

ماده ۸ - وزارت به منظور اجرای وظایف محوله، اعتبارات مورد نیاز را در لایح بودجه سنواتی پیشنهاد می‌نماید.

ماده ۹ - به منظور ایفای وظایف و مسئولیت‌های محوله به وزارت و همچنین برای تحقق اهداف بندهای (۹) و (۱۲) سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی و براساس وظایف موجود و اجرای ماده (۸) قانون مبنی بر تحول اساسی در ساختارها و اصلاح و ارتقای نظام مدیریت مالی و محاسباتی و همچنین مدیریت بدهی‌ها، وزارت موظف است با همکاری سازمان اداری و استخدامی کشور اقدامات لازم برای ساماندهی مناسب خزانه‌داری کل کشور را به عمل آورد.

ماده ۱۰ - در اجرای جزء (۱) بند (الف) ماده (۸) قانون و به منظور ایجاد وحدت رویه و استانداردهای یکسان در سامانه‌های بودجه‌ای سازمان برنامه و بودجه کشور و وزارت، کارگروه راهبری اصلاح نظام مالی کشور متشکل از رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور و وزیر امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. کارگروه مکلف است با همکاری سایر دستگاه‌های اجرایی از جمله سازمان اداری و استخدامی کشور، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این آیین‌نامه برنامه عملیاتی مربوط به سیاست‌های مالی و بودجه‌ریزی را تهیه و به هیأت وزیران ارائه نماید.

معاون اول رئیس‌جمهور - اسحاق جهانگیری

شماره ۵۵۲۹۹/ت/۶۵۴۸۵

۱۳۹۸/۵/۲۷

اصلاح ردیف (۱) جدول ذیل ماده (۴) آیین‌نامه تعیین سقف حق بیمه شخص

ثالث و نحوه تخفیف، افزایش یا تقسیط آن

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی - وزارت کشور

وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح

هیأت وزیران در جلسه ۱۳۹۸/۵/۲۰ به پیشنهاد وزارت کشور و تأیید شورای عالی بیمه و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب کرد:

در ردیف (۱) جدول ذیل ماده (۴) آیین‌نامه تعیین سقف حق بیمه شخص ثالث و نحوه تخفیف، افزایش یا تقسیط آن موضوع تصویب‌نامه شماره ۹۶۲۳۲/ت/۵۳۶۲۰-هـ مورخ ۱۳۹۶/۸/۶ عبارت «تاکسی و» حذف می‌شود.

معاون اول رئیس‌جمهور - اسحاق جهانگیری

شماره ۶۳۶۵۳/۳۱۰

۱۳۹۸/۵/۲

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی

رئیس محترم سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

استانداران محترم کلیه استانها

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۷/۷/۱۶، پیرو تصمیم مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۲ خود پس از استماع گزارش کمیته فنی ضوابط و مقررات (کمیته فنی شماره ۴) و مشاور در مورد «ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی»، ضمن تصویب ضوابط مقرر نمود:

۱- نتیجه اعمال ضوابط فوق در تدوین ضوابط بلندمرتبه‌سازی 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 بلند استقرار ساختمانهای بلند درشهرهای ایران» به شرح پیوست بر اصول و احکام کلی مترتب بر آن به شرح 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 بلندمرتبه در طرح‌های توسعه شهری مصوب آن پیش‌بینی نشده باشد، در صورت نیاز شهر و وجود تقاضا، بدو می‌بایست گزارش توجیهی ضرورت احداث ساختمان بلندطبق مفاد پیوست این مصوبه توسط شهرداری با تأیید شورای اسلامی شهر تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج 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.

همچنین راهنمای تهیه ضوابط مذکور به شرح پیوست جهت بهره‌برداری ارسال می‌گردد. معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌مالواجر

## ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران

### اصول و احکام کلی

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 بلندمرتبه 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 پنج 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 شهرسازی و معماری ایران، 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 شهرسازی و معماری ایران ابلاغ خواهد شد، تهیه و پس از طی مراحل قانونی، به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران 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.

### 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 معتبر (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) 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 بام (بدون احتساب خرپشته و الحاقات بام)، ارتفاع ساختمان است.

#### ۱-۳- عرصه

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

پهنه‌ی بلندمرتبه: سطوحی با قابلیت احداث ساختمان با ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص‌یافته آن برابر با یک بلوک شهری است. ساختمان‌های بلند در پهنه‌ها، قابل تخصیص به کاربری‌های مسکونی و خدماتی و یا مختلط مسکونی - خدماتی می‌باشند.

لبه‌ی بلندمرتبه: مجموعه‌ای از ساختمان‌ها در کنار یک معبر یا عارضه جغرافیایی به‌صورت خطی است که مهم‌ترین ویژگی آن‌ها «پیوستگی» است. ساختمان‌های بلند واقع در لبه‌ها، فقط به کاربری‌های غیرمسکونی قابل تخصیص هستند.

نقطه‌ی بلندمرتبه: تک بنای منفرد است که به طور خاص نسبت به ساختمان‌های اطراف بلندتر و متمایز است. مهم‌ترین ویژگی نقاط بلندمرتبه، نقش آنها به عنوان نشانه شهری است. ساختمان‌های بلند واقع در عرصه‌های نقطه‌ای، فقط به کاربری‌های غیرمسکونی قابل تخصیص هستند.

#### ۱-۴- عرصه‌های همپوشان

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

۵-۱- عرصه‌های فاقد مکان  
نوعی تعیین عرصه است که به جای مشخص کردن مکان خاص، ویژگی‌های مکانی را تعیین می‌کند. در این روش، ویژگی‌ها و شاخص‌های سلبی و ایجابی مکان قرار گیری مشخص می‌شود. این روش، صرفاً برای ساختمان‌های بلند نقطه‌ای قابل استفاده خواهد بود.

۵-۲- اقتصاد  
بررسی تأثیر اقتصادی احداث ساختمان بلند از دو بعد زیر:  
اقتصاد زمین و ممانعت از گسترش سوداگری زمین و مسکن  
ارزش اقتصادی ساختمان‌های مورد نظر در تأمین ارزش افزوده برای شهر  
تبصره: در صورتی که طرح جامع شهر دارای اعتبار زمانی بوده و در آن، عرصه‌های بلندمرتبه پیش‌بینی شده باشد، نیازی به ارائه و تصویب گزارش ضرورت در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیست.

فصل ۳: فرایند مکان‌یابی و تهیه ضوابط ساختمان‌های بلند در شهرها  
پس از تصویب ضرورت ساخت ساختمان‌های بلند، عرصه‌های مجاز احداث ساختمان‌های بلند در شهرها و ضوابط مترتب بر آن‌ها و همچنین ضوابط طراحی از وجه ارتباط با محیط کالبدی می‌بایست تهیه و پس از طی مراحل بررسی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. تدقیق ضوابط در مقیاس قطعه در چارچوب طرح فوق، بر عهده کمیسیون ماده ۵ شهرها می‌باشد. مراحل مرتبط با این بخش، به شرح زیر است:

۳-۱- مکان‌یابی  
۱-۱- حذف محدوده‌های غیرمجاز احداث ساختمان‌های بلند براساس ضوابط سلبی برای تعیین عرصه‌های با پتانسیل بلندمرتبه‌سازی 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، عرصه‌هایی که امکان احداث ساختمان بلند در آن وجود ندارد، تعیین و حذف شوند. برای این منظور، لازم است اطلاعات و داده‌های موردنیاز برای تحلیل مکان‌یابی عرصه‌های استقرار ساختمان‌های بلند جمع‌آوری شود. اطلاعات و داده‌های مورد نیاز و نهاد مرجع هر کدام از داده‌ها به شرح جدول زیر است:

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

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

۵-۲- ضوابط سلبی  
ضوابطی که به موجب آن، امکان ساخت‌وساز ساختمان بلند در سطوحی از شهر به‌طور قطعی ممنوع می‌شود.

۵-۳- ضوابط محدودکننده  
ضوابطی که براساس آن، استفاده حداکثری از امکان احداث ساختمان بلند در عرصه‌های مجاز منوط و مقید به حصول برخی شرایط می‌شود.

۵-۴- بنای شاخص  
بناهایی که از نظر فرم، کالبد، عملکرد، نوع مخاطب، مکان قرارگیری، ماهیت اجتماعی، فرهنگی و ویژگی‌های کیفی بر سیما و منظر پیرامون خود مؤثر می‌باشند. طراحی و ساخت بناهای شاخص، تابع مصوبه ۱۳۹۶/۸/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان «تهیه و تدوین دستورالعمل تشخیص بناهای شاخص» است.

۵-۵- ضوابط ساخت ساختمان‌های بلند  
ضوابطی که اعمال آن‌ها علاوه بر مقررات مصوب ملاک عمل، برای اجرای ساختمان‌های بلند الزامی است.

۵-۶- ضوابط بهره‌برداری  
مجموعه مقرراتی که به منظور اطمینان از حصول ایمنی و آسایش استفاده‌کنندگان و مراجعین ساختمان‌های بلند در زمان بهره‌برداری وضع می‌شود.

فصل ۲: ضرورت ساخت ساختمان‌های بلند  
تعیین عرصه‌های بلند در هریک از سه گروه «پهنه»، «لبه» و «قطعه» در شهرها، در اولین قدم، نیازمند اخذ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضرورت ساخت ساختمان بلند است؛ برای این منظور باید گزارشی توجیهی با لحاظ محورهای زیر و موارد تکمیلی (در صورت لزوم) ارائه شود:

۲-۱- تطابق با سندهای بالادست  
لازم است احداث ساختمان‌های بلند در شهر از نظر همسویی با چشم‌انداز و نقش تعریف شده برای شهر در اسناد فرادست ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی و جایگاه آن در برنامه‌های آتی توسعه منطقه مورد بررسی قرار گیرد.

۲-۲- جمعیت‌پذیری شهر  
در طرح‌های جامع در دست تهیه، نیازسنجی احداث ساختمان بلند با کاربری مسکونی باتوجه به ویژگی‌های جمعیتی تا سقف مجاز جمعیت‌پذیری 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 مجاز پیش‌بینی شده در طرح مصوب شود و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی در چارچوب جمعیت مصوب در یک عرصه و یا توزیع جمعیت بین عرصه‌های شهری، می‌باشد. در این صورت، بررسی تأمین سرانه‌های خدماتی - به ویژه فضای سبز - مطابق سرانه کاربری‌های شهری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

۲-۳- بررسی کالبدی  
تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در شهر در راستای محورهای زیر ارائه شود:  
- همسویی الگوهای سکونت ساختمان‌های بلند با ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی و هویتی شهر

- تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در دانه‌بندی و ارتقای کیفی بافت شهری  
- نقاط قوت و ضعف احداث ساختمان‌های بلند با کاربری غیرسکونت از حیث رابطه با پهنه پیرامون و کل شهر

- توانمندی‌ها و ظرفیت‌های فنی موجود در شهر برای ساخت و نگهداری ساختمان‌های بلند

۲-۴- محیط زیست  
بررسی تأثیر احداث ساختمان بلند بر پایداری محیط طبیعی و کالبدی از نظر:  
- تعارض با مناطق حساس زیست محیطی  
- ایجاد فشار مضاعف بر منابع و هماهنگی با توان اکولوژیکی  
- نحوه تأثیر بر کاربری اراضی  
- ایجاد اثرات منفی بر آثار فرهنگی و تاریخی

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

#### الف: سطوح پرخطر از نظر عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی

مخاطرات و عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی مؤثر در مکانیابی ساختمان‌های بلند، که لازم است محدودیت‌های تخصیص عرصه 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
- پریود طبیعی خاک
- خاک نرم و روانگرایی

#### ب: سطوح واقع در حریم ثبت شده میراث فرهنگی

در تعیین عرصه‌های بلندمرتبه، رعایت ضوابط و مقررات عرصه و اعیان و حریم میراث فرهنگی (مصوب ۱۳۹۲/۷/۵) الزامی است. این الزامات، شامل کلیه عرصه‌ها بوده و باید براساس حریم تعیین شده، سطوح غیرمجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند حذف شوند. برای این منظور، لازم است که نقشه آثار (بافت یا تک پنا) ثبت شده میراث فرهنگی و نمایش حریم آن‌ها بر اساس ضوابط ملی و بین‌المللی مرتبط با میراث فرهنگی، تهیه شده و مبنای کار قرار گیرد.

#### پ: سطوح واقع در معرض ملاحظات امنیتی - دفاعی

در تعیین عرصه‌های استقرار ساختمان‌های بلند در شهرها، رعایت مصوبه مورخ ۹۶/۲/۱۱ 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 و صدا را افزایش می‌دهند.
- سطوح واقع در حریم آب‌های سطحی
- مناطق حفاظت شده محیط زیست (مناطق چهارگانه محیط زیست و حریم آن)
- سطوح واقع در باغ‌ها، زمین‌های کشاورزی و مراتع
- سطوح واقع در مسیر مسیل‌ها و مسیرهای آبی که در معرض خطر سیل قرار دارند.
- سطوح ویژه از نظر نوع خاک و وجود پسماندها
- سطوح ویژه از نظر نوع پوشش گیاهی و توپوگرافی
- سطوح دارای شرایط ویژه بیولوژیک و اکوسیستم

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

#### ۲-۱-۳- مکان‌یابی عرصه‌های احداث ساختمان‌های بلند

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

#### الف: پهنه

مکان‌یابی پهنه‌های استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر «ضوابط محدود کننده»، مشتمل بر مراحل زیر است:

۱. مشخص نمودن سطوح مناسب برای پهنه‌های استقرار ساختمان‌های بلند؛ بعد از مرحله حذف، سطوح مجاز ساختمان‌های بلند از میان سطوح باقیمانده که واجد همه ویژگی‌های زیر باشند، تعیین می‌شود:

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری
- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل
- قرارگیری در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری
- ۲. استعلام از مراجع مرتبط درخصوص تأمین ویژگی‌های زیرساختی، امنیتی و مدنی احداث ساختمان‌های بلند؛ در این مرحله، سطوح باقی مانده از اراضی شهر بعد از طی مرحله حذف و انتخاب، به صورت نقشه و گزارش، به مراجع مرتبط ارسال شده تا از طریق استعلام از تأمین زیرساخت‌ها و ملاحظات مختلف تأسیساتی، محیط زیست، اجتماعی، فرهنگی و موارد دیگر مرتبط با اثرات تجمعی و بارگذاری در منطقه اطمینان حاصل شود؛ مراجع و موضوعات استعلام به شرح زیر است:

جدول ۲: مراجع و موضوع استعلام مکان‌یابی ساختمان‌های بلند

| موضوع استعلام                                                   | مراجع استعلام        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|
| ظرفیت تأمین برق                                                 | شرکت توزیع نیروی برق |
| ظرفیت تأمین آب                                                  | شرکت آب و فاضلاب     |
| ظرفیت جمع‌آوری فاضلاب                                           | شرکت آب و فاضلاب     |
| ظرفیت تأمین گاز                                                 | شرکت گاز             |
| بررسی محدوده‌های منتخب از لحاظ شاخص‌ها و ملاحظات محلی مدنظر شهر | شورای اسلامی شهر     |
| ظرفیت جمع‌آوری و بازیافت ضایعات                                 | شهرداری              |
| تأثیر بارگذاری جمعیتی بر سرانه‌های فضای سبز و کاربری‌های خدماتی | شهرداری              |

۳. تعیین پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند؛ پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان بلند، لازم است که بر روی نقشه شهر (به هریک از دو روش تعریف عرصه جدید یا ایجاد عرصه همپوشان) تعیین شود؛ حداکثر تعداد طبقات برای هر پهنه نیز باتوجه به ظرفیت جمعیت‌پذیری هر پهنه، ساختار فضایی شهر و رعایت سقف جمعیت‌پذیری در شهر تعیین می‌شود. در پی انجام مراحل فوق، لازم است که تعیین پهنه‌های مجاز احداث ساختمان‌های بلند با ملاحظات زیر صورت گیرد:

- سطوح مورد نیاز از میان سطوح واجد شرایط، براساس حفظ و بهبود کیفیت فضایی شهر و با رویکرد تجمعی عرصه‌ها و ممانعت از پراکندگی تعیین شوند.
- سطح پهنه‌های تخصیص یافته به کاربری مسکونی و مختلط باید با رعایت سقف جمعیت‌پذیری صورت گیرد و علاوه بر سطح مورد نیاز، لازم است حداکثر تعداد طبقات و برنامه‌ریزی فضایی، توسط مشاور تعیین شود.
- در صورتی که پهنه، به کاربری غیرمسکونی اختصاص یابد، در برآورد جمعیتی منظور نمی‌شود؛ اما لازم است که متناسب با نیاز شهر، حفظ کیفیت فضاهای شهری و با حداقل پراکندگی در شهر پیش‌بینی شود.

#### ب: لبه

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

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

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری
- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل
- عدم ایجاد اختلال در کریدورهای بصری و یا در دید و منظر عناصر ویژه شهر برای استفاده عمومی

- عدم ایجاد اختلال در مسیر جریان هوا

- عدم سایه‌اندازی گسترده و نامطلوب بر فضاهای عمومی و یا بافت شهری

۲. استعلام از مراجع مرتبط؛ لازم است استعلام از مراجع مرتبط درخصوص تأمین ویژگی‌های زیرساختی، امنیتی و مدنی احداث ساختمان‌های بلند صورت گیرد.

۳. تعیین لبه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند؛ مکان لبه‌ها، پس از طی دو مرحله فوق با رعایت موارد زیر قابل تعیین است:

- لبه‌ها در نقاطی از شهر شکل گیرند که به افزایش خوانایی و کیفیت فضایی شهر بینجامد. اولویت کاربری‌های اختصاص یافته به این عرصه، کاربری‌های عمومی است.
- تطابق و همخوانی کاربری‌های اختصاص یافته به عرصه‌های لبه‌ای با کاربری‌های تعیین شده در طرح جامع و تفصیلی.

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

۳-۲-۴- 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 خاک شناسی و سطوح آب، مجاز می‌باشد.

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

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

برحسب طبقات

| بازه تعداد طبقات | حداقل مساحت زمین | حداقل عرض زمین | نوع معبر دسترسی |
|------------------|------------------|----------------|-----------------|
| ۱۰-۸ طبقه        | ۱۵۰۰ مترمربع     | ۲۵ متر         | شریانی درجه ۲   |
| ۱۲-۱۰ طبقه       | ۲۰۰۰ مترمربع     | ۳۰ متر         | شریانی درجه ۱   |
| ۲۵-۱۲ طبقه       | ۲۶۰۰ مترمربع     | ۴۰ متر         | شریانی درجه ۱   |
| ۲۵ طبقه و بالاتر | ۱۰۰۰۰ مترمربع    | ۶۵ متر         | شریانی درجه ۱   |

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

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

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

۸-۲-۳- زیرزمین حداکثر به میزان سطح اشغال ساختمان و در زیر آن قابل احداث است. حداکثر تعداد طبقات زیرزمین، بر اساس محدودیت‌های ساختگاه از نظر وضعیت آب‌های زیرزمینی، قنات، جنس خاک و مواردی از این دست تعیین می‌شود. چنانچه خاکبرداری از عمقی بیشتر، اختلالاتی را در شرایط محیط زیست و یا پایداری ساختگاه ایجاد نماید، افزایش تعداد طبقات زیرزمین، بیش از عمق مورد نظر ممنوع است. ۹-۲-۳- سازگاری حجم ساختمان با دانه‌بندی حاکم در بافت الزامی است؛ لذا امکان تجمیع قطعات به منظور دستیابی به حداقل مساحت زمین مورد نیاز مطابق جدول ۲، تنها در صورتی مجاز است که مساحت قطعات تجمیع شده برای رسیدن به حداقل مساحت مجاز، از ۲/۵ برابر متوسط مساحت قطعات بلوک شهری که قطعه مورد نظر در آن واقع شده است، بیشتر نباشد.

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

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

۳-۳- ضوابط طراحی از وجه ارتباط با محیط کالبدی پیرامون و سیمای شهری این ضوابط باید در مقیاس هر شهر و به منظور هماهنگی طراحی ساختمان‌های بلند با بستر مصوب، تأمین ایمنی و امنیت و ایجاد سیمای بصری مطلوب در محیط، تهیه شود. تأیید اصول ضوابط تهیه شده خاص طراحی در هر شهر در چارچوب طرح مکانیابی و ضوابط ساختمان‌های بلند برعهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود. موضوعاتی که لازم است ضوابط طراحی در هماهنگی با آن تهیه شوند و الزامات عمومی مترتب بر هر محور، به شرح زیر است:

۱-۳-۳- دسترسی از قطعه به معابر اصلی و نحوه اتصال ساختمان بلند به معابر همجوار باید با توجه به شاخص‌های زیر و منطبق با آخرین مصوب آیین‌نامه راهپای شهری و ضوابط معلولین تدوین شود:

- انتخاب مکان‌های تخصیص یافته به لبه، با حداقل پراکندگی مکانی در شهر صورت گیرد.

- لازم است که لبه در حداقل دو گره شهری ایجاد شود.

پ: نقطه

عرصه‌های نقطه‌ای برای استقرار تک‌بناها در شهرها صرفاً با کاربری غیرمسکونی به‌صورت استثنا و بدون مشخص کردن موقعیت مکانی خاص و براساس اصول عرصه‌بندی فاقد مکان تعریف می‌شوند؛ در انتخاب نقاط منتخب واقع در سطوح مجاز استقرار ساختمان‌های بلند، رعایت موارد زیر ضروری است:

۱. ساختمان‌های بلند نقطه‌ای واقع در سطوح مجاز، از نظر مکانیابی باید واجد شرایط زیر باشند:

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری

- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل

- تأمین شرایط زیرساختی، امنیتی و مدنی احداث ساختمان‌های بلند براساس استعمال از مراجع مرتبط

۲. ساخت ساختمان‌های بلند نقطه‌ای در تمامی شهرهای کشور، با رعایت ضوابط این مصوبه مجاز بوده و علاوه بر آن تابع ضوابط بناهای شاخص مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است.

تبصره ۳: برای شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، حداقل ارتفاع ساختمان نقطه‌ای که مشمول ضوابط بناهای شاخص می‌باشند، ۱۲ طبقه خواهد بود.

۳. در شهرهای کمتر از ۲۰۰ هزار نفر، (بنا به کارکرد بنا در مقیاس محله، منطقه و یا شهر)، نظرسنجی عمومی از رضایت ساکنین در مقیاس مرتبط برای احداث ساختمان مذکور در شهر، به عنوان بخشی از مدارک مورد نیاز برای امکان بررسی در چارچوب ضوابط بناهای شاخص توسط مرجع ذیصلاح الزامی است.

## ۲-۳- ضوابط و مقررات

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

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

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

- معابر مجاز برای استقرار و دسترسی

- مطالعات اثرسنجی ترافیکی

- برآورد تقاضای پارکینگ

- تحلیل وضعیت طرح دسترسی ساختمان

- دسترسی به ایستگاه‌های حمل و نقل همگانی

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

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

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

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

- حداکثر فاصله حاشیه معبر تا ساختمان، مطابق میحث سوم مقررات ملی ساختمان (برای تسهیل دسترسی خودروهای آتش‌نشانی) برای ساختمان‌های بلند (۸

- چنانچه حداقل فاصله مورد نیاز بنا از اضلاع زمین (که براساس سایه اندازی 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 سایه اندازی بهینه و حداقل اشراق به دست آمده است و به میزان کمتر از ۴۰٪، تعیین شود. در این راستا، کاهش ارتفاع در طبقات و یا تغییرات شکل حجمی ساختمان با عقب نشینی در طبقات، به منظور کاهش اثرات سایه اندازی و قرارگیری ساختمان در پهنه مجاز بلامانع است.

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

۱-۴- مدارک صدور پروانه و احراز شرایط  
۱-۱-۴- برای صدور پروانه ساختمان بلند مدارک زیر باید تهیه و تحویل شهرداری شود:  
- ارائه طرح انطباق شهری و گزارش توجیهی اقتصادی - مالی مطابق دستورالعمل مندرج در این مصوبه و مطالعات پشتیبان آن

- جدول سطوح در چارچوب ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران  
- موافقت رسمی همسایگانی که قرار است روش پایدارسازی گود به روش انکورژ یا نیلینگ در زمین آنان انجام شود. (در صورت تمایل مالک به استفاده از این روش)

- ارائه اسناد و مدارک فنی طرح در پهنه معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی در مقیاسهای اجرایی (موضوع آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)  
- گزارش مشاور ژئوتکنیک مبنی بر بررسی ساختمان از نظر الزامات دستگاه و بستر قرارگیری  
- تحلیل اثرات ترافیکی احداث ساختمان براساس دستورالعمل مرتبط

۴-۱-۲- پس از صدور پروانه موارد زیر باید در احراز شرایط مورد توجه قرار گیرد:  
- اطلاع رسانی عمومی به شهروندانی که قرار است ساختمان در محله آنان ساخته شود. (از طریق نصب تابلو در محل)

- سازنده (پیمانکار) باید دارای صلاحیت از سازمان برنامه و بودجه یا وزارت راه و شهرسازی باشد.

- سرمایه‌گذار باید ساختمان را در برابر عیوب اساسی و پنهان ساختمان بیمه نماید.  
- مقررات ملی ساختمان به‌طور کامل در طراحی و ساخت و نگهداری و ضوابط بهره‌برداری ساختمان بلند رعایت گردد و در مواردی که تا کنون مقررات برای آن تدوین نشده، باید از مقررات بین‌المللی به تشخیص شورای تدوین مقررات ملی ساختمان استفاده شود.

- در صورتی که احداث ساختمان و پیش‌بینی‌های انجام شده در کاهش آثار تخریبی آن در محیط (نظیر اقدامات جبرانی از قبیل ایجاد فضای سبز در محوطه یا ارتفاع، تمهیدات کاهش آلودگی تأسیسات، ایجاد سیستم‌های بازیافت آب خاکستری، تصفیه فاضلاب، مدیریت پسماند و موارد مشابه) شرایط منطبق با شاخص‌های محیط زیست را احراز نمایند، ساخت بناهای بلند مذکور ممنوع است.

#### فصل ۵: گام‌های اجرای مصوبه

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

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

تبصره ۴: شهرهایی که احداث ساختمان‌های بلند در طرح‌های جامع مصوب آن‌ها پیش‌بینی شده است، نیاز به طی مرحله فوق ندارند.

۲. در صورت تصویب «ضرورت ساخت ساختمان بلند» توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، گزارش «ضوابط مکانیایی و استقرار ساختمان‌های بلند» براساس فصل سوم مصوبه حاضر، به یکی از دو شکل زیر تهیه و به تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد:

- در شهرهای دارای طرح جامع مصوب معتبر، در قالب تعیین عرصه‌های همپوشان و ضوابط مرتبط با آن.

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

- تأمین ایمنی و امنیت

- ملاحظات پدافند غیرعامل

- کاهش خطرپذیری

- هماهنگی با ظرفیت ترافیکی معبر و ایمنی دسترسی

- پیاده محوری

- دسترسی همه شمول

- دسترسی متناسب با نوع کاربری

۲-۳- تأمین ایمنی ساختمان در هنگام بروز سوانح

- رعایت الزامات مرتبط در آیین‌نامه ۲۸۰۰، الزامات مبحث ۳ مقررات ملی، مبحث ۲۱ ساختمان در زمینه پدافند غیرعامل به منظور مدیریت بحران و تأمین ایمنی ساختمان در برابر سوانحی نظیر زلزله یا آتش سوزی در ساختمان و در ارتباط با فضای شهری در تدوین ضوابط طراحی الزامی است.

- الحاق عناصر به نمای ساختمان، باید از لحاظ نکات ایمنی به ویژه در برابر نیروهای جانبی مانند باد و زلزله نیز مورد توجه قرار گرفته و در تطابق با مقررات ملی ساختمان و ضوابط نشریه ۷۱۴ سازمان برنامه و بودجه طراحی شوند.

۳-۳- ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه

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

- هماهنگی بنا با زمینه از نظر ریخت‌شناسی و هماهنگی دانه‌بندی با بافت و بستر قرارگیری

- تقسیم‌بندی حجم ساختمان بلند به دو بخش پایه و بدنه و تعیین ضوابط ارتفاعی

و تناسبات دو بخش در هماهنگی با زمینه

- انتخاب مصالح مناسب نما از نظر هماهنگی با شرایط اقلیمی و محیطی و رعایت

مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان

- طراحی مناسب نما در ارتباط با زمینه قرارگیری و همجواری‌ها

۴-۳-۳- 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 استحکام بنا، کنترل اشراق و سایه‌اندازی و همچنین، رعایت حریم آوار، امکان انعطاف در طراحی حجمی بنا وجود داشته باشد.

- به منظور حفظ چشم‌انداز طبیعی در ساخت‌سازهای واقع در شیب بیش از ۱۵٪، لازم است که ساختمان از نظر الگوی حجمی متناسب با شیب طبیعی زمین شکل گرفته و میزان خاکبرداری‌ها جهت قرارگیری سطوح طبقات در خاک کنترل شود.

۵-۳- 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.

۶-۳- توسعه فضای سبز عمودی

ضوابط ارائه شده، باید زمینه‌های تشویقی گسترش فضای سبز در شهر را در سطوح افقی (بام سبز و فضای سبز طبقاتی)، فضای سبز عمودی و گسترش و صیانت از فضای سبز در عرصه ساختمان‌های بلند را فراهم نماید؛ در این راستا، ایجاد حداقل معادل ۵ درصد سطح زیربنا، فضای سبز در بام و تراس‌ها الزامی است.

۷-۳- سطح اشغال و مکان استقرار بنا

- سطح اشغال و مکان استقرار بنا و نسبت فضای باز و بسته و کنترل سایه‌اندازی ساختمان‌ها بر روی یکدیگر باید با توجه به شرایط اقلیمی و کالبدی و همچنین ایجاد حداقل اشراق ساختمان‌ها بر یکدیگر در قالب ضوابط خاص هر شهر و در چهارچوب ضوابط حداکثر سطح اشغال مجاز تهیه شود.