



المؤسسة الوطنية لحقوق الإنسان
National Institution for Human Rights

ورقة عمل

التصنيف واشتراطات التعمير وتأثيرها على الحق في البيئة

تقديم

أ. لولوة محمد العامر

رئيس قسم تراخيص البناء

أ. عبداللطيف فؤاد الرميحي

رئيس مشاريع التخطيط العمراني

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

مملكة البحرين



المؤتمر الدولي حول
تأثير النشاط البشري على الحق في بيئة صحية وملائمة:
الممارسات والتحديات والحلول

The International Conference on
The Impact of Human Activity
on The Right to a Healthy and Adequate Environment:
Practices, Challenges and Solutions

الأربعاء 6 سبتمبر 2023 | Wednesday 6th September 2023





المؤتمر الدولي حول
تأثير النشاط البشري على الحق في بيئة صحية وملائمة،
الممارسات والتحديات والحلول

The International Conference on
The Impact of Human Activity
on The Right to a Healthy and Adequate Environment:
Practices, Challenges and Solutions

الربيع 6 سبتمبر 2023 | Wednesday 6th September 2023
مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

المؤسسة الوطنية لحقوق الإنسان
National Institution for Human Rights



هيئة التخطيط والتطوير العمراني



الرؤية :

تحقيق تنمية عمرانية
مستدامة لمملكة
البحرين.



الرسالة :

تخطيط نموذجي وشامل
للأراضي بما يتوافق مع
المخطط الهيكلي
الاستراتيجي الوطني
2030.

أهداف الهيئة

حلول إبداعية للتنمية
الحضرية



دور تنموي فعال في الاقتصاد



مشاريع تنموية ذات قيمة
مضافة



رسائل مبتكرة للتعمير
والتطوير



مخططات هيكلية تلبى
الاحتياجات



خدمات تخطيطية عالية الجودة



معايير تقنية وتخطيطية تراكم
التطلعات





المؤتمر الدولي حول
تأثير النشاط البشري على الحق في بيئة صحية وملائمة،
الممارسات والتحديات والحلول

The International Conference on
The Impact of Human Activity
on The Right to a Healthy and Adequate Environment:
Practices, Challenges and Solutions

الربيع 6 سبتمبر 2023 | Wednesday 6th September 2023
مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

المؤسسة الوطنية لحقوق الإنسان
National Institution for Human Rights



هيئة التخطيط والتطوير العمراني



Urban Planning and
Development Authority



Ministry of Housing and
Urban Planning

الخطة التنفيذية لمشروع تحديث الاشتراطات التنظيمية للتعمير





المؤتمر الدولي حول
تأثير النشاط البشري على بيئة صحية وملائمة،
الممارسات والتحديات والحلول

The International Conference on
The Impact of Human Activity
on The Right to a Healthy and Adequate Environment:
Practices, Challenges and Solutions

الربيع 6 سبتمبر 2023 | Wednesday 6th September 2023
مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

المؤسسة الوطنية لحقوق الإنسان
National Institution for Human Rights



مشروع تحديث الاشتراطات التنظيمية للتعمير



تُمتد مسيرة البحرين التنموية لعقود من الزمن، وقد تسارعت وتيرتها مع المسيرة التنموية الشاملة لحضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك البلاد المعظم حفظه الله ورعاه، وصدور "الرؤية الاقتصادية 2030" التي كرست الاستدامة، والتنافسية، والعدالة، بهدف مضاعفة دخل الأسرة الحقيقي بحلول عام 2030.

وأولت الحكومة اهتماما كبيرا بالتنمية الاقتصادية والبشرية والبنية التحتية والحضرية، مما حقق الأهداف الإنمائية الأنغية بنجاح، ووضع الأسس السليمة لانطلاق التنمية المستدامة.

ومملكة البحرين تبذل جهودا بارزة في تحقيق الاستدامة في جميع نواحي التنمية، وقد ارتكزت الرؤية الاقتصادية 2030 للمملكة على مبادئ أساسية ومن أهمها الاستدامة، حيث رسمت توجهات واضحة لتوفير بيئة داعمة للاستدامة، وحياة كريمة، وأمنة للمواطنين، والمقيمين.

الاشتراطات التنظيمية للتعمير ومدى تأثيرها على أهداف التنمية المستدامة في مملكة البحرين

1 العمل اللائق وتمتع الاقتصاد

- المساهمة في تعزيز السوق العقاري.
- مواكبة تطلعات ومتطلبات المستثمرين من خلال وضع اشتراطات تلبي الحاجات الحالية والمستقبلية.

2 الصقاعة والابتكار والهياكل الأساسية

- ربط احتياجات المناطق بخدمات البنية التحتية واستعمالات المخطط الهيكلية الاستراتيجية.
- وضع اشتراطات وروابط للتصانعات المختلفة ضمن التصانيف المختلفة بما يساهم في تسهيل عملية التداول العقاري والبناء للمستثمرين.

3 مدن ومجتمعات مطية مستدامة

- وضع شروط وروابط للمشاريع التعميرية للقطاعين الحكومي والخاص لضمان استدامة المدن.
- المحافظة على الطابع العمراني والاجتماعي الخاص بالمدن والقرى.

4 صد الخطوات لتحقيق الأهداف

تم التنسيق والتعاون مع مختلف الجهات ذات العلاقة من القطاعين العام والخاص، وذلك للحصول على اشتراطات تلبي احتياجات القطاعات المختلفة.

5 الحياة في البر

استحداث نطاقات الحماية وذلك بوضع ضوابط لتحدد من عملية تعمير مناطق الحماية بما فيها الحياة البرية، الغطرية والبحرية.

6 الحياة تحت الماء

استحداث شروط لتواجهات البحرية تساهم بالمحافظة الحياة البحرية والاستخدام الأمثل للعقارات المطلة على الواجهات البحرية على نحو مستدام.



المؤتمر الدولي حول
تأثير النشاط البشري على الحق في بيئة صحية وملائمة،
الممارسات والتحديات والحلول

The International Conference on
The Impact of Human Activity
on The Right to a Healthy and Adequate Environment:
Practices, Challenges and Solutions

الربيع 6 سبتمبر 2023 | Wednesday 6th September 2023
مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

المؤسسة الوطنية لحقوق الإنسان
National Institution for Human Rights



مشروع تحديث الاشتراطات التنظيمية للتعمير

أبرز التحديثات على المناطق الزراعية

أبرز التحديثات التي تمت إضافتها على اشتراطات
الأراضي الزراعية:

إضافة الاستعمالات التجارية ضمن تصنيف المناطق
الزراعية الاستثمارية (AGI)
بنسبة 10% من مساحة العقار.

10%

زيادة نسبة البناء الكلية للاستعمال السكني في
الأراضي الزراعية حتى تصبح 90% من مساحة العقار
على ألا يتجاوز مسطح الدور الواحد عن 30%.

90%

السماح بإقامة الاستخدامات التجارية الممثلة
لعقارات.
مثال: المشاتل، محلات بيع الزهور، المنتجات
العضوية.



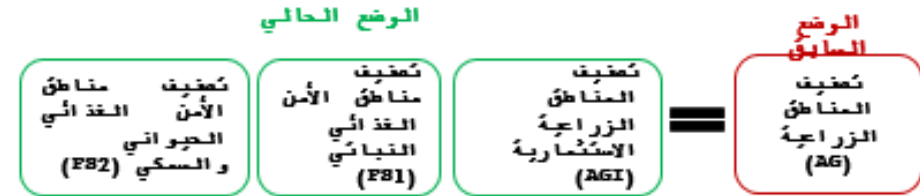
تم تعديل تصنيف المناطق الزراعية (AG) وذلك بسبب:

شكوى ملاك العقارات من عدم وجود جدوى اقتصادية لعقاراتهم.

الرغبة في تغيير تصنيف العقارات الى عقارات تجارية وذلك لاستعادة
من العقارات.

وطيه تم استحداث 3 تصنيفات تخدم الأراضي الزراعية:

الوضع الحالي



وذلك من أجل:

1 جذب المستثمرين وتحفيزهم للاستثمار في الأراضي الزراعية
عوضاً عن تغيير تصنيفها الى أراضي سكنية أو تجارية.

2 تخميص مواقع للأمن الغذائي في المملكة.

3 توفير قاعدة بيانات مفصلة للأراضي الزراعية



المؤتمر الدولي حول
تأثير النشاط البشري على الحق في بيئة صحية وملائمة،
الممارسات والتحديات والحلول

The International Conference on
The Impact of Human Activity
on The Right to a Healthy and Adequate Environment:
Practices, Challenges and Solutions

الربيع 6 سبتمبر 2023 | Wednesday 6th September 2023
مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

المؤسسة الوطنية لحقوق الإنسان
National Institution for Human Rights



مشروع تحديث الاشتراطات التنظيمية للتعمير



أبرز مميزات التحديثات على اشتراطات الواجهة البحرية

الموائل الإيكولوجية

الحفاظ على مواقع الموائل الإيكولوجية ومواقع تجمع الطيور من خلال توفير ارتدادات لحدود الأضال التطويرية

أشجار نبات القرم

تخصيص مواقع جديدة لاستزراع أشجار القرم بما يتماشى مع خطة التشجير لمملكة البحرين وزيادة مساحتها من 0.52 كم² إلى 0.88 كم²

تحسين حركة المياه

تعديل حدود القنوات والممرات المائية لتحسين حركة المياه وجودتها في المحمية

استزراع وإدارة المحار

توفير مواقع لاستزراع وإدارة المحار وأنواعه لتحسين جودة المياه وتوفير مصدر إضافي للأمن الغذائي

توفير مرافئ

تخصيص موقعين جديدين كمرافئ ميد بحري بطاقة استيعابية اجمالية تتراوح بين 250 إلى 300 مرسى تقريبا

توفير واجهات بحرية

زيادة عدد الواجهات البحرية العامة من 4 الى 10 مواقع



المؤتمر الدولي حول
تأثير النشاط البشري على الحق في بيئة صحية وملائمة:
الممارسات والتحديات والحلول

The International Conference on
The Impact of Human Activity
on The Right to a Healthy and Adequate Environment:
Practices, Challenges and Solutions

الربيع 6 سبتمبر 2023 | Wednesday 6th September 2023
مملكة البحرين | Kingdom of Bahrain

المؤسسة الوطنية لحقوق الإنسان
National Institution for Human Rights



مشروع تحديث الاشتراطات التنظيمية للتعمير



مملكة البحرين
Urban Planning and
Development Authority



مملكة البحرين
Ministry of Housing and
Urban Planning

شاكرين لكم حسن استماعكم



المؤسسة الوطنية لحقوق الإنسان
National Institution for Human Rights

ورقة عمل

التصنيف واشتراطات التعمير وتأثيرها على الحق في البيئة

تقديم

أ. لولوة محمد العامر

رئيس قسم تراخيص البناء

أ. عبداللطيف فؤاد الرميحي

رئيس مشاريع التخطيط العمراني

هيئة التخطيط والتطوير العمراني

مملكة البحرين



المؤتمر الدولي حول
تأثير النشاط البشري على الحق في بيئة صحية وملائمة:
الممارسات والتحديات والحلول

The International Conference on
The Impact of Human Activity
on The Right to a Healthy and Adequate Environment:
Practices, Challenges and Solutions

الأربعاء 6 سبتمبر 2023 | Wednesday 6th September 2023



الشبكة العربية للمؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان
The Arab Network for National Human Rights Institutions



الإدارة العامة للبيئة
Supreme Council
for Environment