

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۳/۱۹

شماره: ۳۷۰۱۳/۳۲۰

پیوسته: دارد



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر عزتی

رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری دبیرخانه مجمع شهرداران کلانشهرهای کشور

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۱۳۰۰۷/۵۷ مورخ ۹۸/۳/۲ و پیرو هماهنگی‌های بعمل آمده به پیوست یک نسخه از

پیش نویس "ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند" جهت بررسی و اعلام نظر معاونین محترم شهرسازی و معماری

کلانشهرها ایفاد می گردد.

مسعود حمزه ای

مدیر کل دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و

عمران

شهر داری تبریز
ورود به دفتر معاونت شهرسازی
شماره: ۲۲۲۱۸۵۷
تاریخ: ۸۸/۳/۱۱

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، اراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۰۸۰۲-۱۵۱۹۶۶) تلفن: ۹-۳۱-۸۸۷۸۰۲۱
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۷۸۰۴۵ دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۳۲۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



وزارت راه و شهرسازی
مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی



وزارت راه و شهرسازی
معاونت معماری و شهرسازی

به نام خدا

ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران

فصل ۱: تعاریف

۱-۱- ساختمان بلند

ساختمان‌هایی با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، مشمول این مصوبه است.

۱-۲- ارتفاع ساختمان

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

۱-۳- عرصه

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

- **پهنه‌ی بلند مرتبه:** سطوحی یا قابلیت احداث ساختمان با ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص یافته آن برابر با یک بلوک شهری است. ساختمان‌های بلند در پهنه‌ها، قابل تخصیص به کاربری‌های مسکونی و خدماتی و یا مختلط مسکونی- خدماتی می‌باشند.
- **لبه‌ی بلندمرتبه:** مجموعه‌ای از ساختمان‌ها در کنار یک معبر یا عارضه جغرافیایی به صورت خطی است که مهم‌ترین ویژگی آن‌ها «پیوستگی» است. ساختمان‌های بلند واقع در لبه‌ها، فقط به کاربری‌های غیرمسکونی قابل تخصیص هستند.
- **نقطه‌ی بلندمرتبه:** تک بنای منفرد است که به طور خاص نسبت به ساختمان‌های اطراف بلندتر و متمایز است. مهم‌ترین ویژگی نقاط بلندمرتبه، نقش آنها به عنوان نشانه شهری است. ساختمان‌های بلند واقع در عرصه‌های نقطه‌ای، فقط به کاربری‌های غیرمسکونی قابل تخصیص هستند.

۴-۱- عرصه‌های همپوشان

نوعی تعیین عرصه است که علاوه بر عرصه‌بندی مصوب، ضوابطی را در نواحی از شهر با شرایط ویژه اعمال می‌کند. بر اساس این رویکرد، عرصه بلندمرتبه به عنوان عرصه همپوشان، لایه‌ای اضافه بر کاربری‌های مصوب ایجاد می‌کند.

۵-۱- عرصه‌های بی‌مکان

نوعی تعیین عرصه است که به جای مشخص کردن مکان خاص، ویژگی‌های مکانی را تعیین می‌کند. در این روش، ویژگی‌ها و شاخص‌های سلبی و ایجابی مکان قرارگیری مشخص می‌شود. این روش، صرفاً برای ساختمان‌های بلند نقطه‌ای قابل استفاده خواهد بود.

۶-۱- گره شهری

گره‌ها نقاط ویژه‌ای هستند که در محل تقاطع محورهای مهم شهری قرار داشته و یا امکان دسترسی به سطح وسیعی از شهر را فراهم می‌کنند.

۷-۱- ضوابط سلبی

ضوابطی که به موجب آن، امکان ساخت‌وساز ساختمان بلند در سطوحی از شهر به‌طور قطعی ممنوع می‌شود.

۸-۱- ضوابط محدودکننده

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

۹-۱- بنای شاخص

بناهایی که از نظر فرم، کالبد، عملکرد، نوع مخاطب، مکان قرارگیری، ماهیت اجتماعی، فرهنگی و ویژگی‌های کیفی بر سیما و منظر پیرامون خود مؤثر می‌باشند. طراحی و ساخت بناهای شاخص، تابع مصوبه ۱۳۹۶/۸/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری با عنوان «تهیه و تدوین دستورالعمل تشخیص بناهای شاخص» است.

۱۰-۱- ضوابط ساخت ساختمان‌های بلند

ضوابطی که اعمال آن‌ها علاوه بر مقررات مصوب ملاک عمل، برای اجرای ساختمان‌های بلند الزامی است.

۱۱-۱- ضوابط بهره‌برداری

مجموعه مقرراتی که به‌منظور اطمینان از حصول ایمنی و آسایش استفاده‌کنندگان و مراجعین ساختمان‌های بلند در زمان بهره‌برداری وضع می‌شود.

فصل ۲: ضرورت ساخت ساختمان‌های بلند

ایجاد عرصه‌های بلند در هریک از سه گروه «پهنه»، «لبه» و «نقطه» در شهرها، در اولین قدم، نیازمند اخذ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری درخصوص ضرورت ساخت ساختمان بلند است؛ برای این منظور باید گزارشی توجیهی با لحاظ محورهای زیر و موارد تکمیلی (در صورت لزوم) ارائه شود:

۱-۲- تطابق با سندهای بالادست

لازم است احداث ساختمان‌های بلند در شهر از نظر همسویی با چشم انداز و نقش تعریف شده برای شهر در اسناد فرادست ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی و جایگاه آن در برنامه‌های آتی توسعه منطقه مورد بررسی قرار گیرد.

۲-۲- جمعیت‌پذیری شهر

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

در شهرهای دارای طرح جامع معتبر، احداث ساختمان بلند نباید منجر به افزایش جمعیت‌پذیری مجاز پیش‌بینی شده در طرح مصوب شود و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی در چارچوب جمعیت مصوب در یک عرصه و یا توزیع جمعیت بین عرصه‌های شهری، می‌باشد. در این صورت، بررسی تأمین سرانه‌های خدماتی- به ویژه فضای سبز- مطابق سرانه کاربری‌های شهری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، الزامی است.

۲-۳- بررسی کالبدی

- تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در شهر در راستای محورهای زیر ارائه شود:
- همسویی الگوهای سکونتی ساختمان‌های بلند با ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی و هویتی شهر
 - تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در دانه بندی و ارتقای کیفی بافت شهری
 - نقاط قوت و ضعف احداث ساختمان‌های بلند با کاربری غیرسکونتی از حیث رابطه با پهنه پیرامون و کل شهر
 - توانمندی‌ها و ظرفیت‌های فنی موجود در شهر برای ساخت و نگهداری ساختمان‌های بلند

۲-۴- محیط زیست

- بررسی تأثیر احداث ساختمان بلند بر پایداری محیط طبیعی و کالبدی از نظر:
- تعارض با مناطق حساس زیست محیطی
 - ایجاد فشار مضاعف بر منابع و هماهنگی با توان اکولوژیکی
 - اثرات منفی بر کاربری اراضی
 - ایجاد اثرات منفی بر آثار فرهنگی و تاریخی
 - ایجاد اختلال در کریدورهای طبیعی جریان هوا با توجه به جهت و سرعت باد غالب

۲-۵- اقتصاد

- بررسی تأثیر اقتصادی احداث ساختمان بلند از دو بعد زیر:
- اقتصاد زمین و ممانعت از گسترش سوداگری زمین و مسکن
 - ارزش اقتصادی ساختمان‌های مورد نظر در تأمین ارزش افزوده برای شهر

تبصره ۱: در صورتی که طرح جامع شهر دارای اعتبار زمانی بوده و در آن، عرصه‌های بلندمرتبه پیش‌بینی شده باشد، نیازی به ارائه و تصویب گزارش ضرورت در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیست.

تبصره ۲: احداث ساختمان‌های بالای ۴۰ طبقه در انواع عرصه‌ها، نیازمند ارائه «ضوابط ویژه» است که باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

فصل ۳: فرایند مکان‌یابی و تهیه ضوابط ساختمان‌های بلند در شهرها

پس از تصویب ضرورت ساخت ساختمان‌های بلند، عرصه‌های مجاز احداث ساختمان‌های بلند در شهرها و ضوابط مترتب بر آن‌ها و همچنین ضوابط طراحی از وجه ارتباط با محیط کالبدی می‌بایست تهیه و پس از طی مراحل بررسی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد. تدقیق ضوابط در مقیاس قطعه در چارچوب طرح فوق، بر عهده کمیسیون ماده ۵ شهرها می‌باشد. مراحل مرتبط با این بخش، به شرح زیر است:

۳-۱- مکان‌یابی

۳-۱-۱- حذف محدوده‌های غیرمجاز احداث ساختمان‌های بلند براساس ضوابط سلبی

برای تعیین عرصه‌های با پتانسیل بلندمرتبه سازی در شهرها باید بر اساس سه اصل «دسترسی به حمل و نقل و زیرساختها»، «کاهش خطرپذیری» و «حفاظت از محیط زیست طبیعی و مصنوع» در ابتدا براساس ضوابط سلبی، عرصه‌هایی که امکان احداث ساختمان بلند در آن وجود ندارد، تعیین و حذف شوند. برای این منظور، لازم است اطلاعات و داده‌های موردنیاز برای تحلیل مکان‌یابی عرصه‌های استقرار ساختمان‌های بلند جمع‌آوری شود. جدول اطلاعات و داده‌های مورد نیاز برای تعیین عرصه‌های ساختمان‌های بلند و نهاد مرجع هر کدام به شرح زیر است:

جدول ۱: اطلاعات و داده‌های مورد نیاز برای تعیین عرصه‌های ساختمان‌های بلند و نهاد مرجع هر کدام از داده‌ها

اصل	معیار	اسناد مورد نیاز	نهاد مرجع
دسترسی به حمل و نقل	دسترسی به شبکه حمل و نقل عمومی	نقشه خطوط و ایستگاه‌های مترو، BRT و LRT	شهرداری، طرح جامع حمل و نقل درون شهری و برون شهری
	دسترسی به پارک‌ها و فضاهای باز عمومی	نقشه پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی شهری و منطقه‌ای	شهرداری
زیرساختها	دسترسی به شبکه بزرگراهی و راه‌های اصلی	نقشه معابر شهری به تفکیک نوع	شهرداری
	دسترسی به شبکه فاضلاب و صنایع	نقشه شبکه فاضلاب	شهرداری، آما
کاهش خطرپذیری	دسترسی به شبکه برق، آب و گاز	نقشه شبکه برق، آب و گاز	وزارت نیرو و شرکت ملی گاز
	گسل‌ها و خطر زلزله و زمین لغزش و فرونشست	نقشه گسل‌های بلندتر از ۱۰ کیلومتر و حرایم آن‌ها؛ نقشه خطر Hazard Map	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی و سایر مراجع مرتبط
کاهش خطرپذیری	مسیل، مسیرهای آبی، قنوات و خطر سیل	نقشه مسیل‌ها و مسیرهای آبی و قنوات	وزارت نیرو - سازمان آب منطقه‌ای
	شیب زمین، جنس خاک و خطر رانش زمین	نقاط ارتفاعی خطوط توپوگرافی جنس خاک	سازمان نقشه برداری، زمین‌شناسی و سایر مراجع مرتبط
محیط زیست طبیعی و مصنوع	ملاحظات دفاعی - امنیتی	نقاط حساس امنیتی و شریان‌های حیاتی فضاهای باز تراکم ساختمانی و جمعیتی	مراجع حکومتی، نظامی، و امنیتی استانداری، شهرداری، مرکز آمار
	تغییرات جریان هوا، جزایر حرارتی و خطر آلودگی هوا، اطلاعات هواشناسی	نقشه پوشش زمین داده‌های مرتبط با کیفیت هوا و هواشناسی اطلاعات ترازهای صوتی منطقه (در صورت وجود)	سازمان هواشناسی سازمان محیط زیست شهرداری
محیط زیست طبیعی و مصنوع	مناطق حفاظت شده محیط زیست	مناطق حفاظت شده ثبت شده	سازمان حفاظت محیط زیست
	زمینهای کشاورزی و مراتع	نقشه پوشش گیاهی	سازمان جنگل‌ها و مراتع وزارت جهاد کشاورزی
محیط زیست طبیعی و مصنوع	مناطق حفاظت شده میراث فرهنگی	حرایم درجه ۱ و ۲ میراث فرهنگی	سازمان میراث فرهنگی / UNESCO
	منافع حفاظت شده‌ی محلی (رودخانه، دره‌ها، باغ‌ها)	مراجع قانونی مرتبط	شورای شهر شهرداری

براساس داده‌ها و اطلاعات جمع‌آوری شده در مرحله نخست، در این مرحله سطوح غیرمجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند حذف می‌شود که مشتمل بر موارد زیر است:

الف: سطوح پرخطر از نظر عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی

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

- عوامل لرزه‌ای
- زمین لغزش
- ریزش سنگ

- فرونشست زمین
- فروریزش، رگابها و قنوات
- پرپود طبیعی خاک
- خاک نرم و روانگرایی

ب: سطوح واقع در حریم 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 حریم تعیین شده، سطوح غیرمجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند حذف شوند. برای این منظور، لازم است که نقشه آثار (بافت یا تک بنا) ثبت شده میراث فرهنگی و نمایش حریم آن‌ها بر اساس ضوابط ملی و بین‌المللی مرتبط با میراث فرهنگی، تهیه شده و مبنای 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 شورایعالی شهرسازی و معماری 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، مبحث 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 و صدا را افزایش می‌دهند.
- سطوح واقع در حریم آب‌های سطحی
- مناطق حفاظت شده محیط زیست (مناطق چهارگانه محیط زیست و حریم آن)
- سطوح واقع در باغ‌ها، زمین‌های کشاورزی و مراتع
- سطوح واقع در مسیر مسیل‌ها و مسیرهای آبی که در معرض خطر سیل قرار دارند.
- سطوح ویژه از نظر نوع خاک و وجود پسماندها
- سطوح ویژه از نظر نوع پوشش گیاهی و توپوگرافی
- سطوح دارای شرایط ویژه بیولوژیک و اکوسیستم

ج: سطوح واقع در حریم کاربری‌های مخاطره‌آمیز مانند پمپ‌بنزین‌ها، مخازن سوخت، پالایشگاه‌ها، پادگان‌ها، انبارهای مهمات و موارد حساس از نظر امنیتی و نظامی.

۳-۱-۲- مکان‌یابی عرصه‌های احداث ساختمان‌های بلند

پس از حذف سطوح غیرمجاز براساس ضوابط سلبی، مکان‌یابی ساختمان‌های بلند در طرح‌های توسعه و عمران شهری تعیین می‌شود؛ در کلیه شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر، تخصیص عرصه‌های پهنه و لبه به ساختمان‌های بلند ممنوع است. مراحل تعیین مکان عرصه‌های بلند به شرح زیر است:

الف: پهنه

مکان‌یابی پهنه‌های استقرار 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:

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری
- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل
- قرارگیری در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری

۲. استعلام از مراجع مرتبط درخصوص تأمین ویژگی‌های زیرساختی، امنیتی و مدنی احداث ساختمان‌های بلند: در این مرحله، سطوح باقی مانده از اراضی شهر بعد از طی مرحله حذف و انتخاب، به صورت نقشه و گزارش، به مراجع مرتبط ارسال شده تا از طریق استعلام از تأمین زیرساخت‌ها و ملاحظات مختلف تأسیساتی، محیط زیست، اجتماعی، فرهنگی و موارد دیگر مرتبط با اثرات تجمعی و بارگذاری در منطقه اطمینان حاصل شود؛ مراجع و موضوعات استعلام به شرح زیر است:

جدول ۲: مراجع و موضوع استعلام مکان‌یابی ساختمان‌های بلند

موضوع استعلام	مرجع استعلام
ظرفیت تأمین برق	شرکت توزیع نیروی برق
ظرفیت تأمین آب	شرکت آب و فاضلاب
ظرفیت جمع‌آوری فاضلاب	شرکت کار
ظرفیت تأمین گاز	شورای اسلامی شهر
بررسی محدوده‌های منتخب از لحاظ شاخص‌ها و ملاحظات محلی مدنظر شهر	شورای اسلامی شهر
ظرفیت جمع‌آوری و باران‌یافت ضایعات	شهرداری
تأثیر بارگذاری جمعیتی بر سازه‌های فضای سبز و کاربری‌های خدماتی	شهرداری

۳. تعیین پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند: پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان بلند، لازم است که بر روی نقشه شهر (به هریک از دو روش تعریف عرصه جدید یا ایجاد عرصه همپوشان) تعیین شود؛ حداکثر تعداد طبقات برای هر پهنه نیز باتوجه به ظرفیت جمعیت‌پذیری 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 موردنیاز از میان سطوح واجد شرایط، براساس حفظ و بهبود کیفیت فضایی شهر و با رویکرد تجمعی عرصه‌ها و ممانعت از پراکندگی تعیین شوند.
- سطح پهنه‌های تخصیص یافته به کاربری مسکونی و مختلط باید با رعایت سقف جمعیت‌پذیری صورت گیرد و 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 فضاهای شهری و با حداقل پراکندگی در شهر پیش‌بینی شود.

ب: لبه

مکان‌یابی لبه‌های استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر «ضوابط محدود کننده» صرفاً با کاربری غیرمسکونی، مشتمل بر مراحل زیر است:

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

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ 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 فضاها و اماکن عمومی و یا بافت شهری
۲. اعلام از مراجع مرتبط: لازم است اعلام از مراجع مرتبط درخصوص تأمین ویژگی‌های زیرساختی، امنیتی و مدنی احداث ساختمان‌های بلند صورت گیرد.

۳. تعیین لبه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند: مکان لبه‌ها، پس از طی دو مرحله فوق با رعایت موارد زیر قابل تعیین است:
- لبه‌ها در نقاطی از شهر شکل گیرند که به افزایش خوانایی و کیفیت فضایی شهر بینجامد. اولویت کاربری‌های اختصاص یافته به این عرصه، کاربری‌های عمومی است.
 - تطابق و همخوانی کاربری‌های اختصاص یافته به عرصه‌های لبه‌ای با کاربری‌های تعیین شده در طرح جامع و تفصیلی.
 - انتخاب مکان‌های تخصیص یافته به لبه، با حداقل پراکندگی مکانی در شهر صورت گیرد.
 - لازم است که لبه در حداقل دو گره شهری ایجاد شود.

پ: نقطه

عرصه‌های نقطه‌ای برای استقرار تک‌بناها در شهرها صرفاً با کاربری غیر مسکونی به صورت استثنا و بدون مشخص کردن موقعیت مکانی خاص و بر اساس اصول عرصه‌بندی بی‌مکان تعریف می‌شوند؛ در انتخاب نقاط منتخب واقع در سطوح مجاز استقرار ساختمان‌های بلند، رعایت موارد زیر ضروری است:

۱. ساختمان‌های بلند نقطه‌ای واقع در سطوح مجاز، از نظر مکانیابی باید واجد شرایط زیر باشند:
 - قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری
 - دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل
 - تأمین شرایط زیرساختی، امنیتی و مدنی احداث ساختمان‌های بلند براساس اعلام از مراجع مرتبط
۲. ساخت ساختمان‌های بلند نقطه‌ای در تمامی شهرهای ایران، با رعایت ضوابط این مصوبه مجاز بوده و علاوه بر آن تابع ضوابط بناهای شاخص مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری است.
- تبصره ۳: برای شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، حداقل ارتفاع ساختمان نقطه‌ای که مشمول ضوابط بناهای شاخص می‌باشند، ۱۲ طبقه خواهد بود.
۳. در شهرهای کمتر از ۲۰۰ هزار نفر، (بنا به کارکرد بنا در مقیاس محله، منطقه و یا شهر)، نظرسنجی عمومی از رضایت ساکنین در مقیاس مرتبط برای احداث ساختمان مذکور در شهر، به عنوان بخشی از مدارک مورد نیاز برای امکان بررسی در چارچوب ضوابط بناهای شاخص توسط مرجع ذیصلاح الزامی است.

۳-۲- ضوابط و مقررات

در این مرحله، باید براساس ضوابط سلبی و ایجابی برای سه نوع عرصه بلندمرتبه (پهنه، لبه، نقطه)، ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در راستای محورهای زیر تهیه شود:

۳-۲-۱- احداث ساختمان‌های بلند در مکان‌هایی که موجب انحصاری شدن مناظر طبیعی (مانند: دریا، کوه، رودخانه، جنگل و مانند آن) شود، ممنوع است و باید در تدوین ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در هر شهر باتوجه به ویژگی‌های خاص آن شهر مورد توجه قرار گیرد.

۳-۲-۲- شناخت، تحلیل و تعدیل آثار ترافیکی احداث ساختمان‌های بلند و بررسی ارتباط با شبکه معابر همجوار در احداث ساختمان‌های بلند الزامی است. در این راستا لازم است که تحلیل و ارزیابی آثار ترافیکی احداث ساختمان بلند در راستای محورهای زیر انجام شود. همچنین، لازم است که باتوجه به محورهای زیر، سقف ارتفاعی و تعداد طبقات مجاز در عرصه‌های تخصیص یافته به ساختمان‌های بلند در هماهنگی با این ضابطه و دستورالعمل آن در هر شهر ارائه شود.

- معابر مجاز برای استقرار و دسترسی

- مطالعات اثرسنجی ترافیکی

- برآورد تقاضای پارکینگ

- تحلیل وضعیت طرح دسترسی ساختمان

- دسترسی به ایستگاه‌های حمل و نقل همگانی

در صورت عدم احراز شرایط مورد نظر در هریک از محورهای فوق مطابق راهنمای مرتبط، احداث ساختمان بلند در قطعه زمین مورد بحث، ممنوع است.

۳-۲-۳- به منظور کاهش خطرپذیری و امکان امدادرسانی در هنگام وقوع سوانح، رعایت الزامات زیر درخصوص دسترسی به قطعات در عرصه‌های منتخب الزامی است:

- لازم است براساس آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری و مبحث سوم مقررات ملی ساختمان، امکان دسترسی اضطراری برای شرایط بحران (آمولانس و آتش‌نشانی) به ساختمان وجود داشته باشد.

- باتوجه به اینکه عرض معبر مجاز ترافیکی، عدد بالاتری نسبت به عرض معبر مجاز آتش‌نشانی است (جدول ۲)، عرض معبر مجاز ترافیکی، ملاک عمل در مجوز احداث ساختمان بلند خواهد بود. (حداقل عرض معبر مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان، برای تسهیل دسترسی خودروهای آتش‌نشانی در ساختمان‌های ۸ الی ۱۰ طبقه از روی زمین برابر با حداقل ده متر و برای ساختمان‌های بالاتر از ۱۰ طبقه برابر با حداقل ۱۲ متر می باشد).

- حداکثر فاصله حاشیه معبر تا ساختمان، مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان (برای تسهیل دسترسی خودروهای آتش‌نشانی) برای ساختمان‌های بلند (۸ طبقه و بالاتر) برابر با ۱۴/۵ متر می باشد. در صورتی که فاصله حاشیه معبر تا ساختمان بیشتر از مقادیر مجاز در جدول مذکور باشد، محل مناسب برای استقرار خودروهای آتش‌نشانی باید مطابق بند ۳-۱۲-۳ مبحث سوم مقررات ملی ساختمان تأمین شود.

۳-۲-۴- شبکه فاضلاب باید از ظرفیت لازم برای فاضلاب تولیدی پیش بینی شده برای ساختمان برخوردار باشد. در صورت موجود نبودن شبکه فاضلاب شهری، ساخت ساختمان بلند، تنها در صورت احداث تصفیه‌خانه فاضلاب و یا دفع بهداشتی فاضلاب با توجه به ویژگی‌های خاکشناسی و سطوح آب، مجاز می باشد.

۳-۲-۵- حداقل مساحت و عرض زمین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلند برحسب طبقات در چارچوب تراکم مجاز مصوب در عرصه‌های منتخب، به شرح زیر است:

جدول ۳: حداقل مساحت و عرض زمین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلند برحسب طبقات

بازه تعداد طبقات	حداقل مساحت زمین	حداقل عرض زمین	نوع معبر دسترسی
------------------	------------------	----------------	-----------------

شربانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۵۰۰ مترمربع	۸-۱۰ طبقه
شربانی درجه ۱	۳۰ متر	۲۰۰۰ مترمربع	۱۰-۱۲ طبقه
شربانی درجه ۱	۴۰ متر	۳۶۰۰ مترمربع	۱۲-۲۵ طبقه
شربانی درجه ۱	۶۵ متر	۱۰۰۰۰ مترمربع	۲۵-۴۰ طبقه

(براساس استاندارد ۱۴۱۴۷ مؤسسه استاندارد با موضوع معابر شهری، حداقل عرض معبر (عرض پوسته) شربانی درجه ۱ برابر با ۴۵ متر و شربانی درجه ۲ برابر ۳۰ متر است.)

۳-۲-۶- سطح اشغال ساختمان‌های بلند نباید از حداکثر ۴۰ درصد سطح زمین بیشتر شود.

۳-۲-۷- ساختمان‌های بلند نقطه‌ای باید از چهارطرف دارای نما و غیر پیوسته با بدنه‌های شهری موجود در هریک از چهارطرف زمین باشد.

۳-۲-۸- زیرزمین حداکثر به میزان سطح اشغال ساختمان و در زیر آن قابل احداث است. حداکثر تعداد طبقات زیرزمین، بر اساس محدودیت‌های ساختگاه از نظر وضعیت آب‌های زیرزمینی، قنوات، جنس خاک و مواردی از این دست تعیین می‌شود. چنانچه خاک‌برداری از عمقی بیشتر، اختلالاتی را در شرایط محیط زیست و یا پایداری ساختگاه ایجاد نماید، افزایش تعداد طبقات زیرزمین، بیش از عمق مورد نظر ممنوع است.

۳-۲-۹- سازگاری حجم ساختمان با دانه بندی حاکم در بافت الزامی است؛ لذا امکان تجمیع قطعات به منظور دستیابی به حداقل مساحت زمین مورد نیاز مطابق جدول ۲، تنها در صورتی مجاز است که مساحت قطعات تجمیع شده برای رسیدن به حداقل مساحت مجاز، از ۲/۵ برابر متوسط مساحت قطعات بلوک شهری که قطعه مورد نظر در آن واقع شده است، بیشتر نباشد.

۳-۲-۱۰- در صورتی که بستر عرصه مورد نظر، از مقاومت و پایداری لازم برای گود برداری با توجه به ارتفاع مورد نیاز، برخوردار نباشد و روش‌های فنی پایداری دیواره‌ها نیز، غیر اجرایی و غیرممکن بوده و نیز خطر ریزش و آسیب رساندن به عناصر واقع در اطراف سایت وجود داشته باشد، اختصاص آن، به عرصه استقرار ساختمان‌های بلند ممنوع است.

۳-۲-۱۱- چنانچه قطعه‌ای واقع در عرصه مجاز احداث ساختمان بلند، نتواند شرایط فوق‌الذکر برای احداث ساختمان بلند را احراز نماید، حداکثر ارتفاع مجاز و الگوی استقرار آن، تابع ضوابط تراکمی قبل از ضوابط عرصه همپوشان است و در صورت تهیه طرح جامع جدید لازم است حداکثر ارتفاع آن توسط مشاور طرح جامع ارائه شود.

۳-۳- ضوابط طراحی از وجه ارتباط با محیط کالبدی پیرامون و سیمای شهری

این ضوابط باید در مقیاس هر شهر و به‌منظور هماهنگی طراحی ساختمان‌های بلند با بستر مصوب، تأمین ایمنی و امنیت و ایجاد سیمای بصری مطلوب در محیط، تهیه شود. تأیید اصول ضوابط تهیه شده خاص طراحی در هر شهر در چارچوب طرح مکانیابی و ضوابط ساختمان‌های بلند برعهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

موضوعاتی که لازم است ضوابط طراحی در هماهنگی با آن تهیه شوند و الزامات عمومی مترتب بر هر محور، به‌شرح زیر است:

۳-۲-۱- دسترسی قطعه به معابر

ضوابط دسترسی از قطعه به معابر اصلی و نحوه اتصال ساختمان بلند به معابر همجوار باید با توجه به شاخص‌های زیر و منطبق با آخرین ویرایش مصوب آیین‌نامه راه‌های شهری و ضوابط معلولین تدوین شود:

- تأمین ایمنی و امنیت
- ملاحظات پدافند غیرعامل
- کاهش خطرپذیری
- هماهنگی با ظرفیت ترافیکی معبر و ایمنی دسترسی

- پیاده محوری
- دسترسی همه شمول
- دسترسی متناسب با نوع کاربری

۳-۲-۲- تأمین ایمنی ساختمان در هنگام بروز سوانح

- رعایت الزامات مرتبط در آیین نامه ۲۸۰۰، الزامات مبحث ۳ مقررات ملی، مبحث ۲۱ ساختمان در زمینه پدافند غیرعامل به منظور مدیریت بحران و تأمین ایمنی ساختمان در برابر سوانحی نظیر زلزله یا آتش سوزی در ساختمان و در ارتباط با فضای شهری در تدوین ضوابط طراحی الزامی است.
- الحاق عناصر به نمای ساختمان، باید از لحاظ نکات ایمنی به ویژه در برابر نیروهای جانبی مانند باد و زلزله نیز مورد توجه قرار گرفته و در تطابق با مقررات ملی ساختمان و ضوابط نشریه ۷۱۴ سازمان برنامه و بودجه طراحی شوند.

۳-۲-۳- 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، باتوجه به اهمیت موضوع و بوم‌محور بودن الزامات سیما و منظر، لازم است که ضوابط و الزامات محلی بر مبنای محورهای زیر و راهنمای پیوست، تدوین شود. رعایت «ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری)»؛ مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری در تدوین ضابطه محلی و نظارت بر ساخت الزامی است. محورهایی که باید در تدوین ضوابط ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه مورد توجه قرار گیرد، به شرح زیر است:

- هماهنگی بنا با زمینه از نظر ریخت‌شناسی و هماهنگی دانه‌بندی با بافت و بستر قرارگیری
- تقسیم بندی حجم ساختمان بلند به دو بخش پایه و بدنه و تعیین ضوابط ارتفاعی و تناسبات دو بخش در هماهنگی با زمینه
- انتخاب مصالح مناسب نما از نظر هماهنگی با شرایط اقلیمی و محیطی و رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان
- طراحی مناسب نما در ارتباط با زمینه قرارگیری و همجواری‌ها

۳-۲-۴- ساختار حجمی

ساختار حجمی بنا باید در تناسب و هماهنگی با محیط پیرامون و متناسب با رویکردهای حفاظت محیط زیست شکل گیرد؛ هرگونه تغییرات و تدوین 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 استحکام بنا، کنترل اشراف و سایه‌اندازی و همچنین، رعایت حریم آوار، امکان انعطاف در طراحی حجمی بنا وجود داشته باشد.
- به منظور حفظ چشم‌انداز طبیعی در ساخت‌سازهای واقع در شیب بیش از ۱۵٪، لازم است که ساختمان از نظر الگوی حجمی متناسب با شیب طبیعی زمین شکل گرفته و میزان خاکبرداری‌ها جهت قرارگیری سطوح طبقات در خاک کنترل شود.

۳-۲-۵- تأثیرات باد

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

۳-۲-۶- توسعه فضای سبز عمودی

ضوابط ارائه شده، باید زمینه‌های تشویقی گسترش فضای سبز در شهر را در سطوح افقی (بام 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.

۷-۲-۳- سطح اشغال و مکان استقرار بنا

- سطح اشغال و مکان استقرار بنا و نسبت فضای باز 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 تابشی 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 بهینه و حداقل اشرف به دست آمده است و به میزان کمتر از ۴۰٪ 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 قرارگیری ساختمان در پهنه مجاز بلامانع است.

فصل ۴: الزامات فرآیندی و تهیه اسناد فنی در طرح و اجرای ساختمان‌های بلند

۱-۴- مدارک صدور پروانه و احراز شرایط

۱-۱-۴- برای صدور پروانه ساختمان بلند مدارک زیر باید تهیه و تحویل شهرداری شود:

- ارائه طرح انطباق شهری مطابق دستورالعمل مندرج در این مصوبه و مطالعات پشتیبان بندهای مختلف آن
- جدول سطوح در چهارچوب ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری
- موافقت رسمی همسایگانی که قرار است روش پایدار سازی گود به روش انکوراز یا نیلینگ در زمین آنان انجام شود. (در صورت تمایل مالک به استفاده از این روش)
- ارائه اسناد و مدارک فنی طرح در پهنه معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی در مقیاسهای اجرایی (موضوع آیین نامه ماده ۲۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)
- اطلاع رسانی عمومی به شهروندانی که قرار است ساختمان در محله آنان ساخته شود. (از طریق نصب تابلو در محل)
- گزارش مشاور ژئوتکنیک مبنی بر بررسی ساختگاه از نظر الزامات ساختگاه و بستر قرارگیری
- تحلیل اثرات ترافیکی احداث ساختمان براساس دستورالعمل مرتبط
- گزارش توجیهی اقتصادی- مالی

۲-۱-۴- پس از صدور پروانه موارد زیر باید در احراز شرایط مورد توجه قرار گیرد:

- سازنده (پیمانکار) باید دارای صلاحیت از سازمان برنامه و بودجه یا وزارت راه و شهرسازی باشد.
- سرمایه‌گذار باید ساختمان را در برابر عیوب اساسی و پنهان ساختمان بیمه نماید.
- مقررات ملی ساختمان به‌طور کامل در طراحی و ساخت و نگهداری و ضوابط بهره‌برداری ساختمان بلند رعایت گردد و در مواردی که تا کنون مقررات برای آن تدوین نشده، باید از مقررات بین‌المللی به تشخیص شورای تدوین مقررات ملی ساختمان استفاده شود.
- در صورتی که احداث ساختمان و پیش‌بینی‌های انجام شده در کاهش آثار تخریبی آن در محیط (نظیر اقدامات جبرانی از قبیل ایجاد فضای سبز در محوطه یا ارتفاع، تمهیدات کاهش آلاینده‌ها، تأسیسات، ایجاد سیستم‌های بازیافت آب خاکستری، تصفیه فاضلاب، مدیریت پسماند و موارد مشابه) شرایط منطبق با شاخص‌های محیط زیست را احراز ننمایند، ساخت بناهای بلند مذکور ممنوع است.

فصل ۵: گام‌های اجرایی مصوبه

در صورت تقاضای شهرداری برای احداث ساختمان‌های بلند در شهرهای با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر، لازم است مراحل زیر توسط مشاور ذی‌صلاح به انجام رسیده و به تصویب مراجع مشخص شده در هر مرحله برسد:

۱. طرح توجیهی «ضرورت ساخت ساختمان بلند» با توجه به محورهای ارائه شده در فصل دوم این مصوبه تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

تبصره ۴: شهرهایی که احداث ساختمان‌های بلند در طرح‌های جامع مصوب آن‌ها پیش‌بینی شده است، نیاز به طی مرحله فوق ندارند.
۲. در صورت تصویب «ضرورت ساخت ساختمان بلند» توسط شورای عالی شهرسازی و معماری، گزارش «ضوابط مکانیابی و استقرار ساختمان‌های بلند» براساس فصل سوم مصوبه حاضر، به یکی از دو شکل زیر تهیه و به تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد:

- در شهرهای دارای طرح جامع مصوب معتبر، در قالب تعیین عرصه‌های همپوشان و ضوابط مرتبط با آن.
 - در شهرهای دارای طرح جامع در دست تهیه در قالب تهیه طرح جامع شهر.
۳. صدور مجوز احداث ساختمان‌های بلند در هر پلاک در چارچوب طرح مکانیابی و ضوابط استقرار مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (طبق مفاد فصل سوم مصوبه حاضر)، منوط به تأیید کمیته سیما و منظر شهری و تصویب کمیسیون ماده پنج است.