|  |
| --- |
| **تهیه زمین صنعتی** |

**تخصیص زمین در شهرکهای صنعتی:**

1- مراجعه به شرکت شهرکهای صنعتی استان و دریافت اطلاعات مربوط به شهرکهای صنعتی استان از واحد برنامه ریزی و امور تولیدی

2- ارائه جواز تاسیس صادره از وزارت صنایع و معادن و یا یکی از سازمانهای ذیربط و همچنین ارائه کپی شناسنامه و کپی کارت پایان خدمت برای اشخاص حقیقی و برای اشخاص حقوقی، کپی اساسنامه شرکت، آگهی تاسیس شرکت، آگهی ثبت شرکت و کپی شناسنامه اعضای هئیت مدیره شرکت

3- تکمیل فرم درخواست زمین توسط متقاضی

4- بررسی استقرار و مسائل زیست محیطی (توسط شرکت شهرکهای صنعتی استان)

5- انتخاب شهرک صنعتی و انتخاب قطعه

6- انعقاد قرارداد حق انتفاع از تاسیسات شهرک صنعتی

7- تحویل زمین به مجری طرح یا نماینده ایشان

8- ارائه نقشه های ساختمانی توسط مجری طرح به شرکت شهرکهای صنعتی استان

9- دریافت پروانه ساختمان از شرکت شهرکهای صنعتی استان

10- شروع عملیات اجرائی ساخت و ساز واحد صنعتی

11- دریافت پایان کار (بصورت رایگان) از شرکت شهرکهای صنعتی استان

**اجرای طرح در خارج از شهرکهای صنعتی:**

1- انتخاب زمین با رعایت مقررات صنعتی از جمله ممنوعیت 120 کیلومتری تهران و 50 کیلومتری اصفهان و ... ، مقررات زیست محیطی و ...

2- معرفی محل زمین به دستگاههای اجرائی ذیربط از جمله محیط زیست و در صورت ضرورت اداره کل نظارت بر مواد غذائی، داروئی و بهداشتی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و سازمان دامپزشکی کشور

3- تایید نقشه ساختمانی توسط واحد مرتبط در وزارت کار و امور اجتماعی

4- اخذ پروانه ساخمانی از شهرداری و یا فرمانداری منطقه محل اجرای طرح

5- پیگیری مراحل تامین آب، برق، تلفن، گاز، تصفیه خانه فاضلاب و ....

<http://isipo.ir/?part=menu&inc=menu&id=86>

|  |
| --- |
| **ضوابط ساخت و ساز** |

ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرک صنعتی:

 1- طرف قرارداد موظف است ساختمانها و تاسیسات مربوط به کارگاه ،کارخانه، انبار و یا اداری خود را حداقل به فاصله 5 متر از اطراف محدوده زمین احداث نماید . در مورد زمین های به مساحت یک هزار متر مربع و کمتر از آن 3 متر منظور شود مشروط به اینکه حداکثر / حریم مرقوم می تواند حداقل 5 ارتفاع ساختمانهای داخل عرصه از 6 متر تجاوز نکند و در غیر این صورت حریم 5 متر باید رعایت شود. تبصره 1- تنها ساختمان نگهبانی و سرایداری در یک طبقه (همکف ) می توا ند در حریم دیوار مجاور به خیابان دسترسی احداث گردد.

 2- در صورتی که شهرک نزدیک فرودگاه بود ه و ارتفاع ساختمان و تاسیسات و یا دودکش آن بیش از 20 متر باشد طرف قرارداد موظف است با مراجعه با اداره فرودگاه محل ،موافقت فرودگاه را با ارتفاع مستحدثات اخذ و به شرکت ارائه نماید و در صورتی که طبق تشخیص فرودگاه نیاز به نصب علایم و چراغ های مخصوص هوانوردی باشد نسب ت به نصب علایم و چراغ طبق نظر مقامات فرودگاه اقدام نماید.

 3- احداث هر گونه ساختمان مستلزم دریافت مجوز احداث بنا از شرکت شهرکهای صنعتی استان می باشد.

 4- دیوارهای بین قطعات می بایست حداکثر به ارتفاع 2 متر و اضلاع مجاز معابر باید به صورت مشبک به ارتفاع حدود 2 متر (احداث سکو با مصالح بنایی حداکثر به ارتفاع 80 سانتیمترو بقیه آن تا ارتفاع مورد نظر به صورت مشبک ) اجرا شود.

 5- طرف قرارداد ملزم است امور رفاهی و بهداشتی و حفاظتی کارگران را مطابق قوانین و مقررات جاری کشور چه در زمان اجرای عملیات ساختمانی و چه پس از پایان کار و در حین بهره برداری مراعات و اجرا نماید.

 6- به منظور حریم چاههای آب مورد نیاز شهرک ،حفر چاه آب توسط طرف قرارداد در داخل شهرک صنعتی منوط به تصویب هیات مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان می باشد.

 7- آبهای جاری ناشی از بارندگی می بایست توسط لوله و کانال و کانیو به کانال ها و کانیوهای شبکه تخلیه آبهای سطحی شهرک منتقل گردد . هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب مجاز نبوده ،همچنین تخلیه پساب بهداشتی و صنعتی به شبکه آبهای سطحی ممنوع می باشد.

 8- چنانچه قطعه زمین در نبش قرار گرفته باشد گوشه هایی از زمین که در تقاطع قرار می گیرد می بایستی مطابق نقشه تفکیکی و یا ضوابط مربوطه پخ یا منحنی ساخته شود و نصب درب ورودی واحد صنعتی در پخی مجاز نمی باشد.

 9- برای حفاری پیاده رو یا خیابان به منظور کابل کشی و یا لوله گذاری و یا نظایر آن طرف قرارداد باید قبلا اجازه نامه کتبی از دفتر شهرک صنعتی دریافت و در صورت برخورد با کابل برق ،لوله آب ،گاز و یا فاضلاب می بایست فورا مراتب را به شهرک صنعتی گزارش نماید. بدیهی است جبران کلیه خسارات وارده به تاسیسات و مستحدثات شهرک از جمله زیر سازی ،روسازی ،خیابانهاو پیاده رو ها ،فضای سبز ،شبکه آب ،فاضلاب ،برق ، گاز ،تلفن ،کانالها و غیره به عهده طرف قرارداد خواهد بود.

 10- واحدهایی که به دلیل ماهیت تولید خود دارای صداها و ارتعاشات بیشتر از حد مجاز قابل قبول سازمان حفاظت محیط زیست می باش ند موظف هستند در طرح های ساختمانی خود پیش بینی لازم را جهت عایق بندی و جلوگیری از انتشار صوت و ارتعاش به عمل آورند.

 11- طرف قرارداد ملزم است از نگهداری زباله در محوطه کارگاه خودداری نماید همچنین سوزاندن زباله ها در محوطه کارگاه به هیچ وجه مجاز نبوده و در صورت مشاهده برابر مقررات رفتار خواهد شد.

 12- واحدهایی که میزان آلودگی فاضلاب آنها بیش از حد مجاز قابل قبول تصفیه خانه فاضلاب شهرک صنعتی می باشد می بایستی قبل از تخلیه فاضلاب خود به شبکه تصفیه اولیه نموده و بعد از پایین آورد ن میزان آلودگی آن به حد استاندارد تصفیه خانه ،آن را به شبکه تخلیه نمایند . بدیهی است احداث حوضچه رسوب گیر و نصب آشغال گیر در محل اتصال به شبکه فاضلاب این گونه واحدها ضروری است . همچنین طرف قرارداد موظف است قبل از احداث و بهره برداری تصفیه خانه فاضلاب شهرک صنعتی،پسابخود را مطابق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست راساً دفع نماید . استاندارد میزان آلودگی مجاز فاضلاب کارگاه صنعتی هنگام به شبکه ،در پیوست شماره 6 درج شده است. بدیهی است واحدهایی مجاز به تخلیه فاضلاب به شبکه م ی باشند که نتایج آزمایش شیمیایی فاضلاب خود را به تایید سازمان حفاظت زیست رسانده باشند.

 13- طرف قرارداد موظف است ضوابط و مقررات قانونی مربوط به ساخت و ساز واحدهای صنعتی را رعایت نماید.

 14- طرف قرارداد در زمان احداث کارگاه ها و انبار ها بایستی پیش بینی لازم را از نظ ر اتصال زمین (ارتینگ)بر اساس استاندارد ها به منظور جلوگیری از اتصال کوتاه رعد و برق و عواقب آن به عمل آورد.

 15- واحدهایی که دارایی آلودگی از نظر صدا ،بو ،گردو غبار و گاز ،بخارات سمی بیش از حد استاندارد قابل قبول سازمان محیط زیست می باشند ملزمند پیش بینی های لا زم را برای فیلتراسیون و تصفیه آلودگی ایجاد شده توسط کارگاههای خود طبق ضوابط سازمان مزبور به عمل آورند.

 16- چنانچه کارگاههای صنعتی نیاز به مصرف گازهایی مانند اکسیژن و استیلن و غیره دارند می بایستی کپسولها و مخازن مربوطه را در خارج از کارگاهها به فاصله حداقل 2 متر از کارگاهها و انبارها با ایجاد سایبان (از مواد نسوز و عایق) قرار دهند.

 17- هر واحد صنعتی ملزم است زباله و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی و مواد زائد جامد صنعتی و خطرناک ناشی از فرآیند تبخیر و تولید بر اساس ضوابط شهرک صنعتی به محلهای مجاز حمل و تخلیه نمایند.

 18- مصالح ساختمانی در حین و بعد از اتمام ساختمان وهمچنین نخاله های پس مانده ساختمانی ، نباید معابر عمومی را اشغال نماید.

 19- مواد خام و کالای تولیدی واحد صنعتی باید در محل همان واحد انبار گردیده و اشغال معابر عمومی مطلقا ممنوع می باشد ضمنا واحد صنعتی موظف است محل بارگیری و باراندازی مواد و فضولات خود را بنا به احتیاج در محوطه داخلی پیش بینی نماید و استفاده از خیابانهاو سطح پیاده رو ها بدین منظور ممنوع است.

 20- جهت انجام عملیات ساختمانی ،طرف قرارداد مکلف به معرفی مهندس ناظر دارای پروانه اشتغال به کار،طبق مقررات سا زمان نظام مهندسی استان و تکمیل فرم نظارت می باشد.

 تبصره 1- حضور طرف قرارداد و مهندس ناظر هنگام اخذ مجوز احداث ساختمان الزامی بوده که با امضاء پشت نسخه دوم مجوز که در پرونده شرکت ضبط خواهد گردید عملی خواهد شد

تبصره 2- شروع عملیات ساختمانی از جانب طرف قراردا د منوط به صدور مجوز احداث ساختمان از طرف شرکت می باشد.

 تبصره 3- در صورت نیاز به هر گونه تغییرات در ساختمانها و نقشه های اجرایی طرف قرارداد مکلف است نقشه های جدید را همراه با گزارش توجیهی مهندس ناظر جهت بررسی و تایید به شرکت ارائه نماید.

**مزایای استقرار صنایع در شهرکها و نواحی صنعتی :**

* تهیه زمین مناسب برای اجرای طرح های صنعتی با توجه به مکانیابی و طراحی انجام شده مطابق با اصول فنی و مهندسی و آخرین روش‌های شهرک سازی
* عدم نیاز به کسب مجوز جداگانه از ادارات و سازمانهای متعدد از قبیل محیط زیست، منابع طبیعی، کشاورزی، آب، برق و امور اراضی، میراث فرهنگی، خاک‌شناسی، ثبت‌، راه و ترابری، کار و امور اجتماعی و ...
* مستثنی بودن از قانون شهرداریها
* ایجاد شرایط لازم به منظور هم افزایی صنایع مستقر در شهرک‌ها و نواحی صنعتی
* فراهم شدن بستر مناسب برای ایجاد شبکه‌ها و خوشه‌های مرتبط به یک صنعت در محدوده شهرکها و نواحی صنعتی
* دسترسی آسان و سریع به امکاناتی از قبیل راه، آب، برق، گاز، فاضلاب صنعتی، مخابرات، اینترنت و ...
* استفاده از خدمات نرم‌افزاری ( مشاوره ای فنی ، مهندسی، مدیریتی و ...) مراکز خدمات فناوری و کسب و کار
* ارائه خدمات رایگان در زمینه صدور مجوزهای ساخت و ساز و پایان کار واحدهای صنعتی
* کاهش هزینه های سرمایه گذاری به دلیل استفاده از خدمات مشترک ساماندهی شده
* امکان اجاره و خرید کارگاههای کوچک آماده و پیش ساخته بمنظور تسریع در بهره برداری و اشتغال‌زایی
* واگذاری اداره شرکت ها و نواحی صنعتی به هیات امنای منتخب صاحبان صنایع
* پرداخت نقد و اقساط هزینه های حق بهره برداری از تاسیسات

**معافیت‌ها و بخشودگی های ویژه شهرکها و نواحی صنعتی :**

دستور العمل اعطای مشوقات جدید به سرمایه گذاران در شهرکها و نواحی صنعتی

به منظور تشویق و جذب متقاضیان سرمایه گذاری در شهرکهای و نواحی صنعتی، در صورت ارائه برنامه زمانبندی اجرای واحد تولیدی مورد تقاضا مشروط به تحقق شرایط مندرج در این دستور العمل تسهیلات جدید بشرح مواد زیر اعطا می‌گردد :

ماده 1- متقاضیان در صورت ارائه برنامه زمانبندی، ساخت و سازواحد صنعتی حداکثردر 12 ماه مشمول 5% بخشودگی با داشتن شرایط ذیل خواهند شد .

1- شرایط

1-1- ارائه جدول زمانبندی اجرای طرح در زمان عقد قرارداد

2-1- نداشتن تخلف از ضوابط ساخت و ساز و ارائه پایان کار

3-1- پرداخت به موقع اقساط در سر رسید های تعیین شده در قرارداد

4-1- رعایت حداقل زیر بنای احداثی در عرصه تخصیصی در استانهای مازندران، گلستان، گیلان، کردستان ، لرستان ، ایلام ، کهگیلویه و بویراحمد و آذربایجان غربی 45 درصد و سایر استانها 35 درصد.

ماده 2- متقاضیان در صورت دریافت و ارائه پروانه بهره برداری حداکثر 12 ماه از زمان انعقاد قرارداد از ارگانهای ذیربط مطابق ظرفیت محصولات تولیدی مندرج در جواز تأسیس ارائه شده و ارائه بیمه کارکنان از سازمان تأمین اجتماعی برای هر اشتغال ایجاد شده نیم درصد بخشودگی در قیمت حق بهره برداری از زمین و تأسیسات تا سقف 50 نفر خواهند شد. ( حداکثر بخشودگی 25%)

در صورت تحقق شرایط فوق الذکر، تعداد اشتغال از 10 تا 20 نفر تقسیط بخش غیر نقدی از 30 ماه به ماه 35 ، اشتغال تا سقف 30 نفر تقسیط بخش غیر نقدی از 30 ماه به 40ماه، اشتغال تا سقف 40 نفر تقسیط بخش غیر نقدی از 30 ماه به 45 ماه و اشتغال تا سقف 50 نفر تقسیط بخش غیر نقدی از 30 ماه به 50 ماه افزایش می‌یابد.

ماده 3- متقاضیان در صورتی که در طول 2 سال به طور متوالی با حداقل 85% ظرفیت تولید فعالیت نماید با تحقق شرایط ذیل شامل 15% تخفیف در قیمت حق بهره برداری از زمین و تأسیسات نسبت به مبلغ اولیه قرارداد با تصویب هیأت مدیره می گردد .

\* ارائه بیمه کارکنان از سازمان تأمین اجتماعی طی دو سال

\* ارائه اظهار نامه مالیاتی طی دو سال ( به تفکیک سالانه)

\* گزارش، ماهیانه تولید به شرکت استانی در پایان هر ماه

\* تهیه گزارش کارشناسی شرکت مبنی بر تأیید ظرفیت تولیدی موضوع این بند

*تبصره1-*در صورت عملیاتی نشدن فعالیتهای اجرای ساخت کارخانه در مدت 12 ماه حداکثر تا 18

ماه قابل قبول است اما از بابت 6 ماه تأخیر در بخش ساخت و بهره برداری 3/1 از محل تخفیف کسر خواهد شد.

*تبصره 2-* در صورت عدول از سقف 18 ماه در بخش ساخت و بهره برداری تخفیف کن لم یکن تلقی می گردد.

*تبصره 3-* دوران تقسیط کلیه قراردادهای منعقده ( در زمان انعقاد ) با مشمولین این دستور العمل

طبق ماده 22 وجدول پیوستشماره 4 مندرج در دستور العمل حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات در شهرکها و نواحی صنعتی سال 87 خواهد بود .

*تبصره 4-* چنانچه طبق جدول شماره 4 دستور العمل اقساط متقاضی 36 ماهه باشد، زمان تقسیط به حداکثر تقسیط جدول فوق تغییر می کند.

*تبصره 5-* اقساط ایثارگران و نخبگان در قرارداد، در صورت داشتن شرایط به حداکثر تقسیط در جدول فوق تغییر می‌کند.

*تبصره 6-* متقاضیان در صورتیکه صرفاً حائز یکی از شرایط باشند از امتیازات همان شرایط
بهره‌مند خواهند شد.

*ماده 4 –* بخشودگی‌های متعلقه واحدهای صنعتی پس از محاسبه و تائید هیأت مدیره در قالب اولین سفته‌های سررسید نشده به متقاضی عودت داده می شود و سر رسید مابقی سفته های مشمول تشویق به ماههای آخر طبق روال قرارداد انتقال می‌یابد.

*ماده 5 –* با تصویب این دستورالعمل ماده 1 و تبصره های ذیل آن از پیوست شماره 2 دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسسات در شهرکها و نواحی صنعتی سال 87 حذف و مفاد دستورالعمل حاضر جایگزین آن می گردد.

*ماده 6 –* این دستور العمل در 6 ماده و 6 تبصره و یک جدول پیوست در تاریخ 26/03/87 به تصویب هیأت مدیره رسید.