ضوابط ساخت وساز واحدهای صنعتی در شهرک ها /نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی

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 ونهایتا 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.

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 وساز 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، انبار و تأسیساتی خواهد بود و به مترمربع بیان می شود.

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

برجلو: 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 فیمابین 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 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

۲-۱- 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، قوانین کار می باشد.

تبصره : حسب نوع تولید رعایت سایر الزامات دستگاههای ذیربط در فرآیند طراحی و ساخت واحد ها الزامی بوده و مسئولیت

عـدم رعایـت متوجه طـرف قرارداد می باشـد.

۲-۲- جهـت انجـام خدمـات طراحی،محاسـبه و نظـارت در خصـوص عملیات اجرایـی و اخذ تائیدیه آنهـا ، طرف قرارداد مکلف اسـت مطابـق ضوابـط و مقـررات مربوطه از خدمات مهندسـی اشـخاص حقیقـی و حقوقی ذیصلاح اسـتفاده نماید.

۲-۳- در صـورت نیـاز بـه هرگونـه تغییر در نقشـه های تائید شـده طرف قرارداد مکلف اسـت نقشـه هـای اصلاحی را بـا رعایت مفاد بنـد ۲-۲ به شـرکت اسـتانی ارائه نماید.

۲-۴- نظـارت ناظـر نافـی مسـئولیت طـرف قـرارداد نمـی باشـد و در صـورت تخلـف، تبعـات و مسـئولیت ناشـی از آن متوجـه طرف قـرادادنیـز می باشـد.

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

۲-۶- مهنـدس ناظـر مکلـف اسـت وفـق مقـررات و ضوابـط از لحاظ انطباق سـاخت و سـاز با مجوز احداث بنا و نقشـه هـای مصوب، کنتـرل هـای لازم را بعمـل آورده و گـزارش هـای مرحلـه ای را به شـرکت اسـتانی در مهلت مقرر ارایـه نمایند و در پایـان کار مراتب را گواهـی نماید.

۲-۷- مهنـدس ناظـر در صـورت مشـاهده هرگونـه تخلف سـاخت و سـاز ملـزم به ارائه گزارش به شـرکت اسـتانی بـوده و در صورت عـدم اعـلام تخلـف، شـرکت اسـتانی می توانـد مراتب را جهـت اتخـاذ تصمیم به مراجـع ذیصلاح اعـلام نماید.

۲-۸- درصورت بروز هرگونه تخلف در مراحل سـاخت و سـاز نمایندگان شـرکت اسـتانی در راسـتای نظارت بر سـاخت و سـاز واحدها مـی تواند مانـع ادامه عملیات اجرائی شـوند.

فصل سوم: زیر بنا

۳-۱- حداکثـر زیربنـای سـاختمان نگهبانـی ۸۰ مترمربـع و فقـط در یـک طبقـه مـی باشـد کـه در قطعـات بـالای ۲۰۰۰۰ مترمربع، زیربنـای آن مطابـق طـرح مصـوب تـا ۱۲۰ مترمربـع ، مـی توانـد افزایـش یابد.

تبصـره: در صـورت صـدور مجـوز ورودی دیگـر بـرای واحد صنعتی توسـط معاونت فنی شـرکت اسـتانی احـداث سـاختمان نگهبانی دیگـر بلامانع می باشـد.

۳-۲- در صـورت پیشـنهاد معـاون فنـی و تاییـد مدیرعامـل شـرکت اسـتانی متناسـب بـا نـوع تولیـد، سـطوح تجهیزات و تاسیسـات خطـوط تولیـد روبـاز (بـه اسـتثنای پایپینگهـا)، انبار روباز و سـایت روبـاز و تصفیه خانـه های فاضـلاب می تواند به عنوان بخشـی از زیربنـای همکف (جهت محاسـبه سـطح اشـغال) لحـاظ گردد.

فصل چهارم: سطح اشغال

۴-۱- سـطح اشـغال قطعات صنعتی در شـهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تقاضا محور ۴۰درصد و در سـایر شـهرکها / نواحـی صنعتـی و مناطق ویـژه اقتصادی ۳۵ درصد منظـور می گردد.

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

۴-۳- میـزان سـطح اشـغال فضـای سـبز ۱۵ درصـد می باشـد. جهت صرفـه جویی در مصـرف آب، فضای سـبز با گونه ها و پوشـش گیاهـی مناسـب با اقلیـم منطقه ایجـاد گردد.

تبصـره: واحدهـای صنعتـی مـی تواننـد در صـورت عـدم امـکان رعایـت سـطح اشـغال فضای سـبز بـه میـزان ۱۵ درصـد، حداکثر ۵ درصـد از فضـای سـبز احداثـی را خـارج از قطعه زمیـن تخصیصی با هماهنگی شـرکت اسـتانی در مشـاعات شـهرک/ناحیه صنعتی و منطقـه ویـژه اقتصـادی مربوطـه احداث نماید و یا توسـط شـرکت اسـتانی احـداث و هزینه آن به حسـاب بدهی متقاضـی لحاظ گردد.

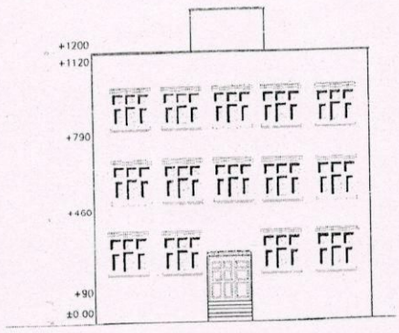
۴-۴- در قطعاتی که امکان رعایت حداقل سطح اشغال وجود ندارد. حداقل سطح اشغال با رعایت حرایم مندرج در فصل ۶ و تصویب هیات مدیره شرکت استانی مشخص می گردد.

۴-۵- 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 برآن 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.

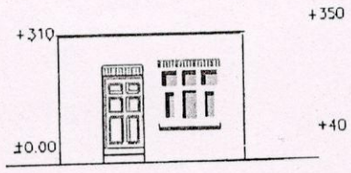
در صورت درخواست متقاضی مازاد بر احداث سه طبقه با ارائه طرح و بررسی توسط معاونت فنی و تائید هیات مدیره شرکت استانی امکان پذیر می باشد.



تصویر شماره ۱- طبقات و ارتفاع در ساختمان اداری

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

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



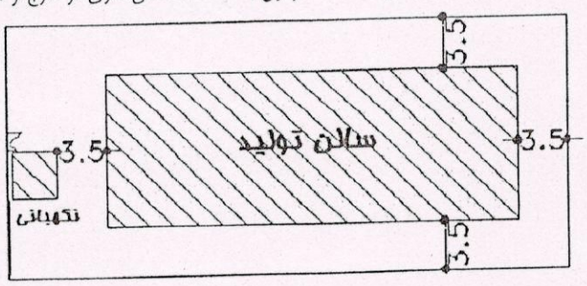
تصویر شماره ۲- طبقات و ارتفاع در ساختمان نگهبانی

۵-۳- ارتفاع و طبقات ساختمانها، تاسیسات، دود کش و کلیه مستحدثاتی که ارتفاع آنها بالاتر از ۲۰متر 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

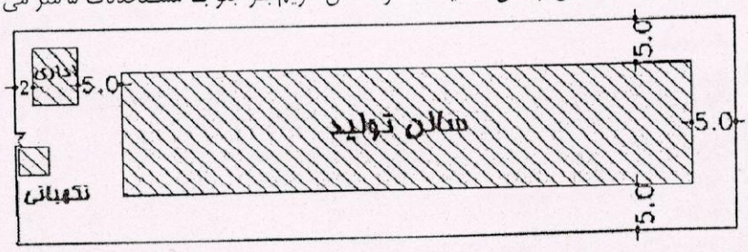
۶-۱- در مورد زمین های صنعتی تا ۱۰۰۰ مترمربع حداقل حریم برهای جانبی و پشت ۳,۵ متر از ساختمان های تولیدی ، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه ها و حداقل حریم بَرجلو با مستحدثات ۳/۵ متر می باشد.

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

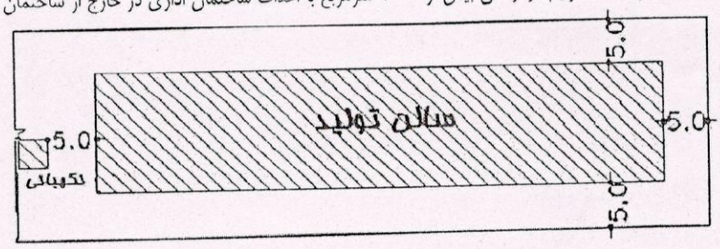


تصویر شماره ۴- وضعیت حرایم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در داخل ساختمان تولید

۶-۲- در مورد زمینهای صنعتی بالای ۱۰۰۰مترمربع 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 حرایم در اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در خارج از ساختمان تولید



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

۶-۳- ساختمان اداری با فاصله حداقل دو متر از بَرها احداث می شود و رعایت حرایم 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 هوائی 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، پارکینگ و نیز فضاهایی از قبیل برق اضطراری و یا مشابه می توانند فقط در قسمت جلوی قطعه زمین و بدون رعایت حرایم واقع گردد.(موارد استثنا به پیشنهاد معاونت فنی و تصویب هیات مدیره شرکت استانی امکان پذیر می باشد) 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 .

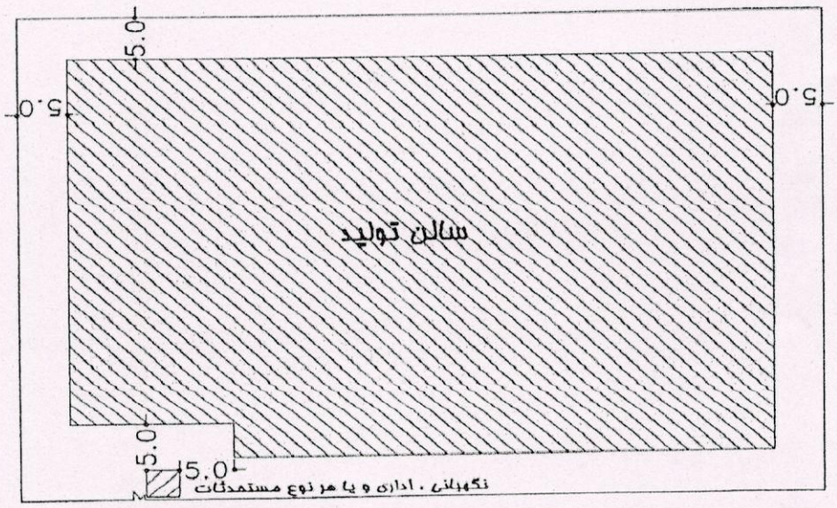
حریم ساختمان نگهبانی از برهای جانبی ۲ متر می باشد.

تبصره۱ : در صورت وجود پیش آمدگی در مستحدثات فوق الذکر فاصله فی ما بین از پیش آمدگی مبنای محاسبه حریم می باشد.

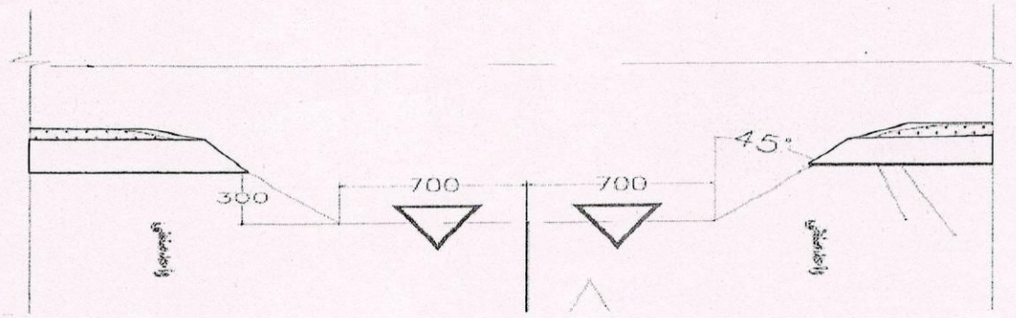
تبصره۲ : پست گاز و برق با رعایت ضوابط ارگان های مربوطه، می توانند بدون رعایت حریم بَرجلو احداث شوند.

تبصره۳ : رعایت حداقل حریم (برای زمینهای زیر ۱۰۰۰مترمربع ۳,۵ متر و بالای ۱۰۰۰ متربع ۵ متر) از پلاک همجوار برای احداث پیش تصفیه، سپتیک و مخازن آب الزامی است.

تبصره۴ : در قطعات بزرگ (قطعات با بر جلو و بر جانبی غیر متعارف) ، قطعات نامناسب از نظر شکل هندسی ؛ فاصله منتهی الیه ساختمان نگهبانی و اداری از سالن تولید ، انبار مسقف و روباز ، مخازن هوائی یا 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.

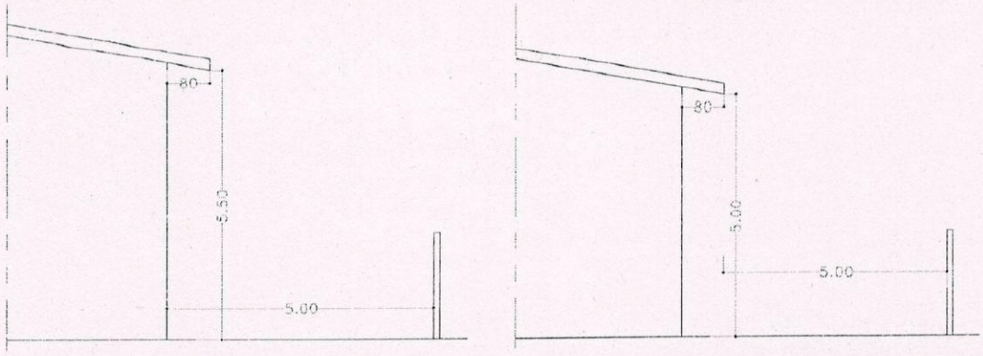


۶-۵- واحدهای صنعتی که دسترسی آنها از معابر با عرض ۲۰ متر و کمتر تامین می گردد می تواند جهت تسهیل در عبور و مرور در صورت درخواست نسبت به عقب نشینی بَرجلو حداکثر تا ۳ متر با زاویه ۴۵ درجه (مطابق شکل زیر) در صورت تایید معاونت فنی شرکت استانی اقدام نماید.



تصویر شماره ۷- دیتایل درب ورودی

۶-۶- حداکثر میزان مجازپیش 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

۶-۷- اجرای سکو با رعایت حرایم بلامانع می باشد.محاسبه حریم از لبه سکو تا برداخلی صورت می پذیرد.

۶-۸- در موارد خاص که زمین ۲ بَر باشد در صورتی که با تایید شرکت استانی واحد صنعتی مجاز به تردد از هر ۲ طرف گردد رعایت بُرجلو برای یک سمت به تشخیص شرکت استانی الزامی می باشد.

۶-۹- ایجاد هرگونه فضای سبز در حرایم ممنوع می باشد. (فاصله فی ما بین فضای سبز تا سالنها 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 برهای پشت و جانبی بین قطعات می بایست مطابق با حدود و مختصات تحویلی از مصالح بنایی به صورت توپُر 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 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.

۷-۳- جهت رعایت فضای بصری همگون ، نمای واحدهای صنعتی می بایست به تایید 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 می‌باشد..

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 مستحدثات 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 بعهده واحد صنعتی می باشد .

فصل نهم : ایمن سازی

۹-۱-رعایت کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان در ارتباط با موضوع ایمنی و سایر قوانین 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. ضمنا 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.

۹-۲- در زمان ساخت و ساز، واحد صنعتی ضمن رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوطه، ملزم به معرفی ناظر ایمنی بر عملیات ساخت و ساز جهت نظارت بر ملاحظات ایمنی ساخت و ساز به شرکت شهرکهای صنعتی می باشد.

۹-۳- واحد صنعتی موظف است تمامی موارد مندرج در پیوست شماره یک (ملاحظات ایمنی و حفاظت کار در فعالیتهای ساخت و ساز واحدهای مستقر در شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی- پیوست) را در هنگام ساخت و ساز رعایت نماید.

فصل دهم: ضوابط و مقررات محیط زیستی

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

۱۰-۲-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 قراداد 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.

۱۰-۳-نگهداری، سوزاندن و تخلیه هرگونه پسماند ویژه، صنعتی، عادی، خانگی، 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.

۱۰-۴-روان آب 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. هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب شهرک مجاز نبوده و تخلیه فاضلاب (پساب) بهداشتی و صنعتی به شبکه هدایت آبهای سطحی شهرک ممنوع می باشد.

۱۰-۵-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.

۱۰-۶- در کلیه در شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی، تمامی واحدهای دارای فاضلاب خروجی با کیفیت خارج از (بالاتر از) محدوده تعیین شده در ضمائم دفترچه قرارداد (مطابق جدول شماره۱) ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای احداث پیش تصفیه هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند. بدیهی است مسئولیت جوابگو نبودن سیستم کنترل آلودگی، با طرف قرارداد بوده و بررسی شرکت استانی حقی را برای ایشان ایجاد نکرده و شرکت استانی از پذیرش پساب تا حصول عملکرد مناسب سیستم امتناع خواهد نمود.

تبصره۱: در شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی داری تصفیه خانه در حال بهره برداری، واحدهای دارای فاضلاب خروجی با کیفیت خارج از (بالاتر از) محدوده تعیین شده در ضمائم دفترچه قرارداد (مطابق جدول شماره۱) میبایستی سیستم کنترل آلودگی (پیش تصفیه) احداث نموده و بعد از رساندن به حدود مجاز ذکر شده در جدول مذکور آن را به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک تخلیه نمایند.

تبصره ۲: طرح کنترل آلودگی موضوع تبصره یک 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 ۳: 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 ۴ : نصب لوله کنار گذر یا By Pass برای این دسته از واحدها ممنوع است.

تبصره ۵ : تا زمان احداث و بهره برداری از تصفیه خانه فاضلاب شهرک 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.

۱۰-۷- 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 باشد.

۱۰-۸- واحدهای 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 پساب به آبهای سطحی می باشند

جدول شماره۱۰ - مقادیر مجاز آلاینده ها در فاضلاب واحد صنعتی هنگام تخلیه به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک

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 می‌شوند 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
T D S	۳۰۰۰	میلیگرم در لیتر
مواد سمی با منشاء آلی و غیرآلی	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

۱۱-۱- 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.

۱۱-۲- 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 صنعتی ممنوع میباشد.

آدرس سامانه مورد استفاده:

ضوابط ساخت و ساز/ فنی و نظارت/ معاونت فنی/www.ISIPO.ir