



ضوابط بلندمرتبه سازی

معماری طراحی

مؤلف:

مهندس محمد عظیمی آقداش

پایه یک و پژوهشگر برتر نظام مهندسی

تلفن: ۲

پایه
نشر یاسین

سرشناسه:
عنوان قراردادی:
عنوان و نام پدیدآورنده:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
وضعیت فهرست‌نویسی:
یادداشت:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
رده‌بندی کنگره:
رده‌بندی دیویی:
شماره کتابشناسی:

عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰
ایران. قوانین و احکام
ضوابط بلندمرتبه‌سازی / مؤلف محمد عظیمی آقداش.
تهران، پارسپا، ۱۳۹۴
۲۹۱ ص.
۸-۸۰-۷۰۱۰-۶۰۰-۹۷۸
فیپا
کتابنامه: ص. ۲۹۱
ساختمان‌های بلند
ساختمان‌های بلند - ایران
ساختمان‌های بلند - طرح و ساختمان
TH/۸۴۵ع/۶ض ۱۳۹۴
۶۹۰
۳۹۱۳۶۱۹

ضوابط بلندمرتبه‌سازی

مؤلف:
ناشر:
شمارگان:
ناظر چاپ:
نوبت چاپ:
شابک:
قیمت:

مهندس محمد عظیمی آقداش، مهندس محمد عزتی غریب‌دوستی
پارسپا
۱۰۰۰ نسخه
محمد رضا نصیرنیا
۸-۸۰-۷۰۱۰-۶۰۰-۹۷۸

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای
ژاندارمری نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸،
طبقه دوم، واحد ۶ تلفن: ۹۲ - ۶۶۴۸۴۱۹۱، www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و
مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصرأ متعلق به
نشر نوآور می‌باشد. لذا هرگونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از
قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس‌برداری، نشر الکترونیکی، هر
نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم فایل صوتی یا
تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً
حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

پارسپا
نشر پارسپا

فهرست مطالب

فصل اول: کلیات

سرآغاز

فصل دوم

خاستگاه ساختمان‌های بلند و آسمانخراش‌ها
پیشینه و خاستگاه آسمانخراش‌ها
ادوار مختلف ساخت بناهای بلند
ساختمان‌های بلند
برج‌سازی

فصل سوم

بلندمرتبه‌سازی در ایران
پیشینه بلندمرتبه‌سازی در ایران
دوره‌های بلندمرتبه‌سازی در ایران
آمار پروانه‌های ساختمانی

فصل چهارم

ساختمان‌های بلند
مفهوم ساختمان بلند
مکتب‌های بلندمرتبه‌سازی
هنجارهای ساختمان‌های بلند
تأثیرات ساختمان‌های بلند
نقش ساختمان‌های بلند در سیما و منظر شهری
مکان‌یابی ساختمان‌های بلند
نظریه‌پردازان ساختمان‌های بلند

فصل پنجم

بلندمرتبه‌سازی در کشورهای توسعه یافته

بلندمرتبه‌سازی در آمریکا

بلندمرتبه‌سازی در انگلستان

بلندمرتبه‌سازی در کانادا

فصل ششم

فضاهای شهری

فضاهای شهری در ایران

فصل هفتم

محدودیت‌های ارتفاعی

روش‌های تعیین ارتفاع در بلندمرتبه‌سازی

منطقه‌بندی ارتفاعی

فصل هشتم

فرم ساختمان‌های بلند

توده و حجم بنا

فصل نهم

سیاست‌های مسکن

مسکن در برنامه‌های عمرانی و توسعه

دسته‌بندی زمین‌ها

فصل دهم

ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات بلندمرتبه‌سازی

طرح جامع شهر تهران

پهنه‌های بلندمرتبه‌سازی در طرح جامع تهران

ضوابط و مقررات سایه‌اندازی ساختمان‌های بلند

نشر نوآور

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

فصل یازدهم

ضوابط ساختمان‌های بلند
ضوابط اختصاصی ساختمان‌های بلند

فصل دوازدهم

مصوبات و مستندات قانونی
مستندات قانونی بلندمرتبه‌سازی
مصوبات بلندمرتبه‌سازی

فصل سیزدهم

تعیین ارتفاع ساختمان‌های بلند
رابطه تعیین ارتفاع ساختمان‌های بلند
سوالات آزمون‌های نظام مهندسی

کلیدواژه

منابع و مآخذ

نشر نوآور

لین: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان، مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر نوآور می‌باشد. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب به هر شکل از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از کتاب، تهیه پی دی اف از کتاب، عکس برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی دی، دی وی دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و **شرعاً حرام** است و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر نوآور بصورت فایل ورد یا پی دی اف و موارد اینچنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی ارائه نشده است لذا در صورتی که هر سایتی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر نوآور را در سایت خود قرار داده و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات که مسئولیت اداره سایت این انتشارات را به عهده دارند و به طور روزانه به بررسی محتوای سایت‌ها می‌پردازند، بررسی و در صورت مشخص شدن هرگونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر شرعی حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت ارشاد و نیز سایر مراجع قانونی اقدام به مسدود نمودن سایت متخلف کرده و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار گرفته و کلیه خسارات وارده به این انتشارات از متخلف اخذ می‌گردد.

همچنین در صورتی که کتابفروشی اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ ریسو، افست و غیره از کتب انتشارات نوآور نموده و اقدام به فروش آن نماید، ضمن اطلاع رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و موزعین محترم، از طریق وزارت ارشاد، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از کتابفروشی متخلف می‌نماید.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیر اصل کتاب شرعاً حرام است.

انتشارات نوآور از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق مراتب را از طریق تلفن‌های انتشارات نوآور به شماره ۰۲۱-۶۶۴۸۴۱۹۱ و ۰۹۱۲۳۰۷۶۷۴۸ و یا از طریق ایمیل info@noavarpub.com یا از طریق منوی تماس با ما در سایت www.noavarpub.com به این انتشارات ابلاغ نمایند تا از تضییع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید. و نیز به عنوان تشکر و قدردانی از کتب انتشارات نوآور هدیه دریافت نمایید.

سوگندنامه مهندسان

با آگاهی کامل از نقش و تأثیر مهندسی در سازندگی و توسعه پایدار جهان، رفاه و آسایش انسان، حفظ جهان هستی از آلودگی‌های زیست محیطی و تأمین شادی پایدار و دراز مدت خود و دیگران، به عنوان یک مهندس به پروردگار جهان سوگند یاد می‌کنم که:

همواره در سراسر زندگی شغلی، حرفه‌ای و اجتماعی خود به این سوگند وفادار باشم. به انسان، به عنوان یک موجود صاحب خرد و شگفت‌انگیزترین پدیده آفرینش ببیندیشم، صدیق و واقع بین باشم و به هیچ اقدامی که به انسان و انسانیت آسیب رساند، مبادرت نورزم.

دانش مهندسی و تجربه حرفه‌ای خود را که میراث مشترک بشری است، مغتنم دانم و کوشش کنم تا آن را به روز نگهدارم و در حد توان خود به گنجینه دانش و تجربه‌های سودمند بشری بیفزایم.

ایران زادگاه من است که در آن زاده و پرورده شده‌ام، کوشش خواهم کرد که دین خود را به سرزمینم، مردمانم، نیاکانم، و آیندگان ادا کنم.

در طول زندگی حرفه‌ای خود تلاش کنم تا نقش مؤثری در توسعه پایدار کشورم داشته باشم. در حد توان به دانشگاه که مربی علمی و فنی من است و به کسانی که پس از من در این مکان مقدس پرورش خواهند یافت، خدمت کنم.

سرمایه‌های هستی، چون ماده، انرژی، محیط زیست و نیروی کار را سرمایه‌های تمام بشر بدانم و در حفظ و کاربرد درست و بهسازی آنها کوشش نمایم.

در تمام فعالیت‌های مهندسی خود صداقت، دقت، نظم، عدالت، سرعت عمل، حفظ منابع اجتماع و حقوق دیگران را مراعات کنم و سلامت، ایمنی و آینده نسل‌ها را در نظر داشته و به آنان مهربان، دلسوز و متعهد باشم و همواره سود خویش را در منافع عام جستجو کنم، رشوه خواری و سایر رذایل اخلاقی را طرد و برای زحمات خود ارزش مادی در حد معقول و

متعارف طلب کنم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود از دانش روز و آخرین یافته‌های فنی آگاه شوم و آنها را با ابتکار، خلاقیت و نوآوری در طراحی، برنامه‌ریزی و اجرا به کار بندم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود استانداردها را مراعات و تنها در حیطة دانش و توانایی خود کار قبول کنم و تنها مدارکی را امضاء کنم که به آنها احاطه فنی کامل دارم.

در مواردی که منع قانونی و حق مالکیت اختصاصی وجود ندارد، دانش خود را آزادانه و به صورت رایگان منتشر کنم و در اختیار دیگران قرار دهم. در ادای وظایف حرفه‌ای محول شده، متعهد، مسئولیت‌پذیر، مشارکت‌پذیر و رازدار باشم.

محیطی پر از محبت و صفا و عشق و علاقه به خدمت‌گذاری بی‌ریا به مردم و وطنم را به وجود آورم و همکاران خود را بدون توجه به ملیت، نژاد، مذهب، جنسیت، سن و عقیده دوست بدارم و ارزش‌های انسانی را در خود و در آنان پرورش دهم.

در کوشش‌های مهندسی خود همیشه فردی متواضع باشم و موفقیت‌های به دست آمده را علاوه بر سعی و کوشش خود مرهون تلاش همکاران و نظام آفرینش بدانم و از آنان قدردانی و سپاس‌گذاری کنم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود جويا و پذیرای نقد و اظهار نظر صادقانه همکاران باشم و از لطمه زدن به حیثیت، شهرت، دارایی یا اشتغال دیگران پرهیز و از اقدامات بدخواهانه برای آنان خودداری کنم.

از کوشش‌های فرهنگی و فعالیت‌های اجتماعی که به منظور توسعه رفاه عمومی انجام می‌گیرد، استقبال و در آنها شرکت کنم.

همکاران خود را به رعایت اصول اخلاق مهندسی و وجدان حرفه‌ای تشویق کنم.

بیانیه پایانی اولین کنفرانس بلندمرتبه‌سازی در ایران و خاورمیانه

- ۱- اعضای شورای سیاست‌گذاری و شرکت‌کنندگان در کنفرانس موارد زیر را در امر بلندمرتبه‌سازی در کشور دارای اهمیت و شایان توجه ویژه می‌دانند. امیدوارند سیاست‌گذاران، مسئولان و متولیان ذیربط و هموطنان گرامی توجه به این مورد را جزء لاینفک فعالیت در بخش ساختمان‌های بلند قرار دهند.
- ۲- ارایه تعاریف لازم جامع، مانع و واحد از وجوه مختلف در قلمرو مباحث ساختمان‌های بلند، تبیین ضمانت‌های اجرایی لازم، عینی و قابل فرض در این بخش، بسیار ضروری و مورد نیاز است. در این راستا نیازسنجی عمومی و تخصصی از ملزومات امر قلمداد می‌شود.
- ۳- توجه به انسان به عنوان رکن اصلی در ارتباط بین شهر، انسان و طبیعت به عنوان اصل حاکم و همچنین انجام مطالعات اجتماعی و فرهنگی و منطقه‌ای پیش از شروع هر پروژه بلندمرتبه‌سازی الزامی است.
- ۴- رعایت دقیق و کامل ضوابط شهرسازی و الزامات قانونی مرتبط، در این خصوص با توجه به ضرورت اجتناب‌ناپذیر تأمین حقوق شهروندی (قبل، بعد و حین ساخت) خواسته قاطع و بی‌بدیل شرکت‌کنندگان در کنفرانس است.
- ۵- اصلاح قوانین و ضوابط جاری و تکمیلی آنها در خصوص ساختمان‌های بلند از جمله مقررات ملی ساختمان، آیین‌نامه خاص ساختمان‌های بلند، آیین‌نامه‌های حفاظتی، شیوه‌نامه‌های بهره‌برداری و نگهداری، همچنین تجدیدنظر در قانون تملک آپارتمان و آیین‌نامه اجرایی آن و پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی کافی برای آنها جزو نیازهای مدارک فنی و حقوقی بلندمرتبه‌سازی کشور به شمار می‌آید که لازم است توجه و اقدام‌های لازم در این باره انجام شود.
- ۶- ترتیبات و اقدامات مربوط به مکان‌یابی، امکان‌سنجی، اقلیم‌شناختی، زیست‌محیطی، لرزه‌خیزی و زمین‌ساخت، ترافیک، انرژی و سایر عوامل مؤثر در پیش‌بینی بلندمرتبه‌سازی در مدیریت و طراحی و اجرای آن لحاظ گردد.
- ۷- استفاده از فناوری‌های نوین و سیستم‌های هوشمند و تجهیزات ایمن برای ساختمان‌های بلند از نیازهای امروز کشور و پیشرفت جهانی است که باید مدنظر قرار بگیرد. در این راستا، توجه به بهره‌مندی از انرژی‌های تجدیدپذیر جزء ضروریات اصلی کشور به شمار می‌رود.

۸- استفاده از مصالح استاندارد، ارتقای کیفیت مواد، مصالح و فرآورده‌های ساختمانی، اجزا و تجهیزات و پایش مستمر آن به عنوان ضرورت جدایی‌ناپذیر باید در کلیه ساخت و سازها به ویژه ساختمان‌های بلند مورد توجه شایسته قرار گیرد.

۹- نهادینه نمودن صنعتی‌سازی به عنوان بهترین روش افزایش کیفیت ساختمان‌های بلند و جزییات اجرایی مناسب در بخش‌های مختلف از جمله اجزای غیرسازه‌ای در رفتار سازه‌ای و لرزه‌ای سازه‌های بلند در طراحی و دارای صلاحیت و کنترل و پایش عملیات مربوط به ویژه گودبرداری‌های عمیق به طور خاص توجه شود.

۱۰- راه کارهای لازم با تفکر سیستمی برای تحقق افزایش طول عمر ساختمان‌ها، حفاظت و تأمین بهداشت و سلامت، آسایش، بهره‌دهی مناسب و صرفه اقتصادی به صورت مجموعه مدون مدنظر قرار گیرد.

۱۱- برنرسازی، اهمیت به استاندارد جهانی کیفیت فرآیند ساختمان‌سازی در حوزه سرمایه‌گذاری، مهندسی فروش و بازاریابی، ضوابط و مقررات اقتصادی و تسهیل‌کننده برای ساخت و ساز بلندمرتبه واجد اهمیت و جایگاه ویژه است.

۱۲- انتخاب دیدگاه توسعه پایدار در طراحی، ساخت و بهره‌برداری ساختمان‌های بلند در حفظ منابع طبیعی، مصالح، آب، انرژی و منابع انسانی اهمیت ویژه‌ای دارد.

۱۳- رعایت قوانین و مقررات HSE و استفاده از دانش مدیریت پروژه در ارتقای کیفیت فنی ساختمان‌های بلندمرتبه و الزامی شدن کاربرد دانش‌های مدیریت پروژه و HSE در همه ساخت و سازهای کشور و ترتیبات مربوط به کنترل آنها دارای اهمیت ویژه است.

۱۴- مقوله بلندمرتبه‌سازی بدون در نظر گرفتن اثرات و تبعات مثبت یا منفی آن بر شبکه‌های حمل و نقل شهری یک فرصت نخواهد بود. سینرژی بلندمرتبه‌سازی و حمل و نقل عمومی در چارچوب یک نظام توسعه‌ای مبتنی بر حمل و نقل عمومی (TOD) می‌تواند به کاهش استفاده و پیمایش خودروهای شخصی، کاهش طول سفرهای شهری، کاهش مصرف انرژی و بهبود محیط‌زیست و توسعه پایدار منجر شود.

بیست و یکم دی ماه یک هزار و سیصد و نود و سه خورشیدی

ای ز ازل تا به ابد ماندگار نام تو را زینت دفتر کنم

ای ز تو افلاک شده برقرار شکر تو را نیز هزاران هزار

شواهد و قرائین چنین حکم می‌کنند، از روزی که موجود ناشناخته‌ای به نام «انسان» پا به عرصه کره خاکی گذاشته، با درایت و آگاهی کامل در جستجوی مأوا و سرپناه برای خود و همزاد خویش در جهت حفاظت جان و اموال متعلقه، در مقابل بلایای طبیعی و حملات حیوانات درنده و گزنده بوده است که در این راه فراز و نشیب‌های زیادی را پشت سر نهاده و همیشه و همواره در صدد مطلوب کردن نوع و محل سکونت خویش بوده است، طوری که ابتدا دل غارها و کوه‌ها و پس از آن جنگل‌ها و دشت‌ها را برای سکونت برگزیده است. بر اساس مقتضیات زمانی و مکانی و در اثر اکتشافات و اختراعات، نوع محل و نحوه سکونت انسان دستخوش تغییرات عمده گردیده است تا آنجا که سرپناه‌های اولیه جای خود را به آسمانخراش‌های چندین ۱۰۰ متری داده‌اند و هیچ جای تعجب نخواهد بود که در آینده نه چندان دور، این موجود ناشناخته حتی کرات دیگر را جهت سکونت امتحان کند.

تاریخچه سکونت انسان در روی کره زمین حاکی از آن است که آدمی‌زاد در طی این مسیر طولانی با مشکلات و موانع فراوانی روبه‌رو بوده‌است. زمانی این مشکلات فقط در ابزار، مصالح و تکنیک ساخت خلاصه می‌شد ولی امروزه، علاوه بر آنها مشکلات دیگری چون ترافیک، عدم دسترسی به امکانات، خدمات، تجهیزات و تأسیسات شهری، فضای باز و سبز نیز در ارتباط با بهینه‌گزینی مسکن به آنها اضافه شده‌است که باید تا دیر نشده اقدام علمی و عملی در این خصوص صورت گیرد و گرنه ناکجباد در پیش خواهد بود.

نکته حائز اهمیت این است که علی‌رغم مشکلات فراوان، بازهم در

کلان‌شهر و شهرهای بزرگ ایران زمین از جمله تهران و تبریز، بخش‌های دولتی و خصوصی، اشخاص حقیقی و حقوقی برای بهره‌وری هرچه بیشتر از زمین و زمان در امر مسکن و ساختمان، بلندمرتبه‌سازی را نسبت به سایر روش‌های ممکن در زمینه تهیه مسکن ترجیح می‌دهند که به دلیل بی‌ضابطه و بدون قانون بودن این نوع ساخت و سازها، مشکلات متعددی در زمینه اشرافیت، سایه‌اندازی، ترافیک و شهرسازی را به وجود آورده است که باید چاره‌ای اندیشیده شود.

اینک زمان آن است که صاحب‌نظران و کارشناسان امور شهری و شهرسازی در جهت تحقق عدالت اجتماعی و توسعه پایدار شهری با در نظر گرفتن کلیه جوانب احتمالی در خصوص بلندمرتبه‌سازی ضابطه‌ای جامع، بر مبنای مطالعات و تحقیقات علمی با رعایت حقوق عامه (مردم) و خاصه (سازندگان) ارائه نمایند تا مسئولان، دست‌اندرکاران و شهروندان عزیز با التزام عملی به آن گام مؤثری در جهت رفع مشکلات کنونی برداشته و مانع بروز مشکلات جدید و ناشناخته در آینده باشند.

محمد عظیمی آقداش

نشر نوآور

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

فصل اول

کلیات

نشر نو اور

تلفن: ۲-۱۹۱۱۴۸۴۶۶

سرآغاز

ساخت بناهای بلند از بدو پیدایش تمدن‌های بشری تا به امروز همیشه و همواره توجه انسان را به خود معطوف داشته است. غالب عمارت‌های بلند دنیا در ابتدا به منظور بهره‌گیری بهتر و بیشتر از زمین‌های مراکز شهری در شهرهای بزرگ کشورهای توسعه یافته مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گرفته‌اند و پس از گذشت چند دهه شهرهای بزرگ کشورهای در حال رشد نیز به تقلید از آنها و نیز برحسب ضرورت از بناهای بلند استفاده می‌کنند.

اولین ساختمان بلند جهان، در دوران باستان را اهرام مصر می‌دانند، گفته می‌شود این بنای تاریخی در ۲۶۸۰ سال قبل از میلاد مسیح، در اطراف قاهره ساخته شده‌است. نامو شاه اور حدود ۲۰۶۰ سال قبل از میلاد حضرت مسیح برج حفاظت سیکورات اور را به شکل مخروط پله‌ای بنا نهاد که به مانند اهرام مصر جزو عجایب هفت‌گانه عهد باستان محسوب می‌شد.^۱

۱. برج معبد بابل که در حدود ۶۰۰-۳۰۰ سال قبل از میلاد توسط معمار کینیدی به نام سوستاروس ساخته شده بود و در رأس آن شعله‌ای می‌سوخت که از فاصله ۱۵۰ کیلومتری قابل رویت بوده است. طول این برج ۱۱۳ متر بود. کلیسای اشتراسبورگ مونستر در سال ۱۴۳۹ میلادی ساخته شد که دارای ۱۴۲ متر ارتفاع می‌باشد. کلیسای بزرگ کلن به نام دم (گنبد) با ارتفاع ۱۶۰ متر می‌باشد. برج ایفل پاریس با ۳۰۰ متر ارتفاع در سال ۱۸۸۹ و آسمانخراش امپایراستید در نیویورک به طول ۳۸۰ متر در سال ۱۹۳۱ به اتمام رسید.

نشانه‌هایی از اولین ساختمان‌های بلند پنج، شش طبقه در دوران بسیار دور وجود داشته و دارد، به عنوان نمونه در ایران باستان از کعبه زرتشت در نقش رستم با حدود چهار طبقه و برج چغازنبیل (۶۰ کیلومتری اهواز، در منطقه شوش و ایلام) با ارتفاع حدود ۵۰ متری می‌توان نام برد.

در حال حاضر وجود مسائلی از قبیل افزایش جمعیت، نیاز به اسکان، تفکر استفاده مطلوب از زمین، بازسازی، نوسازی و عمران شهری، تقاضای شهروندان برای سکونت و یا کار در محل خاص، و جلوگیری از گسترش افقی شهرها از عواملی هستند که باعث می‌شوند ساخت بناهای بلند به عنوان یکی از شیوه‌های غالب ساخت و ساز در شهرهای بزرگ دنیا مطرح گردد.

به طور کلی و با توجه به شرایط یاد شده، استفاده مناسب و مشروط از ساختمان‌های بلند راه حلی واقع‌گرایانه و مطلوب جهت اسکان مردم و تأمین نیازهای مرتبط با فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی در شهرهای بزرگ قلمداد می‌گردد.

احداث بناهای بلند در ادوار مختلف حیات بشری و در همه تمدن‌ها و فرهنگ‌ها مورد اهتمام بوده‌است و تا قبل از قرن نوزدهم میلادی، ساختمان‌های بلند به صورت مقابر کوه مانند، همچون اهرام یا معابد عظیم زیگورات‌ها، مساجد، کلیساها و برج‌ها وجود داشتند که شکل‌گیری و خاستگاه غالب آنها توأم با انگیزه‌های مذهبی و سیاسی بوده‌است. نظیر بناهایی معابد یونانی و رومی، چغازنبیل، تخت جمشید، ایوان مدائن و گنبد قابوس.

با آغاز قرن نوزدهم، رفته رفته اسکلت فلزی جای سازه‌های بنایی را در ساخت بناهای چند طبقه گرفت و همزمان با انقلاب صنعتی که شهرنشینی و رشد شتابان جمعیت را به همراه داشت، ساخت مسکن به صورت انبوه‌سازی رواج یافت و اختراع آسانسور محدودیت ارتفاع ساختمان به ۵ طبقه را از بین برد.^۱

تا قبل از قرن نوزدهم، بناهای مرتفع منحصر بودند به عبادتگاه‌ها، اهرام، قلعه‌ها، آمفی‌تئاترها، مسجدها و کلیساها که مظهر قدرت و ایمان به شمار می‌رفتند. در رم باستان در ساختمان‌های بلند از مصالح بتن مانند در ساخت و سازها استفاده می‌شد که بهترین نمونه آن بنای مشهور پانتئون در رم است. رومی‌ها حتی ساختمان‌های ۱۰ طبقه را از چوب می‌ساختند. اما در سده‌های میانه در اروپا،

۱. اولین آسانسور آمن را «الیشاوتیس» در سال ۱۸۵۴ در نمایشگاه نیویورک عرضه کرد.

مصالح رایج احداث ساختمان‌های بلند عبارت بودند از سنگ، آجر و اسکلت چوبی. بلندمرتبه‌سازی در بین شیوه‌های سکونت و اسکان، پدیده‌ای است که از اواخر قرن ۱۹ و اوایل قرن ۲۰ در شهرسازی بروز کرده و نخستین گام‌ها در شکل‌گیری آنها از حدود سال ۱۸۸۰ تا ۱۹۰۰ میلادی در شیکاگو برداشته شد. بلندمرتبه‌سازی در طی حیات خود اگرچه همواره از سوی اندیشمندان و صاحب‌نظران مسائل اجتماعی، اقتصادی و شهرسازی مورد نقد واقع شده و استفاده از آن با شک و تردید همراه بوده‌است. اما از سویی توانسته است به بسیاری از مسایل شهری مانند کمبود زمین و مسکن، تسریع در ساخت و ساز و تمرکز در شبکه‌های تأسیساتی پاسخ دهد، ولی از طرف دیگر خود به وجود آورنده مشکلات و نارسایی‌های خاص می‌باشند لذا بر این اساس در برخی از کشورهای توسعه یافته، در راستای بهره‌مندی از مزایای بلندمرتبه‌سازی، و نیز کنترل مسائل و مشکلات ناشی از آن سعی شده‌است بر اساس قوانین و مقررات کاربردی عمل کنند و پدیده بلندمرتبه‌سازی را کنترل نمایند.

بعد از دوره مدرن و استفاده از مصالح و روش‌های ساخت جدید، احداث بناهای بلند در جهان مطرح گردید، و متخصصان و صاحب‌نظران در عرصه شهرسازی و معماری به جستجوی راه‌کارهایی پرداختند که احداث بلندمرتبه‌ها را با اصول شهرسازی و طراحی شهری هماهنگ سازند.

با افزایش جمعیت شهرنشین و نیاز شهروندان به سکونتگاه، و محل کسب و کار، بخش‌هایی از اراضی شهری که بتوانند به عنوان محل مناسبی برای استقرار کاربری‌های لازم مورد استفاده قرار گیرند، به شدت کاهش یافته‌است. این اتفاق باعث افزایش قابل توجه قیمت زمین در برخی از نواحی شهرها گردید، تا آنجا که گسترش شهرها به صورت عمودی توجیه منطقی و اقتصادی داشته‌باشد در همین راستا بلندمرتبه‌سازی یکی از شیوه‌های نوین و ابزارهای شهرسازی در جهان امروزی محسوب می‌گردد.

در کشورهای صنعتی استفاده از ساختمان‌های بلند اداری در مراکز تجاری شهر، به علت محدودیت زمان استفاده روزانه متداول است ولی بناهای مسکونی که زمان بیشتری از زندگی مردم در آنها سپری می‌شود، کمتر بلند ساخته شده و برخی نمونه‌های باقیمانده از دوران معماری و شهرسازی مدرن معمولاً بناهای ارزان و فاقد کیفیت در حومه شهرها هستند.

توجه به حمل و نقل همگانی و رفت و آمد پیاده‌ها و سواره‌ها از موارد مهم و

اساسی در احداث ساختمان‌های بلندمرتبه است که باید در مکان‌یابی به دقت مورد توجه قرار گرفته و پیش‌بینی‌های لازم در این خصوص صورت گیرد، در این صورت بلندمرتبه‌سازی می‌تواند به توزیع فعالیت‌ها در شهرها کمک کند.

توجه به زیرساخت‌های فرهنگی و ویژگی‌های زیست‌بومی که بلندمرتبه‌ها در آن ساخته می‌شوند، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و علاوه بر آن ویژگی‌های فرهنگی ساکنان شهرها هم می‌تواند بر نحوه ساخت و ساز بناهای بلند تأثیرگذار باشد.

با توجه به اینکه موقعیت بناهای بلندمرتبه در شکل‌دهی به سیمای شهری نیز بسیار حائز اهمیت هستند. لذا مکان‌یابی برای ساخت بلندمرتبه می‌تواند در هویت دادن به آنها به عنوان یک نماد شهری نقش مؤثری داشته باشد.

در اغلب نقاط جهان، احداث ساختمان‌های بلند به منظور تأمین نیازهای اداری و تجاری صورت می‌گیرد. اما در ایران عزیز ما از این پدیده برای ساخت واحدهای مسکونی نیز استفاده می‌شود. در کشور ما شیوه زندگی و خصوصیات فرهنگی و اجتماعی برخی از طبقات و گروه‌های اجتماعی طوری است که بر عکس شهرهای دیگر جهان استقبال از سکونت در بلندمرتبه‌ها زیاد است و برخی از شهروندان به ویژه در شهرهای بزرگ به استفاده از برج‌های مسکونی تمایل بیشتری دارند.

در ایران، تا سال‌های دهه هفتاد هجری شمسی تعداد بناهای بلند در حد انگشت شمار و محدود بود. اما با خودکفا شدن شهرداری‌ها در دهه هفتاد و الزام شهرداری‌ها به تأمین هزینه‌های شهر توسط خود آنها، در شهرهای بزرگ به ویژه تهران، فروش تراکم آغاز و رونق یافت و عملاً مسیر ناصوابی در پیش گرفته شد که منجر به ساخت و سازهای ناهماهنگ و بی‌رویه در شهرهای بزرگ گردید.

امروزه ساخت بی‌ضابطه ساختمان‌های بلند در تهران و برخی دیگر از شهرهای بزرگ کشورمان باعث ایجاد بی‌نظمی و ناخوانایی در سیمای شهری شده‌است. اما باید توجه داشت در شهرهای بزرگ به ویژه تبریز و تهران که احتمال وقوع زلزله در آنها زیاد است، ساخت بلندمرتبه‌ها بایستی با بررسی‌های لازم صورت گیرد که در این خصوص، پس از اصلاح نظام درآمدی شهرداری‌ها و کاهش وابستگی شهرداری‌ها به درآمدهای ناشی از عوارض ساختمانی، توجه و اهتمام جدی نسبت به برنامه‌ریزی در زمینه مکان‌یابی بلندمرتبه‌ها از اهمیت به‌سزایی برخوردار خواهد بود.