



شماره: ۱۱۳۴۴۷۳

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۱۰

پیوست: دارد

سال مهارتورم، رشد تولید

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
دبیرهیات مدیره

بسمه تعالی

جناب آقای محمدزاده

معاون محترم فنی

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

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

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

علی بلالی دهکردی

رونوشت:

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



سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

ضوابط ساخت و ساز مجتمع ها و

واحدهای کارگاهی و صنعتی طبقاتی مستقر در شهرک ها، نواحی

صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی



مقدمه:

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

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

هدف:

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

دامنه شمول:

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

شرح وظایف:

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

سازو کار اجرایی و فرآیند انجام کار:

فصل اول: تعاریف

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



فصل دوم: قسمتهای مشترک

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



۶-۳- 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.

۷-۳- 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.

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

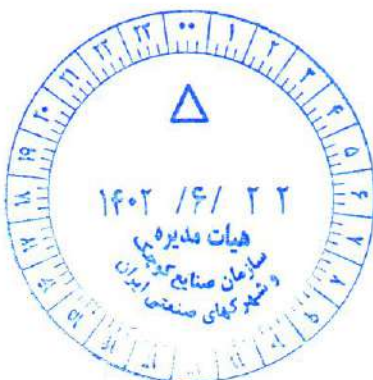
فصل چهارم: ضوابط شهرسازی

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

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

جدول شماره ۱- ضوابط شهرسازی واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی

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



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

فصل پنجم: ارتفاع

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

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

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

فصل ششم: الگو و الزامات طراحی

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

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

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

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

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

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

فصل هفتم: معابر و بخشهای عمومی

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

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



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

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

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

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

فصل هشتم: سایر الزامات

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

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

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

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

فصل نهم: ایمن سازی و بهداشت

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

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



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

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

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

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

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

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

فصل دهم: ضوابط و مقررات زیست محیطی و انرژی

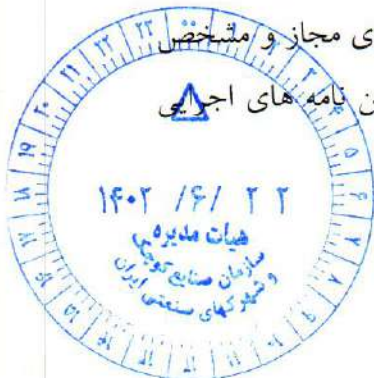
۱۰-۱- مجتمع ها و واحدهای کارگاهی و صنفی طبقاتی دارای آلودگی بو، گرد و غبار، گاز و بخارات سمی بیش از میزان حدود مجاز صادره از سازمان حفاظت محیط زیست ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و کنترل و تصفیه آلودگی هوای ایجاد شده هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورند و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

فصل یازدهم: گواهی وضعیت ساخت و ساز و پایان کار

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

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

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

فصل دوازدهم: طرح های خاص/ویژه

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

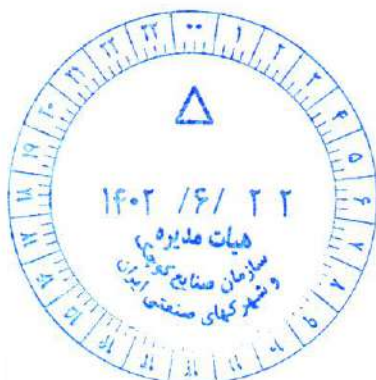
۱۲-۲- اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز به شرح جدول شماره ۳ می باشند.



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

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

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



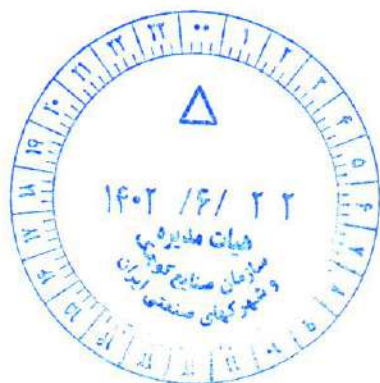
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

جدول شماره ۳ - اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز

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



Four handwritten signatures in blue ink, likely representing the members of the committee mentioned in the table above.