

شرکت خدمات هوایی پست و مخابرات پیام

طرح جامع و برنامه عملیاتی منطقه ویژه اقتصادی پیام

ضوابط و مقررات پهنه صنایع برتر

مهندسين مشاور سبز اندیش پایش

۱۳۹۷

فهرست مطالب

۱-۲-۲- ضوابط و مقررات در پهنه صنایع برتر	۱
۱-۲-۲-۱- صنایع با فناوری پیشرفته، صنایع تبدیلی و تکمیلی و صنایع عمومی	۱
۱-۲-۲-۱-۱- ضوابط تفکیک زمین	۱
۱-۲-۲-۱-۲- ضوابط احداث ساختمان در قطعات تفکیکی	۱
حرایم	۲
۱-۲-۲-۳- سطح اشغال ساختمان در قطعه و تراکم و ارتفاع مجاز	۴
۱-۲-۲-۴- سایر ضوابط	۶
الگوی دیوار، ورودی و نما	۶
پارکینگ	۶
فضای سبز	۶
نحوه دسترسی قطعات به کلیه عوامل زیربنایی	۷
معايير و بخشهای عمومی	۷
ضوابط و مقررات محیط زیستی	۷



۱-

۲-

۳-۱-

۲-۲- ضوابط و مقررات در پهنه صنایع برتر

این پهنه با وسعتی در حدود ۷۱ هکتار، ۲ درصد از وسعت سایت را تشکیل می‌دهد و خود شامل سه دسته کاربری صنایع با فناوری پیشرفته، صنایع تبدیلی و تکمیلی و صنایع عمومی می‌باشد که در ادامه به طور جامع بدان پرداخته شده است.

۲-۲-۱- صنایع با فناوری پیشرفته، صنایع تبدیلی و تکمیلی و صنایع عمومی

۲-۲-۱-۱- ضوابط تفکیک زمین

با توجه به ماهیت کاربری‌های مستقر در این پهنه و بزرگ بودن قطعه‌های تفکیکی، عوامل متعددی در انتخاب ابعاد قطعات می‌بایست مدنظر قرار گیرد که عبارت اند از:

- ابعاد سوله

- خطوط تولید صنایع

- جهت قرارگیری سوله در زمین

- تأمین سطوح مناسب برای فضاهای باز

با توجه به موارد فوق می‌توان ابعاد و مساحت قطعات را در سه گروه کوچک، متوسط و بزرگ تعیین نمود.

- گروه قطعات کوچک شامل اراضی زیر ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- گروه قطعات متوسط شامل اراضی ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- گروه قطعات بزرگ شامل اراضی بالای ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

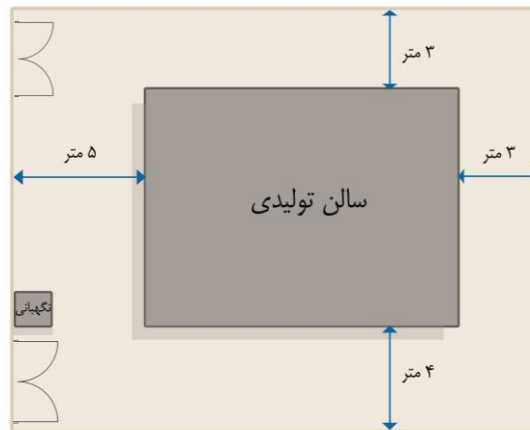
۲-۲-۱-۲- ضوابط احداث ساختمان در قطعات تفکیکی

- نحوه قرارگیری ساختمان در قطعه تفکیکی در داخل هر واحد صنعتی می‌بایست به‌گونه‌ای باشد که در اطراف آن حریم باز در نظر گرفته شود تا امکان عبور و مرور اتومبیل در اطراف ساختمان و تخلیه و بارگیری از نقاط موردنیاز و همچنین ایمنی هر واحد از نظر انتقال و سرایت آتش‌سوزی در مورد اضطراری و انتقال سروصدا به وجود نیاید همچنین در هر قطعه برای افزایش سطح فضای سبز یک ردیف درختکاری در اطراف زمین الزامی است حریم کناری ساختمان در محل ورودی می‌بایست دارای فضای پارکینگ و دوربرگردان باشد.



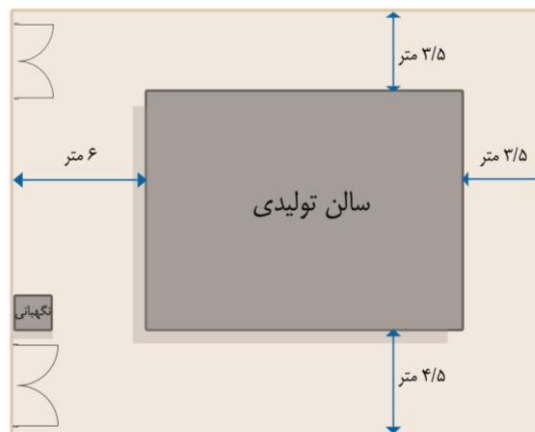
حرایم

- در مورد زمین‌های صنعتی تا ۲۰۰۰ مترمربع، حداقل حریم بر جلو ۵ متر، حداقل حریم بر جانبی از سمت درب وردی ۴ متر و حریم جنبی دیگر و پشت ۳ متر می‌باشد.



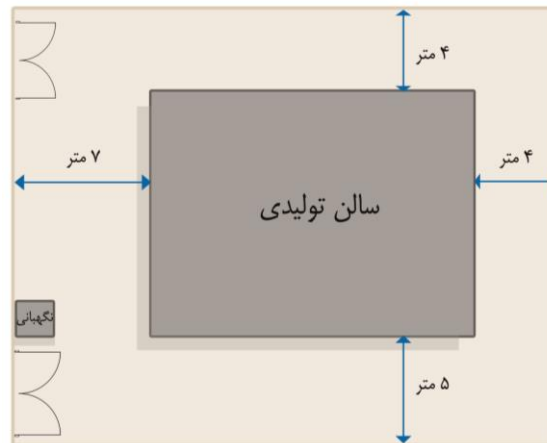
شکل شماره (۱) وضعیت حرایم در اراضی تا ۲۰۰۰ مترمربع

- در مورد زمین‌های صنعتی ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع، حداقل حریم بر جلو ۶ متر، حداقل حریم بر جانبی از سمت درب وردی ۴/۵ متر و حریم جنبی دیگر و پشت ۳/۵ متر از ساختمان اصلی می‌باشد.



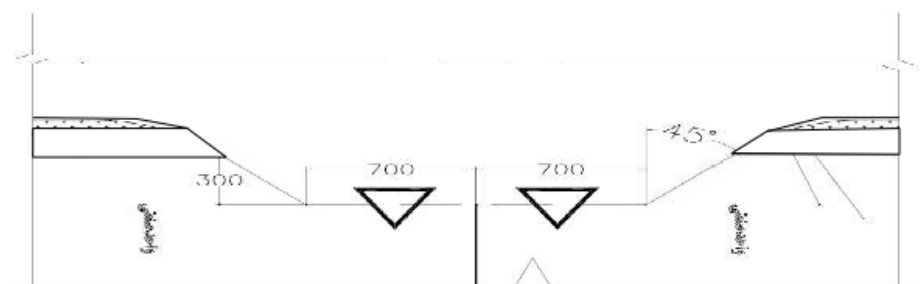
شکل شماره (۲) وضعیت حرایم در اراضی بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع

- در مورد زمین‌های صنعتی بالای ۵۰۰۰ مترمربع، حداقل حریم بر جلو ۷ متر، حداقل حریم بر جانبی از سمت درب وردی ۵ متر و حریم جنبی دیگر و پشت ۴ متر از ساختمان اصلی می‌باشد.



شکل شماره (۳) وضعیت حریم در اراضی بیش از ۵۰۰۰ مترمربع

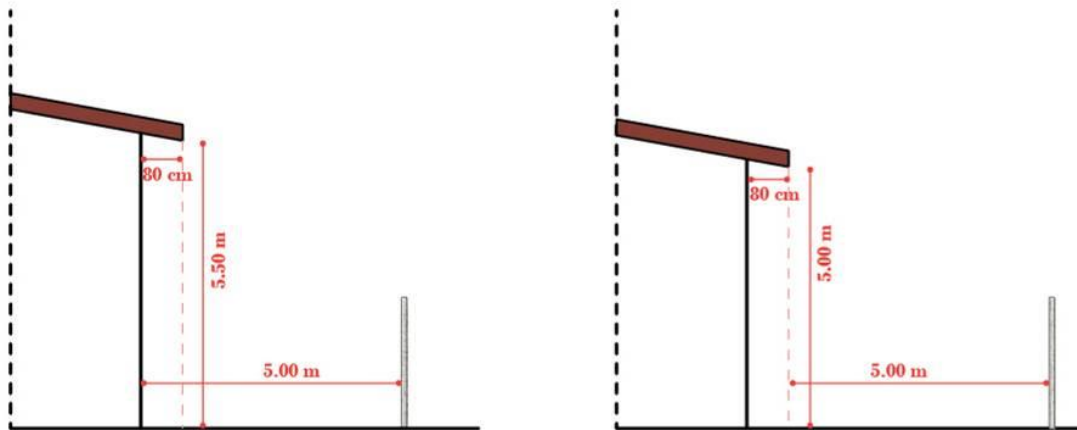
- بخش اداری می بایست در داخل ساختمان اصلی بوده و در حریم تنها احداث نگهبانی بلامانع می باشد.
- در تمامی قطعات، درب ورودی می بایست روبروی بیشترین عرض جنبی ساختمان مطابق شکلها قرار گیرد.
- رعایت حداقل ۳ متر فاصله بین دیوار ساختمان نگهبانی و انواع تاسیسات تا ساختمان اصلی، الزامی است.
- برای قطعات با عرض بر کمتر از ۲۰ متر، میتوان یک درب اضطراری علاوه بر درب ورود اصلی پیش بینی کرد ولی تردد عادی فقط از درب اصلی مجاز است.
- 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 بر جلو حداکثر تا ۳ متر با زاویه ۴۵ درجه (مطابق شکل زیر) در صورت تایید معاونت فنی و عمرانی منطقه ویژه اقتصادی پیام اقدام نماید.



شکل شماره (۴) دیتایل درب ورودی

- 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

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



شکل شماره (۵) حداکثر میزان مجاز پیش آمدگی آبچکان سالن تولید و انبار به داخل حریم

- اجرای سکو با رعایت حریم بلامانع می‌باشد. محاسبه حریم از لبه سکو تا برداخلی صورت می‌پذیرد.
- در موارد خاص که زمین، دو بر باشد، در صورتی که با تایید معاونت فنی و عمرانی منطقه ویژه اقتصادی پیام مجاز به تردد از هر ۲ طرف گردد، رعایت بر جلو برای یک سمت به تشخیص همان معاونت الزامی می‌باشد.
- ایجاد هرگونه فضای سبز در حریم، ممنوع می‌باشد. و در صورت ایجاد فاصله ما بین فضای سبز تا سالن‌ها از قوانین حریم می‌بایست پیروی نماید.
- هرگونه ساخت و ساز و یا نصب تاسیسات در حریم جانبی و پشت ساختمان ممنوع می‌باشد.

۲-۱-۳- سطح اشغال ساختمان در قطعه و تراکم و ارتفاع مجاز

- حداکثر سطح اشغال بنا در قطعه‌های صنعتی ۶۰ درصد می‌باشد. در کلیه مواردی که سطح اشغال مجاز ساختمانی از محدوده مجاز استقرار حجم اصلی ساختمان بزرگتر باشد، حداکثر سطح قابل ساخت واحد، همان عرصه مجاز حجم اصلی ساختمانی می‌باشد. به عبارت دیگر سطح اشغال مجاز ساختمانی در رابطه با واحد کاربری مذکور کاهش می‌یابد.
- سطح اشغال شامل مجموع سطوح ساختمان های تولیدی، اداری، نگهبانی، پست برق، پست گاز، انبار مسقف، مخازن هوایی یا زمینی و پیش تصفیه‌ها می‌باشد.
- تبصره: ساختمان نگهبانی با حداکثر ۱۵ مترمربع و مجموع پست برق و گاز تا حداکثر ۲۰ متر مربع، جز سطح اشغال محسوب نمی‌گردد.

- حداکثر تراکم مجاز در قطعه‌های صنعتی ۷۰ درصد می‌باشد که می‌تواند ۱۰ درصد آن تا سقف حداکثر ۲۵۰ مترمربع به صورت نیم طبقه در داخل ساختمان اصلی تامین شده و صرفاً برای کاربری اداری و خدمات پشتیبانی استفاده گردد.
- اجرای دستگاه‌های پیش تصفیه به صورت زیرزمینی مجاز بوده و جز تراکم محسوب نمی‌گردد.
- ساخت ۱۰ درصد از مساحت کل زمین به عنوان زیرزمین در زیر بنای اصلی مجاز بوده که در صورت اختصاص به کاربری‌های انبار، موتورخانه، سرویس بهداشتی، ناهارخوری و یا پارکینگ جز تراکم محسوب نمی‌گردد.
- تراکم ساختمانی شامل فضاهای باز درون ساختمان‌ها نیز می‌باشد و می‌بایست در محاسبه میزان درصد تراکم مدنظر قرار گیرد.
- حداکثر مجاز ارتفاع ساختمان برای پهنه صنعتی، ۱۲ متر می‌باشد. در صورتیکه حجم ساختمانی به صورت سوله و یا سقف شیبدار پیش بینی گردد، حداکثر ارتفاع راس سوله و یا سقف شیبدار با احتساب هرگونه تاسیسات و آنتن و ... ، ۱۵ متر می‌باشد. در این حالت حداکثر ارتفاع مجاز پایه سوله (پایه سقف شیبدار) ۱۲ متر می‌باشد. حداکثر شیب مجاز سقف شیبدار سوله ۲/۵ درصد می‌باشد.
- ساختمان نگهبانی فقط در یک طبقه با حداکثر ارتفاع ۳/۵ متر (بدون احتساب جان پناه) مجاز می‌باشد.
- ارتفاع و طبقات ساختمانها، تاسیسات، دود کش و کلیه مستحذات منطقه به دلیل نزدیکی و مجاورت با فرودگاه علاوه بر رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای صنعتی، مشمول رعایت ضوابط و مقررات حرایم فرودگاهی نیز می‌گردد و طرف قرارداد ملزم به اخذ مجوز از معاون فنی منطقه ویژه و تایید معاونت فرودگاهی شرکت خدمات هوایی پست و مخابرات پیام و رعایت کلیه ضوابط و مقررات ابلاغی در طراحی، اجرا و بهره برداری می‌باشد.
- منظور از حداکثر ارتفاع، با احتساب هرگونه تاسیسات آنتن، دکل و ... می‌باشد.
- نصب مخازن هوایی ممنوع بوده و در صورت نیاز باید از معاونت فنی منطقه، مجوز ویژه اخذ گردد و همچنین محل نصب این مخازن و مشخصات آنها نیز باید با هماهنگی همان معاونت انجام شود.



۲-۱-۴- سایر ضوابط

الگوی دیوار، ورودی و نما

- دیوارهای بره‌های پشت و جانبی بین قطعات می‌بایست مطابق با حدود و مختصات تحویلی از مصالح بنایی به صورت توپُر به ارتفاع ۲ متر اجرا می‌شود. دیوارهای مجاور معابر باید به صورت مشبک به ارتفاع ۲ متر شامل ۸۰ سانتی متر مصالح توپ بنایی و ۱۲۰ سانتی متر مابقی به صورت مشبک و نمای دیوارهای مشرف به گذر براساس طرح به ترتیبی که داخل واحد قابل رویت باشد اجرا شود.

* در صورت اختلاف سطح زمین واحد صنعتی با گذر همجوار به تشخیص معاونت فنی و عمرانی منطقه ویژه اقتصادی پیام ارتفاع دیوار متناسب با شیب گذر اجرا گردد.

- در مواردی که قطعه زمین در محل تقاطع قرار گرفته باشد، گوشه بره‌هایی از زمین که در تقاطع قرار می‌گیرد می‌بایستی مطابق نقشه تفکیکی و ضوابط مربوطه به صورت پخ یا قوس ساخته شود و نصب درب ورودی واحد صنعتی در پخ یا قوس مجاز نمی‌باشد.

- جهت رعایت فضای بصری همگون، نمای واحدهای صنعتی می‌بایست به تایید معاونت فنی و عمرانی منطقه ویژه اقتصادی پیام برسد.

پارکینگ

- مساحت استاندارد پارکینگ مسقف برای هر سواری ۱۵ متر مربع می‌باشد.

- کلیه قطعات می‌بایست حداقل ۳ واحد پارکینگ برای کارکنان و یک واحد برای مراجعه کنندگان به ازای هر ۵۰۰ مترمربع زیربنا تامین نمایند.

فضای سبز

- میزان سطح اشغال فضای سبز ۱۰ درصد می‌باشد. جهت صرفه جویی در مصرف آب، فضای سبز با گونه‌ها و پوشش گیاهی مناسب با اقلیم منطقه ایجاد شود، از طرفی با توجه به محدودیت‌های ضوابط فرودگاهی باید پوشش گیاهی الزاما از میان گونه‌های مجاز که در گزارشات طرح جامع لحاظ گردیده، انتخاب شود.

- واحدهای صنعتی می‌توانند در صورت عدم امکان رعایت سطح اشغال فضای سبز به میزان ۱۰ درصد، حداکثر ۵ درصد از فضای سبز احداثی را خارج از قطعه زمین تخصیصی با



هماهنگی معاونت فنی و عمرانی منطقه ویژه اقتصادی پیام، در مشاعات شهرک/ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی مربوطه احداث نماید و یا توسط منطقه ویژه اقتصادی پیام احداث و هزینه آن به حساب بدهی متقاضی لحاظ گردد.

نحوه دسترسی قطعات به کلیه عوامل زیربنایی

- جهت دستیابی به امکانات زیربنایی تأمین شده شامل: راه، آب، برق، فاضلاب، گاز و... قطعات صنعتی می‌توانند از خیابان دسترسی (مجاز) استفاده نمایند.

معايير و بخشهای عمومی

- هرگونه دخل و تصرف و ساخت و ساز خارج از محدوده واگذاری و تعرض به مشاعات عمومی و زمین‌های مجاور ممنوع می‌باشد.

- 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 معاونت فنی و عمرانی منطقه ویژه اقتصادی پیام و هماهنگی با ارگانهای ذیربط (شرکتهای گاز، مخابرات، آب، توزیع برق و غیره) می‌باشد و انجام عملیات مطابق ضوابط و مقررات توسط افراد یا شرکتهای ذیصلاح و با نظارت ارگان مربوطه بایستی انجام گردد. بدیهی است جبران کلیه هزینه‌های ترمیم و بازسازی مستحقات و زیرساخت‌های شهرک به عهده طرف قرارداد می‌باشد.

- استفاده از معابر عمومی اعم از خیابانها و پیاده رو به منظور پارکینگ، انبار، باسکول و احداث رمپ ممنوع می‌باشد 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.

- اجرای پل ورودی مقابل درب واحد صنعتی با هماهنگی شرکت استانی بعهده واحد صنعتی می‌باشد.

ضوابط و مقررات محیط زیستی

- واحدهای دارای آلودگی بو، گرد و غبار، گاز و بخارات سمی بیش از آخرین 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 به عمل آورده و طرح آن را به شرکت استانی ارائه نمایند.



- 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) می بایستی 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.
- نگهداری، سوزاندن و تخلیه هرگونه پسماند ویژه، صنعتی، عادی، خانگی، نخاله و غیره در داخل قطعات واگذار شده، تفکیکی و مشاعات ممنوع و طرف قرارداد 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.
- روان آب سطحی حاصل از بارندگی و شستشوی محوطه خارجی قطعه زمین می بایست توسط لوله و یا احداث کانو به کانال ها و کانو های شبکه جمع آوری و تخلیه آب های سطحی سایت منتقل گردد. هدایت آب های سطحی به شبکه فاضلاب سایت مجاز نبوده و تخلیه فاضلاب (پساب) بهداشتی و صنعتی به شبکه هدایت آب های سطحی شهرک ممنوع می باشد.
- رقوم خروجی فاضلاب و آب های سطحی باید به گونه ای طراحی گردد که به صورت ثقلی و با شیب استاندارد به شبکه 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.
- در کلیه در شهرک ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی، تمامی واحدهای دارای فاضلاب خروجی با کیفیت خارج از (بالاتر از) محدوده تعیین شده مطابق جدول شماره (۷) ملزم هستند پیش بینی های لازم را برای احداث پیش تصفیه هنگام اخذ مجوز ساخت به عمل آورده و طرح آن را به معاونت فنی و عمرانی منطقه ویژه اقتصادی پیام ارائه نمایند. بدیهی است مسئولیت جوابگو نبودن سیستم کنترل آلودگی، با طرف قرارداد بوده و بررسی منطقه ویژه حقی را برای ایشان ایجاد نکرده و منطقه ویژه از پذیرش پساب تا حصول عملکرد مناسب سیستم امتناع خواهد نمود.



تبصره ۱: در شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی داری تصفیه خانه در حال بهره برداری، واحدهای دارای فاضلاب خروجی با کیفیت خارج از (بالتر از) محدوده تعیین شده مطابق جدول شماره ۲۴ می بایستی سیستم کنترل آلودگی (پیش تصفیه) احداث نموده و بعد از رساندن به حدود مجاز ذکر شده در جدول مذکور آن را به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک تخلیه نمایند.

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

تبصره ۳: 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 ۴: نصب لوله کنارگذر 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 مدولهای توسعه تصفیه خانه شهرک، فاضلاب تولیدی می بایستی مطابق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست راساً توسط واحد صنعتی دفع شود.

- واحدهای دارای تصفیه خانه مستقل که راساً اقدام به تخلیه پساب تصفیه شده خود به آبهای سطحی می نمایند، ملزم به رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای محیط زیست برای تخلیه پساب به آبهای سطحی می باشند.

جدول شماره (۱) مقادیر مجاز آلایندهها در فاضلاب واحد صنعتی هنگام تخلیه به شبکه جمع آوری فاضلاب شهرک

واحد	مقدار	پارامتر
میلی گرم در لیتر	۲۰۰۰	COD
میلی گرم در لیتر	۱۰۰۰	BOD ₅
	۶/۵ - ۸/۵	PH
میلی گرم در لیتر	۵۰	چربی و روغن
میلی گرم در لیتر	۴۰۰	سولفاتها



میلی گرم در لیتر	۳۰۰	مواد معلق (TSS)
درجه سانتیگراد	۴۵	درجه حرارت
میلی گرم 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 باشند.
میلی گرم در لیتر	۳۰۰۰	TDS
میلی گرم در لیتر	Null	مواد سمی با منشا آلی و غیر آلی
میلی گرم در لیتر	مطابق استاندارد خروجی فاضلاب برای مصارف آبیاری و کشاورزی	فلزات سنگین

ماخذ: وزارت صنعت، معدن و تجارت، دستورالعمل ها و شیوه نامه های سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران

