



جمهوری اسلامی ایران

وزارت صنعت، معدن و تجارت

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران



تاریخ: ۹۵،۵،۱۸

شماره: ۵۰،۱۵۴۹۴

پیوست: دارد

معاون وزیر
رئیس هیئت مدیره مدیرعامل

مدیران عامل محترم شرکت شهرکهای صنعتی (کلیه استانها)

موضوع: ابلاغ ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی

باسلام

در راستای تحقق منویات مندرج در ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران و همچنین ایجاد هماهنگی، یکنواختی و همسان سازی در اجرای طرح های واحدهای صنعتی و پرهیز از بکارگیری طرح های سلیقه ای، بدینوسیله "ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی" که در مجمع شرکتهای استانی مورد بازنگری و تصویب قرار گرفته جهت هر گونه اقدام لازم ارسال می گردد. امید است با بکارگیری و نظارت دقیق بر مفاد آن ضمن ترسیم چهره ای مطلوب در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی، بستری مناسب به منظور رفع نیاز واحدهای صنعتی فراهم آید.

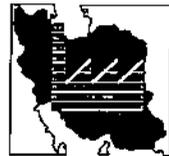
علی یزدانی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت صنعت، معدن و تجارت

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران



تاریخ: ۹۵/۵/۱۸

شماره: ۵۰۱۵۴۹۴

پیوست:

معاون وزیر
رئیس هیئت مدیره میراث

مدیران عامل محترم شرکت شهرکهای صنعتی (کلیه استانها)

موضوع: ابلاغ ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی

باسلام

در راستای تحقق منویات مندرج در ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران و همچنین ایجاد هماهنگی، یکنواختی و همسان سازی در اجرای طرح های واحدهای صنعتی و پرهیز از بکارگیری طرح های سلیقه ای، بدینوسیله "ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی" که در مجمع شرکتهای استانی مورد بازنگری و تصویب قرار گرفته جهت هر گونه اقدام لازم ارسال می گردد. امید است با بکارگیری و نظارت دقیق بر مفاد آن ضمن ترسیم چهره ای مطلوب در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی، بستری مناسب به منظور رفع نیاز واحدهای صنعتی فراهم آید.

علی یزگانی

رونوشت:

• معاونت عمران و محیط زیست

مدرارده



جمهوری اسلامی ایران

وزارت صنعت، معدن و تجارت
سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

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



عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل: ۵۰: ۱۵۴۹۴
واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست	تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت عمران و محیط زیست شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	نصوب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

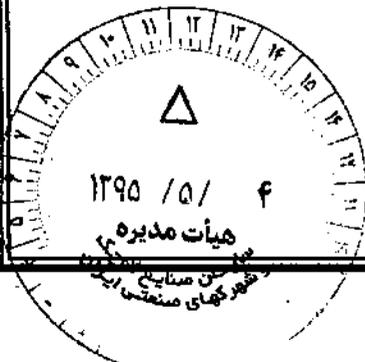
مقدمه:

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 عمران و محیط زیست 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.



Handwritten signature

Handwritten signature

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۲۱	واحد همکار: معاونت عمران و محیط زیست شرکت استانی	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی		شماره تماس:-
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکت‌های استانی	
تاریخ تجدید نظر:-	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

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 پس از تکمیل عملیات ساخت و ساز مطابقت با نقشه های مصوب، پروانه احداث بنا و رعایت مفاد ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی، 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 در شهرک/ناحیه صنعتی در گستره فضای ملی می گردد. سطح احداث: مساحتی از قطعه زمین که پس از رعایت کلیه الزامات مندرج در ضوابط ساخت و ساز قابلیت ساخت و ساز در آن وجود دارد.

زیربنا: مجموع مساحت کف های دارای سقف هر طبقه که شامل تمام ساختمانهای صنعتی، اداری، نگهبانی، انبار و تأسیساتی خواهد بود و به مترمربع بیان می شود.

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

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 برهای داخلی دیوار محوطه را حریم می نامند.



۲
بهر

۹۱۱۱

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل: ۵۰/۱۵۴۹۴
واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست	تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت عمران و محیط زیست شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

پروانه احداث بنا: پروانه ای 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 پروانه 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 پروانه 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 هرگونه عملیات اجرایی در واحدهای صنعتی، کارگاهی، صنفی و خدماتی مستلزم دریافت پروانه 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.

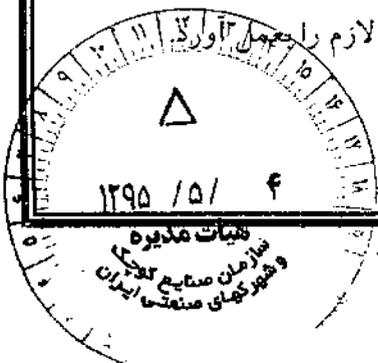
تبصره: حسب نوع تولید رعایت سایر الزامات دستگاههای ذیربط در فرآیند طراحی و ساخت واحدها الزامی بوده و مسئولیت عدم رعایت متوجه طرف قرارداد می باشد.

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 رعایت مفاد بند ۲-۲ الزامی است.

۴-۲- نظارت ناظر نافعی مسئولیت طرف قرارداد نمی باشد و در صورت تخلف، 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 را بعمل آورد.



۳

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس:-
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر:-	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

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

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

۸-۲- در صورت بروز هرگونه تخلفی 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

۱-۳- حداکثر زیربنای ساختمان نگهبانی ۸۰ مترمربع و فقط در یک طبقه می باشد که در قطعات بالای ۲۰۰۰۰ مترمربع، زیربنای آن مطابق طرح مصوب تا ۱۲۰ مترمربع، افزایش یابد.

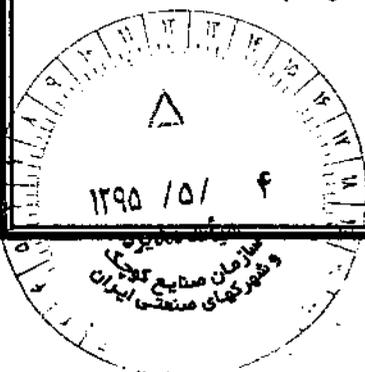
تبصره: در صورت صدور مجوز ورودی دیگر برای واحد صنعتی احداث ساختمان نگهبانی دیگر بلامانع می باشد.

۲-۳- در صورت تایید هیات مدیره شرکت استانی متناسب با نوع تولید، سطوح تجهیزات و تاسیسات خطوط تولید روباز (به استثنای پایینگها)، انبار روباز و سایت روباز می تواند به عنوان بخشی از زیربنای همکف (جهت محاسبه سطح اشغال) لحاظ گردد.

فصل چهارم: سطح اشغال

۱-۴- طرف قرارداد ملزم به رعایت سطح اشغال اعلام شده از سوی شرکت استانی می باشد.

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



مدرار

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرک‌های نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

۳-۴- میزان سطح اشغال فضای سبز ۱۵ درصد می باشد. جهت صرفه جویی در مصرف آب، فضای سبز با گونه ها و پوشش گیاهی مناسب با اقلیم منطقه ایجاد گردد.

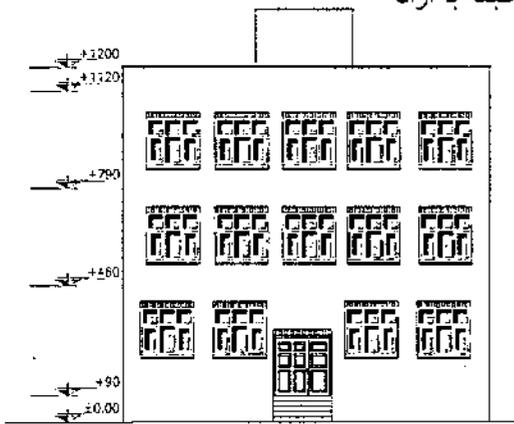
فصل پنجم: ارتفاع و طبقات

۱-۵- حداکثر تعداد طبقات ساختمان اداری ۳ طبقه (۱۲ متر بدون احتساب خریشته)

می باشد. در صورت درخواست متقاضی مازاد بر احداث سه طبقه با ارائه

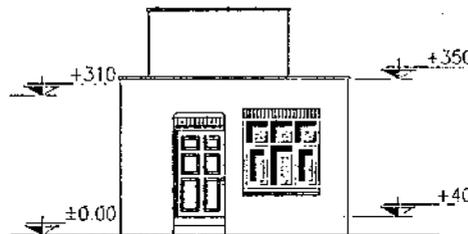
طرح و بررسی از طرف معاونت عمران و محیط زیست

و تایید هیات مدیره شرکت استانی امکانپذیر است.

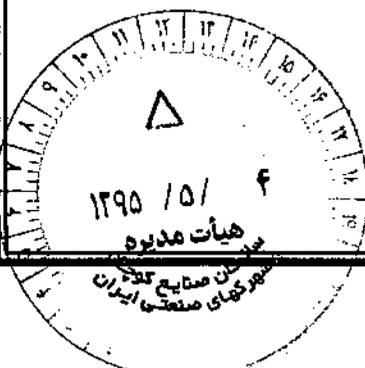


تصویر شماره ۱- طبقات و ارتفاع در ساختمان اداری

۲-۵- ساختمان نگهبانی فقط در یک طبقه با حداکثر ارتفاع ۳,۵ متر می باشد.



تصویر شماره ۲- طبقات و ارتفاع در ساختمان نگهبانی



[Handwritten signature]

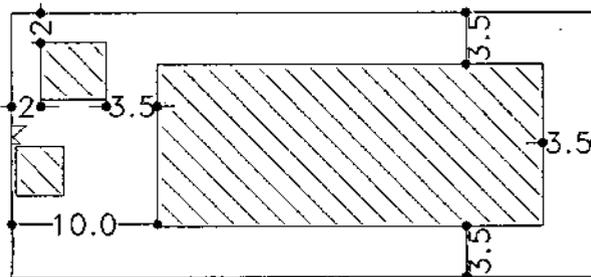
[Handwritten signature]

شماره دستورالعمل: ۵۰/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	

۳-۵- ارتفاع و طبقات ساختمانها، تاسیسات، دود کش و کلیه مستعدناتی 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.

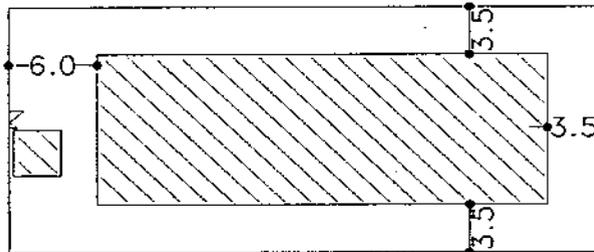
فصل ششم: حرایم

۱-۶- در مورد زمین های صنعتی تا ۱۰۰۰ مترمربع حداقل حریم برهای جانبی و پشت ۳,۵ متر از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه ها و حداقل حریم برجلو ۱۰ متر می باشد.

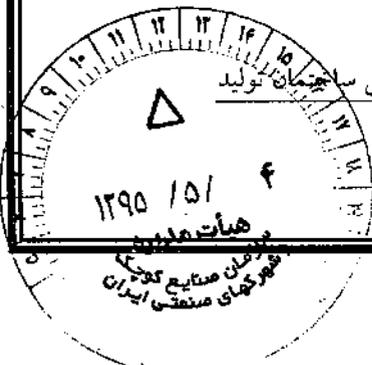


تصویر شماره ۳- وضعیت حرایم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در خارج از ساختمان تولید

تبصره: در صورت نیاز به احداث ساختمان اداری در سالن تولید حریم برجلو تا ۶ متر قابل کاهش می باشد.



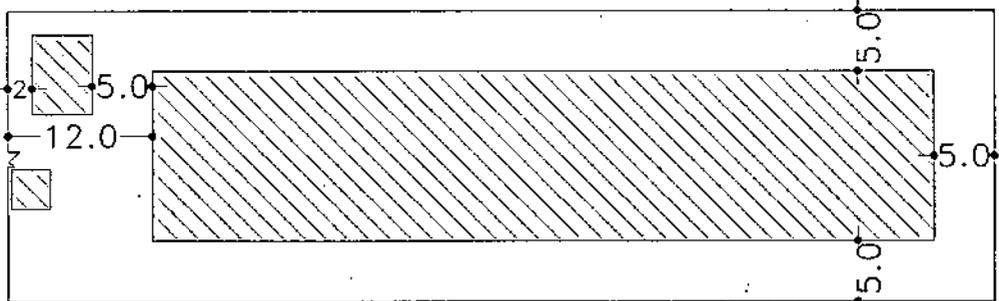
تصویر شماره ۴- وضعیت حرایم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در داخل ساختمان تولید



۶
گذرور

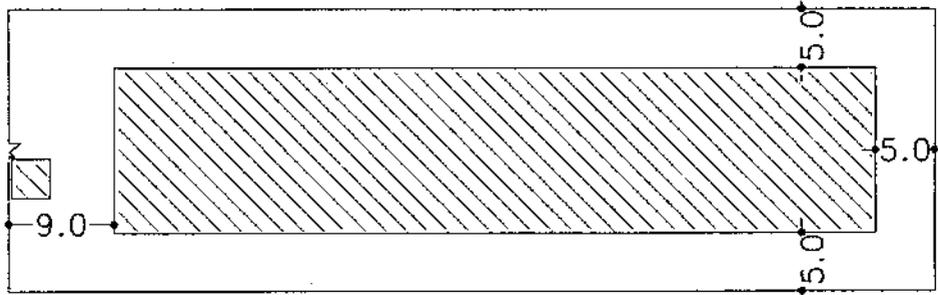
شماره دستور العمل: ۵۵/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

۶-۲- در مورد زمینهای صنعتی بالای ۱۰۰۰ مترمربع حداقل حریم بره‌های جانبی و پشت ۵ متر از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه ها و حداقل حریم بر جلو ۱۲ متر می باشد.



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

تبصره: در صورت نیاز به احداث ساختمان اداری در سالن تولید حریم بر جلو تا ۹ متر قابل کاهش می باشد.



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

۶-۳- ساختمان اداری با فاصله حداقل دو متر از بره‌ها احداث می شود و رعایت حریم از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی و پیش تصفیه ها برای زمینهای تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳,۵ متر و بالای ۱۰۰۰ متر مربع ۵ متر الزامی می باشد.

تبصره: در صورت وجود پیش آمدگی در ساختمان اداری فاصله فی ما بین سالن تولید تا پیش آمدگی ساختمان اداری مبنای محاسبه حریم می باشد.



محرر شده

شماره دستور العمل: ۸۰/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

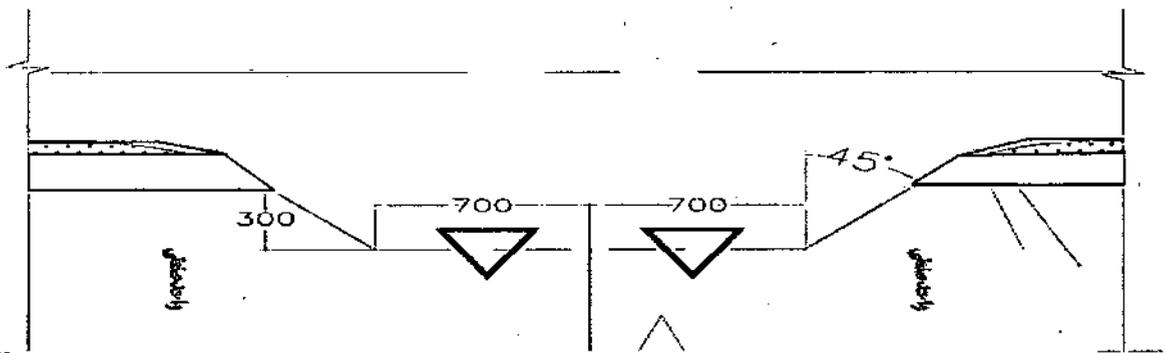
۶-۴- ساختمان نگهداری، پارکینگ و نیز فضاهایی از قبیل برق اضطراری و یا مشابه می توانند فقط در قسمت جلوی قطعه زمین و بدون رعایت حریم واقع گردد. فاصله مستحدثات مذکور از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و رویاز، مخازن هوایی یا زمینی و پیش تصفیه ها برای زمینهای تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳,۵ متر و بالای ۱۰۰۰ متر مربع ۵ متر الزامی می باشد همچنین حریم فیما بین ساختمانهای اداری و نگهداری برای زمینهای تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳,۵ متر و بالای ۱۰۰۰ متر مربع ۵ متر می باشد.

تبصره ۱: در صورت وجود پیش آمدگی در مستحدثات فوق الذکر فاصله فی ما بین از پیش آمدگی مبنای محاسبه حریم می باشد.

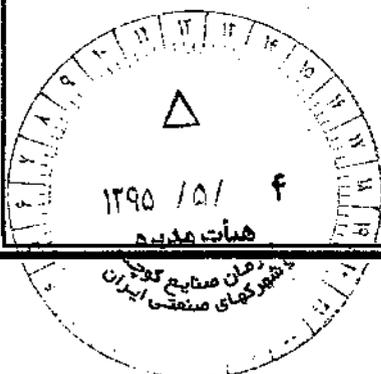
تبصره ۲: پست گاز و برق با رعایت ضوابط ارگان های مربوطه، می توانند بدون رعایت حریم برجلو و جانبی احداث شوند. بدیهی است رعایت موارد مرتبط با حقوق اراضی مجاور الزامی است.

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

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



تصویر شماره ۷- دیتایل درب ورودی

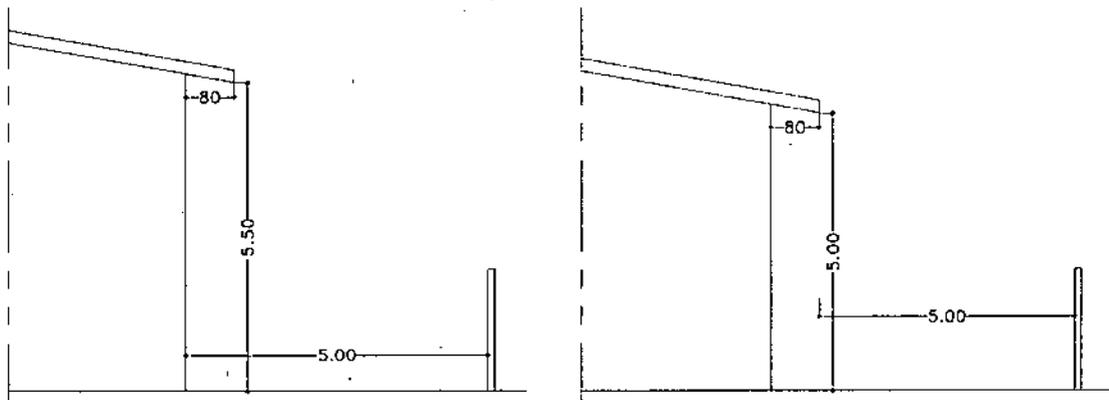


Handwritten signature or initials.

Handwritten signature and date '۹۵/۱/۲۱'.

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرک‌های نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

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 تا داخل بر جانبی بلامانع می باشد. در صورت عدم رعایت حداقل ارتفاع ۵/۵۰ متر رعایت حریم جانبی با محاسبه ابتدای (سر) پیش آمدگی تا داخل بر جانبی الزامی است.

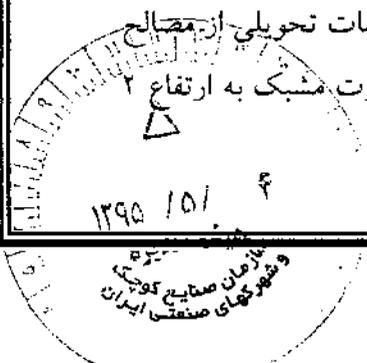


تصویر شماره ۸- حداکثر میزان مجاز پیش آمدگی آبچکان سالن تولید و انبار به داخل حریم

- ۶-۷- اجرای سکو با رعایت حریم بلامانع می باشد. محاسبه حریم از لبه سکو تا برداخلی صورت می پذیرد.
- ۶-۸- در موارد خاص که زمین ۲ بر باشد در صورتی که با تایید شرکت استانی واحد صنعتی مجاز به تردد از هر ۲ طرف گردد رعایت برجلو برای یک سمت به تشخیص شرکت استانی الزامی می باشد.
- ۶-۹- در کاربری های خاص (نظیر شیمیایی، سلولزی و ...) علاوه بر رعایت حریم های مشخص شده در این ضوابط ارائه طرح ایمنی مورد تایید ارگان مربوطه جهت صدور مجوز احداث الزامی می باشد.
- ۶-۱۰- ایجاد هرگونه فضای سبز در حریم ممنوع 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 توپر به ارتفاع ۲ متر اجرا می شود. دیوارهای مجاور معابر باید به صورت مشبک به ارتفاع ۲



مدرود

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۸۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

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 برهائی 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.

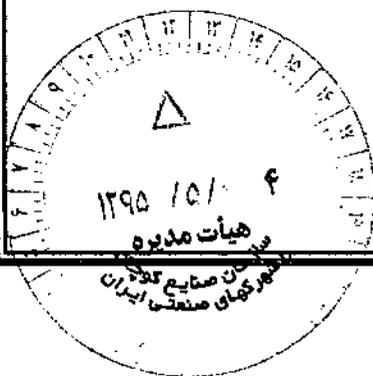
فصل هشتم: معایر و بخشهای عمومی

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

بدیهی است جبران کلیه هزینه های ترمیم و بازسازی مستحدثات و زیرساخت های شهرک به عهده طرف قرارداد می باشد.

تبصره ۲: استفاده از معایر عمومی اعم از خیابانها و پیاده رو به منظور انبار، پارکینگ، باسکول و ایجاد 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.



۱۰

(Handwritten signature)

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	

فصل نهم: ایمن سازی

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. 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 واحد صنعتی 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 بخش بازرسی اداره کار و همچنین سازمان آتش نشانی شهرک اخذ نماید.

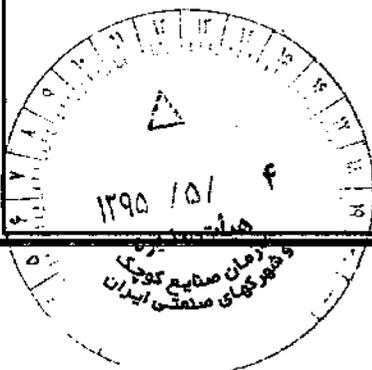
۹-۲- واحد صنعتی می بایست در ساخت و ساز خود با رعایت مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان نسبت به رعایت ضوابط ایمنی در ساخت و ساز خود اقدام نماید.

۹-۳- در راستای اجرای ماده ۸۵ قانون کار و جهت صیانت نیروی انسانی و منابع مادی کشور، رعایت کلیه دستورالعمل ها و آئین نامه های تدوین شده از طریق شورای عالی حفاظت فنی و خدمات ایمنی (جهت تامین حفاظت فنی) و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی (جهت جلوگیری از بیماریهای حرفه ای و تامین بهداشت کار و کارگر و محیط کار) الزامی است.

فصل دهم: ضوابط و مقررات زیست محیطی

۱۰-۱- واحدهای دارای صدا و ارتعاشات بیشتر از حداکثر حد مجاز قابل قبول سازمان حفاظت محیط زیست، می بایستی در طرح های ساختمانی خود پیش بینی های لازم را جهت عایق بندی و جلوگیری از انتشار صوت و ارتعاش (طبق استاندارد آلودگی صوتی موضوع ماده ۲ آیین نامه اجرایی نحوه جلوگیری از آلودگی صوتی مصوب هیات محترم وزیران) بعمل آورند.

۱۰-۲- 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.



11

Handwritten signature and official stamp of the Ministry of Industry, Commerce and Tourism.

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/تواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

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 به محل های مجاز معرفی شده توسط سازمان حفاظت محیط زیست حمل و تخلیه شده و مفاد قانون مدیریت پسماند در مورد آن رعایت شود.

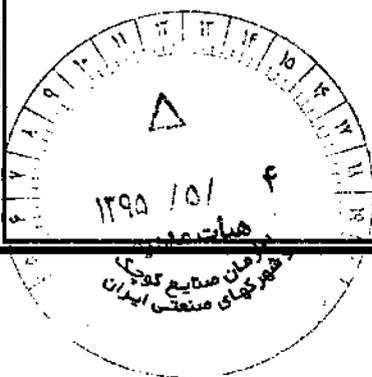
۱۰-۴- پسماندهای عادی میبایستی در کیسه های زیاله مناسب (فاقد نشت شیرابه) بسته بندی شده و به سیستم جمع آوری پسماند شهرک تحویل گردد.

۱۰-۵- نگهداری، سوزاندن و تخلیه هرگونه پسماند ویژه، صنعتی، عادی، خانگی، نخاله و غیره در داخل قطعات تفکیکی و مشاعات ممنوع و طرف قرارداد ملزم است نسبت به حمل و تخلیه در محلهای مجاز و مشخص شده با رعایت کلیه ضوابط، استانداردها و اصول مربوطه (قانون مدیریت پسماند و آئین نامه های اجرایی آن و غیره) اقدام نماید.

۱۰-۶- روان آب سطحی حاصل از بارندگی و شستشوی محوطه قطعه زمین می بایست توسط لوله و یا کانیو به کانال ها و کانیو های شبکه جمع آوری و تخلیه آبهای سطحی شهرک منتقل گردد. هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب شهرک مجاز نبوده و تخلیه فاضلاب (پساب) بهداشتی و صنعتی به شبکه هدایت آبهای سطحی شهرک ممنوع می باشد.

۱۰-۷- رقوم خروجی فاضلاب و آبهای سطحی باید به گونه ای تعبیه گردد که به شبکه سوار 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.

۱۰-۸- واحدهای دارای آلودگی فاضلاب خارج از (بالاتر از) محدوده پذیرش تصفیه خانه میبایستی سیستم کنترل آلودگی (پیش تصفیه) احداث نموده و بعد از پائین آوردن میزان آلودگی آن به حد مجاز تخلیه (مطابق جدول شماره ۱)، آنرا به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک تخلیه نمایند. ضمناً واحد صنعتی موظف است



۱۲

مدرزاد

عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرک‌های نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	شماره دستور العمل: ۵-۱۵۴۹۴
واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست	تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴
شماره تماس: -	واحد همکار: معاونت عمران و محیط زیست شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی
مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر: -

همراه با شروع عملیات اجرایی تصفیه خانه مرکزی، عملیات اجرایی سیستم خود را آغاز نموده و قبل از اتصال به تصفیه خانه مرکزی آنرا به پایان رساند.

تبصره ۱: صدور مجوز احداث بنا برای این واحدها، منوط به ارائه طرح کنترل آلودگی توسط طرف قرارداد و بررسی آن توسط شرکت استانی است. بدیهی است مسئولیت جوابگو بودن سیستم کنترل آلودگی با طرف قرارداد و مشاور وی بوده و بررسی شرکت استانی حقی را برای ایشان ایجاد نمی کند.

تبصره ۲: طرح کنترل آلودگی موضوع تبصره یک شامل خلاصه گزارش یا طرحی است که بطور اجمال نکات مهم ذیل باید در آن ارائه شود:

- کمیت و کیفیت آلودگی های تولیدی در هر چهار محیط آب، هوا، خاک (پسماند) و محیط شنوائی
- فرآیند مورد نظر جهت کنترل آلودگی ها
- موقعیت و مترائ زمین محل احداث طرح کنترل آلودگی
- برآورد هزینه های سرمایه گذاری، نگهداری و بهره برداری بهینه از سیستم های کنترل آلودگی
- نقشه های P & ID و PFD و سایت پلان طرح
- مشخصات تجهیزات الکترومکانیکی طرح
- دستورالعمل بهره برداری بهینه از سیستم

تبصره ۳: طرف قرارداد می بایستی تجهیزات و تاسیسات خود را از یخبندان و شرایط خاص جوی محافظت نموده و برای دسترسی مناسب مورد پلکان تعبیه نمایند. همچنین برای جابجایی و خشک نمودن لجن مازاد سیستم کنترل آلودگی واحد خود می بایستی تمهیدات لازم را در طرح کنترل آلودگی واحد خود لحاظ نمایند.

تبصره ۴: نصب لوله کنار گذر یا By Pass برای این دسته از واحدها ممنوع است.

تبصره ۵: تا زمان احداث و بهره برداری از تصفیه خانه فاضلاب شهرک صنعتی و در موارد خاص احداث مدول های توسعه تصفیه خانه شهرک، فاضلاب تولیدی می بایستی مطابق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست راساً توسط واحد صنعتی دفع شود.



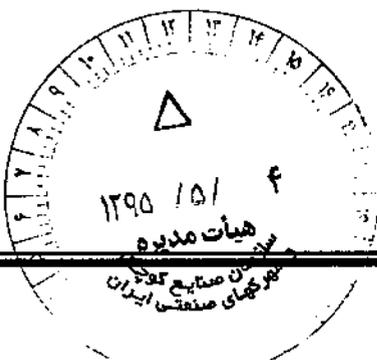
کزرارده

شماره دستور العمل: ۵۵/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۴	واحد همکار: معاونت عمران و محیط	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	زیست شرکت استانی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

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
---	۷/۵-۸/۵	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 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	در حد صفر	فلزات سنگین



۱۴

کدز...

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۵۴۹۴	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۵/۲۲	واحد همکار: معاونت عمران و محیط زیست شرکت استانی	واحد مسئول: معاونت عمران و محیط زیست
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی		شماره تماس:-
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر:-	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

فصل یازدهم: گواهی وضعیت ساخت و ساز و پایان کار

- ۱-۱۱- 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 پروانه احداث بنا در هر مرحله از ساخت واحد صنعتی گواهی ساخت و ساز (گزارش انطباق یا عدم انطباق با مجوز احداث) صادر می نماید.
- ۲-۱۱- صدور گواهی پایان کار، مشروط به تحقق مفاد مندرج در این ضوابط و مقررات می باشد.
- ۳-۱۱- ساخت هرگونه مستحقات با کاربری مسکونی در داخل قطعه زمین صنعتی ممنوع میباشد.

آدرس سامانه مورد استفاده:

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



۱۵

مدرسه