



جمهوری اسلامی ایران

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

الحاقیه ضوابط ساخت و ساز
واحد در شهرک های انواحی صنعتی و
مناطق ویژه اقتصادی



کنترل

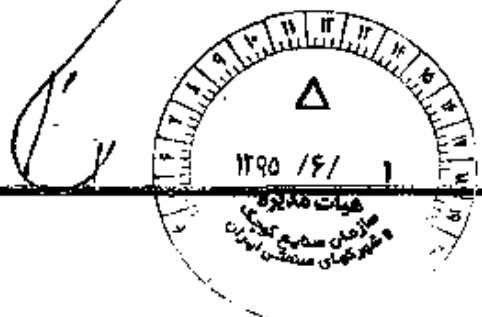
شماره دستور العمل: ۵۰۱۸۶۳۰	عنوان: الحاقیه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۶/۲۱	واحد همکار: معاونت فنی شرکت	واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	استانی	شماره نامه: -
پوسته: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی	
تاریخ تجدید نظر:	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

مقدمه:

عدم رعایت الزامات مصرح در ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدها (تخلفات ساخت و ساز) از چالشهای پیشرو شرکتهای استانی محسوب می گردد. نظر به اینکه وقوع اینگونه تخلفات امری اجتناب ناپذیر بوده و عدم ارائه راهکار جهت تعیین تکلیف نمودن واحدهای متخلف عملا موجبات فزونی معضلات واحدها را فراهم می سازد، لذا تدوین الحاقیه ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدها (ضوابط و مقررات تخلفات ساخت و ساز) امری ضروری خواهد بود. بر واضح است که عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز توسط واحدها، خسارتهای عدیده ای را به شهرک/ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی تحمیل می کند که جبران خسارتهای صورت گرفته می بایست مستقیما توسط واحد متخلف صورت پذیرد. (در این دستورالعمل عبارت "جبران خسارت ناشی از عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز جهت هزینه کرد در پروژه های زیر بنایی لایمینی زیست محیطی شهرک/ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی" به اختصار "جبران خسارت" عنوان شده است) دستورالعمل حاضر در راستای بازنگری الحاقیه مذکور در دستور کار معاونت فنی سازمان قرار گرفت که پس از طرح و تصویب در هیات مدیره سازمان جهت اجرا به کلیه شرکتهای استانی ابلاغ گردید.

هدف:

در صورت درخواست متقاضی جهت دریافت گواهی پایانکار و عدم امکان صدور گواهی پایانکار بدلیل رعایت نمودن ضوابط ساخت و ساز دستور العمل حاضر به عنوان راهکار قابل ارائه می باشد. در این راستا ساماندهی موضوعات مرتبط با تخلفات ساخت و ساز در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی از طریق دسته بندی موضوعات و ارائه راهکار برای هر موضوع و جهت حل مشکلات واحدهایی که در طول عملیات اجرایی، ضوابط ساخت و ساز را رعایت نموده اند و جهت دریافت گواهی پایانکار دچار مشکل شده اند. الحاقیه ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدها با هدف تحقق وظایف مصرح در ماده ۱۳ آیین نامه اجرایی قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران تهیه شده است.



گورزاد

شماره دستور العمل: ۵۰۱۸۹۳۰	عنوان: الحاقیه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی
تاریخ تصویب: ۹۵/۶/۱	واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	شماره تماس: -
بیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکتهای استانی
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود

دامنه شمول:

هرگونه ساخت و ساز واحدها مغایر با ضوابط مربوطه در قالب قراردادهای منعقد شده تا پایان سال ۱۳۹۴ در شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی مشتمل بر:

- ساخت و ساز بدون اخذ پروانه احداث بنا
- ساخت و ساز مغایر با پروانه احداث بنا

شرح وظایف:

شرکت استانی بر اساس درخواست طرف قرارداد با رعایت مفاد مندرج در این دستورالعمل نسبت به صدور گواهی پایانکار یا بیگیری قلع بنا اقدام نماید.

ساز و کار اجرایی و فرایند انجام کار:

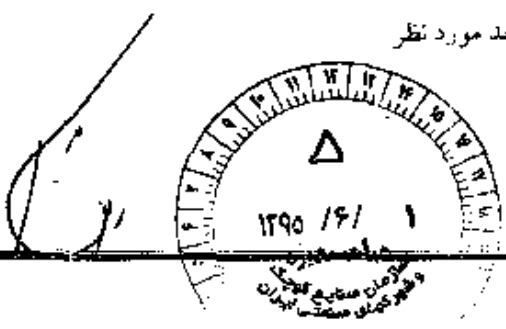
در صورت عدم امکان صدور گواهی پایانکار توسط شرکت استانی بدلیل عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز توسط واحدهای مستقر در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی، هرگونه اقدام جهت صدور گواهی پایانکار تنها با رعایت ولوینهای ذیل امکان پذیر می باشد:

۱- اولویت اول:

رفع تخلف توسط واحد مورد نظر از طریق رعایت کلیه الزامات مندرج در ضوابط ساخت و ساز و نهایتا صدور گواهی پایانکار

۲- اولویت دوم:

احراز شرایط مندرج در این بند و نهایتا صدور گواهی پایانکار واحد مورد نظر



توزیر

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۸۶۳۰	عنوان: الحاقیه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکهای صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی
تاریخ تصویب: ۹۵/۶/۱	واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
پیوسته ندارد	شماره تماس:
تاریخ تجدید نظر:	حوزه کاربرد: شرکت های استانی
	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود

۲-۱- فرایند کار

پرونده موارد عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز با تشکیل کمیته رسیدگی به تخلفات که اعضا آن مطابق جدول شماره ۱ تعیین می گردند مورد بررسی و اعلام نظر فرار می گیرد و پیشنهاد کمیته با نظر اکثریت اعضا به مدیر عامل ارائه تا پس از طرح در هیات مدیره شرکت استانی، تصمیمات لازم اتخاذ گردد.

۲-۲- کمیته رسیدگی به تخلفات

اعضا کمیته رسیدگی به تخلفات به فرار ذیل می باشند:

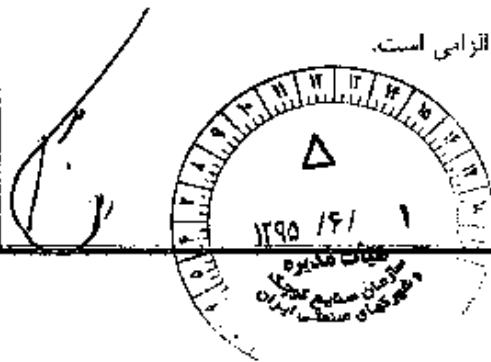
جدول شماره ۱- اعضا کمیته رسیدگی به تخلفات

ردیف	عنوان سمت سازمانی	سمت در کمیته
۱	معاون فنی	رئیس کمیته
۲	مدیر فنی و سیمانها	دبیر کمیته (بدون حق رأی)
۳	معاون برنامه ریزی (در شرکتهای گروه یک) معاون برنامه ریزی و توسعه مدیریت (در شرکتهای گروه دو)	عضو کمیته
۴	مدیر حراست	عضو کمیته
۵	مدیر شهرک/ناحیه صنعتی منطقه ویژه اقتصادی	عضو کمیته
۶	مدیر امور حقوقی و قراردادها	عضو کمیته

۲-۳- انواع تخلف و نحوه عمل:

نحوه عمل متناسب با نوع تخلف به فرار ذیل طبقه بندی می گردند:

نوعه: ارائه مجوز تاسیس معنیر واحد از مرجع ذیصلاح در کلیه موارد الزامی است.



معاون فنی

شماره دستورالعمل: ۵۰/۱۸۶۳-	عنوان: الحاقیه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکهای نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی
تاریخ تصویب: ۹۵/۶/۱	واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
پیوست: ندارد	شماره تماس: -
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود

۲-۳-۱- ساخت و ساز بدون اخذ پروانه احداث بنا (واحد صنعتی)

۲-۳-۱-۱- انطباق با ضوابط ساخت و ساز

نحوه عمل:

الف) تأییدیه مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس دیصلاح و اخذ پروانه احداث بنا
 ب) پرداخت جبران خسارت به میزان پنج درصد قیمت حق بهره برداری مصوب روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء کل زیربنای احداثی

۲-۳-۱-۲- عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز با رعایت حداقل ۳ متر حریم نسبت به داخل بر جانجی

نحوه عمل:

الف) طراحی و ایجاد سیستم اعلام و اطفاء حریق مورد تایید کارشناس دیصلاح بر اساس نوع تولید و وضعیت موجود
 ب) تأییدیه مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس دیصلاح و رعایت الزامات صدور پروانه احداث بنا
 ج) پرداخت جبران خسارت :
 به میزان پنج درصد قیمت حق بهره برداری مصوب روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء هر مترمربع از کل زیربنای احداثی در قالب رعایت ضوابط ساخت و ساز به اضافه یک و نیم برابر قیمت حق بهره برداری روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء هر مترمربع زیربنای واقع در حریم.
 د) اخذ تعهد محضری مبی بر قبول مسئولیت هر گونه حادثه از طرف قرارداد.
 ه) ارائه رضایت نامه محضری از واحد همکار محدودده ای که در آن حریم رعایت نگردیده است.





شماره دستور العمل: ۵۰۱۸۶۳	عنوان: الحاقیه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکهای نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی
تاریخ تصویب: ۹۵/۴/۱	واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	شماره تماس: -
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکت های استانی
تاریخ تجدید نظر: -	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود

۲-۳-۲- ساخت و ساز مغایر با پروانه احداث بنا (واحد صنعتی)

در این بند در خصوص سطح اشغال برای قراردادهای سنوات ۹۲ الی ۹۴ سطح اشغال تعیین شده در نقشه های مورد تایید معاونت فنی شرکت استانی و در سایر سنوات سطح اشغال مصرح در دستورالعمل حق بهره برداری ملاک میباشد.

۲-۳-۲-۱- انطباق با ضوابط ساخت و ساز

نحوه عمل:

الف) تایید مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح و اخذ پروانه احداث بنا
 ب) پرداخت جبران خسارت به میزان پنج درصد قیمت حق بهره برداری مصوب روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازای کل زیربنای احداثی

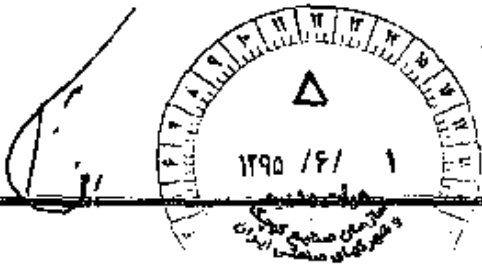
۲-۳-۲-۲- عدم انطباق با ضوابط ساخت و ساز با رعایت حداقل ۳ متر حریم نسبت به داخل بر جانی

در صورت ارائه موارد زیر گواهی پانانکار صادر می گردد:

الف) در صورت کاهش سطح اشغال

نحوه عمل:

الف-۱) درخواست طرف قرارداد و اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات (در صورت دریافت تسهیلات)
 الف-۲) اصلاح نقشه ها، تایید مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح و اصلاح پروانه احداث بنا
 تبصره: واحدهایی که به صورت فوق کاهش زیر بنا داده می شود به هیچ عنوان امکان تفکیک برای طرف قرارداد وجود ندارد.



محرور

شماره دستورالعمل: ۵۰۱۸۴۳۰	موضوع: الحاقه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکهای نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۹/۱۶	واحد همکار: معاونت فنی شرکت	واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی
مصوب کننده: مدیریت سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	استانی	شماره نامه:
پوسته: ندارد	حوزه کاربرد: شرکت‌های استانی	
تاریخ تجدید نظر:	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	

الف-۳) پرداخت جبران خسارت به میزان یک و نیم برابر قیمت حق بهره برداری مصوب روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء هر مترمربع زیربنای واقع در حریم

الف-۴) طراحی و ایجاد سیستم اعلام و اطفاء حریق مورد تایید کارشناس ذیصلاح بر اساس نوع تولید و وضعیت موجود

الف-۵) اخذ تعهد محضری مبنی بر قبول مسئولیت هرگونه حادثه از طرف قرارداد

الف-۶) ارائه رضایت نامه محضری از واحد همجوار محدوده ای که در آن حریم رعایت نگردیده است. در صورت ساخت و ساز تا ۲ متر از ۵ متر حریم)

ب- در صورت افزایش سطح اشغال نحوه عمل:

- ب-۱) درخواست طرف قرارداد
- ب-۲) اصلاح نقشه ها، تایید مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح و اصلاح پروانه احداث بنا
- ب-۳) پرداخت جبران خسارت به میزان پنج درصد قیمت حق بهره برداری مصوب روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء هر مترمربع زیربنای ملازم بر مجوز
- ب-۴) پرداخت جبران خسارت به میزان یک و نیم برابر قیمت حق بهره برداری مصوب روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء هر مترمربع زیربنای واقع در حریم
- ب-۵) طراحی و ایجاد سیستم اعلام و اطفاء حریق مورد تایید کارشناس ذیصلاح بر اساس نوع تولید و وضعیت موجود
- ب-۶) اخذ تعهد محضری مبنی بر قبول مسئولیت هرگونه حادثه از طرف قرارداد

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)
مهرزاده

شماره دستور العمل: ۵۰۱۸۶۳۰	عنوان: الحاقیه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکهای نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی
تاریخ تصویب: ۹۵/۶/۱	واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی
نصوب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
پوست: نلارود	شماره نامه: -
تاریخ تجدید نظر: -	حوزه کاربرد: شهرکهای استانی
	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود

ب-۷) ارائه رضایت نامه محصری از واحد همجوار محدوده ای که در آن حریم رعایت نگردیده است. (در صورت ساخت و ساز تا ۲ متر از ۵ متر حریم)

۲-۳-۳- سایر موارد:

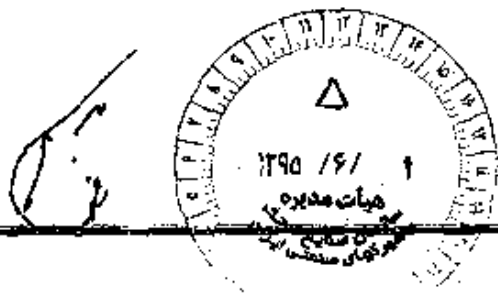
سایر موارد نخلف که در بند های ۱-۳-۲ و ۲-۳-۲ قابلیت پیگیری ندارند. (سایر تخلفات ساخت و سازهای صنعتی و کلیه تخلفات واحدهای صنعتی (تولیدی-توزیعی-خدماتی)/ کارگاهی که بر خلاف طرح مصوب اقدام به ساخت و ساز نموده اند) شرکت استانی می تواند نسبت به صدور گواهی پایان کار با رعایت موارد ذیل اقدام نماید.

نحوه عمل:

الف) طراحی و ایجاد سیستم اعلام و اطفاء حریق مورد تایید کارشناس ذیصلاح بر اساس نوع تولید و وضعیت موجود.

ب) ارائه تأییدیه مهندس ناظر / استحکام بنا از مهندس ذیصلاح و رعایت الزامات صدور پروانه احداث بنا
 ج) پرداخت جبران خسارت به میزان دو برابر قیمت حق بهره برداری مصوب روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به نژاد هر مترمربع زیربنای واقع در حریم. (به استثنای نواحی صنعتی انتقالی از جهاد کشاورزی که قبل از تاریخ نقل و انتقال به شرکت شهرکهای صنعتی ساخت و ساز انجام داده اند)
 د) اخذ تعهد محصری مبنی بر قبول مسئولیت هرگونه حادثه از طرف قرارداد.

ه) ارائه رضایت نامه محصری از واحد همجوار محدوده ای که در آن حریم رعایت نگردیده است.
 به استثنای نواحی صنعتی انتقالی از جهاد کشاورزی که قبل از تاریخ نقل و انتقال به شرکت شهرکهای صنعتی ساخت و ساز انجام داده اند)



محرر اردو

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۸۴۳-	عنوان: الحاقیه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکهای نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۶/۱	واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی	واحد همکار: معاونت فنی شرکت استانی
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	شماره تماس:	
پیوست: ندارد	حوزه کاربرد: شرکت های استانی	
تاریخ تجدید نظر:	مدت اعتبار دستور العمل: نامحدود	

و) در خصوص تغییر کاربری انجام شده در واحدهای کارگاهی و صنعتی (تولیدی، توزیعی، خدماتی)، پرداخت جبران خسارت به میزان سه برابر قیمت حق بهره برداری مصوب روز شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به ازاء هر مترمربع زیربنای تغییر کاربری یافته با رعایت ضوابط و مبانی شهرسازی و زیست محیطی اعمال گردد. (به هیچ عنوان امکان تفکیک برای طرف قرارداد وجود ندارد)

نیمه ۱- هر گونه تغییر کاربری در واحدهای صنعتی تابع ضوابط و مقررات خاص خود می باشد.

نیمه ۲- صلور پایان کار در صورت وارد آمدن خسارت از سوی طرف قرارداد به مشاعات شهرک / ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی، منوط به اصلاح و جبران کلیه خسازات، وارده به مشاعات شهرکها / نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی براساس نظر شرکت استانی می باشد.

نیمه ۳- کلیه واحدها ملزم به اجرائی دیواره پیرامون اراضی خود می باشند و دیوار مشرف به گذر مطابق ضوابط ساخت و ساز می بایست اجرا گردد.

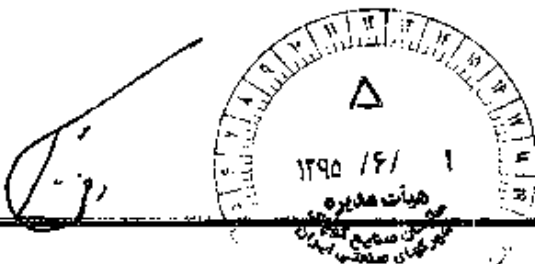
نیمه ۴- ایجاد مخازن فرس، مخازن دفنی، انفجاری در حرایم ممنوع می باشد.

نیمه ۵- ایجاد درب در بنی توسط طرف قرارداد ممنوع میباشد.

نیمه ۶- حداقل میزان سطح اشغال فضای سبز ۱۰٪ می باشد و ما به التفاوت سطح اشغال ایجاد شده واحد از ۱۵٪ سطح اشغال تکلیفی واحد جهت احداث کسری فضای سبز تامین شده توسط واحد در کاربری فضای سبز شهرک محاسبه و در قالب جبران خسارت قابل دریافت می باشد.

نیمه ۷- ساخت هر گونه مستحقات با کاربری مسکونی توسط طرف قرارداد ممنوع میباشد.

نیمه ۸- فصل نهم و دهم ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکهای نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی (موضوع ابلاغیه شماره ۵۰/۱۵۴۹۴ مورخ ۹۵/۵/۱۸ مصوبه هیات مدیره سازمان) لازم الاجرا می باشد.



مهرزاده

شماره دستور العمل: ۵۰/۱۸۲۳۰	عنوان: الحاقیه ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکهای تفریحی و مناطق ویژه اقتصادی	
تاریخ تصویب: ۹۵/۹/۶	واحد همکار: معاونت فنی شرکت	واحد مسئول: معاونت فنی شرکت استانی
تصویب کننده: هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی	شماره تماس: -	
پوسته ندارد	حوزه کاربرد: شهرکهای استانی	
تاریخ تجدید نظر:	مدت اعتبار دستورالعمل: نامحدود	

۳- الزامات:

۱-۳ در صورت عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز در واحدها که از ابتدای سال ۱۳۹۵ به بعد با شرکت استانی انعقاد قرارداد نموده اند کلیه عواقب آن به عهده طرف قرارداد، مدیر شهرک، دستگاه نظارت، مدیر عامل و هیات مدیره شرکت استانی می باشد.

۲-۳ از زمان ابلاغ این دستورالعمل، ابلاغیه بند ۲ مصوبه هیات مدیره سازمان به شماره ۵۰/۳۳۸۳۰ مورخ ۹۳/۱۲/۷ و ابلاغیه بند ۸ مصوبه ۹۳/۸/۲۵ هیات مدیره سازمان به شماره ۵۰/۲۷۹۵۲ مورخ ۹۳/۹/۱۵ ملغی می باشد.



