

پیوست شماره ۲

ضوابط عمومی و اختصاصی ساخت و ساز در پارک فناوری اطلاعات و ارتباطات

دیدگاه موجود در طراحی معماری بناهای پارک فناوری اطلاعات و ارتباطات

- رعایت استاندارد های کیفی در طراحی بنا؛
- انعکاس فناوری های نوین و به روز بودن طرح ها و مبانی طراحی؛
- ارائه فکر نو، عمق و برخورد قابل پذیرش در زبان و بیان معماری؛
- استفاده از مصالح با استانداردهای کیفی مطلوب؛
- رعایت استانداردها و آیین نامه های فنی ساختمان و تاسیسات؛
- تامین نظر کمیته ی فنی (عمران و معماری) و هدایت طرح ها به لحاظ کیفیت؛
- بررسی و تایید حجم، جنس نما، محوطه سازی و فضای سبز توسط کمیته فنی؛

تعاریف

تراکم: عبارت است از نسبت سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت. منظور از کل بنا، بنای مجاز طبقات از طبقه همکف به بالا است.

سطح مجاز احداث بنا: عبارت است از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات و یا هرگونه پیش آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار می گیرد.

- تبصره: پیش آمدگی های مربوط به بام یا آب باران در زمره سطح مجاز بنا محسوب نمی گردد.

سطح اشغال: نسبت سطح مجاز احداث بنا در طبقه همکف به مساحت زمین مربوط می باشد.

بر زمین: عبارت است از حد نهایی قطعه زمین در کنار معبر (به ویژه معابر دسترسی سواره) که بر قطعه زمین را تعیین می کند.

کف: عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در کنار معبر دسترسی، که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می شود.

ارتفاع بنا: ارتفاع بنا به مفهوم فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا تراز کف تعیین شده قطعه می باشد.

تبصره: ارتفاع خرپشته پله، ارتفاع جان پناه، باران گیر، اطاقک آسانسور، برج خنک کننده و دودکش، منبع ذخیره آب و آنتن جزء ارتفاع ساختمان محسوب نمی گردد.

بالکن: بخشی از یک ساختمان (معمولا در طبقات بالای همکف) است که حداقل از یک طرف بدون دیوار یا جداکننده دیگر بوده و با فضای بیرون ارتباط مستقیم دارد. چنانچه بالکن احداث گردد، جزء زیربنای ساختمان محاسبه می گردد.

تعمیرات اساسی ساختمان: عبارت است از هرگونه تعمیر سازه اصلی یا سقف ساختمان که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد. این تعمیرات مستلزم اخذ تایید از امور خدمات شهری پارک است.

تغییرات اساسی ساختمان: عبارت است از هرگونه تغییر وضع داخلی و خارجی ساختمان که بدلیل تشدید و یا کاهش عملکرد موجود یا تغییر عملکرد انجام گیرد. این تغییرات صرفا با اطلاع دفتر خدمات شهری پارک و ارائه نقشه های ازبیلت به دفتر امور عمرانی و اخذ تاییدیه قابل اجراست.

شماره: -
تاریخ: -
پوست: ندارد

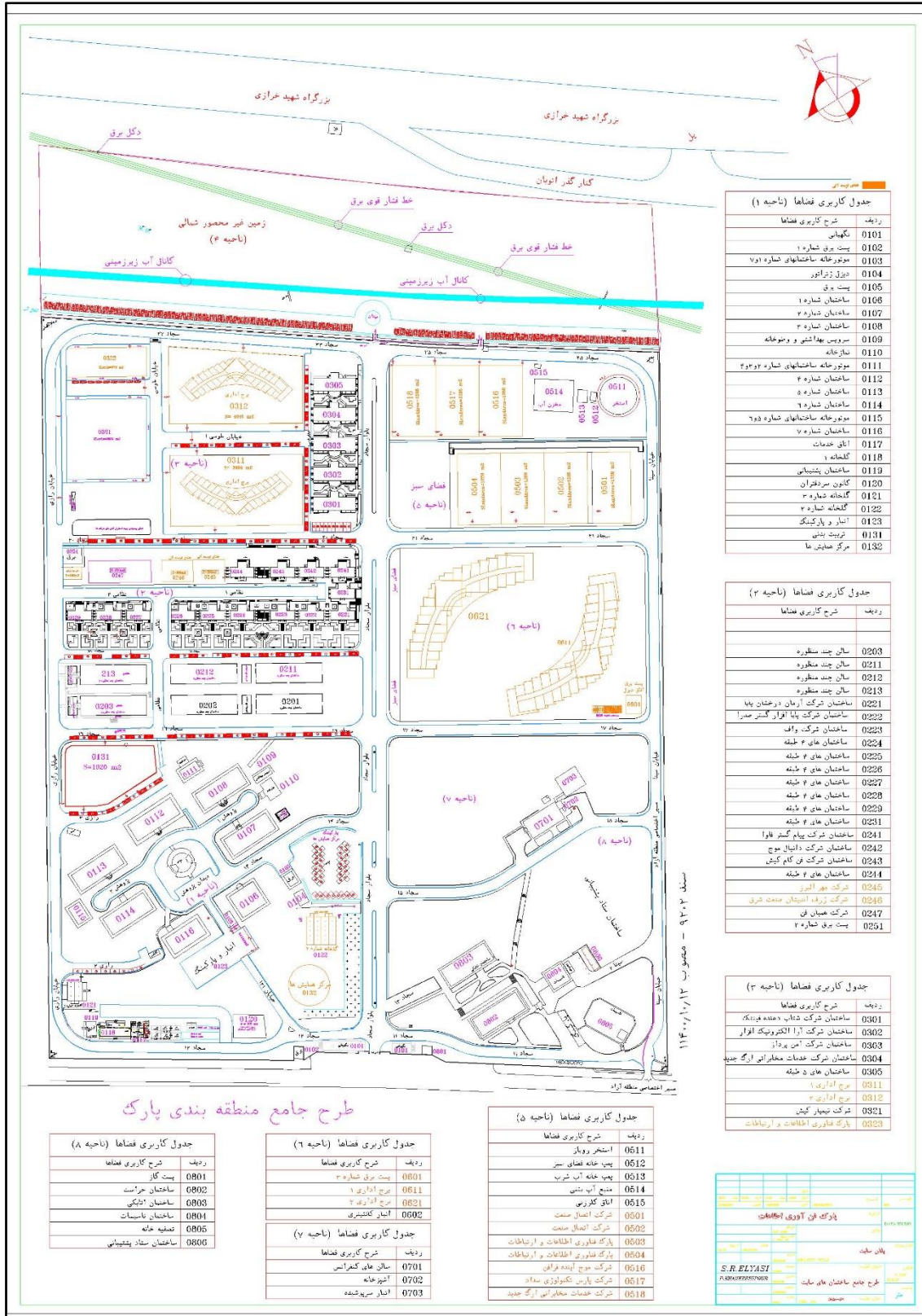


جمهوری اسلامی ایران

وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات

پارک فناوری
اطلاعات و ارتباطات

دفتر فنی و
خدمات شهری



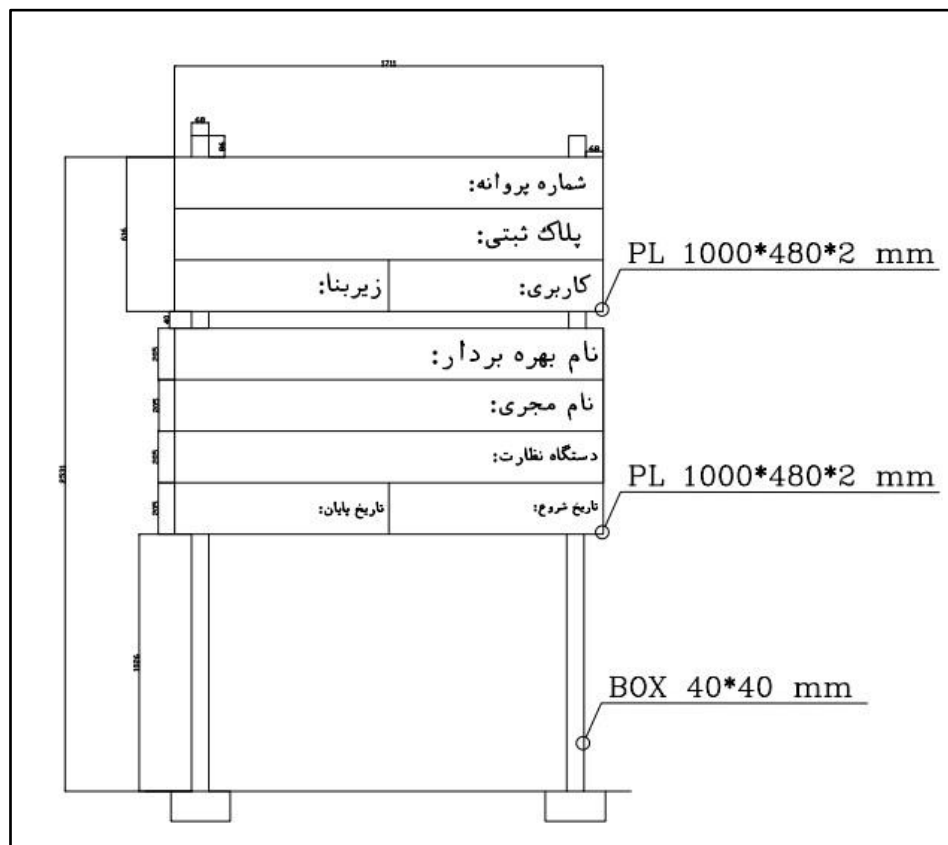


۱. مسئولیت اخذ پروانه ساختمان و حق انشعاب آب، برق، گاز و تلفن جهت زمین و واحد تحقیقات و فناوری و پرداخت کلیه هزینه‌های مربوطه بر عهده و هزینه منتفع است و مالک نسبت به صدور معرفی‌نامه‌ها به ادارات ذیربط اقدام خواهد نمود.
۲. رعایت کلیه مقررات ملی ساختمان، آیین نامه ۲۸۰۰ و ابلاغیه‌های سازمان برنامه و بودجه کشور لازم الاجرا است.
- تبصره: در صورتی که بین دو یا چند مورد از مقررات نیز مغایرتی پیش آید مرجع رسیدگی به موضوع، کمیته فنی پارک خواهد بود.
۳. رعایت کلیه ضوابط و مقررات فنی مربوط به احداث بنا از سوی شهرداری گرمدره لازم الاجرا می باشد.
۴. **معرفی مهندس مجری و مهندس محاسب ساختمان از سوی منتفع،** عملیات ساخت و ساز و بازسازی می‌بایست تحت نظارت مهندس مجری^۱ واجد شرایط انجام شود. لذا بهره‌بردار می‌بایست قبل از آغاز عملیات عمرانی نسبت به معرفی مهندس مجری دارای صلاحیت از سازمان نظام مهندسی و کسب تاییدیه از دفتر فنی پارک اقدام نماید.
۵. **سطح اشغال عمومی پارک حداکثر ۶۰٪ و تراکم عمومی ساخت حداکثر ۱۲۰٪ می‌باشد.**
 - تبصره ۱: طبق سند مصوب به شماره ۴۱۹۱ ارزش هر متر مربع تراکم مازاد بر ۱۲۰٪ معادل بیست درصد ارزش هر متر مربع زمین مورد نظر خواهد بود.
 - تبصره ۲: طبق سند مصوب به شماره ۴۱۹۱ احداث طبقات منفی حداکثر تا دو طبقه با کاربری غیر اداری (شامل: پارکینگ، انباری، رفاهی، دیتاسترو...) در تراکم محاسبه نخواهد شد.
 - تبصره ۳: احداث زیرزمین با رعایت مسائل ایمنی (دیوار حائل، عایق کاری و...) در محدوده سطح اشغال با رعایت حریم از پیرامون زمین تا طبقه منفی ۲ الزامی است.
 - تبصره ۴: برای ایجاد نورگیری در زیرزمین، سقف تمام شده‌ی زیرزمین می‌تواند حداکثر ۱ متر بالای تراز خاک (کف تعیین شده) قرار گیرد.
 - تبصره ۵: مساحت نیم طبقه در محاسبه میزان مساحت زیربنا و تراکم مجاز محاسبه می‌شود.
 - تبصره ۶: خط شروع ساخت و ساز استقرار بنا در زمین باید بر محدوده‌ی مجاز ساخت و ساز در سمت خیابان اصلی منطبق باشد تا نهایتاً کلیه بناهای احداثی در هر خیابان در یک امتداد و در نظم مشخصی نسبت به خیابان استقرار یابند.

- تبصره ۷: در صورت نامنظمی در حجم، پلان و هندسه، ارجاع طرح و کنترل همبادی بر عهده کمیته فنی می‌باشد.
- ۶. **نمای سازی** چهار طرف ساختمان و کسب تاییدیه پارک و کمیته فنی برای طراحی نما و منظر بنا الزامی است.
 - تبص
 - تبصره ۱: طرح نمای ساختمان پس از ارائه و تصویب در کمیته‌ی عمرانی پارک قابل اجرا است.
 - تبصره ۲: با توجه به اینکه تمام نماهای ساختمان، نمای اصلی محسوب می‌شوند، بایستی در هماهنگی کامل با یکدیگر طراحی و اجرا گردند.
 - تبصره ۳: رعایت ارتفاع و پیش آمدگی های مجاز طبق مقررات ملی ساختمان الزامی است
 - تبصره ۴: در زمان طراحی، اجرا و بهره برداری از ساختمان، الحاق عناصر اضافی و نصب هرگونه تجهیزات در نمای ساختمان ممنوع بوده و برای الحاق عناصر اضافی بر روی بام، با ارائه طرح تایید شده با مجوز کمیته فنی قابل اجراست.
 - تبصره ۵: نصب تجهیزات حفاظتی (دوربین مدار بسته، حفاظ پنجره و) بر روی ساختمان‌ها تنها با اخذ مجوز کتبی از پارک امکان پذیر می‌باشد.
 - تبصره ۶: استقرار هرگونه تاسیسات ساختمان در پشت بام منوط به اخذ تاییدیه از پارک بوده و پوشش مناسب و ایمن، موارد الحاقی الزامی می‌باشد.
 - تبصره ۷: نصب هرگونه تابلو می بایست تابع ضوابط پارک باشد.
- ۷. **تامین پارکینگ** به ازای هر ۱۰۰ متر مربع فضای اداری یک عدد پارکینگ، بر عهده شرکت متقاضی می‌باشد.
 - تبصره ۱: پارک نمودن وسایل نقلیه در حاشیه خیابان ممنوع است.
 - تبصره ۲: استفاده از پارکینگ‌های عمومی طراحی شده در معابر نیاز به اخذ مجوز از پارک دارد.
 - تبصره ۳: ابعاد پارکینگ برای هر وسیله نقلیه بایستی به صورت استاندارد ۵*۲/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۸. **محوطه سازی** محدوده زمین واگذار شده، بر اساس ضوابط پارک بر عهده متقاضی می‌باشد و لازم است طرح محوطه سازی به تایید کمیته فنی برسد.
- ۹. ضروری است قطعات تفکیک شده از هر طرف ۱/۵ تا ۲ متر را به **فضای سبز** اختصاص دهد.
 - تبصره ۱: طرح فضای سبز، از قبیل آرایش و گونه‌های درختان در حریم پیرامونی قطعات، تابع ضوابط طرح جامع فضای سبز پارک می‌باشد.

۱۰. منتفع متعهد است که در احداث بنا، ضوابط و مقررات احداث بنا صادره از سوی ادارات و سازمان‌های ذیربط از جمله شهر گرمدره و ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌های اعلامی از سوی مالک و طرح جامع و توسعه‌ای پارک را دقیقاً و اکیداً رعایت نموده و به موقع اجرا نماید و منتفع مکلف است قبل از شروع به ساخت و ساز، نقشه‌های اجرایی فاز ۱ و ۲، مجری ساختمانی یا پیمانکار ساختمانی، برنامه زمان‌بندی اجرای پروژه ساختمانی و مشاور فاز ۳ پروژه را به تأیید کتبی مالک برساند. منتفع حق ایجاد تغییر در ساختمان و اضافه نمودن هر گونه المان تاسیساتی و ساختمانی را قبل و بعد از تکمیل ساختمان و اخذ پایان کار را بدون کسب مجوز کتبی از مالک نخواهد داشت و هر گونه تغییر در ساختمان می‌بایست با هماهنگی مالک و با مجوز کمیته فنی صورت پذیرد.

۱۱. نصب تابلوی مشخصات کارگاهی ساختمان در معبر اصلی مطابق جزئیات ذیل الزامی می‌باشد.



- معبر دسترسی به قطعات تفکیکی، می‌بایست دقیقاً مطابق نقشه جامع پارک لحاظ گردد.
- تبصره ۱: الزاماً ورودی تمام ساختمان‌های می‌بایست دارای معبر متناسب با استاندارد ویژه معلولین و جانبازان باشد.
- تبصره ۲: منتفع موظف است کلیه ضوابط زیست محیطی را بر اساس قوانین، مقررات و آیین‌نامه‌های جاری کشور در این خصوص چه در حین ساخت پروژه ساختمانی و چه در حین فعالیت و استقرار در محل ساختمان خود رعایت نموده و به اجرا گذارد. همچنین موظف است از ورود هر گونه فاضلاب شیمیایی و بیولوژیک (غیر انسانی) به شبکه فاضلاب عمومی پارک جلوگیری نماید.
- تبصره ۳: لازم است وجود هر گونه آلودگی زیست محیطی، در مطالعات اولیه طرح قید گردد.

- تبصره ۴: در صورت اجرای تصفیه خانه انجام آزمایش حد آلاینده‌گی هر ۳ ماه الزامی است.
- تبصره ۵: دفع ضایعات و جلوگیری از آلودگی هوا، صوتی، شیمیایی و سایر آلودگی‌های زیست محیطی بر عهده‌ی بهره‌بردار می‌باشد.
- تبصره ۶: مسئولیت زهکشی، دفع و انتقال آب‌های سطحی با ایجاد حفاری چاه جذبی به عهده‌ی منتفع‌شده و اتصال آب‌های سطحی به شبکه فاضلاب شهری و موارد مشابه مجاز نمی‌باشد.
- ۱۲. دریافت **پایان کار** از شهرداری و اخذ گواهی اتمام عملیات ساختمانی و مجوز بهره‌برداری از دفتر فنی و خدمات شهری، قبل از شروع بهره‌برداری. الزامی است -
- تذکر: صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی و مجوز بهره‌برداری از ساختمان توسط منتفع‌شده منوط به رعایت موارد ذیل می‌باشد:
- رعایت الزامات سیستم اعلان و اطفاء حریق^۲
- الزام نصب کنتور برق
- تکمیل نما
- تکمیل عملیات بنایی
- تکمیل محوطه‌سازی
- ارائه نقشه‌های ازبیلت
- صورتجلسه تعهد رفع خسارات وارده
- خروج نخاله‌های ساختمانی به صورت منظم به محل تخلیه ضایعات ساختمانی در خارج از محدوده شهری
- ۱۳. بهره‌بردار موظف است کلیه ضوابط ایمنی کارگاهی را رعایت نموده و بیمه مسئولیت مدنی، تمام خطر پیمانکاری و سایر بیمه‌های ضروری‌کارفرما و اشخاص ثالث را اخذ نماید.
- ۱۴. محل تحویل **انشعابات** تاسیسات در حدود بلوک‌ها به شرح زیر می‌باشد:
- تبصره ۱: انشعاب برق در محل مرز زمین واگذار شده به تشخیص پارک.
- تبصره ۲: انشعاب آب در محل ورودی آب ساختمان.
- تبصره ۳: انشعاب گاز در علمک نصب شده در مجاورت ساختمان در محل تعیین شده از سوی پارک.

² Fire Alarm and Extinguishing

- تبصره ۴: اتصال فیبر نوری جهت انتقال دیتا و تلفن در نزدیک ترین اتاق رک آماده شده توسط پارک در مجاورت ساختمان.

۱۵. **عمر مفید** هر ساختمان پنجاه سال از زمان تکمیل احداث، بازسازی و صدور مجوز پایان کار است. بهره‌بردار مکلف است قبل از پایان دوره‌ی فوق نسبت به بازسازی کامل شامل موارد زیر اقدام نماید:

- انجام مقاوم سازی از طریق مشاور و پیمانکار واجد شرایط
- تعویض کامل تاسیسات مکانیکی و الکتریکی ساختمان که حداقل سی سال از عمر آن‌ها گذشته باشد.
- تعمیر کامل بام و نمای ساختمان

عدم انجام بازسازی به شیوه‌ی فوق و کسب تاییدیه پارک موجب می‌شود بنا کلنگی شناخته شده و ارزش آن در کلیه مبادلات بعدی صفر در نظر گرفته شود. همچنین پارک مجاز خواهد بود به لحاظ رعایت ضوابط ایمنی از بهره‌برداری از ساختمان ممانعت بعمل آورد.

۱۶- به موجب موافقت حاصله میان منتفع و مالک مقرر گردید مالک هر وقت که لازم بداند به منظور عبور تاسیسات پارک از طریق حفاری و غیره و تعمیرات آنها از حریم پیرامونی ساختمان احداثی در زمین واگذار شده، به هر نحو استفاده نماید و واگذارشونده حق هرگونه ایراد و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می‌نماید.

جدول زمان بندی ساخت و ساز

ردیف	مساحت ساخت (متر مربع)	مدت زمان تهیه نقشه و دریافت مجوز ساخت (ماه)	مدت زمان ساخت (ماه)
۱	$0 < S < 500$	۶	۴۲
۲	$500 < S < 1000$	۶	۴۲
۳	$1000 < S < 1500$	۶	۴۲
۴	$1500 < S < 2000$	۶	۴۲
۵	$2000 < S < 2500$	۶	۴۲
۶	$S > 2500$	۸	۵۴