



سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

ضوابط

ساخت و ساز

واحدهای کارگاهی و صنعتی مستقر در شهرکها، نواحی صنعتی و

مناطق ویژه اقتصادی

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





مقدمه:

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

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

هدف:

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

دامنه شمول:

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

شرح وظایف:

شرکت استانی بر اساس در خواست 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.

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 و کیفی سازی ساخت و ساز در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی در گستره فضای ملی می گردد.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران)

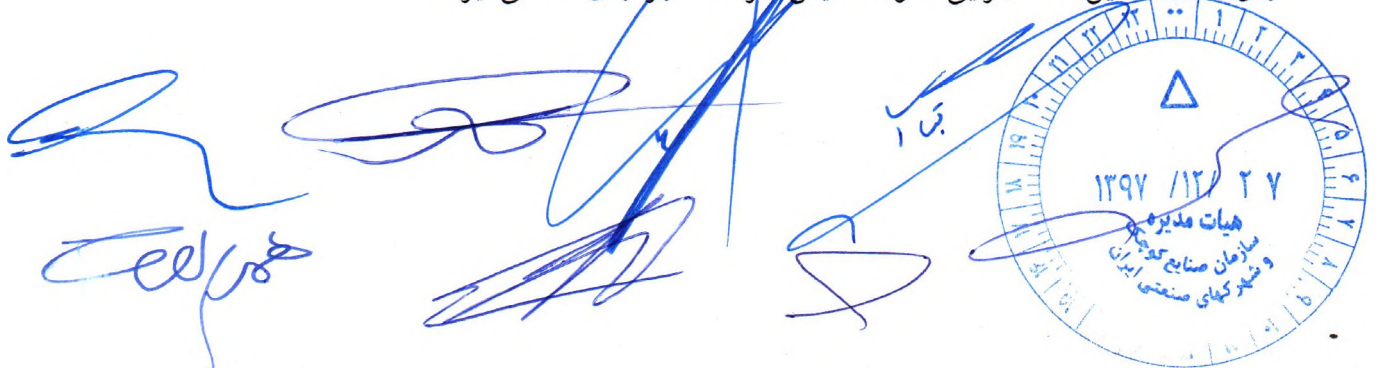
گواهی ساخت و ساز: گواهی است که براساس تطبیق پیشرفت فیزیکی وضع موجود با مجوز احداث بنای

واحد صنفی/کارگاهی توسط شرکت استانی صادر می گردد.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

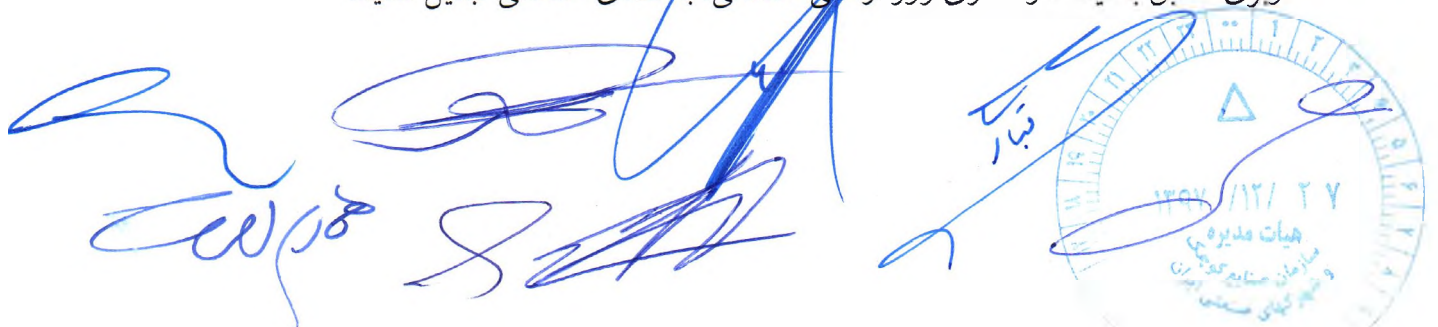
۷-۲- مهندس ناظر در صورت مشاهده هرگونه عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز ملزم به ارائه گزارش به شرکت استانی بوده و در صورت عدم اعلام آن، شرکت استانی می تواند مراتب را جهت اتخاذ تصمیم به مراجع ذیصلاح اعلام نماید.

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

فصل سوم: سطح اشغال

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

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



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

فصل هفتم: سایر الزامات

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

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

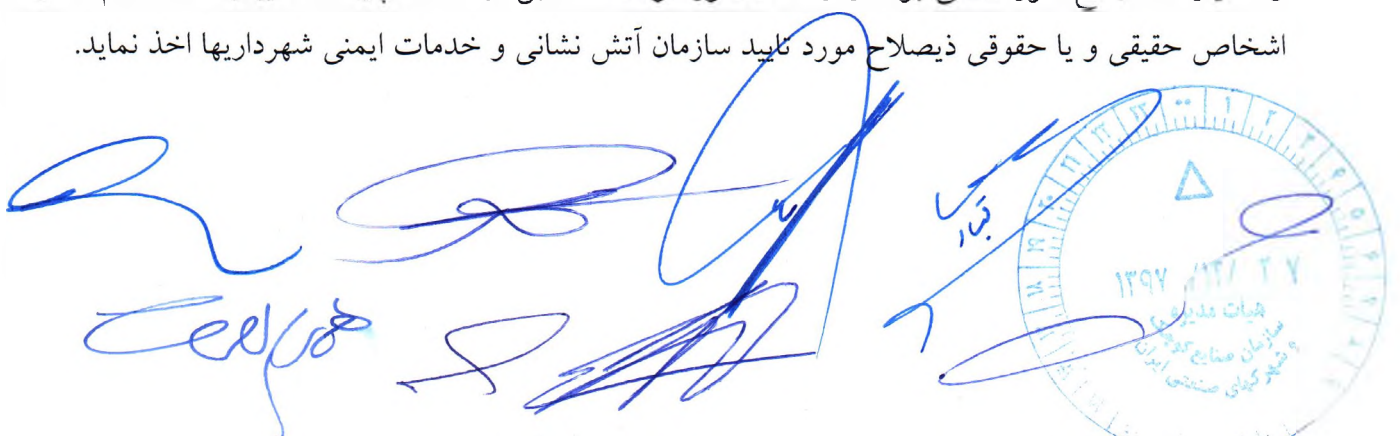
۷-۳- در صورت واگذاری قطعه زمین، ایجاد فنداسیون مشترک با همسایه ممنوع بوده و بایستی فنداسیون به صورتی طراحی گردد که ضمن رعایت مفاد بند ۵-۲ از محدوده واگذاری خارج نگردد.

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

فصل هشتم: ایمن سازی و بهداشت

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

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



The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a circular official stamp from the 'Hesabdar-e Keshavarz' (Agricultural Accountant) office, dated 1397/12/27. The stamp includes the text 'ایستاد حسابدار' (Agricultural Accountant) and 'سازمان منابع کوهستان و مناطق کوهستانی ایران' (Organization of Mountain Resources and Mountainous Regions of Iran). There is also a smaller rectangular stamp with the word 'تبریز' (Tehran) and some illegible text.

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.

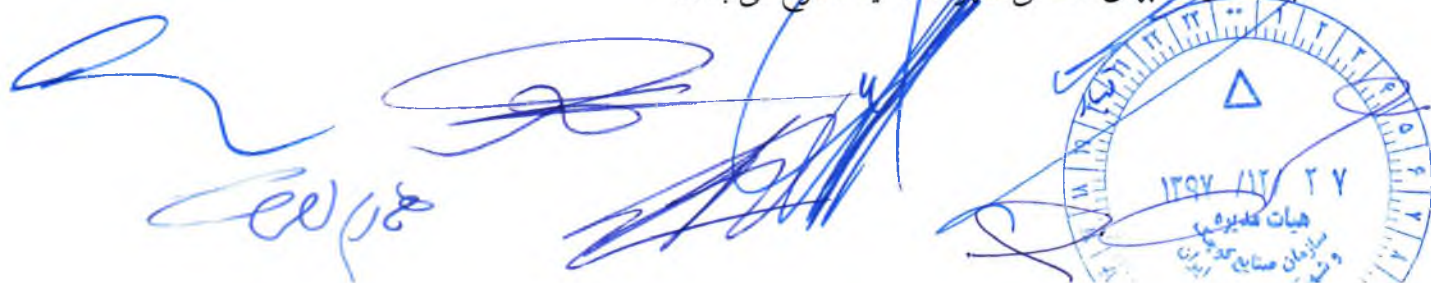
۹-۲- واحدهای دارای آلودگی بو، گرد و غبار، گاز و بخارات سمی ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و کنترل و تصفیه آلودگی هوای ایجاد شده بعمل آورند.

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 زیاله مناسب (فاقد نشت شیرابه) بسته بندی شده و به سیستم جمع آوری پسماند شهرک تحویل گردد.

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

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



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

۸-۹- 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 حق را برای ایشان ایجاد نکرده و مسئولیت سیستم کنترل آلودگی، با طرف قرارداد می باشد و شرکت استانی از پذیرش پساب جهت تخلیه به شبکه جمع آوری شهرک، تا حصول عملکرد مناسب سیستم پیش تصفیه واحد امتناع خواهد نمود.

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

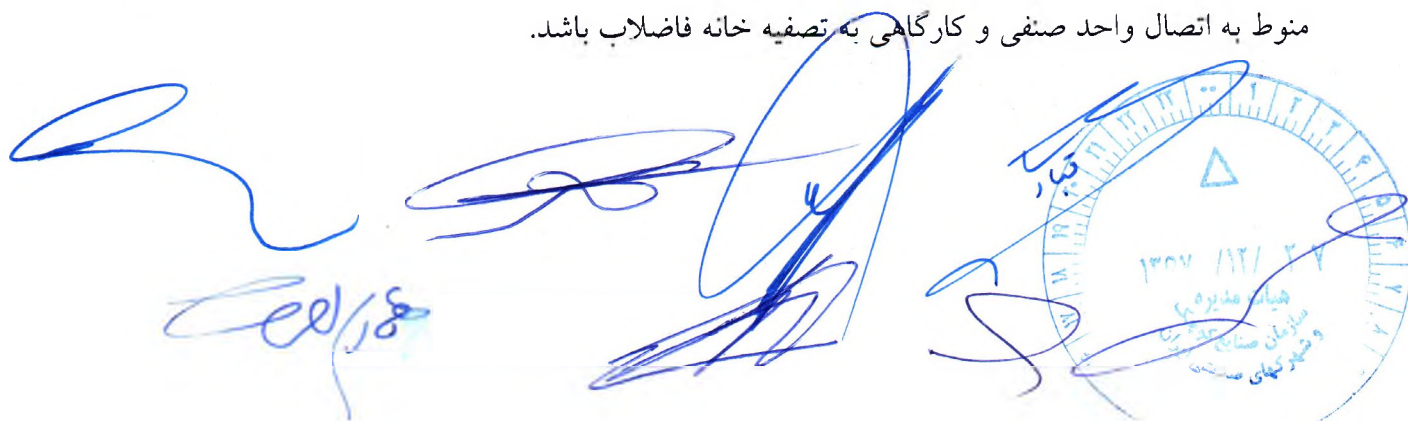
- کمیت و کیفیت فاضلاب تولیدی
- فرآیند مورد نظر جهت کنترل آلودگی ها
- موقعیت و متراژ زمین محل احداث طرح کنترل آلودگی
- نقشه های P & ID و PFD و سایت پلان طرح
- دستورالعمل بهره برداری بهینه از سیستم

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

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

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

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



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

۹-۱۱- واحدهای صنعتی 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 صنعتی 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 صنعتی، شرکت استانی پس از تطبیق وضع موجود با مجوز احداث بنا در هر مرحله از ساخت واحد کارگاهی و صنعتی 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

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a circular official stamp with Persian text, including 'سازمان حفاظت محیط زیست' (Ministry of Environmental Protection) and 'دفتر استانی' (Provincial Office). There are also some smaller, less legible stamps and markings.

۱۰-۲- مجوز احداث بنا/گواهی پیمانکار 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

