

	صفحه ۱ از ۶	راهنمای ضوابط ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی سهلان	شماره مدرک G227-1	
--	----------------	---	----------------------	--

*** ضوابط و مقررات ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی سهلان به شرح زیر می باشد:**

- ۱- هر واحد صنعتی موظف است قبل از آغاز عملیات اجرائی نسبت به اخذ پروانه ساخت و ساز اقدام نماید. برای اخذ پروانه مذکور، ارائه مدارک زیر الزامی است :
 - نقشه های کامل معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی محوطه و ساختمانها، موقعیت ورود آب، خروج فاضلاب، خروج آبهای سطحی، ورود برق و ... که به تأیید مهندس طراح یا مشاور ذیصلاح رسیده باشد.
 - تکمیل فرم های مربوط به معرفی مهندس ناظر (سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی) و اخذ تعهدنامه
 - تعهدنامه رعایت مسائل زیست محیطی در مجموعه مطابق با قوانین سازمان محیط زیست
 - پرداخت هزینه های ساخت و ساز بر اساس ضوابط
 - برنامه زمان بندی آغاز و اتمام عملیات ساختمانی
 - ...
- ۲- رعایت مقررات ملی ساختمان ایران و دیگر آئین نامه های قانونی جهت طراحی الزامی می باشد.
- ۳- رعایت پیش بینی های ایمنی ساختمان در برابر زلزله مطابق آخرین آئین نامه وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است.
- ۴- تمامی نقشه ها فقط با تایتل مصوب منطقه و مهر و امضای مهندس ناظر باید ارائه شود.
- ۵- کلیه نقشه های سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی سازه های از قبیل کارخانه ها و یا کارگاه های تولیدی با کاربری مشخص شده منطقه ویژه که بصورت مجتمع در مساحت زیادی اجراء می گردند باید به تایید یک شرکت مشاور مرتبط رسیده و نظارت بر اجرای آن نیز بر عهده شرکت مشاور مذکور خواهد بود.
- ۶- احداث هرگونه ساختمان غیر از آنچه که در مجوز ساختمانی ذکر شده ممنوع است.
- ۷- کلیه نقشه ها با جزئیات شامل (نقشه های معماری - نقشه های اجرایی- نقشه های تأسیسات مکانیکی و برقی بر اساس قوانین جاری نظام مهندسی ساختمان) به همراه دفترچه محاسباتی به معاونت فنی و عمرانی منطقه ارائه گردد.
- ۸- سرمایه گذار بایستی در طراحی نقشه های اجرایی و معماری امکانات رفاهی و دسترسی معلولین را در نظر گرفته و اجرا نماید.
- ۹- هرگاه مشخصات تعیین شده در نقشه های مصوب با مندرجات پروانه ساخت مغایرتی داشته باشد، مندرجات پروانه ساخت معتبر خواهد بود.
- ۱۰- کلیه ساختمانهای کارگاه یا کارخانه میبایست حداقل پنج متر از اطراف زمین (محدوده زمین) فاصله داشته باشند. به نحویکه عبور وسائط نقلیه آتش نشانی در فاصله مذکور به سهولت امکان پذیر باشد. احداث هرگونه مستحدثات از قبیل ساختمان، مخازن

	صفحه ۲ از ۶	راهنمای ضوابط ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی سپاهان	شماره مدرک G227-1	
--	----------------	--	----------------------	--

آب زیرزمینی یا هوایی، استخر آب، باغچه و فضای سبز و همچنین دیوی مواد و مصالح تولیدی و مصرفی و هر عاملی که به طریقی موجب کندی یا محدودیت حرکت در محدوده پنج متر مذکور (حریم آتش نشانی) گردد ممنوع می‌باشد. تخلف از این ماده به هیچ عنوان مجاز نبوده و موارد تخلف تخریب خواهند شد.

- هرگونه پیش‌آمدگی در محدوده پنج متر اطراف زمین به ارتفاع کمتر از شش متر ممنوع بوده و تخریب خواهد شد. (حداکثر عرض پیش‌آمدگی در ارتفاع بیش از ۶ متر یک متر می‌باشد).

- در مورد زمین های کمتر از هزار مترمربع و کمتر از آن، حریم مذکور می تواند حداقل ۳,۵ متر منظور شود.

- در کنار بر هم‌جوار معبر بدون رعایت حریم ۵ متر (حریم آتش نشانی) می توان ساختمان نگهبانی، پست برق و پست گاز را در یک طبقه (همکف) اجرا کرد، به نحوی که حداقل فاصله هر یک از ساختمان ها و عناصر داخلی مجموعه با عناصر مذکور می بایست رعایت گردد. رعایت حریم آتش نشانی در این زمینه الزامی است. بدیهی است که احداث عناصر مذکور نباید موجب ایجاد خلل در حرکت وسایط نقلیه آتش نشانی شود.

- در صورتی که پست برق و پست گاز در یک قطعه زمین احداث شوند بایستی حداقل ۵ متر فاصله بین آنها رعایت گردد.

۱۱- در احداث پست برق و پست گاز به ترتیب ضوابط مربوط به برق منطقه ای و اداره گاز استان می بایست مورد عمل واقع شود.

۱۲- احداث هرگونه بنای مسکونی تحت هر عنوان در قطعات واقع در منطقه صنعتی ممنوع می باشد.

۱۳- چنانچه قطعه زمین در نبش قرار گرفته باشد رعایت پخ مطابق نقشه تفکیکی الزامی است، نصب درب ورودی واحد صنعتی در پخی مجاز نمی‌باشد.

۱۴- هر واحد صنعتی ملزم است امور رفاهی و بهداشتی و حفاظتی کارگران را مطابق قوانین و مقررات داخلی منطقه ویژه اقتصادی سپاهان چه در زمان اجرای عملیات ساختمانی و چه پس از پایان کار و در حین بهره برداری مراعات و اجرا نماید.

۱۵- آب های جاری ناشی از بارندگی باید توسط لوله، کانال و یا کانپو به کانال ها و کانپوهای شبکه تخلیه آبهای سطحی منطقه منتقل گردد. هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب مجاز نبوده، همچنین تخلیه پساب بهداشتی و صنعتی به شبکه آبهای سطحی ممنوع می‌باشد.

۱۶- اجرای ناودان ها به صورت روکار اکیداً ممنوع است.

۱۷- واحدهایی که به دلیل ماهیت تولید خود دارای صداها و ارتعاشات بیشتر از حد مجاز قابل قبول محیط زیست می‌باشند موظف هستند در طرح های ساختمانی خود پیش بینی لازم را جهت عایق بندی و جلوگیری از انتشار صوت و ارتعاش به عمل آورند.

	صفحه ۳ از ۶	(راهنمای ضوابط ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی سهلان)	شماره مدرک G227-1	
--	----------------	---	----------------------	--

۱۸- واحدهایی که میزان آلودگی فاضلاب آنها بیش از حد مجاز قابل قبول تصفیه خانه فاضلاب صنعتی می باشد، باید قبل از تخلیه فاضلاب خود به شبکه، تصفیه اولیه نموده و بعد از پایین آوردن میزان آلودگی آن به حد استاندارد تصفیه خانه، آن را به شبکه تخلیه نمایند. بدیهی است احداث حوضچه رسوب گیر و نصب آشغال گیر در محل اتصال به فاضلاب شبکه ضروری است (واحدهایی مجاز به تخلیه فاضلاب به شبکه می باشند که نتایج آزمایش فاضلاب خود را به تأیید سازمان حفاظت محیط زیست و مدیریت منطقه ویژه اقتصادی سهلان رسانده باشند).

۱۹- کلیه واحدهای صنعتی در زمان احداث کارگاه ها و انبارها باید پیش بینی لازم را از نظر اتصال زمین (ارتینگ) بر اساس استانداردها به منظور جلوگیری از اتصال کوتاه رعد و برق و عواقب آن به عمل آورند.

۲۰- واحدهایی که دارای آلودگی از نظر صدا، بو، گرد و غبار، گاز و بخارات سمی بیش از حد استاندارد قابل قبول محیط زیست می باشند باید پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و تصفیه آلودگی ایجاد شده توسط کارگاه های خود طبق ضوابط سازمان مزبور به عمل آورند.

۲۱- چنانچه کارگاه های صنعتی نیاز به مصرف گازهایی مانند اکسیژن و اتیلن و .. دارند باید کپسول ها و مخازن مربوطه را در خارج از کارگاه ها به فاصله حداقل ۲ متر از کارگاه ها و انبارها با ایجاد سایبان (از نوع مواد نسوز و عایق) قرار دهند.

۲۲- هر واحد صنعتی ملزم است زباله و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی و مواد زائد جامد صنعتی و خطرناک ناشی از فرآیند تبخیر و تولید را بر اساس ضوابط منطقه ویژه به محل های مجاز حمل و تخلیه نمایند و در غیر این صورت هزینه های حمل با اعمال ۳۰ (سی) درصد (٪) ضریب بالاسری به حساب بدهکار واحد صنعتی منظور می گردد.

۲۳- صاحبان صنایع ملزم هستند از نگهداری بیش از حد مجاز زباله در محوطه کارگاه ها خودداری نمایند و ضمناً سوزاندن زباله ها در محوطه کارگاه ها به هیچ عنوان مجاز نبوده و در صورت مشاهده برابر مقررات رفتار خواهد شد.

۲۴- مواد خام و تولیدی واحد صنعتی باید منحصراً در محل عرصه آن واحد انبار گردیده و اشغال معابر عمومی مطلقاً ممنوع است. ضمناً هر واحد صنعتی موظف است محل بارگیری و باراندازی مواد و فضولات خود را بنا به احتیاج در محوطه داخلی پیش بینی نماید و استفاده از خیابان و سطح پیاده روها بدین منظور ممنوع است و در غیر این صورت جریمه ریالی متناسب صادر و به حساب بدهکار واحد صنعتی منظور خواهد شد.

۲۵- تامین پارکینگ در فضای باز به میزان سطح زیر بنا الزامی است. موقعیت و طراحی فضای پارکینگ باید به گونه ای صورت گیرد که تداخلی با حریم اطراف پلاک نداشته باشد. در کاربری صنعتی یک واحد برای هر ۵۰۰ متر زیر بنا (هر واحد پارکینگ حداقل ۱۲،۵ متر مربع به ابعاد عرض حداقل ۲،۵ و طول حداقل ۵ متر می باشد).

	صفحه ۴ از ۶	راهنمای ضوابط ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی ساحلان	شماره مدرک G227-1	
--	----------------	--	----------------------	--

۲۶- هر واحد صنعتی موظف است به تعداد مورد نیاز برای توقف وسایل نقلیه (شرکتی و پرسنل) در داخل محوطه اختصاصی پارکینگ پیش بینی نماید.

۲۷- تخصیص حداقل ۱۰ درصد عرصه در کاربری صنعتی به فضای سبز الزامی است.

۲۸- حداکثر سطح مجاز احداث بنا معادل درصدی از سطح کل زمین برای کاربری صنعتی برابر ۶۰ درصد می باشد.

۲۹- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۹۰ درصد سطح زمین مورد نظر در کاربری صنعتی می باشد.

۳۰- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری صنعتی ۱۵ متر برای انبارها و سالن تولید و ۱۰ متر برای ساختمان های جنبی می باشد.

۳۱- چهل درصد مساحت قطعات در محدوده های صنعتی به نواحی باز شامل دسترسی ها، فضای سبز و حرایم و باقیمانده مساحت به سطوح ساخته شده اختصاص می یابد.

۳۲- دیوارهای بین قطعات باید حداکثر به ارتفاع ۲ متر و اضلاع مجاور معابر به صورت مشبک به ارتفاع حدود ۲ متر (احداث سکو با مصالح بنایی حداکثر به ارتفاع ۸۰ سانتی متر و بقیه آن تا ارتفاع مورد نظر به صورت مشبک) اجرا شود.

۳۳- جهت دسترسی به امکانات زیربنایی تامین شده شامل راه، آب، برق، فاضلاب و قطعات صنعتی می توانند از خیابان دسترسی (مجاز) استفاده نمایند.

۳۴- زیر بنای ساختمان ها شامل مساحت ساختمان اصلی و فضاهای جنبی (شامل قسمت های اداری، غذا خوری، استراحت و خدمات وابسته) است.

۳۵- فضاهای باز شامل توقفگاه وسایل سنگین، توقفگاه وسایل سبک، باغ آرای و محوطه سازی، راه های داخلی و فضای باز جنبی می باشد.

۳۶- اراضی صنعتی باید به گونه ای طراحی شوند که آمد و شد وسیله نقلیه سنگین به داخل و تخلیه و بارگیری امکان پذیر باشد.

۳۷- استفاده از حیاط خلوت و پاسیو که به منظور نورگیری استفاده می شود، در کلیه بناهای غیر سوله ای مجاز می باشد. استفاده از خر پشته نیز به طول و عرض محل پاگردها مجاز بوده و در چنین صورتی ارتفاع خر پشته بین ۲۰۰ تا ۲۳۰ سانتی متر بالاتر از سقف ممکن می باشد. طول و عرض پنجره ها نیز حداکثر تا یک چهارم سطح کف هر اطاق در یک یا دو قسمت مجاز اعلام می گردد. ارتفاع کف پنجره ها نیز از سطح کف ساختمان حداقل ۱۲۰ سانتی متر خواهد بود.

	صفحه ۵ از ۶	راهنمای ضوابط ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی سهلان	شماره مدرک G227-1	
--	----------------	---	----------------------	--

۳۸- مسئولیت احداث ساختمان و دیوارهای حریم در داخل پلاک واگذار شده به عهده متقاضی است در صورت تجاوز به حریم پیاده رو یا زمین همسایه، تخریب یا پرداخت جریمه به مآخذ ۳ برابر بهای زمین (در زمان پرداخت جریمه) اجباری می‌باشد. تشخیص وظیفه متقاضی مبنی بر تخریب یا پرداخت جریمه به عهده معاونت فنی و عمرانی منطقه می‌باشد.

۳۹- احداث و نصب هرگونه تابلو در سر در ورودی کارخانه منوط به ارائه طرح و اخذ مجوز از معاونت عمرانی منطقه می‌باشد.

۴۰- سرمایه گذار موظف است شروع عملیات ساختمانی را با اعلام کتبی به اطلاع مهندس ناظر و مدیریت منطقه ویژه اقتصادی سهلان رسانده و رسید دریافت نماید.

۴۱- متقاضی موظف است یک نفر با سابقه کافی و مدرک مرتبط در زمینه اجرای ساختمان بعنوان سرپرست کارگاه به معاونت فنی و عمرانی منطقه معرفی نماید.

۴۲- متقاضی موظف است یک نفر را به عنوان نگهبان دائمی کارگاه به دفتر حراست یا مدیریت منطقه معرفی نماید و حفاظت از کارگاه به عهده متقاضی است.

۴۳- نظر به اینکه آب مورد نیاز واحدهای مختلف توسط شبکه آبرسانی منطقه تامین می‌گردد هیچ واحدی مجاز به حفر چاه به منظور تامین آب نمی‌باشد.

۴۴- برای حفر کانال در خارج از قطعه به منظور کابل کشی یا لوله گذاری و یا نظایر آن، متقاضی باید قبلاً اجازه کتبی از معاونت فنی و عمرانی منطقه را دریافت کند و در صورت برخورد با کابل برق، تلفن و باید فوراً مراتب را به دفتر مدیریت منطقه گزارش نماید. در صورت وارد شدن هر گونه خسارت به تاسیسات و مستحذات منطقه، جبران خسارات به عهده متقاضی است. تشخیص میزان خسارت با معاونت فنی و عمرانی منطقه خواهد بود و متقاضی از این بابت، حق هیچ گونه اعتراضی نخواهد داشت.

۴۵- ارائه گزارش سه مرحله‌ای مهندس ناظر مبنی بر صحت اجراء به معاونت فنی و عمرانی منطقه الزامی می‌باشد.

۴۶- در اجرای کلیه مراحل ساخت و ساز از مصالح استاندارد شده بر اساس آئین نامه مصالح ساختمانی استفاده شود.

۴۷- در مدت عملیات ساختمانی باید پیش بینی های لازم از نظر ایمنی کارگران و عابرین و ساختمان های مجاور به عمل آید.

۴۸- چنانچه مهندس ناظر به هر دلیلی امکان ادامه نظارت را نیابد متعهد است انصراف کتبی خویش را به معاونت فنی و عمرانی منطقه و سرمایه گذار اعلام نماید. بدیهی است تا معرفی ناظر دیگر و اخذ تعهد لازم از وی، ادامه کار غیر مجاز می‌باشد.

	صفحه ۶ از ۶	راهنمای ضوابط ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی سهلان	شماره مدرک G227-1	
--	----------------	---	----------------------	--

۴۹- سرمایه گذار موظف است به منظور کنترل کیفیت مصالح، مقاومت خاک و نحوه ساخت و ساز (بتن و جوش) با آزمایشگاه مکانیک خاک مورد تأیید معاونت فنی و عمرانی منطقه، قرارداد جهت اخذ نمونه تحت نظارت مهندس ناظر منعقد سازد. بدیهی است که صدور عدم خلاف و پایان کار منوط به ارائه شیت های آزمایشگاهی می باشد.

۵۰- در صورت هر گونه تخلف از ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری شده و در صورتیکه مهندس ناظر موضوع تخلف را گزارش نکرده باشد، مطابق مقررات جاری عمل خواهد شد.

۵۱- کلیه سطوح نمایان ساختمان اعم از نماهای جانبی که از داخل معابر قابل مشاهده است، نمای منطقه محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب و به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ نماسازی شود. در صورتی که مشخصات نما و دیوارهای دور در نقشه مصوب وجود نداشته باشد باید تهیه و به تأیید معاونت فنی و عمرانی منطقه برسد.

۵۲- چنانچه سرمایه گذار در مدت تعیین شده در پروانه ساخت برای اتمام عملیات ساختمانی اقدام به تکمیل ساخت و ساز خود ننماید، در پایان مهلت مقرر ملزم به ارائه درخواست به معاونت فنی و عمرانی منطقه برای اخذ پروانه جدید و پرداخت هزینه برابر جدول تعرفه ها می باشد و پروانه (های) ساخت قبلی فاقد اعتبار قانونی می گردد.

۵۳- صدور پایان کار پس از اتمام کلیه عملیات ساختمانی، تاسیسات مکانیکی، برقی و تکمیل نمای کلیه ابنیه های احداثی با مصالح مرغوب (آجرنما، سنگ و یا هر نوع نمای مورد تأیید منطقه) و انجام محوطه سازی داخل و خارج واحد صنعتی با تأیید معاونت عمرانی منطقه انجام خواهد پذیرفت.

۵۴- در صورت خلاف (اضافه بنا، سطح اشغال، ورود به حرایم، تراکم، کسری پارکینگ، فضای سبز و غیره ...) معاونت عمرانی منطقه نسبت به اعلام جریمه نقدی، تخریب و یا در صورت نیاز گزارش به هیات مدیره جهت تصمیم گیری نهایی و ابلاغ اقدام خواهد نمود.

- توصیه های فنی شامل:

- نوع سیمان مصرفی
- رده خاک زیر پی
- روش دفع فاضلاب
- بستر سازی زیر پی
- عمق یخبندان

- سایر توصیه های مورد نیاز نسبت به پروژه (با صلاح دید معاونت فنی و عمرانی منطقه ویژه اقتصادی سهلان)