

- ۱- دریافت نقشه ابعاد دار زمین از واحد نقشه برداری ۳۷۰۰۱۳۱۴
- ۲- دریافت فرمهای پروانه ساختمان از واحد کپی (درب ورودی شرکت) و تکمیل و مهر و امضای آنها توسط مالک و ناظرین.
- ۳- گزارش ساخت و ساز وضع موجود توسط شهرک صنعتی
- ۴- ارائه نقشه سایت پلان بر روی کاغذ A3 با اندازه گذاری درشت و خوانایی تمامی قسمتها و حریمها، با امضای دو مهندس ناظر (عمران و تاسیسات مکانیکی از شهرستان محل اجرای طرح) شامل جدول تفکیکی ذیل:
 - (۱) مساحت سالن تولید (قدیم و جدید)
 - (۲) مساحت انبار (قدیم و جدید)
 - (۳) مساحت اداری و رفاهی (قدیم و جدید)
 - (۴) مساحت نگهبانی (قدیم و جدید)
 - (۵) مساحت فضای سبز (حداقل ۱۰ درصد و در حریمهای ۵ متری دوزتادور زمین نباشد)

درزمینهای بزرگتر از ۱۰۰۰ مترمربع حداقل فاصله حریمها از دیوار و همه ساختمانها از یکدیگر ۵ متر میباشد.

حریمهای فوق برای زمینهای کوچکتر از ۱۰۰۰ مترمربع حداقل ۳.۵ متر از هر طرف می باشد.
- ۵- تهیه سایر نقشه های ساختمانی و تأسیساتی قسمتهای جدید (به انضمام نقشه های اعلام و اطفاء حریق) بر روی کاغذ A4 با مهر و امضای مهندسین ناظر مربوطه.
- ۶- ارائه کپی پروانه اشتغال (دارای اعتبار) مهندسین ناظر.
- ۷- ارائه مدارک به انضمام کپی آخرین جواز تاسیس و نوبت دهی برای اصلاح پروانه ساختمان.

صدور پروانه ساختمان

ضمیمه فرم ۱۱

- ۱- تحویل گرفتن زمین و دریافت کپی صورتجلسه تحویل زمین از واحد نقشه برداری ۳۷۰۰۱۳۱۴
- ۲- دریافت فرمهای پروانه ساختمان از واحد کپی و تکمیل و مهر و امضای تمامی آنها توسط مالک و ناظرین.

۳- سطح اشغال زمین: حداقل ۴۰ درصد باید باشد.

۴- ارائه نقشه سایت پلان بر روی کاغذ A3 با اندازه گذاری درشت و خوانای تمامی قسمتها و حریمها، با امضای دو مهندس ناظر (عمران و تاسیسات مکانیکی از شهرستان محل اجرای طرح) شامل جدول تفکیکی ذیل:

- مساحت سالن تولید

- مساحت انبار

- مساحت اداری و رفاهی

- مساحت نگهبانی

- مساحت فضای سبز (حداقل ۱۰ درصد و در حریمهای دورتادور زمین نباشد)

در زمینهای بزرگتر از ۱۰۰۰ مترمربع حداقل فاصله حریمها از دیوار و همه ساختمانها از یکدیگر ۵ متر می باشد.

حریمهای فوق برای زمینهای کوچکتر از ۱۰۰۰ مترمربع حداقل ۳.۵ متر از هر طرف می باشد.

۵- تهیه سایر نقشه های ساختمانی و تأسیساتی (به انضمام نقشه های اعلام و اطفاء حریق) بر روی کاغذ A4 با مهر و امضای مهندسین.

۶- ارائه کپی پروانه اشتغال (دارای اعتبار) مهندسین ناظر.

۷- ارائه مدارک به انضمام کپی آخرین جواز تاسیس و نوبت دهی برای صدور پروانه ساختمان.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت صنعت، معدن و تجارت

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

شرکت شهرکهای صنعتی خراسان رضوی (سامی خاص)

الف - مدارک مورد نیاز جهت صدور / اصلاح مجوز احداث ساختمان :

- ۱- تکمیل فرم تقاضای صدور / اصلاح مجوز احداث توسط طرف قرارداد یا وکیل قانونی فرد (پیوست)
- ۲- تکمیل فرم تعد نظارت توسط مهندسین ناظر ساختمان و تاسیسات و طرف قرارداد .
- ۳- کپی جواز تاسیس قید شده در دفترچه قرارداد (دارای اعتبار) یا پروانه بهره برداری
- ۴- کپی پروانه اشتغال بکار مهندسین ناظر ساختمان و تاسیسات و مهندس محاسب در صورت نیاز (دارای اعتبار)
(لازم به توضیح است می بایست عضو نظام مهندسی شهرستان مربوطه باشند)
- ۵- کپی صورتجلسه تحویل زمین دارای ابعاد و اندازه گذاری
- ۶- تسویه حساب شرکت خدماتی شهرک صنعتی
- ۷- تهیه نقشه های ساختمانی و تاسیساتی و محاسباتی (در سه نسخه)

ب- نقشه های مورد نیاز جهت صدور / اصلاح مجوز احداث ساختمان :

۱- سایت پلان در قطع A3 مهیور به مهر مهندس ناظر ساختمان و تاسیسات با قید مشخصات ذیل :

- اندازه گذاری تمامی قسمتها (طول و عرض زمین و ساختمانهای داخل آن)
- رعایت و مشخص کردن فاصله ساختمانها از دیوار واحد و از یکدیگر
- مشخص نمودن محل دقیق درب و طرح ورودی واحد صنعتی (احداث درب در پخی و خیابانهای اصلی ممنوع است)
- مشخص نمودن فضای سبز (۱۵ درصد)
- رعایت حداقل سطح اشغال تکلیفی در شهرکهای صنعتی الزامیست (چهل درصد)
- درج کاربری قسمتها و ساختمانهای مختلف
- درج جدول مساحت ها در سایت پلان به صورت ذیل :

کاربری	مساحت
سالن تولید	
ساختمان انبار	
اداری و رفاهی	
سایر	
جمع زیر بنا	
مساحت زمین	
درصد سطح زیر بنا	

شروع

- تکمیل فرم تقاضای صدور / اصلاح مجوز احداث توسط طرف قرارداد با وکیل قانونی فرد
- تکمیل فرم تعد نظارت توسط مهندسین ناظر ساختمان و تأسیسات و طرف قرارداد
- ارائه کلیه جواز تأسیس فید شده در دفترچه قرارداد (دارای اعتبار) یا پروانه بهره برداری
- ارائه کلیه پروانه اشتغال بکار مهندسین ناظر ساختمان و تأسیسات (دارای اعتبار)
- کلیه نرم تحویل زمین دارای ابعاد و اندازه گذاری
- تصویر حساب شرکت خدماتی شهرک صنعتی
- تهیه نقشه های ساختمانی ذیل با امضا و مهر مهندس ناظر ساختمان
- ارائه دفترچه محاسبات سازه با امضا و مهر مهندس محاسب
- تهیه نقشه های تأسیسات مکانیکی ذیل با امضا و مهر مهندس ناظر تأسیسات شامل

بررسی مدارک

اصلاح نقشه و تکمیل مدارک توسط متقاضی

آیا مدارک تکمیل و کلیه ضوابط ساخت و ساز در شهرکهای صنعتی رعایت شده است

اعلام نقص مدارک به متقاضی

بله

تهیه پیش نویس مجوز احداث

تایید واحد حسابداری

تایید واحد مشترکین

تایید واحد محیط زیست

تایید واحد متقاضیان

تایید واحد حقوقی

صدور مجوز احداث و امضا مدیر عامل

ثبت در دفترچه

پایان

۲- تهیه نقشه‌های ساختمانی ذیل با امضا و مهر مهندس ناظر ساختمان : (سه نسخه)

الف : نقشه های سازه ای (جهت سوله، انبار، اداری، رفاهی و نگهبانی و ... به صورت جداگانه) شامل :

☐ پلان فونداسیون شامل مقاطع طولی و عرضی و جزئیات آرماتوربندی

☐ پلان ستونگذاری و آکس بندی و (جزئیات ستونها)

☐ پلان تیر ریزی به همراه جزئیات

☐ پلان موقعیت بادبندها به همراه جزئیات اتصالات

☐ پلان شیب بندی و سقف

ب : نقشه های معماری (جهت سوله، انبار، اداری، رفاهی و نگهبانی و ... به صورت جداگانه) شامل

☐ پلان معماری طبقات

☐ پلان نما ساختمانهای اصلی و جنبی با اندازه گذاری (حداقل نما آجر سفال با بندکشی)

☐ برش های طولی و عرضی و مقاطع

☐ پلان نما دیوارهای بر جانبی و بر جلو (حداقل نما آجر سفال با بندکشی و نرده گذاری از سمت خیابان)

" اجرای نمای سیمان و یا استفاده از آجر گری، بلوک سیمانی، هبلکس و نظایر آن، بدون نما ممنوع است "

☐ نقشه پلان جانمایی فضای سبز و محوطه سازی محوطه سازی میزان فضای سبز تکلیفی حداقل ۱۵ درصد متراژ زمین میباشد

" اجرای فضای سبز داخل حرام آتش نشانی ممنوع است "

ج : ((جهت سازه هایی با اسکلت فلزی جوشی، بتنی و یا سوله های سبک و خرپایی ارائه

دفترچه محاسبات طبق چک لیست با امضا و مهر مهندس محاسب))

۳- تهیه نقشه های تاسیسات مکانیکی ذیل با امضا و مهر مهندس ناظر تاسیسات شامل : (سه نسخه)

☐ پلان آبرسانی (شامل سایت پلان آبرسانی، پلان آبرسانی طبقات، لوله کشی سرد و گرم)

☐ پلان سرمایش و گرمایش

☐ پلان جمع آوری فاضلاب شامل کف شورهای سالن تولید، سرویسهای بهداشتی، سبتیک، حوضچه بازدید

☐ نقشه جمع آوری روان آبهای سطحی ناشی از بارنگی و یا شستشوی محوطه خارجی

☐ پلان طراحی و جانمایی سیستم اعلام و اطفاء حریق در تمامی ساختمانها (جانمایی و نوع خاموش کننده ها)

☐ نقشه پیش تصفیه فاضلاب و سیستم کنترل آلودگی در صورت نیاز،

*** لازم به توضیح است :

- تخلیه فاضلاب بهداشتی و صنعتی به شبکه آبهای سطحی و یا چاه جذبی ممنوع است .

- هدایت آبهای سطحی (آب حاصل از شستشوی محوطه خارجی و نزولات جوی) به شبکه فاضلاب ممنوع است .

- حسب نوع تولید رعایت سایر الزامات دستگاههای ذیربط (از قبیل بهداشت، دامپزشکی، استاندارد...) در فرآیند طراحی و ساخت

ها الزامی بوده و مسئولیت عدم رعایت متوجه طرف قرارداد می باشد .

..... شماره.....

تقاضای صدور/اصلاح مجوز احداث ساختمان

..... تاریخ.....

شرکت شهرکهای صنعتی خراسان رضوی

با سلام،

اینجانب / این شرکت

دارنده قرارداد شماره..... مورخ..... مربوط به قطعه/قطعات شماره.....

شهرک صنعتی..... به موجب مجوز تاسیس / مجوز تمدید شماره..... مورخ.....

تقاضای صدور/اصلاح مجوز احداث ساختمان جهت قطعه/قطعات فوق را دارم .

ضمناً متعهد می شوم ساختمان این واحد را طبق نقشه های تایید شده حداکثر ظرف مدت..... از

تاریخ صدور مجوز احداث ساختمان به پایان رسانیده و گواهی پایانکار دریافت نمایم .

خواهشمند است با توجه به مدارک و نقشه های پیوست دستورات لازم جهت بررسی و صدور مجوز احداث

ساختمان صادر فرمایید .

امضا و مهر متقاضی



سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

شرکت شهرکهای صنعتی خراسان رضوی

تاریخ:

فرم تعهد نظارت

اینجانب (مهندس ناظر) دارای پروانه اشتغال به شماره
و دانشنامه مهندسی از دانشکده رشته شماره شناسنامه تلفن
به نشانی

تعهد می نمایم ساختمان واحد صنعتی (کارفرما) / شرکت طبق نقشه ها و مشخصات
فنی اعم از معماری ، سازه ، صنعتی و تاسیساتی (برق، آب ، گاز، تلفن و فاضلاب) مورد تایید شرکت شهرکهای صنعتی را با رعایت
ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرک صنعتی از ابتدا تا انتها نظارت کرده و گزارش عملیات اجرایی را به ترتیب زیر برای شرکت
شهرکهای صنعتی ارسال نمایم :

۱- اتمام فونداسیون (مرحله اول)

۲- پایان ساخت اسکلت ساختمان (مرحله دوم)

۳- اتمام عملیات ساختمانی بر اساس نقشه ها و ضوابط (مرحله سوم)

چنانچه در جریان احداث ساختمان ادامه نظارت برای اینجانب میسر نباشد بلافاصله مراتب را کتبا به آن شرکت اطلاع داده و مادام که
به چنین اقدامی مبادرت نکرده ام ، مسئول هرگونه پیشامدی بوده و در صورت برکناری توسط کارفرما ، شرکت شهرکها می تواند
نسبت به جایگزینی مهندس ناظر اقدام نماید .

مهر امضا مهندس ناظر (ساختمان)

اینجانب / این شرکت (کارفرما) دارنده قرارداد شماره مربوط به
قطعه شماره شهرک صنعتی آقای مهندس را که

امضای ایشان مورد گواهی اینجانب است به عنوان ناظر خود به شرکت شهرکهای صنعتی معرفی می نمایم و متعهد می شوم :

۱- کلیه عملیات ساختمانی را از شروع تا پایان با اطلاع و تحت نظارت نامبرده و بر اساس مجوز احداث ساختمان صادر شده انجام
داده و از اجرای هرگونه عملیات ساختمانی غیر مجاز خودداری نمایم .

۲- در صورتی که به هر علت مهندس ناظر از ادامه نظارت منصرف ، یا مستعفی و یا برکنار گردد بلافاصله مهندس ناظر دیگری را
انتخاب و همراه با فرم تعهد نامه جهت تایید به شرکت شهرکهای صنعتی معرفی نمایم .

امضا طرف قرارداد



سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

شرکت شهرکهای صنعتی خراسان رضوی

تاریخ :

فرم تعهد نظارت

اینجانب (مهندس ناظر) دارای پروانه اشتغال به شماره
و دانشنامه مهندسی از دانشکده رشته شماره شناسنامه تلفن
به نشانی

تعهد می نمایم ساختمان واحد صنعتی (کارفرما) آقای/شرکت طبق نقشه ها و مشخصات
فنی اعم از معماری ، سازه، صنعتی و تاسیساتی (برق، آب ، گاز، تلفن و فاضلاب) مورد تایید شرکت شهرکهای صنعتی را با رعایت
ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرک صنعتی از ابتدا تا انتها نظارت کرده و گزارش عملیات اجرایی را به ترتیب زیر برای شرکت
شهرکهای صنعتی ارسال نمایم :

۴- اتمام فونداسیون (مرحله اول)

۵- پایان ساخت اسکلت ساختمان (مرحله دوم)

۶- اتمام عملیات ساختمانی بر اساس نقشه ها و ضوابط (مرحله سوم)

چنانچه در جریان احداث ساختمان ادامه نظارت برای اینجانب میسر نباشد بلافاصله مراتب را کتبا به آن شرکت اطلاع داده و مادام که
به چنین اقدامی مبادرت نکرده ام ، مسئول هرگونه پیشامدی بوده و در صورت برکناری توسط کارفرما، شرکت شهرکها می تواند
نسبت به جایگزینی مهندس ناظر اقدام نماید .

مهر امضا مهندس ناظر (تاسیسات)

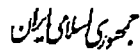
اینجانب / این شرکت (کارفرما) دارنده قرارداد شماره مربوط به
قطعه شماره شهرک صنعتی آقای مهندس را که امضای

ایشان مورد گواهی اینجانب است به عنوان ناظر تاسیسات خود به شرکت شهرکهای صنعتی معرفی می نمایم و متعهد می شوم :

۳- کلیه عملیات تاسیساتی را از شروع تا پایان با اطلاع و تحت نظارت نامبرده و بر اساس مجوز احداث ساختمان صادر شده انجام داده
و از اجرای هرگونه عملیات ساختمانی غیر مجاز خودداری نمایم .

۴- در صورتی که به هر علت مهندس ناظر از ادامه نظارت منصرف ، یا مستعفی و یا برکنار گردد بلافاصله مهندس ناظر دیگری را
انتخاب و همراه با فرم تعهد نامه جهت تایید به شرکت شهرکهای صنعتی معرفی نمایم .

امضا طرف قرارداد



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

۱۳۹۷ / ۱۲ / ۲۷
 هیات مدیره
 سازمان صنایع کوچک
 و مشاوران صنایع ایران

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: نایب مدیر سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران	استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکت های استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

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.

بر

۱۳۹۹

شماره ثبت: ۱۳۹۹

شماره ثبت: ۱۳۹۹

شماره ثبت: ۱۳۹۹

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: بهیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
حوزه کاربرد: شرکتها/استانی	پیوست: ندارد
مدت اعتبار دستور العمل: 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، نگهداری - سربایداری، 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.

۱۰

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular official stamp with the date 1397/12/27 and the text "شیات مدیره" (Director's Office).

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

۱۱

بند

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 دستورالعمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
حوزه کاربرد: شرکت های 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.

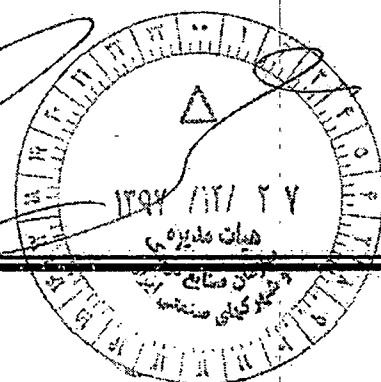
فصل سوم: زیر بنا

۳-۱- حداکثر زیربنای ساختمان نگهبانی - سرایداری ۸۰ مترمربع و فقط در یک طبقه می باشد که در قطعات بالای ۲۰۰۰ 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).

۱۴



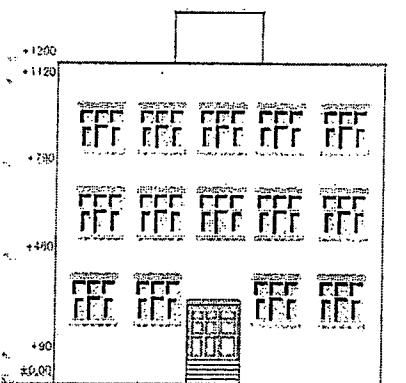
عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	تصویب کننده: هیأت مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
حوزه کاربرد: شهرکهای استانی	پیوست: ندارد
مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	تاریخ تجدید نظر:-

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، نگهداری - 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.

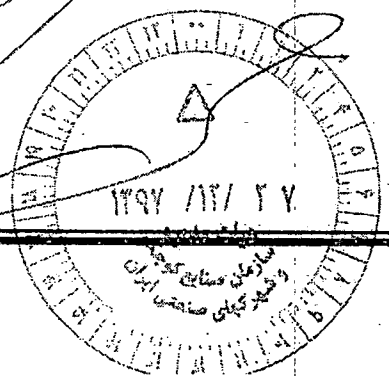
فصل پنجم: ارتفاع و طبقات

- 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

۱۳



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	پوست: ندارد
مدت اعتبار دستور العمل: 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.



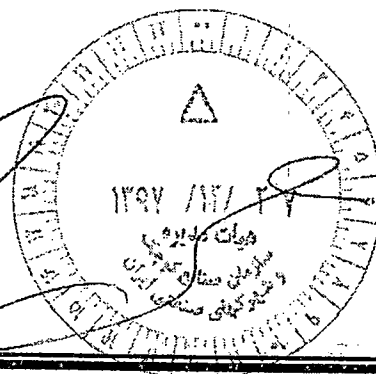
تصویر شماره ۲- طبقات و ارتفاع در ساختمان نگهبانی - سرایداری

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.

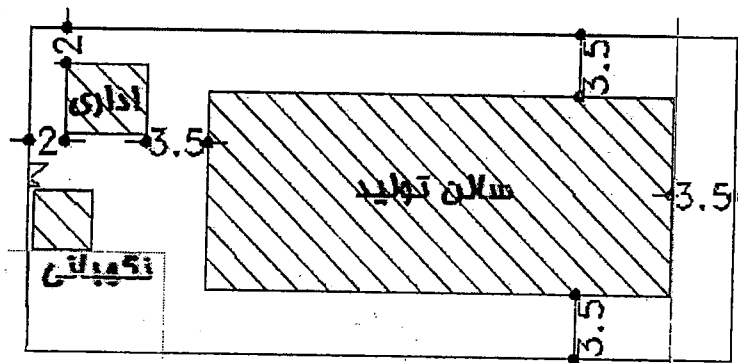
فصل ششم: حرایم

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

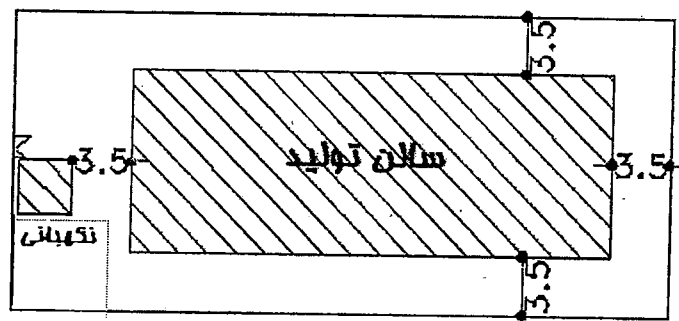
۱۴



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: هیأت مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

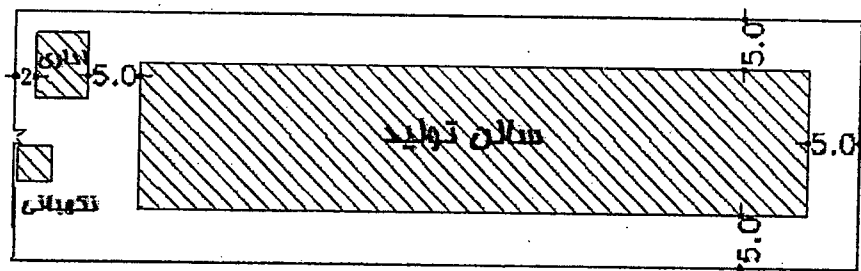


تصویر شماره ۳- وضعیت حریم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در خارج از ساختمان تولید

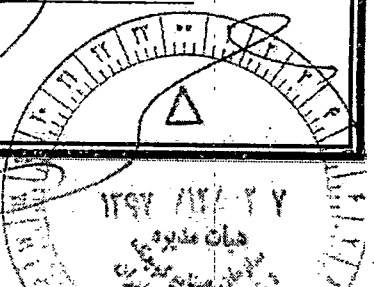


تصویر شماره ۴- وضعیت حریم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در داخل ساختمان تولید

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



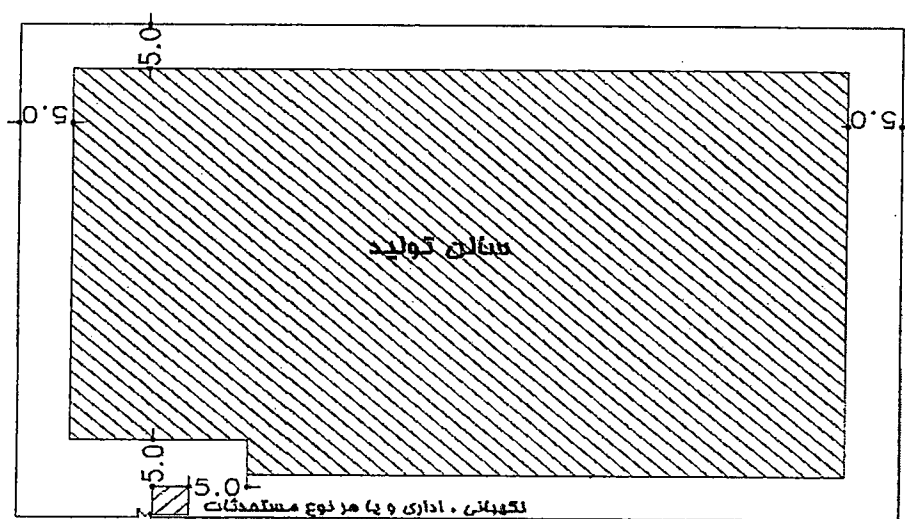
تصویر شماره ۵- وضعیت حریم در اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در خارج از ساختمان تولید



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: هیأت مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران	استانی	شماره تماس:-
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر:-	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	

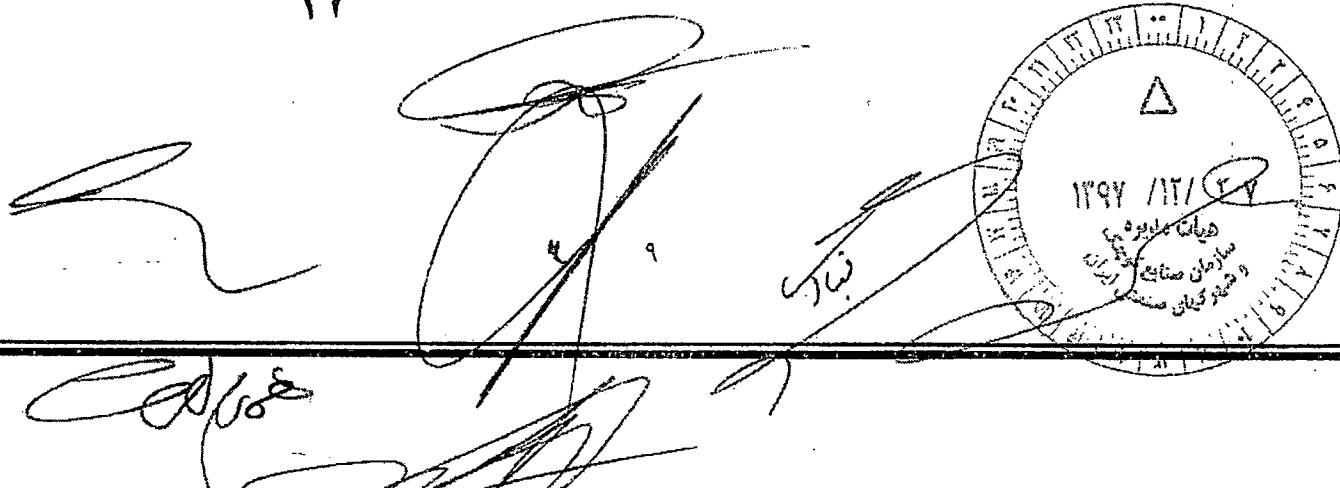
زمینی و تصفیه خانه ها برای اراضی تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳/۵ متر و اراضی ۱۰۰۰ متر مربع به بالا ۵ متر می باشد و در سایر قسمتها (به شرط عدم وجود مستحدثات) تنها رعایت حریم تا دیوار بر جلو الزامی است.

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.

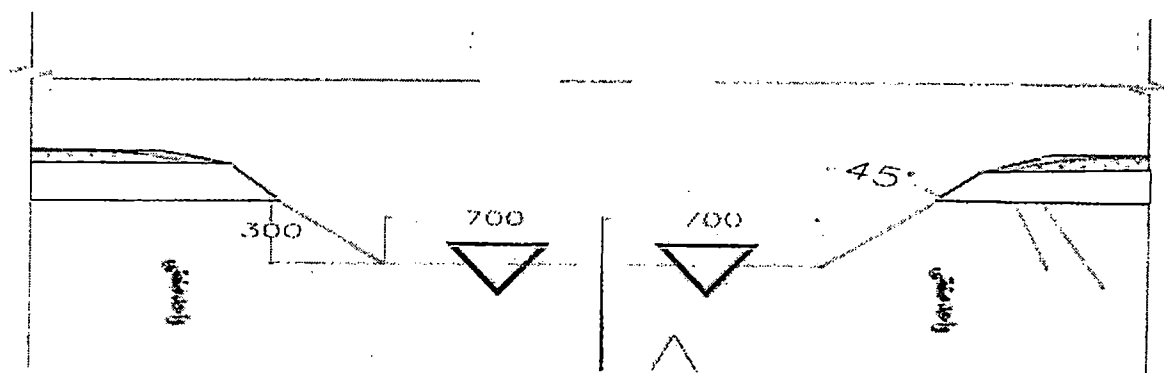


۶-۵- واحدهای صنعتی که دسترسی آنها از معابر با عرض ۲۰ متر و کمتر تامین می گردد می تواند جهت تسهیل در عبور و مرور در صورت درخواست نسبت به عقب نشینی برجلو حداکثر تا ۳ متر یا زاویه ۴۵ درجه (مطابق شکل زیر) در صورت تایید معاونت فنی شرکت استانی اقدام نماید.

۱۶

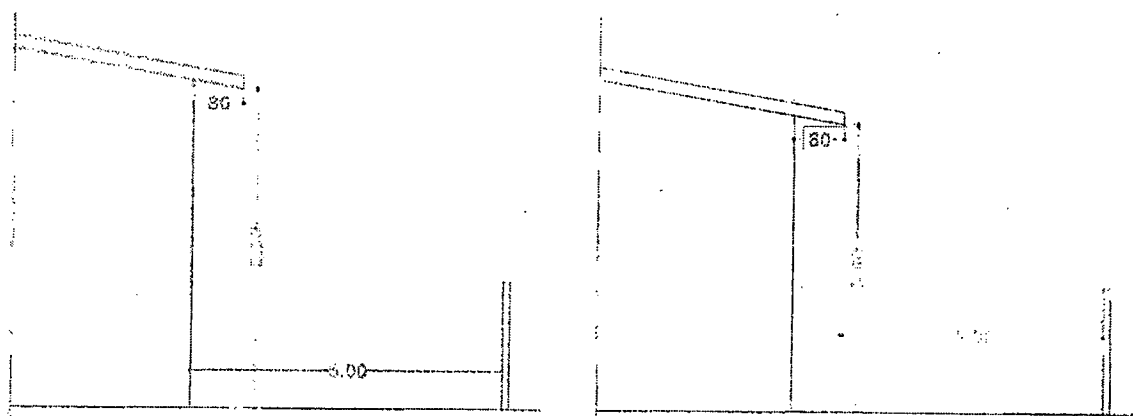


عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس: -	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	پیوست: ندارد
مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	تاریخ تجدید نظر: -



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

۱۸

۱۰

۱۱

۱۲

۱۳

۱۴

۱۵

۱۶

۱۷

۱۸

۱۹

۲۰

۲۱

۲۲

۲۳

۲۴

۲۵

۲۶

۲۷

۲۸

۲۹

۳۰

۳۱

۳۲

۳۳

۳۴

۳۵

۳۶

۳۷

۳۸

۳۹

۴۰

۴۱

۴۲

۴۳

۴۴

۴۵

۴۶

۴۷

۴۸

۴۹

۵۰

۵۱

۵۲

۵۳

۵۴

۵۵

۵۶

۵۷

۵۸

۵۹

۶۰

۶۱

۶۲

۶۳

۶۴

۶۵

۶۶

۶۷

۶۸

۶۹

۷۰

۷۱

۷۲

۷۳

۷۴

۷۵

۷۶

۷۷

۷۸

۷۹

۸۰

۸۱

۸۲

۸۳

۸۴

۸۵

۸۶

۸۷

۸۸

۸۹

۹۰

۹۱

۹۲

۹۳

۹۴

۹۵

۹۶

۹۷

۹۸

۹۹

۱۰۰

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: هیأت مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران	استانی	شماره تماس:-
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکت های استانی	
تاریخ تجدید نظر:-	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

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 سالها 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 جانبی 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

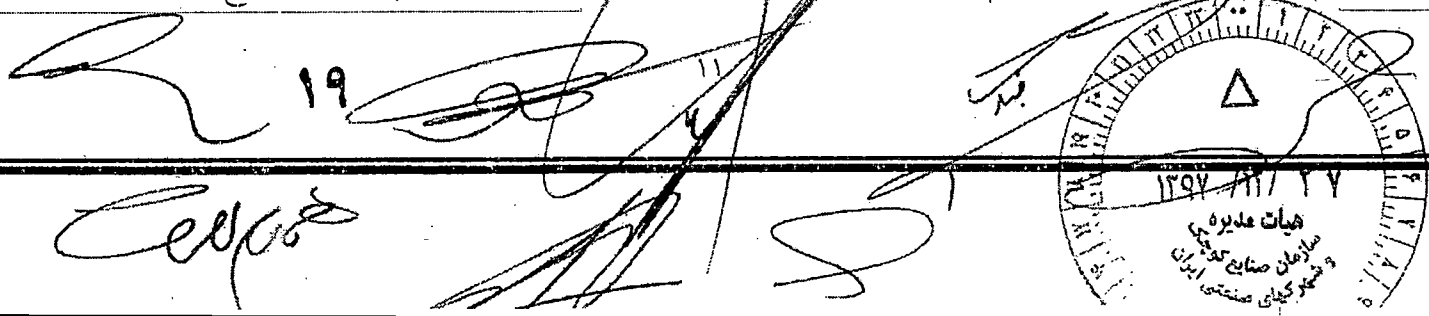
۷-۲- در مواردی که قطعه زمین در محل تقاطع قرار گرفته باشد، گوشه برهایی از زمین که در تقاطع قرار می گیرد می بایستی مطابق نقشه تفکیکی و ضوابط مربوطه به صورت پخ یا قوس ساخته شود و نصب درب ورودی واحد صنعتی در پخ یا قوس مجاز نمی باشد.

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

۱۹


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: هیأت مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران	استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	

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.

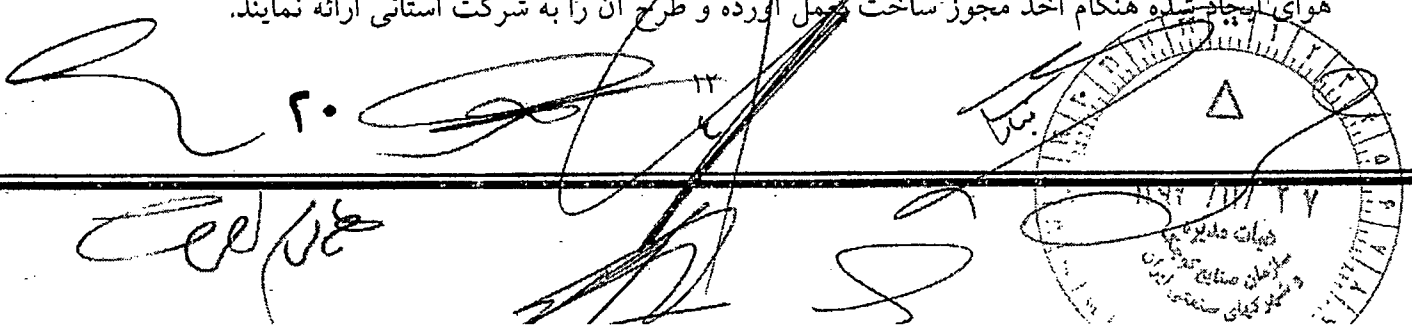
۹-۳- واحد صنعتی در زمان ساخت و ساز ضمن رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوطه، اعم از مواد ۸۸ الی ۹۵ قانون کار و آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی (موضوع مصوبات شورای عالی حفاظت فنی و بهداشت کار)، ملزم به معرفی ناظر ایمنی جهت نظارت بر ملاحظات ایمنی ساخت و ساز به شرکت شهرکهای صنعتی می باشد.

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 حمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند.

۲۰



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: -

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 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

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستورالعمل:
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: -

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.

۲۴

۱۴

بج

۷

۱۳۸۴ / ۱۱ / ۲۷

مهران مدیر

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	پوست: ندارد
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	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 ₅
---	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.

۴۳

بنا

۱۳۹۷ / ۸ / ۲۲

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: شرکت های استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرک های 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 مستحدثات با کاربری مسکونی در داخل قطعه زمین صنعتی ممنوع میباشد.

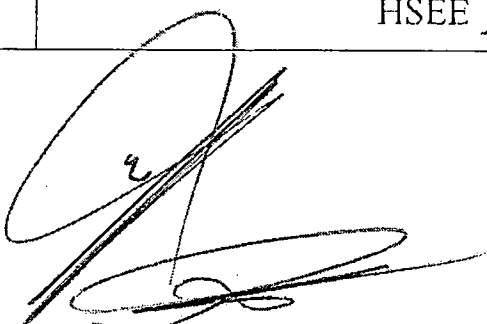
فصل دوازدهم: طرح های خاص/ویژه

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.

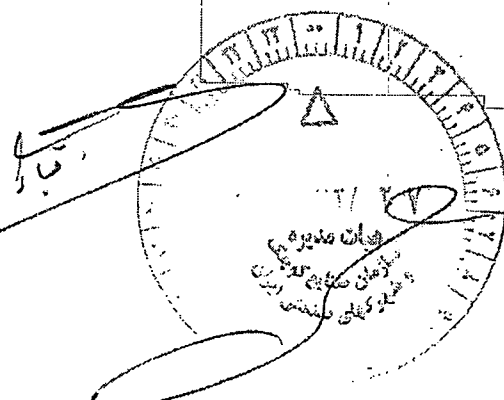
۱۲-۲- اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز به شرح جدول شماره ۲ می باشند:

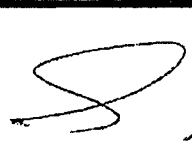
جدول شماره ۲ - اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز

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


۲۴

۱۶



(پیوست ۱) دستور العمل های ایمنی در واحدهای صنعتی

- (۱) ضایعات غیر قابل استفاده را باید مرتباً جمع آوری و در مخازن مناسب با در پوش فلزی نگهداری و به موقع نسبت به تخلیه مستمر و خروج آنها از محیط کارخانه اقدام نمود.
- (۲) نحوه نگهداری ضایعات می تواند بعنوان عامل ایجاد و گسترش حریق نقش مهمی ایفاء نموده و در شرایط خاص خود به خود آتش سوزی ضایعات را باعث شود. لذا جهت پیشگیری از چنین مواردی باید ضایعات قابل اشتعال را دسته بندی نموده و برای هر یک انباری مستقل و دور از سایر تاسیسات در نظر گرفت و با رعایت کامل اصول انبارداری آنها را نگهداری نمود.
- (۳) در مواردی که ضایعات در هوای آزاد سوزانده می شوند این عمل نباید در نزدیکی ساختمانها، درختان و تاسیسات کارخانه صورت گیرد و حتماً خاکستر نیز کاملاً خاموش گردد.
- (۴) جوشکاری یا برش کاری مخازنی که حاوی مایعات قابل اشتعال بوده اند ممکن است سبب انفجار و یا حریق مخازن مزبور گردد. این حوادث حتی اگر تلفات جانی هم نداشته باشد می تواند باعث بروز جراحات جسمی بسیار سخت و خسارات مالی شوند. لذا برای پیشگیری از چنین اتفاقی توصیه می شود، قبل از شروع جوشکاری، برش مخازن و ظروف مختلف، کلیه مایعات و بخارات قابل اشتعال از آن خارج گردد.
- (۵) از انجام هرگونه عملیات جوشکاری در داخل سالن و انبار و در کنار منابع سوخت خودداری شود.
- (۶) در زمان مخلوط کردن رنگ با حلال های قابل اشتعال باید ظروف پلاستیکی محتوی رنگ درون ظروف فلزی متناسب با حجم مایع قرارگیرد تا در صورت بروز حریق و یا سوراخ شدن ظرف پلاست کیی از انتشار مایع قابل اشتعال در کف کارگاه، به عمل آمده و اطفاء آن به سهولت انجام شود.
- (۷) برای جابجایی حلالها و مایعات سریع الشتعال بخصوص تینر و بنزین باید از ظروف فلزی استفاده شود.
- (۸) نگهداری مایعات قابل اشتعال فقط به میزان مصرف روزانه در محل مجاز می شاد.
- (۹) در صورت نیاز به نگهداری مایعات قابل اشتعال باید هر مخزن دور از منابع حرارتی و در مکانی مناسب بصورت مدفون در زمین یا محصور شده بوسیله دیوار یا تعبیه چاه اضطراری به اندازه حجم مخزن باشد.
- (۱۰) به منظور جلوگیری از سرریز شدن احتمالی اسید و اب باطری باید باطری ها درون تشتک مناسب قرار گرفته و از هر وسیله آتش زا دور نگه داشته شوند.
- (۱۱) شبکه های حاوی مواد در انبار و محوطه باید بر روی پالت های فلزی نگهداری شود تا در مواقع اضطراری بتوان توسط لیفتراک سریعاً عملیات ابعجایی را انجام داد.
- (۱۲) نگهداری مواد رنگی و حلالهای مربوطه باید با استفاده از ظروف فلزی انجام شود.
- (۱۳) رعایت اصول نظم و انضباط در محل کار و نظافت محیط و سرویس به موقع دستگاهها نقش بسیار مهمی در پیشگیری از بروز حریق ایفاء می نماید بدین لحاظ ضروری است کف و محیط محل از کالاهای اضافی، لوازم مستعمل، ضایعات و آلودگی ها، مستمراً پاکسازی و ضایعات در ظروف دربدار جمع آوری و قبل از تمام شیفت کاری منتقل گردند.
- (۱۴) پساب و ضایعات مواد شیمیایی ابتدا باید خنثی و سپس با رعایت دقیق موارد ایمنی و بهداشتی دفع گردند.

- (۱۵) روشنایی های التهابی پرمصرف جمع آوری و رای تامین نور محیط تریحاً از روشناییهای فلورسنت استفاده شود.
- (۱۶) روشنایی های محل باید دارای قاب و حفاظ ایمنی مناسب باشند.
- (۱۷) فیوزهای برق بایستی متناسب با آمپر مصرفی و از نوع اتومات کی حساس انتخاب و نصب شوند.
- (۱۸) از گرفتن انشعابات فرعی برای مصارف متفرقه و پراکندگی در شبکه برق خوداری شود.
- (۱۹) حریم تابلوهای برق باید عاری از هرگونه کالا، ضایعات و مواد قابل اشتعال باشد.
- (۲۰) سطح زمین جلوی تابلو اصلی برق باید بوسیله کفپوش لاست کیی به ضخامت حداقل 6 میلیمتر و به ابعاد لازم مفروش گردد.
- (۲۱) جریان برق محل به هنگام پایان کار روزانه یا عدم کارکرد و ایام تعطیل از تابلو اصلی قطع گردد.
- (۲۲) کانالهای زمینی کابل های برق در تمامی قسمت ها باید هر ماه کیبار از آلودگی ها پاکسازی و برای از بین بردن حیوانات موزی هر سه ماه کیبار سم پاشی شوند.
- (۲۳) لازم است محل به تجهیزات برق گیر مجهز گردد.
- (۲۴) محل به ژنراتور برق اضطراری مجهز گردد.
- (۲۵) اجزاء شبکه برق باید از نوع ضد جرقه و انفجار باشند.
- (۲۶) دیوار جداکننده قابل اشعال جمع آوری و به جای آن از مصالح قابل اشتعال برای جداسازی استفاده شود.
- (۲۷) نظر به اینکه اکسیژن تحت فشار در تماس با روغن ها حتی بدون ایجاد جرقه تولید انفجار خود به خود می نماید، بایستی ضمن اینکه مخزن آن در مکانی مناسب و به دور از مخازن سوخت و سایر سیلندره های گاز به ویژه استیلن نگهداری شود. در هیچ یک از آلات و ادوات دستگاه ها و یا سیلندره های اکسیژن نباید روغن، گریس و یا مواد نفتی بکار رود و یا با دست و دستکش و لباس آغشته و به روغن تماس داده شود.
- (۲۸) برای باز و بسته کردن شیر سلیندرهای گاز تنها از فشار دست استفاده شود و از وارد آوردن ضربه با چکش و اشیاء فلزی به شیر سلیندرها جداً خودداری شود.
- (۲۹) سلیندرهای گاز تحت فشار از قبیل اکسیژن، استیلن، آرگون، ازت، هوای فشرده، گاز کربن کی، آمونیاک، بوتان و پروپان و امثالهم باید در خارج از کارگاه و انبار نگهداری و فقط به اندازه مورد نیاز مصرف روزانه به داخل انتقال داده شود.
- (۳۰) سلیندرهای گاز تحت فشار (پرو خالی) باید در انباری مستقل و مجزا که مصون از عوارض جوی و تابش مستقیم آفتاب باشد و به دور از هرگونه تاسیسات نگهداری شود. سلیندر ها در انبار بطور قائم در جای خود روی پایه قرارداده شوند و یا با زنجیر یا تسمه مهار گردند. هیچ گاه سلیندر ر نباید روی زمینی خوابانید.
- (۳۱) تمامی سلیندر های گاز باید به کلاhek محافظ مجهز باشند.
- (۳۲) سلیندرهای گاز نباید در معرض عوارض جوی شیدید و صدمات مکان کیی قرار گیرند.
- (۳۳) بین سلیندر های اکسیژن و استیلن باید فاصله ای حداقل به میزان 30 متر وجود داشته و یا با دیوار آجری از یکدیگر جدا شوند به نحوی که احتمال گاز اکسیژن و استیلن به کیدیکر وجود نداشته باشد.
- (۳۴) لازم است به جای استفاده از چند سلیندر گاز مایع، از سیستم سانتال گاز طبق استاندارد شرکت ملی گاز ایران استفاده شود.
- (۳۵) مدارهای تغذیه کننده وسایل گاز سوز توسط افراد آگاه به مسایل ایمنی به جهت حصول اطمینان از دم نشتی گاز مورد آزمایش قرار گیرند.
- (۳۶) ایجاد شعله یا استعمال دخانیات در اطراف محل نگهداری سلیندرهای گاز بطور کل ممنوع می باشد.
- (۳۷) شیر کلیه سلیندرهای خالی باید بسته باشند.

- ۳۸) انشعابات فرعی از شبکه لوله کشی گاز گرفته شود و از هر شیر گاز تنها کی وسیله گاز سوز با استفاده از شیلنگ مخصوص 1متر استفاده نماید. /مجهز به بست فلزی مناسب و حداکثر طول 5
- ۳۹) برق مورد نیاز برای روشنایی مسیر های خروج باید از منبع بطور مداوم به پیوسته تامین شود و چنانچه از ژنراتورهای برق اضطراری استفاده می شود شبکه باید بطور خودکار عمل نموده و وقفه ایجاد شده در ایجاد روشنایی از 10 ثانیه بیشتر نباشد.
- ۴۰) مسیر راههای خروج باید به وسیله علائم مخصوص با طرح و رنگ متضاد با رنگ محیط و سایر و نشانه ها ، به طوری که به آسانی قابل رویت باشد مشخص شوند.
- ۴۱) مسیر راههای خروج و راه پله اضطراری و جلو درب ها باید همیشه باز و عاری از هر گونه مانع یا کالا باشند.
- ۴۲) در مواردی که برای درب ها قفل پیش بینی می شود باید از نوع ساده انتخاب گردند تا در مواقع اضطرار بازکردن آن به مهارت و تلاش خاصی نیاز نداشته باشد.
- ۴۳) پله و پلکان باید به نرده محافظ مجهز گردد.
- ۴۴) جهت مقابله با حریق های عمده لازم است کلیه منافذ و پنجره های مشرف به معابر عمومی با تور سیمی ریز بافت پوشش داده شوند.
- ۴۵) موتورخانه ، آبدار خانه ، آشپزخانه ، آشپزخانه و کلیه سالنها بایستی به تهویه مناسب مجهز گردند.
- ۴۶) هود و دودکش آبدارخانه بصورت دوره ای از آلودگی و چربی پاکسازی شود.
- ۴۷) از نگهداری و انبار کالا در موتورخانه و راهروها جداً پرهیز شود.
- ۴۸) فضای دخی موتورخانه باید تحت تهویه الکتر کیی یا طبیعی متناسب با حجم محیط قرارگیرد.
- ۴۹) اطراف کوره باید عاری از هرگونه کالا، ضایعات و مواد قابل اشتعال باشد.
- ۵۰) درب ورود به اطاق تاسیسات باید از نوع مقاوم در برابر حریق (فلزی) با امکان ورود هوا از کی سوم زیر آن و پوشش کامل قسمت دو سوم بالای آن باشد.
- ۵۱) به منظور حصول اطمینان از س المت دیگهای بخار ، مقاومت بدنه و سوپاپ های اطمینان باید بصورت دوره ای و مرتب توسط متخصصین صلاحیت دار تست و کنترل شده و نتایج مربوطه در کارت مخصوص ثبت گردد.
- ۵۲) جهت راهنمایی در موقع اضطرار لازم است نقشه کامل انبار و تاسیسات کارخانه در قسمت نگهداری و آتش نشانی مستقر در محل نگهداری شود.
- ۵۳) از بکار بردن وسایل گرمای (شعله عریان) و هیتر برقی احتراز شود و جهت تامین گرمائی محیط از وسایل گرمای استاندارد و در صورت امکان ترجیحاً سیستم حرارت مرکزی استفاده شود. در صورت بهره برداری از بخاری رعایت فاصله مناسب از مواد قبل اشتعال و نصب لوله دودکش به همراه کلاهک مربوطه الزامی است.
- ۵۴) از تعمیر اتومبیل و شستشوی لوازم خودرو با مشتقات نفتی در پار یکنگ پرهیز شود.
- ۵۵) لیفتراک ها باید ترجیحاً از نوع برقی بوده، در غیر اینصورت اگر لیفتراک های دیزلی باید مجهز به فیلتر جرقه گیر باشند.
- ۵۶) محیط و کف باید همیشه تمیز ، مرتب و عاری از هرگونه زباله و ضایعات باشد.
- ۵۷) استعمال دخانیات و ایجاد هرگونه آتش روباز در محل ا یکدا ممنوع است.
- ۵۸) کلیه کارکنان باید به وسائل حفاظتی شخصی شامل کلاه، ماسک ، دستکش و... مجهز گردند.
- ۵۹) سقف های کاذب قابل اشتعال جمع آوری و بجای آن از پانلهای گچی و یا مصالح غیر قابل اشتعال دیگر استفاده شود.
- ۶۰) سقف های شیروانی باید در برابر هدایت و تشعشع حرارتی با عایق مناسب پوشش داده شوند.

- ۶۱) با توجه به اهمیت نقش آب در اطفاء حریق لازم است محل به شبکه آب اطفاء حریق (بصورت مستقل از آب مصرفی) با استفاده از منبع ذخیره ای که متناسب با سطح کارگاه ، تاسیسات موجود در کارخانه و انبارها و همچنین پمپ متناپس با منبع ذخیره آب مجهز شود. (مقدار آب منبع ذخیره و پمپ طبق نظریه کارشناس آتش نشانی)
- ۶۲) خاموش کننده های دستی باید با انجام سرویس های مستمر و به صورت مدام ، کارایی مطلوب و مطمئن را دارا بوده و تعداد محل نصب آنها به گونه ای باشد که همواره پوشش ملیاتی لازم را تامین نموده و در مکان های مشخص و کاملاً قابل دسترس باشند.
- ۶۳) به منظور مبارزه با حریق های موضعی لازم است به مقدار لازم خاموش کننده دستی و چرخ دار تهیه و در مکان های مناسب طبق نظریه کارشناس آتش نشانی نصب و مستمر شوند.
- ۶۴) پیش بینی و استقرار خاموش کننده چرخدار از نوع CO_2 و پودری 30 کیلوگرمی در مجاورت تاسیسات و موتورخانه الزامیست
- ۶۵) به منظور افزایش ضریب اطمینان و ایمنی بیشتر محل توصیه می گردد از نظرات کارشناسی مجرب به عنوان مسئول ایمنی استفاده شود.
- ۶۶) به منظور افزایش سطح آگاهی و توانایی پرسنل به ویژه نگهبانان توصیه می شود نسبت به آموزش و اخذ گواهینامه از سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی اقدام شود.
- ۶۷) سیستم های کشف و اعلام و هشدار حریق اتوماتیک و دستی موجود در محل بایستی از نوع مناسب ، استاندارد و مورد تایید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی باشد.
- ۶۸) به منظور پیشگیری از مشکلات بعدی ، قبل از اجرای سیستم کشف و اعلام حریق ، لازم است نقشه های طرحی سیستم به تایید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی برسد.
- ۶۹) لازم به ذکر است سیستم های موصوف در دستور العمل در صورتی می توانند موثر واقع شوند که ضمن آموزش نحوه استفاده صحیح از آن با سرویس و نگهداری اصولی همیشه آماده بکار باشند.
- ۷۰) در خاتمه متذکر می گردد حصول ساختار ایمنی نسبی و مطلوب در کلیه اماکن صنعتی مستلزم اجرای مطوب تدابیر سه گانه آموزش ، پیشگیری و اطفاء بصورت هماهنگ و به موازات است.

مهر و امضا طرف قرارداد.....

تعهد نامه

اینجانب / این شرکت فرزند/ شناسه ملی

دارای شماره شناسنامه/ شماره ثبت صادره از/ محل ثبت

به نشانی

دارنده قرارداد تخصیص زمین قطعه شماره شهرک صنعتی ضمن مطالعه دقیق قوانین و مقررات ساخت و ساز و ایمنی شهرکهای صنعتی ، بدینوسیله متعهد و ملتزم می گردم:

تمامی دستورالعمل های فوق را در هنگام ساخت و ساز تا مرحله صدور پایانکار ساختمانی رعایت کرده و هیچگونه ساخت و سازی خلاف نقشه های مصوب و یا داخل حرایم آتشنشانی انجام نداده و در صورت عدم رعایت ، شخصا پاسخگو بوده و بدون نیاز به تشریفات اداری ویا مراجع قانونی مسئولیت آن را پذیرفته و از عهده پاسخگویی و تادیه تمام خسارات وارده بنا به تشخیص شرکت شهرکهای صنعتی بر می آیم و در این خصوص هیچگونه مسئولیتی اعم از مدنی و کیفری متوجه شرکت شهرکهای صنعتی خراسان رضوی نخواهد بود و با سپردن این تعهد حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط می نمایم .

"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. 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 ."

نام و نام خانوادگی.....

مهر و امضا طرف قرارداد