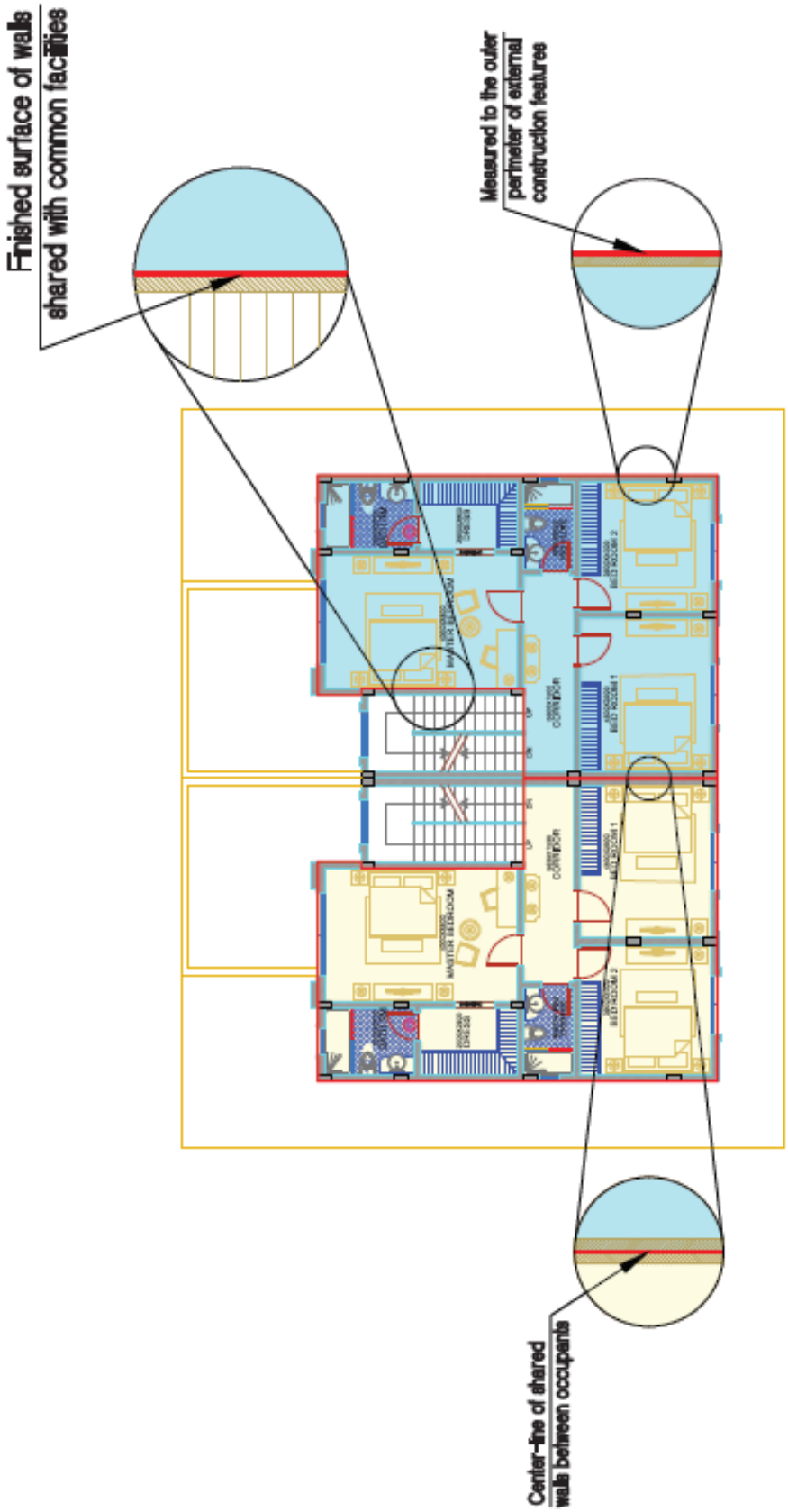


Diagram 8B: BPMS 3A

Building Percentage, Flats areas and Net Buildable area

First Floor Plan

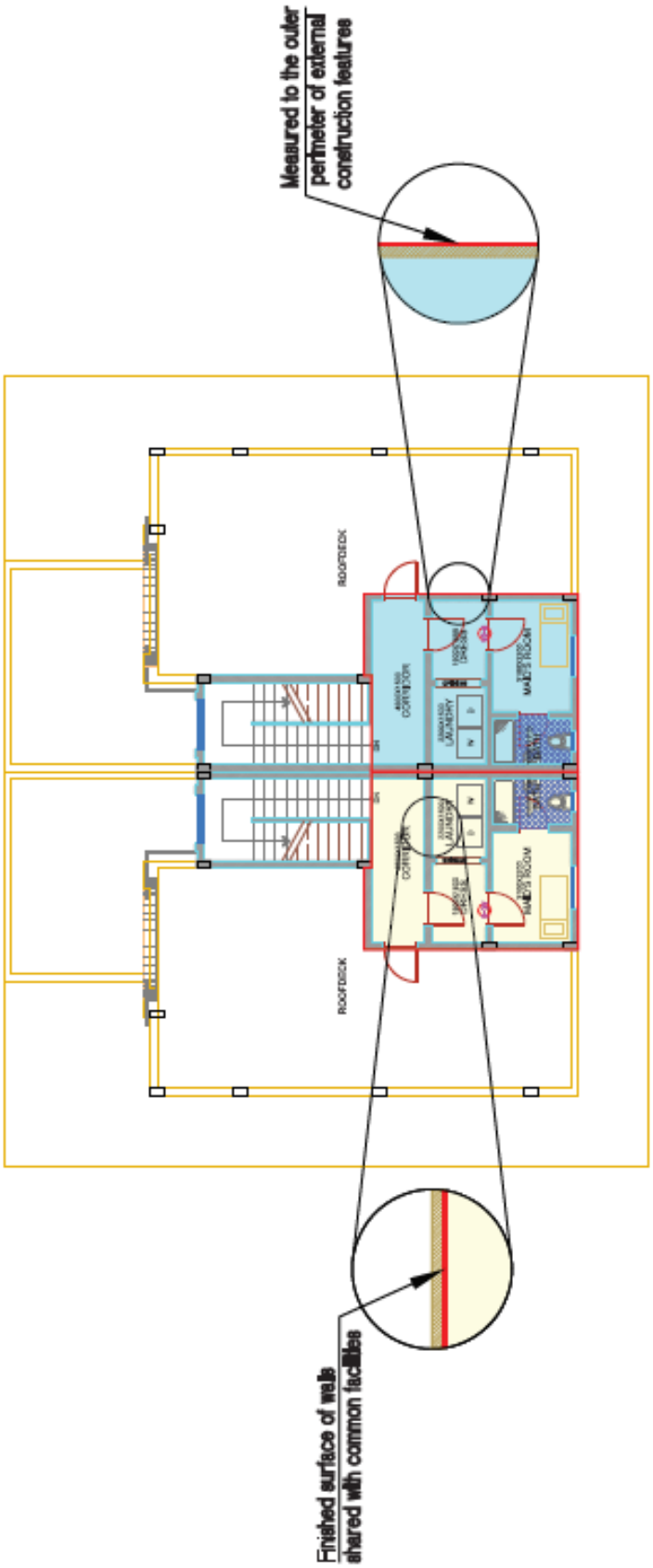


Diagram 8C: BPMS 3A
Building Percentage, Flats areas and Net Buildable area
Second Floor Plan

المعايير البحرينية للفلل المتلاصقة لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك

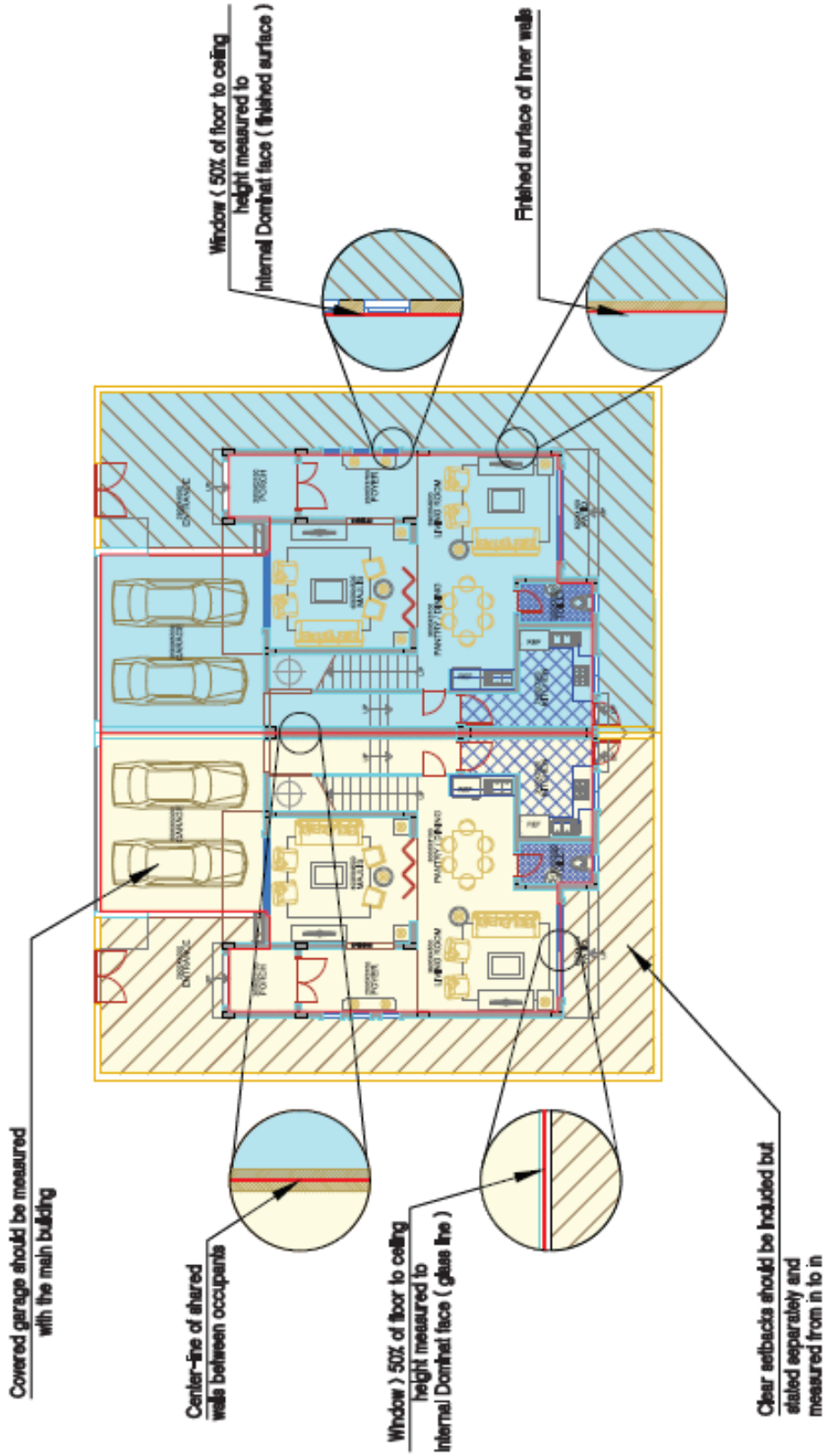


Diagram 9A : BPMS 3B
Property Ownership
Ground Floor Plan

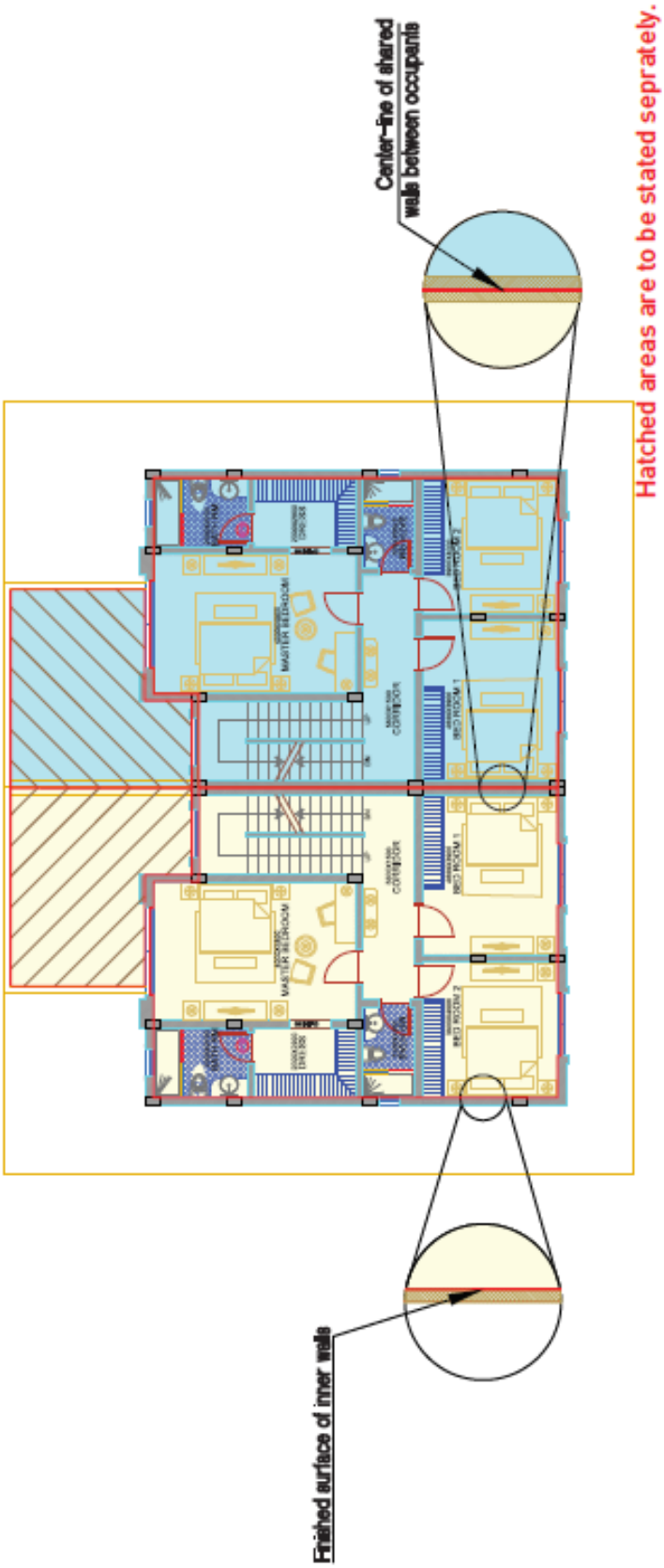


Diagram 9B: BPMS 3B
Property Ownership
First Floor Plan

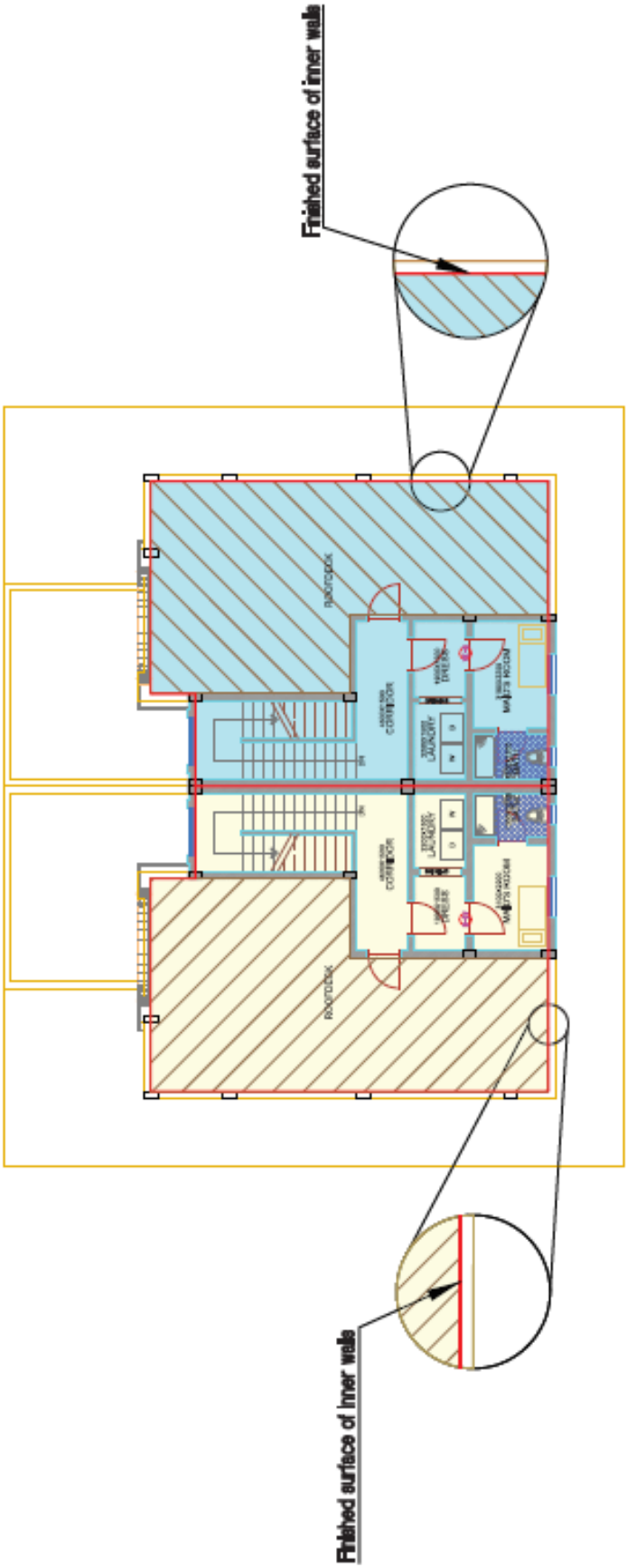


Diagram 9C: BPMS 3B
Property Ownership
Second Floor Plan

المعايير البحرينية للمباني السكنية (المجمعات السكنية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
BPMS 1 (معتمدة على IPMS 1)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 10A المخطط 10B المخطط 10C
BPMS 3A (معتمدة على IPMS 3A)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة غير شاملة البلكونات والفيرندا والمرافق المنفصلة وما في حكمهم أما في حالة المرافق المتصلة فتكون شاملة مستثنية منها الارتدادات القانونية	المخطط 11A المخطط 11B المخطط 11C
BPMS 3B (معتمدة على IPMS 3B)	بيع الطبقات بنظام التمليك	شاملة للسلالم في الأدوار العلوية والجدران المشتركة الفاصلة بين الوحدات وشاملة لسطح المبنى والارتدادات القانونية (مقاسة من الحد الداخلي إلى الحد الداخلي) ولكن بجداول مساحات منفصلة الكراجات المسقوفة تحتسب ضمن مساحة المبنى الرئيسي	المخطط 12A المخطط 12B المخطط 12C

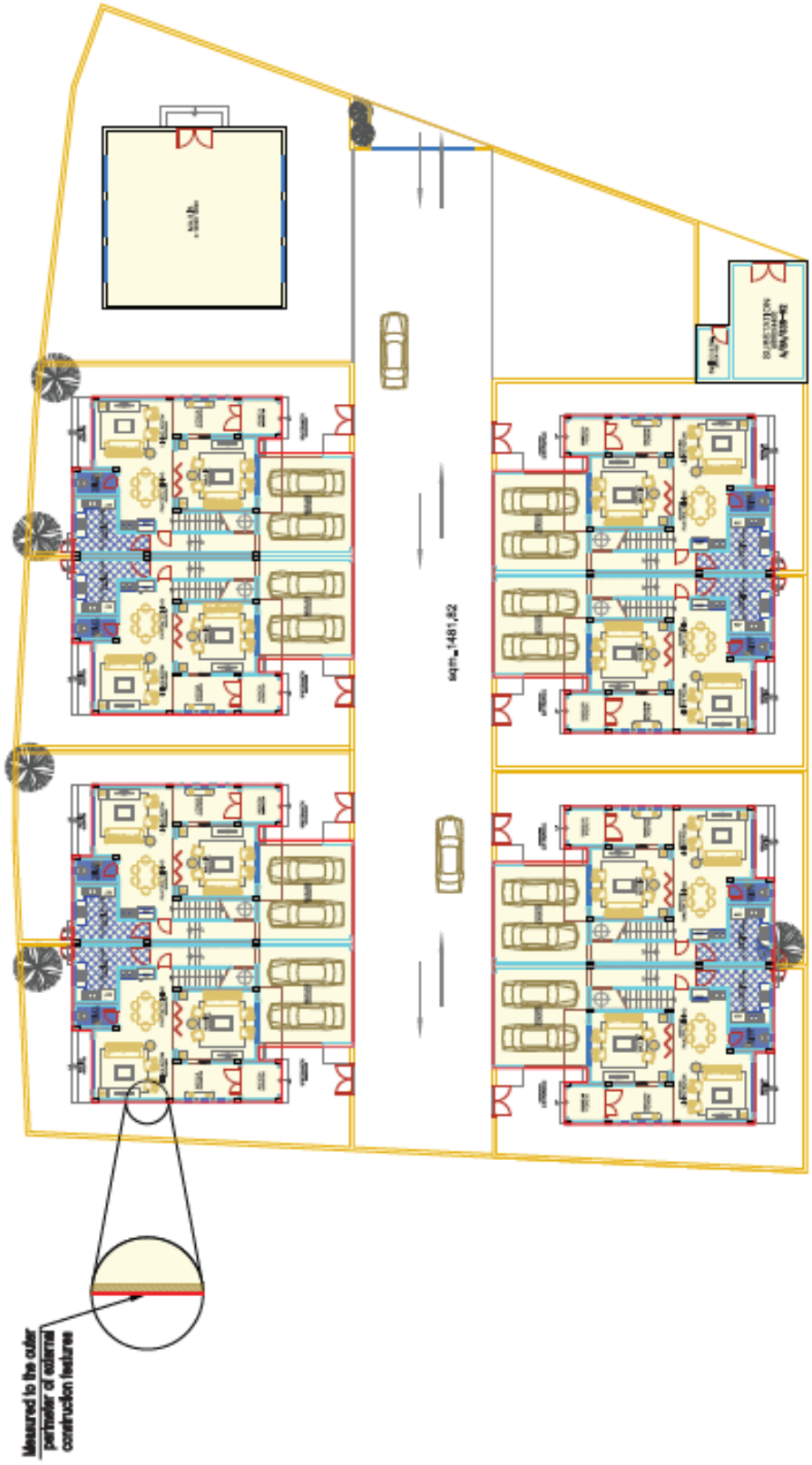


Diagram 10A: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Ground Floor Plan

Diagram 10B: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

First Floor Plan

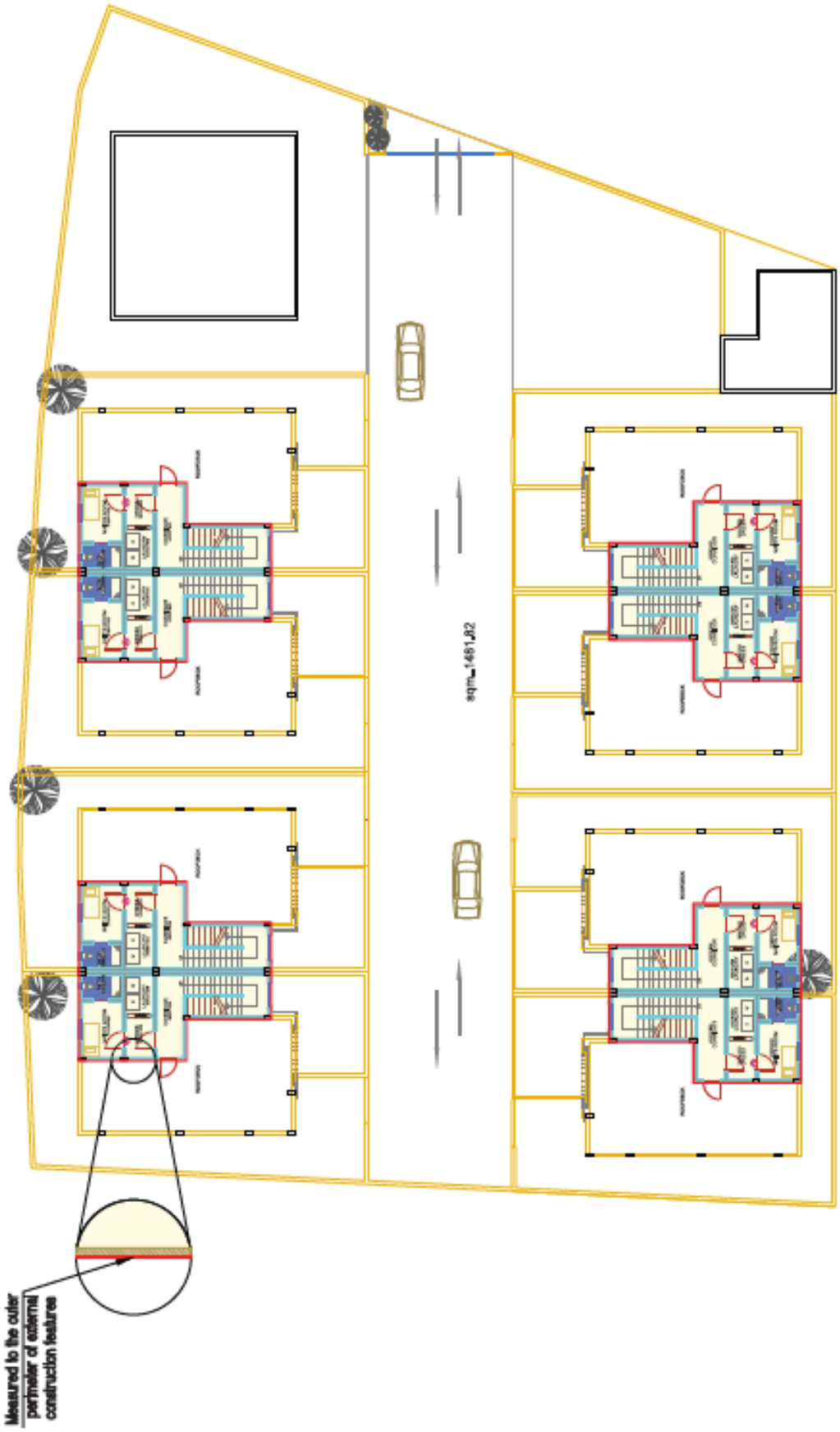


Diagram 10C: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Second Floor Plan

المعايير البحرينية للمجمعات السكنية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

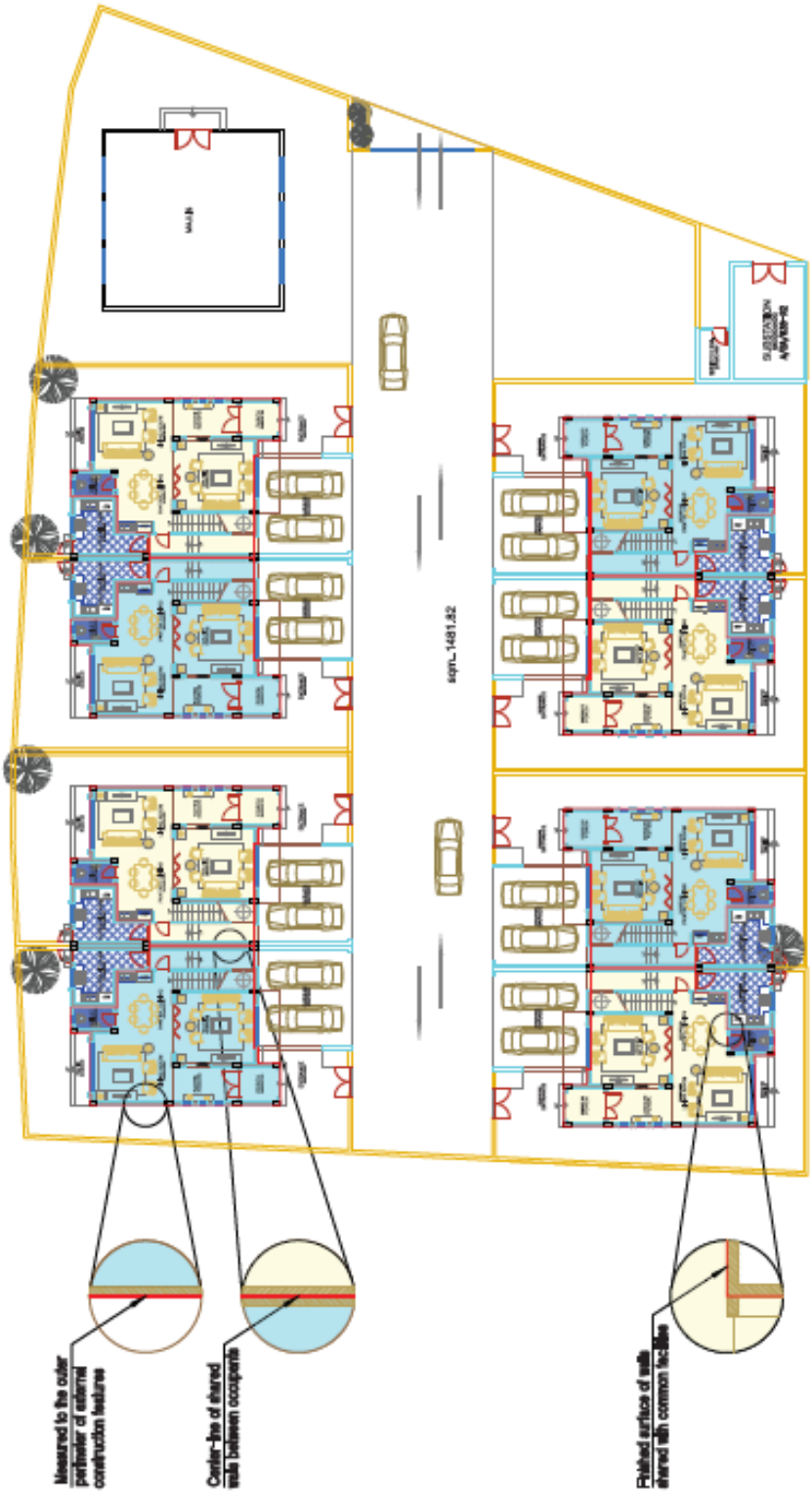


Diagram 11A: IPMS 3A
Building Percentag, Flats areas and Net Buildable area
Ground Floor Plan

Diagram 11B: BPMS 3A

Building Percentage, Flats areas and Net Buildable area

First Floor Plan

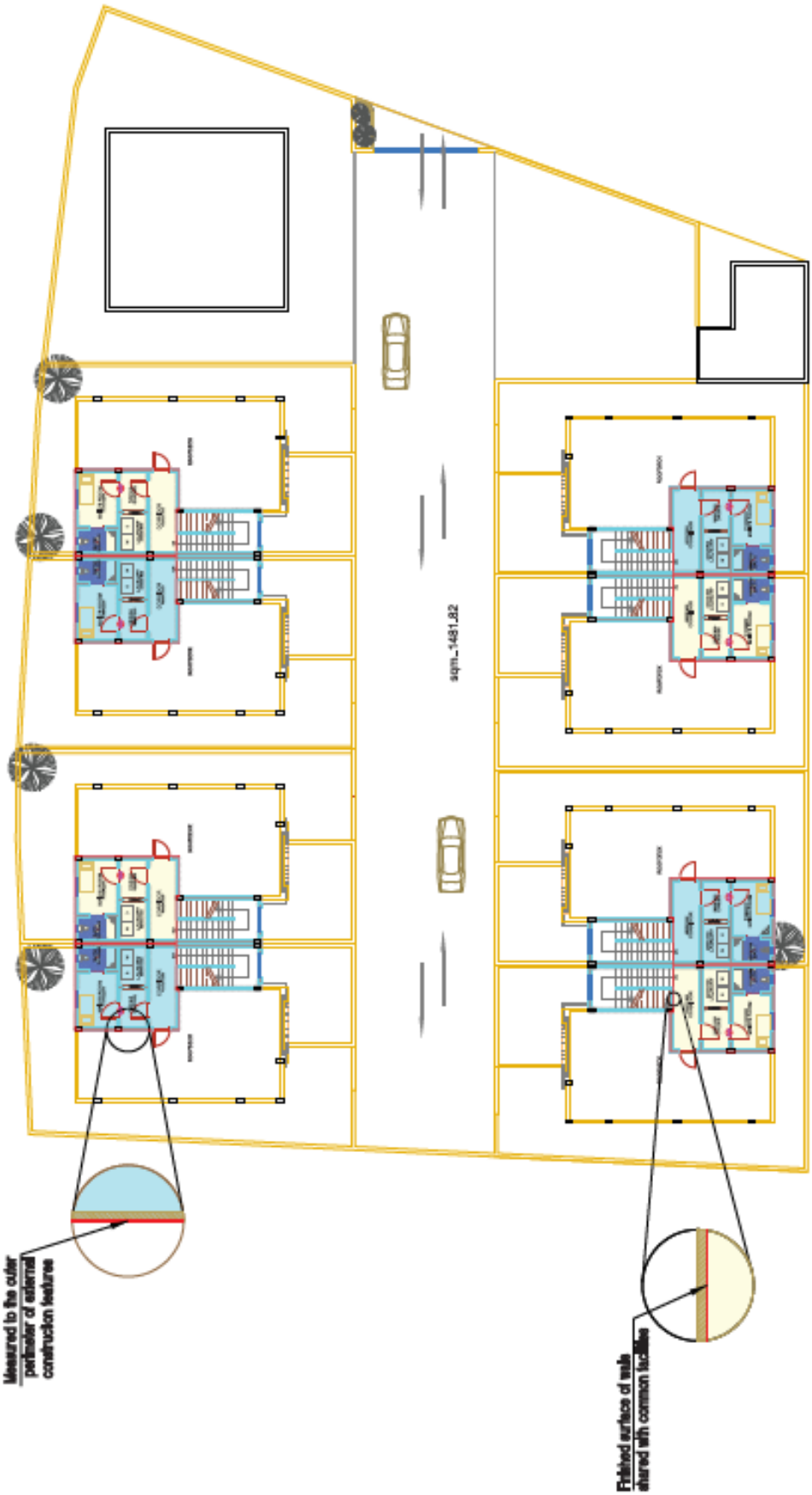
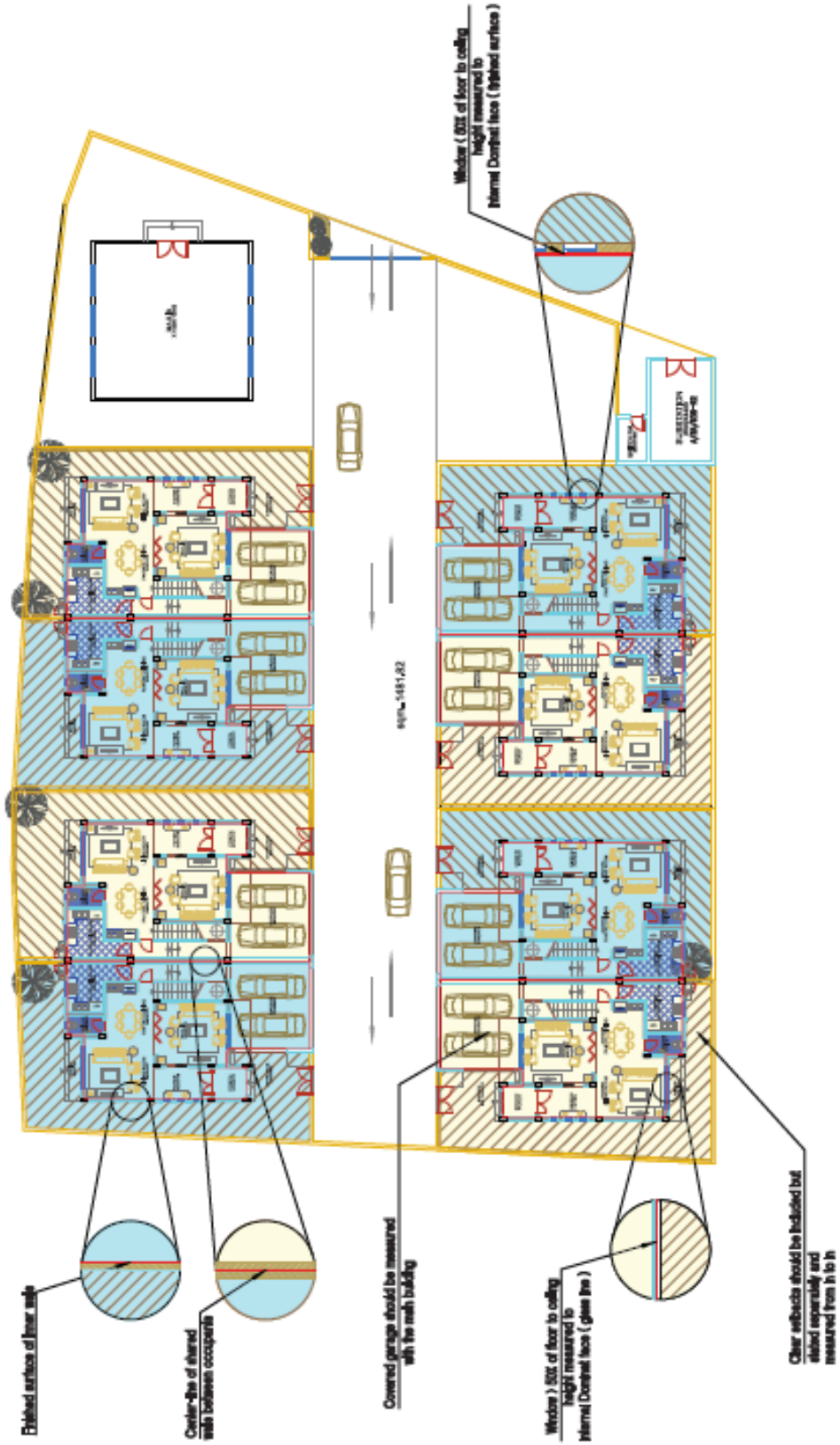


Diagram 11C: BPMS 3A

Building Percentage, Flats areas and Net Buildable area

Second Floor Plan

المعايير البحرينية للمجمعات السكنية لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك



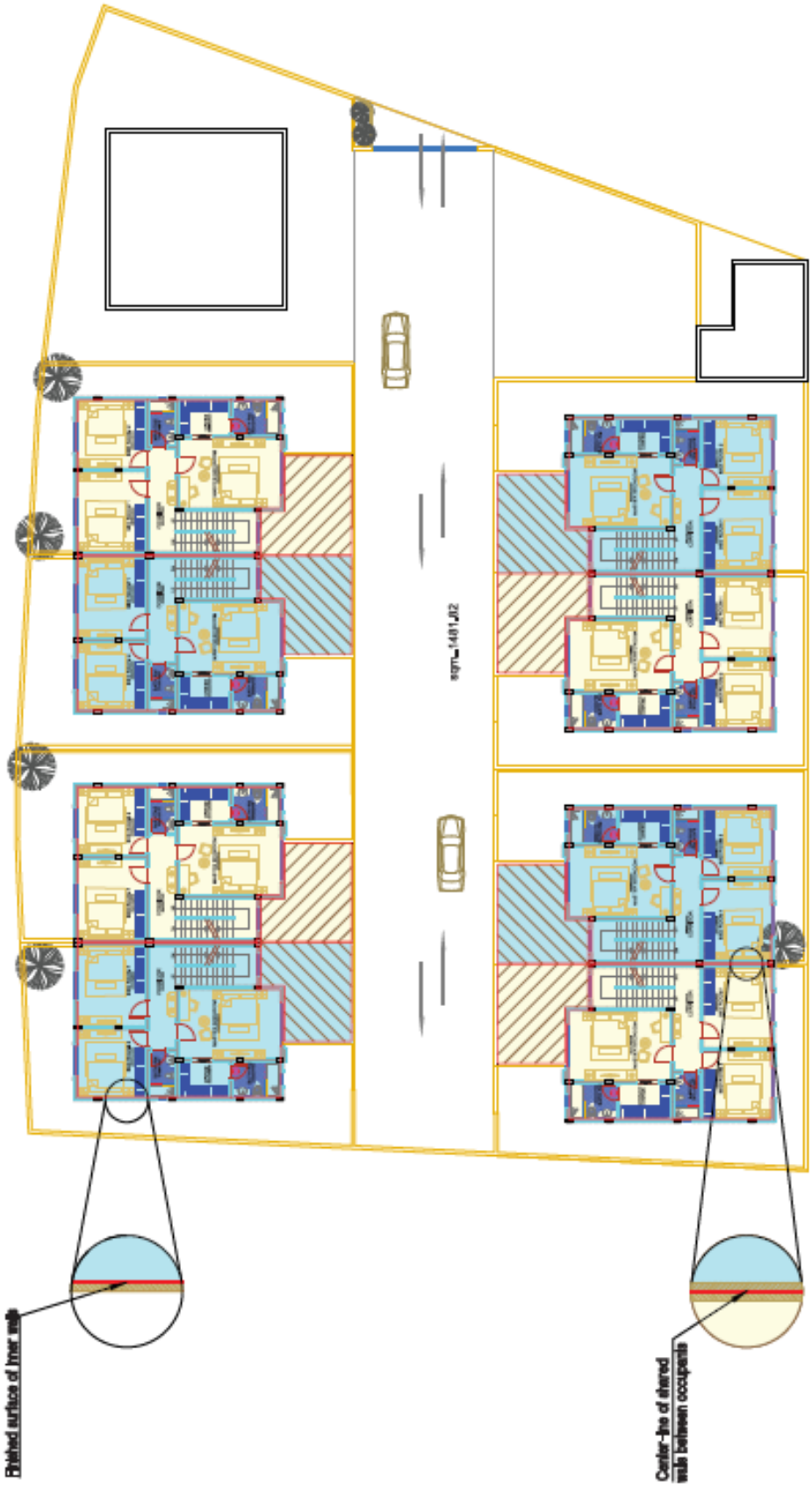


Diagram 12B: BPMS 3B
Property Ownership
First Floor Plan

Diagram 12C: BPMS 3B
Property Ownership
Second Floor Plan

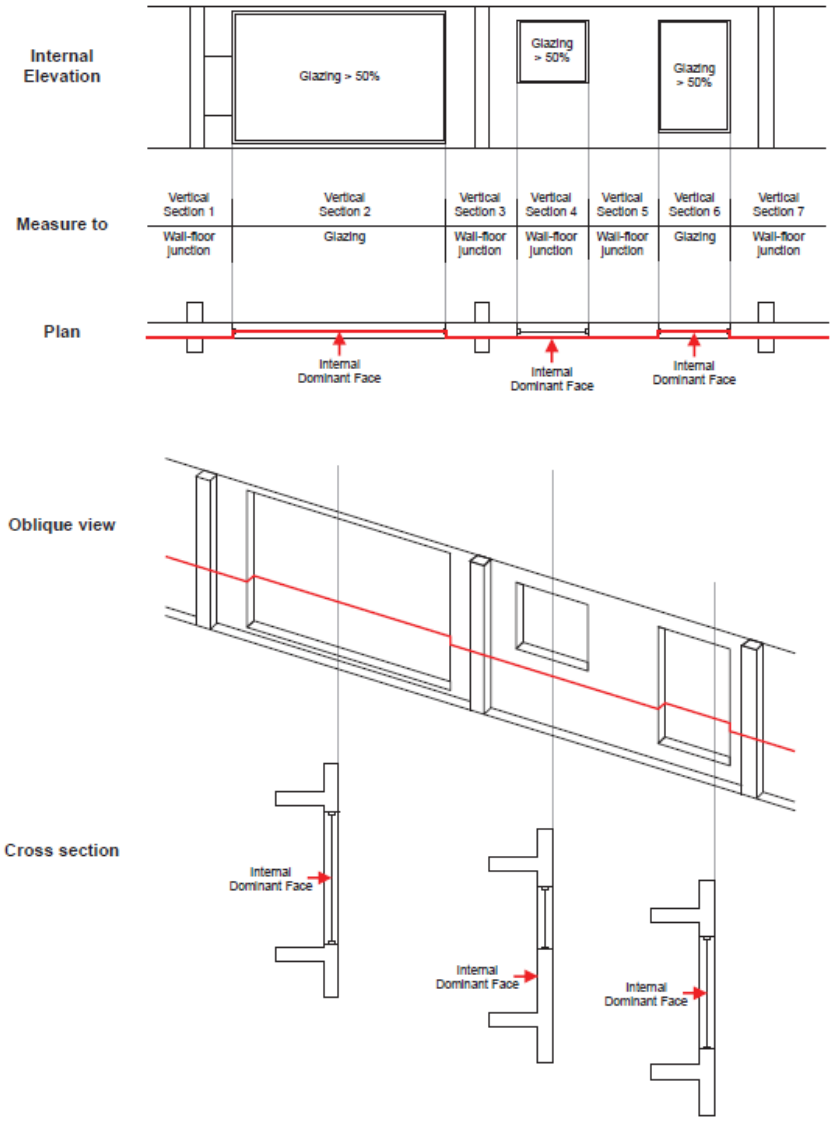
BPMS

المباني الإدارية

الوجه المسيطر الداخلي - المباني الإدارية

الوجه الداخلي المهيمن (IDF): هو السطح النهائي الداخلي الذي يشتمل على أكثر من 50٪ من ارتفاع الأرضية إلى السقف لكل وجه داخلي مهيمن (IDF) من مقطع الجدار. ويشير القسم العمودي إلى كل جزء من نافذة أو جدار أو ميزة بناء خارجية لمبنى المكاتب، حيث تختلف مساحة السطح الداخلي النهائي من المساحة الداخلية للسطح النهائي للنافذة المجاورة أو الجدار أو ميزة البناء الخارجية، متجاهلاً وجود أي أعمدة منقطعة أو بارزة من المقطع المجاور لها. (انظر الشكل 2).

إذا لم يكن هناك وجه داخلي مهيمن، لعدم وجود أي مقطع حائط للوجه الداخلي المهيمن (IDF) الذي يتجاوز 50 ٪، أو إذا كان الوجه المهيمن الداخلي ليس رأسياً، فإنه يجب أن يكون القياس إلى تقاطع أرضية الجدار، مع تجاهل لوحات الالتفاف، وتوصيل الكابلات، ووحدات التدفئة والتبريد، والأنابيب، عند تحديد الوجه الداخلي المهيمن للقسم الرأسي. وينبغي استخدام المبادئ التوجيهية التالية: تصنف لوحات الالتفاف والعناصر الزخرفية على أنها جزء من الجدار يتم تجاهل وجود الأعمدة وإطارات النوافذ وتعتبر تشكل جزءا من النافذة ويتم تجاهل وحدات تكييف الهواء، ومجاري الرؤوس والكورنيش.



الشكل (2) – الوجه الداخلي المهيمن – المباني السكنية

المعايير البحرينية للمباني الإدارية

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
BPMS 1 (معتمدة على IPMS 1)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 13A المخطط 13B المخطط 13C المخطط 13D المخطط 13E
BPMS 3 (معتمدة على IPMS 3)	حساب نسبة البناء ومساحة المكاتب والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة شاملة الجدران الخارجية	المخطط 14A المخطط 14B المخطط 14C المخطط 14D المخطط 14E
BPMS 3 (معتمدة على IPMS 3)	بيع الطبقات بنظام التمليك	غير شاملة لسطح المبنى	المخطط 15A المخطط 15B المخطط 15C المخطط 15D المخطط 15E

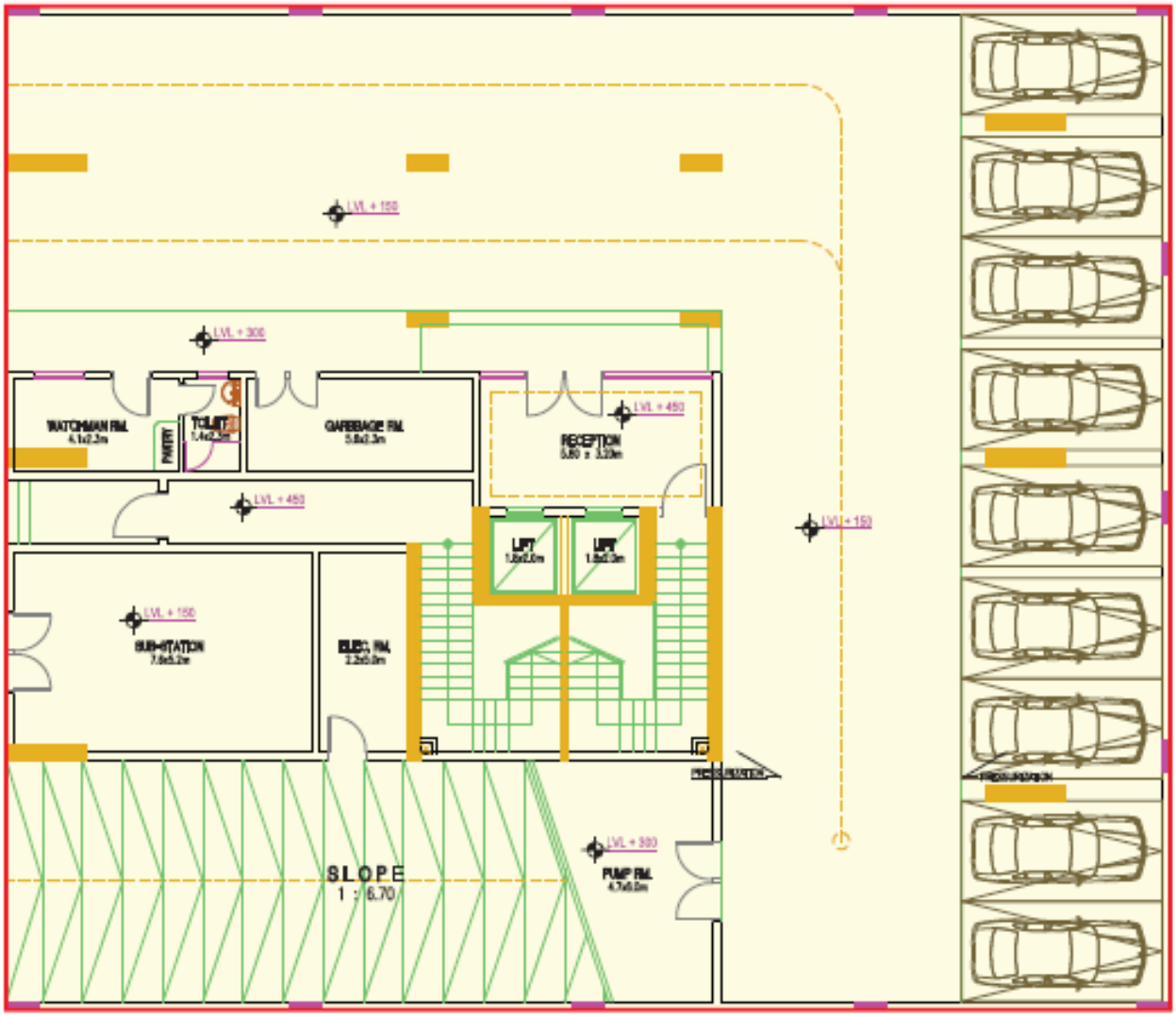


Diagram 13A: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Ground Floor Plan

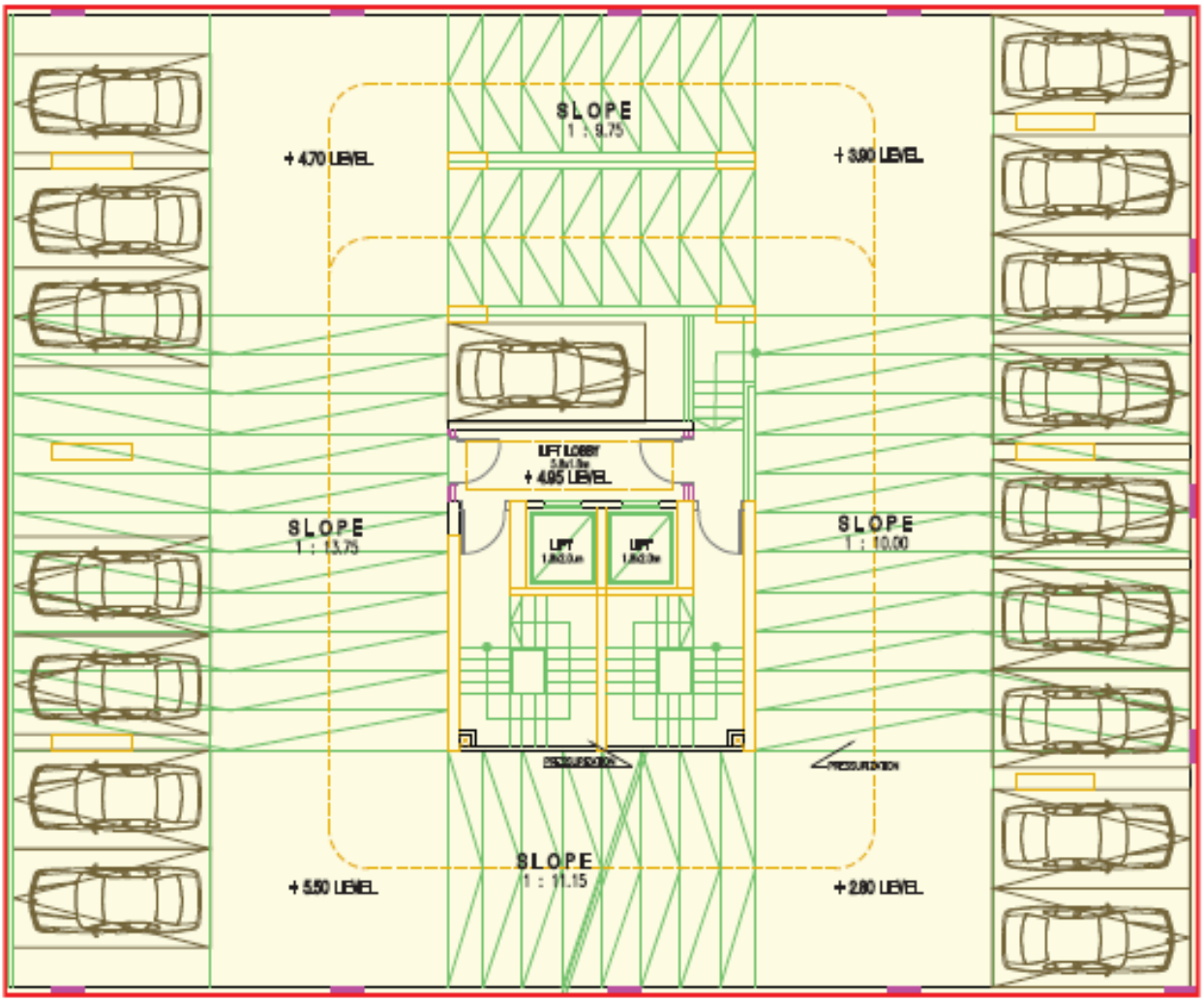


Diagram 13B: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Typical Parking Floor Plan

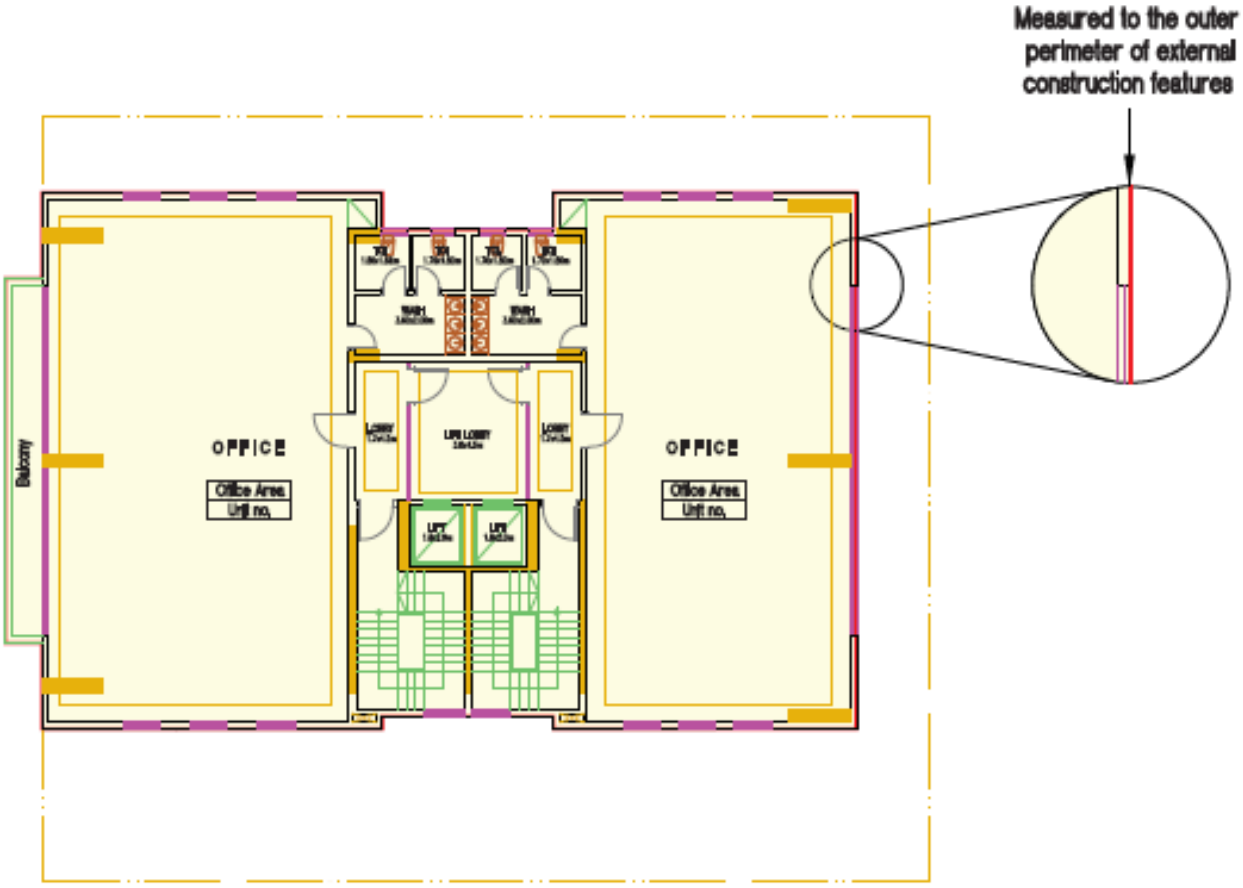


Diagram 13C: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Typical Floor Plan

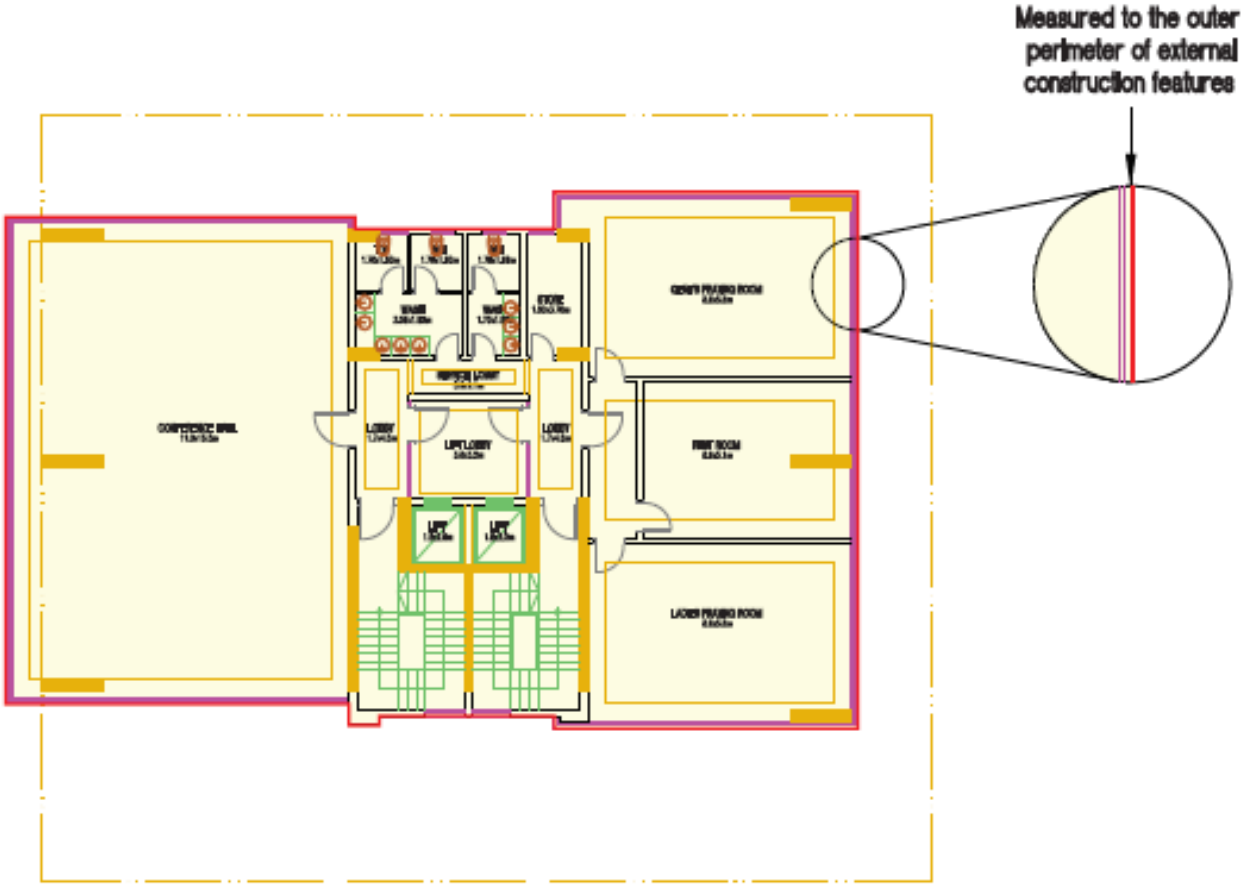


Diagram 13D: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Service Floor Plan

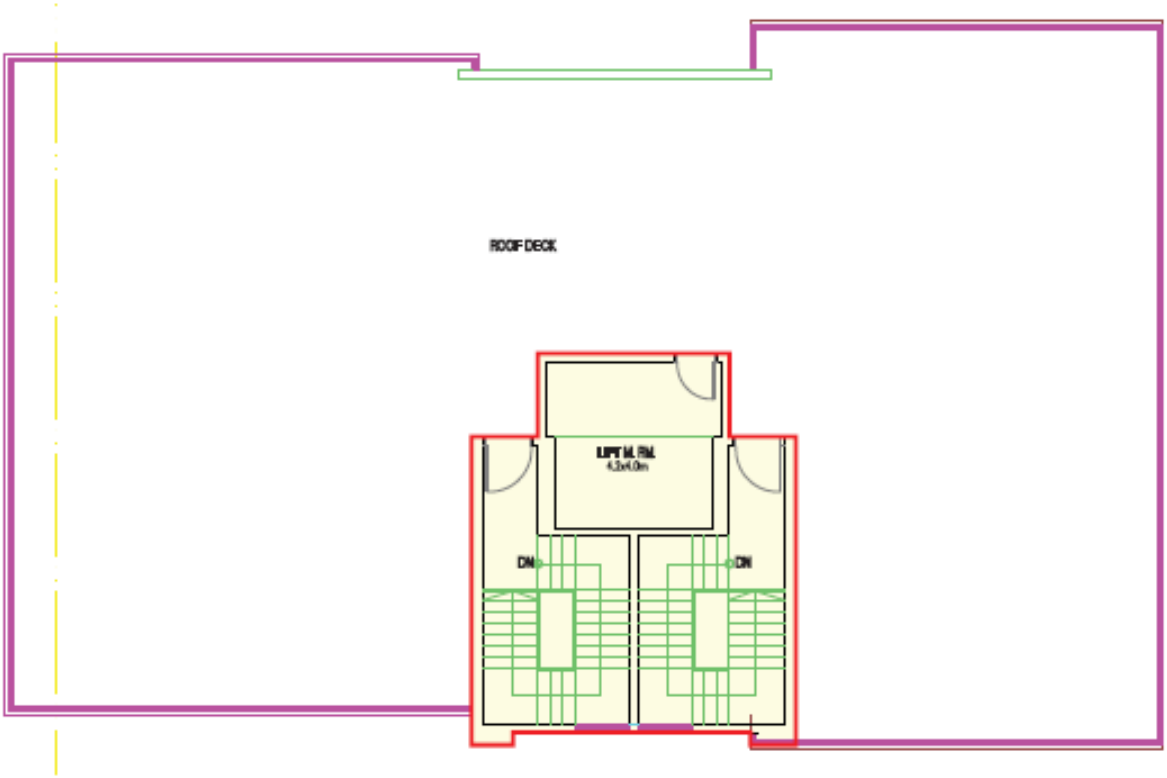


Diagram 13E: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Roof Floor Plan

المعايير البحرينية للمباني الإدارية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

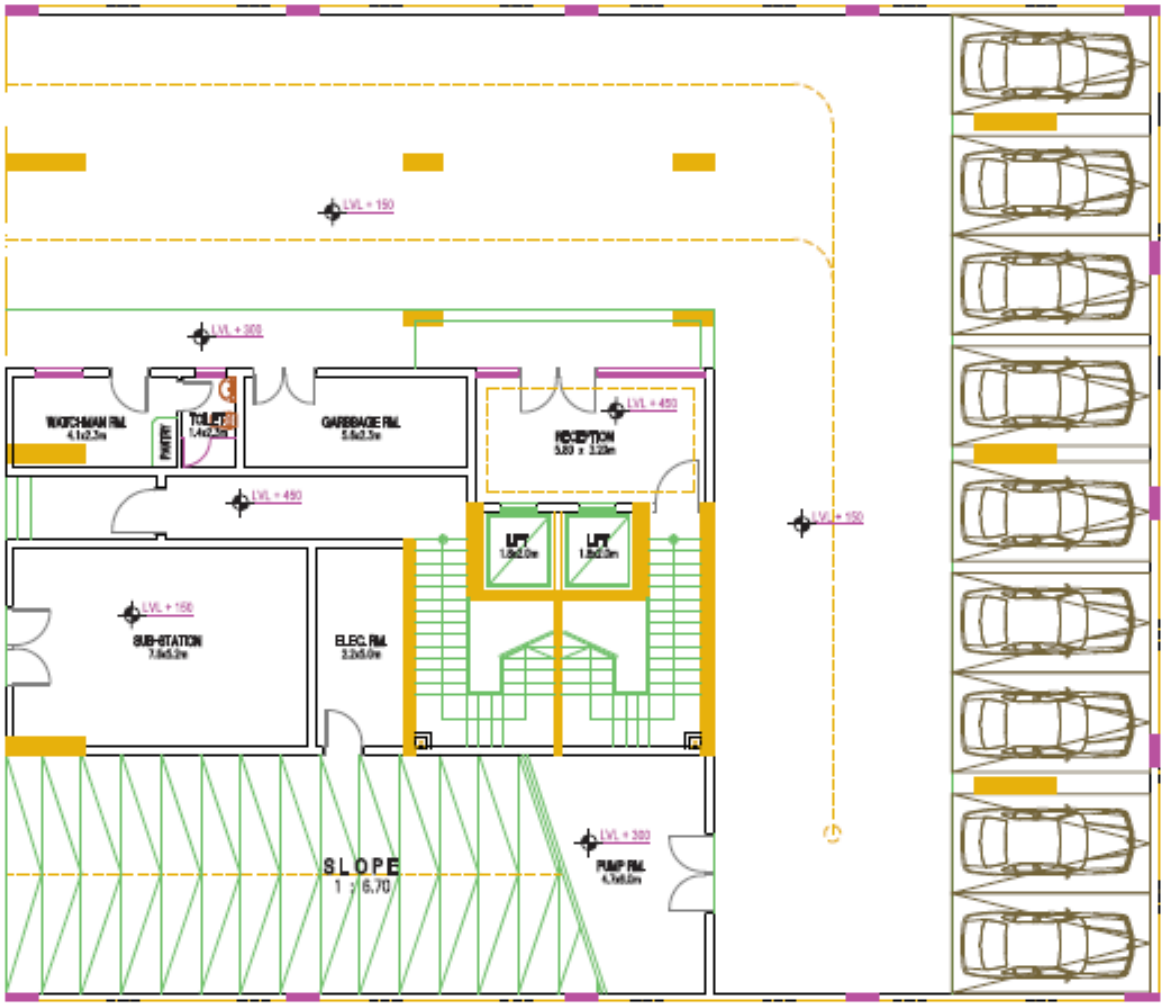


Diagram 14A: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Ground Floor Plan

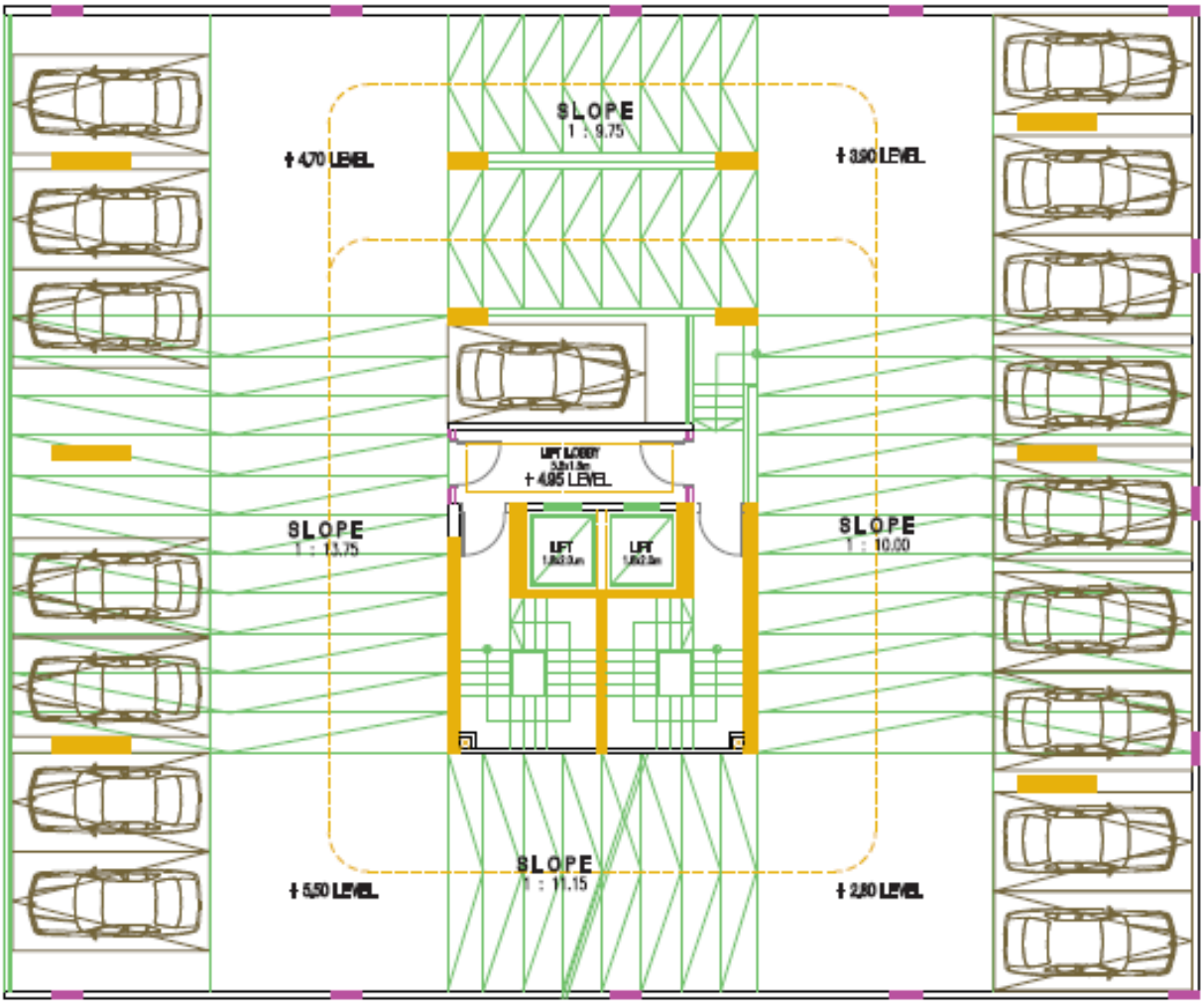


Diagram 14B: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Typical Parking Floor Plan

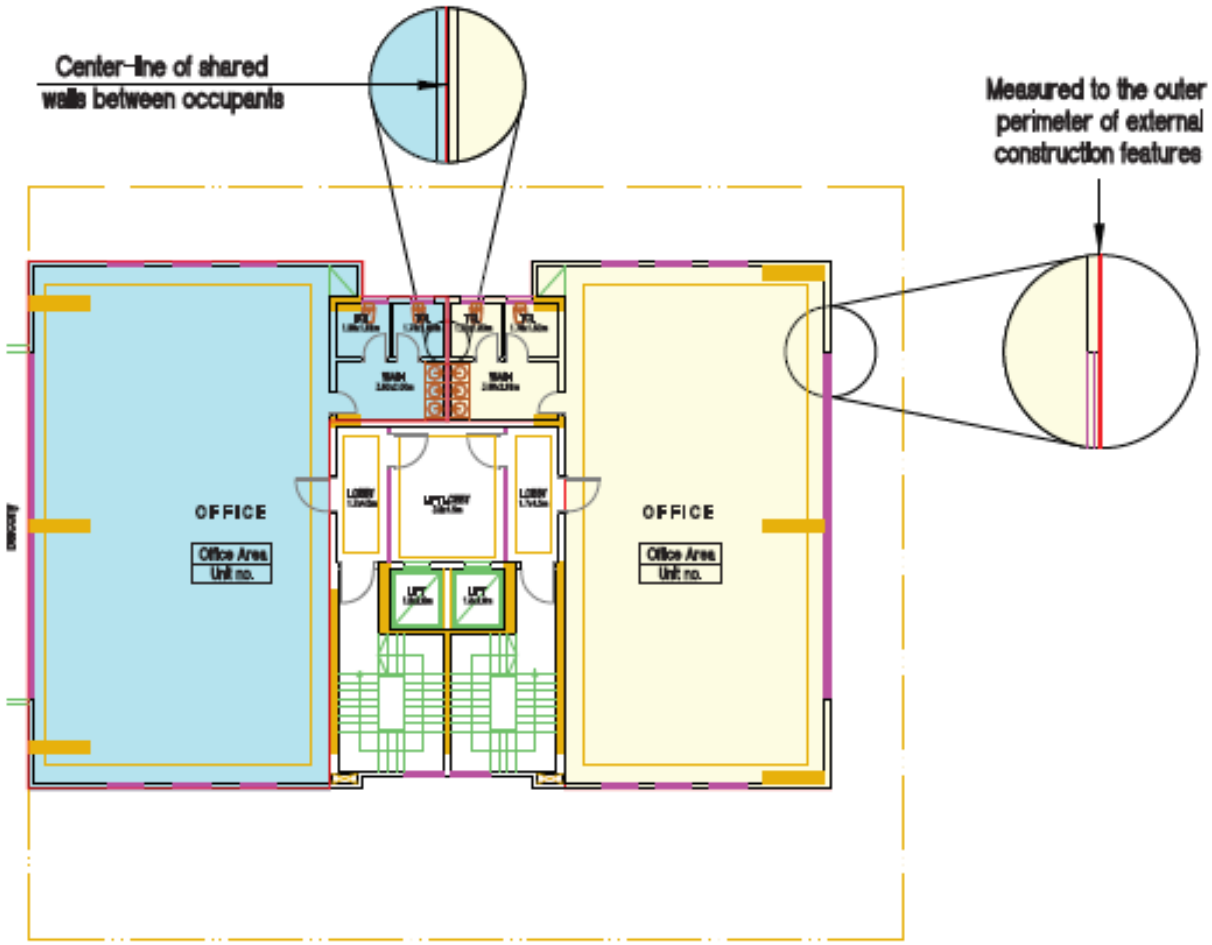


Diagram 14C: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Typical Floor Plan

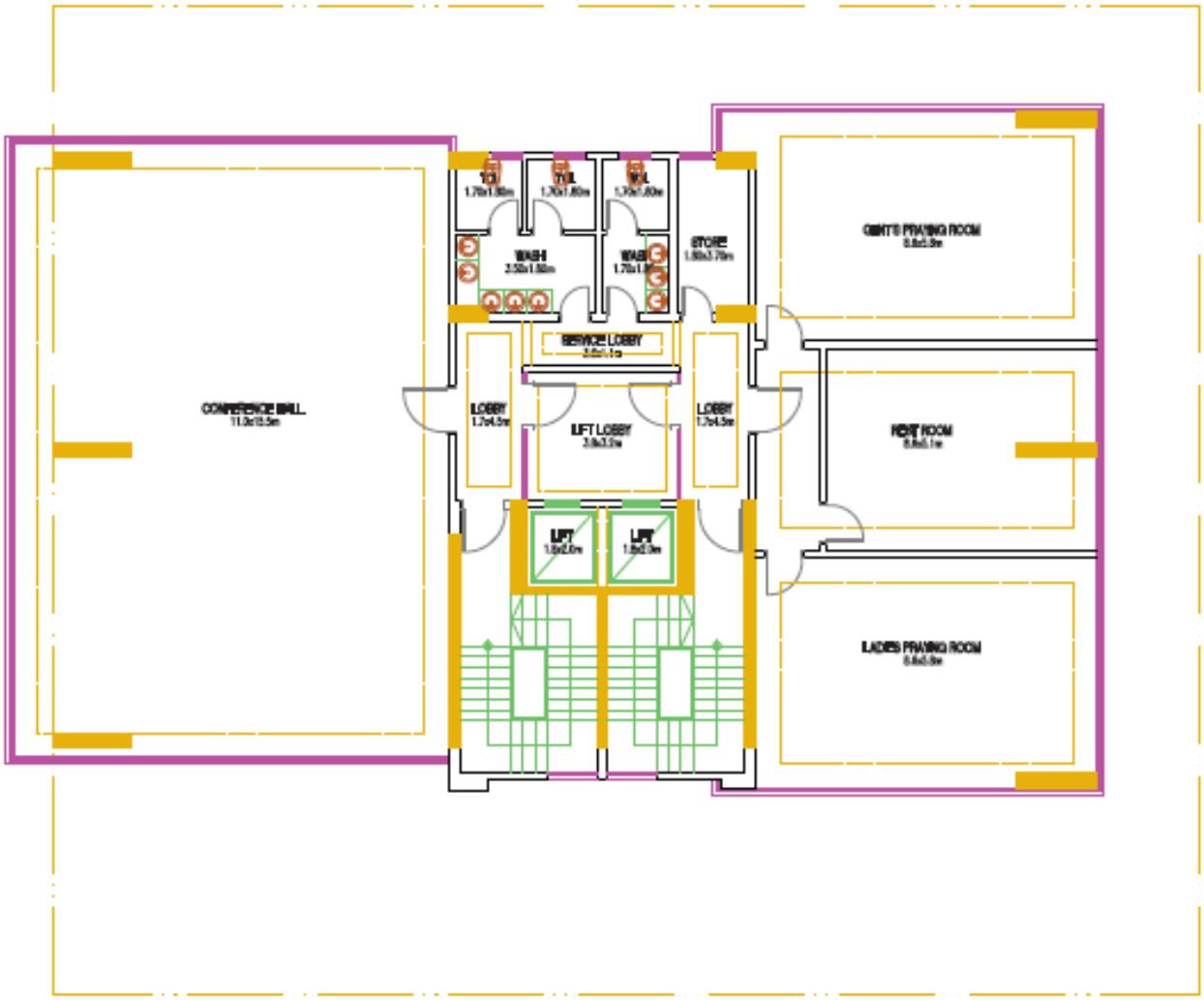


Diagram 14D: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Service Floor Plan

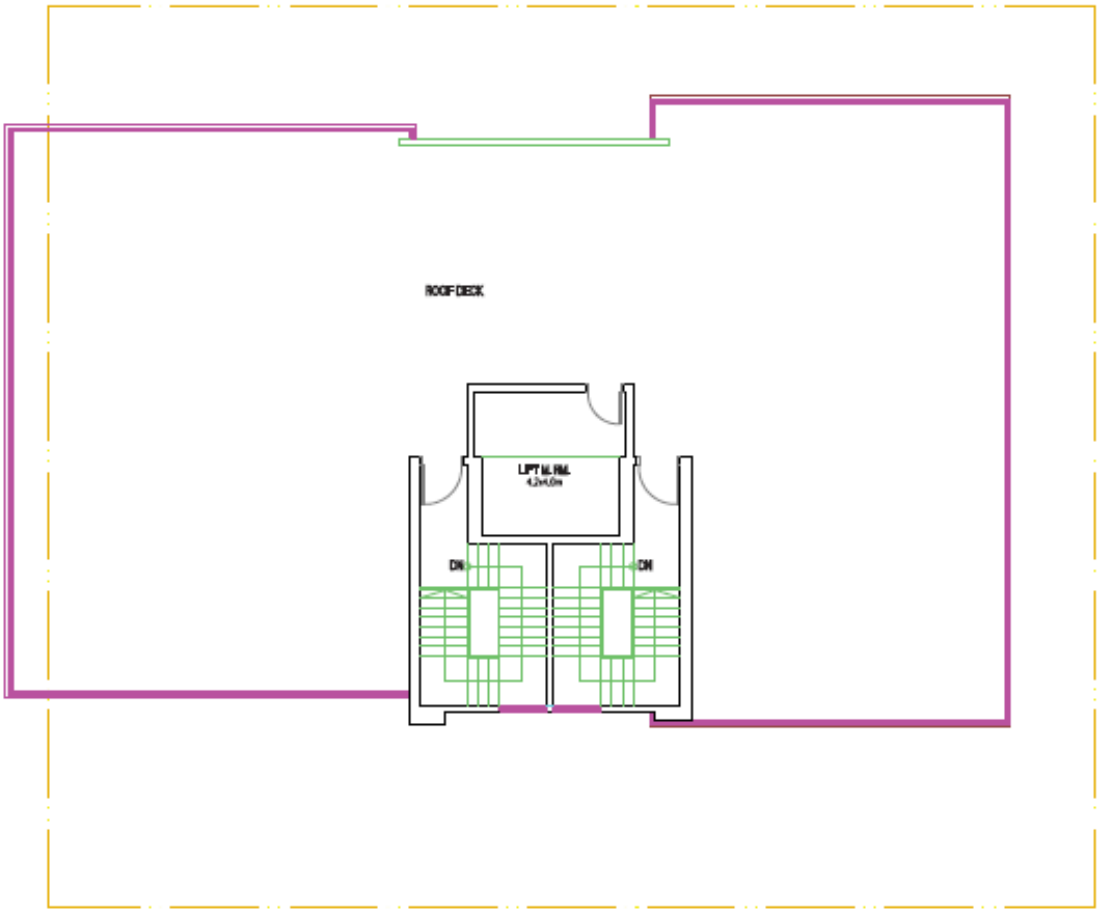


Diagram 14E: BPMS 3

Building Percentage, Offices area and Net Buildable area

Roof Floor Plan

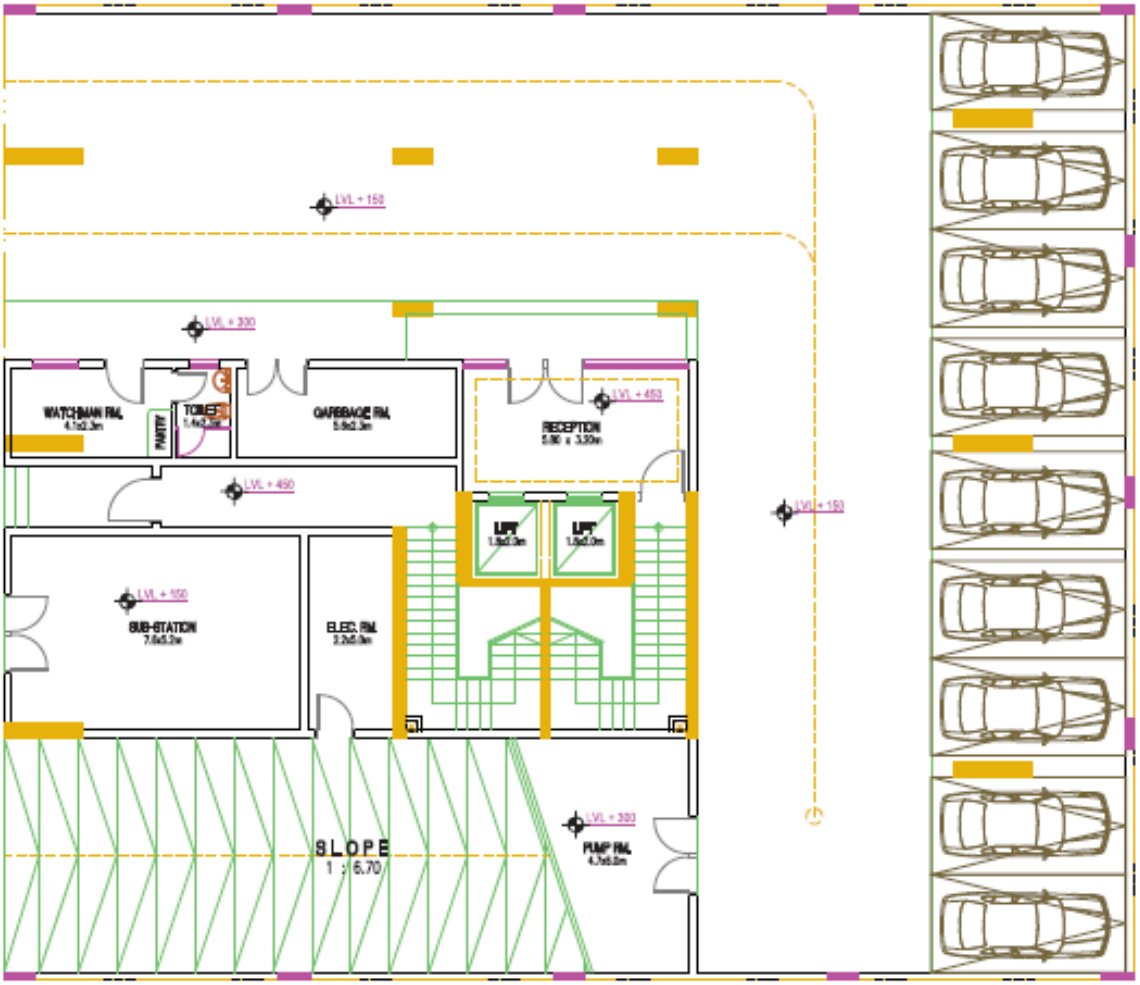


Diagram 15A: BPMS 3

Property Ownership

Ground Floor Plan

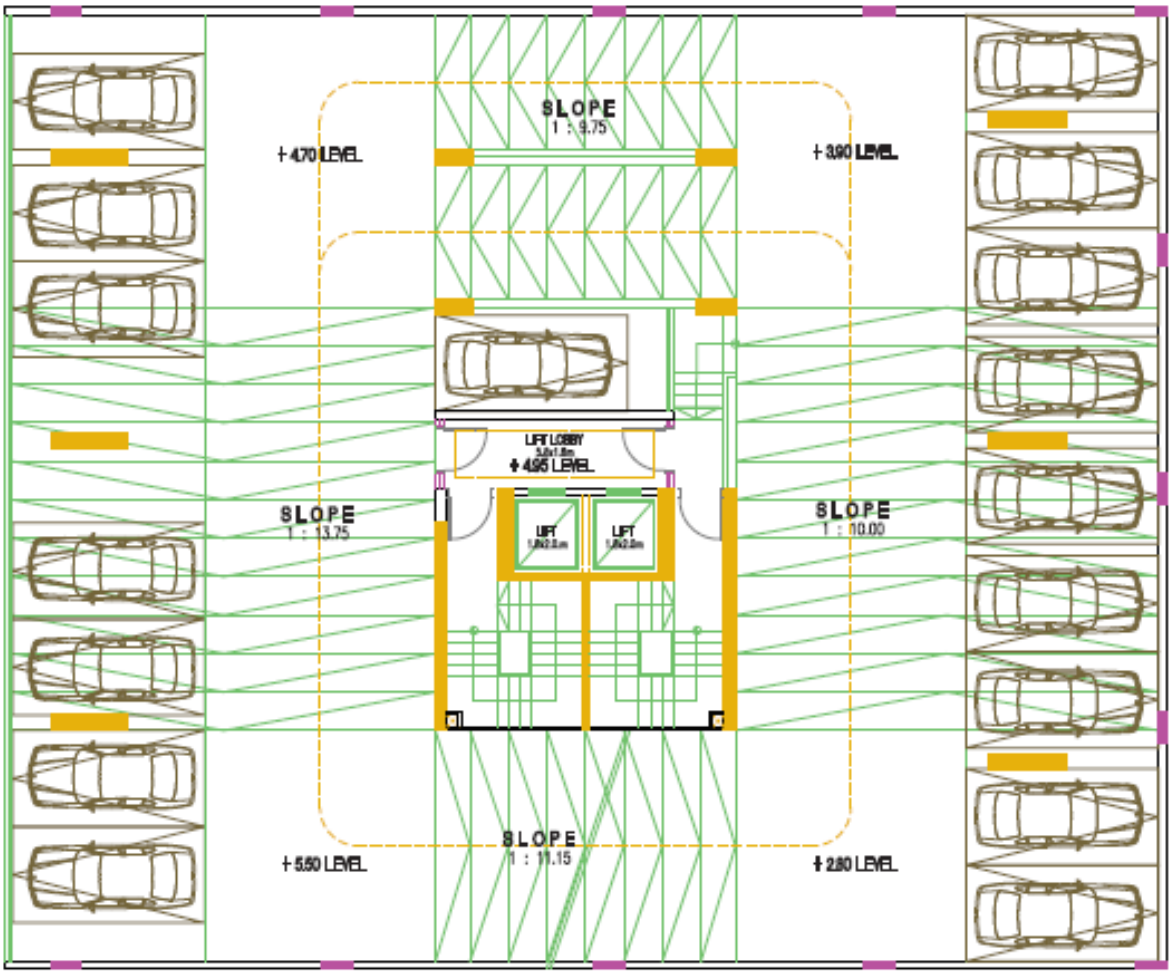


Diagram 15B: BPMS 3

Property Ownership

Typical Parking Floor Plan

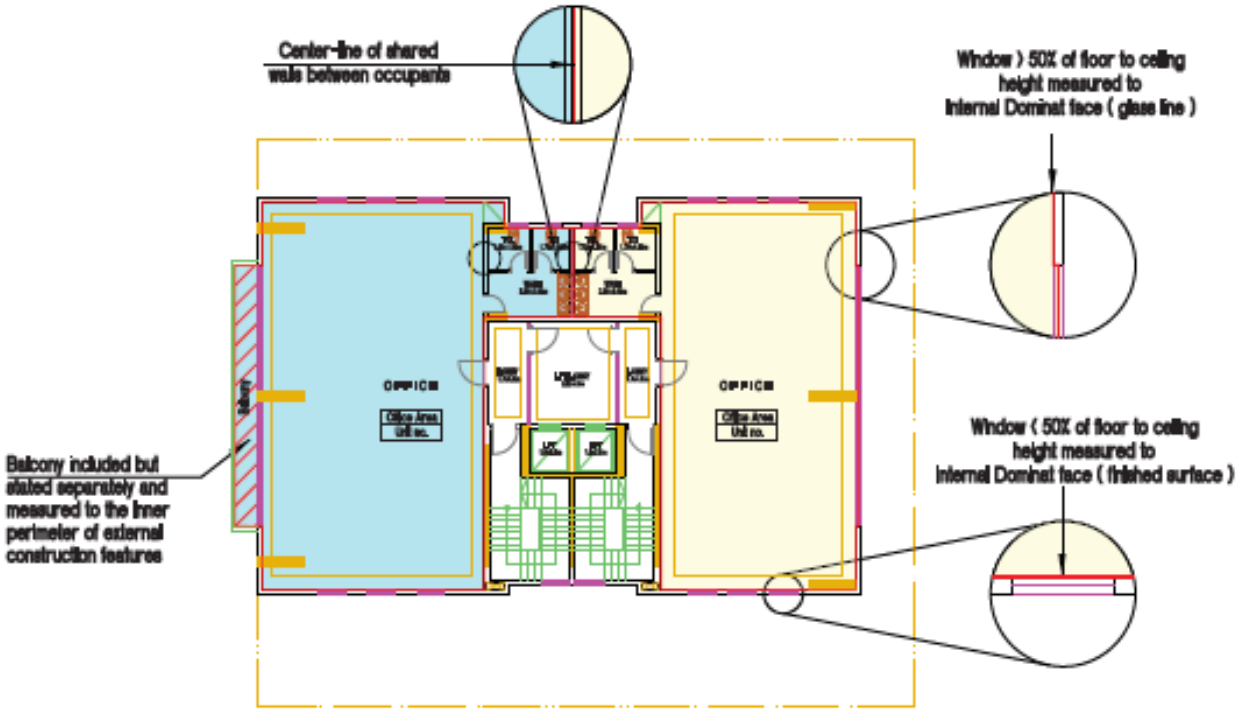


Diagram 15C: BPMS 3

Property Ownership

Typical Floor Plan

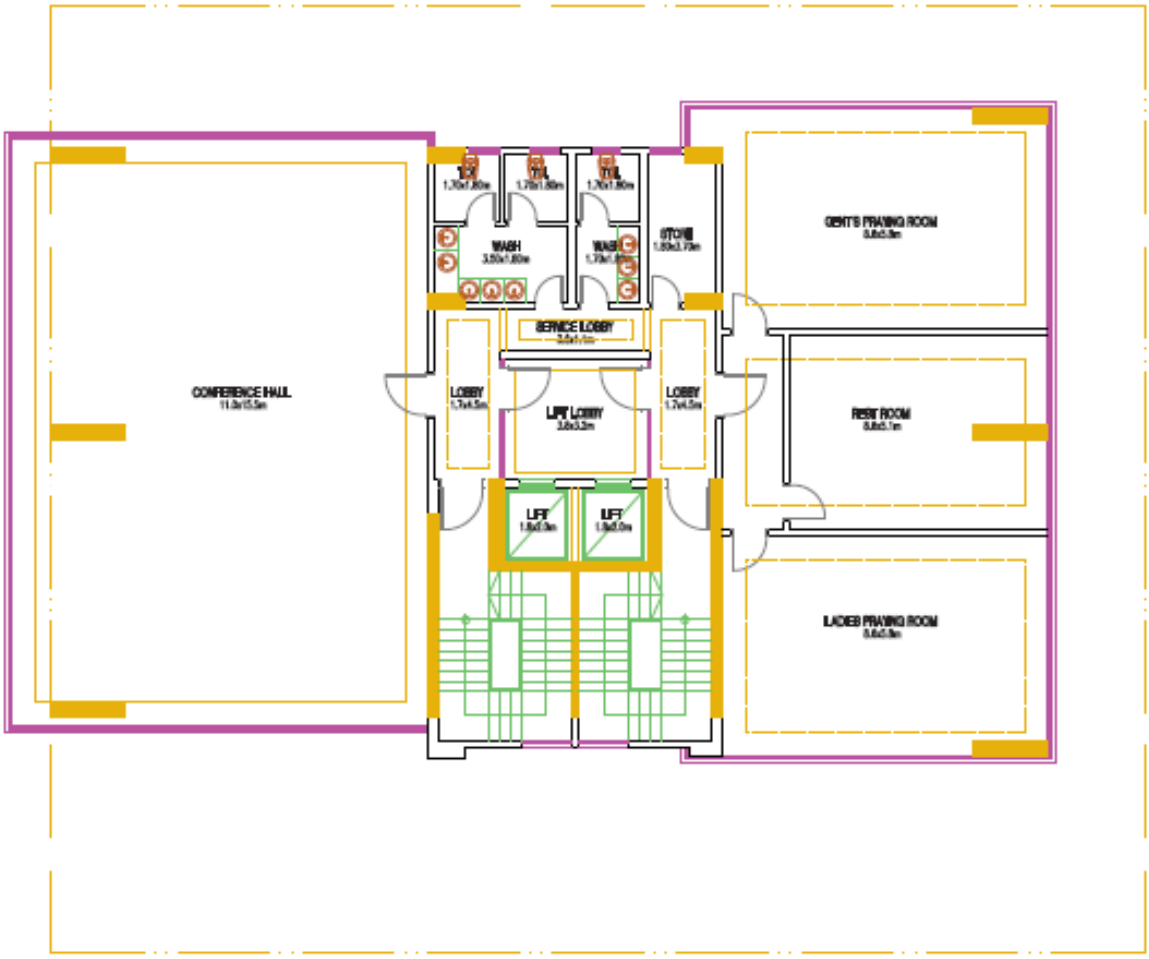


Diagram 15D: BPMS 3

Property Ownership

Service Floor Plan

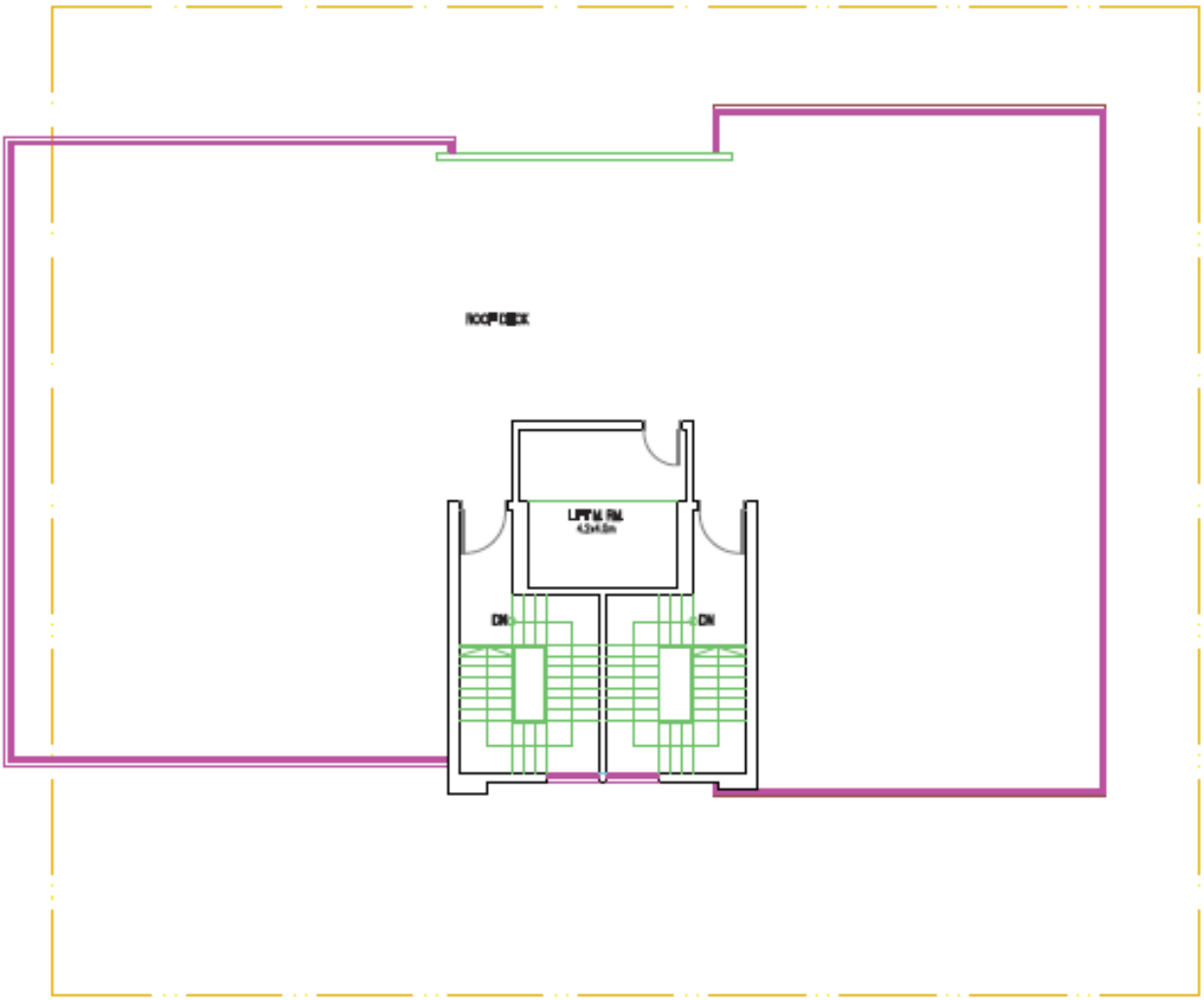


Diagram 15E: BPMS 3

Property Ownership

Roof Floor Plan

BPMS

المباني الصناعية

المعايير البحرينية للمباني الصناعية (وحدة صناعية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
BPMS 1 (معتمدة على IPMS 1)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 16A المخطط 16B المخطط 16C
BPMS 3A (معتمدة على IPMS 3A)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدة والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	مساحة الميزانين ومساحات التحميل المغطاة لا تدخل ضمن المساحة	المخطط 17A المخطط 17B المخطط 17C
BPMS 2 (معتمدة على IPMS 2)	بيع الطبقات بنظام التمليك	شاملة لمناطق الفراغات المغلقة بالأدوار العلوية وسلالم الميزانين وغير شاملة لسطح المبنى والارتدادات القانونية	المخطط 18A المخطط 18B المخطط 18C

ملاحظة: يتم تمليك الوحدة الصناعية الواحدة فقط في حال وقوعها ضمن مباني مشتركة على عقار واحد

المعايير البحرينية للوحدة الصناعية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

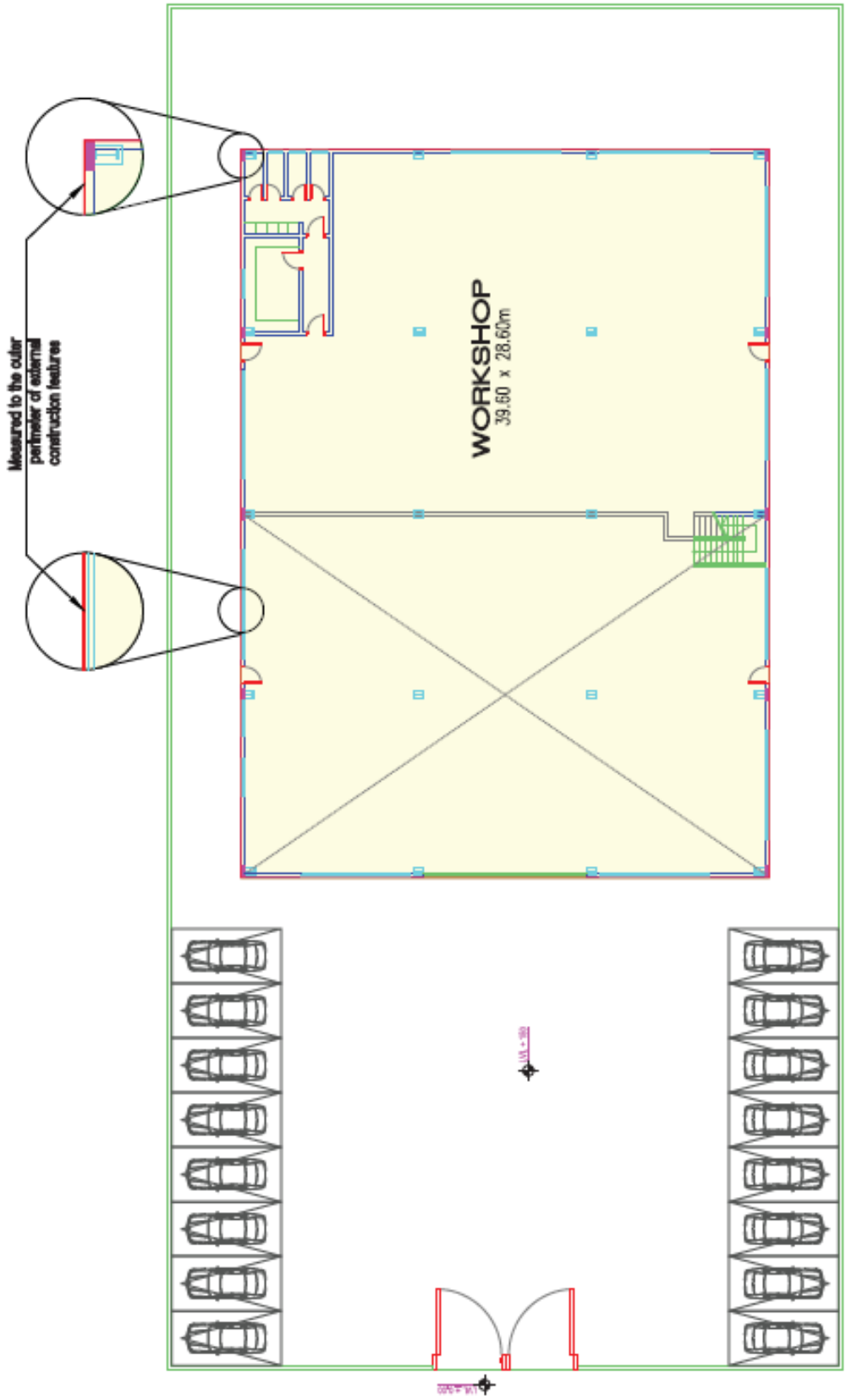


Diagram 16A: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Ground Floor Plan

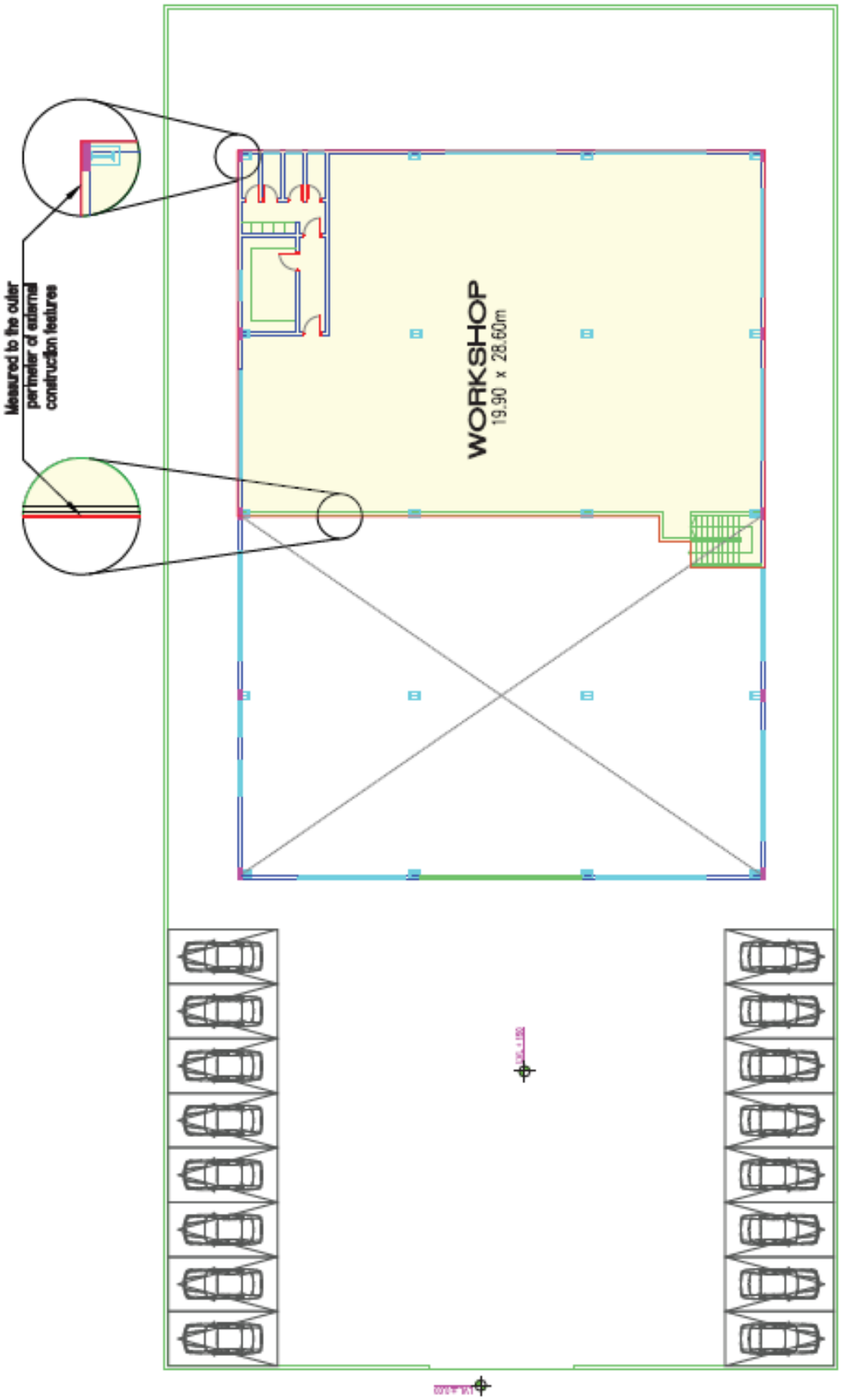


Diagram 16B: BPMS 1

Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)

Mezzanine Floor Plan

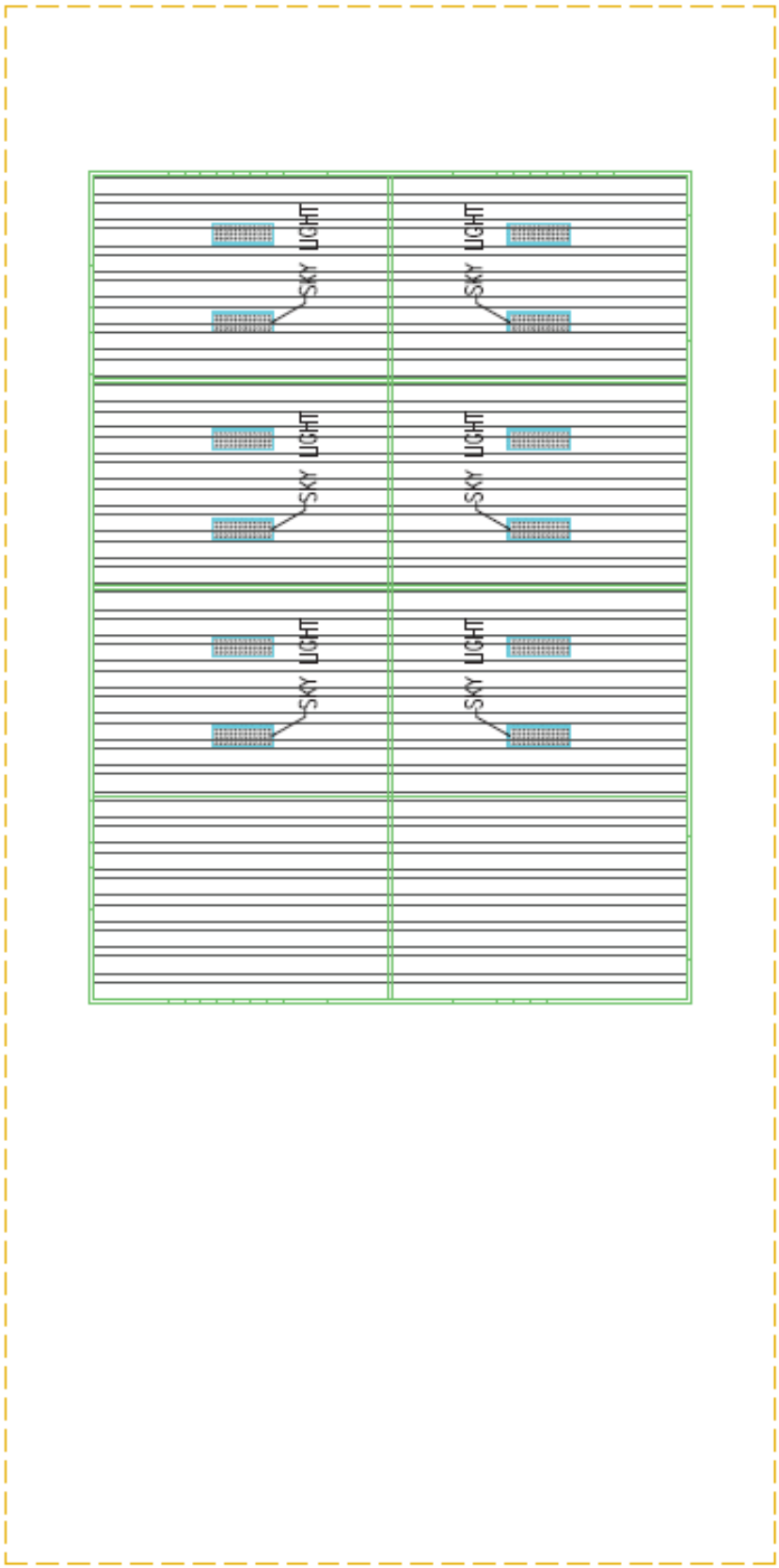


Diagram 16C: BPMS 1
Estimated Cost of the Project and fees of Building Permits (Gross Area)
Roof Floor Plan

المعايير البحرينية للوحدة الصناعية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدة والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

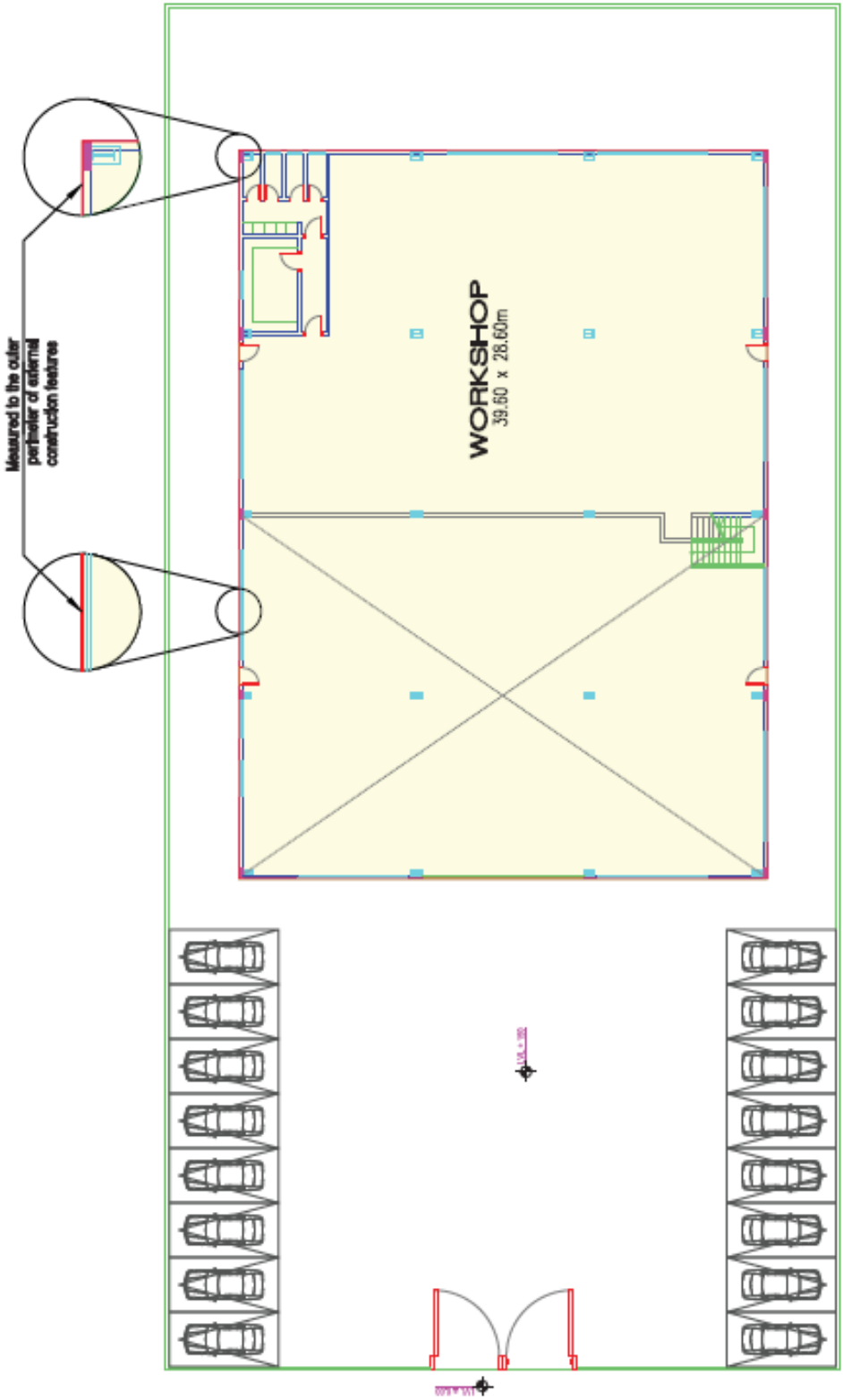
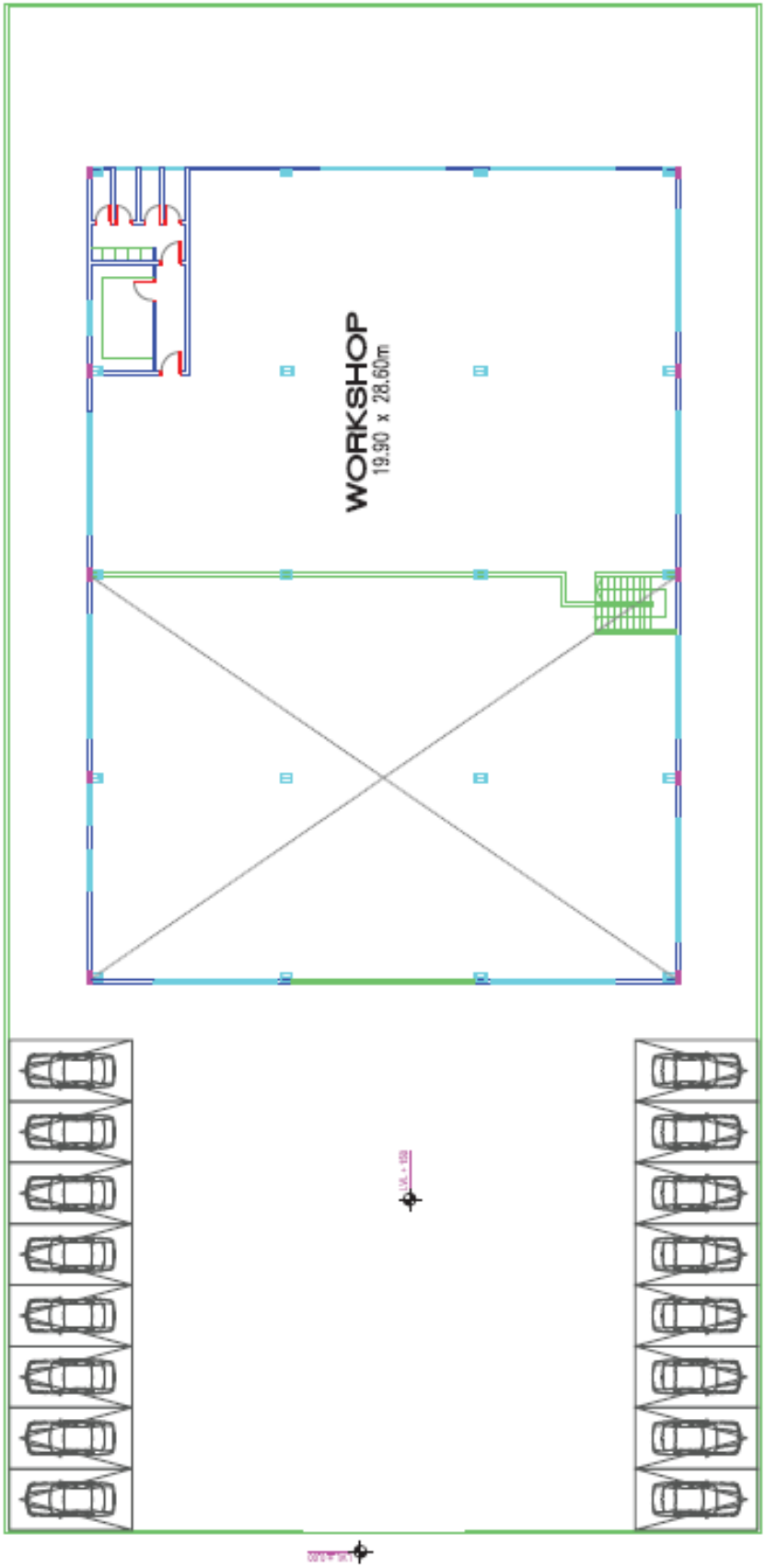


Diagram 17A: BPMS 3A

Building Percentage, Unit Area and Net Buildable area

Ground Floor Plan



. Diagram 17B: BPMS 3A

Building Percentage, Unit Area and Net Buildable area

Mezzanine Floor Plan

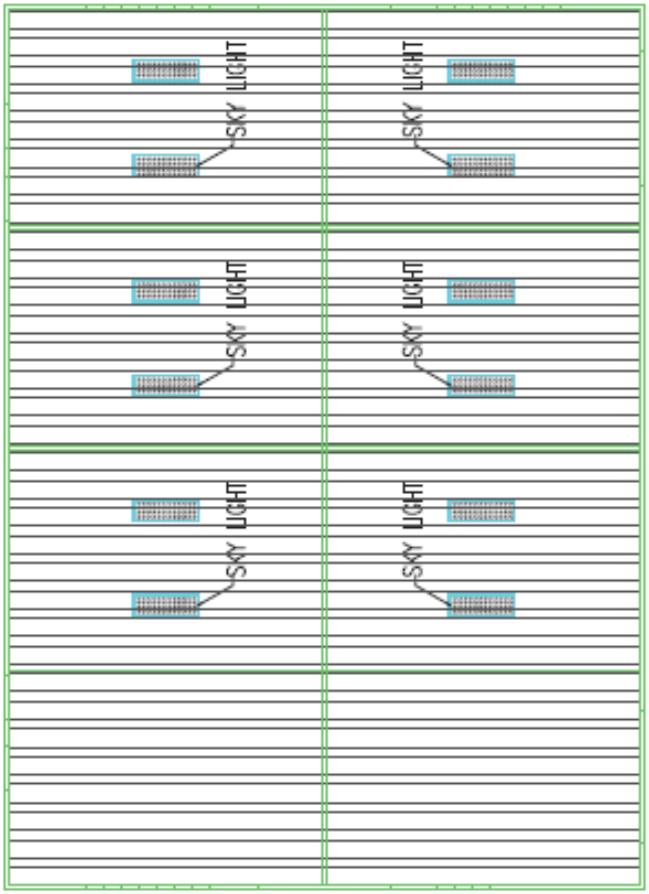


Diagram 17C: BPMS 3A
Building Percentage, Unit Area and Net Buildable area
Roof Floor Plan

المعايير البحرينية للوحدة الصناعية لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك

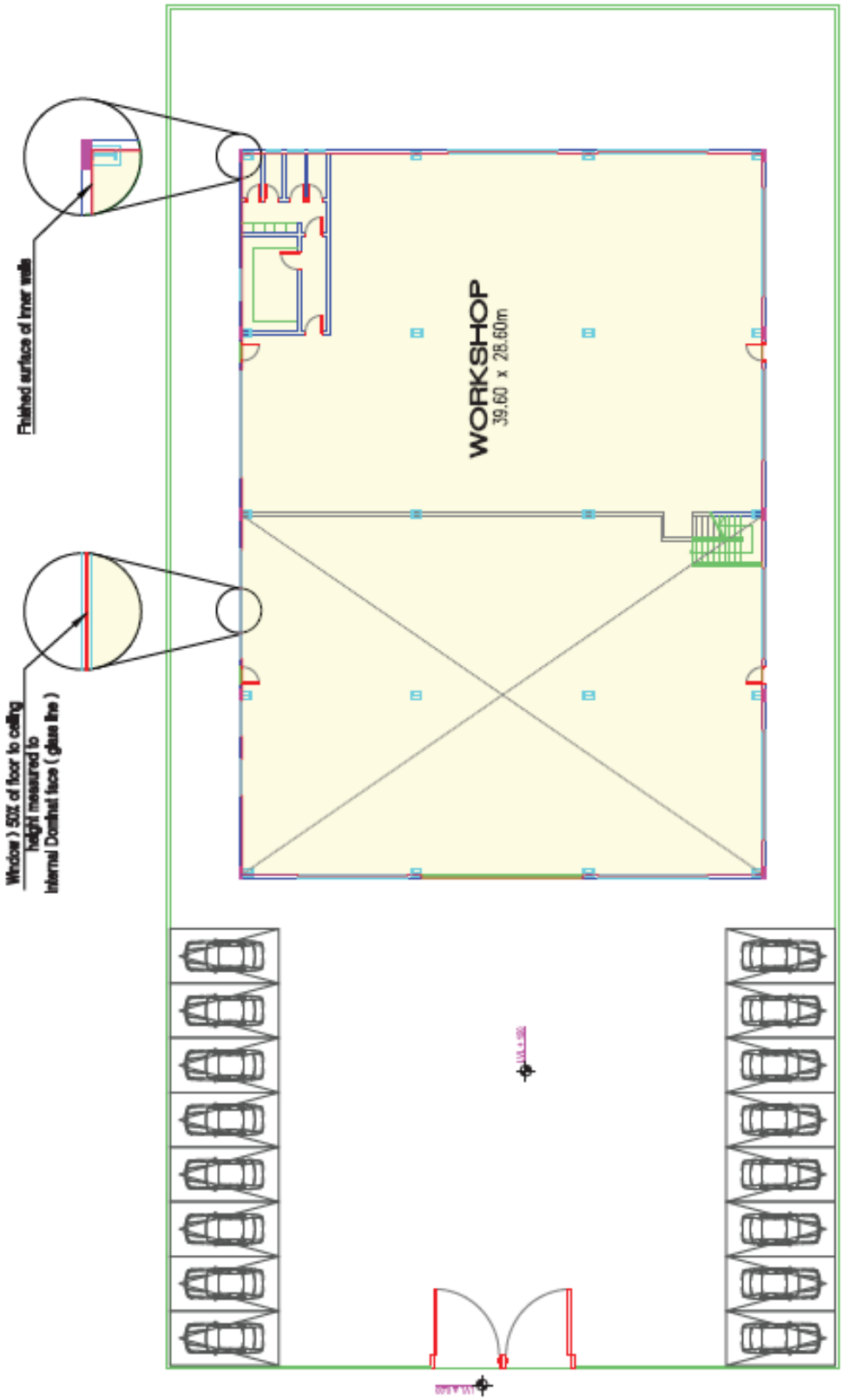


Diagram 18A: BPMS 2
Property Ownership
Ground Floor Plan

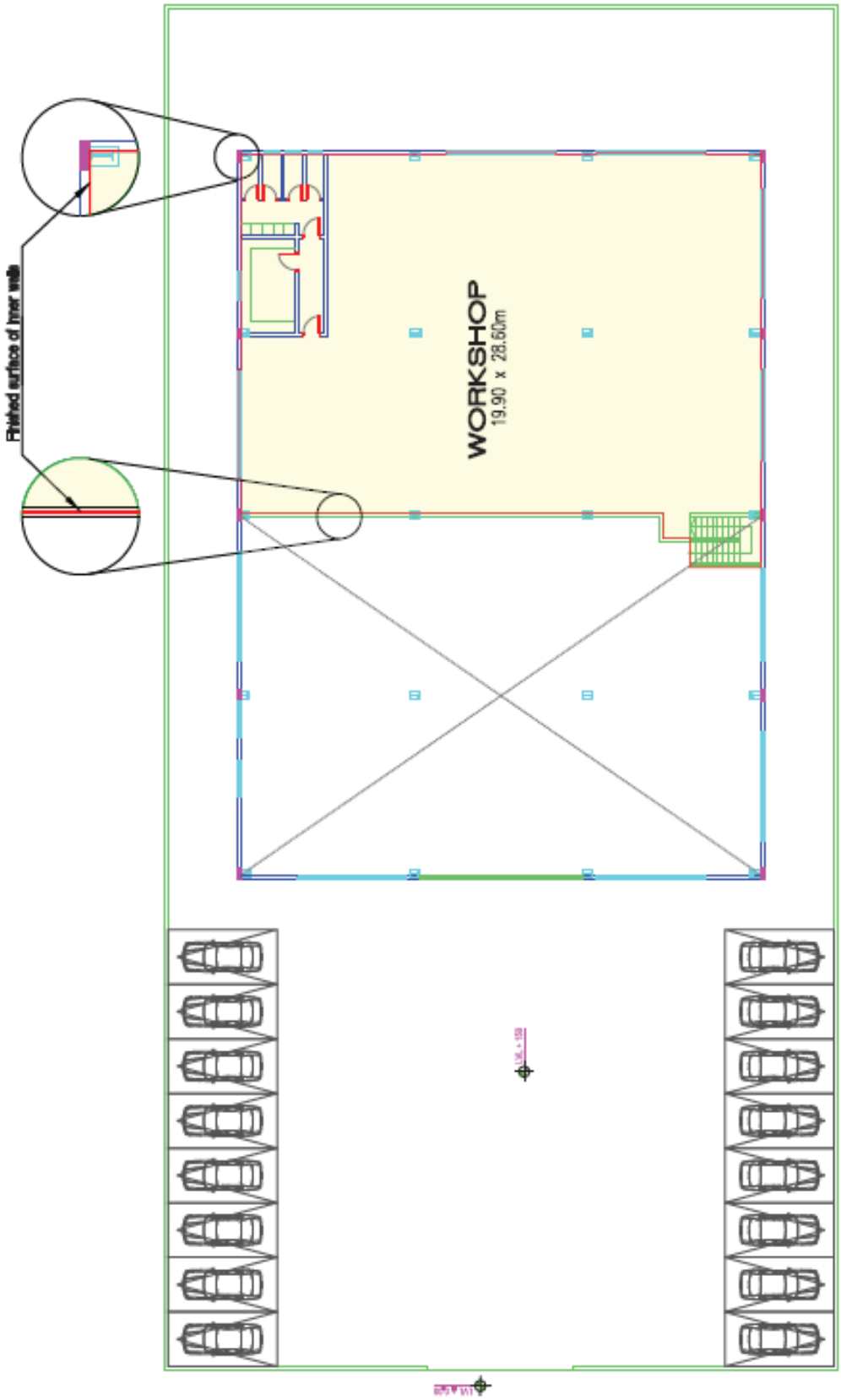


Diagram 18B: BPMS 2
Property Ownership
Mezzanine Floor Plan

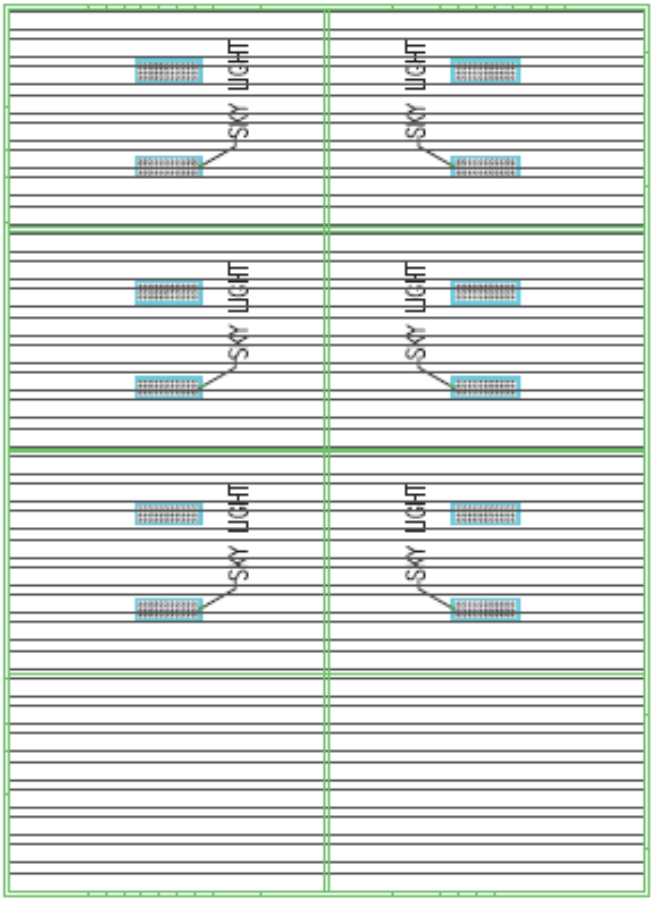


Diagram 18C: BPMS 2
Property Ownership
Roof Floor Plan

المعايير البحرينية للمباني الصناعية (مجموعة وحدات صناعية)

المعيار المستخدم	الاستخدام	الملاحظات	رقم المخطط
BPMS 1 (معتمدة على IPMS 1)	حساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية	لا داعي لجداول المساحات المنفصلة	المخطط 19A المخطط 19B المخطط 19C
BPMS 3A (معتمدة على IPMS 3A)	حساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية	مساحة الميزانين ومساحات التحميل المغطاة لا تدخل ضمن المساحة	المخطط 20A المخطط 20B المخطط 20C
BPMS 3B (معتمدة على IPMS 3B)	بيع الطبقات بنظام التمليك	شاملة الجدران المشتركة ومناطق الفراغات المغلقة بالأدوار العلوية وسلالم الميزانين وغير شاملة لسطح المبنى والخدمات المشتركة والارتدادات القانونية	المخطط 21A المخطط 21B المخطط 21C

المعايير البحرينية لمجموعة وحدات صناعية لحساب المساحة الكلية لمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع وحساب الرسوم البلدية

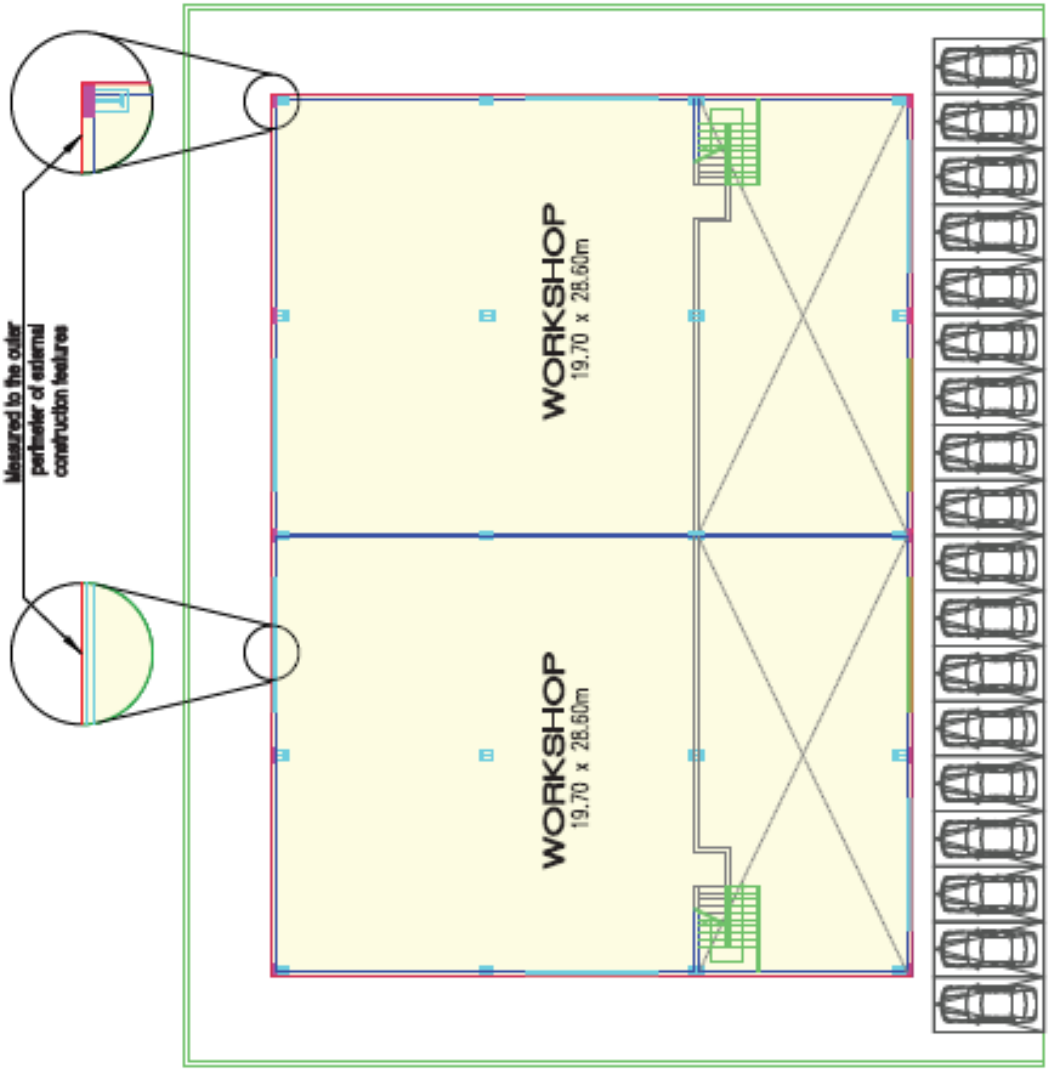


Diagram 19A: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of building Permits (Gross Area)

Ground Floor Plan

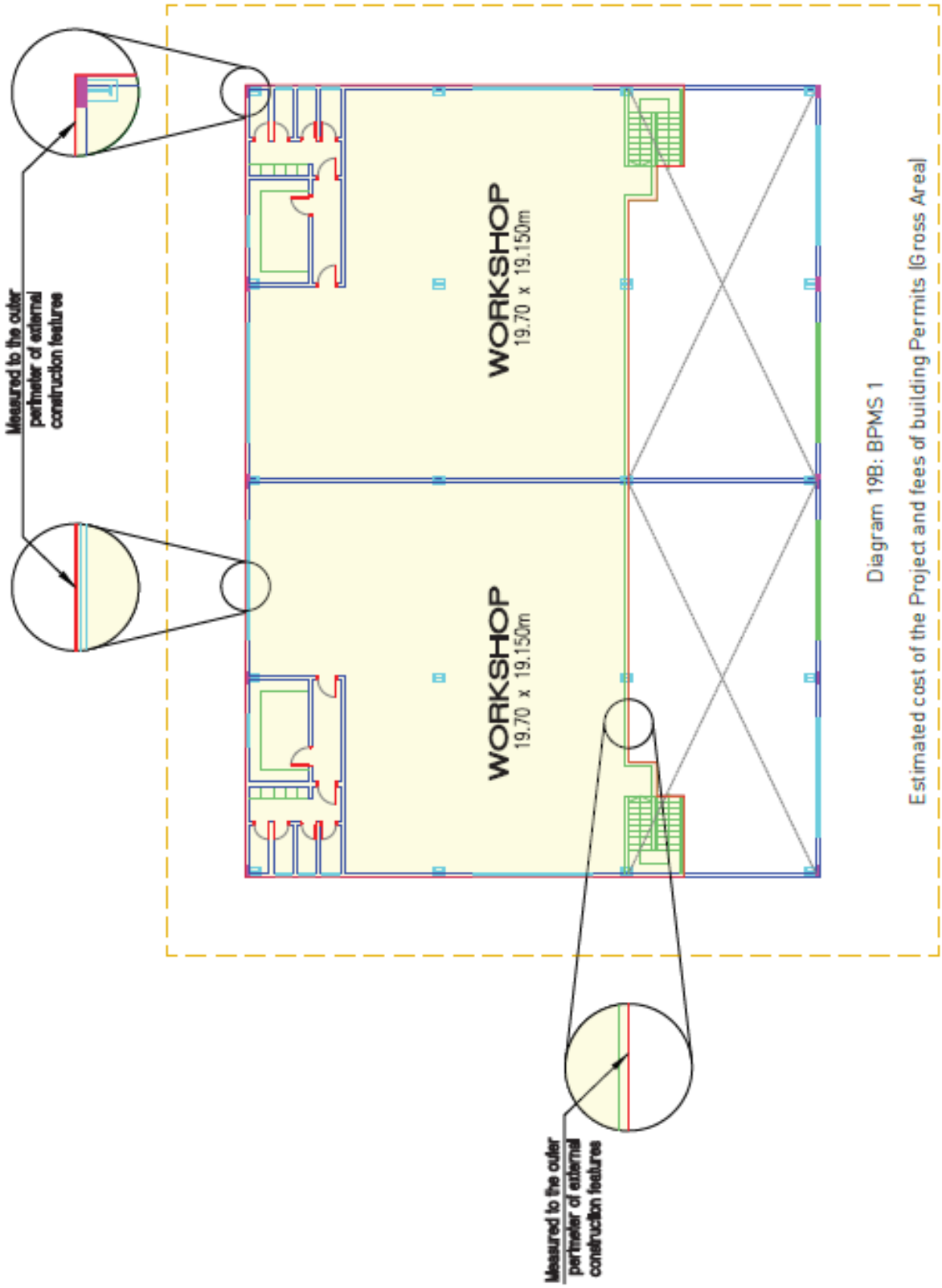


Diagram 19B: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of building Permits (Gross Area)

Mezzanine Floor Plan

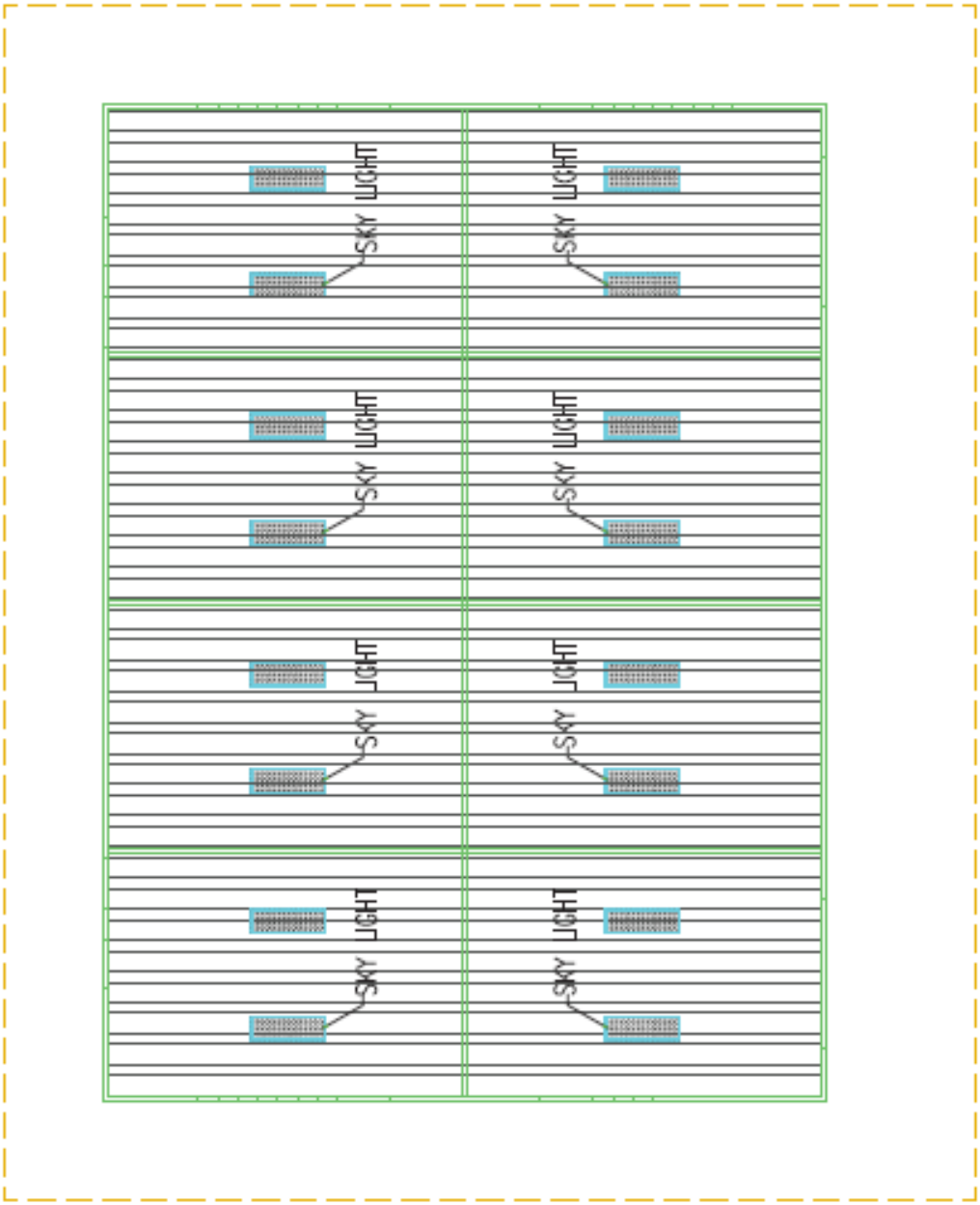


Diagram 19C: BPMS 1

Estimated cost of the Project and fees of building Permits (Gross Area)

Roof Floor Plan

المعايير البحرينية لمجموعة وحدات صناعية لحساب نسبة البناء ومساحة الوحدات والمساحة الصافية لتحديد تكلفة البنية التحتية

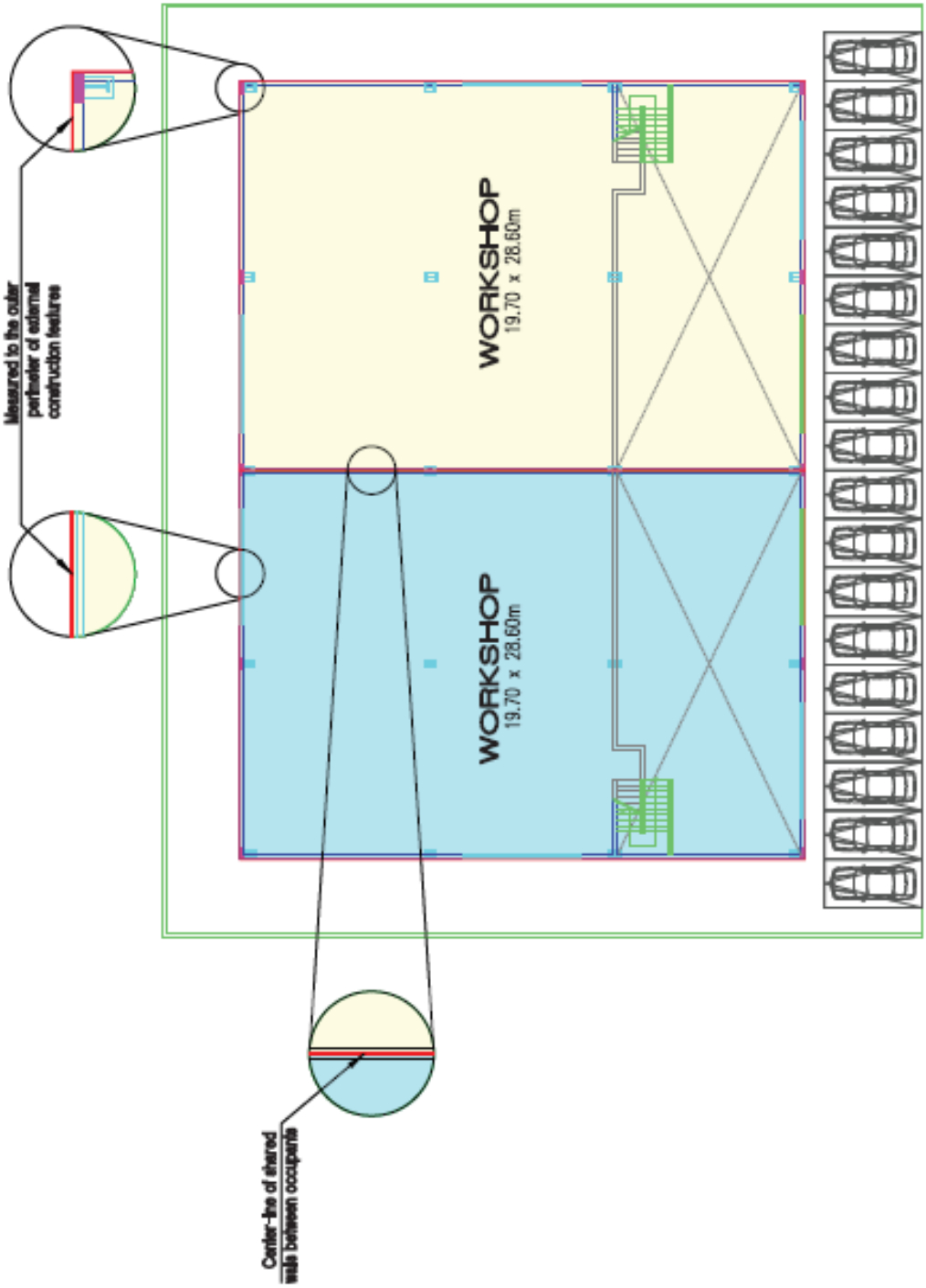


Diagram 20A: BPMS 3A

Building Percentage, Unit Area and Net Buildable area

Ground Floor Plan

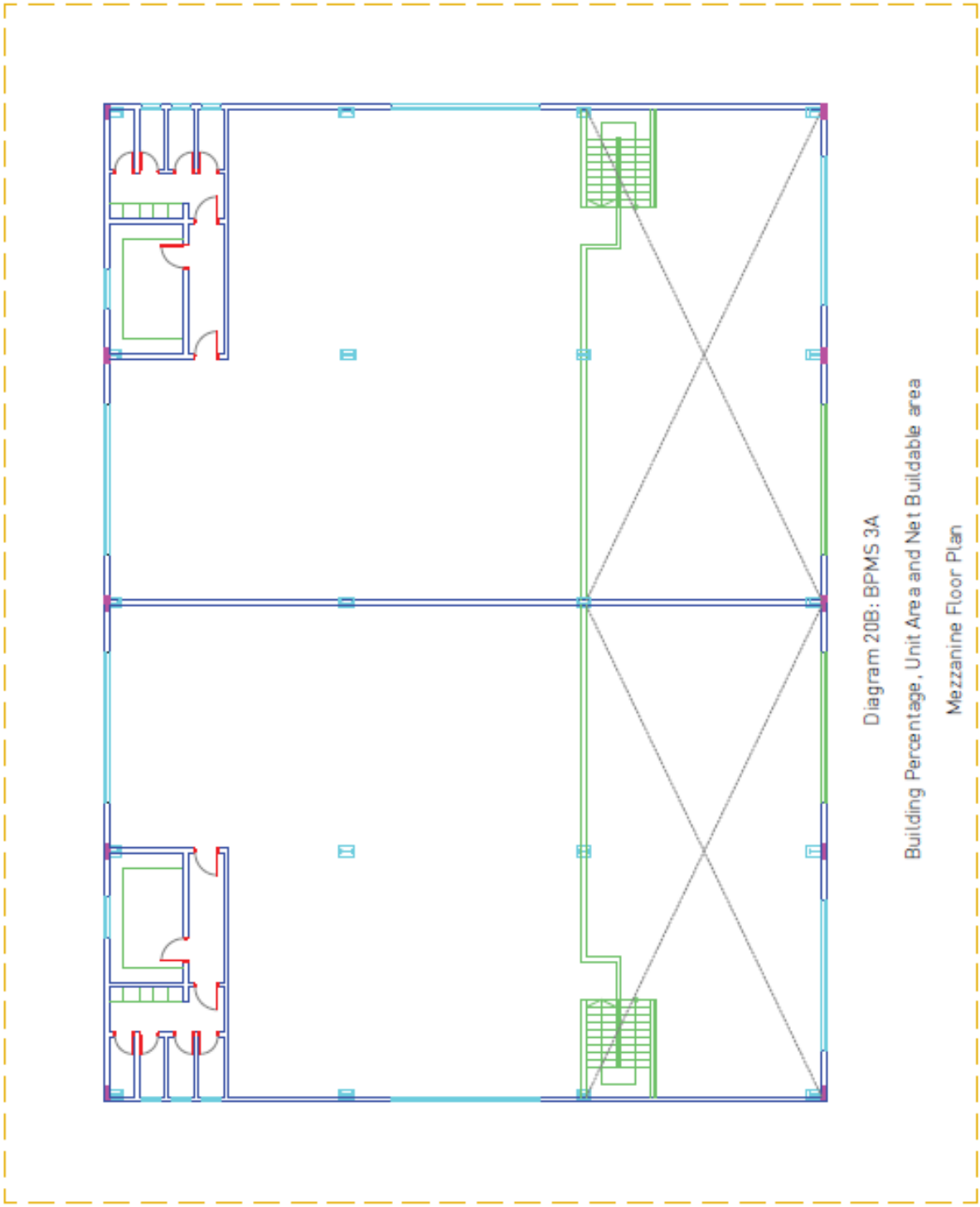


Diagram 20B: BPMS 3A
Building Percentage, Unit Area and Net Buildable area
Mezzanine Floor Plan

Diagram 20C: BPMS 3A

Building Percentage, Unit Area and Net Buildable area

Roof Floor Plan

المعايير البحرينية لمجموعة وحدات صناعية لحساب بيع الطبقات بنظام التمليك

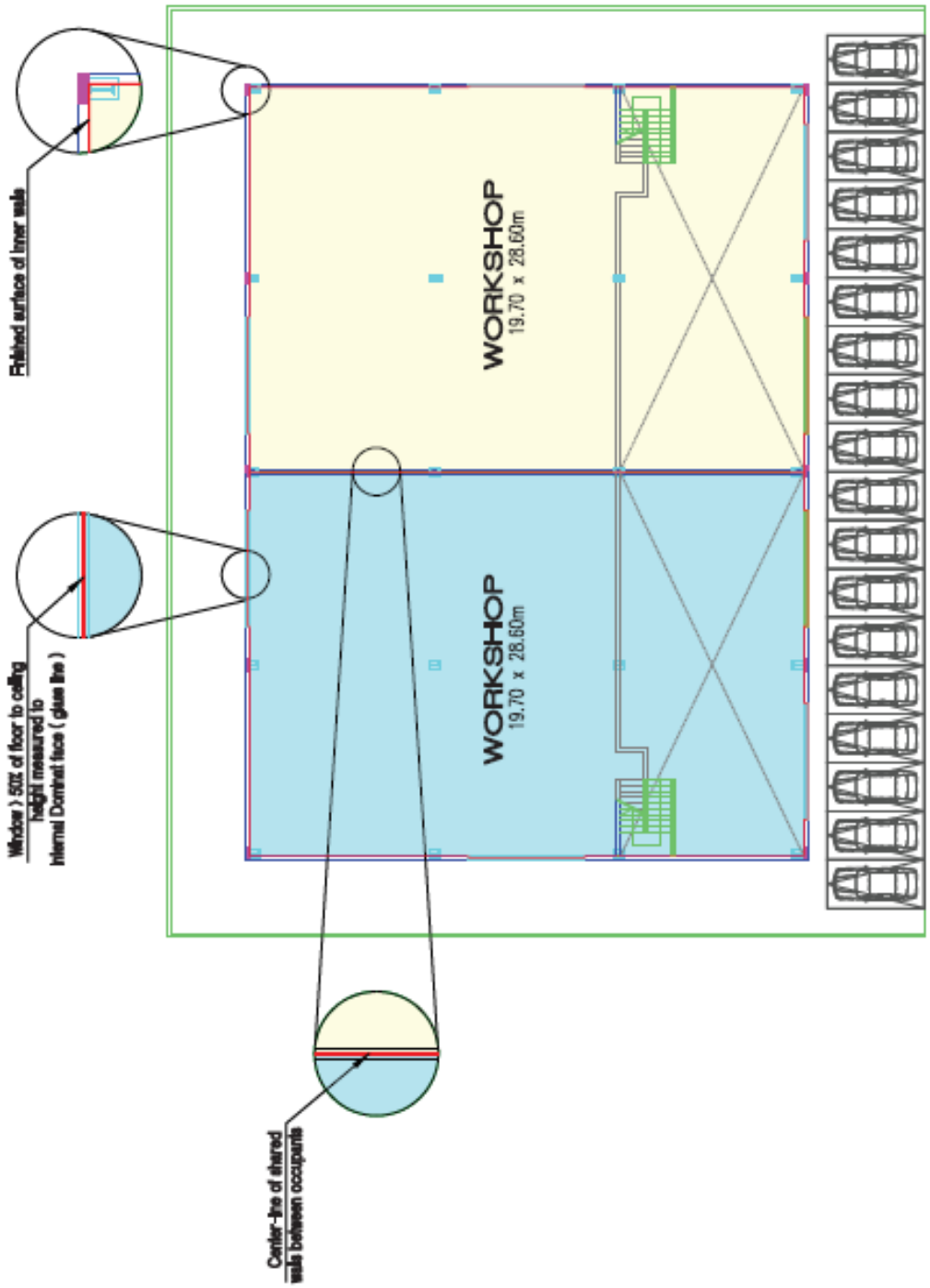
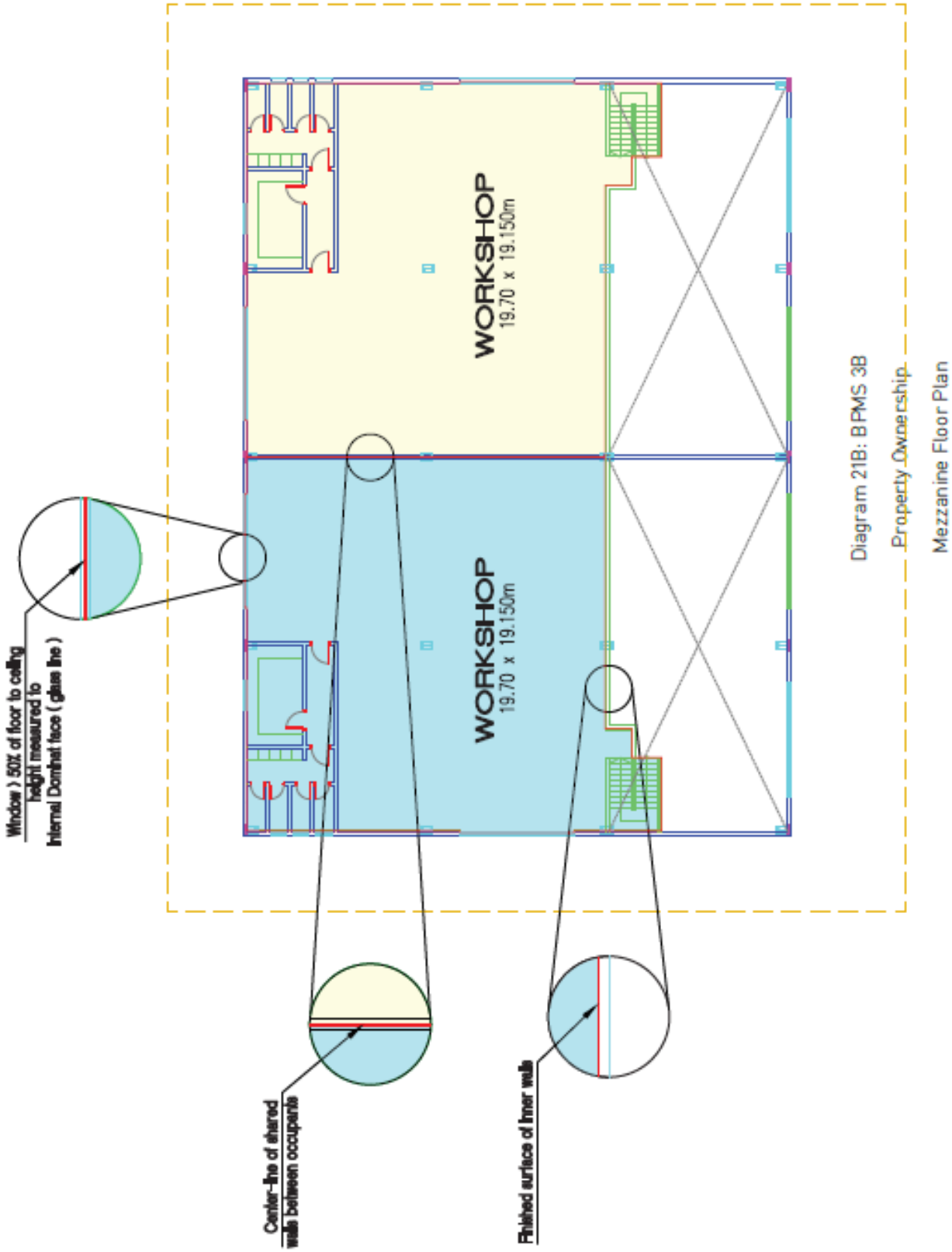


Diagram 21A: BPMS 3B
Property Ownership
Ground Floor Plan


WORKSHOP
19.70 x 19.150m
WORKSHOP
19.70 x 19.150m
Window) 50% of floor to ceiling height measured to Internal Dominat face (glass line)
Center-line of shared wall between occupants
Finished surface of Inner wall
Diagram 21B: BPMS 3B
Property Ownership
Mezzanine Floor Plan

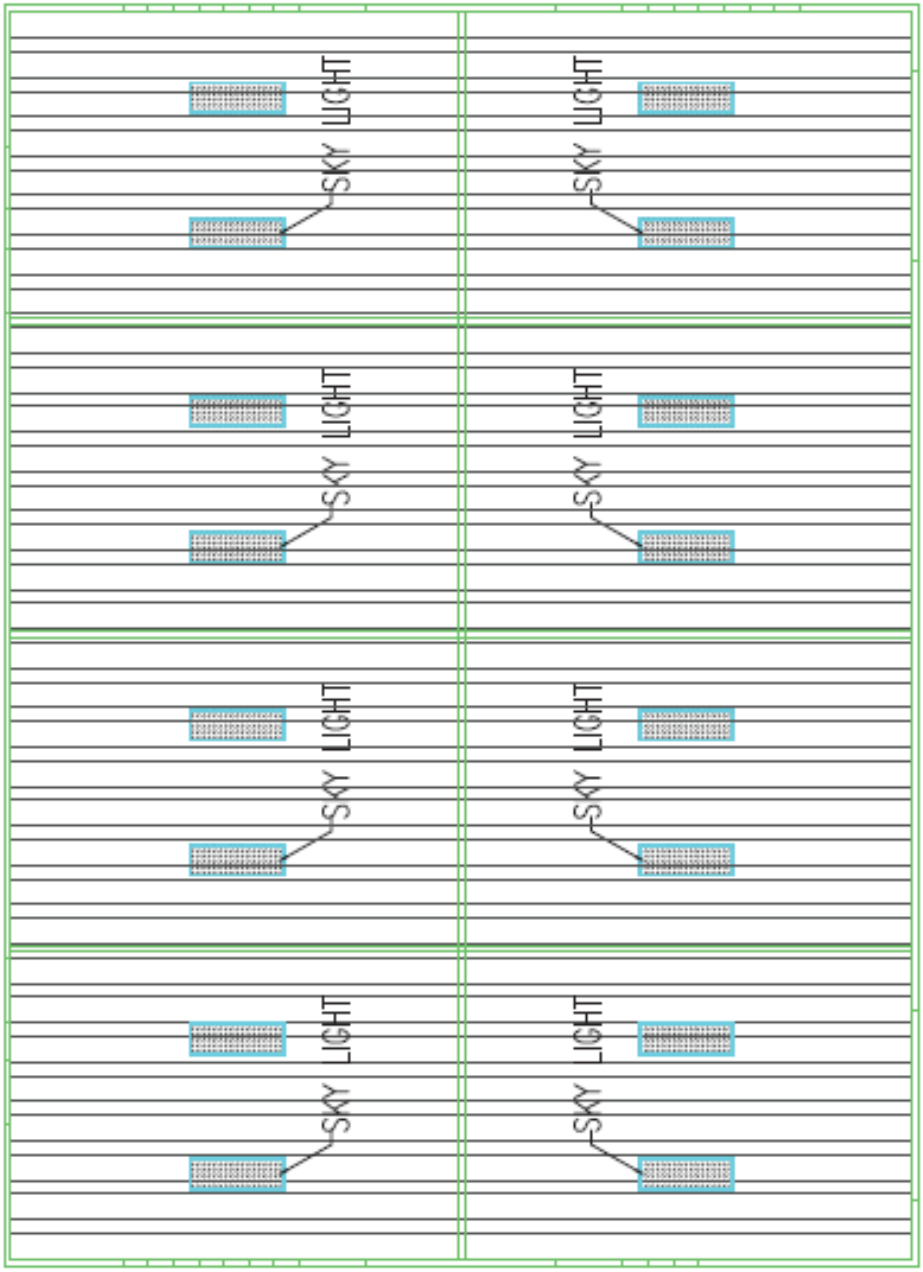


Diagram 21C: BPMS 3B
Property Ownership
Roof Floor Plan

الملاحق

تم تشكيل التحالف الدولي لمعايير قياس الممتلكات في 30 مايو 2013 بعد عقد اجتماع في البنك الدولي في واشنطن العاصمة.، ويهدف التحالف إلى تحقيق المواءمة بين المعايير الوطنية لقياس الممتلكات من خلال وضع واعتماد معايير دولية متفق عليها لقياس المباني.

ويعمل التحالف على وضع معايير دولية تمكن من قياس مختلف فئات المباني (منها المباني السكنية، والمباني الإدارية، والمباني الصناعية) على أساس شفاف، وستعزز الإدارة فعالية السوق من خلال زيادة الثقة بين المستثمرين وشاغلي الأراضي من خلال توفير قياسات عقارية متسقة للمعاملات والتقييمات.

المراجع

https://ipmsc.org/standards/
https://www.rics.org/mena/

الأسئلة المتكررة بشأن المعايير البحرينية لقياس الوحدات العقارية (BPMS)

#	السؤال	الإجابة
1	هل يتم احتساب التظليل (Shed) لخزانات المياه (والمطلوبة من قبل إدارة ترشيد المياه) ضمن المساحة الكلية أو المساحة الصافية؟	لا
2	بالنسبة للتمليك: ما مدى إمكانية تخصيص مواقف السيارات لكل شقة لتكون تابعة للشقة (بيع الشقة مع الموقف) أو جزء من الخدمات المشتركة؟	يمكن بيع موقف السيارات مع كل شقة بشرط أن تكون مطابقة لاشتراطات البناء وتوضيحها في جداول منفصلة.
3	المساحة الكلية في الفلل السكنية: كيف يتم احتساب البروزات؟	البروزات المسموح بها لا تدخل ضمن المساحة الكلية في الطابق الأرضي، اما في المناطق المسقوفة إنشائياً فيتم احتساب تلك المنطقة ضمن المساحة الكلية للبناء.
4	المرافق المنفصلة والمرافق المتصلة: ما هي، وكيف يتم احتساب مساحتها؟	المرافق المنفصلة تكون منفصلة بجدار ويتم التعامل مع هذه المساحة باحتسابها ضمن نسبة المرافق المسموح بها حسب التصنيف المعتمد ولا يتم احتسابها ضمن المساحة الصافية.
5	المرافق المتصلة: ما هي، وكيف يتم احتساب مساحتها؟	المرافق المتصلة تكون مفتوحة على المبنى الرئيسي من غير جدار، ويتم احتساب مساحتها ضمن المساحة الصافية مستثناة منها الارتدادات القانونية.
6	الجدران المشتركة في المساحة الصافية: كيف يتم احتساب الجدران المشتركة بين المرافق والمواقف مع المبنى الرئيسي؟	لا يتم احتساب الجدران المشتركة ضمن المساحة الصافية، وإنما يتم استثناء الجزء غير المحسوب ككتلة كاملة بجدرانها.
7	احتساب مساحات البلكونات: كيف يتم احتسابها؟	يتم احتساب مساحة البلكونات (سواء المسقوفة أو غير المسقوفة) التي يزيد عمقها عن (1.5) متر ضمن نسبة البناء والمساحة الصافية والأجزاء المفرزة للتمليك.
8	شقق الدوبلكس: كيف يتم التعامل معها؟	يتم التعامل معها كفيلا سكنية واحدة.
9	التمليك بالنسبة للفلل السكنية: كيف يتم احتساب المواقف فيها؟	في حال عدم تسقيف المواقف فإنها تنحسب ضمن الارتدادات ويتم إدراجها ضمن جداول منفصلة.
10	التمليك بالنسبة للفلل السكنية: متى يتم تمليك الفيلا الواحدة؟	في حال تعدد الاستخدامات في العقار الواحد.
11	التمليك بالنسبة للفلل السكنية: كيف يتم احتساب الأجزاء المشتركة في حال تمليك الفيلا؟	يندرج تحت نظام بيع الطبقات، حيث أن وثيقة العقار الأم لن يتم إلغاؤها وتعتبر ضمن الأجزاء المشتركة، وكذلك الأساسات والخدمات والتسليكات الأرضية فإنها تعتبر ضمن الأجزاء المشتركة.
12	بالنسبة لمواقف السيارات: كيف يتم احتساب مساحاتها؟	لا يتم احتساب المواقف ضمن نسبة البناء والمساحة الصافية ونسبة الخدمات، ولكن يتم احتساب مساحتها ضمن المساحة الكلية فقط.