

بِسْمِ تَعَالَى

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت راه و شهر سازی

اداره کل راه و شهر سازی استان خوزستان

جناب آقای مهندس دویده

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی استان خوزستان

با سلام و احترام

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۲۳۱۰۸/۳۰۰ مورخ ۹۹/۹/۱۷ معاونت محترم شهرسازی معماری و دبیر شورای عالی شهر سازی و معماری ایران وزارت متبوع در خصوص ارزیابی و آسیب شناسی "ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند در شهرهای ایران" مصوب جلسه ۹۷/۷/۱۶ شورای عالی، جهت آگاهی و بهره برداری و اطلاع رسانی ارسال می گردد.

تایید کننده: اداره نظام مهندسی

رضا رضائی

مدیر کل

از طرف: محمد حسین پناهی فر  
سرپرست معاونت مسکن و ساختمان



ساختمان شماره یک:

www.khzroad.ir

اهواز - امانیه، خیابان مدرس صندوق پستی: ۶۱۳۳۵-۴۳۱۳

E-mail : info@Khzroad.ir

تلفن: ۳۳۳۴۰۵۱-۵ فاکس: ۳۳۳۵۷۵۷

ساختمان شماره دو:

دورنگار: ۳۳۳۵۰۶۴ تلفنهای تماس: ۳۳۳۱۱۷۱-۴

اهواز - امانیه خیابان شهید پودات

info@maskan-khz.com پست الکترونیک

www.maskan - khz.com پایگاه اطلاع رسانی کد پستی ۳۳۱۱۷ - ۶۱۳۳۸



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

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.

رونوشت:

جناب آقای مهندس اسلامی سوزیر 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

مدیر عامل محترم شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید جهت استحضار

معاون محترم امور مسکن و ساختمان جهت استحضار

مدیر کل محترم حوزه وزارتی جهت استحضار

رئیس محترم روزنامه رسمی کشور جهت استحضار و دستور درج

مدیر کل محترم دفتر امور مجلس جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر حقوقی جهت استحضار

رئیس محترم مرکز ارتباطات و اطلاع رسانی جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران جهت استحضار و پیگیری

مدیر کل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بافت های واجد ارزش جهت استحضار

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، ارضی عباس آباد، ساختمان شهید دلامان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۳) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارت راه و شهرسازی (نامنه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد) ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۲۶۲۳۳ (نامنه 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

مدیر کل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - جهت استحضار

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان ایلام

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان یوشهر

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان تهران

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان فارس

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان قزوین

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کرمان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی لارستان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خوزستان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کردستان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان مازندران

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان زنجان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان گیلان

مدیر کل محترم اداره کل راه و شهرسازی استان سمنان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خراسان شمالی

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان مرکزی

مدیر کل محترم راه و شهرسازی جنوب استان کرمان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان یزد

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان هرمزگان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی شرق استان سمنان (شاهرود)

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان قم

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کرمانشاه

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان اردبیل

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان البرز

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان همدان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان لرستان

مدیر کل محترم راه و شهرسازی جنوب استان سیستان و بلوچستان (یرانشهر)

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان گلستان

آدرس: میدان آرژانتین، بنوار آفریقا، رخصی عباس آباد، ساختمان شهید دالمان، وزارت راه و شهرسازی (کد پستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۳) تلفن: ۹-۸۸۸۷۸۰۳۱

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۲۶۳۳۳ (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

سرکار خاتم اویسی - کارشناس مسئول شهرسازی و معماری

جناب آقای غفارپور - مسئول واحد پایگاه داده ها - جهت درج در پرتال

سرکار خاتم عقیبی - کارشناس محترم پیگیری مصوبات شورای عالی جهت اقدام لازم

سرکار خاتم عطاران - کارشناس محترم جهت آگاهی



## 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 انطباق 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 تقاضا، 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

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 بهره‌برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، مشمول این

دفتر خانه شورای عالی شهرسازی و معماری  
توسعه مصوبه مورخ ۹۹/۷/۲۱... حرر اندازی



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

#### ۱-۲- ارتفاع ساختمان

فاصله قائم میانگین بالاترین نقطه و پایین‌ترین نقطه تلاقی ساختمان با زمین تا تراز بالاترین نقطه 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 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 با ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص یافته آن برابر با یک بلوک شهری است.

#### ۱-۳-۲- محور بلند مرتبه:

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

#### ۱-۴- ضوابط سلبی

ضوابطی که به موجب آن، امکان ساخت و ساز ساختمان بلند در سطوحی از شهر به طور قطعی ممنوع می‌شود.  
۱-۵- 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:

#### ۲-۱- تطابق با سندهای بالادست

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

#### ۲-۲- جمعیت‌پذیری شهر





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، جاذبه‌ها و تنگناهای محیط زیستی
- جلوگیری از ایجاد اختلال در کریدورهای طبیعی جریان هوا

### ۲-۵- اقتصاد

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

## فصل ۳: مکان‌یابی

مکان‌یابی ساختمان‌های بلند بر اساس محورهای زیر تعیین می‌گردد:

- ۱-۳- 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 سلبی، 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 تخصیص عرصه براساس الزامات مرتبط با هر موضوع و همچنین، رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ اعمال شود، عبارتند از:

- عوامل لرزه‌ای

- زمین لغزش

- ریزش سنگ





- فرونشست زمین

- فرو ریزش، رگابها و قنوات

**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 شوند. برای این منظور، لازم است که نقشه آثار (باقت یا تک بنا) ثبت شده میراث فرهنگی و نمایش حرایم 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 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، 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 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 نوع 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.







### ۳-۲- تعیین مکانیابی در عرصه‌های احداث ساختمان‌های بلند

پس از حذف سطوح غیرمجاز براساس ضوابط سلبی، 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 برای هر پهنه نیز باتوجه 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 تخصیص 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 فضاهای 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 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 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.
- تبصره ۱: در مکانیابی 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.
- تبصره ۲: در طرح مکانیابی پهنه و محور ساختمان‌های بلند، راهنمای سند توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی (TOD)، مصوبه جلسه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ 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 سلبی و ایجابی برای عرصه بلندمرتبه (پهنه و محور)، ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در راستای محورهای زیر تهیه شود:
- ۴-۱-۱- احداث ساختمان‌های بلند در مکان‌هایی که مانع دید عمومی به مناظر 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.
- ۴-۱-۲- 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،۷،۲۱



۴-۱-۴- شبکه فاضلاب باید از ظرفیت لازم برای فاضلاب تولیدی پیش‌بینی 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 می‌باشد.

۴-۱-۵- حداقل مساحت و عرض زمین 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 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 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، باتوجه به اهمیت موضوع و بوم‌محور بودن الزامات سیما و منظر، لازم است که ضوابط و الزامات محلی و راهنمای 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 زیست 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 بنا وجود داشته باشد.
- به منظور حفظ چشم‌انداز طبیعی در ساخت‌سازهای 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 مقیاس 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 (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.

#### ۴-۲-۶- 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 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 قرارگیری ساختمان در پهنه مجاز بلامانع است.

  
  


This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.