



**مؤسسه توسعه و عمران  
منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان قم**

**آیین نامه اجرایی سرمایه گذاران در منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان**

**مدارک لازم برای صدور پروانه ساختمان**

- ✓ قرارداد خریداری زمین
- ✓ گواهی عدم آلودگی از محیط زیست استان قم برای نوع تولیدات
- ✓ گواهی تحویل زمین
- ✓ تکمیل فرم مربوط به صدور پروانه و ضوابط اجرائی
- ✓ تصویر پروانه اشتغال به کار مهندس ناظر و محاسب
- ✓ تصویر قرارداد مهندس ناظر و مالک
- ✓ فرم تعهد مهندس ناظر و محاسب که به تایید دفترخانه رسمی ثبت اسناد و املاک رسیده باشد.
- ✓ ارائه مفاسد حساب از سازمان تامین اجتماعی قم
- ✓ تهیه نقشه های معماری، سازه ، تاسیسات (ممهور به مهر و امضای مهندس ناظر و محاسب) به همراه سی دی نقشه ها و دفترچه محاسبات در صورت تغییر نقشه ، ارائه نقشه های ازبیلت (اجراء شده) الزامی می باشد.

**مدارک لازم برای اخذ گواهی پایان کار ساختمان**

- ✓ پروانه ساختمان معتبر
- ✓ تکمیل فرم درخواست پایان کار ساختمان
- ✓ ارائه فرم های گزارش بازدید مهندس ناظر ممهور به مهر و امضای مهندس ناظر به همراه شیت های آزمایشگاهی مورد نیاز
- ✓ تکمیل فرم استعلام گواهی پایان کار

**مدارک لازم برای مجوز تاسیس**

- ✓ مراجعه به سایت [My.freezones.ir](http://My.freezones.ir) جهت ثبت نام و تکمیل فرم های مربوطه
- ✓ اساسنامه شرکت مربوطه
- ✓ روزنامه رسمی
- ✓ فیش دو میلیون ریال به حساب منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان نزد بانک ملی سلفچگان
- ✓ ابطال ۱۰ عدد تمبر
- ✓ ارائه موافقت سازمان محیط زیست مبنی بر مجاز بودن فعالیت

**مدارک لازم برای پروانه بهره برداری**

- ✓ گواهی عدم آلودگی از محیط زیست استان قم برای بهره برداری
- ✓ گواهی پایان ساختمان
- ✓ گواهی مفاسد حساب از سازمان امور مالیاتی کشور

- ✓ فیش یکصد هزار ریال به حساب منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان نزد بانک ملی سلفچگان
- ✓ ابطال ۵ عدد تمبر
- ✓ ارائه موافقت سازمان محیط زیست مبنی بر مجاز بودن فعالیت
- ✓ مراجعه به سایت [My.freezones.ir](http://My.freezones.ir) جهت ثبت نام پروانه بهره برداری و تکمیل فرم های مربوطه

#### مدارک لازم صدور سند مالکیت

- ✓ پروانه ساختمان ( حداقل ۴۵ درصد پیشرفت فیزیکی)
- ✓ پایان کار ساختمان
- ✓ مجوز تاسیس
- ✓ پروانه بهره برداری
- ✓ معرفی به سازمان ثبت و اسناد قم

#### مدارک لازم جهت امتیاز انشعابات آب ، برق و تلفن

- ✓ گواهی پروانه ساختمان
- ✓ تکمیل فرم های مربوطه
- ✓ عقد قرارداد خرید انشعابات مورد نیاز با منطقه
- ✓ پرداخت هزینه های مربوطه

#### مدارک لازم جهت امتیاز انشعاب گاز

- ✓ گواهی پایان کار ساختمان
- ✓ تکمیل فرم های مربوطه
- ✓ پرداخت هزینه های مربوطه

\*توجه: سرمایه گذاران محترم می توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر به واحد دفتر فنی منطقه مراجعه فرمایند.

## فرم تعهد نظارت / تعهد همکاری مالک

اینجانب فرزند شماره شناسنامه صادره از عضو سازمان نظام مهندسی قم بدینوسیله تعهد و تقبل می نمایم:

نظارت بر حسن اجرای عملیات ساختمانی (سازه و معماری) در قطعه / قطعات شماره با کاربری به مالکیت آقای / شرکت واقع در منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان را مطابق با مندرجات ظهر پرونده ، مقررات ملی ساختمان و دیگر آیین نامه های مربوط انجام دهم.

۱. حداکثر مساحت نظارت و محاسبات برای مهندسان پایه یکم ۱۵۰۰۰ مترمربع ، پایه دوم ۱۰۰۰۰ مترمربع و پایه سوم ۵۰۰۰ متر مربع می باشد. (ضمناً مساحت نظارت بر حسب زیر بنا می باشد)

تبصره : مهندس ناظر حتماً بایستی ساکن و عضو نظام مهندسی استان قم باشد.  
تبصره: مالک متعهد است در صورت افزایش مساحت زیر بنا از ۱۵۰۰۰ مترمربع مهندسین محاسب و ناظر حقوقی دارای مجوز از سازمان نظام مهندسی کشور استفاده نماید.

۳. در صورت تکمیل ظرفیت نظارت مجاز به قبول نظارت پروژه دیگری در منطقه ویژه سلفچگان نمی باشم.  
۴. هرگونه تخلف از مندرجات پروانه ساختمان و نقشه های مصوب را سریعاً به واحد صدور پروانه گزارش نمایم.

۵. گزارش های مرحله ای را طی حداقل ۶ نوبت مطابق با مراحل پیشرفت اجرای پروژه شامل (خاکبرداری و پی کنی ، پی سازی و کف ستون ، اسکلت و سقف ، دیوارچینی و عایق کاری ، تاسیسات و نماسازی) به همراه آزمایش های فشاری بتن ، کشش میلگرد و جوش با مراجعه حضوری به واحد صدور پروانه طبق فرم های مربوطه تکمیل و تسلیم نمایم.

۶. واحد صدور پروانه منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان مختار است گزارش های غیر حضوری را نپذیرد.  
۷. از ارائه یکجا گزارش های مراحل مختلف اجرا جداً خودداری نمایم.

۸. گواهی تکمیل پروژه را طبق فرم مربوطه با مراجعه حضوری به دفتر صدور پروانه ارائه نمایم.  
۹. کلیه نقشه ها شامل نقشه های معماری ، سازه و تاسیسات را از لحاظ فنی بررسی و تایید و مهر و امضاء نموده و همچنین درستی اجرای نقشه ها توسط پیمانکار (مجری پروژه) را متعهد می شوم .

۱۰. در صورت ارائه گزارش خلاف توسط اینجانب و یا گزارش مسءول واحد صدور پروانه مبنی بر عدم نظارت صحیح اینجانب، دفتر فنی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان مختار است به هر نحو که صلاح بداند برخورد نماید.

۱۰-۱. در صورت محرز شدن بند ۱۰ تعهد نامه فوق در هر مرحله اجرائی مهندس ناظر از یک تا سه سال از نظارت بر پروژه های منطقه محروم میگردد. مدت زمان محرومیت مهندس ناظر توسط دفتر فنی منطقه تعیین می شود.

در صورت عدم رعایت موارد فوق دفتر فنی منطقه می تواند به صورت جریمه نقدی مالک، ابطال نظارت در منطقه ویژه و تعطیل کردن پروژه در هر مرحله از اجرا، اعلام موارد تخلف به شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی استان، عدم قبول نظارت جهت پروژه های بعدی و یا به انحاء دیگر اقدام نماید.

۱۳. اینجانب/شرکت مالک قطعه / قطعات فوق الذکر طبق قرارداد شماره مورخ تعهد می نمایم ضمن همکاری و هماهنگی لازم با مهندس ناظر ، قبل از اجراء هر مرحله از فعالیت مراتب را به اطلاع مهندس ناظر برسانم در غیر اینصورت هرگونه عواقب بعدی بعهدۀ اینجانب می باشد.

- شماره تلفن و آدرس مهندس ناظر

مهر و امضاء مالک - تاریخ

مهر و امضاء مهندس ناظر - تاریخ

فقط صحت امضاء گواهی

شهرستان

استان

در دفترخانه شماره

طی شماره

مهندس ناظر به مشخصات :

می باشد.

مالک به مشخصات :

مهر و امضاء دفترخانه

بسمه تعالی

(برگه اعلام شروع عملیات ساختمانی)

مدیر محترم دفتر فنی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان  
سلام علیکم

نام و نام خانوادگی مهندس ناظر: شماره پروانه اشتغال:

نام و نام خانوادگی مجری: شماره پروانه اشتغال:

تاریخ شماره و تاریخ پروانه ساختمانی:

بدینوسیله اعلام میدارد که عملیات ساختمانی قطعه شماره با کاربری واقع در فاز خیابان  
از تاریخ مطابق مندرجات پروانه ساختمانی و ضوابط شهرسازی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان شروع  
میگردد.

رعایت کلیه ضوابط ایمنی شامل مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان (ایمنی حفاظت کار در حین  
اجرا) و آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی در تمام مراحل عملیات ساختمانی از تخریب تا  
پایان ساختمان (بویژه در زمان گود برداری و رعایت شیب و فاصله ایمنی و استفاده از تمهیدات  
پایداری ساختمان گود از ساختمان های مجاور از جمله سازه نگهبان) به مالک و مجری / پیمانکار  
محترم ابلاغ شد.

محل امضا و نام مهندس ناظر

محل امضا و نام مالک

محل امضا و نام مجری

فرم شماره یک / ۱  
تقاضای صدور پروانه ساختمان

مدیر محترم دفتر فنی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان  
با سلام

اینجانب آقای / خانم / شرکت مالک قطعه / قطعات شماره با کاربری

دارای قرارداد خرید زمین به شماره تاریخ تقاضای صدور پروانه ساختمان

برای قطعه / قطعات فوق الذکر را دارم . ضمناً متعهد می شوم پروژه مربوطه راطبق نقشه های مصوب ظرف مدت مندرج در پروانه ساختمان به پایان رسانیده و گواهی پایان کار ساختمان دریافت نمایم.

خواهشمند است دستور فرمایید با توجه به مدارک پیوست ، نسبت به صدور پروانه ساختمان اقدام نمایند.

مالک

مهر - امضاء - تاریخ

**(تعهد نامه)**

مدیر محترم دفتر فنی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان  
با سلام

اینجانب شرکت / آقای / خانم  
مالک قطعه/قطعات شماره  
کاربری  
به شماره پروانه ساختمانی مورخ  
متعهد می شوم هر گونه تغییرات و  
همچنین توسعه آتی زیر بناها در زمین موضوع پروانه ساختمان را پس از هماهنگی و اخذ مجوز لازم  
از واحد دفتر فنی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان انجام دهم.

مالک

تاریخ - مهر - امضاء

فرم شماره سه / ۳

مدیر محترم دفتر فنی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان  
سلام علیکم

احتراماً عطف به پروانه ساختمان شماره مورخ اینجانب شرکت/آقای/خانم  
مالک قطعه/قطعات با کاربری  
شرکت/ آقای به کد ملی : به آدرس :

تلفن تماس:

را به عنوان پیمانکار/ مجری پروژه ساختمان قطعه/ قطعات فوق الذکر مطابق قرارداد پیوستی معرفی  
می نمایم.

ضمناً متعهد می شوم در صورت تعویض پیمانکار ، مراتب بلافاصله مجدداً به اطلاع آن منطقه رسانده  
شود.

توضیحات:

مالک

تاریخ - مهر - امضاء

فرم شماره چهار / ۴  
درخواست تحویل زمین

مدیر محترم اجرایی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان  
سلام علیکم

احتراماً به قرارداد واگذاری شماره مورخ قطعه / قطعات شماره  
کاربری دستور فرمایید نسبت به میخ کوبی و تحویل بر و کف قطعه / قطعات  
فوق الذکر به اینجانب شرکت / آقای / خانم  
اینجانب  
طبق وکالتنامه پیوست / شرکت / آقای / خانم  
اقدام گردد.

مالک

تاریخ - مهر - امضاء



فرم شماره پنج / ۵

مدیر محترم اجرایی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان  
سلام علیکم

احتراماً بدینوسیله اعلام می گردد عملیات اجرایی ساختمان و محوطه قطعه / قطعات شماره

با کاربری ..... متعلق به شرکت / آقای ..... تحت نظارت

اینجانب ..... با شماره پروانه اشتغال به کار نظام مهندسی استان قم

و شماره عضویت ..... طبق تعهد نظارت شماره ..... تاریخ

به اتمام رسیده که گزارشهای بازدید آن طی شماره های :

۱- شماره ..... ۲- شماره ..... ۳- شماره .....

تاریخ ..... تاریخ ..... تاریخ .....

۴- شماره ..... ۵- شماره ..... ۶- شماره .....

تاریخ ..... تاریخ ..... تاریخ .....

ارائه شده و صدور گواهی پایان کار ساختمان بلامانع است .

تاریخ - مهر - امضاء

فرم شماره شش / ۶

## تقاضای صدور گواهی پایان کار ساختمان

مدیر محترم اجرایی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان  
سلام علیکم

احتراماً بدینوسیله اعلام می نماید که کلیه کارهای ساختمانی و تاسیساتی قطعه / قطعات شماره  
کاربری موضوع مندرج در پروانه ساختمان شماره تاریخ که توسط آن منطقه  
صادر گردیده تحت نظارت مهندس بر اساس ضوابط و مقررات ساخت و ساز و  
آئین نامه های جاری کشور به اتمام رسیده و گزارش تکمیلی مهندس ناظر پیوست می باشد.  
لذا دستور فرمایید نسبت به صدور گواهی پایان کار ساختمان اقدام نمائید.

مهر - امضاء - تاریخ

## فرم دریافت آیین نامه اجرایی منطقه

مدیر محترم اجرایی منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان  
سلام علیکم

احتراماً بدینوسیله اعلام می نماید که اینجانب آقا / خانم / شرکت مالک

قطعه / قطعات شماره باکابری به شماره قرارداد تاریخ

که توسط آن منطقه صادر گردیده، مدارک فعالیت در منطقه را از واحد صدور پروانه دریافت

نموده و با مطالعه دقیق آن، متعهد میگردد که با آگاهی به تمام مراحل، ضوابط و مقررات ذکر شده در

بند های آیین نامه موصوف عمل شود.

مهر - امضاء - تاریخ

## بسمه تعالی

### مقررات عمومی ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان قم

#### الف) تراکم و سطح اشغال

تراکم : تراکم ساختمانی در کاربری های مختلف به شرح ذیل می باشد:

- ۱- اراضی صنعتی ۱۰۰ درصد
- ۲- اراضی انبارداری ۵۵ درصد
- ۳- اراضی تجاری - اداری ۱۰۰ درصد
- ۴- اراضی تجاری ۱۰۰ درصد
- ۵- اراضی خدماتی ( خدمات صنعتی و خدمات انبارداری و خدمات تجاری ) ۱۲۰ درصد
- ۶- اراضی فرهنگی ۱۰۰ درصد
- ۷- اراضی ورزشی ۵۰ درصد
- ۸- اراضی نمایشگاهی ۴۰ درصد
- ۹- تبصره : سطوح زیر زمین جزء تراکم محسوب نمی شود .
- ۱۰- زیر زمین (ضمن رعایت بند دال)
- ۱۱- نورگیر و حیات خلوت
- ۱۲- بالکن یا تراس

#### سطح اشغال :

- ۱۳- حداکثر سطح مجاز احداث بنا معادل درصدی از سطح کل زمین برای کاربریهای مختلف به شرح ذیل است :
- ۱۴- اراضی صنعتی ۶۰ درصد
- ۱۵- اراضی انبارداری ۴۰ درصد برای انبارهای کمتر از ۵۰۰۰ متر مربع و ۵۰ درصد برای انبارهای بزرگتر از ۵۰۰۰ متر مربع
- ۱۶- اراضی تجاری ، تجاری - اداری و تجاری - خدماتی ۴۰ درصد
- ۱۷- اراضی خدمات صنعتی ۶۰ درصد
- ۱۸- اراضی فرهنگی ۵۰ درصد
- ۱۹- اراضی ورزشی ۲۰ درصد
- ۲۰- اراضی نمایشگاهی ۲۰ درصد

#### تبصره ۱ :

الف- حداقل میزان سطح اشغال مجاز :

- ب- کاربری های صنعتی ، انبار و خدمات صنعتی ۳۰ درصد
- پ- سایر کاربری ها ۴۰ درصد

تبصره ۲ : فاز بندی جهت ساخت و ساز حداکثر در سه مرحله و با رعایت حداقل سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد امکان پذیر خواهد بود.

#### محدودیت ارتفاع:

- الف- برای کاربری های صنعتی ، انبار و خدمات صنعتی حداکثر ۲۰ متر از تراز بر و کف
- ب- سایر کاربری ها حداکثر ۲۰ متر و یا ۶ طبقه ( هرکدام که کمتر باشند ملاک عمل خواهد بود )

#### عقب نشینی جانبی :

در قطعات تجاری - اداری واقع در حاشیه بلوارهای اصلی و میدان مرکزی ، ساختمان می باید در بر جبهه متصل به بلوار و یا میدان قرار گیرد.

## حریم آتش نشانی :

الف- حریم آتش نشانی در کلیه کاربری های صنعتی، کارگاهی و انبار برای مساحت عرصه های مختلف برای عبور وسایل نقلیه آتش نشانی از قطعات مجاور به شرح ذیل می باشد:

ب- برای کاربری های با مساحت تا ۵۰۰ متر مربع ۱/۵ متر

پ- برای کاربری های از ۵۰۱ تا ۱۰۰۰ متر مربع ۲/۵ متر

پ- برای کاربری های از ۱۰۰۱ تا ۵۰۰۰ متر مربع ۴ متر

ت- برای کاربری های بیش از ۵۰۰۰ متر مربع ۵ متر

تبصره :

الف- برای کاربری با صنایع حساس از قبیل پتروشیمی، مشتقات نفتی و مواردی از این قبیل علاوه بر رعایت موارد فوق ، تعبیه سیستم اطفای حریق متناسب با استاندارد های صنایع مربوطه الزامیست.

ب- حذف حریم برای اضلاع مشرف به خیابان یا فضای سبز با رعایت حریم قانونی تاسیسات منطقه بلامانع می باشد.

پ- حریم آتش نشانی برای کلیه کاربری های تجاری ، اداری و خدماتی از یک سمت به اندازه حداقل ۱/۵ متر و حداکثر ۴ متر می باشد که میزان آن توسط واحد صدور پروانه تعیین میگردد.

ت- حذف حریم برای قطعاتی که مشرف به دو معبر ( دوکله ) هستند ، بلامانع می باشد.

ث- حذف حریم آتش نشانی برای اضلاع مشرف به خیابان یا فضای سبز با رعایت حریم قانونی تاسیسات منطقه بلامانع می باشد.

ج- تعبیه سیستم اطفای حریق متناسب استاندارد در داخل بنا الزامیست.

## پارکینگ و نور گیر

الف- حداقل تعداد پارکینگ سرپوشیده بر حسب کاربری های مختلف به شرح ذیل است :

ب- کاربری صنعتی : یک واحد برای هر ۲۵۰ متر مربع زیربنا (هر واحد پارکینگ حداقل ۱۲/۵ متر مربع به ابعاد عرض حداقل ۲/۵ متر و طول حداقل ۵ متر می باشد).

پ- کاربری خدمات صنعتی : یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنا

ت- کاربری انبار : یک واحد برای هر ۲۵۰ متر مربع زیر بنا به متر مربع زیر بنا تعیین شود .

ث- کاربری تجاری - اداری : یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا

ج- کاربری تجاری ، اداری و خدماتی : یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا

ح- کاربری فرهنگی : یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنا

خ- کاربری ورزشی : یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا

د- کاربری نمایشگاهی : یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا

تبصره:

\*اراضی صنعتی و انبار می بایست به گونه ای طراحی شوند که تردد وسایل نقلیه سنگین به داخل قطعه و تخلیه و بارگیری امکان پذیر باشد.

\*به ازای هر واحد حذف پارکینگ هزینه ای به شرح ذیل اخذ خواهد گردید:

الف- برای کاربری های صنعتی

ب- برای کاربری های خدمات صنعتی

ت- برای کاربری های انبار

ث- برای سایر کاربری ها

\*ورودی وسایل نقلیه از بلوار های اصلی ، معابر با عرض بیش از ۴۰ متر و نیز از سمت پخی قطعات ممنوع است.

## موارد بهداشتی

الف- واحدهایی که میزان آلودگی آنها از نظر بو ، گرد و غبار و بخارات سمی بیش از حد استاندارد سازمان حفاظت محیط زیست

- باشد، می بایست پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و تصفیه آلودگی طبق ضوابط سازمان مذکور بعمل آورند.
- ب- واحدهایی که بدلیل ماهیت تولید، دارای صداها 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 بعمل آورند.
- ت- واحدهایی که میزان آلودگی فاضلاب آنها 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.
- ث- بدیهی است تخلیه فاضلاب واحدهایی به شبکه مجاز است که نتایج آزمایش شیمیایی فاضلاب آن به تایید سازمان حفاظت محیط زیست و مدیریت منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان قم رسیده باشد.

## مهلت پروانه ساختمانی

مهلت پروانه ساختمانی به شرح ذیل می باشد:

- ۱- برای کاربری های صنعتی و انبار
- ۲- مدت یکسال برای قطعات با زیر بنای کمتر از ۱۵۰۰ متر مربع
- ۳- مدت هجده ماه برای قطعات با زیر بنای بین ۱۵۰۰ تا ۲۵۰۰ متر مربع
- ۴- مدت دو سال برای قطعات با زیر بنای بین ۲۵۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع
- ۵- مدت ۳ سال برای قطعات با زیر بنای بیشتر از ۵۰۰۰ متر مربع
- ۶- برای کاربری های خدمات تجاری و اداری و تجاری
- ۷- مدت یکسال برای قطعات با زیر بنای کمتر از ۵۰۰ متر مربع
- ۸- مدت دو سال برای قطعات با زیر بنای بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع
- ۹- مدت ۳ سال برای قطعات با زیر بنای بیشتر از ۱۰۰۰ متر مربع

## مقررات فنی و اجرایی

- ۱- رعایت مقررات ملی ساختمان ایران و دیگر آیین نامه های قانونی جهت طراحی الزامی می باشد.
- ۲- رعایت مفاد مبحث ۱۲ (ایمنی و حفاظت در حین اجرا)، مبحث ۱۹ (صرفه جویی در مصرف انرژی)، مبحث ۲۱ (پدافند غیر عامل) در طراحی ها و اجرا الزامی می باشد.
- ۳- عقد قرارداد نظارت فی مابین مالک و مهندس ناظر الزامیست.
- ۴- شروع عملیات ساختمانی از طرف متقاضی منوط به اخذ پروانه ساختمان می باشد.
- ۵- متقاضی موظف است نقشه های معماری شامل پلان جانمایی، پلان طبقات، برش، پلان بام و نقشه های سازه شامل فونداسیون، اسکلت و سقف با جزئیات لازم و نقشه های تاسیسات شامل کلیه نقشه های مکانیکی و برقی و موقعیت ورود آب، خروج فاضلاب، خروج آبهای سطحی و ورودی برق را بر اساس ضوابط حاضر تهیه و به دفتر منطقه تسلیم نماید.
- تبصره یک:
- ۶- تناسب نما و هماهنگی معماری مجموعه طراحی شده با سیمای شهری الزامی است
- تبصره دو:
- ۷- تمامی نقشه ها بایستی مهمور و با امضای مهندس ناظر و طراح باید ارائه شود.
- تبصره سه:
- ۸- کلیه نقشه های سازه - تاسیسات مکانیکی و برقی سازه هائی از قبیل کارخانه ها و یا کارگاههای تولیدی با کاربری مشخص شده منطقه که به صورت مجتمع در مساحت زیادی اجراء میگردند باید به تأیید یک شرکت مشاور مرتبط برسیده و نظارت بر اجرای آن نیز برعهده شرکت مشاور مذکور باشد.
- ۹- دفتر صدور پروانه ظرف مدت یک هفته نقشه ها را بررسی و در صورت بلا اشکال بودن، پس از اخذ عوارض و فرم تعهد

۱۰- تکمیل شده توسط مهندس ناظر، نسبت به صدور پروانه اقدام می نماید. (کلیه نقشه ها در دو اندازه A۲، بانضمام فایل کامپیوتری با فرمت dwg ارائه شود).

۱۱- مهندس ناظر بایستی الزامات بومی استان قم باشد ولی در مورد مهندس محاسب الزامی در این خصوص نیست.

۱۲- مهندس ناظر از سوی دفتر فنی منطقه تعیین میگردد.

۱۳- مهندس ناظر نمیتواند همزمان مجری، پیمانکار یا نماینده کارفرما باشد.

۱۴- در جهت رفاه حال سرمایه گذاران طراحی و نظارت در منطقه فقط برای قسمت سازه و معماری صورت می پذیرد.

۱۵- تعرفه طراحی و نظارت بر اساس تعرفه های روز نظام مهندسی استان قم می باشد.

۱۶- متقاضی مکلف است قبل از شروع عملیات خاکی مجوز عملیات خاکی را از دفتر فنی منطقه دریافت نماید.

۱۷- متقاضی مکلف است زمین تخصیصی را منحصراً در همان کاربری که مشخص گردیده، مورد استفاده قرار دهد.

۱۸- متقاضی متعهد است ظرف مدتی که در پروانه ساختمان تعیین می شود، عملیات اجرائی را خاتمه دهد. در غیر اینصورت

۱۹- نسبت به تمدید پروانه مربوطه با پرداخت ۵۰ درصد عوارض صدور پروانه بروز، درخواست کتبی خویش را تسلیم نماید.

۲۰- مواد خام و تولیدی هر واحد صنعتی باید منحصراً در داخل قطعه، دپو گردد و اشغال معابر عمومی برای این منظور مطلقاً

ممنوع است. ضمناً هر واحد صنعتی موظف است محل بارگیری و باراندازی مواد و ضایعات را در محوطه داخلی پیش

بینی نماید و استفاده از سطح خیابان و پیاده رو برای این منظور ممنوع می باشد.

۲۱- آبهای جاری ناشی از بارندگی می بایست توسط لوله، کانال و یا کانپو به شبکه جمع آوری آبهای سطحی تخلیه گردد.

بدیهی است هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب، به هیچ وجه مجاز نمی باشد.

۲۲- برقراری کامل حسن اجرای عملیات ساختمانی و رعایت اصول فنی و مقررات حفاظت و ایمنی بر عهده متقاضی است.

۲۳- 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 ماخذ ۲ برابر بهای زمین (در زمان پرداخت جریمه) اجباری

می باشد. تشخیص وظیفه متقاضی مبنی بر تخریب یا پرداخت جریمه به عهده منطقه است.

۲۴- متقاضی موظف است از شخص حقیقی و یا حقوقی با دارا بودن مدارک صلاحیت اجرا از مراجع ذیصلاح، با دانش و

سابقه کافی بعنوان مجری یا سرپرست کارگاه در پروژه خود استفاده نموده و طی فرم های مربوطه به واحد صدور پروانه

معرفی نماید.

۲۵- متقاضی موظف است یک نفر را به عنوان نگهبان دائمی کارگاه به دفتر منطقه و واحد حفاظت معرفی نماید. حفاظت از

کارگاه بعهد متقاضی است.

۲۶- نظر به اینکه آب مورد نیاز واحدهای مختلف توسط شبکه آبرسانی منطقه تامین می گردد هیچ واحدی مجاز به حفرچاه به

منظور تامین آب نمی باشد.

۲۷- کلیه واحدهای در زمان احداث ساختمان باید پیش بینی لازم را از نظر اتصال زمین (ارتینگ) براساس استانداردها به منظور

جلوگیری از اتصال کوتاه، رعد و برق آن به عمل آورند.

۲۸- چنانچه کارگاههای صنعتی نیاز به مصرف گازهایی مانن اکسیژن، استیلن و غیره داشته باشند می بایست کپسول ها

و مخازن مربوط را در خارج از کارگاهها و انبارها به فاصله حداقل ۲ متری با ایجاد سایبان (از جنس مواد نسوز و عایق)

قرار دهند.

۲۹- برای حفر کانال در خارج از قطعه، به منظور کابل کشی یا لوله گذاری و یا نظایر آن، متقاضی باید قبلاً اجازه کتبی از دفتر

منطقه دریافت کند و در صورت برخورد با کابل برق، تلفن، لوله آب، فاضلاب و یا گاز، باید فوراً مراتب را به دفتر

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 منطقه ویژه خواهد بود و متقاضی از این بابت، حق هیچ گونه اعتراضی نخواهد

داشت.

۳۰- متقاضی 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 در حین بهره برداری مراعات و اجرا نماید.

- ۳۱- مصالح ساختمانی و نخاله نباید در معابر عمومی و یا دیگر اراضی منطقه تخلیه شود.
- ۳۲- زباله و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی و تولیدی، باید براساس ضوابط منطقه ویژه به محلهایی که بدین منظور پیش بینی می گردد، حمل و تخلیه شود.
- ۳۳- صاحبان صنایع ملزم هستند از نگهداری بیش از حد زباله در محوطه کارگاه خودداری نمایند. همچنین سوزاندن زباله در محوطه کارگاهها به هیچ وجه مجاز نیست و در صورت مشاهده برابر مقررات برخورد خواهد شد.
- ۳۴- ارائه برگه آزمایشگاه بتن در اسکلت های بتنی یا هر یک از قسمتهای بتنی (فونداسیون، سقف و اسکلت) الزامی است.
- ۳۵- در صورت وجود مغایرت، بترتیب مندرجات پروانه، ضوابط حاضر و نقشه های مصوب ملاک عمل خواهد بود.
- ۳۶- در طول اجرای مراحل مختلف پروژه (حداقل ۶ مرتبه در طول کار) گزارش مهندس ناظر مبنی بر صحت اجراء به واحد صدور پروانه منطقه ارائه نماید.
- ۳۷- در اجرای کلیه مراحل ساخت و ساز از مصالح استاندارد شده بر اساس آئین نامه مصالح ساختمانی استفاده شود.
- ۳۸- در صورت بروز تغییرات در نقشه ها از قبل با واحد صدور پروانه هماهنگی لازم به عمل آید.
- ۳۹- کلیه نقشه ها با جزئیات شامل (نقشه های معماری - نقشه های اجرائی - نقشه های تأسیسات مکانیکی برقی دتایلها بر اساس قوانین جاری نظام مهندسی ساختمان) به همراه دفترچه محاسباتی به واحد صدور پروانه منطقه ارائه گردد.
- ۴۰- مالک موظف است در طراحی نقشه های اجرائی و معماری امکانات رفاهی و دسترسی معلولین را در نظر داشته و اجراء نماید.
- ۴۱- پروانه ساختمانی صادره فقط برای ساختمان در محل یاد شده معتبر است و اگر معلوم شود که محل مورد ساختمان غیر از محل مشخص شده بشرح مذکور در این پروانه است، این پروانه از درجه اعتبار ساقط خواهد بود و ساختمان بدون پروانه تلقی و مشمول مقررات قانونی خواهد شد. کلیه مقررات و تعهدات این پروانه درباره هر شخصی که از طریق قانونی قائم مقام متقاضی این پروانه باشد نیز جاری است.
- ۴۲- هرگاه مشخصات تعیین شده در نقشه های مصوب با مندرجات این پروانه مغایرتی داشته باشد، مندرجات این پروانه معتبر خواهد بود.
- ۴۳- رونوشت این پروانه به منظور نظارت بر حسن اجرای کار باید در محل کارگاه و در دسترس باشد.
- ۴۴- در مدت عملیات ساختمانی باید پیش بینی های لازم از نظر ایمنی کارگران و عابرین و ساختمان های مجاور به عمل آید.
- ۴۵- رعایت ضوابط و دستورالعمل های منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان و نیز رعایت آئین نامه ها و استانداردهای فنی مورد عمل در سطح کشور الزامی است.
- ۴۶- مالک مکلف است شروع عملیات ساختمانی را با اعلام کتبی به اطلاع مهندس ناظر و سازمان رسانده و رسید دریافت نماید.
- ۴۷- چنانچه مهندس ناظر به هر دلیلی امکان ادامه نظارت را نیابد متعهد است انصراف کتبی خویش را به سازمان و مالک اعلام نماید. بدیهی است تا معرفی ناظر دیگر و اخذ تعهد لازم از وی، ادامه کار غیر مجاز می باشد.
- ۴۸- در هر مرحله از اجرای پروژه چنانچه مالک به مهندس ناظر مربوطه دسترسی نداشته باشد و اصرار بر معرفی مهندس جدید نماید، مالک موظف است که اقرارنامه ای مبنی بر عدم دسترسی به مهندس ناظر، را در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت نموده و به واحد صدور پروانه ارائه نماید.
- ۴۹- مالک مکلف است به منظور کنترل کیفیت مصالح، مقاومت خاک و نحوه ساخت و سازبا آزمایشگاه مکانیک خاک صلاحیت دار، 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- در صورت هرگونه تجاوز به حریم همسایه، جهت اخذ گواهی پایانکار مالک مکلف است که رضایت نامه منظم در دفاتر اسناد رسمی از همسایه مذکور را به واحد صدور پروانه ارائه نماید.



- ۵۲- مصالح و ابزار ساختمانی نباید سد معبر ایجاد نماید و در صورت ضرورت فقط با اجازه کتبی منطقه مجاز خواهد بود .
- ۵۳- مالک مکلف است کارگاه را حداقل برای سه نفر بصورت بی نام بیمه حوادث نماید.
- ۵۴- عوامل اجرایی اتباع بیگانه مشغول در کارگاه ساختمانی ، حتماً بایستی دارای مجوز فعالیت از سازمان های ذیربط باشند.
- ۵۵- مالک مکلف به بکارگیری از عوامل اجرایی متخصص ، دارای مجوز و کارت مهارت از سازمان فنی و حرفه ای باشد.
- ۵۶- در طراحی نقشه های اجرائی و معماری ساختمان امکانات دسترسی و رفاهی برای معلولین در نظر گرفته و اجراء نماید
- ۵۷- مهندس ناظر متعهد است که مطابق مفاد پروانه صادره ، نقشه های مصوب و رعایت کلیه ضوابط و استانداردهای فنی ، نسبت به نظارت بر احداث بنا در مراحل مختلف پیشرفت فیزیکی پروژه اقدام کند.
- ۵۸- صدور برگ عدم خلاف و پایان کار به درخواست مالک منوط به اتمام عملیات ناسازی و محوطه همراه با ارائه گزارش نهایی مهندس ناظر به واحد صدور پروانه خواهد بود.
- ۵۹- مالک مکلف است برای کندن آسفالت پیاده روها یا سواره رو و به منظور کابل کشی و لوله کشی و یا نظایر آن قبلاً از واحد دفتر فنی مجوز دریافت نماید و در صورت برخورد به کابل های تلفن یا لوله های آب و فاضلاب مراتب را بیدرنگ به سازمانهای مربوط اطلاع دهد. بدیهی است جبران هرگونه خساراتی که بر اثر عملیات ساختمانی به تاسیسات مذکور وارد شود بعهده مالک خواهد بود.
- ۶۰- کلیه سطوح نمایان ساختمان اعم از نماهای جانبی که از داخل معابر قابل مشاهده است ، نمای شهر محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب و به طرز مناسب ، زیبا و هماهنگ ناسازی شود. در صورتی که مشخصات نما و دیوارهای دور در نقشه مصوب وجود نداشته باشد باید تهیه و به تایید دفتر صدور پروانه برسد.
- ۶۱- چنانچه مالک در مدت تعیین شده در پروانه برای اتمام عملیات ساختمانی اقدام به تکمیل ساختمان خود ننماید ، در پایان مهلت مقرر ملزم به تحویل پروانه و یا اخذ پروانه جدید می باشد در غیر اینصورت پروانه قبلی فاقد اعتبار قانونی می باشد و مشمول عوارض جدید می گردد.
- ۶۲- کلیه مصالح مصرفی مورد استفاده باید دارای مطابق استاندارد جاری کشور بوده و تابع آئین نامه استاندارد مصالح ساختمانی باشد.
- ۶۳- نوع مصالح مصرف شده با ساختمان کناری و ساختمانهای داخلی از لحاظ ظاهری هماهنگی کامل داشته باشد.
- ۶۴- دیوار های پیرامونی بایستی بر اساس مشخصات دتایل های ارائه شده از سوی واحد صدور پروانه اجرا گردد. در محل هایی که احتمال نفوذ آب های سطحی به دیوار های پیرامونی باشد، تعبیه زهکش مناسب الزامیست.
- اجرای دیواره های حفاظ سوله ها الزاماً از آجرنما با ضخامت ۳۵ سانتی متر البته با رعایت ضوابط فنی انجام شود. دیوارهای حفاظ دور سوله ها در هر سطح نما ۳۰٪ کارهای نمای سنگی یا سیمانی به صورت طرح واره یا نقش و ۷۰٪ دیگر از آجرنمای سفالی یا قزاقی استفاده شود.

اینجانبان متعهد به رعایت موارد فوق بوده و چنانچه بر خلاف تعهدات عمل نمائیم منطقه ویژه مجاز خواهد بود درمورد متقاضی مطابق با ماده ۱۱ قرارداد واگذاری و در مورد ناظر مطابق با ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی رفتار نماید.

..... مهندس ناظر

امضاء

..... مالک

امضاء

## خلاصه گزارشات مطالعات مکانیک خاک

این گزارش بر اساس نتایج مطالعات مکانیک خاک انجام شده توسط آزمایشگاه مکانیک خاک وزارت راه و ترابری (استان قم) تنظیم گردیده است و با توجه به فواصل گمانه ها صرفاً از جنبه اجمالی با خاک منطقه قابل استفاده می باشد. جهت آشنایی بیشتر با وضعیت خاک بستر، بازدید محلی و انجام مطالعات ضروری است.

### خصوصیات فیزیکی و مکانیکی خاک

پارامترهای مقاومت برشی خاک (c, Ø) و تغییر شکل پذیری خاک در محدوده گمانه ها

c kg/cm <sup>۲</sup>	درجه Ø	y <sub>n</sub> g/cm <sup>۳</sup>	E <sub>s</sub> kg/cm <sup>۲</sup>	μ	محدوده گمانه
۰/۰۴	۳۷	۱/۹	۵۰۰-۸۰۰	۰/۳	BH <sub>۴</sub> -BH <sub>۵</sub> (عمق یک متری)
۰/۰۵	۴۰	۱/۹۵	۱۰۰۰-۱۵۰۰	۰/۲۵	BH <sub>۷</sub> -BH <sub>۸</sub> BH <sub>۱۵</sub> -BH <sub>۱۲</sub> (عمق ۱-۲ متری)
۰/۱۱	۳۰	۱/۹۵	۱۰۰-۲۰۰	۰/۲۵	BH <sub>۹</sub> -BH <sub>۱۱</sub> (عمق یک متری)

ضریب نفوذ پذیری در محل گمانه ها BH<sub>۷</sub> و BH<sub>۱۰</sub> و BH<sub>۱۲</sub> آزمایش نفوذ پذیری در محل به ترتیب در تراز یک متری و سه متری انجام یافته است.  $K=1 \times 10^{-3} - 2 \times 10^{-3}$  cm/s

(وزن مخصوص طبیعی خاک = y<sub>n</sub>      زاویه اصطکاک داخلی = Ø      مدول الاستیسیته خاک = E<sub>s</sub>)  
ضریب پواسون = μ      ضریب چسبندگی خاک = c

در محل گمانه ها BH<sub>۱</sub> و BH<sub>۳</sub> و BH<sub>۶</sub> که به سنگ بستر برخورد شده است آزمایش مقاومت برشی سنگ انجام نشده است.

### ضریب زلزله بر اساس آیین نامه ۲۸۰۰ ایران

بر اساس آیین نامه ۲۸۰۰ ایران بایستی حداقل شتاب حداقل ب مبنای طرح A=۰/۳۵g انتخاب گردد. ضمناً این منطقه با زمین طبقه II بند ۲-۴-۴ جدول شماره ۲ آیین نامه طرح ساختمان در برابر زلزله بیشترین تطابق را دارد.

ضرایب فشاری جانبی خاک با توجه به تئوری رانکین:

$$K_a = \text{ضریب فشار فعال} = ۰/۲۷$$

$$K_p = \text{ضریب فشار مقاوم} = ۳/۷$$

$$K_o = \text{ضریب فشار سکون} = ۰/۴۳$$

## تعیین نوع سیمان

با توجه به نتایج آزمایشهای شیمیایی انجام گرفته بر نمونه های خاک محل و بر طبق جدول (۶-۳-۳-۳-ب) رده بندی سولفاتهای در خاک و تدابیر احتیاطی توصیه شده آیین نامه بتن ایران در محدوده گمانه های BH<sub>۱</sub> تا BH<sub>۶</sub> شرایط ملایم نتیجه گرفته شده و چون کل سازه بالاتر از سفره آب زیرزمینی قرار می گیرد تدبیر احتیاطی ویژه ای لازم نیست و می توان از سیمان نوع یک استفاده کرد و در محدوده گمانه های BH<sub>۷</sub> الی BH<sub>۱۲</sub> می توان از سیمان تیپ I استفاده نموده به شرط اینکه عیار سیمان حداقل  $400 \text{ kg/cm}^3$  و نسبت حداقل آب به سیمان  $w/c = 0.45$  باشد.

## مقاومت مجاز خاک

تقریباً در تمام سطح منطقه تا عمق حدود ۰/۵ متری خاک نباتی می باشد که مقاومت کافی و مطمئنی برای قرار گرفتن پی ابنیه ندارد. بعد از این عمق در برخی قسمتها از جمله در محدوده گمانه های BH<sub>۱۱</sub> - BH<sub>۱۰</sub> - BH<sub>۹</sub> - BH<sub>۸</sub> - BH<sub>۷</sub> - BH<sub>۶</sub> ، تراز روی سنگ بستر سطح زمین نزدیک و در عمق بین ۰/۵ تا ۱/۵ متر قرار دارد و در این مناطق توصیه می شود که پی ابنیه در داخل سنگ بستر یا حداقل روی آن قرار گیرد که در این حالت مقاومت خوبی در حدود ۲ تا ۳ کیلوگرم بر سانتی متر مربع دارد. توصیه می شود که مقاومت ایمن در گسیختگی برشی به حداکثر  $4 \text{ kg/cm}^3$  محدود گردد. در محدوده سایر گمانه ها سطح بالایی سنگ بستر در اعماق بیشتری قرار دارد، اما همچنان تا عمق ۰/۵ متری خاک نباتی بوده و غیر قابل بارگذاری می باشد ولی پایین تر از این عمق به دلیل تراکم نسبتاً خوب خاک و همینطور آزمایش S.P.T انجام شده ، ظرفیت باربری خاک تقریباً خوب بوده و می توان در حد  $2 \text{ kg/cm}^2$  رادر نظر گرفت.

## اثرات خوردگی خاک

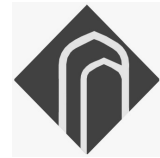
در محدوده گمانه های BH<sub>۱۲</sub> - BH<sub>۹</sub> - BH<sub>۸</sub> - BH<sub>۷</sub> سولفات موجود در خاک قدری بالا بوده و امکان خوردگی وجود دارد و میزان کلرور موجود در خاک در تمام سطح منطقه در حد ۰/۰۱ درصد می باشد که مقدار قابل توجهی نیست.

با توجه به وجود سولفات و کلرور توصیه می شود در کل منطقه از پوشش محافظتی دور لوله ها استفاده شود. در صورت استفاده از لوله های سیمانی (آزبست) توصیه می شود که از لوله های سیمانی ضد سولفات (سیمان مصرفی در ساخت لوله باید از سیمان تیپ II باشد) استفاده شود. در صورت استفاده از لوله های فولادی (مثل لوله های گالوانیزه آب مصرفی) باید از پوشش حفاظتی مناسب مثل قیرگونی و یا نوارهای پلاستیکی حفاظتی استفاده شود.

## عمق یخبندان

احتمال وقوع سرمای تا  $10^{\circ}\text{C}$  - در منطقه وجود دارد. لذا توصیه می شود عمق حداقل دفن برای لوله های و پی ها برابر  $0.5 \text{ m}$  در نظر گرفته شود.

# گزارش بازدید



موسسه توسعه و عمران  
منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان

شماره :

تاریخ :

ردیف	مرحله	علامت	مشخصات ملک	
۱	خاکبرداری و پی کنی		شماره قرارداد	نام مالک
۲	پی سازی و کف ستون		شماره پروانه	تاریخ پروانه
۳	اسکلت		فاز	مساحت زمین
۴	سقف		شماره قطعه	کاربری
۵	دیوار چینی و عایقکاری کل مجموعه		کد قطعه	سطح زیر بنا
۶	نماسازی، محوطه سازی و تأسیسات		تاریخ بازدید	

ساختمان اداری ، نگهبانی و کارگری			ساختمان صنعتی			
اختلاف (مترمربع)	مساحت اجرا شده ( مترمربع )	مساحت طبق نقشه ( مترمربع )	اختلاف (مترمربع)	مساحت اجرا شده ( مترمربع )	مساحت طبق نقشه ( مترمربع )	طبقه
						پارکینگ
						زیر زمین
						همکف
						نیم طبقه
						اول
						دوم
						سوم
						چهارم
						پنجم
						سرپله
						جمع

اظهار نظر مهندس ناظر:

امضاء و مهر مهندس ناظر