



جمهوری اسلامی ایران

وزارت صنعت، معدن و تجارت
سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

ضوابط ساخت و ساز
واحدهای صنعتی در شرک ها / نواحی صنعتی و
مناطق ویژه اقتصادی

بند

۱۳۹۷/۱۲/۲۷

هیات مدیره
سازمان صنایع کوچک و
شهرکهای صنعتی ایران

امیران

محمد

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

مقدمه:

ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدهای صنعتی در سطح شهرکها /نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به منظور دستیابی به توسعه متوازن کالبدی و همچنین احصا و بکارگیری استانداردهای مورد نیاز حائز اهمیت می باشد. قدمت ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی با ایجاد اولین شهرک های صنعتی در سطح کشور برابری می کند. از آنجایی که پویایی از اصول غیر قابل انکار هر پدیده زنده محسوب می گردد لذا شهرک / ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی به عنوان یک پدیده زنده مستقر در فضای ملی از این امر مستثنی نبوده و ضرورت بازنگری بر ضوابط حاکم بر نحوه ساخت و ساز واحدهای صنعتی امری بدیهی تلقی می گردد. بدین منظور بازنگری ضوابط مذکور در دستور کار معاونت فنی سازمان قرار گرفت و نهایتا پس از طرح در هیات مدیره سازمان به تصویب رسید.

ضوابط موصوف در راستای تحقق منویات مندرج در ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران تهیه گردیده است.

هدف:

هدف اصلی از تهیه ضوابط و مقررات ساخت و ساز، تدوین ضوابطی در راستای ایجاد هماهنگی و یکنواختی در اجرای طرح های مربوط به داخل قطعات تفکیکی با در نظر گرفتن نیازهای واقعی صاحبان صنعت و پرهیز از به کارگیری طرح های سلیقه ای و همسان سازی طرح ها می باشد، بطوریکه این ضوابط بتواند، بعنوان یک مبنای مشترک و ملی برای احداث بنا (متناسب و مرتبط با مصارف و کاربریهای صنعتی) در شهرک ها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی و با در نظر گرفتن کلیه موارد فنی جهت بهره برداری صاحبان صنایع در شهرکها/ نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی مد نظر قرار گیرد.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular official stamp of the 'Iranian Industrial Parks and Townships Organization' (سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران). The stamp includes the text 'هیات مدیره' (Board of Directors) and 'سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران' (Iranian Industrial Parks and Townships Organization). The date '۱۳۹۷/۱۱/۲۷' (1397/11/27) is also visible within the stamp.

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	پیوست: ندارد
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	تاریخ تجدید نظر:-

دامنه شمول:

واحدهای صنعتی مستقر (طرف قرارداد) در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی می باشد.

شرح وظایف:

شرکت استانی بر اساس درخواست متقاضی اقدام به بررسی نقشه ها به لحاظ تطبیق با ضوابط ساخت و ساز برای صدور مجوز احداث بنا، نظارت بر ضوابط ساخت و ساز و در صورت رعایت آن اقدام به صدور گواهی پایان کار می نمایند.

ساز و کار اجرایی و فرآیند انجام کار:

فصل اول: تعاریف

ضوابط ساخت و ساز در قطعات: مجموعه مقرراتی که چگونگی و نحوه ساخت و ساز در قطعات را تبیین می کند. مقررات وضع شده در راستای سیاستها و تصمیمات متخذه در جهت احداث قطعات می باشد. اجرای این سیاستها منجر به یکسان سازی سیمای بصری در شهرک/ناحیه صنعتی در گستره فضای ملی می گردد. سطح احداث: مساحتی از قطعه زمین تخصیصی که پس از رعایت کلیه الزامات مندرج در ضوابط ساخت و ساز قابلیت ساخت و ساز در آن وجود دارد.

زیربنا: مجموع مساحت کف های دارای سقف هر طبقه که شامل تمام ساختمانهای صنعتی، اداری، نگهبانی - سرایداری، انبار و تأسیساتی خواهد بود و به متر مربع بیان می شود.

سطح اشغال: نسبت سطوح احداث شده در همکف به مساحت کل زمین که به صورت درصد بیان می گردد.

بر جلو: ضلعی از قطعه زمین است که در جوار خیابان دسترسی قرار گرفته است.

بر جانبی: ضلعی از قطعه زمین است که در طرفین قطعه زمین واقع شده است.

بر پشت: ضلعی از قطعه زمین است که در مقابل بر جلو قطعه زمین واقع شده است.

حریم: حداقل فاصله فیما بین مستحدثات مصرح در این ضوابط را حریم می نامند.

۲

بزرگ

هیات مدیره
سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

۱۳۹۷ / ۱۲ / ۲۷

محمد احمدی

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

مجوز احداث بنا: مجوزی است که متقاضی قبل از هرگونه عملیات ساخت و ساز ملزم به اخذ آن از شرکت استانی می باشد. این مجوز می بایست بر اساس نقشه هایی که وفق ضوابط ساخت و ساز تهیه و به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد، صادر گردد (برابر با مجوز احداث ساختمان وفق ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران).

گواهی ساخت و ساز: گواهی است که براساس تطبیق پیشرفت فیزیکی وضع موجود با مجوز احداث بنای واحد صنعتی توسط شرکت استانی صادر می گردد.

گواهی پایان کار: گواهی است که به درخواست متقاضی پس از تکمیل عملیات ساخت و ساز و مطابقت با نقشه های مصوب و مجوز احداث بنا توسط شرکت استانی صادر می گردد (برابر با گواهی پایان ساختمان وفق ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران).

فصل دوم: مجوز احداث بنا، ضوابط طراحی، اجرا و نظارت

۱-۲- انجام هرگونه عملیات اجرایی در واحدهای صنعتی مستلزم دریافت مجوز احداث بنا (بر اساس مفاد دفترچه قرارداد) از شرکت استانی بوده و طرف قرارداد ملزم به رعایت کلیه ضوابط مربوط به ساخت و ساز واحدها و رعایت مقررات ملی ساختمان و قوانین کار می باشد.

تبصره: حسب نوع تولید رعایت سایر الزامات دستگاههای ذیربط در فرآیند طراحی و ساخت واحدها الزامی بوده و مسئولیت عدم رعایت متوجه طرف قرارداد می باشد.

۲-۲- جهت انجام خدمات طراحی، محاسبه و نظارت در خصوص عملیات اجرایی و اخذ تأییدیه آنها، طرف قرارداد مکلف است مطابق ضوابط و مقررات مربوطه از خدمات مهندسی اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح استفاده نماید.

۳-۲- در صورت نیاز به هرگونه تغییر در نقشه های تأیید شده طرف قرارداد مکلف است نقشه های اصلاحی را با رعایت مفاد بند ۲-۲ به شرکت استانی ارائه نماید.

تأییدیه

۱۳۹۷/۱۲/۲۷

هیات مدیره

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	پیوست: ندارد
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	تاریخ تجدید نظر:-

۲-۴- نظارت ناظر نافی مسئولیت طرف قرارداد نمی باشد و در صورت عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز، تبعات و مسئولیت ناشی از آن متوجه طرف قرارداد نیز می باشد.

۲-۵- طرف قرارداد مکلف است برای شروع اقدامات اجرایی با مهندس ناظر هماهنگی لازم را بعمل آورد.

۲-۶- مهندس ناظر مکلف است وفق مقررات و ضوابط از لحاظ انطباق ساخت و ساز با مجوز احداث بنا و نقشه های مصوب، کنترل های لازم را بعمل آورده و گزارش های مرحله ای را به شرکت استانی در مهلت مقرر ارایه و در پایان کار مراتب را گواهی نماید.

۲-۷- مهندس ناظر در صورت مشاهده هرگونه عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز ملزم به ارائه گزارش به شرکت استانی بوده و در صورت عدم اعلام آن، شرکت استانی می تواند مراتب را جهت اتخاذ تصمیم به مراجع ذیصلاح اعلام نماید.

۲-۸- در صورت بروز هرگونه عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز در مراحل ساخت و ساز نمایندگان شرکت استانی در راستای نظارت بر ساخت و ساز واحدها می تواند مانع ادامه عملیات اجرایی شوند.

فصل سوم: زیر بنا

۳-۱- حداکثر زیربنای ساختمان نگهبانی - سرایداری ۸۰ مترمربع و فقط در یک طبقه می باشد که در قطعات بالای ۲۰۰۰۰ مترمربع، زیربنای آن مطابق طرح مصوب تا ۱۲۰ مترمربع، می تواند افزایش یابد.
تبصره: در صورت صدور مجوز ورودی دیگر برای واحد صنعتی توسط معاونت فنی شرکت استانی احداث ساختمان نگهبانی - سرایداری دیگر بلامانع می باشد.

۳-۲- متناسب با نوع تولید واحد، سطوح تجهیزات و تاسیسات خطوط تولید روباز (به استثنای پایپینگها)، انبار روباز و سایت روباز و تصفیه خانه های فاضلاب می تواند به عنوان بخشی از زیربنای همکف (جهت محاسبه سطح اشغال) لحاظ گردد (در قالب فصل دوازدهم).

تأیید شد
۱۳۹۷ / ۱۲ / ۲۷
هیات مدیره
سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

فصل چهارم: سطح اشغال

۴-۱- سطح اشغال قطعات صنعتی در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تقاضا محور حداقل ۴۰ درصد و در سایر شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی حداقل ۳۵ درصد منظور می گردد.

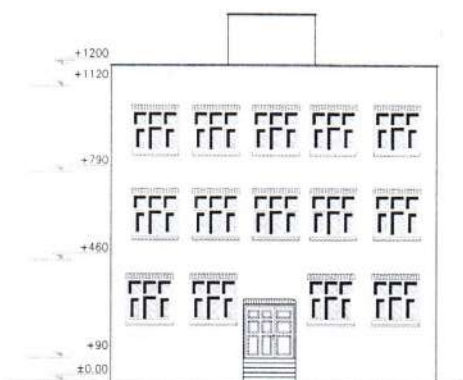
۴-۲- سطح اشغال شامل مجموع سطوح ساختمان های تولیدی، اداری، نگهبانی - سرایداری، پست برق، پست گاز، انبار مسقف، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه ها و مفاد بند ۳-۲ می باشد.

۴-۳- میزان سطح اشغال فضای سبز ۱۰ درصد می باشد. وفق ماده ۱۵ قانون هوای پاک، فضای سبز بایستی مشجر و با غرس درختان مناسب منطقه (با در نظر گرفتن صرفه جوئی در مصرف آب و سازگاری با اقلیم) صورت پذیرد.

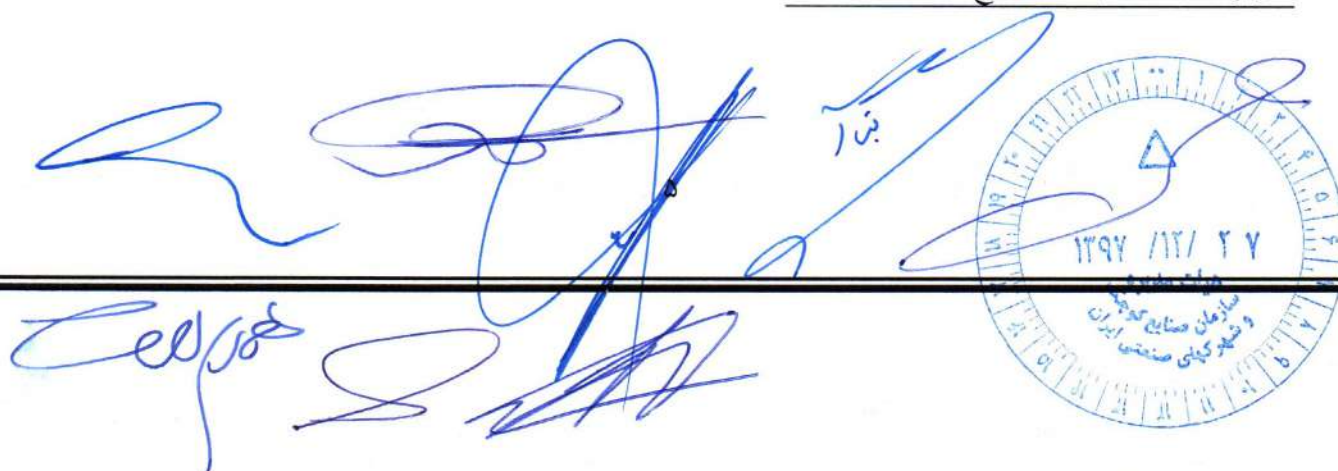
۴-۴- در صورت درخواست ایجاد پارکینگ توسط طرف قرارداد، استاندارد پارکینگ مسقف برای هر سواری ۱۵ متر مربع می باشد. قطعات تا ۱۰۰۰ متر مربع می تواند نسبت به تامین ۲ واحد پارکینگ و برای قطعات بیش از ۱۰۰۰ متر مربع به ازای هر ۱۰۰۰ متر مربع مازاد بر آن یک واحد پارکینگ اضافه گردد.

فصل پنجم: ارتفاع و طبقات

۵-۱- حداکثر تعداد طبقات ساختمان اداری ۳ طبقه (۱۲ متر بدون احتساب خرپشته) می باشد.



تصویر شماره ۱- طبقات و ارتفاع در ساختمان اداری



عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	پیوست: ندارد
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	تاریخ تجدید نظر:-

۵-۲- ساختمان نگهبانی - سرایداری فقط در یک طبقه با حداکثر ارتفاع $3/5$ + متر (بدون احتساب جان پناه) می باشد.

ساخت هرگونه پیش آمدگی (طره) از سمت معابر ممنوع می باشد.



تصویر شماره ۲- طبقات و ارتفاع در ساختمان نگهبانی - سرایداری

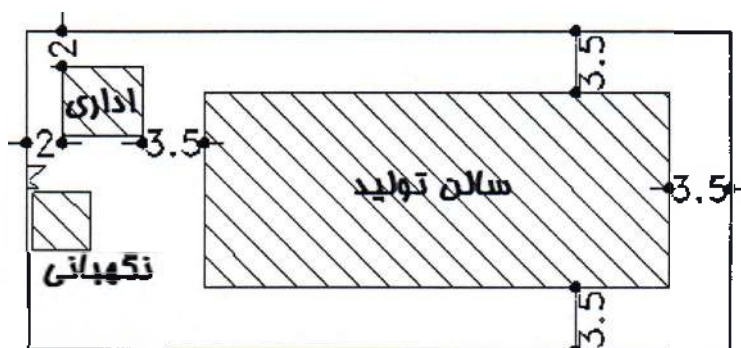
۵-۳- ارتفاع و طبقات ساختمانها، تاسیسات، دود کش و کلیه مستحدثاتی که ارتفاع آنها بالاتر از ۲۰ متر می باشد و در نزدیکی و مجاورت با فرودگاه، مراکز نظامی، انتظامی، امنیتی، تاسیسات دارای حریم و غیره واقع گردیده است علاوه بر رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای صنعتی، مشمول رعایت ضوابط و مقررات ارگانهای ذیربط می گردد و طرف قرارداد ملزم به اخذ مجوز از ارگانهای مربوطه و رعایت کلیه ضوابط و مقررات ابلاغی در طراحی، اجرا و بهره برداری می باشد.

فصل ششم: حرایم

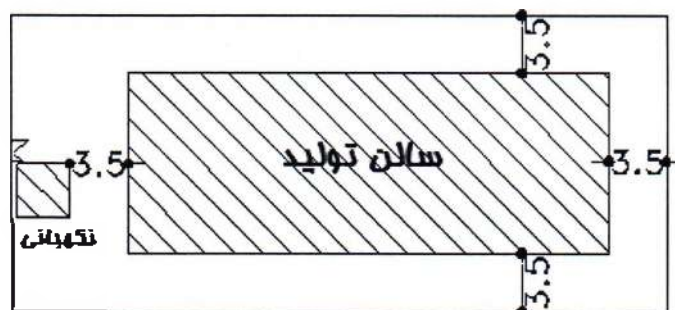
۶-۱- در مورد زمین های صنعتی تا ۱۰۰۰ مترمربع حداقل حریم برهای جانبی و پشت $3/5$ متر از ساختمان های تولیدی، انبار مقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه ها و حداقل حریم بر جلو با مستحدثات $3/5$ متر می باشد.



عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	پیوست: ندارد
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	تاریخ تجدید نظر:-

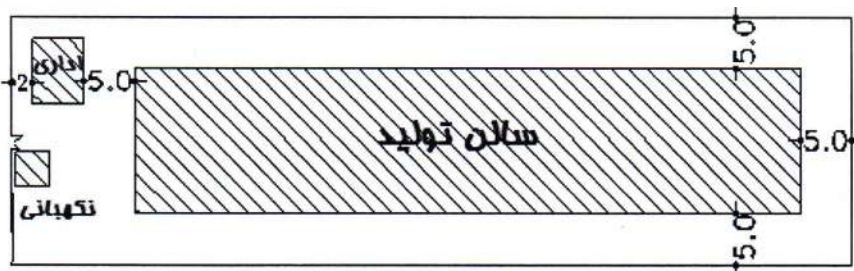


تصویر شماره ۳- وضعیت حریم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در خارج از ساختمان تولید



تصویر شماره ۴- وضعیت حریم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در داخل ساختمان تولید

۶-۲- در مورد زمینهای صنعتی بالای ۱۰۰۰ مترمربع حداقل حریم برهای جانبی و پشت ۵ متر از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه ها و حداقل حریم بر جلو با مستحدثات ۵ متر می باشد.



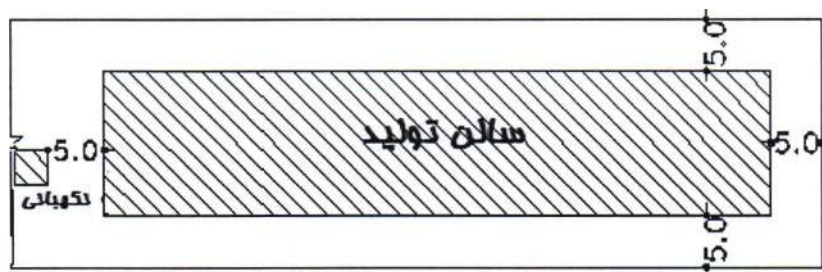
تصویر شماره ۵- وضعیت حریم در اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در خارج از ساختمان تولید

7

۱۳۹۷ / ۱۲ / ۲۷

هیات مدیره
سازمان صنایع کوچک
و شهرکهای صنعتی ایران

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-



تصویر شماره ۶- وضعیت حریم در اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در داخل ساختمان تولید

۶-۳- ساختمان اداری با فاصله حداقل دو متر از برها احداث می شود و رعایت حریم از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی و تصفیه خانه ها برای زمینهای تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳/۵ متر و بالای ۱۰۰۰ متر مربع ۵ متر الزامی می باشد.

تبصره: در صورت وجود پیش آمدگی در ساختمان اداری فاصله فی ما بین سالن تولید، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی و تصفیه خانه ها تا پیش آمدگی ساختمان اداری مبنای محاسبه حریم می باشد. (مشروط به اینکه ارتفاع پیش آمدگی تا کف تمام شده کمتر از ۵/۳۰ متر باشد)

۶-۴- ساختمان نگهبانی - سرایداری، پارکینگ و نیز فضاهایی از قبیل برق اضطراری و یا مشابه می توانند فقط در قسمت جلوی قطعه زمین و بدون رعایت حریم واقع گردد. فاصله مستحدثات مذکور از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی و پیش تصفیه ها برای زمینهای تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳/۵ متر و بالای ۱۰۰۰ متر مربع ۵ متر الزامی می باشد.

حریم ساختمان نگهبانی - سرایداری از برهای جانبی ۲ متر می باشد.

تبصره ۱: در صورت وجود پیش آمدگی در مستحدثات فوق الذکر فاصله فی ما بین از پیش آمدگی مبنای محاسبه حریم می باشد.

تبصره ۲: پست گاز و برق با رعایت ضوابط ارگان های مربوطه، می توانند بدون رعایت حریم برجلو احداث شوند.

تبصره ۳: در قطعات بزرگ (قطعات با بر جلو و بر جانبی غیر متعارف)، قطعات نامناسب از نظر شکل هندسی؛ فاصله منتهی الی ساختمان نگهبانی - سرایداری و اداری از سالن تولید، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا

۸

بدر

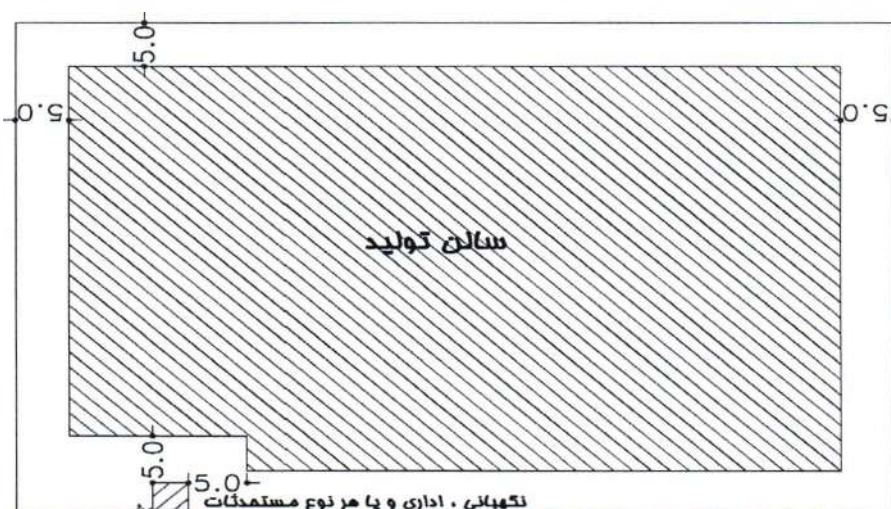
۱۳۹۷ / ۱۲ / ۲۷

هیات مدیره
سازمان صنایع کوچک و
شهرکهای صنعتی ایران

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

زمینی و تصفیه خانه ها برای اراضی تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳/۵ متر و اراضی ۱۰۰۰ متر مربع به بالا ۵ متر می باشد و در سایر قسمتها (به شرط عدم وجود مستحدثات) تنها رعایت حریم تا دیوار بر جلو الزامی است.

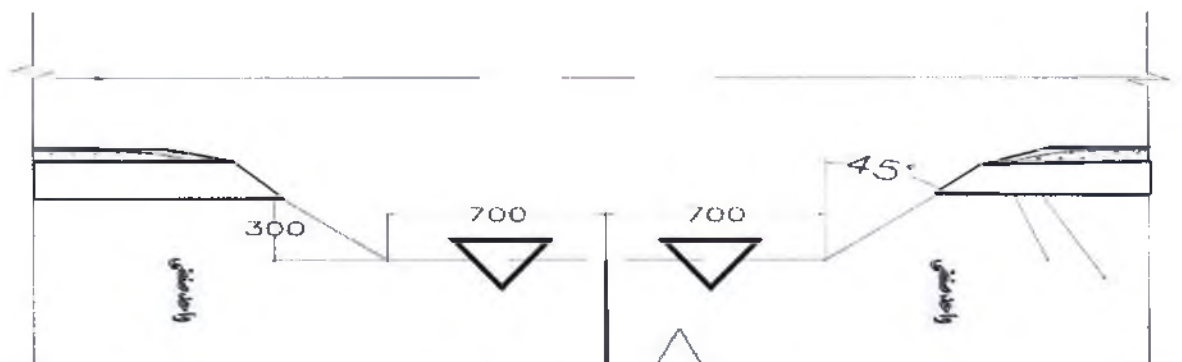
تبصره ۴: احداث سپتیک فاضلاب و مخازن آب در حریم، در صورتیکه سطح تمام شده پوشش آنها هم سطح محوطه باشد و با لحاظ اصول فنی و ایمنی بلامانع است. لیکن محل سازه سپتیک و یا منبع بایستی از سایر کاربریهای مجاور قابل تمیز بوده و حدود آن مشخص گردد.



۵-۶- واحدهای صنعتی که دسترسی آنها از معابر با عرض ۲۰ متر و کمتر تامین می گردد می تواند جهت تسهیل در عبور و مرور در صورت درخواست نسبت به عقب نشینی بر جلو حداکثر تا ۳ متر با زاویه ۴۵ درجه (مطابق شکل زیر) در صورت تایید معاونت فنی شرکت استانی اقدام نماید.

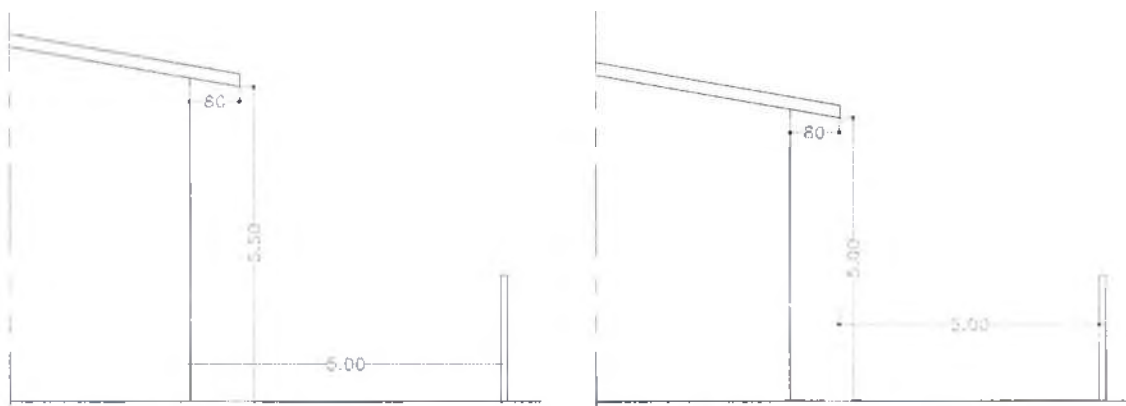
Handwritten signatures and a circular official stamp are present at the bottom of the page. The stamp contains the text: 'هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران' (Board of Directors of the Small Industries and Industrial Parks Organization of Iran) and the date '۱۳۹۷ / ۱۲ / ۲۷' (1397 / 12 / 27). There are also handwritten signatures and initials, including one that appears to say 'بندک' (Bendak).

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	تصویب کننده: هیأت مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	پیوست: ندارد
مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	تاریخ تجدید نظر:-



تصویر شماره ۷- دیتایل درب ورودی

۶-۶- حداکثر میزان مجاز پیش آمدگی آبچکان سالن تولید و انبار به داخل حریم ۸۰ سانتی متر مشروط به رعایت حداقل ارتفاع ۵/۵۰ متر از انتهای پیش آمدگی بر جانب تا کف تمام شده بلامانع می باشد. در صورت عدم رعایت حداقل ارتفاع ۵/۵۰ متر رعایت حریم جانبی با محاسبه ابتدای (سر) پیش آمدگی تا داخل بر جانبی الزامی است.



تصویر شماره ۸- حداکثر میزان مجاز پیش آمدگی آبچکان سالن تولید و انبار به داخل حریم

۱۰

نیز

۱۳۹۷/۱۱/۲۷

هیأت مدیره

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیأت مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

۶-۷- اجرای سکو با رعایت حرایم بلامانع می باشد. محاسبه حریم از لبه سکو تا بر داخلی صورت می پذیرد.
۶-۸- ایجاد هرگونه فضای سبز در حرایم ممنوع می باشد. (فاصله فی ما بین فضای سبز تا سائنها برای زمین های زیر ۱۰۰۰ متر؛ ۳/۵ متر و زمین های بالای ۱۰۰۰ متر؛ ۵ متر می باشد)

فصل هفتم: الگوی دیوار، ورودی و نما

۷-۱- دیوارهای بره های پشت و جانی بین قطعات می بایست مطابق با حدود و مختصات تحویلی از مصالح بنایی به صورت توپر به ارتفاع ۲ متر اجرا می شود. دیوارهای مجاور معابر باید به صورت مشبک به ارتفاع ۲ متر شامل ۸۰ سانتی متر مصالح بنایی و ۱۲۰ سانتی متر مابقی به صورت مشبک و نمای دیوارهای مشرف به گذر براساس طرح مصوب شرکت استانی به ترتیبی که داخل واحد قابل رویت باشد اجرا شود.
تبصره: در صورت اختلاف سطح زمین واحد صنعتی با گذر همجوار به تشخیص شرکت استانی ارتفاع دیوار متناسب با شیب گذر اجرا گردد

۷-۲- در مواردی که قطعه زمین در محل تقاطع قرار گرفته باشد، گوشه برهائی از زمین که در تقاطع قرار می گیرد می بایستی مطابق نقشه تفکیکی و ضوابط مربوطه به صورت پخ یا قوس ساخته شود و نصب درب ورودی واحد صنعتی در پخ یا قوس مجاز نمی باشد.

۷-۳- جهت رعایت فضای بصری همگون، نمای واحدهای صنعتی می بایست به تایید معاونت فنی شرکت استانی برسد.

فصل هشتم: معابر و بخشهای عمومی

۸-۱- هرگونه دخل و تصرف و ساخت و ساز خارج از محدوده واگذاری و تعرض به مشاعات عمومی و زمینهای مجاور ممنوع می باشد.

تبصره ۱: برای حفاری پیاده رو یا خیابان به منظور نصب کلیه انشعابات، کابل کشی، لوله گذاری و یا نظایر آن طرف قرارداد ملزم به دریافت مجوز کتبی از شرکت استانی / شرکت خدماتی و هماهنگی با ارگانهای ذیربط (شرکتهای گاز، مخابرات، آب، توزیع برق و غیره) و بهره بردار شبکه جمع آوری و تصفیه خانه فاضلاب شهرک/ ناحیه می باشد و انجام عملیات مطابق ضوابط و مقررات توسط افراد یا شرکتهای ذیصلاح و با نظارت

Handwritten signatures and a circular official stamp of the Industrial Organization of Iran are present at the bottom of the page.

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

ارگان مربوطه بایستی انجام گردد. بدیهی است جبران کلیه هزینه های ترمیم و بازسازی مستحقات و زیرساخت های شهرک به عهده طرف قرارداد می باشد.

تبصره ۲: استفاده از معابر عمومی اعم از خیابانها و پیاده رو به منظور پارکینگ، انبار، باسکول و احداث رمپ ممنوع می باشد و طرف قرارداد موظف است متناسب با میزان تردد وسایط نقلیه سبک و سنگین، در داخل واحد خود شرایط ورود، خروج، پارک و توقف آنها را ضمن رعایت ضوابط و مقررات مربوطه فراهم نماید.

۸-۲- اجرای پل ورودی مقابل درب واحد صنعتی با هماهنگی شرکت استانی بعهدہ واحد صنعتی می باشد.

فصل نهم: ایمن سازی (ایمنی)

۹-۱- متقاضی می بایست نسبت به رعایت مفاد این فصل تعهد ارائه نماید.

۹-۲- رعایت کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان در ارتباط با موضوع ایمنی و سایر قوانین و مقررات مربوطه توسط طرف قرارداد الزامی بوده و لازم است طرف قرارداد در این خصوص قبل از صدور پایان کار؛ تاییدیه های لازم را از مراجع ذیصلاح اخذ نماید. ضمناً رعایت مفاد ماده ۸۷ قانون کار جمهوری اسلامی ایران موضوع رعایت ملاحظات امور حفاظت فنی و بهداشت کار و اخذ تاییدیه های مربوطه بر عهده طرف قرارداد می باشد.

۹-۳- واحد صنعتی در زمان ساخت و ساز ضمن رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوطه، اعم از مواد ۸۸ الی ۹۵ قانون کار و آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی (موضوع مصوبات شورای عالی حفاظت فنی و بهداشت کار)، ملزم به معرفی ناظر ایمنی جهت نظارت بر ملاحظات ایمنی ساخت و ساز به شرکت شهرکهای صنعتی می باشد.

فصل دهم: ضوابط و مقررات محیط زیستی

۱۰-۱- متقاضی می بایست نسبت به رعایت مفاد این فصل تعهد ارائه نماید.

۱۰-۲- واحدهای دارای آلودگی بو، گرد و غبار، گاز و بخارات سمی بیش از میزان حدود مجاز صادره از سازمان حفاظت محیط زیست ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و کنترل و تصفیه آلودگی هوای ایجاد شده هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند.

۱۳

بنابر این

هیات مدیره
سازمان صنایع کوچک و
شهرکهای صنعتی ایران

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی	پیوست: ندارد
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تاریخ تجدید نظر:-
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	

۱۰-۳- پسماند و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی، لجن مازاد ناشی از سیستم پیش تصفیه و پسماند صنعتی و ویژه ناشی از فرآیند تبدیل و تولید بر اساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست (طبق مفاد قانون مدیریت پسماند و آئین نامه اجرایی آن) میبایستی توسط طرف قرارداد به محل های مجاز مورد تایید سازمان حفاظت محیط زیست منتقل و مفاد قانون مدیریت پسماند در مورد آن رعایت شود. لذا ارائه برنامه عملیاتی مربوط به طرح خوداظهاری توسط واحد صنعتی قبل از صدور پایانکار الزامی می باشد.

۱۰-۴- نگهداری، سوزاندن و تخلیه هرگونه پسماند ویژه، صنعتی، عادی، خانگی، نخاله و غیره در داخل قطعات واگذار شده، تفکیکی و مشاعات ممنوع و واحد ملزم است نسبت به حمل و تخلیه در محلهای مجاز و مشخص شده با رعایت کلیه ضوابط، استانداردها و اصول مربوطه (قانون مدیریت پسماند و آئین نامه های اجرایی آن و غیره) اقدام نماید.

۱۰-۵- هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب شهرک مجاز نبوده و رواناب سطحی حاصل از بارندگی و شستشوی محوطه خارجی قطعه زمین می بایست توسط لوله و یا احداث کانیو به کانال ها و کانیو های شبکه جمع آوری و تخلیه آبهای سطحی شهرک منتقل گردد. ضمناً تخلیه فاضلاب و پساب بهداشتی و صنعتی به شبکه هدایت آبهای سطحی شهرک ممنوع می باشد.

۱۰-۶- رقوم خروجی فاضلاب باید به گونه ای طراحی گردد که به صورت ثقلی و با شیب استاندارد به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک تخلیه شود لذا لازم است رقوم کف قطعه زمین بالاتر از معابر واقع گردد. اگر شیب قطعه زمین معکوس و به طرف پشت قطعه باشد طرف قرارداد ملزم به پیش بینی و اجرای تمهیداتی از قبیل کرسی چینی و بالا آوردن کف قطعه زمین و یا ملزم به پیش بینی پمپاژ و غیره با رعایت ضوابط مربوطه می باشد.

۱۰-۷- در شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی داری تصفیه خانه در حال بهره برداری، تمامی واحدهای دارای فاضلاب با کیفیت خروجی بیشتر از محدوده تعیین شده در ضmann دفترچه قرارداد (اطلاعات جدول شماره ۱) ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای طرح کنترل آلودگی (احداث پیش تصفیه) هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند. بدیهی است بررسی شرکت استانی حقی را برای ایشان ایجاد نکرده و مسئولیت سیستم کنترل آلودگی، با طرف قرارداد می باشد و شرکت استانی از

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

پذیرش پساب جهت تخلیه به شبکه جمع آوری شهرک، تا حصول عملکرد مناسب سیستم پیش تصفیه واحد امتناع خواهد نمود.

تبصره ۱: طرح کنترل آلودگی موضوع بند ۱۰-۷ شامل خلاصه گزارش یا طرحی است که بطور اجمال نکات مهم ذیل باید در آن ارائه شود:

- کمیت و کیفیت فاضلاب تولیدی
- فرآیند مورد نظر جهت کنترل آلودگی ها
- موقعیت و متراژ زمین محل احداث طرح کنترل آلودگی
- نقشه های P & ID و PFD و سایت پلان طرح
- دستورالعمل بهره برداری بهینه از سیستم

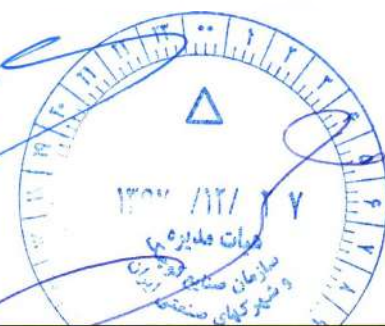
تبصره ۲: طرف قرارداد برای جابجایی و خشک نمودن لجن مازاد سیستم پیش تصفیه خود، با هماهنگی اداره کل حفاظت محیط زیست می بایستی اقدام نماید.

تبصره ۳: نصب لوله کنار گذر یا By Pass برای این دسته از واحدها ممنوع است.

تبصره ۴: تا زمان احداث و بهره برداری از تصفیه خانه فاضلاب شهرک/ناحیه صنعتی و در موارد خاص احداث مدول های توسعه تصفیه خانه شهرک، فاضلاب تولیدی می بایستی مطابق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست راساً توسط واحد صنعتی دفع شود.

۸-۱۰- در شهرکها و نواحی صنعتی دارای تصفیه خانه فاضلاب در حال بهره برداری، صدور مجوز ساخت و ساز توسعه و پایان کار منوط به اتصال واحد صنعتی به تصفیه خانه فاضلاب میباشد.

۹-۱۰- واحدهای دارای تصفیه خانه مستقل که راساً اقدام به تخلیه پساب تصفیه شده خود به منابع پذیرنده می نمایند ملزم به رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای محیط زیست برای تخلیه پساب به همان منابع پذیرنده می باشند.



عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

جدول شماره ۱- مقادیر مجاز آلاینده ها در فاضلاب واحد صنعتی هنگام تخلیه به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک

پارامتر	مقدار	واحد
COD	۲۰۰۰	میلیگرم در لیتر
BOD ₅	۱۰۰۰	میلیگرم در لیتر
PH	۶/۵-۸/۵	---
چربی و روغن	۵۰	میلیگرم در لیتر
سولفات ها	۴۰۰	میلیگرم در لیتر
مواد معلق (TSS)	۳۰۰	میلیگرم در لیتر
درجه حرارت	۴۵	درجه سانتیگراد
کلیه موادی که باعث رسوب فاضلاب در شبکه می شوند و سایر پارامترهایی که در این جدول نیامده و در استانداردهای سازمان محیط زیست موجود می باشد	در حد استاندارد سازمان محیط زیست برای آبیاری و کشاورزی	میلیگرم در لیتر
TDS	۳۰۰۰	میلیگرم در لیتر
مواد سمی با منشاء آلی و غیر آلی	Null	میلیگرم در لیتر
فلزات سنگین	مطابق استاندارد خروجی فاضلاب برای مصارف آبیاری و کشاورزی	میلیگرم در لیتر

فصل یازدهم: مجوز احداث بنا/گواهی ساخت و ساز/گواهی پایانکار

۱-۱۱- قبل از اخذ گواهی پایان کار در صورت استعلام از شرکت استانی در خصوص وضعیت ساخت و ساز واحد صنعتی، شرکت استانی پس از تطبیق وضع موجود با مجوز احداث بنا در هر مرحله از ساخت واحد صنعتی گواهی ساخت و ساز (گزارش انطباق یا عدم انطباق با مجوز احداث) صادر می نماید.



عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

۱۱-۲- مجوز احداث بنا/گواهی پایانکار مشروط به تحقق مفاد مرتبط، در این ضوابط و مقررات می باشد

۱۱-۳- ساخت هرگونه مستحذات با کاربری مسکونی در داخل قطعه زمین صنعتی ممنوع میباشد.

فصل دوازدهم: طرح های خاص/ویژه

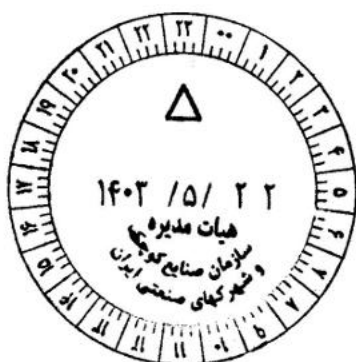
۱۲-۱- به شرکت استانی اجازه داده می شود با توجه به شرایط منطقه / شرایط طرح / شرایط قطعه نامتعارف / موضوعات مسکوت در این ضوابط، ضمن طرح موضوع در کمیته ضوابط ساخت و ساز، تصمیمات متخذه در کمیته را به تصویب هیات مدیره شرکت استانی برساند.

۱۲-۲- اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز به شرح جدول شماره ۲ می باشند:

جدول شماره ۲ - اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته
۱	معاون فنی	رئیسو عضو کمیته
۲	مدیر فنی و پیمانها	دبیر و عضو کمیته
۳	کارشناس ضوابط ساخت و ساز	عضو کمیته
۴	مدیر شهرک/ناحیه صنعتی/منطقه ویژه اقتصادی یا نماینده مدیرعامل شرکت استانی در شهرک/ناحیه صنعتی/منطقه ویژه اقتصادی	عضو کمیته
۵	مدیر HSEE	عضو کمیته

ضوابط ساخت و ساز واحدهای نیروگاه خورشیدی مستقر در شهرکها
یا نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی و زونهای تخصصی
انرژی خورشیدی



مقدمه:

بر اساس مصوبات سفرهای استانی هیات محترم دولت، مصوبه مجمع عمومی محترم سازمان و توافق نامه منعقد با سازمان انرژی های تجدید پذیر و بهره وری انرژی برق (ساتبا) ایجاد شهرکهای صنعتی تخصصی انرژی خورشیدی در دستور کار سازمان قرار گرفته است. ایجاد نیروگاههای خورشیدی به منظور تامین برق مورد نیاز واحدهای صنعتی در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی امری ضروری می باشد لذا ایجاد ضوابط و مقررات حاکم بر نحوه ساخت و ساز نیروگاههای فوق الذکر به منظور دستیابی به توسعه متوازن کالبدی و همچنین احصا و بکارگیری استانداردهای مورد نیاز حائز اهمیت بوده و امری بدیهی تلقی می گردد. بدین منظور تدوین ضوابط مذکور در دستور کار معاونت فنی سازمان قرار گرفت و نهایتا پس از طرح در هیات مدیره سازمان به تصویب رسید.

ضوابط موصوف در راستای تحقق منویات مندرج در ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران تهیه گردیده است.

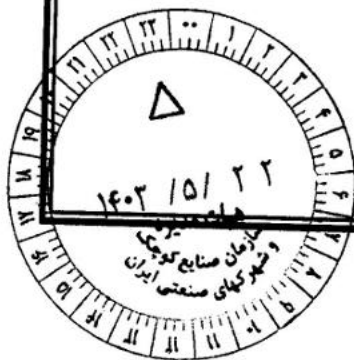
هدف:

هدف اصلی از تهیه ضوابط و مقررات ساخت و ساز، تدوین ضوابطی در راستای ایجاد هماهنگی و یکنواختی در اجرای طرح های مربوط به داخل قطعات تفکیکی با در نظر گرفتن نیازهای واقعی صاحبان صنعت و همسان سازی طرح ها و پرهیز از به کارگیری طرح های سلیقه ای می باشد، بطوریکه این ضوابط بتواند، بعنوان یک مبنای مشترک و ملی برای احداث بنا (متناسب و مرتبط با مصارف و کاربریهای مربوطه) در شهرک ها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی انرژی خورشیدی و زونهای انرژی خورشیدی و با در نظر گرفتن کلیه موارد فنی جهت بهره برداری متقاضیان مد نظر قرار گیرد.

دامنه شمول:

نیروگاههای خورشیدی مستقر (طرف قرارداد) در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی و زونهای تخصصی انرژی خورشیدی می باشد.

تبصره ۱: واحدهای غیرنیروگاهی مستقر در شهرکهای تخصصی انرژی خورشیدی مشمول ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی مصوب سال ۱۳۹۷ هیات مدیره محترم سازمان و اصلاحات بعدی آن می باشند.



شرح وظایف:

شرکت استانی بر اساس درخواست متقاضی اقدام به بررسی نقشه ها به لحاظ تطبیق با ضوابط ساخت و ساز واحدهای نیروگاه خورشیدی مستقر در شهرکها یا نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی انرژی خورشیدی و زونهای انرژی خورشیدی برای صدور مجوز احداث بنا، نظارت بر ضوابط ساخت و ساز مذکور و در صورت رعایت آن اقدام به صدور گواهی پایان کار می نماید.

ساز و کار اجرایی و فرآیند انجام کار:

فصل اول: تعاریف

ضوابط ساخت و ساز در قطعات: مجموعه مقرراتی که چگونگی و نحوه ساخت و ساز در قطعات را تبیین می کند. مقررات وضع شده در راستای سیاستها و تصمیمات متخذه در جهت احداث قطعات می باشد. اجرای این سیاستها منجر به یکسان سازی سیمای بصری در شهرک/ناحیه صنعتی در گستره فضای ملی می گردد. سطح احداث: مساحتی از قطعه زمین تخصصی که پس از رعایت کلیه الزامات مندرج در ضوابط ساخت و ساز قابلیت ساخت و ساز در آن وجود دارد.

زیربنا: مجموع مساحت کف های دارای سقف هر طبقه و بدون سقف که شامل تمام صفحات خورشیدی نصب شده، پست برق و ساختمانهای اداری، نگهبانی و تأسیساتی خواهد بود و به مترمربع بیان می شود. ضریب سطح اشغال: نسبت سطوح احداث شده در همکف به مساحت کل زمین که به صورت درصد بیان می گردد.

بر جلو: ضلعی از قطعه زمین است که در جوار خیابان دسترسی قرار گرفته است.

بر جانبی: ضلعی از قطعه زمین است که در طرفین قطعه زمین واقع شده است.

بر پشت: ضلعی از قطعه زمین است که در مقابل بر جلو قطعه زمین واقع شده است.

حریم: حداقل فاصله فیما بین مستحدثات مصرح در این ضوابط را حریم می نامند.

مجوز احداث بنا: مجوزی است که قبل از هرگونه عملیات ساخت و ساز براساس نقشه های تایید شده

توسط مراجع ذیصلاح، متقاضی ملزم به اخذ آن از شرکت استانی می باشد. (برابر با مجوز احداث ساختمان

وفق ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران)

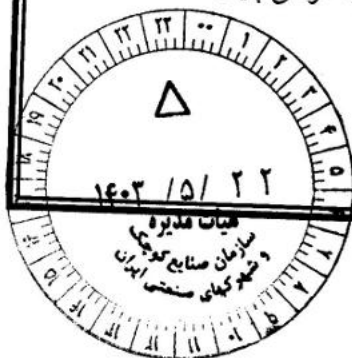
گواهی ساخت و ساز: گواهی است که براساس تطبیق پیشرفت فیزیکی وضع موجود با مجوز احداث بنای

واحد صنعتی توسط شرکت استانی صادر می گردد.

گواهی پایان کار: گواهی است که به درخواست متقاضی پس از تکمیل عملیات ساخت و ساز و مطابقت با

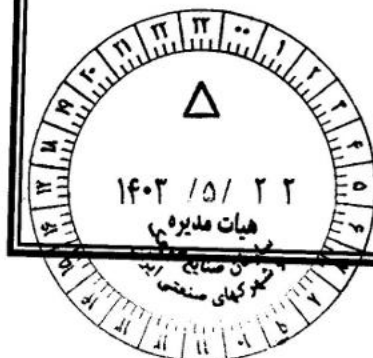
نقشه های مصوب و مجوز احداث بنا توسط شرکت استانی صادر می گردد. (برابر با گواهی پایان ساختمان

وفق ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران)



فصل دوم: مجوز احداث بنا، ضوابط طراحی، اجرا و نظارت

- ۱-۲- انجام هرگونه عملیات اجرایی غیرساختمانی (شامل صفحات خورشیدی و تجهیزات و تاسیسات مربوط به آنها) شامل فرآیند طراحی ، نظارت ، ساخت و بهره برداری مستلزم دریافت مجوز و تاییدیه از دستگاههای ذیربط از جمله وزارت نیرو ، ساتبا و شرکتهای توزیع و برق منطقه ای بوده و رعایت اصول و استانداردهای حاکم بر نیروگاههای خورشیدی در فرآیندهای مذکور از طرف متقاضیان الزامی می باشد.
- ۲-۲- انجام هرگونه عملیات اجرایی ساختمانی (غیر از صفحات خورشیدی و تجهیزات و تاسیسات مربوط به آنها) توسط متقاضی واحد نیروگاه خورشیدی مستلزم دریافت مجوز احداث بنا (بر اساس مفاد دفترچه قرارداد) از شرکت استانی بوده و طرف قرارداد ملزم به رعایت کلیه ضوابط مربوط به ساخت و ساز واحدها و رعایت مقررات ملی ساختمان و قوانین کار می باشد.
- ۳-۲- جهت انجام خدمات طراحی، محاسبه و نظارت در خصوص عملیات اجرایی ساختمانی (غیر از صفحات خورشیدی و تجهیزات و تاسیسات مربوط به آنها) و اخذ تاییدیه آنها ، طرف قرارداد مکلف است مطابق ضوابط و مقررات مربوطه از خدمات مهندسی اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح استفاده نماید.
- ۴-۲- در صورت نیاز به هرگونه تغییر در نقشه های تایید شده ، طرف قرارداد مکلف است نقشه های اصلاحی را با رعایت مفاد بند ۲-۳ به شرکت استانی ارائه نماید.
- ۵-۲- نظارت ناظر نافی مسئولیت طرف قرارداد نمی باشد و در صورت تخلف، تبعات و مسئولیت ناشی از آن متوجه طرف قرارداد نیز می باشد.
- ۶-۲- طرف قرارداد مکلف است برای شروع اقدامات اجرایی با مهندس ناظر هماهنگی لازم را بعمل آورد.
- ۷-۲- مهندس ناظر مکلف است وفق مقررات و ضوابط از لحاظ انطباق ساخت و ساز با مجوز احداث بنا ، نقشه های مصوب و سایر الزامات مندرج در تبصره بند ۲-۲ کنترل های لازم را بعمل آورده و گزارش های مرحله ای را به شرکت استانی در مهلت مقرر ارایه و در پایان کار مراتب را گواهی نماید.
- ۸-۲- مهندس ناظر در صورت مشاهده هرگونه عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز ملزم به ارائه گزارش به شرکت استانی بوده و در صورت عدم اعلام آن ، شرکت استانی می تواند مراتب را جهت اتخاذ تصمیم به مراجع ذیصلاح اعلام نماید.
- ۹-۲- در صورت بروز هرگونه عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز در مراحل ساخت و ساز نمایندگان شرکت استانی در راستای نظارت بر ساخت و ساز واحدها می توانند مانع ادامه عملیات اجرایی شوند.



فصل سوم: زیر بنا

۳-۱- حداکثر زیربنای ساختمان نگهبانی ۸۰ مترمربع و فقط در یک طبقه (با رعایت عدم سایه اندازی) می باشد که در قطعات بالای ۲۰۰۰۰ مترمربع، زیربنای آن مطابق طرح مصوب تا ۱۲۰ مترمربع، می تواند افزایش یابد.

تبصره: در صورت صدور مجوز ورودی دیگر برای واحد نیروگاه خورشیدی توسط معاونت فنی شرکت استانی احداث ساختمان نگهبانی دیگر بلامانع می باشد.

۳-۲- سطوح تجهیزات و تاسیسات مربوط به واحد نیروگاه خورشیدی که مازاد بر صفحات نیروگاه مذکور هستند، می تواند به عنوان بخشی از زیربنای همکف (جهت محاسبه سطح اشغال) لحاظ گردد.

فصل چهارم: سطح اشغال

۴-۱- سطح اشغال قطعات صنعتی واحدهای نیروگاه خورشیدی در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی انرژی خورشیدی و زونهای انرژی خورشیدی حداقل ۶۰ درصد منظور می گردد.

۴-۲- سطح اشغال شامل مجموع سطوح تصویر افقی صفحات خورشیدی، ساختمان های اداری و نگهبانی، مخازن هوایی یا زمینی و مفاد بند ۳-۲ می باشد.

۴-۳- در صورت درخواست ایجاد پارکینگ توسط طرف قرارداد، استاندارد پارکینگ مسقف برای هر سواری ۱۵ متر مربع می باشد. قطعات تا ۳۰۰۰ مترمربع می تواند نسبت به تامین ۲ واحد پارکینگ و برای قطعات بیش از ۳۰۰۰ متر مربع به ازای هر ۲۰۰۰ متر مربع مازاد بر آن یک واحد پارکینگ اضافه گردد.

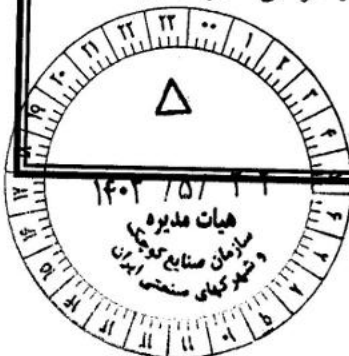
فصل پنجم: ارتفاع و طبقات

۵-۱- حداکثر تعداد طبقات ساختمان اداری یک طبقه با حداکثر ارتفاع ۳,۵ متر (بدون احتساب جان پناه) با رعایت عدم سایه اندازی می باشد.

۵-۲- ساختمان نگهبانی فقط در یک طبقه با حداکثر ارتفاع ۳,۵ متر (بدون احتساب جان پناه) با رعایت عدم سایه اندازی می باشد.

ساخت هرگونه پیش آمدگی (طره) از سمت معابر ممنوع می باشد.

۵-۳- ارتفاع و طبقات کلیه مستحدثاتی که ارتفاع آنها بالاتر از ۲۰ متر می باشد و در نزدیکی و مجاورت با فرودگاه، مراکز نظامی، انتظامی، امنیتی، تاسیسات دارای حریم و غیره واقع گردیده است علاوه بر رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای مربوطه، مشمول رعایت ضوابط و مقررات ارگانهای ذیربط می گردد و طرف قرارداد ملزم به اخذ مجوز از ارگانهای مربوطه و رعایت کلیه ضوابط و مقررات ابلاغی در طراحی، اجرا و بهره برداری می باشد.



فصل ششم: حرایم

۱-۶- در مورد زمین های صنعتی محل احداث نیروگاههای خورشیدی با هر مساحت ، حریم برهای جلو ، جانبی و پشت از صفحات خورشیدی طبق نظر و با حفظ مسئولیت مشاور و طراح پروژه و لحاظ نمودن مشخصات فنی و هندسی طرح تعیین گردیده و مقدار آن حداقل ۳ متر الزامی می باشد .

۲-۶- ساختمان اداری با فاصله حداقل ۵ متر از کلیه برها و صفحات خورشیدی و سایر مستحدثات احداث می شود .

تبصره: در صورت وجود پیش آمدگی در ساختمان اداری ، فاصله فی ما بین سایر مستحدثات تا پیش آمدگی ساختمان اداری مبنای محاسبه حریم می باشد . (مشروط به اینکه ارتفاع پیش آمدگی تا کف تمام شده کمتر از ۵/۳۰ متر باشد)

۳-۶- ساختمان نگهداری و پارکینگ می توانند فقط در قسمت جلوی قطعه زمین بدون رعایت حریم با بر جلو ضمن رعایت حریم ۵ متری با سایر مستحدثات واقع گردند و در صورت فاصله از بر جلو رعایت حریم ۵ متری از کلیه برها و مستحدثات و صفحات خورشیدی الزامی است .

تبصره ۱: در صورت وجود پیش آمدگی در مستحدثات فوق الذکر فاصله فی ما بین از پیش آمدگی مبنای محاسبه حریم می باشد .

تبصره ۲: پست گاز و برق با رعایت ضوابط ارگان های مربوطه ، می توانند بدون رعایت حریم بر جلو احداث شوند .

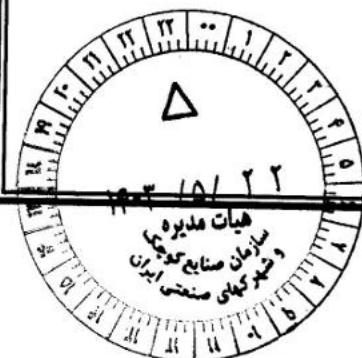
تبصره ۳: احداث تاسیسات آب و فاضلاب در حرایم در صورتیکه سطح تمام شده پوشش آنها همسطح محوطه باشد و با لحاظ اصول فنی و ایمنی بلامانع است . لیکن محل سازه تاسیسات مذکور بایستی از سایر کاربریهای مجاور قابل تمیز بوده و حدود آن مشخص گردد .

۴-۶- ایجاد هرگونه فضای سبز در حرایم ممنوع می باشد .

فصل هفتم: الگوی حصار و ورودی

۱-۷- حصار برهای مجاور معابر ، پشت و جانبی بین قطعات می بایست مطابق با حدود و مختصات تحویلی ، بصورت فنس به ارتفاع ۲ متر با رعایت اصول و ضوابط فنی اجرا شود . جزئیات اجرایی پیشنهادی حصار و درب ورودی واحد مطابق نقشه پیوست می باشد .

۲-۷- در مواردی که قطعه زمین در محل تقاطع قرار گرفته باشد ، گوشه برهایی از زمین که در تقاطع قرار می گیرد می بایستی مطابق نقشه تفکیکی و ضوابط مربوطه به صورت پخ یا قوس ساخته شود و نصب درب ورودی واحد صنعتی در پخ یا قوس مجاز نمی باشد .



فصل هشتم: معابر و بخشهای عمومی

۸-۱- هرگونه دخل و تصرف و ساخت و ساز خارج از محدوده واگذاری و تعرض به مشاعات عمومی و زمینهای مجاور ممنوع می باشد.

تبصره ۱: برای حفاری پیاده رو یا خیابان به منظور نصب کلیه انشعابات، کابل کشی، لوله گذاری و یا نظایر آن طرف قرارداد ملزم به دریافت مجوز کتبی از شرکت استانی / شرکت خدماتی و هماهنگی با ارگانهای ذیربط (شرکتهای گاز، مخابرات، آب، توزیع برق و غیره) می باشد و انجام عملیات مطابق ضوابط و مقررات توسط افراد یا شرکتهای ذیصلاح و با نظارت ارگان مربوطه بایستی انجام گردد. بدیهی است جبران کلیه هزینه های ترمیم و بازسازی مستحقات و زیرساخت های شهرک به عهده طرف قرارداد می باشد.

تبصره ۲: استفاده از معابر عمومی اعم از خیابانها و پیاده رو به منظور پارکینگ، انبار، باسکول و احداث رمپ ممنوع می باشد و طرف قرارداد موظف است متناسب با میزان تردد وسایط نقلیه سبک و سنگین، در داخل واحد خود شرایط ورود، خروج، پارک و توقف آنها را ضمن رعایت ضوابط و مقررات مربوطه فراهم نماید.

۸-۲- اجرای پل ورودی مقابل درب نیروگاه خورشیدی با هماهنگی شرکت استانی بعهده نیروگاه خورشیدی می باشد.

فصل نهم: ایمن سازی (ایمنی)

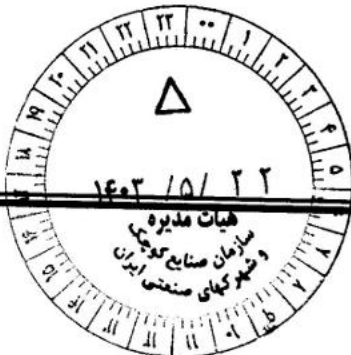
۹-۱- متقاضی می بایست نسبت به رعایت مفاد این فصل تعهد ارائه نماید.

۹-۲- رعایت ضابطه شماره ۷۸۵ سازمان برنامه و بودجه کشور با عنوان "دستورالعمل محیط زیست، بهداشت و ایمنی نیروگاههای خورشیدی - فتوولتاییک" برای متقاضی الزامی است.

۹-۳- رعایت آئین نامه ایمنی در عملیات انتقال نیروی برق به شماره ۲۵۲۱۹۰ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲۴ (مصوبه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی) و همچنین رعایت مصوبه حرائم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۹۴/۱/۳۰ هیات وزیران با آخرین اصلاحات و الحاقات الزامی می باشد.

۹-۴- رعایت کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان در ارتباط با موضوع ایمنی و سایر قوانین و مقررات مربوطه توسط طرف قرارداد الزامی بوده و لازم است طرف قرارداد در این خصوص قبل از صدور پایان کار؛ تاییدیه های لازم را از مراجع ذیصلاح اخذ نماید. ضمناً رعایت کلیه مفاد ماده ۸۷ قانون کار جمهوری اسلامی ایران موضوع رعایت ملاحظات امور حفاظت فنی و بهداشت کار و اخذ تاییدیه های مربوطه بر عهده طرف قرارداد می باشد.

۹-۵- نیروگاه خورشیدی در زمان ساخت و ساز، ضمن رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوطه، اعم از مواد ۸۸ الی ۹۵ قانون کار و آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی (موضوع مصوبات شورای عالی حفاظت فنی و بهداشت کار)، ملزم به معرفی ناظر ایمنی جهت نظارت بر ملاحظات ایمنی ساخت و ساز به شرکت شهرکهای صنعتی می باشد.



فصل دهم: ضوابط و مقررات محیط زیستی

- ۱-۱۰- متقاضی می بایست نسبت به رعایت مفاد این فصل تعهد ارائه نماید.
- ۲-۱۰- رعایت ضابطه شماره ۷۸۵ سازمان برنامه و بودجه کشور با عنوان "دستورالعمل محیط زیست بهداشت و ایمنی نیروگاههای خورشیدی - فتوولتائیک" برای متقاضی الزامی است.
- ۳-۱۰- پسماند و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی، زباله های الکترونیک و لجن مازاد ناشی از سیستم پیش تصفیه بر اساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست (طبق مفاد قانون مدیریت پسماند و آئین نامه اجرایی آن) میبایستی توسط طرف قرارداد به محل های مجاز مورد تایید سازمان حفاظت محیط زیست منتقل و مفاد قانون مدیریت پسماند در مورد آن رعایت شود. لذا ارائه برنامه عملیاتی مربوط به طرح خوداظهاری توسط واحد صنعتی قبل از صدور پایانکار الزامی می باشد.
- ۴-۱۰- نگهداری، سوزاندن و تخلیه هرگونه پسماند، نخاله و غیره در داخل قطعات واگذار شده، تفکیکی و مشاعات ممنوع و طرف قرارداد ملزم است نسبت به حمل و تخلیه در محلهای مجاز و مشخص شده با رعایت کلیه ضوابط، استانداردها و اصول مربوطه (قانون مدیریت پسماند و آئین نامه های اجرایی آن و غیره) اقدام نماید.
- ۵-۱۰- هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب شهرک مجاز نبوده و رواناب سطحی حاصل از بارندگی و شستشوی محوطه خارجی قطعه زمین می بایست توسط لوله و یا احداث کانیو به کانال ها و کانیو های شبکه جمع آوری و تخلیه آبهای سطحی شهرک منتقل گردد. ضمناً تخلیه فاضلاب و پساب بهداشتی و صنعتی به شبکه هدایت آبهای سطحی شهرک ممنوع می باشد.
- ۶-۱۰- رقوم خروجی فاضلاب و آبهای سطحی باید به گونه ای طراحی گردد که به صورت ثقلی و با شیب استاندارد به شبکه تخلیه شود لذا لازم است رقوم کف قطعه زمین بالاتر از معابر واقع گردد. اگر شیب قطعه زمین معکوس و به طرف پشت قطعه باشد طرف قرارداد ملزم به پیش بینی و اجرای تمهیداتی از قبیل کرسی چینی و بالا آوردن کف قطعه زمین و یا ملزم به پیش بینی پمپاژ و غیره با رعایت ضوابط مربوطه می باشد.
- ۷-۱۰- در شهرکها و نواحی صنعتی دارای تصفیه خانه فاضلاب در حال بهره برداری، صدور مجوز ساخت و ساز توسعه و پایان کار منوط به اتصال واحد صنعتی به تصفیه خانه فاضلاب می باشد.
- تبصره ۱: تا زمان احداث و بهره برداری از تصفیه خانه فاضلاب شهرک صنعتی، فاضلاب تولیدی می بایستی مطابق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست راساً توسط واحد صنعتی دفع شود.



فصل یازدهم: مجوز احداث بنا/گواهی ساخت و ساز/گواهی پایانکار

- ۱-۱۱- قبل از اخذ گواهی پایان کار در صورت استعلام از شرکت استانی در خصوص وضعیت ساخت و ساز نیروگاه خورشیدی ، شرکت استانی پس از تطبیق وضع موجود با مجوز احداث بنا در هر مرحله از ساخت نیروگاه خورشیدی ، اخذ گزارش مهندس ناظر و بررسی معاونت فنی شرکت گواهی ساخت و ساز (گزارش انطباق یا عدم انطباق با مجوز احداث) صادر می نماید.
- ۲-۱۱- مجوز احداث بنا/گواهی پایانکار مشروط به تحقق مفاد مرتبط، در این ضوابط و مقررات می باشد.
- ۳-۱۱- ساخت هرگونه مستحدثات با کاربری مسکونی در داخل قطعه زمین صنعتی ممنوع میباشد.

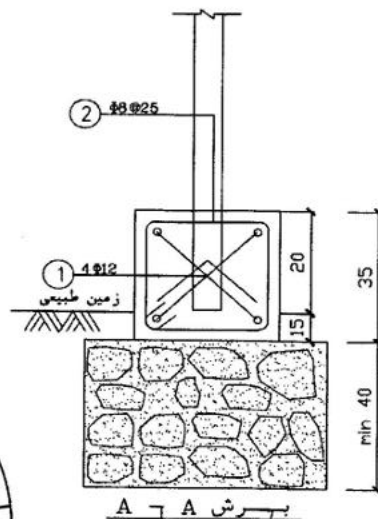
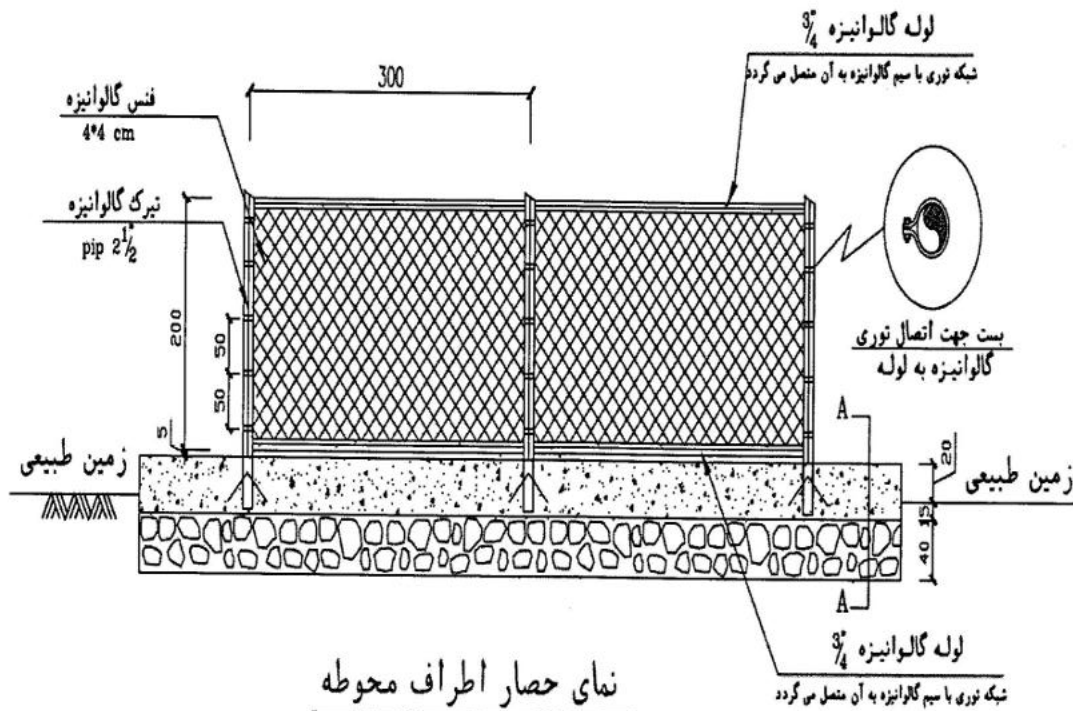
فصل دوازدهم: طرحهای خاص / ویژه

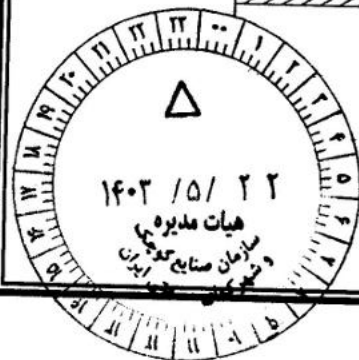
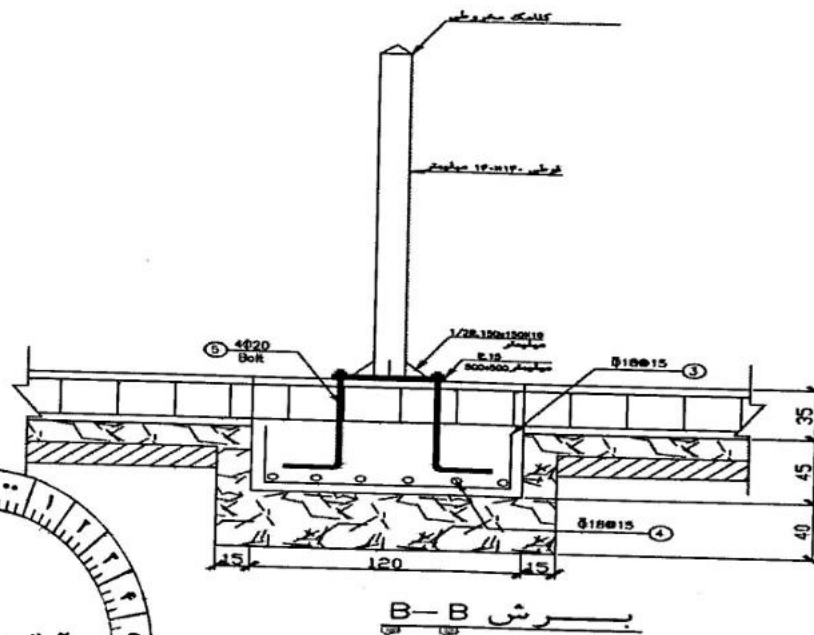
- ۱-۱۲- به شرکت استانی اجازه داده می شود با توجه به شرایط منطقه/ شرایط طرح / شرایط قطعه نامتعارف / موضوعات مسکوت در این ضوابط ، ضمن طرح موضوع در کمیته ضوابط ساخت و ساز ، تصمیمات متخذه در کمیته را به تصویب هیات مدیره شرکت استانی برساند .
- ۲-۱۲- اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز به شرح جدول ذیل می باشد .

ردیف	عضو	سمت در کمیته
۱	معاون فنی	رئیسو عضو کمیته
۲	مدیر فنی و پیمانها	دبیر و عضو کمیته
۳	کارشناس ضوابط ساخت و ساز	عضو کمیته
۴	مدیر شهرک/ناحیه صنعتی /منطقه ویژه اقتصادی یا نماینده مدیرعامل شرکت استانی در شهرک/ناحیه صنعتی /منطقه ویژه اقتصادی	عضو کمیته
۵	HSEE مدیر	عضو کمیته



طرح پیشنهادی حصار پیرامونی از جنس فنس







شماره: ۱۱۳۴۴۷۳

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۱۰

پیوست: دارد

سال مهارتورم، رشد تولید

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
دبیرهیات مدیره

بسمه تعالی

جناب آقای محمدزاده

معاون محترم فنی

موضوع: ابلاغ بند ۱۵ مصوبه ۱۴۰۲/۶/۲۲ (پانصد و بیست و نهمین) جلسه هیات مدیره سازمان / مجمع عمومی شرکتهای استانی
باسلام و احترام؛

بازگشت به نامه شماره ۷۴۹۴۳۰ مورخ ۱۴۰۲/۵/۱۶ بدین وسیله مصوبه هیات مدیره محترم سازمان (مجمع عمومی شرکتهای استانی)، درباره "ضوابط ساخت و ساز مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی"، جهت هرگونه اقدام لازم به شرح زیر ارسال می گردد.

نامه شماره ۷۴۹۴۳۰ مورخ ۱۴۰۲/۵/۱۶ معاونت فنی سازمان و نظریه منضم به آن در خصوص ضوابط ساخت و ساز مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی مطرح گردید. پس از بحث و بررسی "ضوابط ساخت و ساز مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی" به شرح پیوست به تصویب هیات مدیره سازمان (مجمع عمومی شرکتهای استانی) رسید و مقرر شد معاون برنامه ریزی شیوه نامه موصوف را در قالب مجموعه "دستورالعمل ها، ضوابط، الزامات و شیوه نامه ها" در دسترس حوزه های تخصصی و شرکتهای استانی قرار دهد.

علی بلالی دهکردی

رونوشت:

جناب آقای دکتر مقیمی سرپرست محترم سازمان جهت استحضار
معاون محترم برنامه ریزی جهت استحضار و هرگونه اقدام مقتضی
مدیرعامل شرکت شهرکهای صنعتی - کلیه استانها جهت استحضار
دبیرخانه هیات مدیره - اقدام: آذری



سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

ضوابط ساخت و ساز مجتمع ها و

واحدهای کارگاهی و صنعتی طبقاتی مستقر در شهرک ها، نواحی

صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی



مقدمه:

ضوابط و مقررات ساخت و ساز مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی در سطح شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به منظور دستیابی به توسعه متوازن کالبدی و همچنین احصا و بکارگیری استانداردهای مورد نیاز حائز اهمیت می باشد. از آنجایی که پویایی از اصول غیر قابل انکار هر پدیده زنده محسوب می گردد لذا شهرک / ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی به عنوان یک پدیده زنده مستقر در فضای ملی از این امر مستثنی نبوده و ضرورت تدوین ضوابط حاکم بر نحوه ساخت و ساز مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی امری بدیهی تلقی می گردد. بدین منظور تدوین ضوابط مذکور در دستور کار معاونت فنی سازمان قرار گرفت.

ضوابط موصوف در راستای تحقق منویات مندرج در ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران تهیه گردیده است.

هدف:

هدف اصلی از تهیه ضوابط فوق، فراهم آوردن ضوابطی در راستای ایجاد هماهنگی و یکنواختی در اجرای طرح های مربوط به داخل قطعات تفکیکی با در نظر گرفتن نیازهای واقعی مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی و پرهیز از به کارگیری طرح های سلیقه ای و همسان سازی طرح ها می باشد، بطوریکه این ضوابط بتواند، بعنوان یک مبنای مشترک و ملی برای احداث بنا با در نظر گرفتن موارد فنی و نکات ایمنی جهت بهره برداری مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی در شهرک ها/ نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی مد نظر قرار گیرد.

دامنه شمول:

مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی مستقر (طرف قرارداد) در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی (تحت پوشش شرکت شهرکهای صنعتی استانها) می باشد.

شرح وظایف:

شرکت استانی بر اساس درخواست طرف قرارداد یا نماینده طرفهای قرارداد پس از تکمیل عملیات ساخت و ساز مطابق با نقشه های مصوب، مجوز احداث بنا و رعایت مفاد ضوابط ساخت و ساز مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی، پایان کار را صادر می نماید.

سازو کار اجرایی و فرآیند انجام کار:

فصل اول: تعاریف

ضوابط ساخت و ساز در قطعات: مجموعه مقرراتی که چگونگی و نحوه ساخت و ساز در قطعات را مشخص می کند. مقررات وضع شده در راستای سیاستها و تصمیمات متخذه در جهت احداث قطعات می باشد.

اجرای این سیاستها منجر به یکسان سازی سیمای بصری و کیفی سازی ساخت و ساز در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی در گستره فضای ملی می گردد.



Four handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page.

واحد کارگاهی: قطعه ای که به صورت ساخته شده و یا زمین با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع که در داخل یک شهرک / ناحیه صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی در زون مربوطه ایجاد گردیده و واحدهای ساخته شده بصورت استیجاری و یا قطعی در اختیار بنگاههای کوچک زود بازده، کارآفرین و اشتغال زا قرار داده می شوند.

واحد صنفی: واحدهای صنفی تولیدی، توزیعی و خدماتی دارای معرفی نامه از مراجع ذیصلاح و یا دارای پروانه کسب / جواز معتبر که در تمامی شهرکها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری مستقر می شوند.

مجتمع کارگاهی و مجتمع صنفی: مجموعه ای از واحدهای ساخته شده که در قالب قرارداد اجاره و یا فروش و یا زمین در اختیار بنگاههای کوچک، کارآفرین و اشتغال زا دارای مجوز فعالیت صنعتی معتبر و یا معرفی نامه از مراجع ذیصلاح (برای واحدهای صنفی) قرار داده می شوند.

سطح احداث: مساحتی از قطعه زمین تخصیصی که پس از رعایت کلیه الزامات مندرج در ضوابط ساخت و ساز قابلیت ساخت و ساز در آن وجود دارد و به مترمربع بیان می شود.

زیربنا: مجموع مساحت کف های دارای سقف هر طبقه که به مترمربع بیان می شود.

سطح اشغال: نسبت سطح احداث شده (در همکف) به مساحت کل زمین که به صورت درصد بیان می گردد.

بر جلو: ضلعی از قطعه زمین است که در جوار خیابان دسترسی قرار گرفته است.

بر جانبی: ضلعی از قطعه زمین است که در طرفین قطعه زمین واقع شده است.

بر پشت: ضلعی از قطعه زمین است که در مقابل بر جلو قطعه زمین واقع شده است.

حریم: حداقل فاصله بنا با بر داخلی دیوار محوطه را حریم می نامند.

مجوز احداث بنا: مجوزی است که قبل از هرگونه عملیات ساخت و ساز براساس نقشه های تایید شده توسط مراجع ذیصلاح، طرف یا طرفهای قرارداد ملزم به اخذ آن از شرکت استانی می باشد. (برابر با مجوز احداث ساختمان وفق ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران)

گواهی ساخت و ساز: گواهی است که براساس تطبیق پیشرفت فیزیکی وضع موجود با مجوز احداث بنای مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی توسط شرکت استانی صادر می گردد.

گواهی پایان کار: گواهی است که به درخواست طرف یا طرفهای قرارداد پس از تکمیل عملیات ساخت و ساز و مطابقت با نقشه های مصوب و مجوز احداث بنا توسط شرکت استانی صادر می گردد. (برابر با گواهی پایان ساختمان وفق ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران)

طرف یا طرفین قرارداد: اشخاص حقیقی یا حقوقی که قرارداد واگذاری مربوطه فی مابین آنها و شرکت شهرکهای صنعتی استانها منعقد می گردد.



فصل دوم: قسمتهای مشترک

۱-۲ مالکیت در واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی موجود یک ساختمان یا مجتمع شامل دو قسمت است: مالکیت قسمتهای اختصاصی و مالکیت قسمت های مشترک.

۲-۲ قسمتهای مشترک عبارت از قسمتهایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند واحد مخصوص نبوده و به کلیه واحدها به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق میگیرد بطور کلی قسمتهایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند واحد از کلیه واحدها تلقی نشده از قسمتهای مشترک محسوب می شود.

۲-۳ حقوق هر واحد در قسمت اختصاصی است و سهم او در قسمتهای مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

۲-۴ حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از واحدها (قسمتهای اختصاصی) از مخارج قسمتهای مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمتهای اختصاصی تمام ساختمان.

فصل سوم: مجوز احداث ساختمان، ضوابط طراحی، اجرا و نظارت

۱-۳ انجام هر گونه عملیات اجرایی در مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی مستلزم دریافت مجوز احداث بنا (بر اساس مفاد دفترچه قرارداد) از شرکت استانی بوده و طرف یا طرفین قرارداد ملزم به رعایت کلیه ضوابط مربوط به ساخت و ساز واحدها و رعایت مقررات ملی ساختمان، قوانین کار و غیره می باشد.

تبصره: حسب نوع فعالیت رعایت الزامات سایر مراجع ذیصلاح در فرآیند طراحی و ساخت واحدها الزامی بوده و مسئولیت عدم رعایت متوجه طرف یا طرفین قرارداد می باشد.

۲-۳ جهت انجام خدمات طراحی، محاسبه و نظارت در خصوص عملیات اجرایی و اخذ تاییدیه آنها، طرف یا طرفین قرارداد مکلف است مطابق ضوابط و مقررات مربوطه از خدمات مهندسی اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح استفاده نماید.

۳-۳ در صورت نیاز به هرگونه تغییر در نقشه های تایید شده، ضمن اخذ تاییدیه و همچنین اصلاح مجوز احداث بنا توسط کمیته فنی شرکت استانی رعایت مفاد بند ۲-۳ الزامی است.

۳-۴ نظارت ناظر نافی مسئولیت طرف یا طرفین قرارداد نمی باشد و در صورت عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز، کلیه تبعات و مسئولیت ناشی از آن متوجه طرف یا طرفین قرارداد نیز می باشد.

۳-۵ طرف یا طرفین قرارداد مکلف است برای شروع اقدامات اجرایی با مهندس ناظر هماهنگی لازم بعمل آورد.



۳-۶- مهندس ناظر مکلف است وفق مقررات و ضوابط از لحاظ انطباق ساخت و ساز با مجوز احداث بنا، کنترل های لازم را بعمل آورده و گزارش های مرحله ای را به شرکت استانی و در مهلت مقرر ارایه نماید و در پایان کار مراتب را گواهی نماید.

۳-۷- مهندس ناظر در صورت مشاهده هرگونه عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز ملزم به ارائه گزارش به شرکت استانی بوده و در صورت عدم اعلام آن، شرکت استانی می تواند مراتب را جهت اتخاذ تصمیم به مراجع ذیصلاح اعلام نماید.

۳-۸- در صورت بروز هرگونه عدم انطباق در مراحل ساخت و ساز نمایندگان شرکت استانی در راستای نظارت بر ساخت و ساز مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی می توانند مانع ادامه عملیات اجرایی شوند.

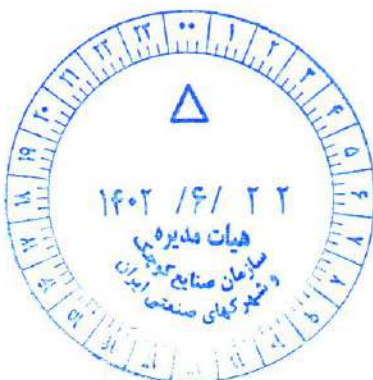
فصل چهارم: ضوابط شهرسازی

۴-۱- واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی ملزم به رعایت ضوابط شهرسازی مربوطه مطابق با جدول شماره ۱ می باشند.

▪ تبصره: رعایت بر و کف و ارتفاع ساختمان مطابق طرح مصوب کمیته فنی شرکت استانی الزامی می باشد.

جدول شماره ۱- ضوابط شهرسازی واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی

مساحت زمین (مترمربع)	حداکثر تعداد طبقات (سقف)	حداقل عرض کل معبر (متر)	سطح اشغال
۲۵۰ و کمتر از آن	۳	۸	۱۰۰٪
۲۵۱ تا ۵۰۰	۴	۸	
۵۰۱ تا ۷۵۰	۵	۱۲	
۷۵۱ تا ۱۰۰۰	۶	۱۲	
بیشتر از ۱۰۰۰	طرحهای خاص/ویژه	طرحهای خاص/ویژه	طرحهای خاص/ویژه فصل دوازدهم



فصل پنجم: ارتفاع

۱-۵- حداکثر ارتفاع بنا ۲۰ متر بدون احتساب خرپشته و با رعایت زون بندی و طرح مورد تایید شرکت استانی مشخص می گردد.

۲-۵- جهت مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی که با توجه به نوع فعالیت نیازمند تعداد طبقات بیشتر و ارتفاع بالاتر از ۲۰ متر می باشند ، با ارائه طرح موضوع و رعایت یکنواختی و هماهنگی در بلوک مربوطه پس از تایید کمیته فنی و اخذ مصوبه از هیات مدیره شرکت استانی امکان پذیر می باشد.

۳-۵- جهت رعایت نمای شهرسازی ، ضمن تایید طرح پیشنهادی در کمیته فنی شرکت استانی ، کلیه بناهای ساخته شده در یک بلوک یا معبر بایستی هم ارتفاع باشند.

فصل ششم: الگو و الزامات طراحی

۱-۶- جهت رعایت نمای شهرسازی یکنواخت و یکسان، نمای بر جلو شامل دیوار و ساختمان بایستی مطابق با اقلیم منطقه و طرح کلی ارائه شده توسط کمیته فنی شرکت استانی، طراحی و اجراء گردد.

۲-۶- تامین پارکینگ در طبقات زیرزمین به تعداد موردنیاز مطابق طرح مصوب مجتمع و واحد کارگاهی و صنفی طبقاتی مربوطه الزامی می باشد . زیرزمین حداکثر به میزان سطح اشغال ساختمان و در زیر آن قابل احداث است . حداکثر تعداد طبقات زیرزمین ، بر اساس محدودیت های ساختگاه از نظر وضعیت آبهای زیرزمینی ، قنوات ، جنس خاک و مواردی از این دست تعیین می شود .

۳-۶- هر قطعه واگذار شده به واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی مجاز به احداث یک درب ماشین رو و یک درب نفر رو فقط در یک ضلع بوده و استفاده از دربهای کشویی مجاز می باشد.

۴-۶- باز شو درب ماشین رو به سمت خیابان ممنوع می باشد.

۵-۶- نحوه ایجاد درب ورود و خروج مجتمع های کارگاهی و صنفی مطابق نظر کمیته فنی شرکت استانی خواهد بود.

۶-۶- کلیه طرحهای مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی می بایست به تصویب کمیته فنی و هیات مدیره شرکت استانی برسد.

فصل هفتم: معابر و بخشهای عمومی

۱-۷- هرگونه دخل و تصرف و ساخت و ساز خارج از محدوده واگذاری و تعرض به مشاعات عمومی و زمینهای مجاور ممنوع می باشد.

■ تبصره ۱: برای حفاری پیاده رو یا خیابان به منظور نصب کلیه انشعابات، کابل کشی، لوله گذاری و یا نظایر آن طرف یا طرفین قرارداد ملزم به دریافت مجوز کتبی از شرکت استانی و شرکت خدماتی و هماهنگی با ارگانهای ذیربط (شرکتهای گاز، مخابرات، آب، توزیع برق و غیره) می باشند.



انجام عملیات مطابق ضوابط و مقررات مربوطه توسط افراد یا شرکتهای ذیصلاح و با نظارت ارگان مربوطه بایستی انجام گردد.

بدیهی است جبران کلیه هزینه های ترمیم و بازسازی مستحقات و زیرساختهای شهرک/ نواحی صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی به عهده طرف یا طرفین قرارداد می باشد.

▪ تبصره ۲: استفاده از معابر عمومی اعم از خیابانها و پیاده رو به منظور انبار، پارکینگ و غیره ممنوع می باشد.

فصل هشتم: سایر الزامات

۸-۱- الزام به رعایت و مشخصات حرایم مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی پر خطر پس از بررسی در کمیته ضوابط ساخت وساز، با تصویب هیئت مدیره شرکت استانی مشخص می گردد.

۸-۲- در صورت واگذاری قطعه زمین، ایجاد فونداسیون مشترک با همسایه ممنوع بوده و ضمن رعایت درز انقطاع مطابق ضوابط، بایستی فونداسیون به صورتی طراحی گردد که از محدوده واگذاری خارج نگردد.

۸-۳- طرف قرارداد ملزم به پیش بینی نحوه انتقال نزولات جوی از روی سقف به محوطه از طریق اجرای تاسیسات مکانیکی مطابق نقشه های مصوب مربوطه می باشد.

۸-۴- ایجاد کنسول، بالکن و تراس به محدوده معابر و بیرون زدگی شیروانی به ملک همجوار یا معابر ممنوع می باشد.

فصل نهم: ایمن سازی و بهداشت

۹-۱- در این ضوابط رعایت مبحث سوم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان "حفاظت ساختمانها در برابر حریق" در خصوص محافظت واحدهای صنعتی در برابر آتش سوزی ملاک عمل بوده و مورد تاکید می باشد. در مواردی که در مبحث سوم تعریف نشده باشد و یا بطور کامل پوشش ندهد، نشریه شماره ۱۱۲ سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور ملاک عمل می باشد. علاوه بر این موارد مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی؛ موظف به اجرای تاسیسات اعلام و اطفاء حریق در واحد خود می باشند و لازم است در این خصوص قبل از صدور پایان کار یا پروانه واحد صنفی؛ تاییدیه های لازم (شناسنامه ایمنی) را از مراجع ذیصلاح یا سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی اخذ نمایند.

ضمناً رعایت کلیه مفاد ماده ۸۷ قانون کار جمهوری اسلامی ایران موضوع (موضوع رعایت ملاحظات امور حفاظت فنی و بهداشت کار) و ضوابط ایمنی و بهداشتی مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی مطابق بند (ز) ماده ۳۷ قانون نظام صنفی کشور، (موضوع نظارت بر اجرای مقررات فنی - بهداشتی - ایمنی - انتظامی - حفاظتی - بیمه گذاری و سایر مقررات مربوط به واحدهای صنفی که از طرف مراجع ذیربط



Four handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page.

وضع می شود)، جزء وظایف و اختیارات مجامع امور صنفی بوده و مجتمع ها و واحدهای مذکور موظف هستند قبل از صدور پایانکار تاییدیه های لازم را از مراجع ذیصلاح اخذ نمایند.

۹-۲- مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی می بایست در ساخت و ساز خود مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند.

۹-۳- در راستای اجرای ماده ۸۵ قانون کار و جهت صیانت از نیروی انسانی و منابع مادی کشور، رعایت کلیه دستورالعمل ها و آئین نامه های تدوین شده شورای عالی حفاظت فنی و بهداشت کار و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و سایر قوانین و مقررات مربوط به نظام صنفی کشور و آئین نامه های اجرایی آن الزامی است.

۹-۴- مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی موظف هستند تمامی موارد مندرج در آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی، (موضوع مصوبات شورای عالی حفاظت فنی و بهداشت کار) را در هنگام ساخت و ساز رعایت نمایند.

۹-۵- مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی موظف هستند مقررات فنی، بهداشتی، حفاظتی، بیمه گذاری و ... مندرج در قوانین نظام صنفی را تحت نظارت اتاق اصناف رعایت نمایند.

فصل دهم: ضوابط و مقررات زیست محیطی و انرژی

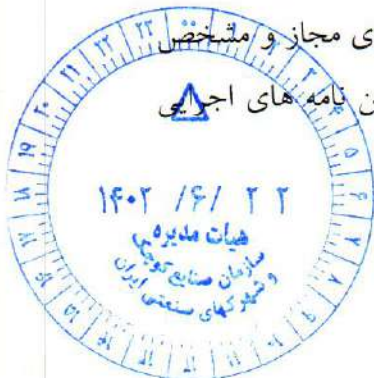
۱۰-۱- مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی دارای آلودگی بو، گرد و غبار، گاز و بخارات سمی بیش از میزان حدود مجاز صادره از سازمان حفاظت محیط زیست ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و کنترل و تصفیه آلودگی هوای ایجاد شده هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورند و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند.

۱۰-۲- پسماند و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی، لجن مازاد ناشی از سیستم های پیش تصفیه و پسماند صنعتی و ویژه ناشی از فرآیند تبدیل و تولید بر اساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست (طبق مفاد قانون مدیریت پسماند و آئین نامه اجرایی آن) میبایستی به محل های مجاز معرفی شده توسط سازمان حفاظت محیط زیست ارسال و امحاء شده و مفاد قانون مدیریت پسماند در مورد آن رعایت شود.

۱۰-۳- پسماندهای عادی میبایستی در کیسه های زیاله مناسب (فاقد نشت شیرابه) بسته بندی شده و به سیستم جمع آوری پسماند شهرک تحویل گردد.

۱۰-۴- نگهداری، سوزاندن و تخلیه هرگونه پسماند ویژه، صنعتی، عادی، خانگی، نخاله و غیره در داخل

قطعات تفکیکی و مشاعات ممنوع و واحد ملزم است نسبت به حمل و تخلیه در محلهای مجاز و مشخص شده با رعایت کلیه ضوابط، استانداردها و اصول مربوطه (قانون مدیریت پسماند و آئین نامه های اجرایی آن و غیره) اقدام نماید.



۵-۱۰- هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب شهرک مجاز نبوده و روان آب سطحی حاصل از بارندگی و شستشوی محوطه خارجی قطعه زمین می بایست توسط لوله یا احداث کانیو به کانال ها و کانیهای شبکه جمع آوری و تخلیه آبهای سطحی شهرک منتقل گردد. ضمناً تخلیه فاضلاب و پساب بهداشتی و صنعتی به شبکه هدایت آبهای سطحی شهرک/ناحیه ممنوع می باشد.

۶-۱۰- رقوم خروجی فاضلاب باید به گونه ای طراحی گردد که به صورت ثقلی و با شیب استاندارد به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک تخلیه شود لذا لازم است رقوم کف قطعه زمین بالاتر از معابر واقع گردد. اگر شیب قطعه زمین معکوس و به طرف پشت قطعه باشد طرف یا طرفین قرارداد ملزم به پیش بینی و اجرای تمهیداتی از قبیل کرسی چینی و بالا آوردن کف قطعه زمین یا ملزم به پیش بینی پمپاژ و غیره با رعایت ضوابط مربوطه می باشند.

۷-۱۰- در شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی دارای تصفیه خانه در حال بهره برداری، تمامی مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی دارای فاضلاب با کیفیت خروجی بیشتر از محدوده تعیین شده در ضوابط دفترچه قرارداد (اطلاعات جدول شماره ۲) ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای طرح کنترل آلودگی (احداث پیش تصفیه) هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند. بدیهی است بررسی شرکت استانی حقی را برای ایشان ایجاد نکرده و مسئولیت سیستم کنترل آلودگی، با طرف یا طرفین قرارداد می باشد و شرکت استانی از پذیرش پساب جهت تخلیه به شبکه جمع آوری شهرک، تا حصول عملکرد مناسب سیستم پیش تصفیه واحد امتناع خواهد نمود.

تبصره ۱: طرح کنترل آلودگی شامل خلاصه گزارش یا طرحی است که بطور اجمال نکات مهم ذیل باید در آن ارائه شود:

- کمیت و کیفیت فاضلاب تولیدی
- فرآیند مورد نظر جهت کنترل آلودگی ها
- موقعیت و مترائ زمین محل احداث طرح کنترل آلودگی
- نقشه های P & ID و PFD و سایت پلان طرح
- دستورالعمل بهره برداری بهینه از سیستم

تبصره ۲: طرف قرارداد برای جابجایی و خشک نمودن لجن مازاد سیستم پیش تصفیه خود، با هماهنگی اداره کل حفاظت محیط زیست می بایستی اقدام نماید.

تبصره ۳: نصب لوله کنار گذر یا By Pass برای این دسته از مجتمع ها و واحدها ممنوع است.

تبصره ۴: تا زمان احداث و بهره برداری از تصفیه خانه فاضلاب شهرک/ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی و در موارد خاص احداث مدول های توسعه تصفیه خانه فاضلاب مربوطه، فاضلاب تولیدی می بایستی مطابق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست راساً توسط مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی دفع شود.



۱۰-۸- در شهرکها ، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی دارای تصفیه خانه فاضلاب، صدور مجوز ساخت و ساز ، توسعه و پایان کار منوط به اتصال مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی به تصفیه خانه فاضلاب باشد.

۱۰-۹- مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی دارای تصفیه خانه مستقل که راسا اقدام به تخلیه پساب تصفیه شده خود به آبهای سطحی می نمایند ملزم به رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای محیط زیست برای تخلیه به همان منبع پذیرنده می باشند.

۱۰-۱۰- مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی موظفند در ساخت و ساز واحد خود نسبت به صرفه جویی در مصرف انرژی توجه ویژه داشته و از مصالح ساختمانی کاهنده و ذخیره کننده انرژی استفاده نمایند.

۱۰-۱۱- رعایت مفاد قانون اصلاح الگوی مصرف انرژی مصوب ۱۳۸۹/۱۲/۰۴ مجلس شورای اسلامی توسط مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی ضروری است .

فصل یازدهم: گواهی وضعیت ساخت و ساز و پایان کار

۱۱-۱- قبل از اخذ گواهی پایان کار در صورت استعلام از شرکت استانی در خصوص وضعیت ساخت و ساز مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی ، شرکت استانی پس از تطبیق وضع موجود با مجوز احداث بنا در هر مرحله از ساخت مجتمع ها و واحدهای مذکور ، گواهی ساخت و ساز (گزارش انطباق یا عدم انطباق با مجوز) صادر می نماید.

۱۱-۲- صدور مجوز احداث بنا/گواهی پایانکار مشروط به تحقق مفاد مرتبط در این ضوابط و مقررات می باشد.

۱۱-۳- ساخت هرگونه مستحدثات با کاربری مسکونی در داخل قطعه زمین مربوطه ممنوع می باشد.

فصل دوازدهم: طرح های خاص/ویژه

۱۲-۱- به شرکت استانی اجازه داده می شود با توجه به شرایط منطقه / شرایط طرف قرارداد / شرایط قطعه نامتعارف/ موضوعات مسکوت در این ضوابط ، ضمن طرح موضوع در کمیته ضوابط ساخت و ساز، تصمیمات متخذه در کمیته را به تصویب هیات مدیره شرکت استانی برساند.

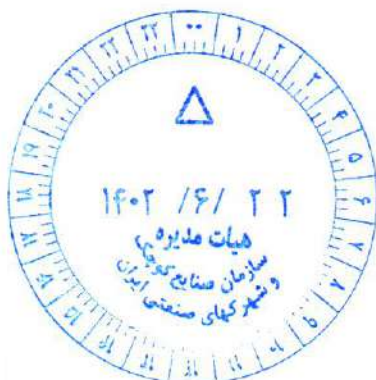
۱۲-۲- اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز به شرح جدول شماره ۳ می باشند.



Four handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom right of the page.

جدول شماره ۲ - مقادیر مجاز آلاینده ها در فاضلاب مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی هنگام تخلیه به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک / ناحیه و منطقه ویژه اقتصادی

پارامتر	مقدار	واحد
COD	۲۰۰۰	میلیگرم در لیتر
BOD5	۱۰۰۰	میلیگرم در لیتر
P H	۶/۵-۸/۵	---
چربی و روغن	۵۰	میلیگرم در لیتر
سولفات ها	۴۰۰	میلیگرم در لیتر
مواد معلق (T S S)	۳۰۰	میلیگرم در لیتر
درجه حرارت	۴۵	درجه سانتیگراد
کلیه موادی که باعث رسوب فاضلاب در شبکه می شوند مثل سولفات سدیم ، آهک ، شن ، سیمان و بطور کلی مواد دانه ای و ...	در حد صفر	میلیگرم در لیتر
T D S	۳۰۰۰	میلیگرم در لیتر
کلیه اشیاء و قطعات جامد مانند شیشه، سنگ، کاه، چوب و قطعات چینی و یا قوطی کنسرو و	در حد صفر	میلیگرم در لیتر
مواد سمی و منشاء آلی	در حد صفر	میلیگرم در لیتر
مواد سمی با منشاء غیر آلی	در حد صفر	میلیگرم در لیتر
فلزات سنگین	مطابق استاندارد خروجی فاضلاب برای تخلیه به آبهای سطحی سازمان حفاظت محیط زیست کشور	میلیگرم در لیتر



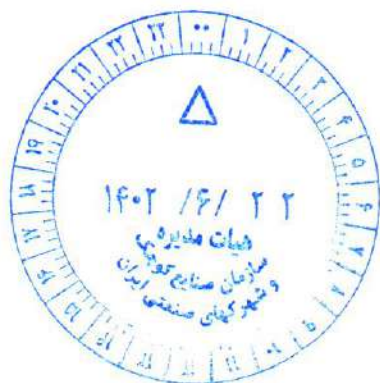
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

جدول شماره ۳ - اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته
۱	معاون فنی	رئیس و عضو کمیته
۲	مدیر فنی و پیمانها	دبیر و عضو کمیته
۳	کارشناس ضوابط ساخت و ساز	عضو کمیته
۴	مدیر شهرک/ناحیه صنعتی/منطقه ویژه اقتصادی یا نماینده مدیرعامل شرکت استانی در شهرک/ناحیه صنعتی/منطقه ویژه اقتصادی	عضو کمیته
۵	مدیر HSEE	عضو کمیته





سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

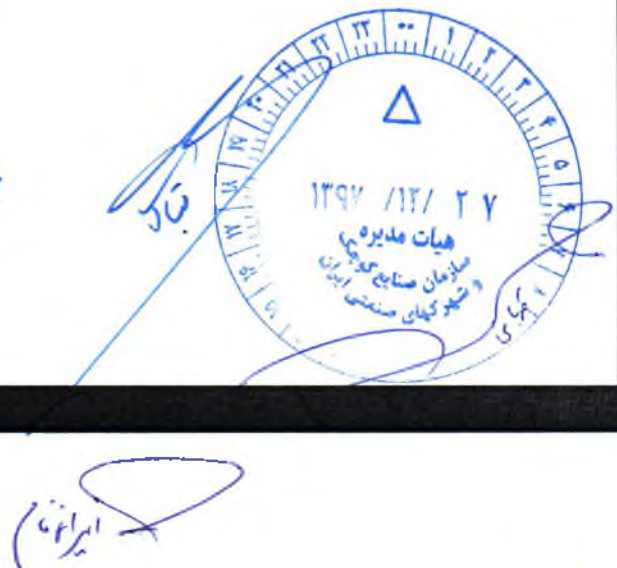
ضوابط

ساخت و ساز

واحدهای کارگاهی و صنعتی مستقر در شهرکها، نواحی صنعتی و

مناطق ویژه اقتصادی

Handwritten signatures in blue ink, including the signature of the Minister of Industry, Commerce and Mines.





مقدمه:

ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدهای کارگاهی و صنفی در سطح شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به منظور دستیابی به توسعه متوازن کالبدی و همچنین احصاء و بکارگیری استانداردهای مورد نیاز حائز اهمیت می باشد. قدمت ضوابط ساخت و ساز واحدهای کارگاهی و صنفی با ایجاد اولین شهرک صنعتی در سطح کشور برابری می کند. از آنجایی که پویایی از اصول غیر قابل انکار هر پدیده زنده محسوب می گردد لذا شهرک / ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی به عنوان یک پدیده زنده مستقر در فضای ملی از این امر مستثنی نبوده و ضرورت تدوین ضوابط حاکم بر نحوه ساخت و ساز واحدهای کارگاهی و صنفی امری بدیهی تلقی می گردد. بدین منظور تدوین ضوابط مذکور در دستور کار معاونت فنی سازمان قرار گرفت.

ضوابط موصوف در راستای تحقق منویات مندرج در ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران تهیه گردیده است.

هدف:

هدف اصلی از تهیه ضوابط فوق، فراهم آوردن ضوابطی در راستای ایجاد هماهنگی و یکنواختی در اجرای طرح های مربوط به داخل قطعات تفکیکی با در نظر گرفتن نیازهای واقعی واحدهای کارگاهی و صنفی و پرهیز از به کارگیری طرح های سلیقه ای و همسان سازی طرح ها می باشد، بطوریکه این ضوابط بتواند، بعنوان یک مبنای مشترک و ملی برای احداث بنا با در نظر گرفتن موارد فنی و نکات ایمنی جهت بهره برداری واحدهای کارگاهی و صنفی در شهرک ها/ نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی مد نظر قرار گیرد.

دامنه شمول:

واحدهای کارگاهی و صنفی مستقر (طرف قرارداد) در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی می باشد.

شرح وظایف:

شرکت استانی بر اساس درخواست طرف قرارداد پس از تکمیل عملیات ساخت و ساز مطابق با نقشه های مصوب، مجوز احداث بنا و رعایت مفاد ضوابط ساخت و ساز واحدهای کارگاهی و صنفی، پایان کار را صادر می نماید.

همراه

سازو کار اجرایی و فرآیند انجام کار:

فصل اول: تعاریف

ضوابط ساخت و ساز در قطعات: مجموعه مقرراتی که چگونگی و نحوه ساخت و ساز در قطعات را تبیین می کند. مقررات وضع شده در راستای سیاستها و تصمیمات متخذه در جهت احداث قطعات می باشد. اجرای این سیاستها منجر به یکسان سازی سیمای بصری و کیفی سازی ساخت و ساز در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی در گستره فضای ملی می گردد.

واحد کارگاهی: قطعه ای که به صورت ساخته شده و یا زمین با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع که در داخل یک شهرک / ناحیه صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی ایجاد گردیده و واحدهای ساخته شده بصورت استیجاری و یا قطعی در اختیار بنگاههای کوچک زود بازده، کارآفرین و اشتغال زا قرار داده می شوند.

واحد صنفی: مطابق تعریف ماده ۳ قانون نظام صنفی مصوب ۹۲/۰۶/۱۲ مجلس شورای اسلامی سطح احداث: مساحتی از قطعه زمین تخصیصی که پس از رعایت کلیه الزامات مندرج در ضوابط ساخت و ساز قابلیت ساخت و ساز در آن وجود دارد و به مترمربع بیان می شود.

زیربنا: مجموع مساحت کف های دارای سقف هر طبقه که به مترمربع بیان می شود.
سطح اشغال: نسبت سطح احداث شده (در همکف) به مساحت کل زمین که به صورت درصد بیان می گردد.

بر جلو: ضلعی از قطعه زمین است که در جوار خیابان دسترسی قرار گرفته است.

بر جانبی: ضلعی از قطعه زمین است که در طرفین قطعه زمین واقع شده است.

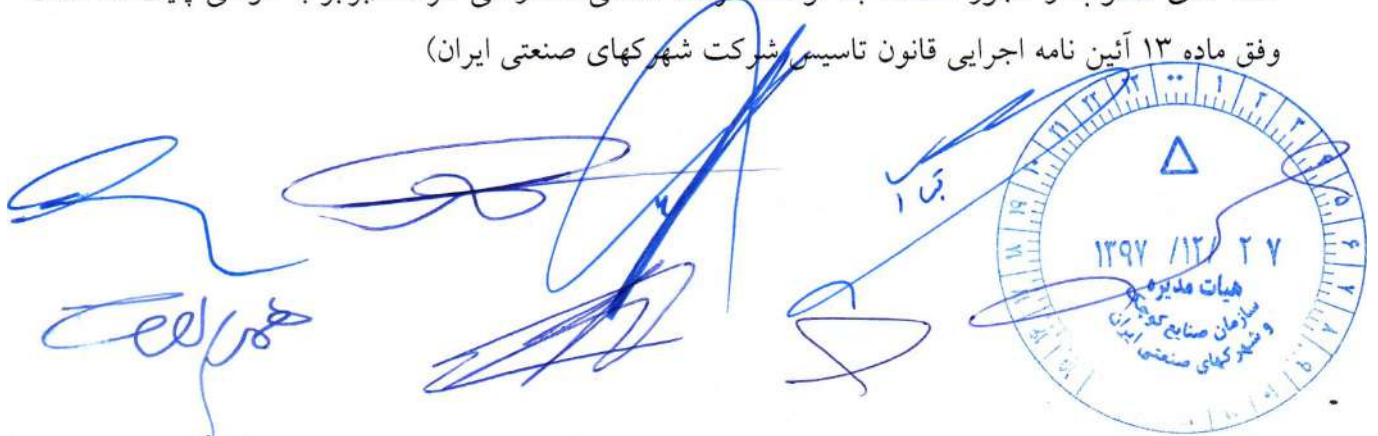
بر پشت: ضلعی از قطعه زمین است که در مقابل بر جلو قطعه زمین واقع شده است.

حریم: حداقل فاصله بنا با بر داخلی دیوار محوطه را حریم می نامند.

مجوز احداث بنا: مجوزی است که قبل از هرگونه عملیات ساخت و ساز براساس نقشه های تایید شده توسط مراجع ذیصلاح، متقاضی ملزم به اخذ آن از شرکت استانی می باشد. (برابر با مجوز احداث ساختمان وفق ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران)

گواهی ساخت و ساز: گواهی است که براساس تطبیق پیشرفت فیزیکی وضع موجود با مجوز احداث بنای واحد صنفی/کارگاهی توسط شرکت استانی صادر می گردد.

گواهی پایان کار: گواهی است که به درخواست متقاضی پس از تکمیل عملیات ساخت و ساز و مطابقت با نقشه های مصوب و مجوز احداث بنا توسط شرکت استانی صادر می گردد. (برابر با گواهی پایان ساختمان وفق ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران)



فصل دوم: مجوز احداث ساختمان، ضوابط طراحی، اجرا و نظارت

۱-۲- انجام هر گونه عملیات اجرایی در واحدهای کارگاهی و صنفی مستلزم دریافت مجوز احداث بنا (بر اساس مفاد دفترچه قرارداد) از شرکت استانی بوده و طرف قرارداد ملزم به رعایت کلیه ضوابط مربوط به ساخت و ساز واحدها و رعایت مقررات ملی ساختمان، قوانین کار و غیره می باشد.

▪ تبصره: حسب نوع فعالیت رعایت الزامات سایر مراجع ذیصلاح در فرآیند طراحی و ساخت واحدها الزامی بوده و مسئولیت عدم رعایت متوجه طرف قرارداد می باشد.

۲-۲- جهت انجام خدمات طراحی، محاسبه و نظارت در خصوص عملیات اجرایی و اخذ تاییدیه آنها، طرف قرارداد مکلف است مطابق ضوابط و مقررات مربوطه از خدمات مهندسی اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح استفاده نماید.

۳-۲- در صورت نیاز به هرگونه تغییر در نقشه های تایید شده ضمن اخذ تاییدیه و همچنین اصلاح مجوز احداث بنا توسط شرکت استانی رعایت مفاد بند ۲-۲ الزامی است.

۴-۲- نظارت ناظر نافی مسئولیت طرف قرارداد نمی باشد و در صورت عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز، کلیه تبعات و مسئولیت ناشی از آن متوجه طرف قرارداد نیز می باشد.

۵-۲- طرف قرارداد مکلف است برای شروع اقدامات اجرایی با مهندس ناظر هماهنگی لازم بعمل آورد.

۶-۲- مهندس ناظر مکلف است وفق مقررات و ضوابط از لحاظ انطباق ساخت و ساز با مجوز احداث بنا، کنترل های لازم را بعمل آورده و گزارش های مرحله ای را به شرکت استانی و در مهلت مقرر ارایه نماید و در پایان کار مراتب را گواهی نماید.

۷-۲- مهندس ناظر در صورت مشاهده هرگونه عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز ملزم به ارائه گزارش به شرکت استانی بوده و در صورت عدم اعلام آن، شرکت استانی می تواند مراتب را جهت اتخاذ تصمیم به مراجع ذیصلاح اعلام نماید.

۸-۲- در صورت بروز هرگونه عدم انطباق در مراحل ساخت و ساز نمایندگان شرکت استانی در راستای نظارت بر ساخت و ساز واحدها می تواند مانع ادامه عملیات اجرایی شوند.

فصل سوم: سطح اشغال

۱-۳- طرف قرارداد ملزم به رعایت سطح اشغال اعلام شده از سوی شرکت استانی می باشد.

۲-۳- واحد کارگاهی و صنفی که بر اساس طرح مورد تایید شرکت استانی نیازمند فضای عرضه و فروش محصولات خود می باشند، حداکثر ۱۰ درصد مساحت سطح اشغال را با پرداخت هزینه ما به التفاوت تغییر کاربری مطابق با قیمت واگذاری روز اراضی خدماتی، به فضای خدماتی تبدیل نماید.

تأییدیه
۱۳۹۸/۱۲/۲۷
هیات مدیره
انجمن تعاون کسب و
کارهای صنفی

فصل چهارم: ارتفاع

۱-۴- حداکثر ارتفاع بنا ۱۲/۵ متر بدون احتساب خرپشته و با رعایت زون بندی و طرح مورد تایید شرکت استانی مشخص می گردد.

۲-۴- جهت واحدهای کارگاهی / صنفی که با توجه به نوع فعالیت نیازمند تعداد طبقات بیشتر و ارتفاع بالاتر از ۱۲/۵ متر می باشند ، با ارائه طرح موضوع و رعایت یکنواختی و هماهنگی در بلوک مربوطه پس از اخذ مصوبه از هیات مدیره شرکت استانی امکان پذیر می باشد.

۳-۴- جهت رعایت نمای شهرسازی کلیه بناهای ساخته شده در یک بلوک بایستی حتی الامکان هم ارتفاع باشند.

فصل پنجم: الگو و الزامات طراحی

۱-۵- جهت رعایت نمای شهرسازی یکنواخت و یکسان، نمای بر جلو بایستی مطابق با اقلیم منطقه و طرح کلی ارائه شده توسط شرکت استانی، طراحی و اجراء گردد.

۲-۵- هر واحد کارگاهی و صنفی مجاز به احداث یک درب ماشین رو و یک درب نفر رو فقط در یک ضلع بوده و استفاده از دربهای کشویی مجاز می باشد.

۳-۵- باز شو درب ماشین رو به سمت خیابان ممنوع می باشد.

۴-۵- در صورت تغییر کاربری (بند ۲-۳) واحد مجاز به احداث یک درب نفر رو در قسمت خدماتی می باشد.

۵-۵- کلیه طرحهای واحدهای کارگاهی و صنفی می بایست به تصویب شرکت استانی برسد.

فصل ششم: معایر و بخشهای عمومی

هرگونه دخل و تصرف و ساخت و ساز خارج از محدوده واگذاری و تعرض به مشاعات عمومی و زمینهای مجاور ممنوع می باشد.

تبصره ۱: برای حفاری پیاده رو یا خیابان به منظور نصب کلیه انشعابات، کابل کشی، لوله گذاری و یا نظایر آن طرف قرارداد ملزم به دریافت مجوز کتبی از شرکت استانی / شرکت خدماتی و هماهنگی با ارگانهای ذیربط (شرکتهای گاز، مخابرات، آب، توزیع برق و غیره) می باشد و انجام عملیات مطابق ضوابط و مقررات مربوطه توسط افراد یا شرکتهای ذیصلاح و با نظارت ارگان مربوطه بایستی انجام گردد.

بدیهی است جبران کلیه هزینه های ترمیم و بازسازی مستحقات و زیرساختهای شهرک / نواحی صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی به عهده طرف قرارداد می باشد.

تأیید و امضاء:

۱۳۹۷/۱۲/۲۷

هیات مدیره

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

■ تبصره ۲: استفاده از معابر عمومی اعم از خیابانها و پیاده رو به منظور انبار، پارکینگ و غیر هم نوع می باشد.

فصل هفتم: سایر الزامات

۷-۱- الزام به رعایت و مشخصات حرایم واحدهای صنفی و کارگاهی پر خطر توسط هیئت مدیره شرکت استانی مشخص می گردد.

۷-۲- در صورت واگذاری قطعه زمین، استفاده از پایه مشترک ممنوع بوده و طرف قرارداد ملزم به رعایت درز انقطاع مطابق ضوابط، از هر طرف می باشد.

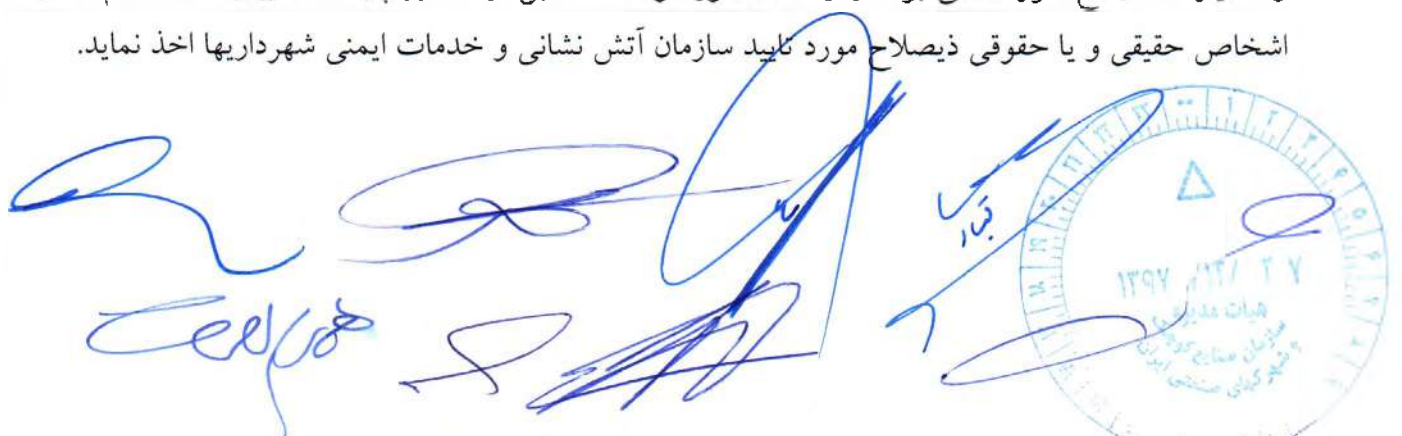
۷-۳- در صورت واگذاری قطعه زمین، ایجاد فنداسیون مشترک با همسایه ممنوع بوده و بایستی فنداسیون به صورتی طراحی گردد که ضمن رعایت مفاد بند ۵-۲ از محدوده واگذاری خارج نگردد.

۸-۴- طرف قرارداد ملزم به پیش بینی نحوه انتقال نزولات جوی از روی سقف به محوطه از طریق نصب آبچکان و ناودان می باشد.

فصل هشتم: ایمن سازی و بهداشت

۸-۱- در این ضوابط رعایت مبحث سوم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان "حفاظت ساختمانها در برابر حریق" در خصوص محافظت واحدهای صنعتی در برابر آتش سوزی ملاک عمل بوده و مورد تاکید می باشد. در مواردی که در مبحث سوم تعریف نشده باشد و با بطور کامل پوشش ندهد، نشریه شماره ۱۱۲ سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور ملاک عمل می باشد. علاوه بر این موارد واحد کارگاهی و صنفی ضمن رعایت دقیق حرایم؛ موظف به اجرای تاسیسات اعلام و اطفاء حریق در واحد خود می باشد و لازم است در این خصوص قبل از صدور پایان کار؛ تاییدیه های لازم را از سازمان آتش نشانی شهرک (در صورت وجود) یا سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداریها (در صورت عدم وجود سازمان آتش نشانی در شهرک)، اخذ نماید.

ضمنا رعایت کلیه مفاد ماده ۸۷ قانون کار جمهوری اسلامی ایران موضوع (موضوع رعایت ملاحظات امور حفاظت فنی و بهداشت کار) و ضوابط ایمنی و بهداشتی واحدهای صنفی و کارگاهی مطابق بند (ز) ماده ۳۷ قانون نظام صنفی کشور، (موضوع نظارت بر اجرای مقررات فنی - بهداشتی - ایمنی - انتظامی - حفاظتی - بیمه گذاری و سایر مقررات مربوط به واحدهای صنفی که از طرف مراجع ذیربط وضع می شود)، جزء وظایف و اختیارات مجامع امور صنفی بوده و واحد مذکور موظف استقبل از صدور پایانکار تاییدیه های لازم را از اشخاص حقیقی و یا حقوقی ذیصلاح مورد تکلیف سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداریها اخذ نماید.



The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a circular official stamp from the 'Hajj and Religious Affairs Office' (اداره حج و امور دینی) of the 'Ministry of Health and Medical Education' (وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی). The stamp includes the date '1397/12/27' and the name 'معاون امور دینی' (Deputy for Religious Affairs). There is also a smaller rectangular stamp with the word 'تأیید' (Approval) written on it.

۸-۲- واحد کارگاهی و صنفی می بایست در ساخت و ساز خود مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان را رعایت نماید.

۸-۳- در راستای اجرای ماده ۸۵ قانون کار و جهت صیانت از نیروی انسانی و منابع مادی کشور، رعایت کلیه دستورالعمل ها و آئین نامه های تدوین شده شورای عالی حفاظت فنی و بهداشت کار و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و سایر قوانین و مقررات مربوط به نظام صنفی کشور و آئین نامه های اجرایی آن الزامی است.

۸-۴- واحد کارگاهی/صنفی موظف است تمامی موارد مندرج در آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی، (موضوع مصوبات شورای عالی حفاظت فنی و بهداشت کار) را در هنگام ساخت و ساز رعایت نماید.

فصل نهم: ضوابط و مقررات زیست محیطی و انرژی

۹-۱- واحدهای دارای آلودگی بو، گرد و غبار، گاز و بخارات سمی بیش از میزان حدود مجاز صادره از سازمان حفاظت محیط زیست ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و کنترل و تصفیه آلودگی هوای ایجاد شده هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورند و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند.

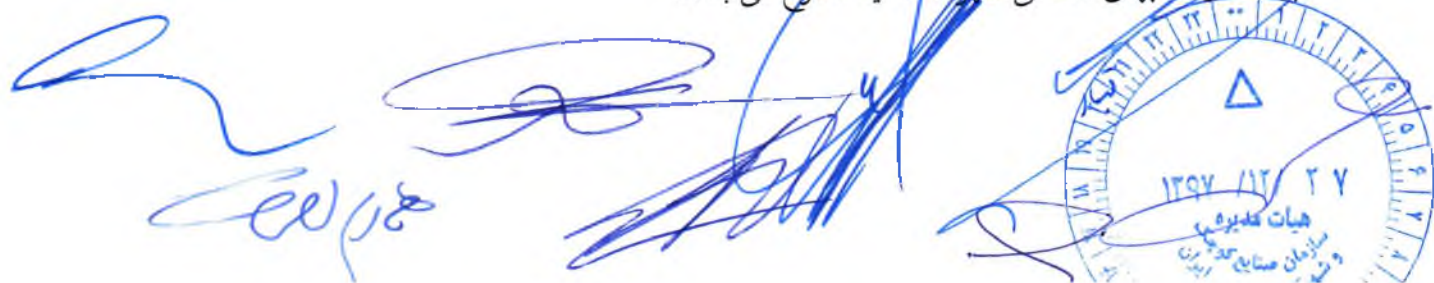
۹-۲- واحدهای دارای آلودگی بو، گرد و غبار، گاز و بخارات سمی ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و کنترل و تصفیه آلودگی هوای ایجاد شده بعمل آورند.

۹-۳- پسماند و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی، لجن مازاد ناشی از سیستم های پیش تصفیه و پسماند صنعتی و ویژه ناشی از فرآیند تبدیل و تولید بر اساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست (طبق مفاد قانون مدیریت پسماند و آئین نامه اجرایی آن) میبایستی به محل های مجاز معرفی شده توسط سازمان حفاظت محیط زیست ارسال و امحاء شده و مفاد قانون مدیریت پسماند در مورد آن رعایت شود.

۹-۴- پسماندهای عادی میبایستی در کیسه های زیاده مناسب (فاقد نشت شیرابه) بسته بندی شده و به سیستم جمع آوری پسماند شهرک تحویل گردد.

۹-۵- نگهداری، سوزاندن و تخلیه هرگونه پسماند ویژه، صنعتی، عادی، خانگی، نخاله و غیره در داخل قطعات تفکیکی و مشاعات ممنوع و واحد ملزم است نسبت به حمل و تخلیه در محلهای مجاز و مشخص شده با رعایت کلیه ضوابط، استانداردها و اصول مربوطه (قانون مدیریت پسماند و آئین نامه های اجرایی آن و غیره) اقدام نماید.

۹-۶- هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب شهرک مجاز نبوده و روان آب سطحی حاصل از بارندگی و شستشوی محوطه خارجی قطعه زمین می بایست توسط لوله یا احداث کانال ها و کانیهای شبکه جمع آوری و تخلیه آبهای سطحی شهرک منتقل گردد. ضمناً تخلیه فاضلاب و پساب بهداشتی و صنعتی به شبکه هدایت آبهای سطحی شهرک ناحیه ممنوع می باشد.



۹-۷- رقوم خروجی فاضلاب باید به گونه ای طراحی گردد که به صورت ثقلی و با شیب استاندارد به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک تخلیه شود لذا لازم است رقوم کف قطعه زمین بالاتر از معابر واقع گردد. اگر شیب قطعه زمین معکوس و به طرف پشت قطعه باشد طرف قرارداد ملزم به پیش بینی و اجرای تمهیداتی از قبیل کرسی چینی و بالا آوردن کف قطعه زمین یا ملزم به پیش بینی پمپاژ و غیره با رعایت ضوابط مربوطه می باشد.

۹-۸- در شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی داری تصفیه خانه در حال بهره برداری، تمامی واحدهای دارای فاضلاب با کیفیت خروجی بیشتر از محدوده تعیین شده در ضوابط دفترچه قرارداد (اطلاعات جدول شماره ۱) ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای طرح کنترل آلودگی (احداث پیش تصفیه) هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند. بدیهی است بررسی شرکت استانی حقی را برای ایشان ایجاد نکرده و مسئولیت سیستم کنترل آلودگی، با طرف قرارداد می باشد و شرکت استانی از پذیرش پساب جهت تخلیه به شبکه جمع آوری شهرک، تا حصول عملکرد مناسب سیستم پیش تصفیه واحد امتناع خواهد نمود.

تبصره ۱: طرح کنترل آلودگی موضوع بند ۹-۸ شامل خلاصه گزارش یا طرحی است که بطور اجمال نکات مهم ذیل باید در آن ارائه شود:

- کمیت و کیفیت فاضلاب تولیدی
- فرآیند مورد نظر جهت کنترل آلودگی ها
- موقعیت و متراژ زمین محل احداث طرح کنترل آلودگی
- نقشه های P & ID و PFD و سایت پلان طرح
- دستورالعمل بهره برداری بهینه از سیستم

تبصره ۲: طرف قرارداد برای جابجایی و خشک نمودن لجن مازاد سیستم پیش تصفیه خود، با هماهنگی اداره کل حفاظت محیط زیست می بایستی اقدام نماید.

تبصره ۳: نصب لوله کنار گذر یا By Pass برای این دسته از واحدها ممنوع است.

تبصره ۴: تا زمان احداث و بهره برداری از تصفیه خانه فاضلاب شهرک/ناحیه صنعتی و در موارد خاص احداث مدول های توسعه تصفیه خانه شهرک، فاضلاب تولیدی می بایستی مطابق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست راساً توسط واحد صنعتی دفع شود.

۹-۹- در شهرکها و نواحی صنعتی دارای تصفیه خانه فاضلاب، صدور مجوز ساخت و ساز توسعه و پایان کار منوط به اتصال واحد صنفی و کارگاهی به تصفیه خانه فاضلاب باشد.

جدول شماره ۱ - مقادیر مجاز آلاینده ها در فاضلاب واحد صنایع کارگاهی هنگام تخلیه به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک

۹-۱۱- واحدهای صنفی و کارگاهی موظفند در ساخت و ساز واحد خود نسبت به صرفه جویی در مصرف انرژی توجه ویژه داشته و از مصالح ساختمانی کاهنده و ذخیره کننده انرژی استفاده نمایند.

۹-۱۲- رعایت مفاد قانون اصلاح الگوی مصرف انرژی مصوب ۱۳۸۹/۱۲/۰۴ مجلس شورای اسلامی توسط متقاضیان ایجاد و استقرار واحدهای صنفی و کارگاهی ضروری است.

فصل دهم: گواهی وضعیت ساخت و ساز و پایان کار

۱۰-۱- قبل از اخذ گواهی پایان کار در صورت استعلام از شرکت استانی در خصوص وضعیت ساخت و ساز واحدهای کارگاهی و صنفی، شرکت استانی پس از تطبیق وضع موجود با مجوز احداث بنا در هر مرحله از ساخت واحد کارگاهی و صنفی گواهی ساخت و ساز (گزارش انطباق یا عدم انطباق با مجوز) صادر می نماید.

واحد	مقدار	پارامتر
میلیگرم در لیتر	۲۰۰۰	COD
میلیگرم در لیتر	۱۰۰۰	BOD5
---	۶/۵-۸/۵	P H
میلیگرم در لیتر	۵۰	چربی و روغن
میلیگرم در لیتر	۴۰۰	سولفات ها
میلیگرم در لیتر	۳۰۰	مواد معلق (TSS)
درجه سانتیگراد	۴۵	درجه حرارت
میلیگرم در لیتر	در حد صفر	کلیه موادی که باعث رسوب فاضلاب در شبکه می شوند مثل سولفات سدیم ، آهک ، شن ، سیمان و بطور کلی مواد دانه ای و ...
میلیگرم در لیتر	۳۰۰۰	TDS
میلیگرم در لیتر	در حد صفر	کلیه اشیاء و قطعات جامد مانند شیشه، سنگ، کاه، چوب و قطعات چینی و یا قوطی کنسرو و
میلیگرم در لیتر	در حد صفر	مواد سمی و منشاء آلی
میلیگرم در لیتر	در حد صفر	مواد سمی با منشاء غیر آلی
میلیگرم در لیتر	مطابق استاندارد خروجی فاضلاب برای تخلیه به آبهای سطحی سازمان حفاظت محیط زیست کشور	فلزات سنگین

این سند در تاریخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۵ صادر شد
سازمان حفاظت محیط زیست
دفتر تهران

۱۰-۲- مجوز احداث بنا/گواهی پایانکار مشروط به تحقق مفاد مرتبط، در این ضوابط و مقررات می باشد.

۱۰-۳- ساخت هرگونه مستحدثات با کاربری مسکونی در داخل قطعه زمین ممنوع می باشد.

فصل یازدهم: طرح های خاص/ویژه

۱۱-۱- به شرکت استانی اجازه داده می شود با توجه به شرایط منطقه / شرایط طرف قرارداد / شرایط قطعه نامتعارف/ موضوعات مسکوت در این ضوابط، ضمن طرح موضوع در کمیته ضوابط ساخت و ساز، تصمیمات متخذه در کمیته را به تصویب هیات مدیره شرکت استانی برساند.

۱۱-۲- اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز به شرح جدول شماره ۲ می باشند:

جدول شماره ۲ - اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته
۱	معاون فنی	رئیسو عضو کمیته
۲	مدیر فنی و پیمانها	دبیر و عضو کمیته
۳	کارشناس ضوابط ساخت و ساز	عضو کمیته
۴	مدیر شهرک/ناحیه صنعتی/منطقه ویژه اقتصادی یا نماینده مدیرعامل شرکت استانی در شهرک/ناحیه صنعتی/منطقه ویژه اقتصادی	عضو کمیته
۵	مدیر HSEE	عضو کمیته





باسمه تعالی

جناب آقای مهندس مقومی

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور

موضوع: مجموعه ضوابط ساخت و ساز در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی

با سلام و احترام،

پیرو نامه شماره ۸۲۶۵۳۰۹ مورخ ۱۴۰۵/۵/۳ و در راستای بند ۲ ماده ۴ توافقنامه فی مابین به شماره ۸۲۵۰۷۴۸ مورخ ۱۴۰۵/۴/۳۱ به پیوست مجموعه ضوابط ساخت و ساز در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به شرح عناوین ذیل، در قالب فایل الکترونیکی و لوح فشرده جهت ابلاغ به سازمان نظام مهندسی ساختمان استانها ارسال می گردد. خواهشمند است دستور فرمائید سازمان نظام مهندسی ساختمان استانها، ضمن اطلاع رسانی به مهندسين ذیصلاح طراح و ناظر جهت بهره برداری در خدمات مربوطه، رعایت ضوابط فوق الذکر در زمان تهیه و تایید طرح و مراحل مختلف نظارت مورد تاکید و اهتمام ویژه قرار گیرد.

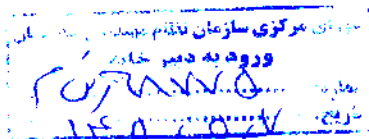
الف) ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی

ب) ضوابط ساخت و ساز واحدهای کارگاهی و صنفی مستقر در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی

ج) ضوابط ساخت و ساز مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی مستقر در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی

د) ضوابط ساخت و ساز واحدهای نیروگاه خورشیدی مستقر در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی

و زونهای تخصصی انرژی خورشیدی



پیمان صفائی

رونوشت:

○ مدیران عامل محترم شرکت شهرکهای صنعتی-کلیه استان ها، جهت پیگیری و همکاری لازم

○ جناب آقای ایزدی، مدیر محترم امور فنی و زیر ساخت

○ جناب آقای کاوه رادبی، رئیس گروه محترم معماری و شهرسازی

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۵/۱۰
شماره : ۶۸۸۱۲/ش.م.
پیوست : دارد.....

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان (کلیه استان‌ها)

موضوع: مجموعه ضوابط ساخت و ساز در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی

با سلام و احترام؛

به پیوست نامه شماره ۸۳۰۹۰۱۷ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۰۶ معاون محترم فنی شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران، به همراه مجموعه ضوابط ساخت و ساز در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی ارسال می گردد؛ ضروری است دستور فرمایید ضمن اطلاع رسانی به مهندسان طراح و ناظر جهت بهره برداری در ارائه خدمات مربوط، رعایت ضوابط یاد شده در زمان تهیه و تأیید طرح و مراحل مختلف نظارت مورد تأکید و اهتمام ویژه قرار گیرد. ضمناً با استناد به بند ت ماده ۱۱۶ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان گزارش اقدام، به ویژه در اجرای بند ۵ ماده ۱۵ قانون یاد شده موضوع نظارت بر حسن اجرای خدمات مهندسی منعکس گردد.


امین مقومی
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان