



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۱۷

شماره: ۸۸۶۶۶۳۳۳-۱۰۸۳۰۰ صادره

پیوست: دارد



بسمه تعالی

جناب آقای دکتر جمالی نژاد

معاون محترم وزارت کشور و رئیس سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

استاندار محترم آذربایجان غربی

استاندار محترم اردبیل

استاندار محترم ایلام

استاندار محترم تهران

استاندار محترم خراسان جنوبی

استاندار محترم زنجان

استاندار محترم فارس

استاندار محترم کردستان

استاندار محترم کرمان

استاندار محترم کرمانشاه

استاندار محترم گیلان

استاندار محترم لرستان

استاندار محترم مرکزی

استاندار محترم همدان

استاندار محترم خراسان شمالی

استاندار محترم قزوین

استاندار محترم چهارمحال و بختیاری

استاندار محترم سیستان و بلوچستان

استاندار محترم گلستان

استاندار محترم مازندران

استاندار محترم یوشهر

آدرس: میدان آرژانتین، پلاز آفریقاراضی عباس آبادساختمان شهید دامن وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵ دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۶۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۱۷

شماره: ۱۲۳۱۰۸/۳۰۰ صادره

پیوست: دارد

استاندار محترم خوزستان

استاندار محترم یزد

استاندار محترم آذربایجان شرقی

استاندار محترم کهگیلویه و بویراحمد

استاندار محترم سمنان

استاندار محترم البرز

استاندار محترم اصفهان

استاندار محترم خراسان رضوی

استاندار محترم قم

استاندار محترم هرمزگان

اعلام و ابلاغ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

(پیرامون اصلاحیه ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند در شهرهای ایران)

باسلام و احترام

به استحضار می رساند: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۱ گزارش دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران) را در خصوص ارزیابی و آسیب شناسی "ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند در شهرهای ایران" مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۷/۷/۱۶ شورای عالی استماع نمود و ضمن تصویب تغییرات پیشنهادی مقرر نمود: "ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند در شهرهای ایران" بر اساس تغییرات مذکور و اعمال نقطه نظرات اعضای شورای عالی در راستای تسهیل فرآیند تصویب و رفع ابهام و جلوگیری تفسیر پذیری در اجراء، با تاکید بر محور های زیر اصلاح و پس از تائید نهایی دبیر شورای عالی به عنوان مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

۱- به منظور کاهش فرآیند بررسی و تصویب در شهر های مشمول، گزارش مربوط به "ضرورت احداث ساختمانهای بلند به همراه پهنه ها و محور های مناسب مکانیابی شده و سقف تراکم ساختمانی مجاز قابل احداث در آنها" با رعایت چهارچوب کلی ضوابط عام به عنوان سند "ضوابط استقرار ساختمانهای بلند شهر" توسط اداره کل راه و شهرسازی استان (در تکمیل اسناد طرح جامع) و یا با درخواست شهرداری توسط مهندسین مشاور ذی صلاح تهیه و جهت طی فرآیند تصویب به شورای عالی ارائه گردد.

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، راضی عباس آباد، ساختمان شهید دامن، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامہ های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۱۷
شماره: ۱۳۳۱۰۸/۳۰۰ صادره
پیوست: دارد

- ۲- متعاقب تصویب سند مذکور در شورای عالی شهرسازی و معماری ضوابط و مقررات تفصیلی مربوط به آن در کمیسیون ماده ۵ استان مورد بررسی قرار گرفته و به تصویب خواهد رسید.
- ۳- مهندسین مشاور تهیه کننده "ضوابط استقرار ساختمان بلند در هر شهر" موظفند سند مذکور را در انطباق با اصول توسعه مبتنی بر حمل و نقل عمومی (TOD) تدوین نمایند.
- لذا در اجرای مصوبه مذکور متن نهایی سند "ضوابط عام استقرار ساختمانهای بلند در شهرهای ایران" به شرح پیوست جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام ابلاغ می شود.

فرزاد صادق پالواری

رونوشت:

- جناب آقای مهندس اسلامی-وزیر محترم راه و شهرسازی-جهت استحضار
- اعضاء محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران-نمایندگان محترم سازمانهای حفاظت محیط زیست، برنامه و بودجه، پدافند غیرعامل، مدیریت بحران و وزارتخانه های جهاد کشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت معدن تجارت، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، نیرو، میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی)-جهت استحضار
- رئیس محترم شورای عالی استانها-جهت استحضار و دستور انعکاس و اقدام
- رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی-جهت استحضار
- مدیر عامل محترم شرکت بازآفرینی شهری ایران-جهت استحضار
- رئیس محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی-جهت استحضار
- مدیر عامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن-جهت استحضار
- رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان-جهت استحضار
- مدیرعامل محترم شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید-جهت استحضار
- معاون محترم امور مسکن و ساختمان-جهت استحضار
- مدیرکل محترم حوزه وزارتی-جهت استحضار
- رئیس محترم روزنامه رسمی کشور-جهت استحضار و دستور درج
- مدیرکل محترم دفتر امور مجلس-جهت استحضار
- مدیرکل محترم دفتر حقوقی-جهت استحضار
- رئیس محترم مرکز ارتباطات و اطلاع رسانی-جهت استحضار
- مدیرکل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران-جهت استحضار و پیگیری
- مدیرکل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران-جهت استحضار
- مدیرکل محترم دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بافت های واجد ارزش-جهت استحضار

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقایی، عیسی آباد-ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارت تی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۲۲۳ (نامهای فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۱۷

شماره: ۱۲۳۱۰۸/۳۰۰ صادره

پیوست: دارد

مدیرکل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - جهت استحضار

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان ایلام

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان بوشهر

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان تهران

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان فارس

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان قزوین

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کرمان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی لارستان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان اصفهان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان خوزستان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کردستان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان مازندران

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان زنجان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان گیلان

مدیرکل محترم اداره کل راه و شهرسازی استان سمنان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان خراسان شمالی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان مرکزی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی جنوب استان کرمان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان یزد

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان هرمزگان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی شرق استان سمنان (شاهرود)

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان قم

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کرمانشاه

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان اردبیل

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان البرز

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان همدان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان لرستان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی جنوب استان سیستان و بلوچستان (ایرانشهر)

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان گلستان

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، راضی عیسی آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۹-۳۱-۸۸۸۷۸۰۳۱

دورنگار: دبیرخانه وزارت راه و شهرسازی: ۸۸۸۷۸۰۴۵ دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نام‌های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می‌باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۱۷

شماره: ۱۳۳۱۰۸/۳۰۰ صادره

پیوست: دارد

سرکار خانم اویسی - کارشناس مسئول شهرسازی و معماری

جناب آقای غناریور - مسئول واحد پایگاه داده هاسجهت درج در پرتال

سرکار خانم عقابلی - کارشناس محترم پیگیری مصوبات شورایعالی - جهت اقدام لازم

سرکار خانم عطاران - کارشناس محترم - جهت آگاهی

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقائراحی عیلس آباد - ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۸۰۲-۱۵۱۹۶۶) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۳۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران

اصول و احکام کلی

۱- صدور مجوز هرگونه احداث ساختمان بلند صرفاً در شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر، مراکز استان‌ها و شهرهای استان‌های شمالی (با توجه به بند ب مصوبه مورخ ۸/۶/۹۶ هیات محترم دولت در خصوص سیاست افزایش تراکم ساختمانی به جای افزایش محدوده شهرها در استان‌های شمالی کشور) و در تطبیق با مفاد این مصوبه خواهد بود.

تبصره: در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر، در صورت نیاز به بلند مرتبه سازی، موضوع صرفاً در قالب طرح جامع قابل بررسی خواهد بود.

۲- در شهرهای موضوع ماده ۱ این مصوبه که عرصه‌های بلندمرتبه در طرح‌های توسعه شهری مصوب آن پیش‌بینی نشده باشد، در صورت نیاز شهر و وجود تفضلاً، گزارش توجیهی ضرورت احداث ساختمان بلند و طرح مکانیابی، مطابق مفاد این مصوبه، با درخواست اداره کل راه و شهرسازی یا شهرداری، توسط مشاور ذیصلاح تهیه و پس از تصویب در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، جهت تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه گردد.

۳- در صورت تصویب "ضرورت احداث ساختمان بلند و طرح مکانیابی آن" و "سقف تراکم مجاز قابل احداث در آنها" در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، سایر ضوابط احداث ساختمان‌های بلند در عرصه‌های مذکور، به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.

تبصره ۱: طرح معماری احداث ساختمان‌های بلند، به تأیید کمیته سیما و منظر شهری استان برسد.

تبصره ۲: بلند مرتبه‌سازی در عرصه‌های مجاز، صرفاً بر اساس کاربری مصوب، امکان‌پذیر است، لذا وقوع در عرصه‌های مجاز بلندمرتبه سازی به منزله مجوز برای تغییر کاربری نیست.

فصل ۱: تعاریف

۱-۱- ساختمان بلند

ساختمانی با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقه‌های آن به‌علاوه همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره‌برداری آن بیش از ۳۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، مشمول این

تیم جان سوزانیان مهندسی و طراحی
تاسیس: ۱۳۸۱، پ. م. ۹۹۲۴۲۱



مصوبه است. در شهرهای دارای طرح جامع مصوب معتبر چنانچه آستانه دیگری برای تعیین ارتفاع ساختمان بشند تعریف شده باشد، همان ارتفاع یا رعایت سایر ضوابط این مصوبه ملاک عمل خواهد بود.

۲-۱- ارتفاع ساختمان

فاصله قائم میانگین بالاترین نقطه و پایین‌ترین نقطه تلاقی ساختمان با زمین تا نراز بالاترین نقطه بام (بدون احتساب حرپشته و الحاقات بام)، ارتفاع ساختمان است.

۳-۱- عرصه

عرصه، محدوده یا گستره‌ای از زمین است که دارای ویژگی، هدف، یا استفاده به خصوص بوده و یا محدودیت و ویژگی در آن اعمال شود. عرصه‌های تعریف شده برای ساختمان‌های بلند به دو شکل «پهنه» و «محور» در طرح‌های توسعه شهری به شرح زیر و در چهارچوب این ضوابط تعیین می‌شود:

۱-۳-۱- پهنه بلند مرتبه:

سطوحی با قابلیت احداث ساختمان یا ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص یافته آن برابر با یک بلوک شهری است.

۲-۳-۱- محور بلندمرتبه:

یک خیابان یا یک عارضه جغرافیایی خطی بوده که قطعات مجاور آن دارای قابلیت بلند مرتبه سازی می‌باشند و مهم‌ترین ویژگی آن‌ها «پیوستگی» است.

۴-۱- ضوابط سلبی

ضوابطی که به موجب آن، امکان ساخت و ساز ساختمان بلند در سطوحی از شهر به طور قطعی ممنوع می‌شود.

۵-۱- ضوابط محدودکننده

ضوابطی که براساس آن، استفاده حداکثری از امکان احداث ساختمان بلند در عرصه‌های مجاز منوط و مقید به حصول برخی شرایط می‌شود.

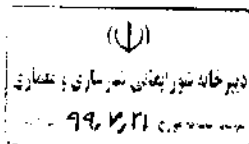
فصل ۲: ضرورت احداث ساختمان‌های بلند

ضرورت احداث ساختمان‌های بلند بر اساس ۵ محور زیر تعیین می‌گردد:

۱-۲- تطابق با مسندهای بالادست

احداث ساختمان بلند باید در انطباق با برنامه‌های توسعه آتی در اسناد و احکام طرح‌های فرادست باشد.

۲-۲- جمعیت پذیری شهر



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



در طرح‌های جامع در دست تهیه، نیازسنجی احداث ساختمان بلند با کاربری مسکونی تا سقف مجاز جمعیت‌پذیری با توجه به میزان زمین موجود و الگوهای تراکمی اسکان جمعیت در شهر صورت گیرد.

در شهرهای دارای طرح جامع مصوب، احداث ساختمان بلند نباید منجر به افزایش جمعیت‌پذیری شود و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی در چارچوب جمعیت مصوب در یک عرصه و یا توزیع جمعیت بین عرصه‌های شهری، می‌باشد. تأمین سرانه‌های خدماتی مطابق سرانه کاربری‌های شهری پیش‌بینی شده در طرح جامع براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

۲-۳- بررسی کالبدی

- همسویی الگوهای سکونتی ساختمان‌های بلند با ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی و هویتی شهر
- تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در دانه بندی و سیما و منظر شهری
- نحوه تأثیر ساختمان بلند بر کاربری اراضی مجاور
- جلوگیری از ایجاد اثرات منفی بر آثار فرهنگی و تاریخی

۲-۴- محیط زیست

- رعایت ملاحظات، جانبه‌ها و تنگناهای محیط زیستی
- جلوگیری از ایجاد اختلال در گردش‌های طبیعی جریان هوا

۲-۵- اقتصاد

- اقتصاد زمین و معانعت از گسترش سوداگری زمین و مسکن
- ارزش اقتصادی ساختمان‌های بلند در ایجاد رونق اقتصادی برای شهر
- توجه‌پذیری احداث ساختمان بلند با توجه به تراکم مصوب پهنه‌های طرح جامع

فصل ۳: مکان‌یابی

مکان‌یابی ساختمان‌های بلند بر اساس محورهای زیر تعیین می‌گردد.

۳-۱- برای تعیین عرصه‌ها با پتانسیل بلند مرتبه‌سازی در شهرها باید بر اساس سه اصل دسترسی به حمل‌ونقل و زیرساخت‌ها، کاهش خطرپذیری و حفاظت از محیط زیست طبیعی و مصنوع در ابتدا براساس ضوابط سببی، پهنه‌هایی که امکان احداث ساختمان بلند در آن وجود ندارد، تعیین و حذف شوند.

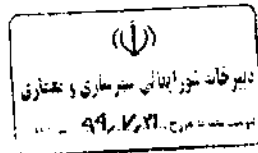
الف: سطوح پرخطر از نظر عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی

مخاطرات و عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی مؤثر در مکان‌یابی ساختمان‌های بلند، که لازم است محدودیت‌های تخصصی عرصه براساس الزامات مرتبط با هر موضوع و همچنین، رعایت این‌نامه ۲۸۰۰ اعمال شود، عبارتند از:

- عوامل لرزه‌ای

- زمین لغزش

- ریزش سنگ





- فرونشست زمین

- فرو ریزش، رگابها و فتوات

ب: سطوح واقع در حرایم ثبت شده میراث فرهنگی

در تعیین عرصه‌های بلندمرتبه، رعایت ضوابط و مقررات عرصه و اعیان و حریم میراث فرهنگی (مصوب ۱۳۹۲/۷/۵ الزامی است. این الزامات، شامل کلیه عرصه‌ها بوده و باید براساس حرایم تعیین شده، سطوح غیرمجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند حذف شود. برای این منظور، لازم است که نقشه آثار (بافت یا تک بنا) ثبت شده میراث فرهنگی و نمایش حرایم آن‌ها بر اساس ضوابط ملی و بین‌المللی مرتبط با میراث فرهنگی، تهیه شده و مبتنی کار قرار گیرد.

پ: سطوح واقع در معرض ملاحظات امنیتی - دفاعی

در تعیین عرصه‌های استقرار ساختمان‌های بلند در شهرها، رعایت مصوبه مورخ ۹۶/۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با موضوع الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل و ضوابط مرتبط با آن، مندرج در «الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری (دستورالعمل مکان‌یابی مراکز حیاتی و حساس)» و همچنین، محت ۲۱ مقررات ملی ساختمان الزامی است. همچنین، محدوده‌های ممنوع از نظر شاخص‌های دفاعی و امنیتی در هر شهر باید مشخص و از عرصه‌های قابل تخصیص، حذف شوند.

ت: سطوح واقع در حریم پروازی

سطوح واقع در حریم‌های پروازی فرودگاه‌ها و محدودیت‌های ارتفاعی تعیین شده باید مشخص شده و از عرصه‌های قابل تخصیص، حذف شوند.

ث: سطوح واقع در معرض ملاحظات محیط زیست

لازم است که محدودیت‌های تخصیص عرصه‌های شهری به احداث ساختمان‌های بلند از نظر محیط زیست با در نظر گرفتن شاخص‌های زیر و حذف سطوح مخاطره‌آمیز از نظر محیط زیست تعیین شود:

- سطوح واقع در مسیر جریان باد غالب شهر که خطر آلودگی هوا را افزایش می‌دهند.

- سطوح واقع در حریم آب‌های سطحی

- سطوح واقع در باغ‌ها، زمین‌های کشاورزی و مراتع

- سطوح واقع در مسیر و حریم

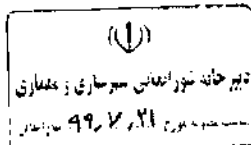
- سطوح ویژه از نظر بوع خاک و وجود پسماندها

- سطوح ویژه از نظر نوع پوشش گیاهی و توپوگرافی

ج: سطوح واقع در حرایم کاربری مخاطره آمیز

- سطوح واقع در حریم کاربری‌های مخاطره‌آمیز مانند پمپ‌بنزین‌ها، مخازن سوخت، پالایشگاه‌ها، پادگان‌ها،

انبارهای مهمات، حریم مترو، حریم خطوط برق





۲-۲- تعیین مکانیابی در عرصه‌های احداث ساختمان‌های بلند

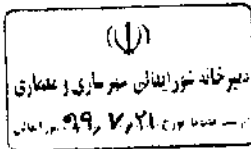
پس از حذف سطوح غیرمجاز براساس ضوابط سلیبی، مکان‌یابی ساختمان‌های بلند در طرح‌های توسعه و عمران شهری تعیین می‌شود. مکان‌یابی پهنه‌ها و لبه‌های استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر ضوابط محدود کننده، مشتمل بر مراحل زیر است:

الف: پهنه

مکان‌یابی پهنه‌های ساختمان‌های بلند با تکیه بر ضوابط محدود کننده، مشتمل بر مراحل زیر است:

۱. مشخص نمودن سطوح مناسب برای پهنه‌های استقرار ساختمان‌های بلند:

بعد از مرحله حذف، سطوح مجاز ساختمان‌های بلند از میان سطوح باقیمانده که واجد همه ویژگی‌های زیر باشند، تعیین می‌شود:



- دسترسی مناسب به ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری

- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل

- قرارگیری در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری

۲. تعیین پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند:

پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان بلند، لازم است که بر روی نقشه شهر تعیین شود؛ حداکثر تعداد طبقات برزی هر پهنه نیز با توجه به ظرفیت هر پهنه، ساختار فضایی شهر و رعایت سقف جمعیت‌پذیری در شهر تعیین می‌شود. در پی انجام مراحل فوق، لازم است که تعیین پهنه‌های مجاز احداث ساختمان‌های بلند با ملاحظات زیر صورت گیرد:

- سطوح مورد نیاز از میان سطوح واجد شرایط، با رویکرد تجمعی عرصه‌ها و ممانعت از پراکندگی تعیین شوند.

- سطح پهنه‌های تخصصی یافته به کاربری مسکونی و مختلط باید علاوه بر سطح مورد نیاز، لازم است حداکثر تعداد طبقات و برنامه‌ریزی فضایی، توسط مشاور تعیین شود.

- در صورتی که پهنه، به کاربری غیرمسکونی اختصاص یابد، در برآورد جمعیتی منظور نمی‌شود؛ اما لازم است که متناسب با نیاز شهر، حفظ کیفیت فضایی شهری و با حداقل پراکندگی در شهر پیش‌بینی شود.

ب: محور

مکان‌یابی محورهای استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر «ضوابط محدود کننده»، مشتمل بر مراحل زیر است:

۱. مشخص نمودن سطوح مناسب برای محورهای استقرار ساختمان‌های بلند؛ محورها برای استقرار خطی بناهای بلند در شهرها از میان سطوح مجاز که واجد همه ویژگی‌های زیر باشند، تعیین می‌شود:

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۲۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری

- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل



- عدم ایجاد اختلال در کریدورهای بصری و یا در دید و منظر عناصر ویژه شهر برای استفاده عمومی
 - عدم ایجاد اختلال در مسیر جریان هوا
 - عدم سایه‌اندازی گسترده و نامطلوب بر فضاهای عمومی و یا بافت شهری
۲. تعیین لبه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند: مکان لبه‌ها، پس از طی مرحله فوق با رعایت موارد زیر قابل تعیین است:
- اولویت کاربری‌های اختصاص یافته به این عرصه، کاربری‌های عمومی است.
 - تطابق و همخوانی کاربری‌های اختصاص یافته به عرصه‌های محوری با کاربری‌های تعیین شده در طرح جامع و تفصیلی.
 - انتخاب مکان‌های تخصیص یافته به محور، با حداقل پراکندگی مکانی در شهر صورت گیرد.
- نصرت ۱: در مکانیایی پهنه و محور لازم است استعلام از مراجع مرتبط در خصوص تأمین ویژگی‌های زیرساختی، مدیریت بحران، پدافند غیر عامل و امنیتی صورت گیرد. چنانچه ظرف مهلت یک ماه، پاسخ استعلام از مراجع دریافت نگردد، مراتب با طرح در شورای برنامه ریزی و توسعه استان تصمیم گیری شود.
- نصرت ۲: در طرح مکانیایی پهنه و محور ساختمان‌های بلند، راهنمای سند توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی (TOD)، مصوبه جلسه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مورد توجه قرار گیرد.

فصل چهارم: ضوابط ساختمان‌های بلند

۴-۱- ضوابط استقرار

- در این مرحله، باید براساس ضوابط سلیبی و ابعادی برای عرصه بلندمرتبه (پهنه و محور)، ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در راستای محورهای زیر تهیه شود:
- ۴-۱-۱-۱- احداث ساختمان‌های بلند در مکان‌هایی که مانع دید عمومی به منظر طبیعی مانند: دریا، کوه، رودخانه، جنگل و مانند آن شود، ممنوع است و باید در تدوین ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در هر شهر با توجه به ویژگی‌های خاص آن شهر مورد توجه قرار گیرد.
- ۴-۱-۳- شناخت، تحلیل و تعدیل آثار ترافیکی احداث ساختمان‌های بلند و بررسی ارتباط با شبکه معابر همجوار در احداث ساختمان‌های بلند الزامی است
- ۴-۱-۳- به منظور کاهش خطرپذیری و امکان امداد رسانی در هنگام وقوع سوانح، رعایت آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری و مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در خصوص دسترسی به قطعات در عرصه‌های منتخب الزامی است.

۹۹،۸،۲۱



۴-۱-۴- شبکه فاضلاب باید از ظرفیت لازم برای فاضلاب تولیدی پیش‌بینی شده برای ساختمان برخوردار باشد. در صورت موجود بودن شبکه فاضلاب شهری، ساخت ساختمان بلند، تنها در صورت احداث تصفیه‌خانه فاضلاب و با دفع بهداشتی فاضلاب با توجه به ویژگی‌های خاک‌شنسی و سطوح آب، مجاز می‌باشد.

۴-۱-۵- حداقل مساحت و عرض رمپین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلند برحسب طبقات در چهارچوب تراکم مجاز مصوب در پهنه‌های منتخب، با رعایت ملاحظات مباحث مقررات ملی ساختمان و براساس مطالعات مشاور تعیین می‌گردد.

۴-۱-۶- سطح اشغال ساختمان‌های بلند نباید از حداکثر ۴۰ درصد سطح زمین بیشتر شود.

۴-۱-۷- چنانچه قطعه‌ای واقع درعرضه مجاز احداث ساختمان بلند، نتواند شرایط فوق‌الذکر برای احداث ساختمان بلند را احراز نماید، حداکثر ارتفاع مجاز و الگوی استقرار آن، تابع ضوابط تراکمی طرح ملاک عمل است.

۴-۲- ضوابط طراحی

این ضوابط باید در مقیاس هر شهر و به منظور هماهنگی طراحی ساختمان‌های بلند با بستر مصوب، تأمین ایمنی و امنیت و ایجاد سیمای بصری مطلوب در محیط، تهیه شود. موضوعاتی که لازم است ضوابط طراحی در هماهنگی با آن تهیه شوند و الزامات عمومی مترتب بر هر محور، به شرح زیر است:

۴-۲-۱- دسترسی قطعه به معابر

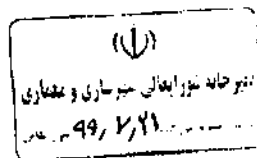
ضوابط دسترسی از قطعه به معابر اصلی و نحوه اتصال ساختمان بلند به معابر همجوار باید منطبق با آخرین ویرایش مصوب آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری ایران، ضوابط معلولین و ملاحظات پدافند غیرعامل تدوین شود.

۴-۲-۲- ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه

به منظور ایجاد رابطه مناسب با بافت و ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه پیرامون و شرایط اقلیمی و محیطی، به توجه به اهمیت موضوع و بوم‌محور بودن الزامات سیما و منظر، لازم است که ضوابط و الزامات محلی و راهبردی پیوست، تدوین شود. رعایت «ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری)» مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تدوین ضابطه محلی و طراحی مناسب نما در ارتباط با زمینه قرارگیری و همجواری‌ها الزامی است.

۴-۲-۳- ساختار حجمی

ساختار حجمی بنا باید در تناسب و هماهنگی با محیط پیرامون و متناسب با رویکردهای حفاظت محیط ریست شکل گیرد؛ هرگونه تغییرات و تنوع حجمی در چارچوب ضوابط تدوین شده، مجاز است. برای این منظور رعایت موارد زیر الزامی است:





- ضوابط ارائه شده باید به گونه‌ای باشد که ضمن رعایت ضوابط فنی، کنترل اشرف و سایه‌اندازی و همچنین رعایت حریم آوار، امکان انعطاف در طراحی حجمی با وجود داشته باشد.
- به منظور حفظ چشم‌انداز طبیعی در ساختمان‌های واقع در شیب بیش از ۱۵ درصد، لازم است که ساختمان از نظر الگوی حجمی متناسب با شیب طبیعی زمین شکل گیرد.

۴-۲-۴- تأثیرات باد

ضوابط طراحی حجم ساختمان و ارتباط آن با ساختار حجمی پیرامون نباید منجر به تشدید تأثیرات منفی باد در متیاس خرد اقلیم، همچون انسداد حجم در مقابل جریان باد، تشدید جریان هوا در کریدورهای هوایی، توربولانس یا ایجاد منطقه دنباله شود.

۴-۲-۵- توسعه فضای سبز عمودی

ضوابط ارائه شده، باید زمینه‌های تشویقی گسترش فضای سبز در شهر را در سطوح افقی (بزم سبز و فضای سبز طبقاتی)، فضای سبز عمودی و گسترش و صیانت از فضای سبز در عرصه ساختمان‌های بلند را فراهم نماید؛ در این راستا، ایجاد حداقل معادل ۵ درصد سطح زیربنا، فضای سبز در بام و تراس‌ها الزامی است.

۴-۲-۶- سطح اشغال و مکان استقرار بنا

سطح اشغال و مکان استقرار بنا و نسبت فضای بار و بسته و کنترل سایه‌اندازی ساختمان‌ها بر روی یکدیگر باید با توجه به شرایط اقلیمی و کالبدی و همچنین ایجاد حداقل اشرف ساختمان‌ها بر یکدیگر در قالب ضوابط خاص هر شهر و در چهارچوب ضوابط حداکثر سطح اشغال مجاز تهیه شود.

چنانچه حداقل فاصله مورد نیاز بنا از اضلاع زمین (که براساس سایه‌اندازی ساختمان‌ها بر یکدیگر در سردترین روزهای سال که حداکثر نیاز به انرژی خورشید در آن وجود دارد، محاسبه می‌شود)، امکان اشغال ۴۰ درصد از سطح را فراهم نیاورند، لازم است که سطح اشغال مجاز بنا براساس حداقل فاصله ممکن از اضلاع زمین که براساس سایه‌اندازی تهیه و حداقل اشرف به دست آمده است و به میزان کمتر از ۴۰ درصد تعیین شود. در این راستا، کاهش ارتفاع در طبقات و یا تغییرات شکل حجمی ساختمان با عقب نشینی در طبقات، به منظور کاهش اثرات سایه‌اندازی و فرارگیری ساختمان در پهنه مجاز بلامانع است.

