

برنامه زمانبندی ساخت و ساز

۱- انتخاب و معرفی طراح ساختمان از طرف مستاجر و کسب تایید پارک	۱ ماه پس از انعقاد قرارداد
۲- ارائه نقشه های معماری فاز ۱ توسط مستاجر به پارک	۲ ماه پس از انعقاد قرارداد
۳- تایید نقشه های ارائه شده از طرف مستاجر توسط پارک	۱ ماه پس از دریافت نقشه
۴- زمان نهایی جهت تهیه و تایید نقشه های فاز ۲ و شروع عملیات	۶ ماه پس از انعقاد قرارداد
۵- زمان نهایی تا دریافت مجوز ساخت از طرف پارک	۱ ماه پس از تایید نقشه ها
۶- زمان اتمام حداقل ۴۰ درصد ساخت و ساز توسط مستاجر	۱۸ ماه پس از انعقاد قرارداد
۷- زمان اتمام ساخت و ساز توسط مستاجر	۲۷ ماه پس از انعقاد قرارداد

ضوابط و مقررات ناظر بر دوره ساخت

۱- رعایت ضوابط و مقررات ویژه شهرسازی و معماری پارک علم و فناوری آذربایجان غربی

۲- مقررات ملی ساختمانی ایران

* رعایت کلیه مباحث مقررات ملی ساختمانی ایران در طراحی و اجرا و نظارت ساختمان ها الزامی می

باشد

۳- مشخصات فنی عمومی کارهای ساختمانی ، مکانیکی ، برقی و فضای سبز

۴- مستاجر باید ضوابط و مقررات مربوط به اجرای مشترکات بین پلاک ها (نظیر دیوار ها ، حصار کشی ، هند

هول فاظلاب ها و سایر موارد ابلاغی) را طبق دستورات پارک رعایت نماید

۵- رعایت کلیه استاندارد های زیست محیطی، کنترل آلاینده های شیمیایی و صوتی و اجرای تمهیدات لازم

در جهت بهینه سازی مصرف انرژی، عایق حرارتی و صوتی کلیه دیوار های خارجی و پشت بام و استفاده از

پنجره های دو جداره

۶- ارائه برنامه زمان بندی انجام ساخت و ساز، مورد تایید دفتر عمرانی پارک

۷- ارائه بیمه نامه های حوادث و مسئولیت مدنی به دفتر عمرانی پارک

۸- استفاده از مصالح استاندارد و با کیفیت در قسمت های مختلف علی الخصوص در قسمت نما

۹- با توجه به اینکه هر چهار وجه ساختمان نمای ساختمان محسوب می گردد مستاجر باید اقدام به نماسازی در هر چهار وجه نماید.

۱۰- انجام آزمایش ژئوتکنیک و ارسال نتیجه به اداره امور عمران پارک

۱۱- هر قطعه تفکیکی موظف است از هر طرف ۲ متر از زمین خود را به فضای سبز خالص اختصاص دهد و تنها مسیر ورودی سواره و پیاده می تواند فضای سبز را در محل اتصال به خیابان قطع نماید. در ۲ متر دورادور قطعات احداث هر گونه بنا یا پارکینگ ، راه و ابنیه تاسیساتی مجاز نیست.

ضوابط واگذاری انشعاب از تاسیسات زیربنایی:

تخصیص حق بهره برداری از انشعابات زیربنایی به شرح زیر است:

عنوان انشعاب	ظرفیت واگذاری
آب	نیم اینچ
فاضلاب	۱۲۵ میلی متر
برق	۳۵ کیلو وات
گاز	۴۰ مترمکعب در ساعت

توضیح: درخواست ظرفیت های بیشتر باید بر مبنای طرح توجیهی و به صورت کتبی، به دفتر امور موسسات و دفتر فنی پارک تحویل شود تا بر مبنای امکانات پارک تامین گردد. تامین زیر ساخت های بیشتر از ظرفیت های عمومی مستلزم پرداخت هزینه توسط واحد فناور می باشد.

پسماندها (فاضلاب) و دفع آلودگی های محیطی

۱. تصفیه آلودگیهای احتمالی فاضلاب خارج از موارد متعارف فاضلابهای شهری، به عهده مالک هر قطعه بوده و در صورت وجود آلودگی باید هر قطعه به تصفیه خانه یا سپتیک مستقل و قابل بازدید مجهز شود.

تبصره: لازم است وجود هرگونه آلودگی زیست محیطی در مطالعات اولیه طرح قید گردد.

۲. دفع ضایعات و جلوگیری از آلودگی هوا و ... به عهده مالک هر قطعه بوده و در این زمینه رعایت دستورالعملهای اجرایی پارک لازم الاجرا است.

۳. دفع آبهای سطحی محدوده قطعات، از طریق اتصال به شبکه دفع آبهای سطحی یا هدایت به فضای سبز مجاور ساختمان مجاز است. اتصال به شبکه فاضلاب برای این منظور مجاز نمی باشد.

اعلام و اطفای حریق

کلیه ساختمانهای پارک فناوری باید به سیستمهای اعلام و اطفای حریق مجهز باشند. در این زمینه اخذ تایید از پارک فناوری الزامی است.

احداث چاه جذبی

برای آب باران و آب سطحی مجاز بوده و عمق آن حداکثر ۵ متر به شرط نرسیدن به آبهای زیرزمینی می باشد. احداث چاه جذبی فاضلاب ممنوع است. در ادامه دستور العمل مربوط به حفر چاه اعلام میشود:

ضوابط حفر چاه در اراضی پارک فناوری:

(۱) احداث حداکثر ۳ چشمه سرویس بهداشتی مخصوص کارگری و حداکثر به عمق ۲ متر در محدوده حریم زمین واحدهای فناوری بلامانع است

(۲) حفر هر نوع چاه و بهره برداری از آن برای کلیه واحدهای فناوری عضو بخش اراضی پارک ممنوع بوده و هرگونه اقدام خارج از این ضوابط، تخلف محسوب میشود و پارک مجاز خواهد بود جهت حفظ سفره‌های آب زیرزمینی منطقه، ضمن توقف بهره برداری از آن چاه و مسدود نمودن آن، طبق ضوابط با شرکت متخلف تعامل نماید.

(۳) اخذ هرگونه مجوز از مراجع ذیصلاح برای حفر چاه در پارک، میبایست با اطلاع قبلی و دریافت تأییدیه کتبی دفتر فنی پارک صورت گیرد.

(۴) واحدهای فناوری عضو بخش اراضی پارک فقط مجاز به حفر چاه ارت earth و چاه جذب باران با اطلاع قبلی و اخذ موافقت کتبی دفتر فنی پارک می باشند. در این راستا لازم است حداقل یک ماه قبل از شروع کار، موضوع به صورت کتبی به دفتر فنی پارک اعلام و دلایل مربوط به لزوم حفر چاه همراه با نوع و عمق چاه، زمان شروع حفر چاه و زمان خاتمه و مشخصات فنی آن اعلام و تاییدیه لازم اخذ شود. دفتر فنی پارک، حداکثر ۱۰ روز کاری پس از دریافت نامه درخواست واحدهای فناوری، نظر خود را به صورت کتبی اعلام خواهد نمود.

(۵) بعد از احداث چاه و قبل از بهره برداری از آن لازم است ناظرین پارک، چاه را تأیید نموده و تأییدیه کتبی با ذکر مشخصات چاه صادر خواهد شد.

۶) عمق مجاز برای حفر چاه ارت (earth) ۲ متر و چاه جذب باران حداکثر ۵ متر می باشد.

- تبصره ۱: هنگام حفر چاه ارت، پس از حفاری در عمق ۲ متری به خاک مرطوب حاصل نشد، لازم است ادامه حفاری با نظارت نماینده پارک تا رسیدن به عمق نهایی، صورت گیرد.
- تبصره ۲: در خصوص چاه جذب آب باران، چنانچه حفر چاه با موانع سخت (لایه‌های سنگی و...) روبرو شود، لازم است ادامه حفاری با نظارت نماینده پارک تا رسیدن به عمق نهایی صورت گیرد.
- ۷) در صورت درخواست واحدهای فناوری برای حفر هر نوع چاه دیگر، بایستی مستندات فنی مربوطه ارائه و در صورت موافقت پارک، سایر مراحل انجام پذیرد.
- ۸) چنانچه حفر چاه ارت یا چاه جذب باران موجب رسیدن به سفره‌های آب زیرزمینی شود، میبایست موضوع بلافاصله و به صورت کتبی به اطلاع دفتر فنی پارک برسد.
- ۹) واحد فناوری حفرکننده چاه، میبایست ایمنی چاه را از هر لحاظ (مانند جلوگیری از ریزش دیواره، سقوط افراد و سایر مسائلی که عرفاً جهت ایمنی کامل و بیشتر چاهها اعمال میشود) تأمین نماید. در صورت بروز هرگونه سانحه در هنگام حفر و یا بهره برداری از چاه (اعم از خسارات جسمی و جانی، تخریب سفره های آب زیر زمینی و...، مسئولیت آن برعهده واحد فناوری بوده و میبایست نسبت به جبران هزینه خسارت دیدگان، اقدام نماید و پارک هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت.

ضوابط کنترل کیفیت طرح و ساخت

۱- مستاجر ملزم است موارد زیر را به تایید دفتر فنی برساند

- ۱-۱- تایید صلاحیت مشاور توسط دفتر فنی پارک علم و فناوری
- ۲-۱- تایید برنامه فیزیکی توسط دفتر فنی پارک علم و فناوری
- ۳-۱- تایید طرح معماری مرحله اول توسط دفتر فنی پارک علم و فناوری
- ۴-۱- تایید نقشه های اجرایی (معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی) از حیث رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر دوره ساخت توسط دفتر فنی پارک علم و فناوری
- ۵-۱- تایید صلاحیت پیمانکار توسط دفتر فنی پارک علم و فناوری و ارائه قرارداد به دفتر پارک
- ۲- مستاجر ملزم به عقد قرارداد نظارت مورد تایید پارک و ارائه یک نسخه از آن به موجد می باشد

۳- مستاجر ملزم به استفاده از چک لیست های کنترل عملیات اجرایی ساختمان، مکانیک و برق (مطابق فرمت دفتر فنی) مستند سازی کامل فرایند کنترل جهت دریافت گواهی نامه کنترل کیفیت می باشد.

ضوابط و مقررات ناظر بر دوره بهره برداری

مستاجر ملزم به رعایت ضوابط و مقررات بر دوره بهره برداری شامل موارد زیر می باشد:

- ۱- محیط زیست و بهداشت عمومی
- ۲- عبور مرور و پارکینگ
- ۳- حفظ سیمای شهری
- ۴- تغییرات و تعمیرات ساختمان و محوطه
- ۵- تابلو ها و علائم و اعلانات
- ۶- انجام فعالیت های دانش محور و تبعیت از ضوابط مربوط به ارتقاء فناوری
- ۷- پرداخت هزینه های اعلام شده از طرف پارک ، مانند هزینه های نگهداری از قبیل خدمات شهری، نگهداری فضای سبز ، نظافت معابر ، فضا های دسترسی و غیره از زمان اعلام کتبی پارک به مستاجر و به میزانی که توسط پارک تعیین می شود.
- ۸- ایجاد فضای سبز و محوطه سازی داخل محدوده زمین و مجاور راه های دسترسی

برخورد با تخلفات ساخت و ساز

- تخلفات شامل افزایش ارتفاع ، افزایش سطح زیر بنا یا سطح اشغال و یا ضوابط کلی اعلامی و طرح جامع پارک می باشد.
- به منظور جلوگیری از بروز تخلفات ، نظارت های دوره ای بصورت هفتگی انجام شده و گزارش پیشرفت کار و یا تخلفات توسط دستگاه نظارت به پارک اعلام می شود
- در صورت بروز تخلف ، پارک اقدام لازم را انجام داده و از ادامه روند کار ممانعت می کند

- در صورت عدم رعایت نقشه ها و مجوز ساختمان پارک می تواند دستور تخریب و اصلاح طبق نقشه ها را صادر نماید. و ادامه کار منوط به اصلاح موارد اعلامی می باشد.

منشور اخلاقی

- **رفتار انسانی** – رعایت شئونات اخلاقی، احترام متقابل، نحوه حضور در پارک و
- **اصول ایمنی** – رعایت اصول ایمنی برای جلوگیری از آتش سوزی ، تخریب ساختمان ها ، حفظ جاده ها و راه های دسترسی ، امنیت کارگران و عابران، باز نگه داشتن جاده ها و امنیت خودرو هاو
....
- **قوانین عمومی** – رعایت مقررات و قوانین کلی حاکم بر جامعه شامل قوانین جاری کشور و در امور اجتماعی ، اقتصادی و ... قوانین و مقررات راهنمایی و رانندگی
- **اصول محیط زیست** – مسائل مربوط به دفع مواد زائد ، حفظ و توسعه فضای سبز ، الودگی های مختلف صوتی، هوا ، آب ، خاک
- **اصول امنیتی** – حفظ اسرار شغلی همکاران ، تلاش برای کمک به ماموران نگهبانی در حفظ اموال عمومی و زیر ساخت های پارک علم و فناوری ، اموال و ساختما نهایی شرکت های مستقر ، احترام به حقوق مالکیت فکری و معنوی شرکت ها و
- **مشارکت پذیری** – مشارکت در اداره پارک در چار چوب ارائه پیشنهادات و حضور فعال در فعالیت های جمعی پارک و حفظ روحیه همبستگی و

ضوابط نحوه اعمال تخفیف

زمانبندی اعمال تخفیف بشرح زیر می باشد:

۱. ۱۵ درصد از تخفیف در صورت ارائه نقشه های فاز ۲ و شروع عملیات و تایید دفتر فنی پارک تا ۶ ماه پس از انعقاد قرارداد و شروع عملیات
۲. ۱۵ درصد از تخفیف در صورت اتمام ۴۰ درصد ساخت و ساز و تایید دفتر فنی پارک تا ۱۸ ماه پس از انعقاد قرارداد

۳. ۱۵ درصد از تخفیف در صورت اتمام نهایی ساخت و ساز و تایید دفتر فنی پارک تا ۲۷ ماه پس از انعقاد قرارداد.

الف. عدم استفاده از تخفیف یک مرحله ، نافی استفاده از سایر تخفیف ها نیست.

ب. اگر ساختمان حداکثر ظرف ۲۷ ماه تمام شود و تخفیف هر مرحله اعمال نشود امکان استفاده از کل تخفیف میسر است.

ج. اگر ساختمان حداکثر ظرف ۲۷ ماه تمام نشود، اگرچه تخفیف مراحل استفاده شده باشد، کل مبلغ قرارداد از مستاجر اخذ می شود.