



جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور

استانداری تهران

معاونت هماهنگی امور عمرانی

شماره: ۹۹/۴/۴۹۲۷۵

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۲۳

پیوست: دارد

جناب آقای فرهادی - معاون محترم استاندار و فرماندار شهرستان تهران
جناب آقای توکلی - معاون محترم استاندار و فرماندار ویژه شهرستان تهران

فرمانداران محترم شهرستانهای استان

کلیه ادارات و دستگاههای اجرایی استان

شهرداران محترم شهرهای استان تهران

جناب آقای گلپایگانی - معاون محترم شهرسازی و معماری شهرداری محترم تهران

جناب آقای هدایت - رئیس محترم هیات مدیره و مدیر عامل شهر جدید پردیس

جناب آقای وطنخواهی - رئیس محترم هیات مدیره و مدیر عامل شهر جدید پردیس

جناب آقای مسلم خانی - رئیس محترم هیات مدیره و مدیر عامل شهر جدید اندیشه

موضوع: ابلاغ « ضوابط عام استقرار سافتمانهای بلند در شهرهای ایران »

با سلام و احترام:

بدینوسیله تصویر نامه شماره ۱۲۳۱۰۸/۳۰۰ مورخ ۹۹/۹/۱۷ معاون محترم وزیر و دبیر شورایی عالی

شهرسازی و معماری ایران و ضمایم پیوست مبنی بر ابلاغ: « ضوابط عام استقرار سافتمانهای بلند در شهرهای

ایران » - مصوب ۹۹/۷/۲۱ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، برای آگاهی و اقدام و همچنین ابلاغ به

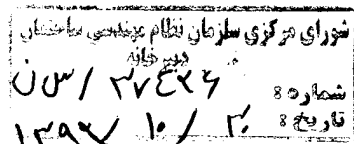
دوایر زیر مجموعه و ادارات شهرستانی ارسال میگردد. بدیهی مصوبه مزبور ملاک عمل تمام شهرهای استان

میباشد و مراجع صدور پروانه و نظارت بر ساخت و ساز و همچنین مراجع رسیدگی کننده به تخلفات

ساختمانی نیز موظف به بهره برداری و ملاک عمل قرار دادن مصوبه میباشند.

عبدالرضا چراغعلی

معاون هماهنگی امور عمرانی



رونوشت:

- سرکار خانم مالواجرد - معاون محترم وزیر و دبیر شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در بازگشت به نامه صدرا اشاره برای استحضار.

- جناب آقای صحرایی - مدیر کل محترم دفتر فنی عمرانی و برنامه ریزی حمل و نقل و ترافیک برای اطلاع و اعمال در طرح های هادی شهری.

- جناب آقای طاهری نسب - مدیر کل محترم شهری و امور شوراها برای آگاهی.

- جناب آقای زنگیسه - مدیر کل محترم دفتر مدیریت عملکرد، بازرسی و امور حقوقی برای آگاهی.

- جناب آقای محبت خواه مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران بانضمام تصویر نامه فوق و ضمایم مربوطه جهت لحاظ در طرح های جامع و

تفصیلی شهرهای استان

آدرس: میدان آرژانتین - بلوار آفریقا - خیابان شهید دادمان - جنب وزارت راه و شهرسازی کد پستی: ۱۵۱۹۹۹۷۱۱۳ تلفن: ۲۰ و ۸۴۶۹۱۰۱۰

بایگه اطلاع رسانی وب: www.ostan-th.ir | پست الکترونیک: info@ostan-th.ir



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

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

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۱۷

شماره: ۸۸۳۰۰/۱۰۳۳۱۰۰ 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 گومان

استاندار محترم گرمانشاه

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 بوشهر

آدرس: میحان آرزائین، بنوار آفریقاراضی عباس آبادساختمان شهید دامن وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۸۰۲۰۸۰۶۶۱۵) تلفن:۰۲۱-۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵ دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (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 آفریقاراضی عباس آباد، ساختمان شهید دامن، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



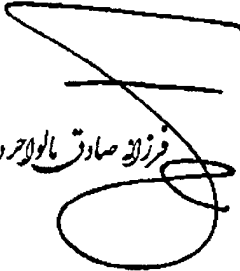
جمهوری اسلامی ایران

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

- 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 مالواری

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

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

مدیرکل محترم دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بافت های واجد ارزش-جهت استحضار

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عیسی آباد-ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۲۳۳ (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 (پیرانشهر)

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان گلستان

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

دورنگار: دبیرخانه وزارت راه و شهرسازی؛ ۴۵-۸۸۸۷۸۰۳۱ دبیرخانه مرکزی؛ ۸۸۶۴۶۳۳۴ (نامہ های فاقد مهر برجسته‌ی 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

سرکار خانم اویسی - کارشناس مسئول شهرسازی و معماری

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

سرکار خانم عقابلی - کارشناس محترم پیگیری مصوبات شورای عالی - جهت اقدام لازم

سرکار خانم عطاران - کارشناس محترم - جهت آگاهی

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

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



مصوبه است. در شهرهای دارای طرح جامع مصوب معنبر چنانچه آستانه دیگری برای تعیین ارتفاع ساختمان بلند 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 تراز 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 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 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 می‌باشد 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.

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.

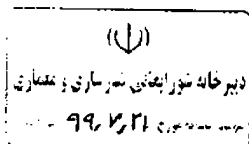
فصل ۲؛ ضرورت احداث ساختمان‌های بلند

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

۲-۱- تطابق با اسناد بالادست

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

۲-۲- جمعیت پذیری 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، جاذبه ها 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
- توجه‌پذیری احداث ساختمان بلند با توجه به تراکم مصوب پهنه‌های طرح جامع

فصل ۳: مکان‌یابی

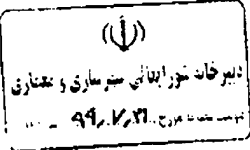
مکانیابی ساختمان‌های بلند بر اساس محورهای زیر تعیین می‌گردد:

- 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 آیین‌نامه ۲۸۰۰ اعمال شود، عبارتند از:

- عوامل لرزه‌ای
- زمین لغزش
- ریزش سنگ



 دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
 تهران - صندوق پستی: ۹۹۶۷۴۲۱ - ۱۱۱



- 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 (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 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

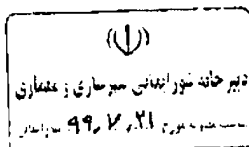
- سطوح ویژه از نظر بوع خاک و وجود پسماندها

- سطوح ویژه از نظر نوع پوشش گیاهی و توپوگرافی

ج: سطوح واقع در حرایم کاربری مخاطره آمیز

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

انبارهای مهمات، حریم مترو، حریم خطوط برق.





۲-۳- تعیین مکانیابی در عرصه‌های احداث ساختمان‌های بلند

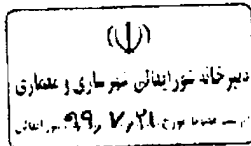
پس از حذف سطوح غیرمجاز براساس ضوابط سنی، مکان‌یابی ساختمان‌های بلند در طرح‌های توسعه و عمران شهری تعیین می‌شود. مکان‌یابی پهنه‌ها و لبه‌های استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر ضوابط محدود کننده، مشتمل بر مراحل زیر است:

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 واحد 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 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 تبیین 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 واحد 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 فضاهاى عمومى و یا بافت شهری
۳. 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.
 - نطابق 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 تصمیم‌گیری 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 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.
- ۴-۱-۲- 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،۲،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 یا دفع بهداشتی فاضلاب با توجه به ویژگی‌های خاک‌شناسی و سطوح آب، مجاز می‌باشد.

۴-۱-۵- حداقل مساحت و عرض رمین 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 عرض 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

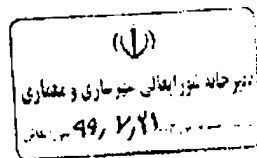
ضوابط دسترسی از قطعه به معابر اصلی و نحوه اتصال ساختمان بلند به معابر همجوار باید منطبق با آخرین ویرایش مصوب آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری ایران، ضوابط معلولین و ملاحظات پدافند غیرعامل تدوین شود.

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، به‌توجه 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 رست 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 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 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 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 خورشیدی 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 فرارگیری ساختمان در پهنه مجاز بلامانع است.

