



جمهوری اسلامی ایران

وزارت صنعت، معدن و تجارت

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

ضوابط ساخت و ساز

واحدهای صنعتی در شهرک ها / نواحی صنعتی و

مناطق ویژه اقتصادی

Handwritten signatures and stamps 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 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 سلبه ای و همسان سازی طرح ها می باشد، بطوریکه این ضوابط بتواند، بعنوان یک سنای 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.

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 تحدید 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، نخبه‌بانی - 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.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. On the right side, there is a large, circular official stamp with some illegible text inside. The signatures appear to be from various officials involved in the approval or issuance of the document.

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

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 نائید 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 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 طرف قرارداد مکلف است نقشه های اصلاحی را با رعایت مفاد بند ۲-۲ به شرکت استانی ارائه نماید.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and official stamps. There are three distinct signatures in black ink. To the right, there is a large, faint circular stamp, possibly an official seal or a watermark. The overall appearance is that of a signed and stamped document.

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:-

۲-۴- نظارت ناظر نافعی 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 نگهداری - 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 نگهداری - 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).

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. There are also some faint, illegible stamps or markings, possibly official seals or administrative notations, scattered across the lower right and center areas.

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:-

### 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.

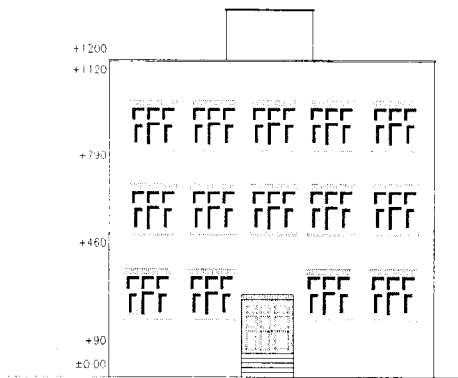
۴-۲- سطح اشغال شامل مجموع سطوح ساختمان های تولیدی، اداری، نگهبانی - سرایداری، پست برق، پست گاز، انبار مسقف، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه ها و مفاد بند ۳-۲ می باشد.

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

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page. There is a large, stylized signature in the center and a circular official stamp on the right side. The stamp contains some text and a date, but it is partially obscured by the signature.

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

۲-۵- ساختمان نگهبانی - سرایداری 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 - سرایداری

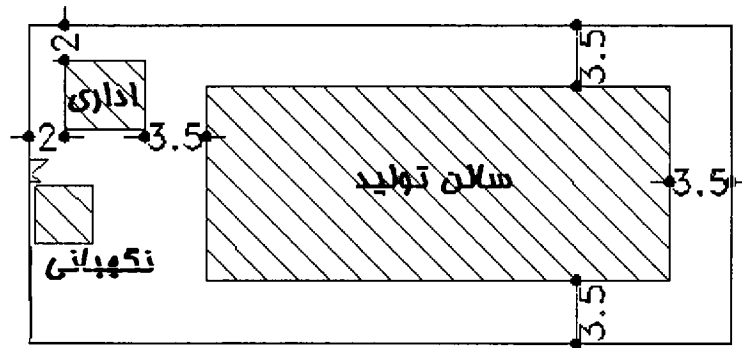
۳-۵- ارتفاع و طبقات ساختمانها، تاسیسات، دود کش و کلیه مستحدثاتی که ارتفاع آنها بالاتر از ۲۰ متر می باشد و در نزدیکی و مجاورت با فرودگاه، مراکز نظامی، انتظامی، امنیتی، تاسیسات دارای حریم و غیره واقع گردیده است علاوه بر رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای صنعتی، مشمول رعایت ضوابط و مقررات ارگانهای ذیربط می 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

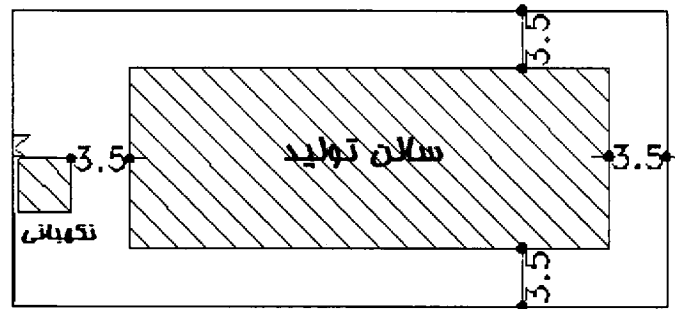
۶-۱- در مورد زمین های صنعتی تا ۱۰۰۰ مترمربع حداقل حریم بره های جانبی و پشت ۳۰۵ متر از ساختمان های تولیدی، انبار سقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه ها و حداقل حریم بر جلو با مستحدثات ۳/۵ متر می باشد.

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page. There are several large, stylized signatures in black ink. To the right, there is a circular official stamp with some illegible text inside. The overall appearance is that of a formal document with handwritten approvals.

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

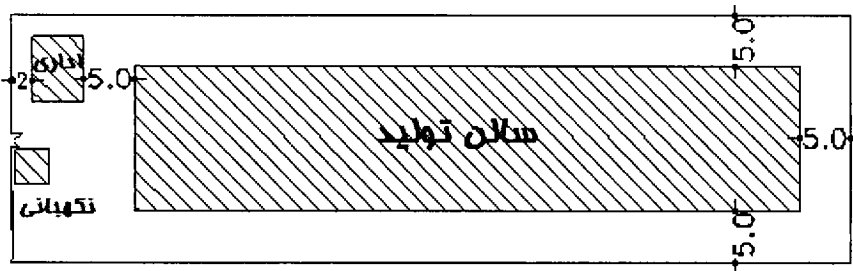


تصویر شماره ۳- وضعیت حریم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در خارج از ساختمان تولید



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 بره‌های جانبی و پشت ۵ متر از ساختمان‌های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه‌ها و حداقل حریم بر جلو با مستحدثات ۵ متر می باشد.

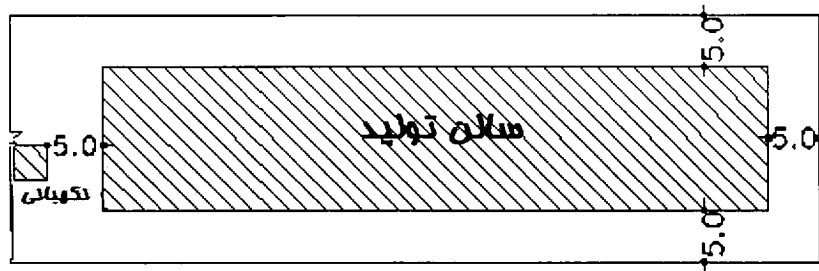


تصویر شماره ۵- وضعیت حریم در اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در خارج از ساختمان تولید

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page, including a large signature and a circular official 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: -	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 ارضی 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 بیش آمدگی در ساختمان اداری فاصله فی ما بین سالن تولید، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی و تصفیه خانه ها تا بیش آمدگی ساختمان اداری منای محاسبه حریم می باشد. (مشروط به اینکه ارتفاع بیش 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 مستحذات مذکور از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی و بیش 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 بیش آمدگی در مستحذات فوق الذکر فاصله فی ما بین از بیش آمدگی منای محاسبه حریم می باشد.

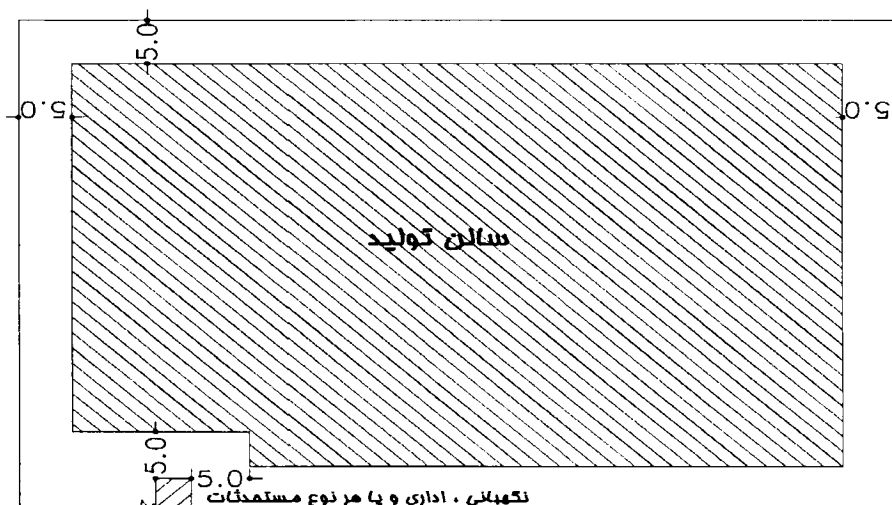
تبصره ۲: پست گاز و برق با رعایت ضوابط ارکان های مربوطه، می توانند بدون رعایت حریم برجلو احداث شوند.

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

Handwritten signatures and stamps 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 دستور العمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

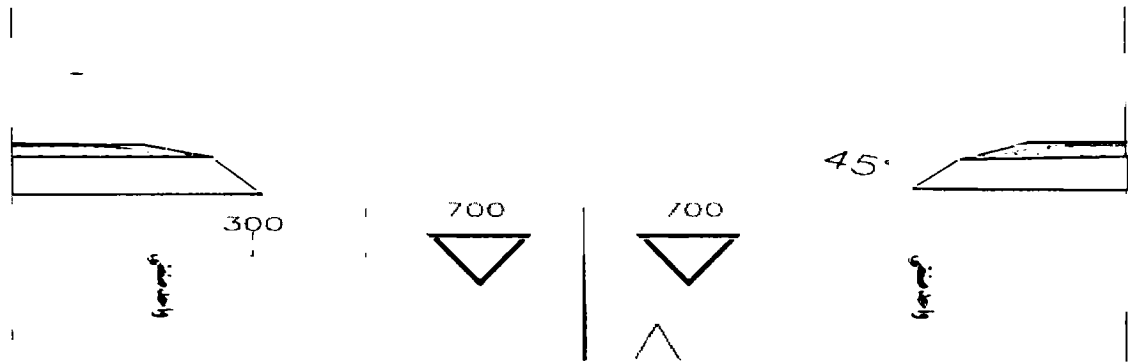
زمینی و تصفیه خانه ها برای اراضی تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳/۵ متر و اراضی ۱۰۰۰ متر مربع به بالا ۵ متر می باشد و در سایر قسمتها ( به شرط عدم وجود مستحذات) تنها رعایت حریم تا دیوار بر جلو الزامی است.  
تبصره ۴: احداث سپتیک فاضلاب و مخازن آب در حریم، در صورتیکه سطح تمام شده پوشش آنها هم سطح محوطه باشد و با لحاظ 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 برجلو حداکثر تا ۳ متر با زاویه ۴۵ درجه (مطابق شکل زیر) در صورت تایید معاونت فنی شرکت استانی اقدام نماید.

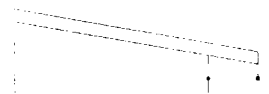
Handwritten signatures and a circular official stamp are present at the bottom of the page. The stamp is partially legible and appears to be from the 'معاونت فنی' (Technical Department) of the 'سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران' (Ministry of Small Industries and Industrial Townships of Iran).

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	یوست: ندارد
	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

Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large signature on the left and another on the right, with some illegible text in between.

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:-

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 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 بره‌های پشت و جانبی بین قطعات می بایست مطابق با حدود و مختصات تحویلی از مصالح بنایی به صورت تویر 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 بره‌هایی 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 شهری / ناحیه می باشد و انجام عملیات مطابق ضوابط و مقررات توسط افراد یا شرکتهای ذیصلاح و با نظارت

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page, including a circular official stamp on the right side.

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 بیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و کنترل و تصفیه آلودگی هوای ایجاد شده هنگام اخذ مجوز ساخت تحمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند.

۱۲  
۴

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:-

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 محل های 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 کانال ها و کانو 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 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

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

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.

۱۰-۸- 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.

۱۰ ۹ 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.

۱۴

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**

واحد	مقدار	پارامتر
میلیگرم در لیتر	۲۰۰۰	COD
میلیگرم در لیتر	۱۰۰۰	BOD <sub>5</sub>
---	۶/۵-۸/۵	PH
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 استاندارد سازمان محیط زیست برای آبیاری و کشاورزی	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
میلیگرم در لیتر	۳۰۰۰	TDS
میلیگرم در لیتر	Null	مواد سمی با منشاء آلی و غیر آلی
میلیگرم در لیتر	مطابق استاندارد خروجی فاضلاب برای مصارف آبیاری و کشاورزی	فلزات سنگین

**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.

۱۵



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:-

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

۱۱-۳- ساخت هرگونه مستحقات 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



جمهوری اسلامی ایران

وزارت صنعت، معدن و تجارت

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

الحاقیه ضوابط ساخت و ساز  
واحدها در شهرک ها / نواحی صنعتی و  
مناطق ویژه اقتصادی

  
سازمان





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

### مقدمه:

عدم رعایت الزامات مصرح در ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدها از چالشهای پیش روی شرکتهای استانی محسوب می گردد. نظر به اینکه وقوع اینگونه عدم انطباق ها امری اجتناب ناپذیر بوده و عدم ارائه راهکار جهت تعیین تکلیف نمودن واحدهای غیر منضبط عملا موجبات فزونی معضلات واحدها را فراهم می سازد، لذا تدوین الحاقیه ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدها (ضوابط و مقررات عدم انطباق ساخت و ساز) امری ضروری خواهد بود. پرواضح است که عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز توسط واحدها، خسارتهای عدیده ای را به شهرک/ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی تحمیل می کند که هزینه ارتقاء کیفی شهرک/ناحیه صنعتی /منطقه ویژه اقتصادی ناشی از اقدام واحد می بایست مستقیما توسط واحد غیر منضبط صورت پذیرد. دستورالعمل حاضر در راستای بازنگری الحاقیه مذکور در دستور کار معاونت فنی سازمان قرار گرفت که پس از طرح و تصویب در هیات مدیره سازمان جهت اجرا به کلیه شرکتهای استانی ابلاغ گردید.

### هدف:

در صورت در خواست متقاضی جهت دریافت گواهی پایانکار و عدم امکان صدور گواهی پایانکار بدلیل رعایت ننمودن ضوابط ساخت و ساز دستور العمل حاضر به عنوان راهکار قابل ارائه می باشد. در این راستا ساماندهی موضوعات مرتبط با عدم انطباق در ساخت و ساز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی از طریق دسته بندی موضوعات و ارائه راهکار برای هر موضوع بمنظور حل مشکلات واحدهایی که در طول عملیات اجرایی، ضوابط ساخت و ساز را رعایت ننموده اند و جهت دریافت گواهی پایانکار دچار مشکل شده اند، ساماندهی شده است. الحاقیه ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدها با هدف تحقق وظایف مصرح در ماده ۱۳ آیین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران تهیه شده است.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. There are also some faint, illegible stamps or markings scattered across the bottom right area.

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

## دامنه شمول:

هرگونه ساخت و ساز واحدها مغایر با ضوابط مربوطه در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی  
مشمول بر:

- ساخت و ساز بدون اخذ مجوز احداث بنا
- ساخت و ساز مغایر با مجوز احداث بنا

## شرح وظایف:

شرکت استانی بر اساس درخواست طرف قرارداد با رعایت مفاد مندرج در این دستورالعمل نسبت به صدور گواهی پایانکار یا پیگیری قلع بنا اقدام نماید.

## تعاریف:

قیمت و گذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی: قیمت واگذاری شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی در روز صدور گواهی پایانکار می باشد.

هزینه ارتقاء کیفی: هزینه ارتقاء کیفی شهرک/ناحیه صنعتی /منطقه ویژه اقتصادی می باشد.

## ساز و کار اجرایی و فرایند انجام کار:

در صورت عدم امکان صدور گواهی پایانکار توسط شرکت استانی بدلیل عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز توسط واحدهای مستقر در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی، هر گونه اقدام جهت صدور گواهی پایانکار تنها با رعایت اولویتهای ذیل پیشنهاد می گردد:

### ۱- اولویت اول:

رفع عدم انطباق ها توسط واحد مورد نظر از طریق رعایت کلیه الزامات مندرج در ضوابط ساخت و ساز و نهایتا صدور گواهی پایانکار

### ۲- اولویت دوم:

احراز شرایط مندرج در این بند و نهایتا صدور گواهی پایانکار واحد مورد نظر

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

## ۲-۱- فرایند کار

پرونده موارد عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز با تشکیل کمیته رسیدگی به عدم انطباق ها که اعضا آن مطابق جدول شماره ۱ تعیین می گردند مورد بررسی و اعلام نظر قرار می گیرد و پیشنهاد کمیته با نظر اکثریت اعضاء به مدیرعامل ارائه تا پس از طرح در هیأت مدیره شرکت استانی، تصمیمات لازم اتخاذ گردد.

## ۲-۲- کمیته رسیدگی به عدم انطباق ها

اعضاء کمیته رسیدگی به موارد عدم انطباق ها به قرار ذیل می باشند:

### جدول شماره ۱ - اعضاء کمیته رسیدگی به عدم انطباق 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	معاون برنامه ریزی (در شرکتهای گروه یک) معاون برنامه ریزی و توسعه مدیریت (در شرکتهای گروه دو)	عضو کمیته
۵	مدیر شهرک/ناحیه صنعتی/منطقه ویژه اقتصادی یا نماینده مدیرعامل شرکت استانی در شهرک/ناحیه صنعتی/منطقه ویژه اقتصادی	عضو کمیته
۶	مدیر حقوقی و امور قراردادها	عضو کمیته
۷	مدیر HSEE	عضو کمیته

The bottom of the page contains several handwritten signatures and stamps, including a large signature in the center and smaller ones on the left and right sides. There are also some illegible stamps and markings.

عنوان: الحاقیه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی	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 تحدید نظر:-

## ۲-۳- (انواع عدم انطباق ها و نحوه عمل:

نحوه عمل متناسب با نوع عدم انطباق به قرار بندهای ۱-۳-۲، ۲-۳-۲ و ۳-۳-۲ طبقه بندی می گردند.

الزامات:

- ارائه مجوز تاسیس / بهره برداری معتبر واحد از مرجع ذیصلاح در کلیه موارد الزامی است.
- هزینه ارتقاء کیفی مازاد بر زیر بنای تکلیفی ساختمانهای اداری و نگهداری بسته به موقعیت قرارگیری از/در حریم محاسبه می شود.

### ۲-۳-۱- ساخت و ساز بدون اخذ مجوز احداث بنا (واحد صنعتی)

#### ۲-۳-۱-۱- انطباق با ضوابط ساخت و ساز

نحوه عمل:

الف) طراحی و ایجاد سیستم اعلام و اطفاء حریق مورد تأیید مراجع یا کارشناس ذیصلاح بر اساس نوع تولید و وضعیت موجود

ب) تهیه نقشه سایت پلان و نقشه های ازبیلت و تاییدیه مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح

ج) پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان پنج درصد قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء کل زیربنای احداثی

#### ۲-۳-۱-۲- عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز با رعایت حداقل ۳ متر (برای فواصلی که در ضوابط

ساخت و ساز مشمول رعایت حریم ۵ یا ۳/۵ متر می باشند)

نحوه عمل:

الف) طراحی و ایجاد سیستم اعلام و اطفاء حریق مورد تأیید مراجع یا کارشناس ذیصلاح بر اساس نوع تولید و وضعیت موجود

ب) تهیه نقشه سایت پلان، نقشه های ازبیلت و تاییدیه مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح

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

ج) پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان پنج درصد قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء کل زیربنای احداثی در قالب رعایت ضوابط ساخت و ساز به اضافه یک برابر قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء زیربنای واقع در حریم

د) اخذ تعهد محضری مبنی بر قبول مسئولیت هرگونه حادثه و جبران اضرار از طرف قرارداد

ه) ارائه رضایت نامه محضری از واحد همجوار محدوده ای که در آن حریم رعایت نگردیده است.

و) در صورت کاهش سطح اشغال حداکثر تا ۵ درصد کمتر از سطح اشغال مصرح در ضوابط ساخت و ساز، پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان ۵ درصد قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به میزان مساحت کاهش یافته

### ۲-۳-۲- ساخت و ساز مغایر با مجوز احداث بنا (واحد صنعتی)

در این بند سطح اشغال در نقشه های مرتبط با مجوز احداث بنا مبنا می باشد .

### ۲-۳-۲-۱- عدم رعایت سطح اشغال یا جانمایی (چیدمان) اجزاء واحد صنعتی در زمین تخصیصی

نحوه عمل:

الف) رعایت سطح اشغال بدون رعایت جانمایی (چیدمان) اجزاء واحد صنعتی در زمین تخصیصی

الف-۱) اصلاح نقشه ها، تایید مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح

الف-۲) پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان دو و نیم درصد قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء زیربنای غیر منطبق با مجوز احداث بنا

ب) تغییر سطح اشغال / زیربنا (تا سقف ۵ درصد، کمتر یا بیشتر از سطح اشغال / زیربنای مصرح در ضوابط ساخت و ساز)

ب-۱) تایید مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح و اصلاح نقشه ها

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. There are also some faint, illegible stamps or markings, possibly from an official seal or a date stamp, located in the lower right quadrant.

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

ب-۲) اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات در صورت دریافت تسهیلات (برای کاهش سطح اشغال / زیربنا)

ب-۳) پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان دو و نیم درصد قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء زیربنای تغییر یافته نسبت به مجوز احداث بنا

**۲-۲-۳-۲- عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز با رعایت حداقل ۳ متر (برای فواصلی که در ضوابط ساخت و ساز مشمول رعایت حریم ۵ متر یا ۳/۵ متر می باشند)**

در صورت ارائه موارد زیر گواهی پایانکار صادر می گردد:

الف) جانمایی (چیدمان) اجزا واحد صنعتی در زمین تخصیصی نحوه عمل:

الف-۱) اصلاح نقشه ها، تایید مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح

الف-۲) پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان دو و نیم درصد قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء زیربنای غیر منطبق با مجوز احداث بنا بعلاوه پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان یک برابر قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء زیربنای واقع در حریم

الف-۳) طراحی و ایجاد سیستم اعلام و اطفاء حریق مورد تایید کارشناس ذیصلاح بر اساس نوع تولید و وضعیت موجود

الف-۴) اخذ تعهد محضری مبنی بر قبول مسئولیت هرگونه حادثه و حیران اصرار از طرف قرارداد

الف-۵) ارائه رضایت نامه محضری از واحد همجوار محدوده ای که در آن حریم رعایت نگردیده است.

ب) در صورت تغییر سطح اشغال (تا سقف ۵ درصد کمتر یا بیشتر از سطح اشغال/ زیر بنای مصرح در ضوابط ساخت و ساز)

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and a circular official stamp on the right.



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

نحوه عمل:

ب-۱) در خواست طرف قرارداد

ب-۲) اصلاح نقشه ها، تایید مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح

تبصره: واحدهایی که به صورت فوق کاهش زیر بنا داده می شود به هیچ عنوان امکان تفکیک برای طرف قرارداد وجود ندارد.

ب-۳) اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات در صورت دریافت تسهیلات (برای کاهش سطح اشغال / زیربنا)

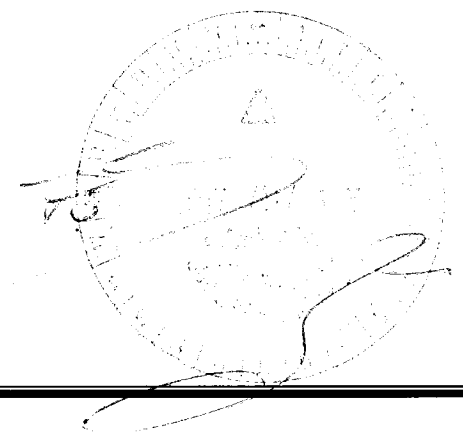
ب-۴) طراحی و ایجاد سیستم اعلام و اطفاء حریق مورد تایید کارشناس ذیصلاح بر اساس نوع تولید و وضعیت موجود

ب-۵) اخذ تعهد محضری مبنی بر قبول مسئولیت هرگونه حادثه و جبران اضرار از طرف قرارداد

ب-۶) ارائه رضایت نامه محضری از واحد همجوار محدوده ای که در آن حریم رعایت نگردیده است.

ب-۷) پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان دو و نیم درصد قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء زیربنای تغییر یافته نسبت به مجوز احداث بنا بعلاوه پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان یک برابر قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء زیربنای واقع در

حریم



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

## ۲-۳-۳- سایر موارد:

کلیه موارد عدم انطباق/بخشی از عدم رعایت انطباق با ضوابط ساخت و ساز توسط واحد که در بند های ۲-۳-۱ و ۲-۳-۲ قابلیت پیگیری ندارند (سایر عدم انطباق ساخت و سازهای صنعتی و کلیه موارد عدم انطباق واحدهای صنعتی/ کارگاهی که فاقد مجوز/غیر منطبق با مجوز احداث بنا/ بر خلاف طرح مصوب اقدام به ساخت و ساز نموده اند) شرکت استانی می تواند نسبت به صدور گواهی پایان کار با رعایت موارد ذیل اقدام نماید.

نحوه عمل:

الف) طراحی و ایجاد سیستم اعلام و اطفاء حریق مورد تایید مراجع یا کارشناس ذیصلاح بر اساس نوع تولید و وضعیت موجود.

ب) ارائه نقشه ها، تأییدیه مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح.

ج) پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان دو برابر قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی واحدهای صنعتی به ازاء زیربنای واقع در حریم کمتر از ۳ متر

د) به ازاء کل زیربنا برای واحدهای کارگاهی/ صنعتی فاقد مجوز احداث بنا به میزان ۵٪ قیمت واگذاری روز واحد و برای واحدهای کارگاهی/صنعتی غیر منطبق با مجوز احداث بنا به میزان ۲/۵٪ قیمت واگذاری روز واحد. (به استثناء مباحث مربوط به حریم که به ازاء هر متر مربع تعدی به حریم پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان دو برابر قیمت واگذاری روز)

ه) اخذ تعهد محضری مبنی بر قبول مسئولیت هرگونه حادثه و جبران اضرار از طرف قرارداد.

و) ارائه رضایت نامه محضری از واحد همجوار محدوده ای که در آن حریم رعایت نگردیده است.

به استثنای مراکز صنعتی که قبل از تحت پوشش قرار دادن مباحث و ساز در آن انجام گرفته (نواحی صنعتی

انتقالی از جهاد کشاورزی و ...))

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

ز) تغییر کاربری انجام شده در واحدهای کارگاهی و صنفی (نولیدی، توزیعی، خدماتی)، پرداخت هزینه ارتقاء کیفی به میزان سه برابر قیمت واگذاری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء هر مترمربع زیربنای تغییر کاربری یافته با رعایت ضوابط و مبانی شهرسازی و زیست محیطی اعمال گردد. (به هیچ عنوان امکان تفکیک برای طرف قرارداد وجود ندارد)

- ح) دیوار پیرامونی واحد می بایست وفق ضوابط ساخت و ساز و طرح مصوب اجرا شود.
- ط) در شهرکها و نواحی صنعتی که قبل از تحت پوشش قرار گرفتن توسط شرکت استانی به تولی گری سایر ارگانها/ نهادها ایجاد شده و ساخت و ساز در آن صورت پذیرفته است (نواحی صنعتی انتقالی از جهاد کشاورزی و ...) نحوه عمل و محاسبه هزینه ارتقاء کیفی به عهده هیات مدیره شرکت استانی می باشد.
- تبصره ۱- هر گونه تغییر کاربری در واحدهای صنعتی تابع ضوابط و مقررات خاص خود می باشد.
- تبصره ۲- صدور پایان کار در صورت وارد آمدن خسارت از سوی طرف قرارداد به مشاعات شهرک/ ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی، منوط به اصلاح و جبران کلیه خسارات وارده به مشاعات شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی بر اساس نظر کمیته رسیدگی به عدم انطباق ضوابط ساخت و ساز می باشد.
- تبصره ۳- کلیه واحدها ملزم به اجرای دیوار، پیرامون اراضی خود می باشند.
- تبصره ۴- ایجاد مخازن قیر، مخازن دفنی و غیر دفنی انفجاری در حرایم ممنوع می باشد.
- تبصره ۵- ایجاد درب واحد در محل تقاطع معابر ممنوع میباشد.
- تبصره ۶- برای قطعاتی که ابعاد و اندازه قطعه به گونه ای است که رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز امکان پذیر نمی باشد، حداکثر سطح اشغال پس از رعایت کلیه مفاد ضوابط ساخت و ساز (به استثنا سطح اشغال تکلیفی) مبنای محاسبه سطح اشغال می باشد.
- تبصره ۷- فصل نهم و دهم ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی لازم الاجرا می باشد.
- تبصره ۸- ساخت هرگونه مستحدثات با کاربری مسکونی ممنوع می باشد.



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

### ۳- اولویت سوم:

شرکت استانی می تواند با توجه به شرایط متقاضیان، پرونده موارد عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز را با ارائه ادله مکفی در این رابطه و تشکیل کمیته رسیدگی به عدم انطباق ضوابط ساخت و ساز، مورد بررسی و اعلام نظر قرار داده و پیشنهاد کمیته با نظر اکثریت اعضا به مدیرعامل ارائه تا پس از طرح در هیأت مدیره شرکت استانی، تصمیمات لازم اتخاذ گردد.

### ۴- الزامات:

- ۴-۱- برای شهرکها و نواحی صنعتی که اراضی آنها به صورت مزایده به فروش می رسند ملاک محاسبه هزینه ارتقاء کیفی برای قیمت واگذاری روز قیمت کارشناسی می باشد .
- ۴-۲- نقل و انتقال واحدهای صنعتی که دارای شرایط اخذ گواهی پایانکار نمی باشند (بیشرفت فیزیکی واحد کمتر از ۱۰۰ درصد و غیر منطبق با ضوابط ساخت و ساز)، از طریق این الحاقیه قابلیت پیگیری دارند .
- ۴-۳- پرونده طرف قراردادی که بر اساس دستورالعمل های قبلی مورد رسیدگی و تسویه حساب قرار گرفته و مصوبه هیات مدیره شرکت استانی را اخذ نموده قابلیت رسیدگی مجدد ندارد.

**با تصویب این شیوه نامه کلیه شیوه نامه ها، دستورالعمل ها، الزامات و ... قبلی و مغایر با آن، از درجه اعتبار**

**ساقط است.**

The image shows several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a circular official stamp with Persian text around the perimeter and a central emblem. The stamp appears to be from the Provincial Technical Office of the Ministry of Industry, Commerce and Tourism of Iran.



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 and stamps at the bottom left of the page.

Handwritten signature at the bottom center of the page.



**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.

The bottom section of the document contains several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular official stamp. The stamp features a central emblem and contains the following text in Persian: 'وزارت راه و ترابری' (Ministry of Roads and Urban Affairs), 'سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور' (National Organization of Municipalities and Urban Villages), and 'معاونت فنی' (Technical Office). The stamp also includes the date '۱۳۹۷' (1397) and the number '۱۰'.

## 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 مساحت 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)

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a circular official stamp. The stamp has a double-line border. The outer ring contains the text 'جمهوری اسلامی ایران' (Islamic Republic of Iran) at the top and 'وزارت صنعت، بازرگانی و صنایع سبک' (Ministry of Industry, Commerce and Light Industries) at the bottom. In the center of the stamp, there is a smaller circle containing the text 'دفتر ثبت و گواهی' (Registry and Certification Office). The stamp is partially obscured by the signatures.

### 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.





### فصل چهارم: ارتفاع

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

۴-۲- 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.

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

### فصل پنجم: الگو و الزامات طراحی

۵-۱- 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.

۵-۲- 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.

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

۵-۴- در صورت تغییر کاربری (بند ۳-۲) 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.

▪ 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

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

۲-۷- 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.

۳-۷- 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.

۴-۸- 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

۱-۸- 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 تولید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداریها اخذ نماید.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. There are also some faint, illegible stamps or markings scattered around the signatures.

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 نشانه 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 مساعیات 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 بیش 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.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. There are also some faint, illegible stamps or markings scattered around the signatures.

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

۹-۱۱- واحد های 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

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones and stamps on the right.

- 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

The bottom of the page contains several handwritten signatures and stamps. On the right side, there is a circular stamp with some illegible text inside. Below it, there are several large, stylized signatures in black ink. On the left side, there are smaller, less distinct signatures and marks.