

حادثه ساختمان پلاسکو (کاهش خطرات سوانح)، مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۰۲

شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲؛ موارد زیر را در جهت کاهش خطرات ناشی از وقوع سوانح مشابه در سطح کلان‌شهرهای کشور مصوب نمود:

(۱) مستندسازی، تهیه شناسنامه ساختمان و ایجاد بانک اطلاعاتی برای کلیه ساختمان‌های بلندمرتبه کشور، شامل آخرین وضعیت نقشه‌های ساختمانی و تأسیساتی، راه‌های فرار و ... توسط شهرداری با همکاری نظام مهندسی ساختمان هر کلان‌شهر انجام پذیرد.

(۲) کنترل و انطباق کاربری‌های موجود ساختمان‌های بلندمرتبه کشور، نسبت به کاربری‌های طراحی و پیش‌بینی شده در پروانه ساختمانی و پایان‌کار صادره انجام و از ادامه فعالیت خارج از کاربری‌های موجود ساختمان‌های بلند نسبت به کاربری‌های طراحی و پیش‌بینی شده در پروانه ساختمانی و پایان‌کار صادره از طرق قانونی لازم به وسیله شهرداری جلوگیری شود.

(۳) ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی، به منظور هدایت کمیسیون‌های ماده ۵ و حصول اطمینان از جانمایی صحیح و حصول حداقل‌های ایمنی در ساختمان‌های بلند توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و جهت تصویب به شورای عالی ارائه گردد.

(۴) شهرداری‌های کلان‌شهرها ضمن احصاء ساختمان‌های بلندمرتبه، که براساس مستندات موضوع بند ۱، دارای حداقل‌های تعریف شده در بند ۳ این مصوبه نیستند، تمهیدات اصلاحی لازم برای آنها را ارائه و اعمال نمایند.

(۵) برنامه روشن شهرداری کلان‌شهرها (سازمان آتش‌نشانی) برای توسعه تجهیزات آتش‌نشانی و ایجاد ایمنی بیشتر و روش‌های برخورد با آتش‌سوزی، در ساختمان‌های بلندمرتبه کشور، علی‌الخصوص در ساختمان‌هایی که در معابر کم عرض واقع شده‌اند، تدوین و با هدف آمادگی، آموزش و مقابله در مواقع خطر به تصویب مراجع ذیربط (شوراهای شهرها) برسد.

(۶) بر لزوم اجباری شدن بیمه کیفی ساختمان، به‌خصوص ساختمان‌های بلندمرتبه کشور، به منظور حصول اطمینان از کیفیت صحیح ساخت و ساز و اجرای مقررات ملی تأکید می‌گردد.

۷) ضوابط و چک‌لیست‌های لازم برای حصول اطمینان از ایمنی ساختمان در طول دوره بهره‌برداری (مطابق مبحث ۲۲)، توسط مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی کشور، تدوین و پس از تصویب جهت اعمال به مدیریت شهری کلان‌شهرها ابلاغ گردد.

۸) ضوابط جانمایی صحیح اماکن تجاری- اداری مقیاس شهری و منطقه‌ای (مال‌ها) به منظور حصول اطمینان از حداقل تأثیرات منفی این‌گونه ساختمان‌ها بر روی ترافیک کلان‌شهرها، زیست‌پذیری شهری و امکان مقابله با سوانح توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری تهیه و پس از بررسی و تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری، جهت اعمال و رعایت در طرح‌های توسعه شهری کلان‌شهرها و کمیسیون‌های ماده ۵ به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

۹) احداث ساختمان‌های پُرخطر در مجاورت شریان‌های حیاتی شهری شامل شریان‌ها و معابری که در شرایط بحران باید الزاماً آزاد باقی بمانند، ممنوع و این موضوع در طرح‌های توسعه شهری و تغییرات بعدی آنها لحاظ گردد.

۱۰) کلیه دستگاه‌های اجرایی ملزم به بازنگری، کنترل و ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها، تأسیسات و تجهیزات متعلق به خود می‌باشند.

۱۱) بر بازنگری و به روزرسانی آیین‌نامه ۲۸۰۰ و فصول مرتبط مقررات ملی ساختمان درباره ساختمان‌های بلندمرتبه با تمرکز بر موضوع ایمنی با توجه بر تجربه ساختمان پلاسکو تأکید می‌گردد. در ضمن شورای عالی مقرر نمود به‌منظور فرهنگ‌سازی و عبرت‌آموزی از این حادثه و پاس‌داشت خاطره فداکاری شهدای آتش‌نشان در عین حفظ حقوق مالکان، طراحی و احداث ساختمان جایگزین در محل ساختمان تخریب شده پلاسکو در قالب یک پروژه ویژه از طریق برگزاری مسابقه عمومی معماری با همکاری مالک مجموعه (بنیاد مستضعفان) انجام پذیرد.

حريم گسل‌های زلزله شهرهای ایران، مصوب ۱۳۹۷/۰۲/۰۳

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۳ پیرو مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۵، ضمن استماع گزارش مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی پیرامون «حريم گسل‌های زلزله شهرهای ایران» در خصوص روند اجرائی شدن مفاد مصوبه قبلی و اقدامات انجام شده متعاقب آن به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

الف) پهنه‌بندی حریم گسل‌های زلزله شهرهای تهران، تبریز و کرمان

۱) نقشه‌های حرائم گسل‌های شهرهای تبریز و کرمان مورد تأیید و تصویب قرار گرفت و مقرر گردید اسناد مربوطه توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

۲) بلندمرتبه‌سازی (بر اساس چهارچوب تعیین شده در مصوبات شورای عالی) در پهنه گسل‌های اصلی کلان‌شهر تبریز و کرمان ممنوع می‌باشد. وظیفه نظارت بر حسن انجام این بند با همکاری مؤثر نهادهای مدنی شهرهای مذکور (از جمله شورای اسلامی شهر) بر عهده اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه و دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران می‌باشد.

۳) ادارات کل راه و شهرسازی استان‌های آذربایجان شرقی و کرمان و شهرداری تهران موظفند طرح تفصیلی شهرهای تهران، تبریز و کرمان را با در نظر گرفتن کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه‌های گسلی (مطابق بند ۶-۲-۴ استاندارد ۲۸۰۰ ایران و براساس مصوبات شورای عالی) مطابق نقشه پهنه‌های گسلی ابلاغی مورد بازنگری قرار داده و جهت تصویب نهایی به شورای عالی ارسال نمایند.

۴) شهرداران شهرهایی که اسناد پهنه‌بندی حریم گسل‌های آنها ابلاغ شده است (تهران، تبریز و کرمان) مکلفند ظرف مدت شش ماه از ابلاغ این مصوبه اطلاعات رقومی کلیه مستحذات واقع شده بر حرائم گسل‌ها را تکمیل و نتیجه را جهت بررسی روند اجرائی شدن مصوبات مذکور، به مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی ارسال نمایند.

ب) ضوابط عام پیرامون سند پهنه‌بندی گسل‌های زلزله شهرهای ایران

۵) در راستای تکلیف مندرج در بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۰ هیأت وزیران ابلاغ شده به شماره ۵۳۴۳۳/۱۵۰۲۱ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۲، ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی کلان‌شهرها توسط کمیته استاندارد ۲۸۰۰ مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی حداکثر تا سه ماه آینده تدوین و پس از طی فرآیند قانونی لازم به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

۶) وزارت راه و شهرسازی با محوریت مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی و همکاری ادارات کل راه و شهرسازی، سازمان زمین‌شناسی و اکتشافات معدنی و مراکز تحقیقاتی و دانشگاه‌ها نسبت به تهیه نقشه گسل‌های کلان‌شهرهای

کشور مطابق با اولویت‌بندی صورت گرفته (به شرح جدول پیوست) اقدام نموده و برهمین اساس تدقیق نقشه گسل‌های اصلی و فرعی شهرها با تأکید بر برآورد نرخ لغزش و میزان جابه‌جایی گسل‌ها، در بازه زمانی ۵ ساله، تهیه و پس از طی فرآیند قانونی لازم به مراجع ذیربط ابلاغ شود.

۷) ساختمان‌ها و تأسیسات بسیار مهم علاوه بر تعاریف و مصادیق ذکر شده در آیین‌نامه ۲۸۰۰، شامل مدارس و کلیه مراکز آموزشی و پرورشی دارای مجوز (شامل مهد کودک‌ها، مدارس، دانشگاه‌ها و ...)، کلیه جایگاه‌های سوخت (پمپ بنزین، پمپ گاز)، ساختمان‌های بلند مرتبه (طبق تعریف به‌ازای مناطق مختلف) نیز خواهد بود.

۸) به جهت اجرایی شدن مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۵ و این مصوبه، خصوصاً در جابه‌جایی ساختمان‌های دولتی با اهمیت خیلی زیاد و خطرناک واقع در حرایم گسل‌ها، مقرر گردید کارگروه اجرائی با عضویت و محوریت وزارت راه و شهرسازی (مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی)، سازمان مجری ساختمان‌های دولتی، سازمان برنامه و بودجه، وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) و سازمان بهره‌بردار، تشکیل و آیین‌نامه اجرائی مرتبط را جهت ارائه به دولت تدوین نماید. آیین‌نامه مذکور، پس از تأیید از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به دولت پیشنهاد خواهد شد.

ضوابط عام بلند مرتبه‌سازی، مصوب ۱۳۹۷/۰۷/۱۶

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۱۶، پیرو تصمیم مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۲ پس از استماع گزارش کمیته فنی ضوابط و مقررات (کمیته فنی شماره ۴) و مشاور در مورد «ضوابط عام بلندمرتبه سازی»، ضمن تصویب ضوابط، مقرر نمود:

- ۱) نتیجه اعمال ضوابط فوق در تدوین ضوابط بلند مرتبه‌سازی شهرهای کشور توسط دبیرخانه شورای عالی مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه به همراه هرگونه پیشنهاد اصلاحی طی ۶ ماه آینده به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گزارش شود.
- ۲) از تاریخ ابلاغ این مصوبه صدور هرگونه مجوز برای احداث ساختمان‌های بلندمرتبه در سطح کشور صرفاً در چارچوب ضوابط این مصوبه مجاز خواهد بود. لذا ضمن ابلاغ «ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران» بر اصول و احکام کلی مترتب بر آن به‌شرح زیر تأکید می‌گردد:

(۱) از تاریخ ابلاغ این مصوبه، صدور مجوز هرگونه احداث ساختمان بلند در شهرهای کشور، صرفاً محدود به شهرهای با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر و در عرصه‌های مجاز ساختمان‌های بلند، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در انطباق با ضوابط و مقررات مندرج در پیوست این مصوبه خواهد بود.

(۲) در شهرهای با جمعیت ۲۰۰ هزار نفر و بیشتر که عرصه‌های بلند مرتبه در طرح‌های توسعه شهری مصوب آن پیش‌بینی نشده باشد، در صورت نیاز شهر و وجود تقاضا، بدو می‌بایست گزارش توجیهی ضرورت احداث ساختمان بلند طبق مفاد پیوست این مصوبه توسط شهرداری با تأیید شورای اسلامی شهر تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ و 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 در شورای عالی، طرح پیشنهادی مربوط به تعیین عرصه‌ها، ضوابط و مقررات مربوط طبق مفاد پیوست این مصوبه و با بهره‌گیری از راهنمای آن، که توسط دبیرخانه شورای عالی ابلاغ خواهد شد، تهیه و پس از طی مراحل قانونی به تصویب شورای عالی خواهد رسید. مفاد این بند، شامل شهرهایی که احداث ساختمان بلند در طرح جامع آنها پیش‌بینی شده نیز خواهد بود.

تبصره) طرح پیشنهادی نباید موجب تغییر در جمعیت‌پذیری شهر مورد مطالعه گردد و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی شهر قابل بررسی است.

تهیه و تدقیق نقشه گسل‌های شهرهای تهران، تبریز، مشهد، کرمان، زنجان و کرج در محدوده شهری و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حرائم آنها

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۱ گزارش مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی پیرامون تهیه و تدقیق نقشه گسل‌های زلزله در محدوده شهر و حاشیه ۳۰ کیلومتری آن و تعیین حرائم آنها برای شهرهای تهران، کرج، تبریز، مشهد، زنجان و کرمان را مورد بررسی قرار داد و ضمن تصویب نقشه‌های مربوطه مقرر نمود:

الف) احداث ساختمان در سه گروه زیر بر روی پهنه‌های گسلی و حرائم آنها ممنوع است:

۱) براساس ضوابط مندرج در آیین‌نامه ۲۸۰۰ (مبحث گسلش صفحه ۸۳، ویرایش ۴) احداث ساختمان‌های با درجه اهمیت بسیار بالا روی پهنه‌ها و حریم گسل‌ها ممنوع می‌باشد.^۱

۲) احداث مدارس، پمپ‌های بنزین و پمپ‌های گاز (CNG) و ایستگاه‌های اصلی مترو بر روی حریم گسل‌ها ممنوع می‌باشد.

۳) احداث ساختمان‌های بلند مرتبه با تعداد طبقات تعریف شده برای هر شهر و بیشتر از آن بر روی حریم و پهنه‌های گسلی ممنوع می‌باشد.

ب) سازمان مدیریت بحران (حسب مورد سازمان پدافند غیرعامل) موظفند تکالیف زیر را به نحو مقتضی از دستگاه‌های مرتبط بخشی مورد پیگیری مستمر قرار داده و گزارش نوبه‌ای به دبیرخانه شورای عالی ارائه شود.

۱) مقاوم‌سازی و یا نوسازی بیمارستان‌های واقع در حریم گسل‌ها.

۲) مقاوم‌سازی و یا نوسازی مدارس واقع در حریم گسل‌ها.

۳) اتخاذ تمهیدات مهندسی مناسب در نقاط تقاطع خطوط اصلی انتقال حامل‌های انرژی با حریم گسل‌ها.

ج) با عنایت به اینکه نقشه‌های تدقیق شده پهنه‌های گسلی و حریم آنها و ضوابط ساخت و ساز در آنها بستگی تام به یکدیگر دارند، پیرو تأکیدات قبلی، مرکز تحقیقات موظف است «ضوابط ساخت و ساز بر روی حریم و پهنه‌های گسلی» را حداکثر ظرف یک ماه آتی با طی فرآیند قانونی لازم به کلیه مراجع ذیربط ملی ابلاغ نماید.

د) کارگروه‌های تخصصی، کمیسیون‌های ماده ۵ شهرها و شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها در شهرهای صدرالاشاره که مراحل تدقیق حریم و پهنه گسلی به شرح این مصوبه در آنها انجام شده است موظفند کلیه مصوبات خود را که تا تاریخ ابلاغ این مصوبه منجر به احداث بنا نشده است با رعایت مفاد بند (الف) این مصوبه مورد بازنگری قرار دهند.

۱. بر طبق تعریف، ساختمان‌های با درجه اهمیت بسیار بالا در آیین‌نامه ۲۸۰۰، شامل بیمارستان‌ها و مراکز درمانی، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، مراکز و تأسیسات آبرسانی، ساختمان‌های نیروگاه‌ها و تأسیسات برق‌رسانی، برج‌های مراقبت فرودگاه‌ها، مراکز مخابرات، رادیو و تلویزیون، تأسیسات نظامی و انتظامی، مراکز کمک‌رسانی و به‌طور کلی کلیه مراکزی که در امداد و نجات مؤثر می‌باشند، و نیز ساختمان‌های خطرزا مانند انبار مواد سمی، گازهای خطرناک، کارخانه‌های تولید مواد شیمیایی مضر.

ه) در صورت تأمین منابع مالی، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی موظف می‌شود در فاز دوم، تدقیق پهنه‌های گسلی و حرایم آنها را در شهرهای شیراز، ارومیه، اردبیل، لاهیجان، ساری، قائم شهر، گرگان و بزم در دستور کار قرار دهد.

اصلاحیه ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۱ گزارش دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران) را در خصوص ارزیابی و آسیب‌شناسی «ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران» مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۷/۷/۱۶ شورای عالی استماع نمود و ضمن تصویب تغییرات پیشنهادی مقرر نمود: «ضوابط عام استقرار ساختمان‌های 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 تفسیرپذیری در اجرا، با تأکید بر محورهای زیر اصلاح و پس از تأیید 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 شهرهای مشمول، گزارش مربوط به «ضرورت احداث ساختمان‌های بلند به همراه پهنه‌ها و محورهای مناسب مکانیایی 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 ذیصلاح تهیه و جهت طی فرآیند تصویب به شورای عالی ارائه گردد.

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.

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 ۱۳۹۶/۰۶/۰۸ هیأت 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 مرتبه‌سازی، 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 با 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 بلندمرتبه‌سازی 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 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.

۲-۱) **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.

۳-۱) **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 بلندمرتبه:** سطوحی با قابلیت احداث ساختمان با ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص یافته آن برابر با یک بلوک شهری است.

۲-۳-۱) **محور بلندمرتبه:** یک خیابان یا یک عارضه جغرافیایی خطی بوده که قطعات مجاور آن دارای قابلیت بلند مرتبه‌سازی می‌باشند و مهم‌ترین ویژگی آنها «پیوستگی» است.

۴-۱) **ضوابط سلبی:** ضوابطی که به موجب آن، امکان ساخت و ساز ساختمان بلند در سطوحی از شهر به طور قطعی ممنوع می‌شود.

۵-۱) **ضوابط محدود کننده:** ضوابطی که بر اساس 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 استاد 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.

۳-۲) **بررسی کالبدی:** همسویی الگوهای سکونتی ساختمان‌های بلند با ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی و هویتی شهر/ تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در دانه‌بندی و سیما و منظر شهری/ نحوه تأثیر ساختمان بلند بر کاربری اراضی مجاور/ جلوگیری از ایجاد اثرات منفی بر آثار فرهنگی و تاریخی

۴-۲) **محیط زیست:** رعایت ملاحظات، جاذبه‌ها و تنگناهای محیط زیستی/ جلوگیری از ایجاد اختلال در کریدورهای طبیعی جریان هوا

۵-۲) **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 محوره‌های زیر تعیین می‌گردد:

۳-۱) برای تعیین عرصه‌ها با پتانسیل بلند مرتبه‌سازی 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 سبی، 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 قنات

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 ۱۳۹۲/۰۷/۰۵) الزامی است. این الزامات، شامل کلیه عرصه‌ها بوده و باید براساس حرایم تعیین شده، سطوح غیر مجاز 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 ۱۳۹۶/۰۲/۱۱ 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 حریم کاربری مخاطره‌آمیز:** سطوح واقع در حریم کاربری‌های مخاطره‌آمیز مانند پمپ بنزین‌ها، 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 حمل و نقل 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 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 غیر مسکونی 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 پیش بینی 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 حمل و نقل 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 استعمال از مراجع مرتبط در خصوص تأمین ویژگی‌های زیرساختی مدیریت بحران، پدافند غیر عامل و امنیتی صورت گیرد. چنانچه ظرف مهلت یک ماه، پاسخ استعمال از مراجع دریافت نگردید، مراتب با طرح در شورای برنامه‌ریزی 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 ۴- 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، کود، رودخانه، 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 امدادرسانی در هنگام وقوع سوانح، رعایت آیین نامه طراحی راه‌های شهری و مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در خصوص دسترسی به قطعات در عرصه‌های منتخب الزامی است.

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 تصفیه خانه 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 بر اساس 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، با توجه به اهمیت موضوع و بوم محور 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 پیاده راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری)»؛ مصوب مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تدوین ضابطه محلی و طراحی مناسب نما در ارتباط با زمینه قرارگیری و همجواری‌ها الزامی است.

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؛ هر گونه 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 اشراف و سایه‌اندازی و همچنین رعایت حریم آوار، امکان انعطاف در طراحی حجمی بنا وجود داشته باشد.

- به منظور حفظ چشم‌انداز طبیعی در ساخت سازه‌های 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.

۵-۲-۴) **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.

۶-۲-۴) **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 اشراف 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 بر اساس حداقل فاصله ممکن از اضلاع زمین که براساس سایه‌اندازی بهینه و حداقل اشراف به‌دست 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 عقب‌نشینی در طبقات، به منظور کاهش اثرات سایه‌اندازی و قرارگیری ساختمان در پهنه مجاز بلامانع است.

مکانیابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلند مرتبه در محدوده شهر تهران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۳/۲۴ پیرو مصوبه شماره ۶۱۶ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۶ کمیسیون ماده ۵ شهر تهران و براساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۰/۲/۲۵ کمیته تخصصی مقررات، لوايح و سياست‌گزاري (کمیته فنی شماره ۴) مکان‌یابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلند مرتبه در محدوده شهر تهران را با هدف کنترل ساخت و سازها، کنترل گسترش افقی شهر، بهره‌وری بهینه از زمین، ایجاد ارزش افزوده در بافت‌های ناکارآمد، امکان حفظ باغات و فضای سبز شهری، جلوگیری از پراکنده‌سازی بلند مرتبه در سطح شهر و هدایت آن به محورها و پهنه‌های مناسب بلند مرتبه و با رویکرد برنامه‌ریزی در شهر و براساس «ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران» مصوبه آذر ماه ۱۳۹۹ شورای عالی بررسی و ضوابط مصوب کمیسیون ماده ۵ در قالب دو سند شامل:

(الف) نقشه پهنه‌ها و محوره‌های مجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند.

(ب) ضوابط و مقررات احداث بنا در پهنه‌ها و محوره‌های مجاز.

را با تأکید بر موارد ذیل مصوب نمود:

با این مصوبه شهرداری و کمیسیون ماده ۵ شهر تهران مجاز به بررسی پرونده‌های مغایر با اسناد ابلاغ شده مذکور نخواهند بود و مراتب حسب ضرورت در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین تکلیف می‌گردد.

(۱) رعایت تراکم مصوب طرح تفصیلی در کلیه پهنه‌ها و محورهای بلند مرتبه‌سازی الزامی می‌باشد.

تبصره) افزایش تراکم مزاد بر تراکم مجاز پهنه تا سقف ۵۰۰ درصد صرفاً در چهارچوب سازوکار انتقال حق توسعه (TDR) امکان‌پذیر می‌باشد.

(۲) ایستگاه‌های قطار شهری براساس طرح جامع حمل و نقل شهری مورد مطالعه قرار گرفته و در ایستگاه‌هایی که قابلیت تبدیل به T.O.D را دارند، با قابلیت بلندمرتبه‌سازی مجدداً مورد بررسی قرار گرفته و پس از تأیید دبیرخانه شورای عالی در نقشه اراضی با قابلیت بلند مرتبه‌سازی گنجانده شوند.

(۳) مطابق بند ۳ مصوبه «اصلاحیه ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران» نحوه استقرار بنا، جزئیات تراکم و سطح اشغال توسط کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی و اتخاذ تصمیم قرار می‌گیرد.

(۴) پادگان‌های داخل محدوده شهر با کاربری نظامی تثبیت و در صورت اجرای قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن متعلق به نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها، پیشنهاد بلند مرتبه‌سازی، با ارائه طرح شهرسازی و به شرط تأمین کاربری خدمات عمومی، جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه گردد.

(۵) در اراضی با وسعت یک هکتار و بیشتر، مشروط به عدم استقرار در عرصه واجد محدودیت یا ممنوعیت بلند مرتبه‌سازی، افزایش تعداد طبقات و قرارگیری در یک بلوک شهری حداکثر تا ۱۵ طبقه و مشروط به رعایت سقف تراکم پهنه مجاز خواهد بود.