

## ضوابط و مقررات ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی شیراز

(قابل توجه مالک محترم، مهندسین طراح و ناظر و محاسب)

### بخش اول: ضوابط طراحی

- ۱- متقاضی مکلف است زمین تخصیصی را منحصرأ در همان کاربری که مشخص گردیده، طراحی و مورد استفاده قرار دهد.
  - ۲- سطح اشغال: حداقل سطح اشغال مجاز صدور پروانه ساختمانی ۵۰٪ از حداکثر سطح اشغال های مجاز برای هر کاربری می باشد و حداکثر سطح اشغال مجاز احداث بنا برای کاربری های مختلف به شرح زیر است:
    - الف) برای قطعات با کاربری صنعتی ۶۰٪
    - ب) برای قطعات با کاربری انبار با مساحت تا ۵۰۰۰ مترمربع ۴۰٪ و برای قطعات با کاربری انبار با مساحت بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع ۵۰٪
    - ج) برای قطعات با کاربری تجاری - اداری ۵۰٪
    - د) برای قطعات با کاربری خدماتی با هماهنگی دفتر فنی
  - ۳- تراکم: تراکم ساختمانی در کاربری های مختلف به شرح زیر می باشد:
    - الف) قطعات با کاربری صنعتی ۱۰۰٪
    - ب) قطعات با کاربری انبار ۵۵٪
    - ج) قطعات با کاربری تجاری - اداری ۱۵۰٪
    - د) قطعات با کاربری خدماتی ۱۲۰٪
- تبصره یک:** سطوح زیر جزء تراکم مجاز محسوب نمی شود.
- نورگیر و حیات خلوت
  - بالکن یا تراس
- ۴- حریم آتش نشانی در قطعات صنعتی و انبار: در قطعات تا مساحت ۲۰۰۰ مترمربع رعایت حریم خالص ۳ متر و در قطعات با مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع رعایت حریم ۴ متر دورتا دور زمین الزامی می باشد.
    - الف) در حریم آتش نشانی ایجاد پاشنه فونداسیون، بارانداز، هرگونه تاسیسات (زیرزمینی، روی زمین و در ارتفاع)، فضای سبز و هرگونه مانعی که حرکت ماشین آتش نشانی را مختل نماید، ممنوع می باشد.
    - ب) در حریم آتش نشانی، ایجاد اختلاف سطح پلکانی در کفسازی در هر جهت ممنوع می باشد.
    - ج) ملاک رعایت حریم آتش نشانی در ارتفاع، لبه بیرونی پیش آمدگی هایی مانند بالکن می باشد.
    - د) مبنای محاسبه حریم علاوه بر بند فوق، از خارجی ترین قسمت ساختمان (آبچک) تا سمت داخلی دیوار محوطه می باشد.
    - ه) ساختمان هایی که در جوار هم احداث می شوند باید چسبیده به هم اجرا گردند در غیر این صورت رعایت حریم آتش نشانی الزامی است.

۵- عقب نشینی در قطعاتی که کاربری صرفاً تجاری-اداری دارند از سمت خیابان معادل حداقل ۲۰٪ طول قطعه و عقب نشینی جانبی به شرح زیر می باشد:

الف) برای قطعات صرفاً تجاری-اداری با مساحت تا ۱۵۰۰ مترمربع حداقل ۲ متر از هرطرف

ب) برای قطعات صرفاً تجاری-اداری با مساحت بیشتر از ۱۵۰۰ متر مربع حداقل ۳ متر از هرطرف

ج) میزان عقب نشینی در قطعات خدماتی با هماهنگی دفتر فنی معین می گردد.

د) رعایت عقب نشینی برای قطعات صرفاً تجاری-اداری در ارتفاع و طبقات الزامی می باشد.

۶- نکات بهداشتی و محیط زیستی که می بایست در طراحی لحاظ گردند:

الف) واحدهایی که میزان آلودگی آن ها از نظر بو، گرد و غبار و بخارات سمی بیش از حد استاندارد قابل قبول سازمان حفاظت محیط زیست باشد، می بایست پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و تصفیه آلودگی

ایجاد شده طبق ضوابط بین المللی محیط زیست به عمل آورند .

ب) واحدهایی که به دلیل ماهیت تولید، دارای صدا و ارتعاشات بیش از حد مجاز قابل قبول سازمان حفاظت محیط زیست باشند، موظف اند در طرح ساختمان خود پیش بینی لازم برای عایق بندی و جلوگیری از انتشار صوت و ارتعاش را به عمل آورند .

ج) واحدهایی که میزان آلودگی فاضلاب آن ها بیش از حد مجاز قابل قبول تصفیه خانه فاضلاب باشد می بایست پس از تصفیه اولیه و کاهش آلودگی تا حد استاندارد تصفیه خانه، آن را به شبکه تخلیه کنند. بدیهی است نصب آشغال گیر در محل اتصال به شبکه فاضلاب ضروری است (طبق جدول ضمیمه).

د) تخلیه فاضلاب واحدها به شبکه در صورتی مجاز است که نتایج آزمایش شیمیایی فاضلاب آن به تایید سازمان حفاظت محیط زیست و مدیریت منطقه ویژه اقتصادی شیراز رسیده باشد.

ه) حداقل مساحت فضای سبز داخلی واحد صنعتی می بایست از محیط زیست استعلام گردد و در صورت درخواست بیش از آن هماهنگی و اخذ مجوز از دفتر فنی الزامی است.

۷- احداث زیرزمین به هر منظور به لحاظ بالابودن سطح آب های زیرزمینی مجاز نمی باشد.

۸- هر واحد صنعتی ملزم به احداث فضای بهداشتی-رفاهی متناسب با مساحت مستحدثات و نوع کاربری می باشد.

۹- کلیه فضاهای اصلی هربنا باید دارای تهویه و نور مستقیم به نحوی باشند که حداقل مساحت نورگیر جهت فضاهای اصلی ۱۲ متر مربع و حداقل عرض مفید آن ۳ متر باشد .

۱۰- ساختمان نگهبانی تا مساحت ۳۰ متر مربع (فقط همکف) با رعایت فاصله ۲ متر از دیوار سمت معبر مجاز و در سمت دیوار همسایه با رعایت حریم آتش نشانی مجاز می باشد.

**تبصره دو:** ساختمان نگهبانی با مساحت بیش از ۳۰ متر مربع یا دارای طبقه روی همکف می بایست با رعایت حریم آتش نشانی اجرا گردد.

۱۱- طراحی قطعات صنعتی و انبار می بایست به گونه ای باشد که آمد و شد وسیله نقلیه سنگین به داخل قطعه و تخلیه و بارگیری امکان پذیر باشد.

۱۲- باز نمودن درب در پخ ممنوع می باشد و احداث درب از بر پخ با فاصله بیش از ۱۰ متر مجاز است (در صورت امکان پذیر نبودن رعایت فاصله با هماهنگی دفتر فنی محل درب مشخص گردد).

۱۳- احداث درب اتومبیل رو در بلوار اصلی ممنوع می باشد. باز کردن درب آدم رو با در نظر گرفتن مسایل ایمنی مجاز است.

- ۱۴- احداث رمپ جلوی درب ماشین رو حداکثر تا وسط آبرو مشروط به بازدید و تایید دفتر فنی مجاز می باشد.
- ۱۵- جلوی درب های آدم رو احداث هرگونه رمپ، پله، سایبان و ... که به داخل پیاده رو تجاوز نماید، ممنوع می باشد.
- ۱۶- دیوارکشی سمت معابر در واحدهای صنعتی می بایست به صورت ترکیب دیوار و نرده (۸۰ سانتیمتر دیوار با آیچک و ۱۲۰ سانتیمتر نرده از تراز جدول تمام شده پیاده رو و حداکثر ارتفاع دیوار تمام شده ۲/۴۰ متر می باشد) و با ستون های میانی از جنس بتن یا هسته فلزی با نمای مصالح بنایی اجرا شود. (دفتر فنی طرح هایی از دیوارکشی را جهت بهره برداری در اختیار متقاضی قرار می دهد)
- ۱۷- دیوارکشی برای واحدهای تجاری ممنوع بوده و می بایست در حریم زمین، فرافورده با ارتفاع یک متر نصب گردد.
- ۱۸- دیوارکشی کلیه واحدهای صنفی و نمای ساختمان می بایست با آجر ۵ سانتیمتری اجرا گردد.
- ۱۹- هر واحد صنعتی ملزم است امور رفاهی و بهداشتی و ایمنی کارگران را مطابق قوانین و مقررات داخلی منطقه ویژه چه در زمان اجرای عملیات ساختمانی و چه پس از پایان کار و درحین بهره برداری مراعات و اجرا نماید.
- ۲۰- با توجه به اهمیت سیمای شهرسازی، نمای کلیه واحدها می بایست با استفاده از مصالحی متناسب با اقلیم منطقه طراحی و تهیه شده و نقشه های آن به تایید دفتر فنی منطقه ویژه اقتصادی برسد.
- ۲۱- ضمن رعایت کارایی طرح، تناسب نما با اطراف و هماهنگی سیمای شهری الزامی است.
- ۲۲- اجرای ناودان و کلیه تاسیسات به صورت روکار ممنوع است.
- ۲۳- حفر چاه آب توسط طرف قرارداد در منطقه ویژه اقتصادی شیراز ممنوع می باشد.
- ۲۴- آب های سطحی ناشی از بارندگی می بایست توسط لوله، کانال و یا کانپو به شبکه تخلیه آب های سطحی منطقه ویژه منتقل گردد. بدیهی است برای هدایت آب های سطحی، متقاضی به هیچوجه مجاز به استفاده از شبکه فاضلاب نمی باشد.
- ۲۵- اجرای موزاییک یا سنگ فرش پیاده رو اطراف واحد صنعتی که به تایید دفتر فنی رسیده باشد، به عهده متقاضی است و می بایست در زمان درخواست صدور پایان کار عملیات اجرایی آن به پایان رسیده باشد.

## بخش دوم: مراحل صدور پروانه و ضوابط فنی

۱- معرفی اشخاص حقیقی (دارای صلاحیت) و ارائه فرم ها و مدارک

الف) فرم تقاضای صدور پروانه ساختمانی (فرم شماره ۱)

ب) فرم تعهد اخذ تاییدیه آتش نشانی (فرم شماره ۲)

ج) معرفی مهندس ناظر (دارای پروانه اشتغال معتبر از نظام مهندسی) (فرم شماره ۳)

د) ارائه اصل پروانه اشتغال نظام مهندسی مهندس ناظر

ه) معرفی مهندس محاسب (دارای پروانه اشتغال معتبر از نظام مهندسی) (فرم شماره ۴)

و) ارائه اصل پروانه اشتغال نظام مهندسی مهندس محاسب

ز) در صورت لزوم معرفی مهندس تاسیسات و ارائه پروانه اشتغال نظام مهندسی

۲- ارائه نقشه ها و دفترچه محاسباتی

الف) رعایت مقررات ملی ساختمان ایران و دیگر آیین نامه های قانونی جهت طراحی و محاسبات و نظارت بر انجام ساخت و ساز الزامی می باشد. (مسئولیت صحت عملیات انجام شده و مطابقت با آیین نامه ها و ضوابط به عهده مهندس ناظر است)

ب) نقشه ها در قطع حداقل A3 تهیه شوند. (دست نویس و قلم خوردگی پذیرفته نمی باشد)

ج) آلبوم نقشه های معماری می بایست شامل نقشه های: سایت پلان (ابعاد زمین، اندازه گذاری کامل حریم ها، محل و اندازه درب ها، ضخامت دیوار محوطه، خط چین طبقات و ....) - پلان طبقات (آکس بندی، کد ارتفاعی، زیربنا و ....) - نما (کد ارتفاعی، مصالح و ....) - برش - دیوار محوطه (جزئیات اجرایی، کد ارتفاعی و ....) و موقعیت خروج فاضلاب باشد و بر روی آلبوم نام مالک و شماره قطعه مشخص گردد و با امضا و ممهور به مهر نظام مهندسی مهندس ناظر ارائه گردد.

د) آلبوم نقشه های سازه با امضا و مهر نظام مهندسی مهندس ناظر و مهندس محاسب ارائه گردد.

ه) دفترچه محاسباتی با امضا و مهر نظام مهندسی مهندس محاسب ارائه گردد. ضمناً مسئولیت صحت دفترچه محاسبات به عهده مهندس محاسب می باشد و دفتر فنی ضوابط منطقه و کلیات طراحی را چک می کند.

(محل احداث، مشخصات قطعه و مالک، کاربری و نیم طبقه و جرثقیل و تناژ آن)

و) برای کلیه ساختمان های با اسکلت فلزی یا بتنی بایستی دفترچه محاسبات ارائه گردد.

ز) ساختمان های بنایی نیز می بایست در نقشه قید شود که به صورت بنایی اجرا می شوند و ضوابط اجرای ساختمان های بنایی در طراحی آن ها لحاظ گردد.

ح) تحویل CD نقشه ها الزامی می باشد.

۳- تحویل زمین جهت شروع ساخت و ساز، منوط به اخذ پروانه ساختمانی از دفتر فنی منطقه ویژه اقتصادی شیراز می باشد.

۴- هرگونه نقل و انتقال مانع اجرای تعهدات مالک و مهندس ناظر و مهندس محاسب که در پروانه ساختمانی منعکس گردیده، نمی باشد و شخص انتقال گیرنده نیز موظف به رعایت موارد تعهدات مورد نظر می باشد.

۵- متقاضی متعهد است ظرف مدت زمان مندرج در پروانه ساختمانی، عملیات اجرایی را خاتمه دهد. در صورتی که تاخیر و یا تجدید نظری در برنامه های تفصیلی اجرایی ساختمان ایجاد شود، متقاضی باید مراتب را همراه با ذکر دلایل و گزارش توجیهی مهندس ناظر بطور کتبی اعلام نماید.

- ۶- در صورت پایان یافتن مدت زمان احداث بنا مندرج در پروانه، تمدید آن منوط به پرداخت حق تمدید پروانه می باشد که شرایط و ضوابط آن طبق تصمیم هیئت مدیره منطقه خواهد بود. لذا تسریع در ساخت در مهلت مقرر موجب صرفه اقتصادی خواهد بود.
- ۷- در صورت وجود مغایرت، به ترتیب ضوابط حاضر و مندرجات پروانه، نقشه های موجود در پرونده ملاک عمل خواهد بود.
- ۸- مهندس ناظر موظف است گزارش بازدید مرحله ای از عملیات اجرایی به تفکیک هر بنا را به ترتیب زیر حداکثر ظرف مدت پانزده روز از تاریخ بازدید و پایان عملیات به دفتر فنی منطقه ویژه ارائه نماید (ارائه همزمان دو یا چند مرحله گزارش، تخلف محسوب می شود و با ناظر برخورد قانونی خواهد شد).
- الف- پایان عملیات فونداسیون (مرحله اول)  
ب- پایان ساخت اسکلت ساختمان ها (مرحله دوم)  
ج- پایان عملیات سقف (مرحله سوم)  
د- اتمام عملیات ساختمانی، دیوارگذاری، محوطه سازی و ..... بر اساس نقشه ها و ضوابط، پایان کار (مرحله چهارم) امضا و ارائه این گزارش به منزله اتمام کلیه ساخت و سازها و پایان کار می باشد
- تبصره سه:** ارائه گزارش پایان کار قبل از اتمام کلیه عملیات ساختمانی اعم از داخلی و خارجی و محوطه سازی و دیوارگذاری تخلف محسوب می گردد و در صلاحیت مهندس ناظر برای نظارت در منطقه ویژه تجدید نظر خواهد شد.
- ۹- پس از اتمام عملیات ساخت بر اساس اعلام کتبی مهندس ناظر در فرم مربوطه و ارائه تاییدیه سازمان آتش نشانی و پس از بازدید دفتر فنی منطقه ویژه از پروژه در صورت رعایت ضوابط، پایان کار ساختمانی صادر خواهد شد.

## بخش سوم: ضوابط اجرایی (کارگاهی)

- ۱- مسئولیت کامل حسن اجرای عملیات اجرایی و ساختمانی و رعایت اصول فنی و مقررات حفاظت و ایمنی و بهداشت محیط بر عهده متقاضی است.
- ۲- 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 یا حذف قسمتی یا کل حریم آتش نشانی، موظف به تخریب و در صورت موافقت مدیریت منطقه و ذینفع ثالث با پرداخت جریمه به مأخذ ۳ برابر بها (در زمان پرداخت جریمه) خواهد بود.
- ۳- متقاضی موظف است یک نفر را به عنوان نگهبان دائمی کارگاه به دفتر منطقه و مسئول اجرایی سایت معرفی نماید.
- ۴- نظر به اینکه آب مورد نیاز واحدهای مختلف توسط واحد آبرسانی منطقه تأمین می گردد هیچ واحدی مجاز به حفر چاه به منظور تأمین آب نمی باشد.
- ۵- 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.
- ۶- چنانچه کارگاه های صنعتی نیاز به مصرف گازهایی مانند اکسیژن و اتیلن و غیره داشته باشند می بایست کپسول ها و مخازن مربوط را در خارج از کارگاه ها و انبارها به فاصله ۲ متری با ایجاد سایه بان (از مواد نسوز) قرار دهند.
- ۷- برای کندن پیاده رو یا روسازی خیابان به منظور کابل کشی یا لوله گذاری و یا نظایر آن متقاضی باید قبلاً اجازه نامه کتبی از دفتر فنی و مسئول اجرایی سایت منطقه ویژه اقتصادی شیراز دریافت کند و در صورت برخورد با کابل برق، تلفن، لوله آب و فاضلاب و یا گاز، فوراً مراتب را به دفتر منطقه گزارش نماید. در صورت وارد شدن هرگونه خسارت به تأسیسات و مستحذات منطقه ویژه جبران خسارت به عهده متقاضی است و تشخیص میزان خسارات با منطقه ویژه خواهد بود و متقاضی از این بابت، حق هیچگونه ایراد و اعتراضی را نخواهد داشت.
- ۸- مصالح ساختمانی در حین و بعد از اتمام ساختمان و همچنین نخاله های پس مانده ساختمانی نباید معابر عمومی و قطعات مجاور را اشغال نماید.
- ۹- هر واحد صنعتی ملزم است زباله و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی و تولیدی را بر اساس ضوابط منطقه ویژه در محل هایی که بدین منظور پیش بینی می گردد حمل و تخلیه نماید.
- ۱۰- صاحبان صنایع ملزم هستند از نگهداری بیش از حد مجاز زباله در محوطه کارگاه خودداری نمایند. همچنین سوزاندن زباله ها در محوطه کارگاه ها و معابر و فضاهای منطقه ویژه به هیچ وجه مجاز نیست و در صورت مشاهده برابر مقررات برخورد خواهد شد.
- ۱۱- مواد خام و تولیدی هر واحد صنعتی باید منحصراً در محل عرضه آن واحد انبار گردد و اشغال معابر عمومی برای این منظور مطلقاً ممنوع است. ضمناً هر واحد صنعتی موظف است محل بارگیری و باراندازی مواد و فضولات آن را در محوطه داخلی پیش بینی نماید و استفاده از سطح خیابان ها و پیاده روها برای این منظور ممنوع است.

## مقادیر مجاز آلاینده های موجود در فاضلاب واحد صنعتی هنگام تخلیه به شبکه جمع آوری فاضلاب منطقه

مشخصات فاضلاب واحدهای صنعتی که باید هنگام تخلیه به شبکه فاضلاب عمومی منطقه ویژه اقتصادی رعایت گردد (حداکثرمقادیر) به قرار زیر می باشد.

واحد	مقدار	پارامتر
سانتیگراد	۹۴۵	درجه حرارت
—	۶/۵-۸/۵	چنانچه جنس شبکه جمع آوری فاضلاب منطقه لوله آزیست یا PH بتن باشد
—	۵/۵-۹	چنانچه جنس شبکه جمع آوری فاضلاب منطقه لوله پلاستیکی PH باشد
میلیگرم درلیتر	۵۰	چربی و روغن
"	۴۰۰	سولفات ها
"	۳۰۰	مواد معلق
"	۲۰۰۰	او-دی-سی
"	۱۰۰۰	او-دی-بی
"	صفر	کلیه موارد که باعث رسوب فاضلاب در شبکه می شوند مثل سولفات سدیم، آهک، شن، سیمان و به طور کلی مواد دانه ای و غیره
"	صفر	کلیه اشیا و قطعات جامد مانند شیشه، سنگ، کاه، چوب و قطعات چینی و یا قوطی کنسرو و غیره

صنایعی که دارای شرایط خاص بوده با توجه به ظرفیت و موقعیت منطقه از نظر تعداد و نوع صنایع برای آن ها به صورت موردی تصمیم گیری می شود.