

## الباب التاسع

.....

اشتراطات وزارة الصناعة  
والتجارة والسياحة - إدارة  
عمليات المناطق الصناعية

## قائمة المحتويات

٢٤٩	الاشتراطات
٢٤٩	١. مراجعة التصميم وإجراءات تصريح البناء
٢٥١	٢. التصميم المتجاوب للموقع
٢٥٢	٣. سهولة الوصول والمرور
٢٥٢	٤. المرافق، والشحن، والتخزين
٢٥٤	٥. مخطط موقف السيارات وحركة السيارات
٢٥٥	٦. ارتفاعات وارتدادات المبنى
٢٥٦	٧. تصميم وتفاصيل المبنى
٢٥٧	٨. نماذج السطح العلوي للمبنى
٢٥٧	٩. لافتات المبنى
٢٥٨	١٠. الجدران/السياج الحدودية للقطعة
٢٥٩	١١. الإضاءة
٢٥٩	١٢. المساحات الخضراء



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

### الاشتراطات

١. مراجعة التصميم وإجراءات تصريح البناء

١-١ مراقبة أعمال التطوير

تقع مسؤولية التأكد من التزام كل عملية تطوير بهذه الإرشادات التوجيهية على عاتق إدارة عمليات المناطق الصناعية، والتي تستفيد من خدمات المستشارين الفنيين في تقييم الطلبات المقدمة على النحو المطلوب.

ويكون الفريق الفني لإدارة عمليات المناطق الصناعية هو المسؤول عن إصدار الموافقة النهائية على التصميمات والرسومات الفردية للمباني ومخططات المساحات الخضراء الخاصة بها.

ويحظر إدخال أية تغييرات على رسومات التصميمات المعتمدة من وزارة الصناعة والتجارة والسياحة قبل الحصول على موافقة إدارة عمليات المناطق الصناعية. وفي حال إجراء أية تغييرات غير مصرح بها، لن يتم إصدار شهادة عدم الممانعة حتى يتم إزالة هذا التغيير أو الهيكل الإنشائي المخالف. وذلك من شأنه بكل تأكيد أن يؤخر توصيل مرافق الكهرباء.

وإذا كانت أعمال التطوير سوف يتم تنفيذها على مراحل، يجب تقديم مخطط يوضح جميع مراحل التطوير إلى مهندسي إدارة عمليات المناطق الصناعية وقت تقديم الطلب الأولي.

٢-١ إجراءات مراجعة التصميمات

يتم مراجعة كل مقترح تطوير وفق الأسس العامة التالية:

١-٢-١ يتمثل الهدف من إدارة عمليات المناطق الصناعية في تسهيل الإجراءات على الأفراد من المستثمرين، ورواد الأعمال والمستأجرين الحاليين إلى أقصى حد ممكن. ولضمان إمكانية تحقيق هذا الهدف، يتطلب أن يلتقي مستأجري الأراضي والاستشاريين مع مهندسي إدارة عمليات المناطق الصناعية لمناقشة واستعراض الخطط، والحصول على الإرشادات بشأن المتطلبات اللازمة على أن يتم ذلك بصورة غير رسمية قبل تقديم الرسومات الأولية للمباني إلى إدارة عمليات المناطق الصناعية.

٢-٢-١ قبل التخصيص المبدئي للقوائم، يجب الحصول على موافقة إدارة عمليات المناطق الصناعية بشأن التطوير المقترح. وينبغي أن يتضمن مخطط التصميم المقدم جميع المخططات، والتقسيمات، وتصميم الواجهات، والمعلومات الخاصة بالمواد الخارجية، ومخطط الموقع الذي يوضح الطرق، وموقف السيارات، ومخططات المرافق، والتوصيلات بخدمات شبكة البلدية (إن وجدت)، والتصميم العام للمساحة الخضراء.

٣-٢-١ بعد التخصيص المبدئي للقائمة وقبل تقديم طلبات الحصول على مختلف التراخيص وتصاريح التخطيط، يجب تقديم طلب رسمي بشأن الرسومات التالية من أجل الحصول على موافقة نهائية من إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل تقديم طلب الحصول على تصريح البناء:



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

٢-٣-١ بعد التخصيص المبدئي للقسيمة وقبل تقديم طلبات الحصول على مختلف التراخيص وتصاريح التخطيط، يجب تقديم طلب رسمي بشأن الرسومات التالية من أجل الحصول على موافقة نهائية من إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل تقديم طلب الحصول على تصريح البناء:

البيانات المطلوب تقديمها إلى وزارة الصناعة والتجارة والسياحة بشأن الموافقة على تصريح البناء	
١	مخطط الموقع بناء على شهادة المسح التي توضح المنطقة الصناعية ذات الصلة وموقع قطعة الأرض ضمن هذه المنطقة الصناعية.
٢	مخطط قطعة الأرض ومخطط البناء بشكل متكامل مع مساحة البناء، وأبعاد ارتداد البناء، وإحصائيات المساحة المبنية، ومتطلبات وشروط موقف السيارات والمساحة الخضراء - ويشمل ذلك أيضا أية خزانات خارجية، وأوعية، وأبنية خدمات في الطابق الأرضي، وخزانات مياه، وغرف للحراس، ووحدات تكييف الهواء.
٣	مخطط الطابق الأرضي.
٤	مخطط كل طابق إضافي.
٥	منظور ملون للمبنى المقترح
٦	بيانات مخطط سطح المبنى
٧	خطط الأجهزة، والماكينات، والمعدات (3D) ثلاثي الأبعاد
٨	المقاطع الطولية والعرضية
٩	واجهات المبنى من جميع الجوانب والتي تظهر بوضوح تشطيبات المبنى والمواد المستخدمة في ذلك.
١٠	بيانات حدود قطعة الأرض، والمقاطع العرضية لجميع الجوانب مع بيان تشطيبات سطح الأرض وتصريف مياه الأمطار.
١١	مخطط شبكة الصرف الصحي والتوصيلات بشبكة وزارة الأشغال (إن وجدت).
١٢	مخطط شبكة إمدادات المياه والتوصيلات بشبكة هيئة الكهرباء والمياه.
١٣	تكييفات الهواء وغيرها من المعدات غير المرتكزة على الأرض.

٢-٣-١ ٤ يُحظر البدء في أعمال البناء والتشييد إلا بعد:

١	تقديم التصميمات كاملة وموافقة إدارة عمليات المناطق الصناعية كتابيا على تقسيم المراحل، وعلى وجه الخصوص وضع الرسومات ذات الصلة والتي تشكل جزء من الاتفاق بين وزارة الصناعة والتجارة والسياحة وبين المستثمر.
٢	الحصول على تصريح البناء في غضون الـ ٩ أشهر الأولى من بداية اتفاقية التأجير.
٣	تقديم برنامج البناء إلى إدارة عمليات المناطق الصناعية.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

### ٣-١ اشتراطات البلدية

يجب أن تكون جميع مقترحات المباني ومواقف السيارات والمساحات الخضراء التابعة لها موافقة لجميع لوائح ضوابط التخطيط والبناء المعمول بها في المنطقة وتخضع لإدارة البلدية المحلية.

### ٤-١ المعماري/المهندس المؤهل

يجب أن يقوم بتصميم المباني والإشراف على تشييدها استشاري تصميمات هندسية مؤهل فئة «أ» أو «ب» معتمد من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية.

### ٥-١ تصريح البناء والمواعيد النهائية لإتمام أعمال التشييد

بناء على البندين رقم (٦) و (٧) من اتفاقية تأجير الأرض الصناعية، يجب على المستأجر الحصول على تصريح البناء في غضون فترة أقصاها تسعة (٩) أشهر من تاريخ تسليم قطعة الأرض الصناعية. وفي تلك الحالات، لا تسري هذه المدة على أنشطة غسل الرمال.

يجب على المستأجر البدء في أعمال البناء في غضون عام واحد (١) من تاريخ تسليم قطعة الأرض الصناعية. ويجب على المستأجر إتمام المشروع في غضون مدة أقصاها عامين (٢) من تاريخ تسليم قطعة الأرض الصناعية.

إذا خاف المستأجر من إنقضاء المهلة المحددة دون إتمام الأعمال المطلوبة. يجب إرسال تبرير مكتوب إلى إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل شهرين (٢) من انقضاء المهلة المحددة، ويوضح فيه الأسباب التي أدت إلى التأخير مع تقديم برنامج زمني جديد منقح يوضح التاريخ المتوقع لإتمام الأعمال المطلوبة. الجزء ب الإرشادات التوجيهية بشأن تصميمات التطوير

### ٢. التصميم المتجاوب للموقع

قبل الشروع في إعداد تصميم التطوير، يجب إجراء بحث شامل للموقع والسياق الخاص به، ومن ثم يكون مشروع التطوير الجديد متجاوب مع الموقع على النحو الأمثل. ويشمل ذلك تحليل ما يلي:

- الاستخدامات الحالية والمستقبلية لقطعة الأرض وما يحيط بها.
- شبكات الطرق المستقبلية.
- الوصول إلى الواجهة البحرية من الموقع
- تقييم خدمات مرافق البنية الأساسية الموجودة فعلياً تحت الأرض. ويجب تحديد جميع الخدمات الحالية المرتبطة بالموقع وغيرها من الأمور مثل حقوق المرور، وحق العبور، أو حقوق الطريق قبل الشروع في أعمال التصميم.

ملاحظة:

يجب حساب الحدود الدنيا الواجب مراعاتها للمسافات الفاصلة بين تلك الخدمات عند إعداد التصميم. وسيتم توفير جميع المعلومات المتاحة فيما يتعلق بفنحات غرف التهوية وغيرها من توصيلات الخدمات من أجل سهولة الربط مع منظومة البنية الأساسية لخدمات الموقع، على أن يتحمل كل مطور على حدة المسؤولية عن إنشاء المرافق الخدمية تحت وفوق الأرض في الموقع الخاص به.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

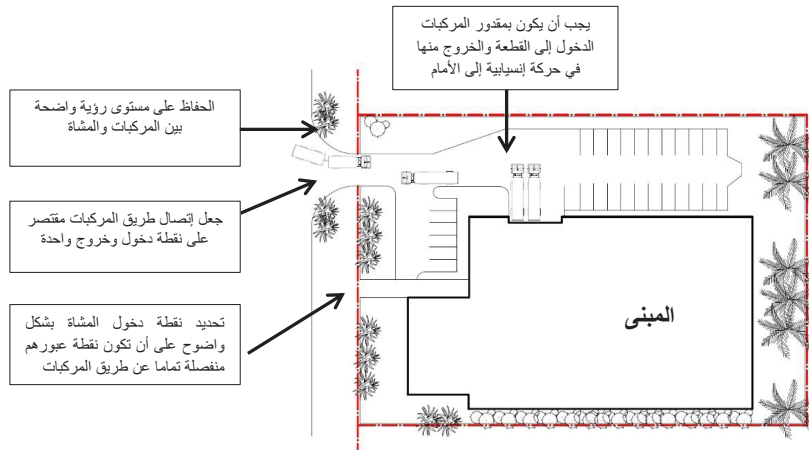
### ٣. سهولة الوصول والمرور

#### الأهداف:

- ١-١-٣ ضمان وصول جميع المركبات بشكل آمن، وملائم، وفعال إلى القسائم الصناعية والخروج منها.  
٢-١-٣ الحد إلى أقصى درجة من تأثيرات المرور على استخدامات القسائم المحيطة.  
٣-١-٣ وضع ترتيبات للوصول ومواقف للسيارات في مواضع منطقية وملائمة للزوار والموظفين.

#### الإرشادات التوجيهية:

- ١-٢-٣ يراعى تصميم أعمال التطوير بحيث تسمح لجميع أنواع المركبات بالدخول إلى قطعة الأرض والخروج منها في حركة إنسيابية إلى الأمام. ويسري ذلك على جميع القسائم الصناعية بغض النظر عن حجم القطعة.  
٢-٢-٣ يجب وضع نقاط دخول المركبات إلى القسيمة الصناعية في موقع يتيح خطوط رؤية واضحة على طول الطريق بما يمكن المركبات في الدخول والخروج بسلام وكفاءة.  
٣-٢-٣ يجب جعل جميع تقاطعات طرق مرور المركبات مقتصرة على نقطة دخول وخروج واحدة لكل قسيمة صناعية من أجل الحد من تعطيل الحركة على الرصيف والطريق. ويجوز السماح بمخارج/مداخل إضافية على الطريق بالنسبة إلى القسائم ذات الحجم الكبير إذا كان من الضروري وجود شبكة دوران داخل القطعة.  
٤-٢-٣ يجب تقديم رسم تم إعداده بواسطة مهندس تصميم طرق يظهر إمكانية دخول وخروج المركبات الثقيلة وقيامها بالمنورة داخل القطعة بسلام وفاعلية، دون التسبب في تأثير يُذكر على الطرق والقسائم المحيطة.



### ٤. المرافق، والشحن، والتخزين

#### الأهداف:

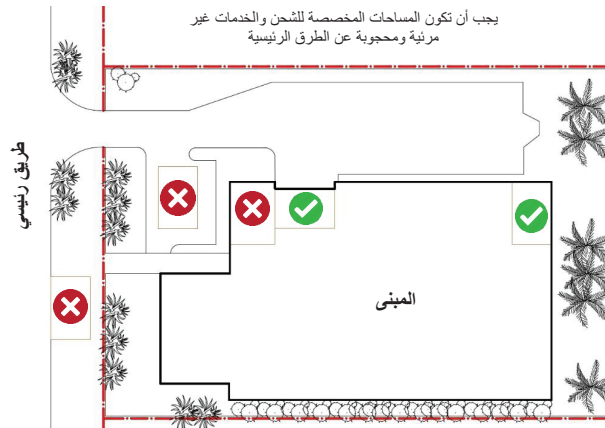
- ١-١-٤ ضمان السلامة والفاعلية بالنسبة لجميع أعمال الشحن والخدمة الخاصة بالقسائم الصناعية  
٢-١-٤ الحد من التأثير البصري لأرصفت الشحن ومناطق الخدمة عند النظر من الشوارع المحيطة وغيرها من ساحات الرئيسية المجاورة.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

### الإرشادات التوجيهية:

- ١-٢-٤ يجب وضع المساحات المخصصة للشحن والتفريغ في مؤخرة المبنى أو الأجزاء الجانبية منه بعيدا عن الواجهة الرئيسية على الشارع.
- ٢-٢-٤ متى كان ملائما من الناحية العملية، يجب دمج المساحات المخصصة للشحن والتفريغ في تصميم المبنى بحيث تتم عمليات الشحن والتفريغ في الداخل. وإذا كانت مساحات الشحن والتفريغ الخارجية يمكن مشاهدتها من الطرق والقطع الأخرى المجاورة، يجب حجب تلك المساحات بواسطة شكل جمالي أو هيكل مفصلي مبني.
- ٣-٢-٤ يجب أن تتم أعمال الشحن أو التفريغ والخدمات في أثناء وجود السيارة بالكامل داخل قطعة الأرض. ويحظر أن يبرز أي جزء من السيارة إلى حرم الطريق العام.
- ٤-٢-٤ يجب التخطيط لأعمال الشحن أو التفريغ والخدمات بحيث تتناسب مع مختلف أنواع المركبات.
- ٥-٢-٤ يجب فصل مدخل الوصول إلى المساحات المخصصة للشحن والتفريغ فصلا واضحا عن أماكن المشاة، ومتى كان ملائما من الناحية العملية يجب فصله أيضا عن مسارات وصول المركبات.
- ٦-٢-٤ التأكد من أن المساحات المخصصة للشحن والتخزين ذات حجم وأبعاد كافية لتجنب استخدام مواقف السيارات كمخزن مؤقت للبضائع. ويحظر استخدام ارتدادات المبنى لأغراض التخزين في أي وقت من الأوقات.
- ٧-٢-٤ يجب تحديد المساحات المخصصة للشحن والتفريغ تحديدا ملائما بعلامات واضحة، وتصميمها بشكل يتيح وصول السيارات دون أي إعاقة وتوفير مساحات دوران ملائمة.
- ٨-٢-٤ يجب اتخاذ اللازم لتوفير سبل تكفل جمع مواد المخلفات بشكل ملائم وبطريقة آمنة.
- ٩-٢-٤ يُحظر السماح بتنفيذ أية أعمال شحن وتفريغ خارج حدود القسيمة الصناعية تحت أي ظرف من الظروف.
- ١٠-٢-٤ يحظر السماح بوقوف السيارات في الطريق، أو على الأرصفة، أو الممرات الخدمية.
- ١١-٢-٤ يجب أن تكون جميع أشكال التخزين المؤقت الخارجي في حاويات أو خزانات، ويجب أن تكون محجوبة عن الرؤية بالنسبة إلى الجمهور ويجب أيضا حجبها عن طريق الدخول. ويجب إخفاء حاويات القمامة / النفايات وخزانات الزيوت عن الرؤية. ويمكن أن تتم عملية الحجب بواسطة إقامة حوائط، أو حواجز، أو سياج والتي يوضع عليها بضع الزخارف ويتم طلاؤها.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

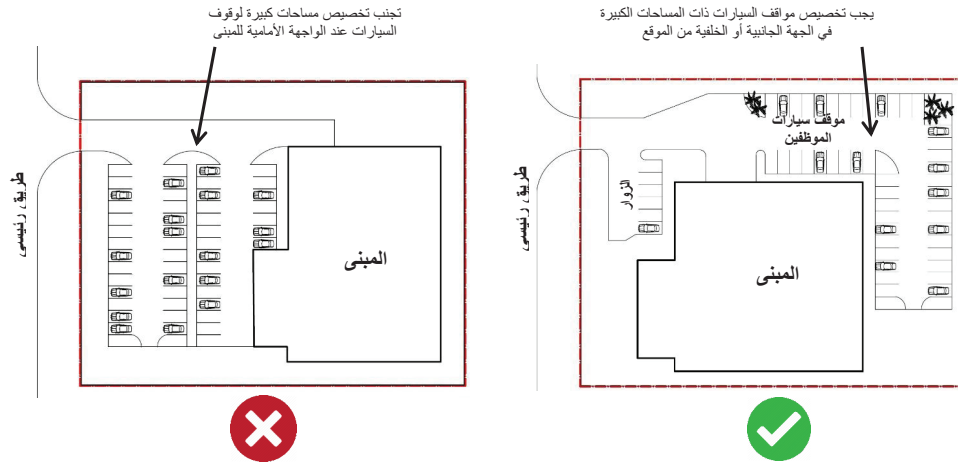
٥. مخطط موقف السيارات وحركة السيارات

الأهداف:

- ١-١-٥ توفير قسائم صناعية تتسم بالمنظر الجذاب حيث لا يشكل موقف السيارات العنصر الرئيسي من الطرق.
- ٢-١-٥ توفير مواقف سيارات ذات شكل جمالي مندمجة ومتكاملة مع تصميم القسيمة والطرق الأخرى.
- ٣-١-٥ توفير نقاط وصول آمنة وكافية داخل مواقف السيارات لجميع المستخدمين.

الإرشادات التوجيهية:

- ١-٢-٥ تقتصر مواقف السيارات في الارتداد الأمامي للموقع على سيارات الزوار فقط.
- ٢-٢-٥ ينبغي تحديد المساحات المخصصة للزوار بوضوح باستخدام لافتات مناسبة أو علامات توضيحية على الرصيف، ويجب أن تكون دائما متاحة لاستخدام الزوار. ويمكن تخصيص موقف سيارات للعاملين في الارتداد الأمامي إذا كان بالإمكان إثبات أنه تم تخصيص مواقف سيارات كافية للزوار.
- ٣-٢-٥ يجب وضع موقف السيارات ذي التوسيعات الكبيرة الذي يتسع لأكثر من ٢٠ مساحة في الجهة الجانبية أو الخلفية من المبنى، ما لم يُطلب استثناء مبرر يكون مقبولا لدى جهة البلدية المسؤولة.



- ٤-٢-٥ يجب تجنب تخصيص موقف السيارات في الثلاثة أمتار الأولى من الحدود الأمامية للعقار للسماح بوجود حيز كافٍ للمساحات الخضراء.
- ٥-٢-٥ إذا كانت استخدامات الأرض تقتضي وقوف الشاحنات والحركة المنتظمة لها عند القسيمة، عندئذ يجب أن يتم توفير مساحات محددة لوقوف الشاحنات. ولا يشمل ذلك حركة الشاحنات داخل المساحات المخصصة للشحن والتفريغ.
- ٦-٢-٥ يجب تحديد نقاط دخول وخروج المشاة بوضوح في المنطقة بين موقف السيارات والمدخل المؤدي إلى المبنى.
- ٧-٢-٥ يجب دائما تمييز مساحات وقوف السيارات، وأرصفت الشحن والتفريغ، واتجاهات مسار المركبات بعلامات واضحة على سطح الأسفلت وفقا لمخططات مواقف السيارات ومدخل الوصول المعتمدة.
- ٨-٢-٥ ينبغي تصميم المباني بحيث تعالج مساحات وقوف السيارات بالنوافذ والاستخدامات النشطة مثل المداخل، وذلك من أجل وجود نوع من المراقبة السلبية.





## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

- ٩-٢-٥ لا يُسمح على الإطلاق ووقوف السيارات والشاحنات، تحت أي ظرف من الظروف، في الطرق أو ممرات سير المشاة داخل المناطق الصناعية.
- ١٠-٢-٥ يجب أن تكون جميع مواقف السيارات والشاحنات الخاصة بأي مبنى محدد في داخل الموقع المخصص لهذا المبنى. ويحظر ووقوف السيارات خارج الموقع، وذلك باستثناء في موقف السيارات المؤقت البعيد إذا تم الاتفاق على ذلك.
- ١١-٢-٥ يوجد في منطقة البحرين العالمية للاستثمار موقفين للشاحنات عند المداخل الرئيسية للشاحنات، حيث يجب ووقوف الشاحنات هناك إذا تعذر الوصول إلى القطعة المرادة بشكل مباشر.
- ١٢-٢-٥ بوجه عام، يجب حجب موقف السيارات بواسطة المباني والمساحات الخضراء من أجل الحد من التأثيرات البصرية. ويجب أن يكون عدد مساحات ووقوف السيارات أو الشاحنات بالنسبة إلى أي مشروع تطوير متوافقة مع اشتراطات الوزارة والبلدية. وبوجه عام، يصل هذا العدد إلى ١,٥ مساحة لكل ٢م<sup>١٠٠</sup> من المساحات المكتبية والمخصصة للتصنيع.
- ١٣-٢-٥ إذا كانت مساحات ووقوف السيارات تزيد عن ١,٠٠٠ م<sup>٢</sup>، يجب تقسيمها بواسطة مساحات نباتية أو جمالية بالتناوب.
- ١٤-٢-٥ لا يسمح على الإطلاق بوقوف الشاحنات على أي مساحات من الطريق المعبد بالأسفلت.

### ٦. ارتفاعات وارتدادات المبنى

#### الأهداف:

- ١-١-٦ إنشاء طرق مترابطة تتسم بتناسق ارتدادات المباني.
- ٢-١-٦ التأكد من أن اختيار مواقع المباني يوفر حيز كافي للمساحات الخضراء والجمالية.
- ٣-١-٦ الحد من تأثيرات التعقيم داخل القسيمة وعلى القسائم المجاورة لها.
- ٤-١-٦ الالتزام باشتراطات السلامة التي تضعها الإدارة العامة للدفاع المدني.
- ٥-١-٦ التأكد من أن ارتفاعات المباني متوافقة مع اللوائح التنفيذية للقانون رقم ٢٨ المعمول به في مملكة البحرين.
- ٦-١-٦ ضمان التصميم المتوازن للمباني بما يوفر رؤية متناسقة من المساحات المحيطة.

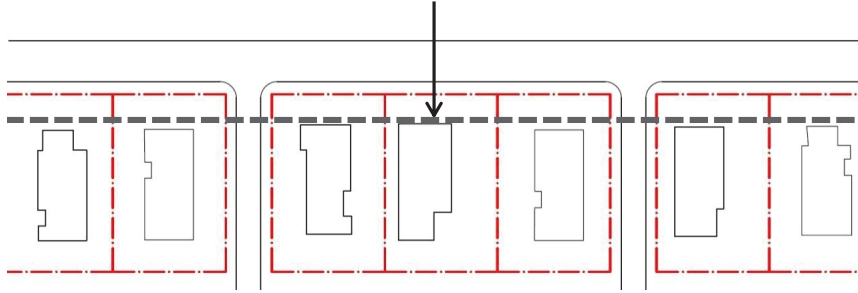
#### الإرشادات التوجيهية:

- ١-٢-٦ يجب أن تكون الارتدادات الأمامية للمبنى متناسقة وغير مستخدمة في تخزين البضائع، أو المواد، أو المخلفات. ويجب ملاحظة أن الارتدادات الأمامية والجانبية تكون مختلفة ومتباينة في المساحات الصناعية.
- ٢-٢-٦ يجب ألا يقل ارتداد المبنى على الطريق الرئيسي عن ٦ أمتار؛ بينما ينبغي ألا يقل الارتداد الجانبي على الطريق عن ٤ أمتار. ولكن، باعتبار أن منطقة البحرين العالمية للاستثمار بمثابة مشروع له خصوصيته، يجب أن ألا يقل ارتداد المبنى على الطرق الرئيسية عن ١٥ متر؛ بينما ينبغي ألا يقل ارتدادات المبنى الجانبية عن ٦ أمتار. ويجب توفير مساحة كافية على النحو المبين لحركة الشاحنات، وموقف السيارات، وأعمال الشحن والتفريغ.
- ٣-٢-٦ يجب ألا يزيد ارتفاع المبنى عن ٤ أدوار وبعد أقصى ٢٤ متر. وفي المرافق الصناعية ذات المواصفات الخاصة، يمكن السماح بزيادة ارتفاع المبنى ولكن بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط العمراني. ويجب ألا تتجاوز نسبة البناء (مساحة المبنى الأرضية) ٦٠٪ من مساحة القسيمة الصناعية وينبغي أيضا ألا تقل عن ٤٠٪.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

الارتداد الثابت للمبنى على الطريق الرئيسي



### ٧. تصميم وتفاصيل المبنى

#### الأهداف:

- ١-١-٧ توفير نماذج بناء عملية تتوافق مع الغرض الصناعي.
- ٢-١-٧ إيجاد مخطط معماري متناسق وموحد، مع السماح بالتباينات التي تعكس هوية كل مستأجر على حدة والاستخدام المخصص لكل قطعة.
- ٣-١-٧ استخدام الألوان، والمواد، والتشطيبات المتناسقة داخل المناطق الصناعية.
- ٤-١-٧ استخدام مواد بناء عالية الجودة تحافظ على متانة المباني ومظهرها.

#### الإرشادات التوجيهية:

- ١-٢-٧ ينبغي أن تكون المباني ذات شكل معماري متجاوب ويعكس النمط الصناعي أو التجاري لمشروع التطوير. ويتعين تجنب التفاصيل الزائدة عن الحد في واجهات المبنى.
- ٢-٢-٧ يجب أن تستحوذ الفراغات الغير صناعية على حصة أكبر داخل واجهات المباني ونسبة أكبر من المساحة الزجاجية.
- ٣-٢-٧ يجب أن توفر المباني مسطح زجاجي لا يقل عن ٣٠٪ من واجهات المبنى المطلة على الطريق الرئيسي. وإذا كان ذلك غير ملائماً من الناحية العملية، سيكون من الضروري أن تعكس الواجهات الأمامية شكل إيجابي على الطرق التي تطل عليها.
- ٤-٢-٧ استغلال مزيج من المواد والألوان بشكل خاص في الواجهات المشاهدة من المبنى، بحيث تعطي المباني إنطباعاً جيداً وتُضفي على الشارع منظراً جمالياً جذاباً.
- ٥-٢-٧ يجب أن تكون المواد المستخدمة ذات ألوان هادئة، أو ألوان ترابية، أو غيرها من الألوان المعتمدة لدى البلدية المختصة. وينبغي تجنب استخدام الألوان الزاهية والصاخبة التي لا تتلاءم مع الأنماط الهادئة للمساحات الخضراء الطبيعية. ويجب أن تكون التشطيبات الخارجية ذات درجة منخفضة من الانعكاسية للحد من السطوع والانعكاسات الزائدة على المساحات المحيطة بالقطعة.
- ٦-٢-٧ إذا كان طول واجهة المبنى يزيد عن ٤٠م، يجب مراعاة وجود فاصل مصمم بعناية لتعزيز الانطباع البصري الجيد لواجهة المبنى.
- ٧-٢-٧ يجب أن يُراعى في التشطيبات الخارجية الظروف المناخية القاسية للمنطقة وذلك لإطالة أمد المظهر الجمالي للهيكل البنائي فضلاً عن ضمان التحكم المناخي داخل المبنى من أجل الحد من استهلاك الكهرباء وغيرها من مصادر الطاقة.
- ٨-٢-٧ جميع شبكات الخدمات مثل مواسير الصرف الصحي، والمواسير الصناعية، ومخارج تكييف الهواء / وأنظمة استخلاص الهواء ونحو ذلك، يجب أن يتم إخفائها بشكل ملائم بحيث لا تكون ظاهرة وخاصة في الواجهات المهمة للمبنى.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

### ٨. نماذج السطح العلوي للمبنى

#### الأهداف:

- ١-١-٨ توفير نماذج موحدة للأسطح العلوية للمباني لإضافة نوع من الاستمرارية البصرية في الشارع.
- ٢-١-٨ دمج نموذج السطح العلوي للمبنى في التصميم العام للمبنى.
- ٣-١-٨ التأكد من أن نماذج الأسطح العلوية للمباني تعكس المظهر الحالي للطريق والوظيفة الصناعية للمبنى.

#### الإرشادات التوجيهية

- ١-٢-٨ يجب تصميم السطح العلوي للمبنى بحيث يكون مندمجا مع النماذج الحالية لأسطح المباني في المناطق الصناعية.
- ٢-٢-٨ ينبغي أن تكون الأسطح العلوية للمباني مستوية ولكن في حال استخدام السطح المائل يجب توفير حاجز / غطاء للواجهة لتظليل المنحدر والخدمات الموجودة على سطح المبنى.
- ٣-٢-٨ يجب حجب خدمات المبنى الموجودة على السطح العلوي للمبنى بما في ذلك وحدات تكييف الهواء، وغرف المعدات، وغرف محركات المصاعد، وأنظمة استخلاص الهواء، وموقف السيارات بالسطح العلوي للمبنى، بحيث لا تكون ظاهرة بالنسبة إلى الطرق المتاخمة والمساحات المجاورة، وذلك باستخدام حواجز ساترة لأسطح المباني تكون متناغمة مع التصميم العام للمبنى.
- ٤-٢-٨ استغلال الإضاءة الطبيعية في تصميم السطح العلوي للمبنى بالنسبة إلى المباني المقامة على مساحات ضخمة.
- ٥-٢-٨ في جميع الحالات، يجب مراعاة التأثير البصري للكتلة المعمارية للمبنى في أي موقع معين وذلك لضمان تناسق الإطلالات الأفقية.

### ٩. لافتات المبنى

#### الأهداف:

- ١-١-٩ التأكد من أن اللافتات تعطي لمحة تعريفية عن أنشطة الأعمال بطريقة تحافظ على المظهر العام للطريق وتصميم متناسق مع المساحات ذات الحساسية البصرية.
- ٢-١-٩ التأكد من أن اللافتات تعطي معلومات وتظهر بشكل متناسق بطريقة تمكن العملاء من سهولة تحديد موقع المرافق وإنهاء الخدمة ذات الصلة.

#### الإرشادات التوجيهية:

- ١-٢-٩ ينبغي أن تشكل اللافتات جزءا متكاملًا ومتناسقًا مع تصميم المباني بحيث تشكل عنصرا منطقيًا من الواجهة الأمامية للمبنى، ويجب أن تكون محدودة من حيث العدد لتجنب الفوضى البصرية والتكرار الزائد بدون حاجة.
- ٢-٢-٩ يجب تجنب اللافتات القائمة بذاتها، والتي لا يُمسح بها إلا إذا كان بمقدوركم إثبات أن اللافتات الموجودة على واجهة المبنى لن تستطيع إعطاء التعريف الكافي عن النشاط المقام على هذه القطعة. وفي حال السماح باللافتات القائمة بذاتها، يجب أن تكون مندمجة مع التصميم العام للموقع من حيث الحجم، والشكل، والصورة الجمالية والمواد المستخدمة.
- ٣-٢-٩ يُسمح لكل مستأجر بلافتة واحدة لا يقل حجمها عن ٤م طول X ٢م ارتفاع في الجزء الخارجي للمبنى، وتكون متاخمة مباشرة للمدخل الرئيسي وتوجد إلى جواره. ولا يجوز عرض تلك اللافتة أعلى سطح أي مبنى، أو قبة مظلة، أو أعلى من مستوى الطابق الأرضي.
- ٤-٢-٩ يجب وضع لافتات بيان الاتجاهات داخل القطع لتحديد المداخل والمخارج، ومواقف سيارات العاملين والزوار، والمساحات المكتبية والأخرى المخصصة للاستقبال، والمساحات المخصصة للشحن والتفريغ. ويجب أن تكون لافتات بيان الاتجاهات داخل القطعة متناسقة من حيث النمط والشكل العام.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

- ٥-٢-٩ لا يُسمح مطلقاً بوضع لافتات على السطح العلوي للمبنى، أو الحواجز، أو مسطح الحوائط بأي هيكل إنشائي. ويجوز عرض اسم الشركة، وشعارها، ورقم سجلها التجاري في الجزء السفلي من الواجهة المجاورة للمدخل الرئيسي.
- ٦-٢-٩ ويُسمح بوضع لافتة ذات حجم ملائم تحمل اسم الشركة عند المدخل من جهة الطريق - إذا كان ثمة عميل / مستأجر واحد يشغل الموقع. ويجب إدراج اللافتة في طلب المخطط الأصلي. ويحظر أن تحتوي اللافتة على أي أجزاء وامضة أو متحركة. ويجب ألا يتجاوز ارتفاع أي لافتة ١,٥ م.
- ٧-٢-٩ تخضع الأعلام وغيرها من الأشكال الجرافيكية الخاصة للحصول على الموافقة المسبقة. وتخضع جميع اللافتات إلى موافقة إدارة عمليات المناطق الصناعية.

### ١٠. الجدران/السياج الحدودية للقطعة

#### الأهداف:

- ١-١-١٠ التأكد من أن معالجة الحدود الأمامية تساهم بشكل إيجابي في المظهر العام للطريق وتحدد بوضوح حدود المساحات العامة والقطع المستأجرة.
- ٢-١-١٠ التأكد من أن السياج يوفر للموقع القدر الملائم من التأمين.
- ٣-١-١٠ التأكد من أن السياج يتوافق مع تصميم المبنى والمساحات الخضراء.
- ٤-١-١٠ الحد من إقامة الجدران و/أو السياج عبر مختلف أرجاء المنطقة الصناعية إلى أقصى درجة ممكنة من أجل الحفاظ على بيئة مفتوحة وخالية من الحواجز قدر الإمكان.

#### الإرشادات التوجيهية:

- ١-٢-١٠ لن يُسمح للقطع المخصصة حديثاً ببناء سوى جدار حدودي للمبنى فقط، بينما يجب على المستأجر إدراج الجدار الحدودي المقترح مع مجموعة الرسومات الكاملة للمرفق المزمع تأسيسه.
- ٢-٢-١٠ يجب أن تتسم جميع السياج أو الجدران الحدودية بدرجة عالية من الشفافية.
- ٣-٢-١٠ يجب مراعاة النقاط التالية في أثناء تصميم الجدار الحدودي:

- ألا يتجاوز الارتفاع ٢,٢ م
- بإمكان المستأجر أن يستغل المساحات الخضراء لتعيين الحدود الأمامية للعقار.
- السماح بوجود رؤية واضحة بين الطريق ومنشأة الأعمال.
- استغلال المواد والألوان الملائمة لتصميم الموقع، والمبنى، والمساحة الخضراء.
- تجنب استخدام هياكل / مواد عالية الارتفاع و/أو صلبة.
- لا يُسمح على الإطلاق تحت أي ظرف من الظروف استخدام السلاسل أو السياج الخشبية.

- ٤-٢-١٠ في منطقة البحرين العالمية للاستثمار، يجب على المستأجر الحد من إقامة الجدران و/أو السياج إلى أقل درجة ممكنة للحفاظ على بيئة مفتوحة وخالية من الحواجز قدر الإمكان.
- ٥-٢-١٠ إقامة مساحات خضراء حول السياج لتخفيف حدة التأثيرات البصرية وتجنب استخدام الشفرات الحادة أو الأسلاك الشائكة في السياج المقام.
- ٦-٢-١٠ يجب استخدام اللون الداكن في الحُجُب المقامة لستر شبكات الخدمات بارتفاع لا يقل عن ٣ أمتار، ويجب ألا يبرز أي عنصر مغطى أكثر من ٣ أمتار فوق المنسوب الأرضي المتاخم.
- ٧-٢-١٠ يجب أن تكون جميع شبكات الخدمات المغطاة منسجمة مع التصميم العام للمبنى وتصميم المساحات الخضراء بحيث لا تكون بارزة بذاتها أو سهلة الملاحظة.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

### ١١. الإضاءة

#### الأهداف:

- ١-١-١١ التأكد من أن الإضاءة كافية على نحو ملائم لأغراض سلامة تجول المشاة وتحقيق الأمن.  
٢-١-١١ الحد من إسقاط إضاءة زائدة على المساحات الأخرى والقسائم الصناعية المجاورة.

#### الإرشادات التوجيهية:

- ١-٢-١١ يجب توفير الإضاءة الكافية في الموقع لأغراض توفير الأمن وسلامة عبور المشاة إلى المباني ومواقف السيارات. ويجب تصميم الإضاءة بعناية بحيث لا تؤثر سلباً على سلامة مستخدمي الطريق.  
٢-٢-١١ ينبغي استخدام مصابيح استشعار الحركة متى كان ملائماً للحد من استهلاك الطاقة والتخفيف من التأثيرات السلبية على المساحات المحيطة بالموقع.  
٣-٢-١١ ويجب مراعاة استخدام الإضاءة الخفيفة في الأجزاء الخارجية من المبنى. ويجب ألا يكون مصدر الضوء في موضع ملحوظ، ويجب أن تكون الإضاءة مكملة لتصميم المبنى ومتناغمة معه. يجب أن تكون إضاءة الطريق المعبد، وموقف السيارات، ومساحة الخدمات باستخدام تجهيزات وتركيبات قائمة بذاتها مع مصادر إضاءة عمودية cut-off lighting. ويجب أن تكون مواد وألوان هذه التجهيزات متوافقة مع المبنى والمساحات الخضراء ومعتمدة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.  
٤-٢-١١ يجب أن يكون لون مصادر الضوء متناسق في مختلف أرجاء المنشأة، ويجب أن تكون نوعية المصابيح المستخدمة معتمدة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.

### ١٢. المساحات الخضراء

#### الأهداف:

- ١-١-١٢ وضع نموذج للمساحات الخضراء يُعزز السمات الجمالية وخصائص الجودة للموقع المعني على وجه التحديد والمنطقة الصناعية بوجه عام.  
٢-١-١٢ ضمان توفير مساحات خضراء عالية الجودة في الارتدادات الأمامية والتي من شأنها أن تعزز وضع المباني في الشارع.  
٣-١-١٢ توفير مساحات خضراء لا تحتاج سوى لأعمال صيانة محدودة وذات خصائص مقاومة للجفاف.  
٤-١-١٢ دراسة استخدام مياه الصرف المعالج في ري المساحات الخضراء.  
٥-١-١٢ التأكد من الصيانة المستمرة للمساحات الخضراء.  
٦-١-١٢ التأكد من تكامل وتناسق المباني مع المساحات الخضراء.

#### الإرشادات التوجيهية:

- ١-٢-١٢ استغلال صناديق الزراعة في المواضع التي لا يتوفر بها مساحة كافية لإقامة مساحة خضراء. ويجب أن تكون الصناديق متناسقة مع التصميم العام للمبنى والمساحات الخضراء، ويجب أن تكون ذات حجم ملائم لاحتواء النباتات والمحافظة عليها.  
٢-٢-١٢ يجب انتقاء أنواع الأشجار بعناية ووضعها كذلك في المواضع المناسبة بحيث لا تؤثر جذورها وظلالها سلباً على الموجودات داخل حرم الطريق أو مستخدمي حرم الطريق.  
٣-٢-١٢ إذا تخلف مستأجر عن تنفيذ مخطط المساحات الخضراء، يجوز لفريق إدارة عمليات المناطق الصناعية تنفيذ المساحات الخضراء المقترحة واستعادة تكاليف تنفيذها من المستأجر.  
٤-٢-١٢ يجب أن تكون المساحة الخضراء لكل موقع منفرد متناسقة مع التصميم الكلي للمساحة العامة المفتوحة، والطرق، وممرات المشاة المقامة بالفعل. ويجب تخصيص مساحة لا تقل عن ٢٠٪ من القطعة عند واجهة المبنى لعناصر التنسيق الجمالي الإنشائية بحيث توفر مشهداً مريحاً عند الرؤية بالنظر إلى المبنى الموجود في الداخل وطريق الوصول إليه.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

- ١٢-٢-٥ ينبغي أن تكون المساحة الخضراء مصممة بحيث تُخفف من تأثيرات موقف السيارات. ويمكن استخدام مزيج من عناصر التنسيق الجمالي «الإنشائية» و«النباتية». ويجب أن تشكل الأشجار، والشجيرات، والزهور جزءاً أصيلاً من المساحة، كما أن عناصر التنسيق الجمالي الإنشائية مثل الأحجار المتراكبة وأحجار الرصف ينبغي أن تعكس أيضاً المواد الأصلية المستخدمة فيها. ويجب الاهتمام بشكل خاص بضرورة الاقتصاد في استخدام المياه وتعظيم الاستفادة منها على النحو الأمثل من خلال اختيار أنواع النباتات التي يتم زراعتها.
- ١٢-٢-٦ إذا كانت من غير المستطاع إتمام أعمال التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء الدائمة في بداية التطوير، وفي حال تأخرت المراحل التالية من التطوير لأكثر من عامين، يجب إتمام أعمال التنسيق الجمالي في الأجزاء الملائمة من الموقع وذلك بشكل مؤقت.
- ١٢-٢-٧ في حال تنفيذ أعمال تطوير المبنى على مراحل، يجوز إتمام أعمال التنسيق الجمالي للمحيط الخارجي كجزء من المرحلة الأولى من التطوير. ويجب إتمام باقي أعمال التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء الأخرى وموقف السيارات على مراحل بشكل يتناسب مع مراحل تنفيذ أعمال التطوير.
- ١٢-٢-٨ في حال إتلاف أي من المساحات الخضراء المؤقتة أو الدائمة، أو النباتات، أو الشجيرات أو إفسادها بأي شكل من الأشكال في الموقع ذي الصلة (أو أي موقع آخر) يجب إعادتها إلى ما كانت عليه وبشكل فوري.
- اعتبارات مهمة**
- ١٢-٣-١ يجب أن تكون مخططات التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء الخاصة بالمباني متناغمة مع الخطة العامة الرئيسية للتنسيق الجمالي للمساحات الخضراء في المنطقة الصناعية. وإذا لم تلتزم الشركة بالاشتراطات الواردة أعلاه بشأن التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء، يجوز لإدارة عمليات المناطق الصناعية تنفيذ أعمال التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء في الموقع وتحميل التكلفة على الشركة.
- ١٢-٣-٢ تتحمل إدارة تطوير المناطق الصناعية المسؤولية عن صيانة المساحات العامة/المشتركة من المناطق الصناعية بما في ذلك التنسيق الجمالي للمساحات الخضراء، والطرق الداخلية، والإضاءة. ويجوز تحميل تكلفة تلك الخدمات على الشركات المستأجرة للمنطقة الصناعية بالنسبة والتناسب مع المساحات التي يشغلونها.
- ١٢-٣-٣ بالنسبة إلى صيانة المواقع/المباني المستقلة بذاتها - تتحمل الشركات سواء المستأجرة أو المالكة للمنشآت المسؤولية عن صيانة المساحات الخضراء، والطرق، والشكل الخارجي للمباني الموجودة داخل المواقع الخاصة بها
- ١٢-٣-٤ في حال عدم صيانة موقع/مبنى على النحو الملائم والمرضي، يجوز لإدارة عمليات المناطق الصناعية الترتيب لتنفيذ أعمال الصيانة الملائمة وتحميل التكاليف ذات الصلة على الشركة المعنية.

### الجزء (د) مرحلة البناء والتشييد

#### ١. طريق الوصول إلى الموقع

- في أثناء فترة البناء والتشييد، سوف يحتاج المقاولون إلى طريق يوصلهم إلى الموقع وسوف تكون هناك دائماً حاجة إلى نقل مواد البناء إلى داخل الموقع. ومن ثم، سوف يتم الاتفاق مع كل مطور على حدة بالنسبة لكل قسيمة على طريق محدد يسهل الوصول إلى الموقع. ويجب أن تكون جميع زيارات المقاولين بالسيارات إلى موقع البناء يُراعى فيها فاعلية استغلال الوقت لتوصيل المواد وإزالة المخلفات في أسرع وقت ممكن.
- لا يُسمح على الإطلاق بتخزين أي مواد خارج حدود القطعة، حتى ولو بشكل مؤقت، دون موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.
- يجب تقديم برنامج لأعمال البناء والتشييد إلى إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل بدء الأعمال في الموقع، ويتم إصدار البرامج المعدلة على النحو المطلوب عند الحاجة.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

### ٢. التشييد والبناء في الموقع

- تبدأ الالتزامات تجاه إدارة عمليات المناطق الصناعية عند بداية مرحلة التشييد والبناء. وعلى وجه الخصوص يلتزم مقاولي التطوير بما يلي:
  - تأمين حدود القطعة على النحو الملائم
  - توفير مرافق تصريف المخلفات والصرف الصحي.
  - الحفاظ على طرق المنطقة الصناعية وممراتها خالية من الأتربة، أو الطين، أو مصادر الإزعاج، أو مسببات الخطر.
  - حماية السمات الحالية.
  - تجنب وقوع التسربات والحوادث.
  - إزالة مخلفات البناء الزائدة.
- يجب وضع جميع المواد بالكامل داخل مساحة القطعة المعنية ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.
- جميع عمليات خلط الخرسانة، أو الأسمنت، أو الرمال، أو الجبس يجب تنفيذها خارج المنطقة الصناعية. ولا يُسمح على الإطلاق بأي عمليات خلط للمواد أو وضعها في الطرق أو أي مساحات أخرى. ويجب اتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنع تسرب أية سوائل أو الردغ والطين إلى خارج الموقع.
- يجب على المقاول توفير جميع سبل الحماية اللازمة لجميع الطرق المؤدية للعقار، وممرات المشاة، والمساحات الخضراء. وسيقوم المهندس المعماري بالفحص والمعاينة بعد إتمام الأعمال للتأكد مما إذا كان ثمة أضرار يجب إصلاحها على نفقة مطور الموقع ذي الصلة. ومع ذلك، يجب بشكل منتظم تنظيف الطرق المتاخمة لأعمال البناء والتشييد، ويجب على كل مطور على حدة اتخاذ جميع التدابير اللازمة لتجنب التسبب في الإزعاج للأطراف الأخرى في أثناء فترة البناء والتشييد.
- يجب في جميع الأوقات المحافظة على نظافة جميع ممرات الوصول، والطرق، وممرات المشاة، والمساحات الخضراء الخارجية عند كل موقع على حدة.
- لا يُسمح على الإطلاق بوقوف سيارات المقاول خارج موقع البناء دون موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.
- يجب على مستأجر القطعة التنسيق مع إدارة عمليات المناطق الصناعية للحصول على البيانات الخاصة بجميع شبكات المرافق الموجودة تحت الأرض وفوق الأرض الواصلة إلى الموقع بما في ذلك شبكات الصرف الصحي، وتصريف المياه السطحية، وشبكات المياه، والغاز الطبيعي، والاتصالات، والكهرباء.
- في حال قيام مطور قطعة معينة بعمل توصيلات مؤقتة بشبكة الصرف لتصريف المياه من الموقع في أثناء فترة البناء، يُحظر القيام بذلك دون الحصول أولاً على موافقة رسمية من السلطة المختصة. ويجب على مستأجر القطعة توفير خزان تثنائي المرحلة ويجب عليه توصيل الخرطوم بشبكة الصرف بطريقة آمنة. ويجب، متى كان ضرورياً، تنظيف المصرف وتدعيمه على نفقة مطور القطعة المعنية وذلك من الموقع وصولاً إلى نقطة الاتصال مع ماسورة الصرف المحلية عند إتمام الأعمال.
- يجب على مستأجر القطعة تخزين المخلفات في حاويات مغلقة داخل الموقع ذي الصلة أو في أي مكان آخر بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية، ويجب عليه إزالة تلك المخلفات على فترات بشكل منتظم.
- يجب إتمام تنفيذ المباني وتطوير الموقع وصولاً إلى الوضع النهائي التنظيف والمرتب من أجل تحقيق الالتزام برسومات البناء المعتمدة. وفي حال التخلف عن تحقيق ذلك في غضون ستة أشهر من تاريخ الإتمام الفعلي، تحتفظ إدارة عمليات المناطق الصناعية بالحق في الدخول إلى الموقع ذي الصلة وإتمام أعمال التصحيح الضرورية على نفقة مطور الموقع ذي الصلة.
- يجب على المستأجر التأكد من أن أعمال التشييد يتم تنفيذها مع مراعاة الحد إلى أقصى درجة ممكنة من أي إزعاج إلى الجمهور وغيرهم من شاغلي المنطقة الصناعية.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

### ٣. التأمين (معمول به فقط في منطقة البحرين العالمية للاستثمار)

- يجب على مستأجر القطعة الحصول على تغطية تأمينية تشمل أعمال البناء على النحو الملائم، وبعد ذلك الترتيب للحصول على التغطيات التأمينية التي تعهد بها بموجب عقد الإيجار/ال شراء.
- قبل البدء في أعمال البناء، يجب على مستأجر القطعة التأكيد كتابيا على أنه مؤمن عليه هو والمقاولين التابعين له لدى شركات تأمين معتمدة فيما يتعلق بما ذكر أعلاه.
- يجب على مستأجر القطعة إصدار شهادة وسياسات بشأن أعمال التفتيش، وتقديم ما يثبت سداد الأقساط التأمينية.

### ٤. إحداث تغييرات في البنية الأساسية القائمة

- يحظر على مستأجر القطعة إحداث أي تغييرات في البنية الأساسية أو شبكات الخدمات الخاصة بالمنطقة الصناعية.

### ٥. اللوائح - اللوحات

- بالنسبة إلى أية أعمال تشييد في داخل المنطقة الصناعية، يجب على المستأجر وضع لافتة إعلانية للموقع عند المدخل الرئيسي للموقع وذلك قبل البدء في الأعمال الإنشائية. وتتضمن هذه اللوحة الإعلانية ما يلي (على الترتيب):
  - شعار المالك (وزارة الصناعة والتجارة والسياحة)
  - اسم المستأجر
  - اسم المشروع
  - رقم تصريح البناء
  - الموعد النهائي لإتمام أعمال التشييد بناء على المنصوص عليه في عقد الإيجار المبرم بين المستأجر والوزارة.
  - اسم المقاول الرئيسي
  - أسماء المقاولين الفرعيين

### ٦. تعيين المقاول

- قبل بدء أعمال التشييد في الموقع، يجب على مستأجر القطعة إخطار إدارة عمليات المناطق الصناعية كتابيا باسم وعنوان المقاول، ويشمل ذلك أسماء مسؤولي الاتصال بالمكتب والموقع. ويشترط تواجد كبير العمال/المشرف التابع للمقاول في الموقع أثناء عمل الحرفيين/العمال بالموقع.

### ٧. مخلفات البناء

- النفايات وغيرها من المواد الأخرى التي تُتجى جانبا إلى حين إزالتها من الموقع يجب دائما وضعها داخل حدود الموقع ذي الصلة وفي صناديق أو حاويات مغلقة، وبعد ذلك إخراجها عن طريق مسار يتم الاتفاق عليه مع إدارة عمليات المناطق الصناعية، ويحظر وضعها في منظومة الصرف أو في أي مساحات مشتركة.
- تحتفظ إدارة عمليات المناطق الصناعية بالحق في أن تزيل من الموقع، لصالح تحقيق السلامة والنظافة، أية مواد، أو معدات، أو أدوات على أن يكون ذلك على نفقة مطور الموقع ذي الصلة.





## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

### ٨. تدابير الوقاية من الحرائق

- يُحظر حظرا تاما إضرام النار في المخلفات داخل المبنى أو الموقع في أثناء فترة التشييد.
- يتم الترتيب لجميع عمليات التشييد بحيث يتم التأكد من كونها لا تؤثر على أعمال البناء أو المباني التي تم الانتهاء منها في المواقع الأخرى، وبشكل محدد يحظر على مطور الموقع التسبب في أي ضرر أو التدخل في أعمال البنية الأساسية أو الأعمال الخاصة بالمواقع الأخرى.
- إذا كان من الضروري إجراء أية أعمال في المنطقة الصناعية ليست داخل حدود الموقع، عندئذ يجب قبل البدء في تنفيذ تلك الأعمال أن يحصل مطور الموقع على موافقة كتابية من إدارة عمليات المناطق الصناعية.

### ٩. العوامل البيئية

لن يُسمح بأية أنشطة أو عمليات من المرجح أن تحدث أية مخاطر بيئية، ومن ذلك على سبيل المثال:

- الروائح الضارة، والحرف المسببة للإزعاج والمخاطر.
- الأدخنة
- الأتربة، والدخان، والحرارة، والأضواء الزائفة، والوهج، والضوضاء، والروائح، والتلوث بأي شكل من الأشكال، والإضطرابات الكهربائية.
- لا يجوز القبول بتنفيذ أية عمليات تتطلب تصريف/مياه صرف زائدة بمستوى أعلى من المجهز له في الموقع إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.
- لا يجوز القبول بتنفيذ أية عملية تتطلب تصريف غاز، أو أبخرة، أو دخان، أو أية مشروعات مماثلة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من إدارة عمليات المناطق الصناعية.
- أية عمليات من شأنها أن تسبب تحميل زائد على الطوابق في أجزاء هيكلية أخرى من العقار.
- أية عمليات تتطلب تركيب ماكينات من شأنها أن تسبب ضوضاء أو ذبذبات زائدة عن الحد، أو من شأنها أن تحدث أضرار أو تسبب إزعاج.
- أية عمليات من شأنها أن تحجب الأفق أمام النوافذ أو مصادر الضوء.
- أية مخاطر بيئية أخرى

ملاحظة:

تُعد حماية الأوضاع البيئية القائمة بمثابة أحد الأهداف الرئيسية لوزارة الصناعة والتجارة والسياحة. وبالإضافة إلى الالتزام بالاشتراطات المحلية أو اشتراطات جهاز شؤون البيئة ذات الصلة (الحالية والمستقبلية)، ينبغي أن تتجنب أعمال التطوير إحداث أي إزعاج لملاك الأراضي وشاغلي القطع المجاورة (سواء الصناعية، أو التجارية، أو السكنية). ومن بين الاشتراطات اللازمة للموافقة على منح الإيجار وجوب الالتزام الدائم بجميع الاشتراطات القانونية الخاصة بالحماية البيئية.

### ١٠. الصيانة

تتحمل إدارة تطوير المناطق الصناعية أو هيئات الخدمات العامة المعنية المسؤولية عن صيانة جميع «المساحات العامة» بما في ذلك الطرق العامة، ومرافق الإنارة العامة، والمساحات الخضراء المفتوحة، وتوفير الأمن. وفي حال احتساب تلك النفقات على إدارة عمليات المناطق الصناعية، فسوف يتم تحميلها على المستأجرين في صورة رسوم خدمة يتم حسابها بالنسبة والتناسب.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

يتحمل شاغلي المواقع المسؤولة عن الصيانة العامة والمحافظة على مظهر المواقع الخاصة بهم. وتشمل متطلبات الصيانة ما يلي:

- مكافحة الحشرات والحشائش الضارة
  - الحفاظ على نظافة عناصر التنسيق الجمالي الإنشائية وخلوها من تكاثر الطحالب ونحوها.
  - الحفاظ على ممرات المشاة والمساحات المعبدة وحمايتها من نمو الحشائش.
  - إصلاح أية أضرار تلحق الطرق، أو مواقف السيارات، أو المساحات الخضراء، أو السمات العامة للمواقع نتيجة أنشطة الملاك، أو المستأجرين، أو شاغلي القطع، أو نتيجة الأنشطة التي يقوم بها المقاولين الرئيسيين أو الفرعيين التابعين لهم أو الزوار القادمين إليهم.
  - الإزالة الفورية لجميع المخلفات والقمامة.
  - صيانة وسائل الإنارة واللافتات الخارجية.
  - صيانة جميع الأسطح الخارجية وأعمال الطلاء، وإصلاح جميع الأضرار التي تلحق بالشكل الخارجي للمبنى.
- في حالة عدم إجراء أعمال الصيانة اللازمة لقطعة/مبنى على النحو المرضي، يجوز لإدارة عمليات المناطق الصناعية الترتيب لإجراء أعمال الصيانة الملائمة واستعادة التكاليف ذات الصلة من المستأجر المخالف.

### ١١. مياه الصرف

تطبق الاشتراطات التالية على تصريف مياه الصرف:

- إذا كانت أنشطة الشركة ينتج عنها مياه صرف، يجب تصريف مياه الصرف الصناعي في مواسير الصرف.
- يجب على الشركة الالتزام بالاشتراطات المنصوص عليها في الرخصة المحلية لتصريف مياه الصرف، إذا كانت الشركة تحمل ذلك الترخيص.
- يُحظر صرف المواد التي تشكل خطر على عمليات التشغيل، وإجراءات صيانة وتطهير مواسير الصرف، وأعمال المعالجة.
- يجب على الشركة الالتزام بالرخصة الصادرة من هيئة الشؤون البيئية، حيثما يكون ذلك منطبقاً.

### ١٢. المخلفات

تسري الأحكام التالية على سبل التخلص من المخلفات:

- يُحظر التخلص من المخلفات بواسطة حرقها في الهواء الطلق.
- يجب تجميع كل المخلفات والمنتجات الثانوية وتخزينها في مكان (أماكن) تخزين مُحكمة ومخصصة لذلك قبل التخلص منها نهائياً.
- يُفضل تجميع المخلفات بغرض إعادة تدويرها/استخدامها متى كان ذلك ممكناً.
- يجب التخلص من المخلفات غير القابلة لإعادة الاستخدام بنقلها إلى موقع دفن النفايات الذي تديره أو ترخصه البلدية المحلية أو أية هيئة أخرى مختصة.
- يجب التخلص من أية مخلفات كيميائية سامة وفق الاشتراطات القانونية المحلية. ويجب إمساك سجل يضم جميع أنواع تلك النفايات، وكمياتها، وتواريخ وطريقة التخلص منها.
- يجب التخلص من جميع المخلفات على النحو الملائم والمقبول لدى هيئة التخطيط/الصرف الصحي المعنية.



## اشتراطات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة إدارة عمليات المناطق الصناعية

### ١٣. الانبعاثات الجوية

- يجب تشغيل وحدات معالجة أو تسخين الوقود السائل و/أو الصلب بطريقة خالية من الدخان وفق لوائح منع تلوث الغلاف الجوي.
- يحظر تصاعد أو رصد أي روائح كريهة ناتجة عن عمليات تشغيل المنشأة خارج حدود الموقع.
- الملوثات المنقولة بالهواء داخل المباني يجب الإبقاء عليها أقل من الحد الأدنى لدرجة التركيز المسموح بها.
- يجب على الشركة الالتزام بالأحكام الواردة في الرخصة المحلية الصادرة بشأن الانبعاثات الجوية. ويجب على الشركة الالتزام بجميع ما جاء في الرخصة ذات الصلة الصادرة من جهاز حماية البيئة، متى كان ذلك منطبقاً.

### ١٤. تخزين الكميات الكبيرة

- جميع صهاريج الوقود الموجودة فوق سطح الأرض يجب وضعها في مخزن مخصص لذلك ومحاط بجدران مانعة ومصممة على نحو ملائم على أن يكون بالمخزن قاعدة محكمة مانعة للتسرب توضع فوقها الصهاريج؛ ويجب أن تكون مواضع الشحن والتفريغ داخل حدود المخزن المحاط بالجدران.
- وبالمثل، صهاريج المواد الكيميائية / المواد المذابة الموجودة فوق سطح الأرض يجب وضعها في مخزن مخصص لذلك ومحاط بجدران مانعة ومصممة على نحو ملائم على أن يكون بالمخزن قاعدة محكمة مانعة للتسرب توضع فوقها الصهاريج؛ ويجب أن تكون مواضع الشحن والتفريغ داخل حدود المخزن المحاط بالجدران.
- يجب تخزين براميل المواد الكيميائية/الزيوت و/أو المواد المذابة في مساحات تخزين آمنة ومصممة خصيصاً لهذا الغرض. ويجب إحاطة مساحات التخزين بجدران مانعة أو بخلاف ذلك تصميمها بحيث لا يمكن أن تتسبب في تلوث المياه السطحية والجوفية نتيجة أي تسريبات.
- صهاريج تخزين الغاز النفطي المسال، إن وجدت، تتطلب وجود مسافة آمان كافية بينهما وبين العقار لأغراض تخزين الغاز النفطي المسال في منشآت ثابتة.

### ١٥. الضوضاء

- يجب على الشركة الالتزام باللوائح المطبقة بما يتوافق مع التشريعات واللوائح البحرينية ذات الصلة.

### ١٦. إتمام البناء

- يجب إخطار إدارة عمليات المناطق الصناعية قبل أن يغادر المقاول التابع لمطور القطعة ذات الصلة موقع أعمال التطوير.
- سوف يقوم المهندس التابع لإدارة عمليات المناطق الصناعية بزيارة المنشأة للتحقق من رسومات البناء قبل إصدار شهادة عدم الممانعة.
- في غضون ٢٨ يوماً من إتمام الأعمال، يجب على مطوري القطع ذات الصلة موافاة إدارة عمليات المناطق الصناعية بعدد ٢ نسخة ورقية من الرسومات التنفيذية حسب الوضع النهائي as-built drawings بمقياس لا يقل عن ١:١٠٠ إلى جانب نسخة إلكترونية منها باستخدام CAD Format.