آیین نامه واگذاری اراضی و ضوابط عمرانی

پردیس علم و فناوری استان

مقدمه

با استناد به "تفاهم نامه همکاری بین وزارت عتف و سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران به شماره ۶۸۸۵ تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۲" ، "تفاهم نامه همکاری بین پارک علم و فناوری استان و شرکت شهرک های صنعتی استان به منظور ایجاد پردیس علم و فناوری به شماره ۱۱/۳۹۵۹/پ تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۱۹" و در راستای اجرای اهداف و ماموریت های پارک های علم و فناوری، این آیین نامه به منظور تعیین نحوه واگذاری اراضی پردیس صنعتی علم و فناوری واقع در فاز سه شهرک صنعتی شرکرد به واحدهای فناورِ پذیرش شده در پارک، تدوین و در تاریخ ۰۰ / ۰۰ / ۰۰ به تصویب شورای علمی و فناوری رسیده و لازم الاجراست.

۱- تعاریف

۱-۱- پارک علم و فناوری استان چهارمحال و بختیاری: از این پس در این آیین نامه به اختصار « پارک» نامیده می شود.

شرکت شهرک های صنعتی استان: از این پس در این آیین نامه به اختصار «شرکت شهرک ها» نامیده می شود.

۲- ضوابط عمومی احداث بنا و تاسیسات در اراضی واگذاری

۱-۲- سطح اشغال زمین ها ۱۰۰ درصد می باشد که در صورت نیاز متقاضی به محوطه سرباز با نظر کمیته واگذاری اراضی پارک علم و فناوری امکان کاهش سطح اشغال تا کف۶۰ درصد وجود دارد در این صورت موقیت سطح اشغال در زمین مربوطه و هر گونه موضوع دیگر را کمیته واگذاری اراضی پارک علم و فناوری مشخص می نماید.

بلوک	قابلیت داشتن فضای سرباز
A	پلاک های این بلوک می توانند فضای سرباز در سمت ضلع جنوب غربی داشته باشند
B	پلاک های این بلوک نمی توانند فضای سرباز ایجاد نمایند و باید ۱۰۰ درصد سطح اشغال ایجاد نمایند.
C	پلاک های این بلوک می توانند فضای سرباز در سمت ضلع شمال غربی داشته باشند

۱-۲- حداکثر ارتفاع بنا ۱۲ متر می باشد.

۳-۲- پلان و نقشه احداث بنای مورد نظر قبل از اجرایی شدن باید به تایید پارک رسیده باشد.

۴-۲- متقاضی باید طبق برنامه زمانبندی که در قالب کاربرگ درخواست زمین به پارک ارائه نموده است اقدام به احداث بنا نماید.

۵-۲- متقاضی نماینده رسمی تام الاختیار خود را برای انجام هرگونه امور اداری مربوطه ظرف ۱ هفته پس از انعقاد قرارداد به پارک معرفی نماید.

۶-۲- ارائه نقشه‌های سایت پلان استقرار ساختمان‌ها و تاسیسات و نقشه جانمایی تجهیزات کارگاه به پارک و دریافت تاییدیه اجرا از پارک؛

۷-۲- نصب تابلوهای ایمنی کارگاهی و رعایت فاصله از معابر و فضای سبز عمومی پارک؛

۸-۲- مسولیت اخذ مجوزهای لازم و بیمه نامه‌های حوادث و مسئولیت مدنی به عهده متقاضی است؛

۹-۲- رعایت قوانین داخلی پارک از سوی کلیه شرکت ها و کلیه افراد مرتبط با احداث ساختمان و تاسیسات و دستگاه نظارت الزامی است و کلیه مسولیت های آن به عهده بهره بردار می باشد؛

۳- ضوابط طراحی ساختمان و تاسیسات در اراضی واگذاری

دیدگاه کلی در طراحی معماری و فناوری ساخت:

۳-۱- ارائه طرح معماری مطلوب و متناسب با کاربری واحد بهره بردار و طراحی متناسب با بهره برداری فناورانه و استفاده از الگوهای ایرانی بومی در طراحی؛

۳-۲-اولویت به کارگیری فناوری نوین در طراحی بنا و سازه‌ها و تاسیسات؛

۳-۳-رعایت الزامات در طراحی معماری بر اساس طرح جامع پارک، و بکارگیری استاندارد و ضوابط این شیوه نامه ؛

۳-۴-رعایت کلیه استانداردها، ضوابط و قوانین (مقررات ملی ساختمان و مقررات و ضوابط پارک علم و فناوری)در طراحی ساختمان و تاسیسات واحد بهره بردار؛

۳-۵- مستاجر باید ایده/های طراحی برای حجم و نما به صورت ۳ بعدی متناسب با توپوگرافی، اقلیم، عملکرد و ضوابط معماری سبز را به پارک ارائه و نسبت به اخذ تاییدیه از کمیته واگذاری پارک اقدام نماید. در صورتی که پارک کلیه ایده های ارائه شده را رد نماید در این حالت متقاضی موظف به ارائه ایده های جدید تا دریافت تاییدیه از کمیته واگذاری اراضی می باشد.

۳-۶-پیش بینی امکان استفاده معلولین از فضاها؛

۳-۷-استفاده از مصالح استاندارد و با کیفیت در قسمت‌های مختلف علی‌الخصوص در قسمت نما؛

۳-۸-رعایت کلیه استانداردهای زیست‌محیطی، کنترل آلاینده‌های شیمیایی و صوتی و اجرای تمهیدات لازم در جهت بهینه سازی مصرف انرژی، عایق حرارتی و صوتی کلیه دیوارهای خارجی و پشت بام و استفاده از پنجره های دو جداره؛

۳-۹-تامینِ بخشی از انرژی مورد نیاز مصرفی با استفاده از سیستم‌های تولید انرژی الکتریکی و آبگرمکن‌های خورشیدی و در نظر گرفتن ژنراتور برق در مواقع لازم؛

۳-۱۰-در نظر گرفتن مدیریت هوشمند انرژی و مدیریت سبز در طراحی معماری و تاسیسات برق و مکانیک؛

۳-۱۱- در صورت وجود خاک دست‌ریز در محل احداث ساختمان، تاسیسات و معابر، خاکبرداری و حمل به خارج از سایت پارک به عهده واحد بهره بردار می‌باشد.

۴- ضوابط بهره برداری از ساختمان و تاسیسات زمین‌های واگذاری

ضوابط بهره برداری از ساختمان و تاسیسات زمین‌های واگذاری مطابق ضوابط و مقررات شرکت شهرک های صنعتی خواهد بود. همچنین رعایت کلیه ضوابط و مقررات پارک علم و فناوری همیشه و در هر زمان توسط مالک/مالکان زمین الزامی است.

۵- دسترسی و معبر

۱-۵- دسترسی به قطعه تفکیکی، فقط از جهاتی که درضوابط شرکت شهرک های صنعتی استان مشخص شده است امکان پذیر می باشد و از هیچ قسمت دیگر امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۲-۵- ضروری است دسترسی سواره و پیاده از یکدیگر تفکیک شده باشند.

۳-۵- در صورت دو یا سه بَر بودن قطعه واگذاری، دسترسی سواره فقط از یک قسمت و دسترسی پیاده از دو قسمت(با تایید پارک/شرکت شهرک های صنعتی استان) امکان‌پذیر است.

۶- نحوه استقرار بنا در محدوده ساخت و ساز مجاز

۱-۶- سطح اشغال زمین می تواند ۱۰۰ درصد باشد.

۲-۶- احداث زیرزمین با رعایت مسایل ایمنی(دیوار حایل، عایق کاری) در محدوده ساخت و ساز، مجاز بوده و از نظرتعداد طبقات زیرزمین محدودیتی ندارد.

۳-۶- زیر زمین می‌تواند در ۱۰۰ درصد سطح زیر بنا ساخته شود.

۴-۶- در نظر گرفتن فضای اداری، سرویس بهداشتی و آبدارخانه برای ساختمان ها و سالن های کارگاهی(پایلوت ها) صورت پذیرد.

۵-۶- مساحت زیرزمین فقط مشروط به کاربری پارکینگ، تاسیسات و انبار می‌باشد و در تراکم مجاز محسوب نشده است.

۶-۶- برای تامین نورگیری در زیرزمین، سقف تمام شده زیر زمین میتواند حداکثر ۱.۵ متر بلاتر از کف تعیین شده باشد.

۷- حصارکشی و ورودی

کل محدوده مربوطه به عنوان یک مجموعه واحد تلقی می گردد و دیوار خارجی پلاک ها به عنوان مرز پردیس صنعتی محسوب می شوند. همچنین پلاک ها فقط از ضلع سمت داخل مجموعه می توانند ورودی داشته باشند.

۸- فاضلاب

اجرای سپتیک تانک استاندارد و حوضچه نمونه‌گیری مطابق با نوع آلودگی فاضلاب و استانداردهای زیست محیطی و تصفیه فاضلاب خارج از موارد عرف، بر عهده بهره بردار می‌باشد که باید از نظر ساخت وتصفیه به تایید ادارات ذیربط رسیده باشد.

۹- اعلام و اطفا حریق

کلیه ساختمان‌های احداث شده در قطعه باید به سیستم اعلام و اطفای حریق مجهز شود .در این زمینه، اخذ تاییدیه پارک الزامی است.

۱۰- ضایعات ساختمانی

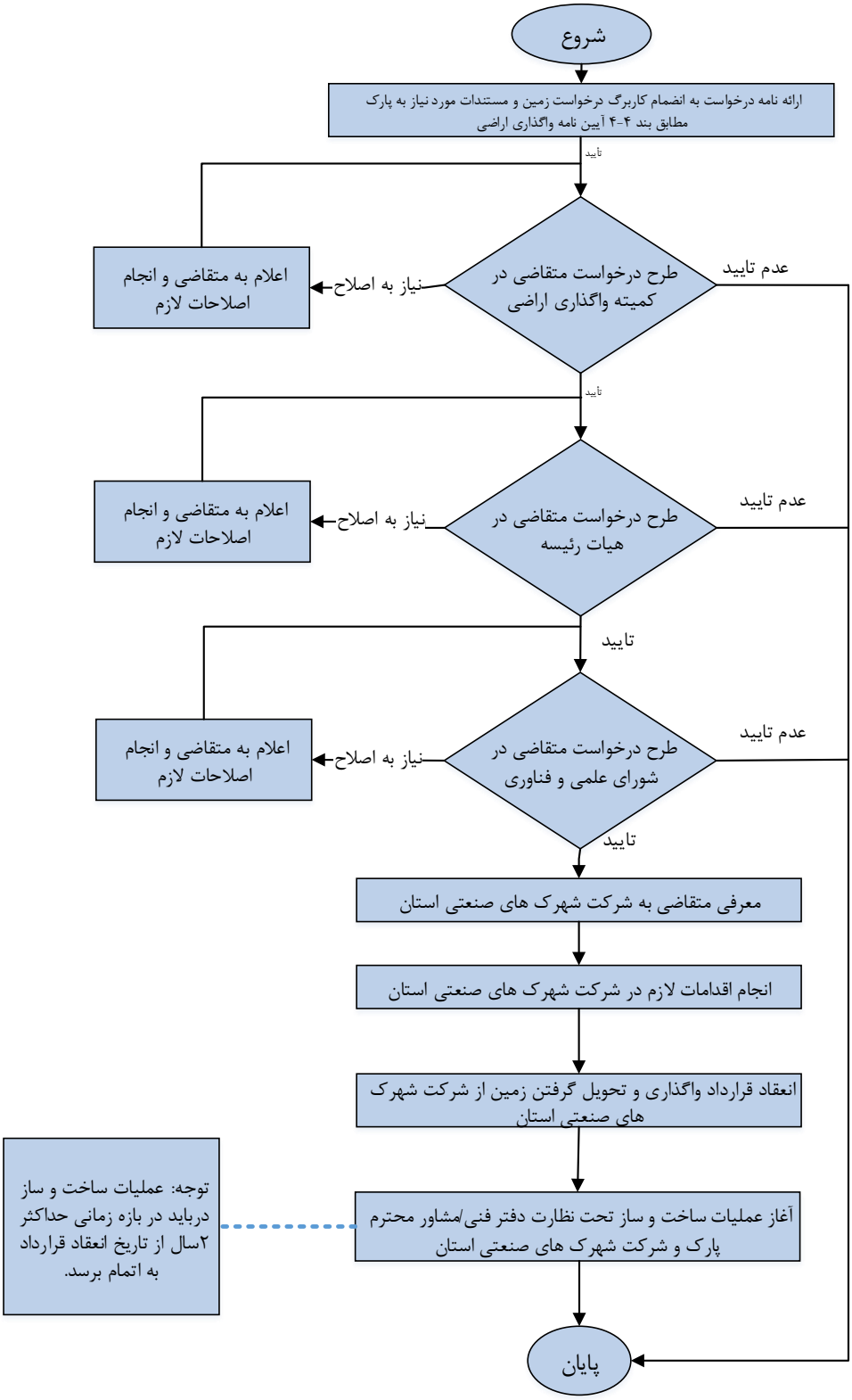
ضایعات ساختمانی کلیه عملیات ساختمانی از خاکبرداری تا تمیزکاری نهایی باید از پردیس صنعتی خارج و مطابق ضوابط دستگاه‌های ذیربط در امر صدور پروانه به محل‌های خاص انتقال یابد.

۱۱-بیمه

بهره بردار موظف است از بدو شروع عملیات ساختمانی، بیمه مسئولیت مدنی و بیمه تمام خطر و همچنین بیمه تضمین کیفیت ساختمان را تهیه و تصویر آن را به پارک ارائه نماید.

۱۲-قوانین جمهوری اسلامی

واحد بهره بردار و کلیه عوامل اجرایی و پیمانکاران ملزم به رعایت قوانین جاری کشور در ارتباط با استخدام و عدم به کارگیری اتباع خارجی بدون مجوز کار از وزارت کار و امور اجتماعی هستند .در هر زمان پاسخگویی به کلیه مراجع انتظامی و قضایی و اداره کار و امور اجتماعی بر عهده بهره بردار می‌باشد و پارک هیچگونه مسئولتی در قبال مراجع نخواهد داشت. همچنین در کلیه موارد این آیین نامه رعایت ضوابط و مقررات شرکت شهرک های صنعتی استان الزامی است.

پیوست ۱

فرآیند واگذاری اراضی پردیس صنعتی علم و فناوری