مملكة البحرين
وزارة شئون البلديات والتخطيط العمراني

المحطة الواحدة لتراخيص البناء الاستثماري

دليل المستثمر

كلمة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة

ملك مملكة البحرين

يجب أن نعمل بإستمرار على جلب المزيد من الإستثمارات المحلية والأجنبية والمهنية في إقتصادنا الوطني مما يرسخ مكانة البحرين على قائمة الدول المفضلة للاستثمار إقليمياً وعالمياً.

صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة
ولي العهد نائب القائد الأعلى

حضرة صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين المفدى

صاحب السمو الملكي
الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة
رئيس الوزراء الموقر

جدول المحتويات

الرؤية والرسالة ٨

خدماتنا ٩

شركاؤنا ١١

البلديات ١٢

إدارة تخطيط المدن والقرى ١٣

إدارة تخطيط وتصميم الطرق ١٤

إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي ١٥

إدارة توزيع الكهرباء ١٦

إدارة توزيع المياه ١٧

الإدارة العامة للدفاع المدني ١٨

جهات أخرى: ١٩

وحدة العزل الحراري ١٩

شئون الزراعة ١٩

الطيران المدني ١٩

المجلس الأعلى للبيئة ١٩

إدارة الآثار والتراث الوطني ١٩

لجنة تنظيم مزاولة المهن الهندسية ١٩

المركز البلدي الشامل
MUNICIPAL ONE STOP SHOP

المحطة الواحدة لتراخيص البناء الاستثماري

رؤيتنا

نحو مركز تراخيص بناء شامل بمعايير عالمية لدعم الاستثمار العقاري في مملكة البحرين.

رسالتنا

أن نلتزم بتوفير بيئة مساندة للمستثمرين عبر تقديم خدمات متميزة بمعلومات وافية وأنظمة متطورة تكنولوجياً.

خدماتنا

يقدم المركز البلدي الشامل خدمتين رئيسيتين للمستثمرين العقاريين وللمكاتب الهندسية والاستشارية، وهما كالتالي:

١. شهادة المعلومات المبدئية:

شهادة المعلومات المبدئية – أو ما يعرف بالإجازة المبدئية، خدمة يقدمها المركز لملاك العقارات أو المكاتب الهندسية لإعطاء معلومات أولية عن العقار المراد تطويره.

وتحتوي هذه الشهادة على إفادة من إدارة تخطيط المدن والقرى حول تصنيف العقار المعتمد، وإفادة من إدارة تصميم الطرق حول تحديد المداخل والمخارج للعقار المراد تطويره والاشتراطات الفنية المرورية اللازم تطبيقها، وأخيرا إفادة البلدية المعنية حول اشتراطات البناء المنطبقة على العقار، حسب الاشتراطات التنظيمية للتعمير (قرار رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٩) والتي تنص على الارتفاعات والارتدادات ونسبة البناء المسموح بها وغيرها.

تجدر الاشارة إلى أن هذه المعلومات يمكن الحصول عليها عن طريق (نظام تصنيف الأراضي: اكتشف البحرين) بموقع الوزارة (www.mun.gov.bh)، حيث يوفر النظام خارطة تفاعلية لتعريف المستخدم بالاشتراطات التنظيمية لأي قسيمة ويمكنه من تحديد موقع ومساحة وقياسات الأرض، بالإضافة إلى عرض صور الأقمار الصناعية.

المستندات المطلوبة:

١. رسالة من المالك
٢. البطاقة السكانية/السجل التجاري
٣. تصريح لجنة تنظيم مزاولة المهن الهندسية
٤. وثيقة الملكية
٥. شهادة المسح

الفترة الزمنية للرد:

الفئة	معيار التصنيف	الفترة الزمنية
أ	مساحة البناء > أو= ٤٠,٠٠٠ متر مربع	٩ أيام عمل
ب	مساحة البناء ما بين: ٤,٠٠٠ و ٤٠,٠٠٠ متر مربع	٩ أيام عمل
ج	مساحة البناء < أو= ٤,٠٠٠ متر مربع	٩ أيام عمل

٢. ترخيص البناء النهائي:

يقوم المكتب الهندسي أو صاحب الطلب بتقديم طلب الحصول على رخصة بناء لمشروعه عن طريق نظام التراخيص الالكتروني المتوفر ضمن الموقع الإلكتروني لوزارة شئون البلديات والتخطيط العمراني.

ويتطلب ذلك أن يكون للمكتب الهندسي اسم مستخدم وكلمة الدخول لنظام تراخيص البناء الإلكتروني. حيث يقوم بتقديم الطلب عبر تعبئة الاستمارة الالكترونية وإرفاق المستندات اللازمة والخرائط والرسومات الهندسية، ويتم استقبال الطلب من قبل موظفي خدمة العملاء بالمركز ومعاينته والتأكد من اكتمال المستندات وصحتها مع المرفقات المطلوبة، ومن ثم يتم تحويل الطلب على الجهات الخدمية المعنية لمعاينة مدى الالتزام بالإشتراطات الفنية في التصميم الهندسي للمشروع.

أخيرا يقوم مهندس البلدية المنتدب بالمركز البلدي الشامل بالتأكد النهائي من الالتزام بالاشتراطات التنظيمية للتعمير (قرار رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٩م). ويتم تصديق الطلب وإصدار الرخصة النهائية بعد دفع الرسوم والتأمين ورسوم الدفاع المدني.

ويحرص المركز البلدي الشامل على متابعة عملية المعاينة وتحديد الفترات الزمنية للرد وتوفير الدعم التقني والهندسي للعملاء والمندوبين.

المستندات المطلوبة:

١. رسالة من المالك
٢. البطاقة السكانية/السجل التجاري
٣. تصريح لجنة تنظيم مزاولة المهن الهندسية
٤. وثيقة الملكية
٥. شهادة المسح
٦. استمارة طلب الكهرباء
٧. الرسومات الهندسية والإنشائية

الفترة الزمنية للرد:

الفئة	معيار التصنيف	الفترة الزمنية
أ	مساحة البناء > أو= ٤٠,٠٠٠ متر مربع	٤٢ يوم عمل
ب	مساحة البناء ما بين ٤,٠٠٠ و ٤٠,٠٠٠ متر مربع	٣٧ يوم عمل
ج	مساحة البناء < أو= ٤,٠٠٠ متر مربع	٣٧ يوم عمل

شركاؤنا

بلدية المنامة
Manama Municipality
بلدية المحرق
Muharraq Municipality
بلدية المنطقة الشمالية
Northern District Municipality
بلدية المنطقة الجنوبية
Southern District Municipality
بلدية المنطقة الوسطى
Middle District Municipality
المركز البلدي الشامل
MUNICIPAL ONE STOP SHOP
إدارة توزيع المياه
Water Distribution Directorate
لجنة تنظيم مزاولة المهن الهندسية
COEPP
شؤون الطيران المدني
Civil Aviation Affairs
إدارة العزل الحراري
Thermal Insulation Directorate
شؤون الزراعة
Agriculture Affaira
إدارة توزيع الكهرباء
Electricity Distribution Directorate
إدارة ترشيد استهلاك المياه
Water Conservation Directorate
إدارة الأثار والتراث الوطني
Culture & National Heritage Pirectorate
المجلس الأعلى للبيئة
Supreme Council of The Environment
إدارة تخطيط المدن والقرى
Town & Village Planning Directorate
إدارة تخطيط وتصميم الطرق
Roads Planning & Design Directorate
الإدارة العامة للدفاع المدني
Civil Defense General Directorate
إدارة تخطيط و هندسة مشاريع الصرف الصحي
Sanitary Engineering Planning & Projects Directorate

وزارة شئون البلديات والتخطيط العمراني

يضم المركز البلدي الشامل تحت سقفه نخبة من مهندسي البلديات المنتدبين عن البلديات الخمس (المنامة، المحرق، المنطقة الشمالية، المنطقة الوسطى، المنطقة الجنوبية)، متواجدين بصفة دائمة بالمركز.

دور المندوبين في المركز:

1- معاينة طلبات تراخيص البناء والرسومات الهندسية المرفقة والتأكد من مطابقتها للاشتراطات التنظيمية للتعمير.
2- إعطاء المكتب الهندسي ملاحظات لتعديل الخرائط الهندسية، والتأكد من استيفاء متطلبات جميع الجهات المعنية.
3- إصدار ترخيص البناء النهائي.
4- احتساب الرسوم المستحقة على الترخيص.

كما أن لمهندسي البلديات المنتدبين بالمركز دورا أساسيا في عملية تطوير خدمة تراخيص البناء من خلال الملاحظات والمقترحات، والتواصل الفعال مع عملاء المركز البلدي الشامل من مكاتب هندسية وجهات حكومية، ويعتبرون حلقة وصل دائمة بين إدارة المركز البلدي الشامل وإدارات الخدمات الفنية بالبلديات.

الفترة الزمنية للرد:

مشاريع فئة أ: ١٠ أيام عمل.
مشاريع فئة ب: ٥ أيام عمل.
مشاريع فئة ج: ٥ أيام عمل.

البلديات

بيانات الاتصال:

هاتف: ١٧٨٧٥٦٦٦ فاكس: ١٧٧٨٦٣٥٢

بريد إلكتروني: oss@mun.gov.bh

الموقع الإلكتروني: www.mun.gov.bh

إدارة تخطيط المدن والقرى

وزارة شئون البلديات والتخطيط العمراني

تقوم إدارة تخطيط المدن والقرى بتنفيذ السياسات التخطيطية فيما يتعلق بالخطط الإستراتيجية على المستوى المحلي، وإعداد المخططات التفصيلية للمدن والقرى والأحياء والمناطق السكنية والتجارية والصناعية وغيرها بمملكة البحرين.

كما تعمل على وضع وتحديث الإشتراطات التنظيمية للتعمير في مختلف مناطق المملكة.

دور المندوب في المركز:

1- معاينة وفحص الطلبات للتأكد من وضع العقار من الناحية التخطيطية للمنطقة وإذا كانت مصنفة تصنيفاً معتمداً.

2- التأكد من توافق طبيعة المشروع مع نوع الاستخدام المحدد تحت التصنيف المعتمد.

3- التأكد من تحديث النظام بآخر المستجدات حول تصنيف الأراضي واستخداماتها أو تجميد بعض المناطق لدراستها.

4- التأكد من اعتماد المشاريع الخاصة والاستراتيجية المشاريع التابعة لأملاك الدولة (مثل: وزارة الصناعة، الأشغال، البلديات)، ودراستها بما يخدم النهضة العمرانية وتطوير البنى التحتية لمملكة البحرين.

الفترة الزمنية للرد:

مشاريع فئة أ: ٨ أيام عمل
مشاريع فئة ب: ٤ أيام عمل
مشاريع فئة ج: ٤ أيام عمل

إدارة تخطيط المدن والقرى

بيانات الاتصال:

هاتف: ١٧٨٧٥٦٧٦ فاكس: ١٧٧٨٦٣٥٢

بريد إلكتروني: fouads@mun.gov.bh

الموقع الإلكتروني: www.urbanplanning.gov.bh

إدارة تخطيط وتصميم الطرق

وزارة الأشغال

تحرص إدارة تخطيط وتصميم الطرق على تحسين نوعية الحياة لجميع مستخدمي الطرق وذلك عن طريق المحافظة على طرق آمنة ومريحة وفعالة في المملكة. ويتم تحقيق هذا الهدف من خلال الدراسات المستمرة التي تشمل كافة مناطق البحرين لتلبية احتياجاتها من إنشاء شبكات للطرق وذلك حسب مواصفات السلامة والأمن المعتمدة بمملكة البحرين.

دور المندوب في المركز:

1- توجيه الاستشاريين من مقدمي الطلبات للتقيد بالمداخل والمخارج حسب إشتراطات السلامة المرورية وتنفيذ ذلك ضمن الرسومات المقدمة للطلبات.

2- التأكد من مطابقة المباني والمشاريع الكبيرة مع التصنيف المعتمد للمنطقة حتى لا يكون هناك تعارض مع سعة استيعاب الطرق للحركة المرورية من وإلى تلك المشاريع.

3- التأكد من منسوب الطرق في المناطق غير المسفلته والتأكد من ارتباط المسالك المقترحة بشبكة الطرق المستقبلية.

الفترة الزمنية للرد:

مشاريع فئة أ: ١٥ يوم عمل
مشاريع فئة ب: ١٠ أيام عمل
مشاريع فئة ج: ١٠ أيام عمل

إدارة تخطيط وتصميم الطرق

بيانات الاتصال:

هاتف: ١٧٨٧٥٦٦١ – فاكس: ١٧٧٨٣٥٢

إلكتروني: aasfor@mun.gov.bh

الموقع الإلكتروني: www.works.gov.bh

إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

وزارة الأشغال

تتولى هذه الإدارة تخطيط وتصميم وإنشاء شبكات الصرف الصحي في المملكة، ورفع كفاءة شبكات جمع ومعالجة المجاري. وتقوم أيضا بتحديث المواصفات التقنية الخاصة بمشاريع الصرف الصحي، وإعداد القوانين والأنظمة التنفيذية الخاصة بتلك المشاريع. هذا بالإضافة إلى دراسة وتقييم الشركات الاستشارية والمقاولين المشاركين في المشاريع الكبرى، وذلك بإشراف الإدارة للتأكد من أن تلك المشاريع تقوم حسب المواصفات والتصميمات المعمول بها.

دور المندوب في المركز:

1- توفير كافة المعلومات والبيانات اللازمة حول شبكات الصرف الصحي، ونقاط التوصيل للمشاريع المقدمة للحصول على ترخيص بناء.

2- توفير الخدمات الفنية والاستشارية في مجال الصرف الصحي للمشاريع الرئيسية التي تنفذها الجهات الحكومية والخاصة، وذلك بالتنسيق مع الخدمات الحكومية والمؤسسات الأخرى فيما يتعلق بالتخط

الفترة الزمنية للرد:

مشاريع فئة أ: ٥ يوم عمل
مشاريع فئة ب: ٣ أيام عمل
مشاريع فئة ج: ٣ أيام عمل

إدارة تخطيط ومشاريع الصرف الصحي

بيانات الاتصال:

هاتف: ١ ٦٥٦٥٧٨٧٥ - فاكس: ١٧٧٨٦٣٥٢
بريد إلكتروني: hamohsen@mun.gov.bh
الموقع الإلكتروني: www.works.gov.bh

Building the Future نبني المستقبل
وزارة الأشغال
Ministry of Works

إدارة توزيع الكهرباء

هيئة الكهرباء والماء

تقوم هيئة الكهرباء والماء من خلال قسم الخدمات الفنية المساندة التابع لها بالتنسيق مع جميع الأقسام : التخطيط، وحدة حماية الشبكة، البلديات، المهندس المدني، استشاريي المكاتب الهندسية، وذلك لإعداد الموافقة والرد النهائي والتصديق على طلبات تراخيص البناء.

دور المندوب في المركز:

1- مراجعة طلبات تراخيص البناء والأحمال الكهربائية المطلوبة وتفاصيلها، واعتمادها في نظام SIG واعتمادها للدراسة أو ترجيعها في حال عدم المطابقة للاشتراطات.

2- يقوم المهندس بقسم الخدمات الفنية المساندة بالإطلاع ومراجعة تعليقات الأقسام المعنية بإدارة الكهرباء والتأكد من مطابقتها للاشتراطات المعتمدة بالهيئة، ومن ثم يتم تصديق الطلب.

الفترة الزمنية للرد:

مشاريع فئة أ: ١٥ يوم عمل
مشاريع فئة ب: ١٥ أيام عمل
مشاريع فئة ج: ١٥ أيام عمل

إدارة توزيع الكهرباء

بيانات الاتصال:
هاتف: ١٧٧٩٩١٩٩٢ – فاكس: ١٧٧٢٨٤٦٦
بريد إلكتروني: bindhu.jaideep@ewa.bh
الموقع الإلكتروني: www.mew.gov.bh

EWA
هيئة الكهرباء والماء
Electricity & Water Authority
Kingdom of Bahrain

إدارة توزيع المياه

هيئة الكهرباء والماء

تحرص إدارة توزيع المياه على إعداد مخططات ودراسة شاملة لتوفير شبكات المياه لخدمة المشاريع الاستراتيجية بمملكة البحرين، وتلبية احتياجات المشاريع الاستثمارية والسكنية وغيرها.

دور المندوب في المركز:

1- التأكد من وجود خطوط مياه في المنطقة ومن تصنيف العقار والغرض من استخدام الماء.
2- التأكد من وجود مسار لخدمة المياه وتسوية الشوارع، مراجعة واجهة المبنى وموقع العداد للفلل السكنية.
3- بالنسبة للمباني متعدد الطوابق يتم التأكد من: موقع العدادات، عدد الوحدات مع العدادات ومراجعة شبكة تمديدات المياه الداخلية للمبنى.
4- التأكد من توفير مجمع عدادات للمجمعات السكنية المسورة.
5- التأكد من توفير شبكة مياه داخلية أو مجمع عدادات للمحلات التجارية.

الفترة الزمنية للرد:

مشاريع فئة أ: ٥ يوم عمل
مشاريع فئة ب: ٥ أيام عمل
مشاريع فئة ج: ٥ أيام عمل

إدارة توزيع المياه

بيانات الاتصال:
هاتف: ١٧٨٧٥٦٥٤ – فاكس: ١٧٧٨٦٣٥٢
بريد إلكتروني: lbader@mun.gov.bh
الموقع الإلكتروني: www.mew.gov.bh

EWA
هيئة الكهرباء والماء
Electricity & Water Authority
Kingdom of Bahrain

الإدارة العامة للدفاع المدني

وزارة الداخلية

تختص الإدارة العامة للدفاع المدني والتابعة لوزارة الداخلية بمملكة البحرين بوضع اشتراطات السلامة ومتطلبات الوقاية والحماية من الحريق في المنشآت والتي تهدف لحماية الأرواح والممتلكات.

دور المندوبين في المركز:

1- دراسة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها لاشتراطات السلامة، من حيث مخارج الطوارئ والممرات والسلالم وفتحات التهوية وغيرها.
2- دراسة مدى احتياج المبنى لأنظمة مكافحة الحريق والإنذار، وهي : نظام مرشات المياه، نظام شفط الدخان، نظام ضغط الهواء للانتشار العمودي.
3- دراسة العلامات الإرشادية.
4- دراسة مصابيح الطوارىء.
5- وضع مواصفات خاصة بالمواد الخطرة المستخدمة في المباني.
6- التفتيش في حالة المبنى القائم، للتأكد من مطابقة الاشتراطات وتوفير الاشتراطات المناسبة للمشروع.

الفترة الزمنية للرد:

مشاريع فئة أ: ١٥ يوم عمل
مشاريع فئة ب: ١٥ يوم عمل
مشاريع فئة ج: ١٥ يوم عمل

الإدارة العامة للدفاع المدني

بيانات الاتصال:
هاتف: ١٧٨٧٥٧٣٦ فاكس: ١٧٧٨٣٦٧٥
بريد إلكتروني: sksalman @ mun.gov.bh
الموقع الإلكتروني: www.gdcd.gov.bh

جهات أخرى:

وحدة العزل الحراري - هيئة الكهرباء والماء

تقوم هيئة الكهرباء والماء منذ العام ٢٠٠٠م بالإشراف على تطبيق العزل الحراري على المباني التي تزيد على أربعة أدوار في المملكة، وذلك عن طريق اعتماد طلبات العزل الحراري قبل الحصول على رخصة البناء، ثم متابعة التطبيق أثناء الإنشاء حتى الانتهاء من المبنى.

للمزيد من المعلومات: www.mew.gov.bh

شئون الزراعة - وزارة شئون البلديات والتخطيط العمراني

تعمل إدارة الهندسة الزراعية التابعة لشئون الزراعة على حماية المناطق الزراعية والتي تعرف بمناطق الحزام الأخضر، حيث يتم تحويل طلبات تراخيص البناء المصنفة ضمن المناطق الزراعية أو الحدائقية للفحص والمعاينة وذلك للتأكد من خلوها من أية مصادر للمياه وخلوها من أشجار النخيل وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية لديها، كما تعمل على تحديد نسب البناء المسموحة بها لهذه المناطق حسب الإشتراطات التنظيمية للتعمير..

للمزيد من المعلومات: www.mun.gov.bh

شئون الطيران المدني - وزارة المواصلات

تخصص شئون الطيران المدني التابعة لوزارة المواصلات بمملكة البحرين بمنح تراخيص البناء للمنشآت القريبة من مهابط الطائرات، حيث تقوم بفحص ومعاينة طلبات ترخيص البناء للتأكد من مطابقة ارتفاعات المباني مع خطوط الملاحة، وكذلك التأكد من وجود إشارات ضوئيةللمباني ذات الارتفاعات العالية تعمل على مدار الساعة لتنبيه الطائرات التي تمر عبر أجواء مملكة البحرين.

للمزيد من المعلومات: www.mot.gov.bh/ar/civil-aviation

المجلس الأعلى للبيئة

يختص المجلس الأعلى للبيئة بحماية وسلامة البيئة بمملكة البحرين، حيث تقوم بمعاينة طلبات تراخيص البناء كالمصانع والمحطات وغيرها والتي تتضمن أنشطاتها تأثيرات بيئية، كما تختص بإعطاء التراخيص الخاصة بإجازات دفان الأراضي البحرية بالتنسيق مع البلدية المعنية ووحدة التخطيط المركزي بوزارة الأشغال وذلك في إطار المحافظة على مراعي الأسماك وعدم دفنها أو اقتلاعها.

للمزيد من المعلومات: www.pmew.gov.bh

إدارة الآثار والتراث الوطني - وزارة الثقافة

تختص إدارة الآثار والتراث الوطني بوزارة الثقافة بحماية المعالم والبيوت الأثرية بمملكة البحرين وتحول عليها الطلبات المصنفة ضمن المواقع الأثرية بالمملكة، حيث يتم التنقيب في العقارات المراد تطويرها وإعادة بناءها للتأكد من خلوها من أي مقتنيات أثرية ونقل المقتنيات الأثرية إلى متحف البحرين إن وجدت

، للمزيد من المعلومات.. www.moc.gov.bh

لجنة مزاولة المهن الهندسية

تم تشكيل لجنة تنظيم مزاولة المهن الهندسية بناءً على المرسوم رقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ والذي أصدر نتيجة للحاجة إلى قانون ينظم ممارسة المهن الهندسية في مملكة البحرين، وهي لجنة حكومية تأتي تحت مظلة وزارة الأشغال والإسكان.

وعلى أثر هذا المرسوم، تقوم اللجنة بتطبيق نظام ترخيص المهندسين والمكاتب الهندسية من قبلها وذلك للأفراد والشركات والمكاتب الهندسية المحلية والأجنبية والمهنيين ذوو العلاقة لممارسة المهنة حيث أنه يتوجب على كل فرد يمارس المهنة الحصول على ترخيص من اللجنة وذلك في القطاع الخاص فقط حيث أن القانون لا ينطبق على القطاع العام.

للمزيد من المعلومات: www.coepp.com

تواصل معنا:

المركز البلدي الشامل
وزارة شئون البلديات والتخطيط العمراني
هاتف: ١٧٨٧٥٦٦٦
فاكس: ١٧٧٨٦٣٥٢
صندوق البريد: ٣٣٨٦٢
البريد الإلكتروني: oss@mun.gov.bh
الموقع الإلكتروني: www.mun.gov.bh
انستقرام: mun_oss