



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:
واحد مسئول: معاونت فنی	تاریخ تصویب:
شماره تماس:-	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	پیوست: ندارد
	تاریخ تجدید نظر:-

### 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.

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

## 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، نگهبانی - سرایداری، انبار و تأسیساتی خواهد بود و به متر مربع بیان می شود.

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

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

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

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

ح: نم: حداقا فاصله فواصل مستحذات مصحح در این ضوابط را حریم می نامند.

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

مجوز احداث بنا: مجوزی است که متقاضی قبل از هرگونه عملیات ساخت و ساز ملزم به اخذ آن از شرکت استانی می باشد. این مجوز می بایست بر اساس نقشه هایی که وفق ضوابط ساخت و ساز تهیه و به تأیید 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 تأییدیه آنها، طرف قرارداد مکلف است مطابق ضوابط و مقررات مربوطه از خدمات مهندسی اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح استفاده نماید.

۲-۳- در صورت نیاز به هرگونه تغییر در نقشه های تأیید شده طرف قرارداد مکلف است نقشه های اصلاحی را با رعایت مفاد بند ۲-۲ به شرکت استانی ارائه نماید.

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

۲-۴- نظارت ناظر 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 ۲۰۰۰۰ مترمربع، زیربنای آن مطابق طرح مصوب تا ۱۲۰ مترمربع، می تواند افزایش یابد.

تبصره: در صورت صدور مجوز ورودی دیگر برای واحد صنعتی توسط معاونت فنی شرکت استانی احداث ساختمان 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).

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: -

### فصل چهارم: سطح اشغال

۴-۱- سطح اشغال قطعات صنعتی در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تقاضا محور حداقل ۴۰ درصد و در سایر شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی حداقل ۳۵ درصد منظور می گردد.

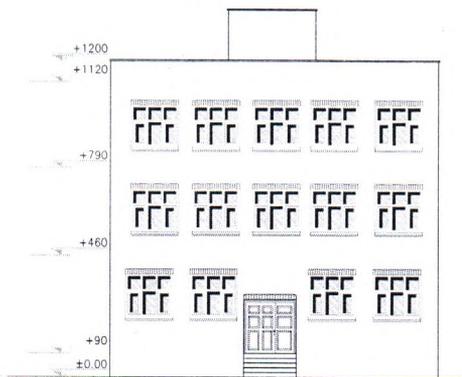
۴-۲- سطح اشغال شامل مجموع سطوح ساختمان های تولیدی، اداری، نگهبانی - سرایداری، پست برق، پست گاز، انبار مسقف، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه ها و مفاد بند ۳-۲ می باشد.

۴-۳- میزان سطح اشغال فضای سبز ۱۰ درصد می باشد. وفق ماده ۱۵ قانون هوای پاک، فضای سبز بایستی مشجر و با غرس درختان مناسب منطقه (با در نظر گرفتن صرفه جوئی در مصرف آب و سازگاری با اقلیم) صورت پذیرد.

۴-۴- در صورت درخواست ایجاد پارکینگ توسط طرف قرارداد، استاندارد پارکینگ مسقف برای هر سواری ۱۵ متر مربع می باشد. قطعات تا ۱۰۰۰ متر مربع می تواند نسبت به تامین ۲ واحد پارکینگ و برای قطعات بیش از ۱۰۰۰ متر مربع به ازای هر ۱۰۰۰ متر مربع مازاد بر آن یک واحد پارکینگ اضافه گردد .

### فصل پنجم: ارتفاع و طبقات

۵-۱- حداکثر تعداد طبقات ساختمان اداری ۳ طبقه (۱۲ متر بدون احتساب خرپشته) می باشد.

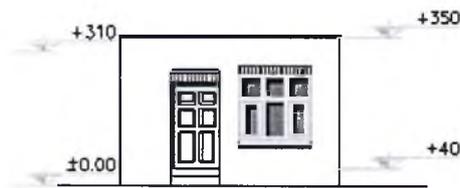


تصویر شماره ۱- طبقات و ارتفاع در ساختمان اداری

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

۵-۲- ساختمان نگهداری - سرایداری فقط در یک طبقه با حداکثر ارتفاع ۳/۵ + متر (بدون احتساب جان پناه) می باشد.

ساخت هرگونه پیش آمدگی (طره) از سمت معابر ممنوع می باشد.



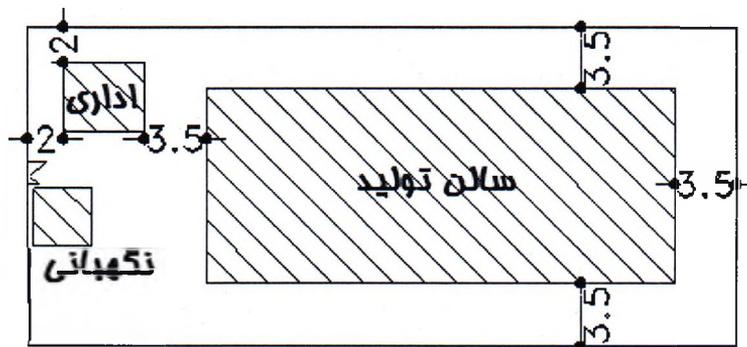
تصویر شماره ۲- طبقات و ارتفاع در ساختمان نگهداری - سرایداری

۵-۳- ارتفاع و طبقات ساختمانها، تاسیسات، دود کش و کلیه مستحذاتی که ارتفاع آنها بالاتر از ۲۰ متر می باشد و در نزدیکی و مجاورت با فرودگاه، مراکز نظامی، انتظامی، امنیتی، تاسیسات دارای حریم و غیره واقع گردیده است علاوه بر رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای صنعتی، مشمول رعایت ضوابط و مقررات ارگانهای ذیربط می گردد و طرف قرارداد ملزم به اخذ مجوز از ارگانهای مربوطه و رعایت کلیه ضوابط و مقررات ابلاغی در طراحی، اجرا و بهره برداری می باشد.

#### فصل ششم: حرایم

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

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

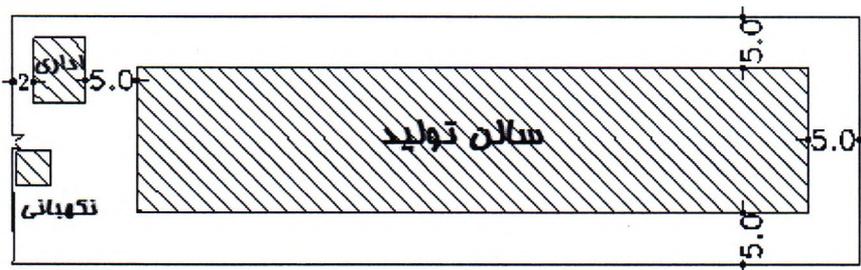


تصویر شماره ۳- وضعیت حریم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در خارج از ساختمان تولید



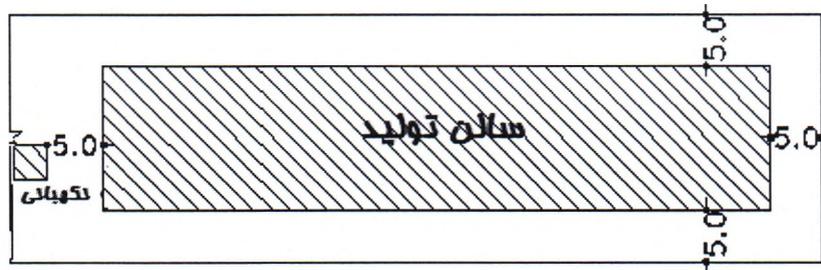
تصویر شماره ۴- وضعیت حریم در اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع با احداث ساختمان اداری در داخل ساختمان تولید

۶-۲- در مورد زمینهای صنعتی بالای ۱۰۰۰ مترمربع حداقل حریم بره‌های جانبی و پشت ۵ متر از ساختمان‌های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی، پیش تصفیه‌ها و حداقل حریم بر جلو با مستحذات ۵ متر می‌باشد.



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 استانی	واحد مسئول: معاونت فنی
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران		شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	



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 برها احداث می شود و رعایت حریم از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی و تصفیه خانه ها برای زمینهای تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳/۵ متر و بالای ۱۰۰۰ متر مربع ۵ متر الزامی می باشد.

تبصره: در صورت وجود پیش آمدگی در ساختمان اداری فاصله فی ما بین سالن تولید، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی و تصفیه خانه ها تا پیش آمدگی ساختمان اداری مبنای محاسبه حریم می باشد. (مشروط به اینکه ارتفاع پیش آمدگی تا کف تمام شده کمتر از ۵/۳۰ متر باشد)

۶-۴- ساختمان نگهبانی - سرایداری، پارکینگ و نیز فضاهایی از قبیل برق اضطراری و یا مشابه می توانند فقط در قسمت جلوی قطعه زمین و بدون رعایت حریم واقع گردد. فاصله مستحذات مذکور از ساختمان های تولیدی، انبار مسقف و روباز، مخازن هوایی یا زمینی و پیش تصفیه ها برای زمینهای تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳/۵ متر و بالای ۱۰۰۰ متر مربع ۵ متر الزامی می باشد.

حریم ساختمان نگهبانی - سرایداری از برهای جانبی ۲ متر می باشد.

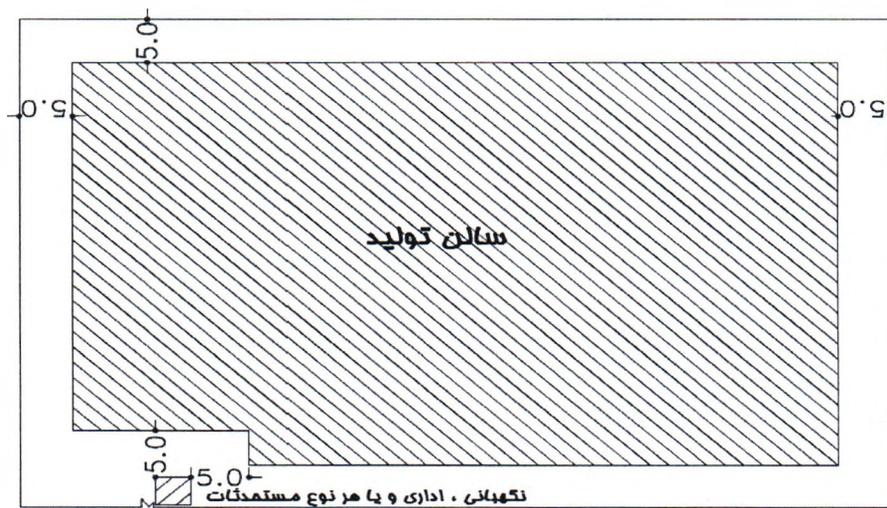
تبصره ۱: در صورت وجود پیش آمدگی در مستحذات فوق الذکر فاصله فی ما بین از پیش آمدگی مبنای محاسبه حریم می باشد.

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

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

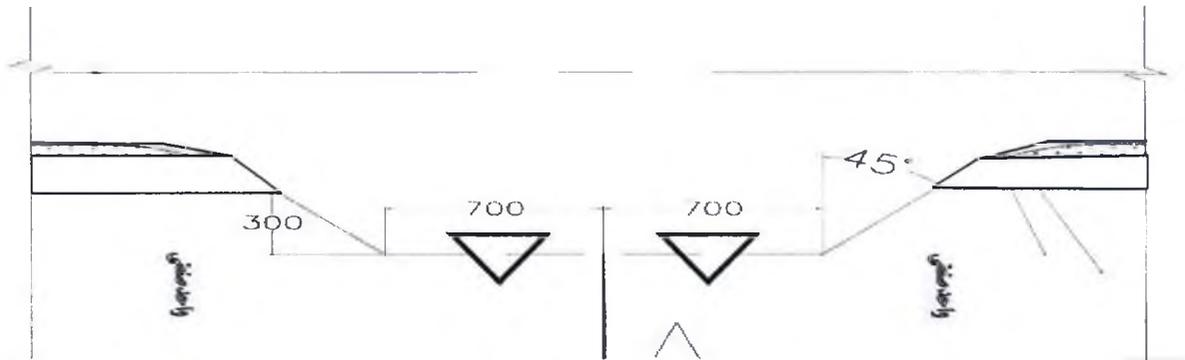
شماره دستور العمل:	عنوان: ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب:	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی	واحد مسئول: معاونت فنی
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران		شماره تماس:-
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید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

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.



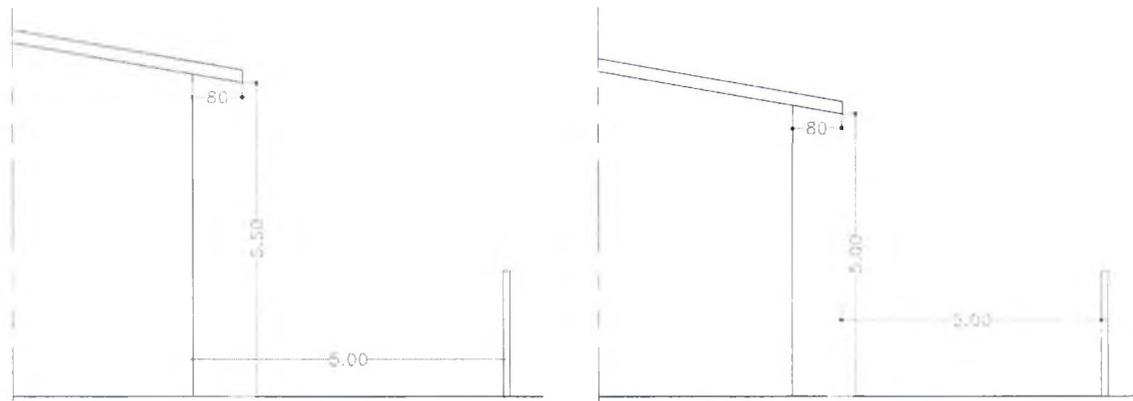
۵-۶- واحدهای صنعتی که دسترسی آنها از معابر با عرض ۲۰ متر و کمتر تامین می گردد می تواند جهت تسهیل در عبور و مرور در صورت درخواست نسبت به عقب نشینی برجلو حداکثر تا ۳ متر با زاویه ۴۵ درجه (مطابق شکل زیر) در صورت تایید معاونت فنی شرکت استانی اقدام نماید.

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



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 بلا مانع 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

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

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 حریم ممنوع می باشد. (فاصله فی ما بین فضای سبز تا سالنها برای زمین های زیر ۱۰۰۰ متر؛ ۳/۵ متر و زمین های بالای ۱۰۰۰ متر؛ ۵ متر می باشد)

### فصل هفتم: الگوی دیوار، ورودی و نما

۷-۱- دیوارهای بره‌های پشت و جانی 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 بره‌هایی از زمین که در تقاطع قرار می گیرد می بایستی مطابق نقشه تفکیکی و ضوابط مربوطه به صورت پخ یا قوس ساخته شود و نصب درب ورودی واحد صنعتی در پخ یا قوس مجاز نمی باشد.

۷-۳- جهت رعایت فضای بصری همگون، نمای واحدهای صنعتی می بایست به تایید معاونت فنی شرکت استانی برسد.

### فصل هشتم: معابر و بخشهای عمومی

۸-۱- هرگونه دخل و تصرف و ساخت و ساز خارج از محدوده واگذاری و تعرض به مشاعات عمومی و زمینهای مجاور ممنوع می باشد.

تبصره ۱: برای حفاری پیاده رو یا خیابان به منظور نصب کلیه انشعابات، کابل کشی، لوله گذاری و یا نظایر آن طرف قرارداد ملزم به دریافت مجوز کتبی از شرکت استانی / شرکت خدماتی و هماهنگی با ارگانهای ذیربط (شرکتهای گاز، مخابرات، آب، توزیع برق و غیره) و بهره بردار شبکه جمع آوری و تصفیه خانه فاضلاب شهرک / ناحیه می باشد و انجام عملیات مطابق ضوابط و مقررات توسط افراد یا شرکتهای ذیصلاح و با نظارت

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 دستورالعمل: نامحدود	تاریخ تجدید نظر:-

ارگان مربوطه بایستی انجام گردد. بدیهی است جبران کلیه هزینه های ترمیم و بازسازی مستحقات و زیرساخت های شهرک به عهده طرف قرارداد می باشد.

تبصره ۲: استفاده از معابر عمومی اعم از خیابانها و پیاده رو به منظور پارکینگ، انبار، باسکول و احداث رمپ ممنوع می باشد و طرف قرارداد موظف است متناسب با میزان تردد وسایط نقلیه سبک و سنگین، در داخل واحد خود شرایط ورود، خروج، پارک و توقف آنها را ضمن رعایت ضوابط و مقررات مربوطه فراهم نماید.

۸-۲- اجرای پل ورودی مقابل درب واحد صنعتی با هماهنگی شرکت استانی بعهدہ واحد صنعتی می باشد.

### فصل نهم: ایمن سازی (ایمنی)

۹-۱- متقاضی می بایست نسبت به رعایت مفاد این فصل تعهد ارائه نماید.

۹-۲- رعایت کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان در ارتباط با موضوع ایمنی و سایر قوانین و مقررات مربوطه توسط طرف قرارداد الزامی بوده و لازم است طرف قرارداد در این خصوص قبل از صدور پایان کار؛ تاییدیه های لازم را از مراجع ذیصلاح اخذ نماید. ضمناً رعایت مفاد ماده ۸۷ قانون کار جمهوری اسلامی ایران موضوع رعایت ملاحظات امور حفاظت فنی و بهداشت کار و اخذ تاییدیه های مربوطه بر عهده طرف قرارداد می باشد.

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

### فصل دهم: ضوابط و مقررات محیط زیستی

۱۰-۱- متقاضی می بایست نسبت به رعایت مفاد این فصل تعهد ارائه نماید.

۱۰-۲- واحدهای دارای آلودگی بو، گرد و غبار، گاز و بخارات سمی بیش از میزان حدود مجاز صادره از سازمان حفاظت محیط زیست ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و کنترل و تصفیه آلودگی هوای ایجاد شده هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند.

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

۱۰-۳- پسماند و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی، لجن مازاد ناشی از سیستم پیش تصفیه و پسماند صنعتی و ویژه ناشی از فرآیند تبدیل و تولید بر اساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست (طبق مفاد قانون مدیریت پسماند و آئین نامه اجرایی آن) میبایستی توسط طرف قرارداد به محل های مجاز مورد تایید سازمان حفاظت محیط زیست منتقل و مفاد قانون مدیریت پسماند در مورد آن رعایت شود. لذا ارائه برنامه عملیاتی مربوط به طرح خوداظهاری توسط واحد صنعتی قبل از صدور پایانکار الزامی می باشد.

۱۰-۴- نگهداری، سوزاندن و تخلیه هرگونه پسماند ویژه، صنعتی، عادی، خانگی، نخاله و غیره در داخل قطعات واگذار شده، تفکیکی و مشاعات ممنوع و واحد ملزم است نسبت به حمل و تخلیه در محل های مجاز و مشخص شده با رعایت کلیه ضوابط، استانداردها و اصول مربوطه (قانون مدیریت پسماند و آئین نامه های اجرایی آن و غیره) اقدام نماید.

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

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

۱۰-۷- در شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی داری تصفیه خانه در حال بهره برداری، تمامی واحدهای دارای فاضلاب با کیفیت خروجی بیشتر از محدوده تعیین شده در ضوابط دفترچه قرارداد (اطلاعات جدول شماره ۱) ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای طرح کنترل آلودگی (احداث پیش تصفیه) هنگام اخذ مجوز ساخت بعمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند. بدیهی است بررسی شرکت استانی حقی را برای ایشان ایجاد نکرده و مسئولیت سیستم کنترل آلودگی، با طرف قرارداد می باشد و شرکت استانی از

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

پذیرش پساب جهت تخلیه به شبکه جمع آوری شهرک، تا حصول عملکرد مناسب سیستم پیش تصفیه واحد امتناع خواهد نمود.

تبصره ۱: طرح کنترل آلودگی موضوع بند ۱۰-۷ شامل خلاصه گزارش یا طرحی است که بطور اجمال نکات مهم ذیل باید در آن ارائه شود:

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

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

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

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

۱۰-۸- در شهرکها و نواحی صنعتی دارای تصفیه خانه فاضلاب در حال بهره برداری، صدور مجوز ساخت و ساز توسعه و پایان کار منوط به اتصال واحد صنعتی به تصفیه خانه فاضلاب میباشد.

۱۰-۹- واحدهای دارای تصفیه خانه مستقل که راساً اقدام به تخلیه پساب تصفیه شده خود به منابع پذیرنده می نمایند ملزم به رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای محیط زیست برای تخلیه پساب به همان منابع پذیرنده می باشند.

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

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

واحد	مقدار	پارامتر
میلیگرم در لیتر	۲۰۰۰	COD
میلیگرم در لیتر	۱۰۰۰	BOD <sub>5</sub>
---	۶/۵-۸/۵	PH
میلیگرم در لیتر	۵۰	چربی و روغن
میلیگرم در لیتر	۴۰۰	سولفات ها
میلیگرم در لیتر	۳۰۰	مواد معلق (TSS)
درجه سانتیگراد	۴۵	درجه حرارت
میلیگرم در لیتر	در حد استاندارد سازمان محیط زیست برای آبیاری و کشاورزی	کلیه موادی که باعث رسوب فاضلاب در شبکه می شوند و سایر پارامترهایی که در این جدول نیامده و در استانداردهای سازمان محیط زیست موجود می باشد
میلیگرم در لیتر	۳۰۰۰	TDS
میلیگرم در لیتر	Null	مواد سمی با منشاء آلی و غیر آلی
میلیگرم در لیتر	مطابق استاندارد خروجی فاضلاب برای مصارف آبیاری و کشاورزی	فلزات سنگین

### فصل یازدهم: مجوز احداث بنا/گواهی ساخت و ساز/گواهی پایانکار

۱-۱- 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.

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

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

۱۱-۳- ساخت هرگونه مستحقات با کاربری مسکونی در داخل قطعه زمین صنعتی ممنوع میباشد.

### فصل دوازدهم: طرح های خاص /ویژه

۱۲-۱- به شرکت استانی اجازه داده می شود با توجه به شرایط منطقه / شرایط طرح / شرایط قطعه نامتعارف /

موضوعات مسکوت در این ضوابط، ضمن طرح موضوع در کمیته ضوابط ساخت و ساز، تصمیمات متخذه در کمیته را به تصویب هیات مدیره شرکت استانی برساند.

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

جدول شماره ۲ - اعضای کمیته ضوابط ساخت و ساز

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