



# پیرامون بلندمرتبه سازی در شهر تهران

با بهره گیری از اطلاعات و گزارشهای  
معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران  
و مهندسان مشاور پارس بوم

# ضوابط و مقررات بلند مرتبه سازی در طرح جامع تهران

۱- طرح جامع تهران (۱۳۸۶):

۱-۵-۶- احداث ساختمانهای بلند مرتبه در تهران محدود به عرصه های مجاز یا ویژه بلند مرتبه سازی در برخی از زیر پهنه های استفاده از اراضی تهران مشروط به مجاز بودن از نظر مطالعات پهنه بندی زلزله، پهنه های مجاز زیست محیطی، است که موقعیت و کاربریهای مجاز آنها در نقشه های ۱ به ۲۰۰۰ پهنه بندی طرح تفصیلی مشخص و تدقیق می شود. بر این اساس ضوابط ساخت و ساز ساختمانهای بلند مرتبه با رعایت ضوابط تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جدول پیوست شماره ۲ و برای کاربریهای گوناگون، حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ مصوبه طرح جامع شهر تهران، ضمن تجدید نظر اساسی در مصوبه قبلی شورای عالی شهرسازی و معماری (مصوبه ۷۷/۱۱/۱۵ و اصلاحیه ۷۹/۳/۲۳) و اعمال اصلاحات لازم تهیه و مورد تصویب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران و تایید شورای برنامه ریزی توسعه استان و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید

۲-۵-۶- از این تاریخ تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط بلند مرتبه سازی، صدور هر گونه مجوز ساخت و ساز توسط شهرداری برای ساختمانهای بلند مرتبه در کلیه پهنه ها و با هر کاربری در شهر تهران مجاز نخواهد بود.

• بلندمرتبه سازی ( ۱۲ طبقه و بیشتر)

• احداث ساختمان های بلندمرتبه، محدود به عرصه های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه سازی در برخی از زیرپهنه های استفاده از اراضی تهران

• مشروط به مجاز بودن از نظر مطالعات پهنه بندی زلزله و ضوابط ومقررات مربوطه و پهنه های مجاز زیست محیطی

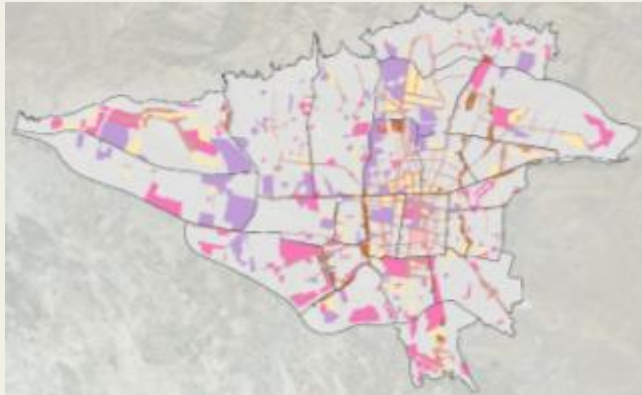
• موقعیت و کاربری های مجاز آنها در نقشه های ۱:۲۰۰۰ پهنه بندی طرح تفصیلی مشخص و تدقیق شود.

• ضوابط ساخت و ساز ساختمان های بلندمرتبه با رعایت ضوابط تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جداول طرح جامع برای کاربری های گوناگون، حداکثر تا ۳ ماه پس از ابلاغ مصوبه طرح جامع شهر تهران به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

• تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط ساخت و ساز ساختمان های بلندمرتبه، صدور هرگونه مجوز ساخت توسط شهرداری برای ساختمان های بلندمرتبه در کلیه پهنه ها و با هر کاربری در شهر تهران مجاز نخواهد بود.

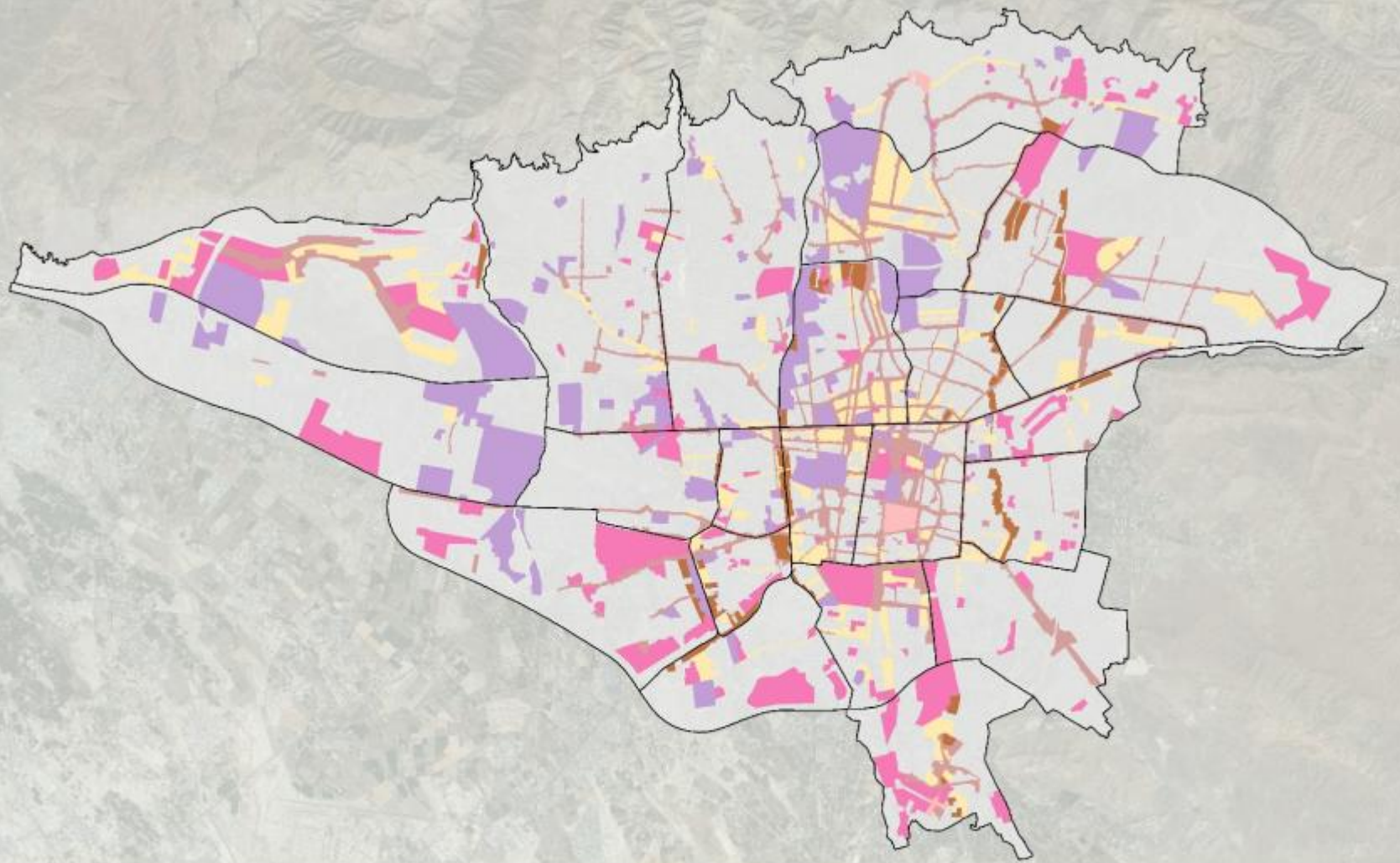
## ۲-۱: قابلیت های بلند مرتبه سازی شهر تهران

### ۲-۱-۱: قابلیت های بلند مرتبه سازی در طرح جامع شهر تهران



- ۵ زیرپهنه S211 و S125، S121، M111، R263 در طرح جامع تهران  
 واجد شرایط بلندمرتبه سازی معرفی شده است. ■

حداقل مساحت	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	زیرپهنه		پهنه کلان
	طبقات بدنه بنا	طبقات پایه بنا		مشخصات کلی زیرپهنه	کد ۳رقمی	
۲۰۰۰	%۳۰	%۳۰	%۶۰۰	مسکونی ویژه بلندمرتبه	R263	R
۲۰۰۰	%۳۰	%۸۰ تا ۳ طبقه	%۷۵۰	محورهای ویژه بلندمرتبه	S121	S
۳۵۰۰	%۳۰	%۷۰ تا ۳ طبقه	%۶۰۰	گستره های ویژه بلندمرتبه	S125	
۲۵۰۰	%۲۰	%۵۰ تا ۲ طبقه	%۵۰۰	گستره ها و مراکز ویژه بلندمرتبه	S211	
۱۰۰۰	%۴۰	%۸۰ تا ۲ طبقه	%۴۴۰	محورهای مختلط فرامنطقه ای و بلندمرتبه	M111	M



عنوان طرح:

Projection: UTM 19K  
Datum: WGS1983



عنوان نقشه:



مقیاس:

مقیاس: 1:100,000

تاریخ: 1394

محل:

استان تهران و شهرستان تهران

شماره نقشه: 1



راهنمای نقشه:

- |     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| S21 |  | R26 |  |
| S22 |  | S11 |  |
| M11 |  | S12 |  |

## طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران

### (۱۰): بلندمرتبه سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)

۱-۱۰: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، در محدوده‌های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه‌سازی در برخی از زیرپهنه‌های استفاده از اراضی تهران و مشروط به رعایت ضوابط و استانداردهای زیست-محیطی و تکتونیک (برای ایمنی از مخاطرات زلزله) است. موقعیت و کاربری‌های مجاز برای بلندمرتبه‌سازی در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ پهنه-بندی طرح تفصیلی مشخص و تدقیق خواهند شد. بر این اساس ضوابط طراحی و ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه با رعایت ضوابط حداکثر تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه‌های اصلی این سند و برای کاربری‌های گوناگون، مطابق مفاد مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده (۵) شهر تهران مجاز است، که متعاقباً تهیه، تصویب و ابلاغ خواهد شد.

۲-۱۰: احداث بناهای بلندمرتبه در سایر زیرپهنه‌ها، منوط به تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران است. بدیهی است، تدوین ضوابط و مقررات مربوطه نیز در چارچوب طرح موضوعی مذکور، الزامی است. تبصره: شهرداری تهران، موظف است با توجه به بخش الف از پیوست شماره چهار سند طرح جامع شهر تهران، نسبت به تدوین ضوابط پیشنهادی، با لحاظ سیاست‌های تشویقی و تجمیع اراضی، حداکثر ظرف مدت سه ماه از زمان ابلاغ این مصوبه، جهت تصویب در مراجع ذیصلاح، اقدام نماید.

## مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری (۹۳/۷/۲۸) پیرامون

### ممنوعیت تصویب موردی درخواست های بلند مرتبه سازی در کمیسیون ماده ۵

- ✓ افزایش قابل توجه جمعیت پذیری طرح تفصیلی نسبت به طرح جامع شهر تهران و در نتیجه عدم نیاز به بلندمرتبه سازی به عنوان الگویی برای استقرار جمعیت
- ✓ تعداد مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران پس از تصویب طرح جامع و تفصیلی
- ✓ ضابطه مربوط به منطقه ۲۲ در طرح تفصیلی شهر تهران

❖ مجموع افزایش سطح مسکونی ناشی از تغییرات فوق

**هکتار**  $1010 + 2(4524) + 11141 = 21200$

❖ سطح کل پهنه مسکونی در طرح تفصیلی تهران

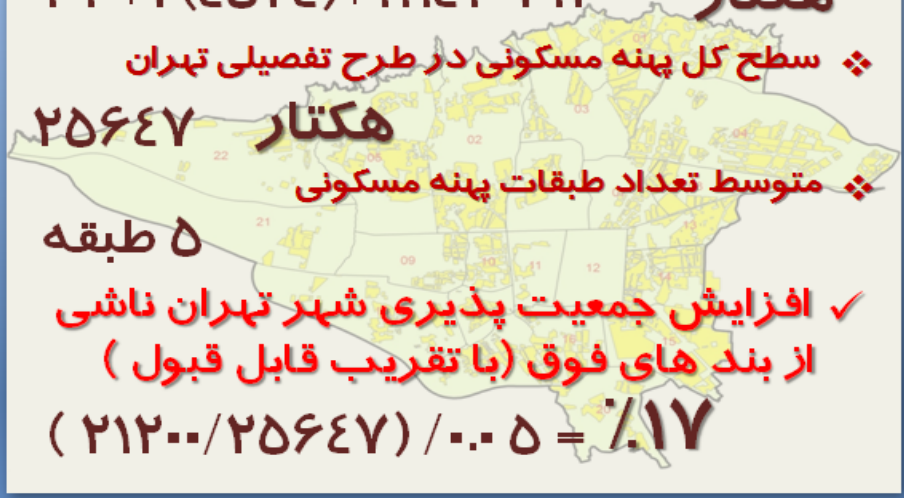
**هکتار**  $25647$

❖ متوسط تعداد طبقات پهنه مسکونی

۵ طبقه

✓ افزایش جمعیت پذیری شهر تهران ناشی از بند های فوق (با تقریب قابل قبول)

$0.17 = (21200 / 25647) / 5$



افزایش قابل توجه جمعیت پذیری طرح تفصیلی نسبت به طرح جامع شهر تهران

تغییرات وسعت زیر پهنه ها و جمعیت مشمول اضافه تراکم ناشی از مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری کشور در اردیبهشت ۱۳۹۱

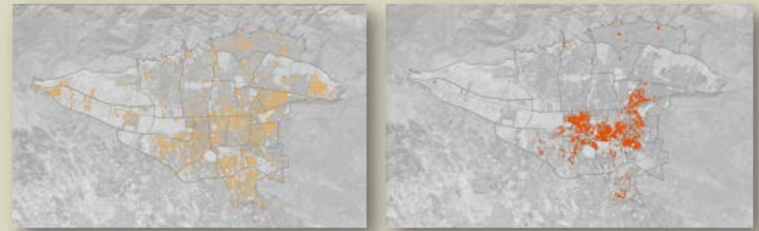
ردیف	نام منطقه	مساحت کل (هکتار)	پهنه های مسکونی		جمعیت		تغییرات
			مساحت (هکتار)	تعداد طبقات	جمعیت	تغییرات	
۱	کلیان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳	تهران	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۵	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۶	قم	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۷	سبز	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۸	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۹	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۰	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۱	قم	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۲	سبز	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۳	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۴	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۵	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۶	قم	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۷	سبز	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۸	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۱۹	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۰	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۱	قم	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۲	سبز	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۳	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۴	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۵	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۶	قم	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۷	سبز	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۸	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۲۹	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۰	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۱	قم	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۲	سبز	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۳	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۴	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۵	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۶	قم	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۷	سبز	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۸	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۳۹	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۰	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۱	قم	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۲	سبز	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۳	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۴	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۵	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۶	قم	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۷	سبز	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۸	کرج	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۴۹	اصفهان	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش
۵۰	مشهد	۱۱۷۰۸	۶۳۴۰۱۷۹	۱۳۹۱۱	۲۸۷۳۸۱۱	۱۴۰۷۹۲	افزایش

منبع: آژانس مسکن و شهرسازی، طرح جامع تهران (مقاله ۳ - شهری)

افزایش جمعیت ناشی از تغییرات: ۱۶۰۱۰۰۰ نفر

مقایسه بافت های فرسوده و بافت های ناپایدار شهر تهران

شاخص های شناسایی	وسعت پهنه ها (هکتار)	بلوک	واحد مسکونی	جمعیت (نفر)
بافت ناپایدار	۱۴۰۷۹۲	۱۳۹۱۱	۶۳۴۰۱۷۹	۲۸۷۳۸۱۱
بافت های فرسوده	۳۰۲۶۸	۴۹۹۰	۲۶۱۰۷۸۶	۱۰۱۵۲۰۱۷۳

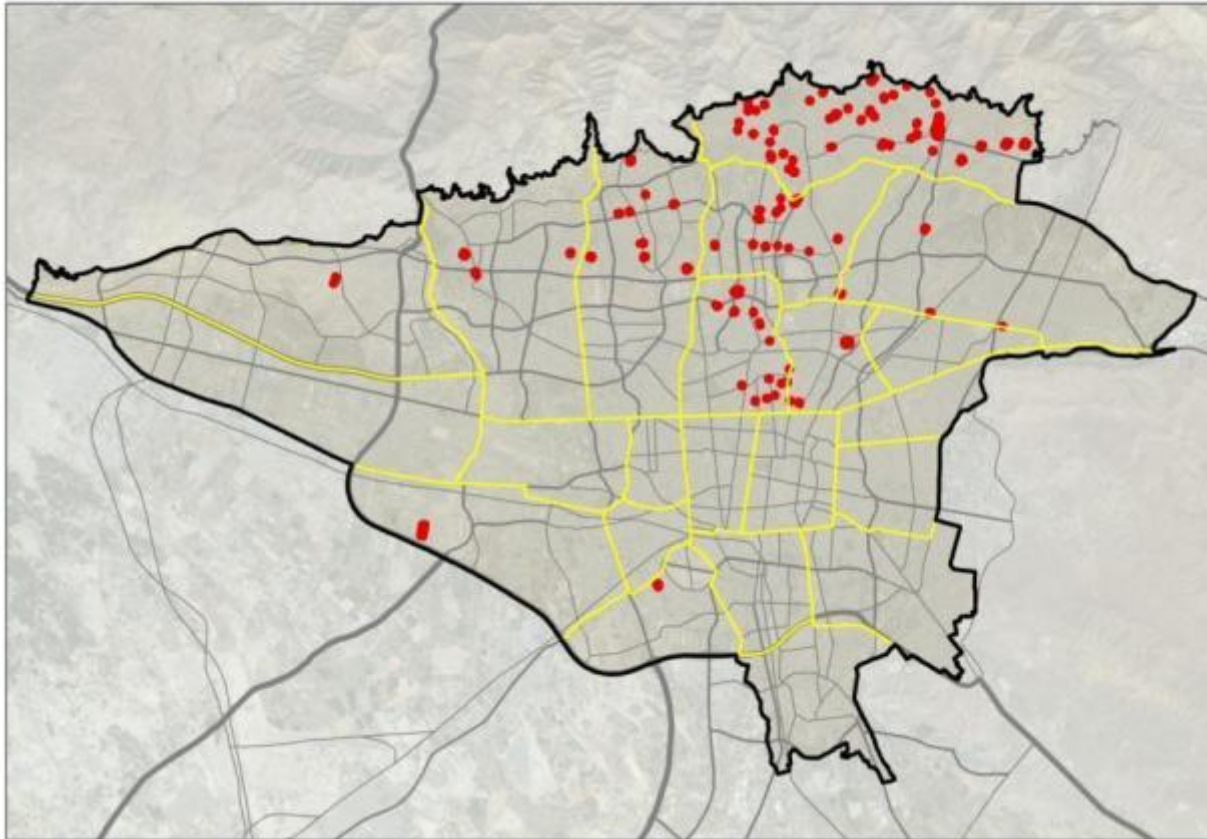


افزایش جمعیت ناشی از مصوبه: ۶۵۰۰۰۰ نفر



## مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران پس از تصویب طرح جامع و تفصیلی

پس از تصویب طرح جامع و ابلاغ طرح تفصیلی، تا زمان تصویب ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی در شهر تهران، ساخت بناهای بلندمرتبه بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران انجام گرفت که پراکنش آن طبق نقشه پیوست نشانگر گرایش های بازار ساخت و ساز تهران است. (بدون احتساب منطقه ۲۲)



منطقه	تعداد	وسعت
یک	۵۳	۳۳.۹
دو	۱۵	۷.۰
سه	۳۰	۶۱.۰
چهار	۴	۲.۱
پنج	۶	۳.۴
شش	۲۱	۷.۸
سایر مناطق	۱۱	۱۳.۴
مجموع	۱۴۰	۱۲۸.۶



# منطقه ۲۲

## وضعیت صدور پروانه

منطقه	۱۲ طبقه		بیشتر از ۱۲ طبقه		مجموع تعداد	مجموع وسعت (هکتار)
	تعداد	وسعت (هکتار)	تعداد	وسعت (هکتار)		
۱	۱۳۴	۵۳.۵	۲۳۰	۱۱۵.۲	۳۶۴	۱۶۸.۷
۲	۲۱	۱۱.۶	۷۴	۱۱۹.۳	۹۵	۱۳۰.۹
۳	۱۷	۳.۲	۸۲	۸۵.۸	۹۹	۸۹.۰
۴	۳	۰.۴	۱۷	۱۱۳.۰	۲۰	۱۱۳.۴
۵	۴۴	۱۲۹.۵	۲۶	۳۲.۹	۷۰	۱۶۲.۴
۶	۳۲	۵.۵	۶۳	۳۹.۶	۹۵	۴۵.۱
۷	۲	۰.۴	۹	۷.۹	۱۱	۸.۳
۸	۳	۳۴.۰	۱	۰.۳	۴	۳۴.۳
۹	-	-	۴	۲.۱	۴	۲.۱
۱۰	۱	۰.۱	۵	۲.۰	۶	۲.۱
۱۱	-	-	۷	۴.۴	۷	۴.۴
۱۲	۵	۳.۲	۲	۱.۰	۷	۴.۱
۱۳	-	-	۱	۰.۸	۱	۰.۸
۱۴	۱	۰.۳	۱	۰.۲	۲	۰.۵
۱۵	-	-	۱	۱.۴	۱	۱.۴
۱۷	-	-	۱	۰.۲	۱	۰.۲
۱۸	۱	۶.۰	۱	۱۰.۱	۲	۱۶.۱
۱۹	۱	۲.۴			۱	۲.۴
۲۲	۸	۳۹.۸	۱۸۲	۲۵۰.۲	۱۹۰	۲۹۰.۰
مجموع	۲۷۳	۲۸۹.۹	۷۰۷	۷۸۶.۳	۹۸۰	۱۰۷۶.۲

سال	تعداد	مساحت زیربنا
سال ۹۱	۵۹۰	۱/۱۰۰/۰۰۰ متر مربع
سال ۹۲	۴۵۰	۲/۱۰۰/۰۰۰ متر مربع
سال ۹۳	۳۵۰	۲/۲۰۰/۰۰۰ متر مربع
سال ۹۴	؟	؟

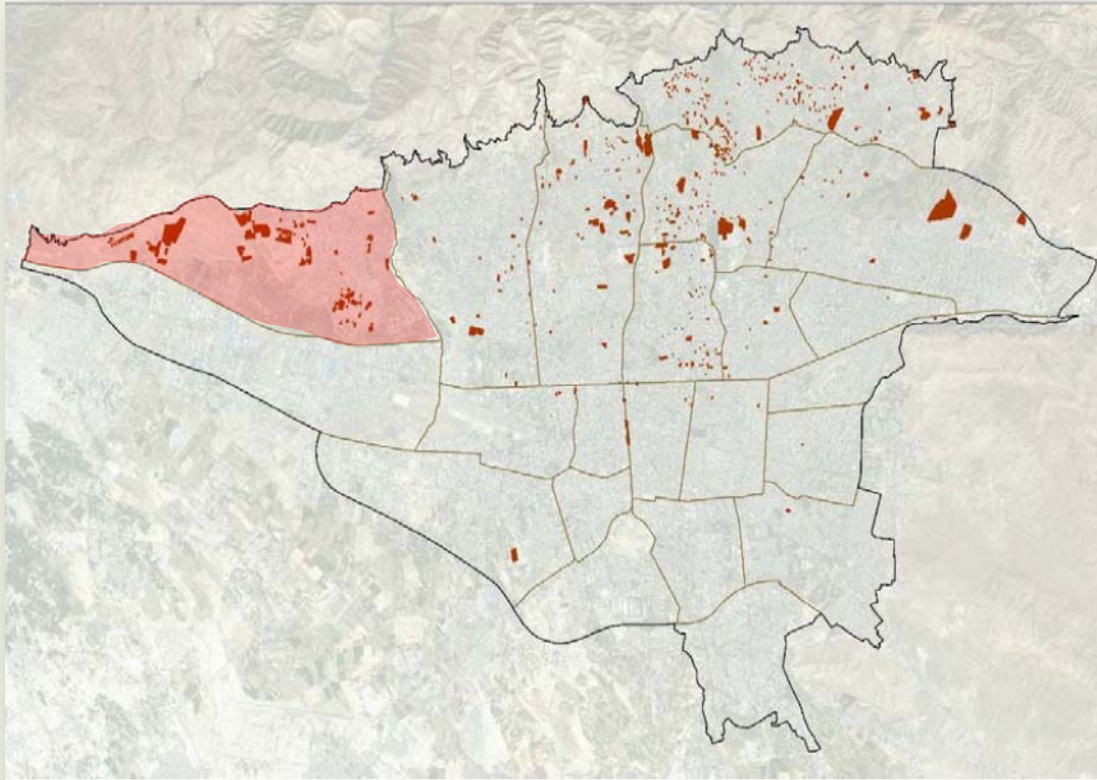
( ارقام غیر رسمی است )

# منطقه ۲۲

تعداد ساختمانهای  
بلندمرتبه

کل تهران ۹۸۰

منطقه ۲۲ ۱۹۰



پراکنش بناهای بلندمرتبه موجود شهر تهران



حدود ۱۹٪ از کل  
ساختمانهای بلندمرتبه  
تهران در منطقه ۲۲ شکل  
گرفته است.

(ارقام تقریبی و بر اساس برداشتهای میدانی است)



## ضابطه مربوط به منطقه ۲۲ در طرح تفصیلی شهر تهران



۲۹-۱۶: به منظور تحقق پذیری طرح تفصیلی در منطقه ۲۲، رعایت مفاد مصوبه بند ۳ صورت جلسه ۳۵۷ و مصوبات ۳۲۰ و ۳۵۱ کمیسیون ماده پنج، الزامی است.



✓ عدم محدودیت طبقات در کاربریهای غیر مسکونی



✓ امکان ساخت تا ۲۱ طبقه در کاربری های مسکونی (تراکم زیاد)

# مجوز شورایعالی برای بررسی پرونده های موردی در دست اقدام

## در کمیسیون ماده ۵

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۳/۱۱/۶ پیرو مکاتبه کمیسیون ماده پنج شهر تهران به شماره ۱۱۹۵۰۶۷/۱۱۴ مورخ ۹۳/۱۱/۴ مبنی بر درخواست تعیین تکلیف درباره نحوه بررسی ۴۷ پرونده ارجاعی ثبت شده مطابق لیست پیوست در خصوص بلند مرتبه سازی مقرر نمود:

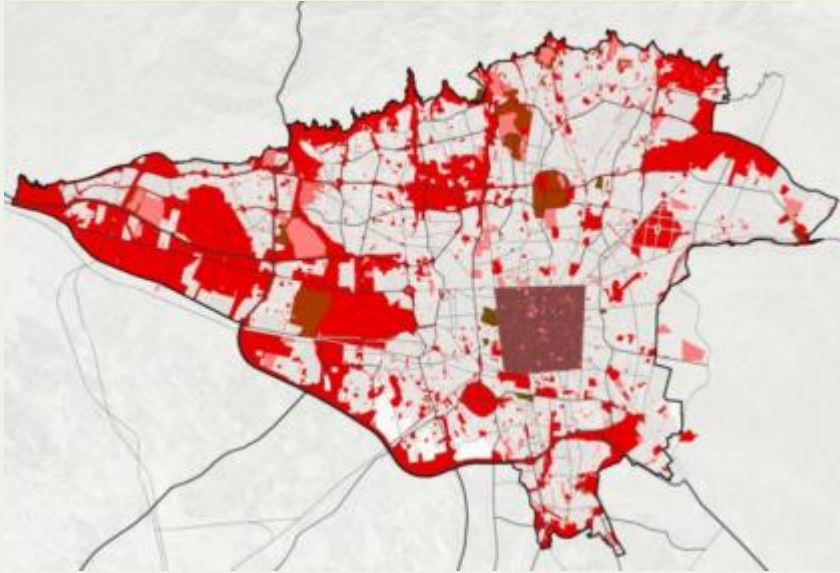
تنها طرح و بررسی ۴۷ پرونده مطابق لیست مههور به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ (پیوست) در کمیسیون ماده ۵ شهر تهران مجاز میباشد. این بررسی باید با توجه به چارچوب ضوابط بلند مرتبه سازی مندرج در سند طرح جامع مصوب ۱۳۸۶ (صرفاً در زیرپهنه های مجاز بلند مرتبه با رعایت مساحت زمین مورد نظر و عرض معبر) صورت پذیرد و برای این پرونده ها تعیین تکلیف شود.

# چارچوب دستورالعمل بلندمرتبه سازی

مصوب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران

## محدودیت های بلندمرتبه سازی

### ✓ زیرپهنه های ممنوع



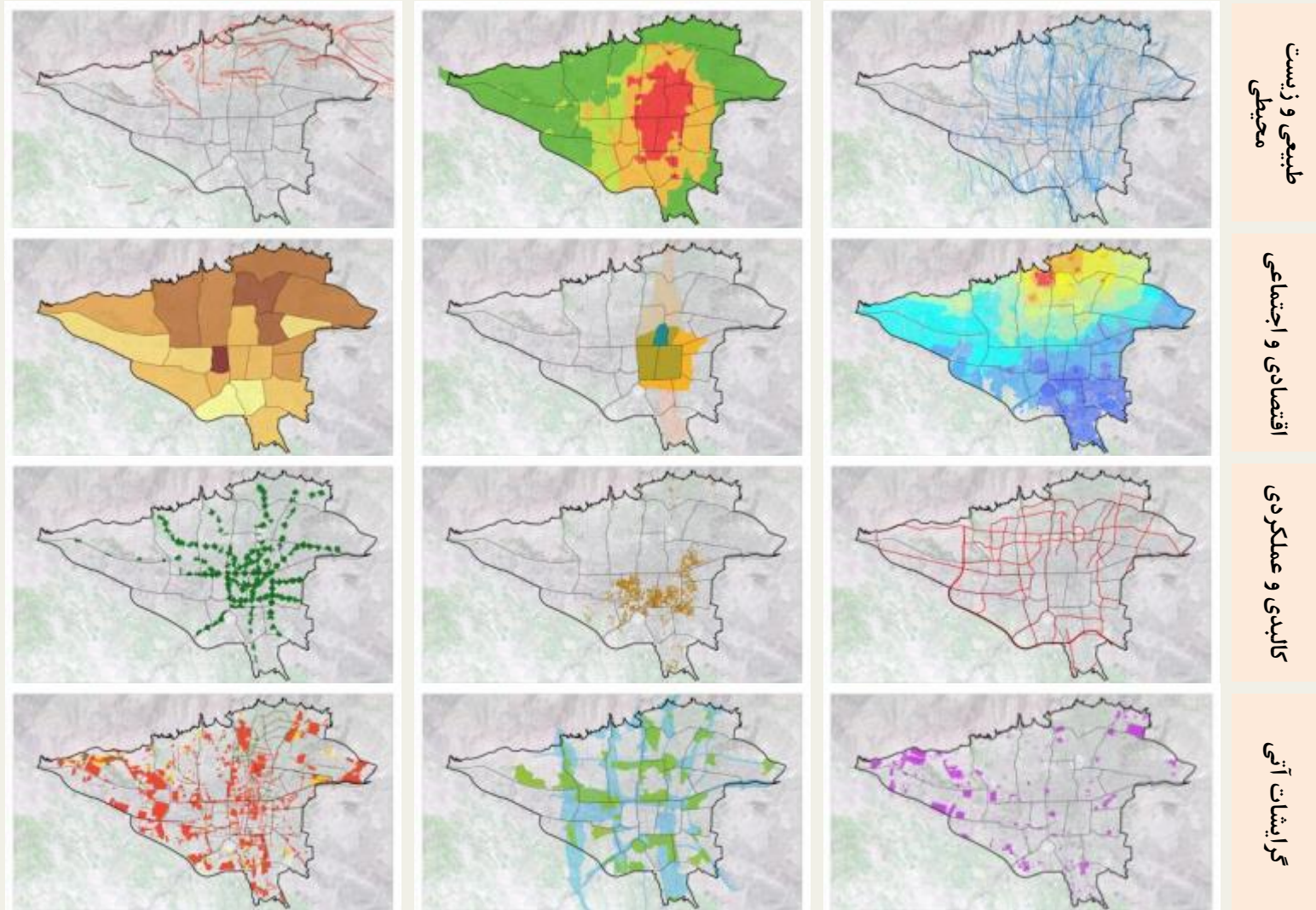
- زیرپهنه های مسکونی ارزشمند تاریخی، معاصر (R211)، (R241، R231، R221، R212)
- گستره های ویژه S112، S111، M221، M222
- زیرپهنه های صنعتی و کارگاهی (S3) به استثنای S311
- حوزه های تاریخی و حرایم آنها: عناصر تاریخی، حرایم تاریخی و حصار ناصری
- حوزه های ارزشمند سبز: زیرپهنه های حفاظت (فضاهای سبز موجود، رود-دره ها)، باغات و مسکونی سبز

### ✓ محدودیتهای بلندمرتبه سازی

- حوزه های خدماتی شهر: کاربریهای تثبیت شده خدماتی اعم از فضای سبز، پارکینگ، تاسیسات و تجهیزات شهری، آموزشی، تفریحی-گردشگری، مذهبی، ورزشی، فرهنگی و ...
- حوزه های پر خطر و حفاظتی شهری: حرایم طبیعی و مصنوع اعم از حریم پرواز، حرایم مسیل ها و رودخانه ها، حرایم قنوات، تاسیسات، حرایم گسل ها و محدوده های با خطر فرونشست (لزوم هماهنگی با دستگاه های ذیربط) حرایم امنیتی
- حوزه های ویژه شهری: شریان های حیاتی شهر، کریدورهای طبیعی هوای شهر و گستره های با نفوذ پذیری نا مناسب (لزوم هماهنگی با دستگاه های ذیربط)



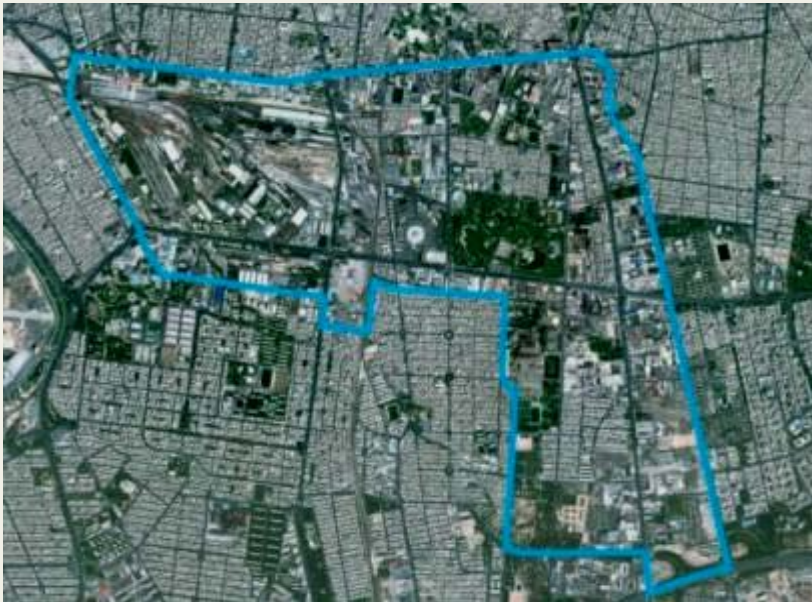
## معیارها و شاخص های قابلیت سنجی



## عرصه های ویژه بلندمرتبه سازی

### • عرصه بلندمرتبه ویژه (H1)

این عرصه شامل بناهای ویژه با حداکثر ارتفاع ۳۰۰ متر است که احداث این بناهای بلندمرتبه به عنوان نماد و نشانه در شهر تهران و با رعایت ضوابط کلی این سند، نیازمند تهیه الگوی طراحی یکپارچه بوده و تعیین ارتفاع بنا با حداکثر ۳۰۰ متر از برو کف مرجع اعلام صدور پروانه، مجاز است. این عرصه با توجه به ویژگی ها، دو گستره پردیس ویژه بلندمرتبه (H11) و بلندمرتبه ویژه تجارت جهانی (H12) را دربرمی گیرد.





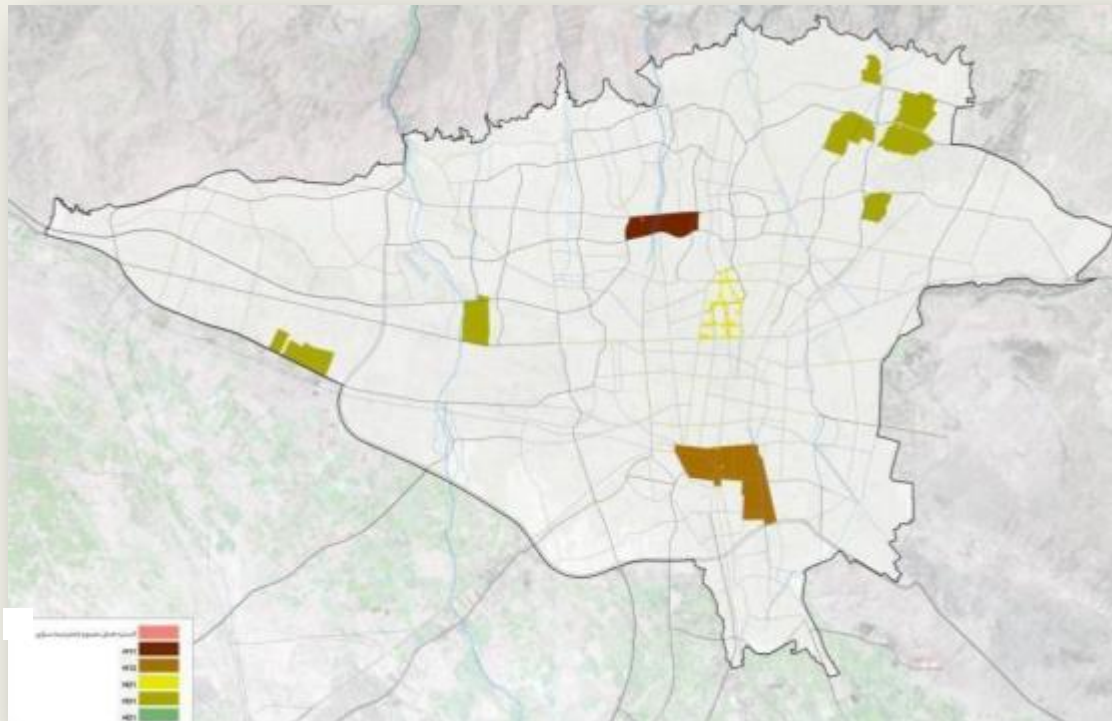
عرصه بلندمرتبه تجاری-اداری مرکز شهر (H2)  
در این عرصه، احداث بنای بلندمرتبه با حداکثر ۲۰۰  
متر ارتفاع از بر و کف با تایید مرجع اعلام صدور پروانه،  
مجاز بوده و تهیه الگوی طراحی یکپارچه برای این  
عرصه ضروری است.



عرصه های گسترده شهری (H3)  
در این عرصه در صورت برخورداری از شرایط و  
حدنصاب های تعیین شده در این سند، احداث بنا  
با حداکثر ۱۴۰ متر ارتفاع از بر و کف مرجع اعلام  
صدور پروانه، مجاز است.

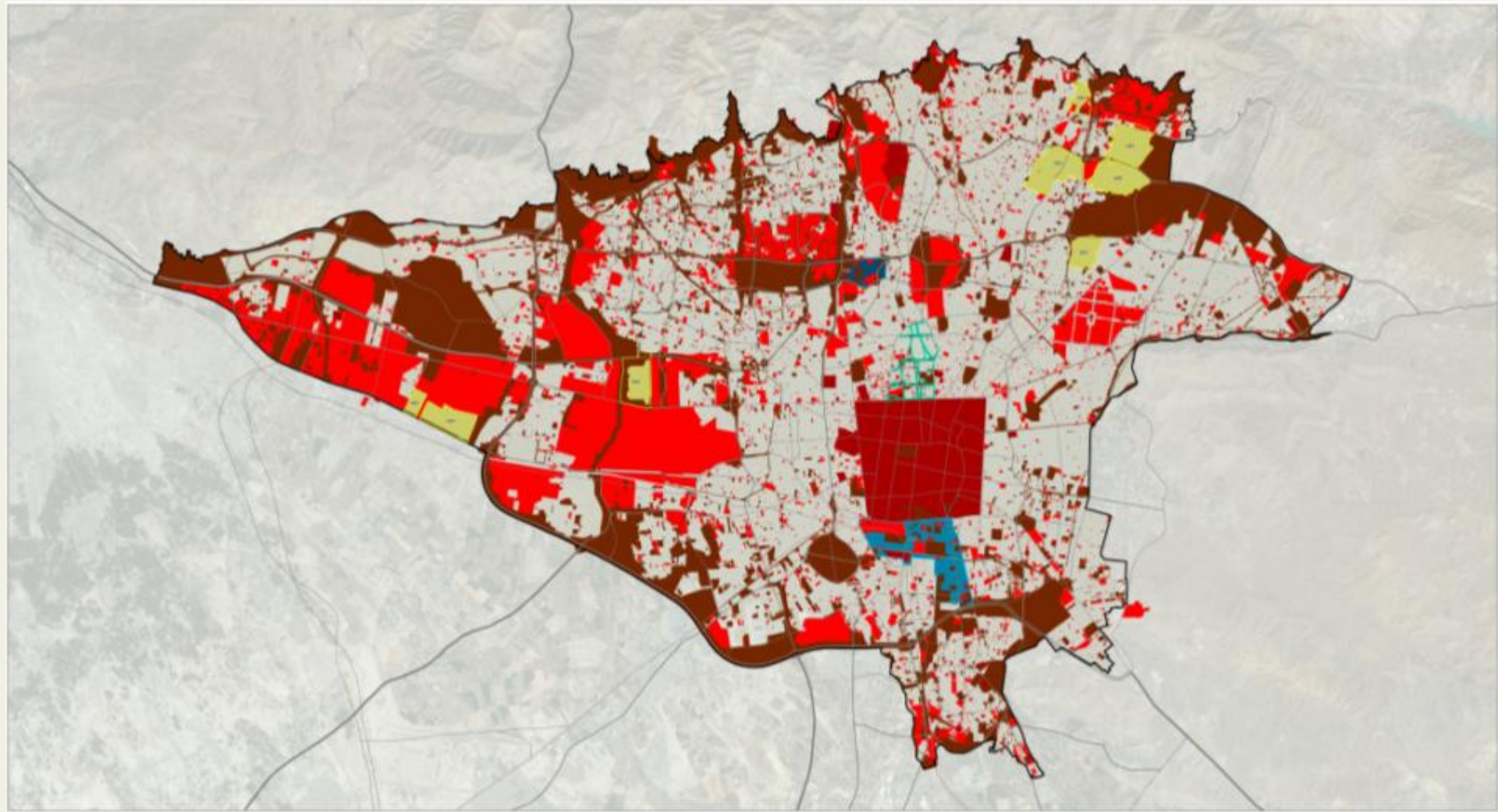


مشخصات عرصه	عرصه	گستره
پردیس ویژه بلندمرتبه	H11	H1
بلندمرتبه ویژه تجارت جهانی	H12	
مرکز تجاری - اداری شهر	H21	H2
عرصه های گسترده و عمومی شهری	H31	H3



امکان استقرار بلندمرتبه سازی علاوه بر محدوده های ویژه در شهر تهران، در عرصه های با وسعت زیاد (عموماً با وسعت ۱۰۰۰۰ متر مربع) که در محدوده شهر پراکنده هستند، با شرایط تعریف شده و با رویکرد :

- جلوگیری از تفکیک قطعات با توجه به روند رو به رشد تفکیک علی رغم راهبردهای طرح جامع
- تولید و آزادسازی فضای باز به نفع شهر و شهروندان
- امکان استقرار خدمات پشتیبان در طبقات و زیربنا و صرفه جویی در مصرف زمین



عنوان نقشه  
محدود های مجاز، مسیر مجاز و مشروط بلندمرتبه سازی

پروژه: طرح تفصیلی شهر تهران  
موسسه: مؤسسه شهرسازی و معماری  
سال: ۱۳۸۵

مقیاس: ۱:۶۰,۰۰۰

راهنما

- |   |  |  |
|---|--|--|
| محدود های مشروط<br>مشروط به اتصال ضوابط | محدود های غیر مجاز<br>سبزه ها طبیعی و حفاظت<br>سبزه ها تاریخی<br>مساجد | محدود های مجاز<br>H11<br>H12<br>H21<br>H31 |
|---|--|--|

طرح تفصیلی شهر تهران

مکان های و ضوابط ساخت و ساز  
بناهای بلندمرتبه شهر تهران



مؤسسه شهرسازی و معماری

## مبانی و اصول تدوین ضوابط و مقررات



❑ کنترل سقف جمعیت پذیری

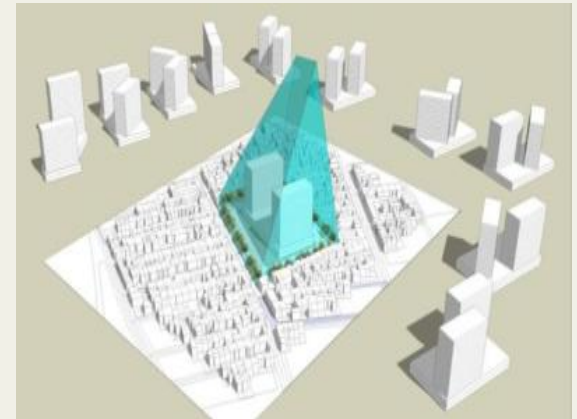
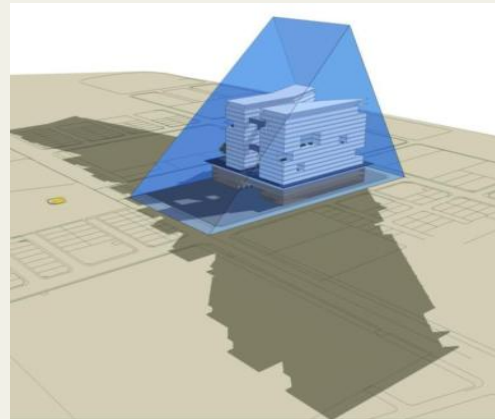
❑ سایه اندازی و رعایت همجواریها

❑ ترکیب کاربری ها و برقراری ارتباط میان خیابان و مجموعه

❑ رعایت تناسبات و توجه به مقیاس انسانی فضاهای عمومی

❑ ارتباط میان اندازه قطعه، ارتفاع و عرض معبر ساختمان

❑ ایجاد فضاهای سبز و باز گسترده





# مباحث طرح شده در شورایعالی شهرسازی و معماری

## پیرامون بلند مرتبه سازی

- چه ضرورت هایی برای بلند مرتبه سازی قابل طرح است ؟
- آیا به جنبه های اجتماعی و فرهنگی و همخوانی با هویت ایرانی اسلامی توجه شده است ؟
- آیا بلند مرتبه سازی سایر کشورها با شرایط کشور و کلان شهرهای ما قابل قیاس است ؟
- بلند مرتبه سازی چه منافعی می تواند برای شهر در پی داشته باشد ؟
- آیا بلند مرتبه های موجود و اجراء شده نمونه های موفق بوده اند ؟ ( به لحاظ فرهنگی - زیست محیطی - انطباق با اقلیم - تکنولوژی - تاثیرات بر محیط پیرامون )
- پیامد های بلند مرتبه سازی در باغات ( برج باغ ها ) ؟
- آیا بلند مرتبه سازی باید محدود به زون های خاصی از شهر باشد یا در کل پهنه شهر قابل انجام است ؟
- بلند مرتبه سازی تا چه ارتفاعی ؟ چه پارامترهایی می تواند محدود کننده ارتفاع باشد ؟
- آیا علاوه بر مکان یابی مناسب برای بلند مرتبه سازی پارامترهای دیگری به لحاظ تکنولوژی ساخت - ایمنی - حریق و ... نیز مورد توجه قرار گرفته است ؟

## مصوبه " تعیین چارچوب تدوین و بررسی ضوابط بلند مرتبه سازی شهر تهران "

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۳/۱۲/۲۵ پس از استماع گزارش اولیه از ضوابط بلندمرتبه سازی در شهر تهران، موارد زیر را به عنوان چارچوب تدوین ضوابط و بررسی تفصیلی آن در کمیته فنی تعیین و تصویب نمود:

۱- مطالعات دقیق اثرات بلندمرتبه سازی درباره موضوع افزایش جمعیت و جمعیت پذیری شهر تهران بطور کلی و جمعیت روز و شب در پهنه های مجاز.

۲- بررسی دقیق ساختار اجتماعی - اقتصادی و نیز امکانسنجی موضوعات ایمنی در مناطق تعیین شده به ویژه در برابر زلزله و آتش و موضوع تأمین خدمات ناشی از بارگذاری بلندمرتبه سازی.

۳- تعیین جریان باد و کریدورهای هوایی شهر تهران و ارائه گزارش علمی و تخصصی شبیه سازی در تونل باد با مدل سازی جریان باد تهران و با فرض توده گذاری مطابق طرح درباره اثرات بلندمرتبه سازی در مناطق پیشنهادی.

۴- بررسی دقیق و اعلام نتایج نحوه تأمین منابع آب و خدمات زیربنایی و روبنایی در ساختمانهای مرتفع.

۵- بررسی و اظهارنظر کمیته تخصصی معماری و طراحی شهری درباره تأثیرات بلندمرتبه سازی در هویت شهری با انگاره ایرانی - اسلامی.

۶- بلندمرتبه سازی به طور عمومی در شهر تهران محدود است مگر موارد و محدوده های مشخص که معیارهای تعیین و انتخاب این محدوده ها همراه با ضوابط میبایست ارائه گردد.

۷- گزارشی از آخرین وضعیت صدور پروانه و وضعیت بلندمرتبه سازی شهر تهران حداکثر ظرف مدت یک ماه توسط شهرداری تهران به دبیرخانه شورایعالی ارائه شود.

تاریخ: ۱۳۹۴/۰۴/۰۶

شماره: ۱۷۳۳۷/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت معماری و شهرسازی و دبیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر فالیباف

شهردار محترم تهران

با سلام و احترام

پیرو مصوبه جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با موضوع «تعیین چهارچوب تدوین و بررسی ضوابط بلندمرتبه سازی شهر تهران» و با توجه به اتمام مهلت زمانی تکلیف تعیین شده در بند هفتم مصوبه مذکور مبنی بر ارائه گزارش شهرداری تهران درباره آخرین وضعیت صدور پروانه و بلندمرتبه سازی شهر تهران، خواهشمند است حداکثر تا پایان تیر ماه ۱۳۹۴ گزارش مذکور را به دبیرخانه شورای عالی ارائه نمایید. لازم به ذکر است بررسی موضوع چهارچوب تدوین ضوابط و بررسی تفصیلی آن در کمیته فنی شورای عالی منوط به ارائه این گزارش بوده و هرگونه تأخیر در این رابطه، بر عهده شهرداری تهران است.



پروژه جناحی

۹۴/۴/۶

مکاتبه با شهردار  
محترم تهران در  
خصوص پیگیری  
ارائه گزارش  
شهرداری



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت معماری و شهرسازی و دبیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی

تاریخ: ۱۳۹۴ / ۰۴ / ۲۳

شماره: ۲۱۵۷۵/۳۰۰

پیوست:

عادی

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر قالیباف

شهردار محترم تهران

با سلام و احترام و آرزوی قبولی طاعات

پیرو نامه های ۶۶۱۷۲/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۳، ۱۵۰۴۱/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۴/۳/۲۶ و ۱۷۳۳۷/۳۰۰ مورخ ۹۴/۴/۶ در رابطه با پیگیری تکالیف شهرداری تهران در مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درباره عدم انطباق طرحهای جامع و تفصیلی شهر تهران، با توجه به اتمام مهلت های تعیین شده در مصوبات مذکور و عدم پاسخ گویی شهرداری تهران، خواهشمند است دستور فرمایند در اسرع وقت نسبت به انجام تکالیف محوله به شهرداری تهران اقدام و همچنین گزارشی درباره فرآیند اجرایی شدن این اقدامات و پیگیری مصوبات مذکور به دبیرخانه شورای عالی ارسال گردد.



معاونت معماری و شهرسازی

۹۴/۴/۲۳

مکاتبه با شهردار  
محترم تهران در  
خصوص پیگیری  
تکالیف شهرداری  
پیرامون مصوبات  
شورای عالی

تاریخ: ۱۳۹۴ / ۰۵ / ۱۸

شماره: ۳۶۳۹۸/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت معماری و شهرسازی و دبیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر قالیباف

شهردار محترم تهران

با سلام و احترام

پیرو نامه‌های به شماره ۶۶۱۷۲/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۳، به شماره ۱۵۰۴۱/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۴/۳/۲۶، به شماره ۱۷۳۳۷/۳۰۰ مورخ ۹۴/۴/۶ و به شماره ۲۱۵۷۵/۳۰۰ مورخ ۹۴/۴/۲۳ به جنابعالی در رابطه با پیگیری مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، با توجه به اتمام مهلت‌های قانونی در نظر گرفته شده برای انجام تکالیف شهرداری تهران و عدم انجام تکالیف محوله در مصوبات مذکور، خواهشمند است دستور فرمایند در اسرع وقت نسبت به انجام تکالیف شهرداری تهران اقدام و نیز گزارشی پیرامون فرآیند اجرایی شدن این اقدامات و پیگیری مصوبات مذکور به دبیرخانه شورای عالی ارسال گردد. لازم به ذکر است بررسی تفصیلی تر بعضی از مصوبات شورای عالی مشروط به ارائه گزارش از سوی شهرداری تهران بوده و هرگونه تأخیر در این رابطه، بر عهده شهرداری تهران است.



معاون معماری و شهرسازی

دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی

۹۴/۵/۱۸

مکاتبه با شهردار  
محترم تهران در  
خصوص پیگیری  
تکالیف شهرداری  
پیرامون مصوبات  
شورای عالی



معاونت شهرسازی و معماری

---

ضوابط ساخت و ساز و مکان یابی ساختمان های بلند مرتبه  
(محدوده شهر تهران)

---

مهندسان مشاور پارس بوم

---

پاییز ۱۳۹۴





جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت معماری و شهرسازی و دبیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی

تاریخ: ۱۳۹۴/۰۶/۱۰

شماره: ۳۱۶۱۱/۳۰۰

پیوست:

عادی

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر قائمیان  
شهردار معنوم شهر تهران

با سلام و احترام

عطف به نامه شماره ۱۰/۴۲۸۵۵۸ مورخ ۹۴/۴/۱۰ در رابطه با ارائه ضوابط بلندمرتبه سازی شهر تهران، به استحضار می‌رساند همانگونه که در مصوبه شورا آمده، شهرداری تهران مأمور به ارائه لایه اطلاعاتی وضعیت موجود بلندمرتبه سازی در شهر تهران است. هرگونه تصمیم‌گیری در این باره منوط به داشتن اطلاعات از وضع موجود بوده و دبیرخانه شورا بدون در اختیار داشتن این اطلاعات امکان ورود به بررسی ضوابط بلندمرتبه سازی را در آینده نخواهد داشت. لذا لازم است دستور فرمایید اطلاعات کامل درخواستی جهت بررسی در اسرع وقت به این دبیرخانه ارسال گردد تا زمینه ورود به بررسی ضوابط ارسالی با توجه به وضع موجود و سایر شرایط ابلاغ شده در مصوبه شورا در کمیته‌های تخصصی فراهم گردد.

علاوه بر این، پیرو نامه‌های به شماره ۶۶۱۷۲/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۳، به شماره ۱۵۰۴۱/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۴/۳/۲۶، به شماره ۱۷۳۳۷/۳۰۰ مورخ ۹۴/۴/۶، به شماره ۲۱۵۷۵/۳۰۰ مورخ ۹۴/۴/۲۳ و ۲۶۳۹۸/۳۰۰ مورخ ۹۴/۵/۱۸ در رابطه با پیگیری مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، با توجه به اتمام مهلت‌های قانونی ذکر شده برای شهرداری تهران جهت انجام تکالیف مدنظر شورای عالی، خواهشمند است دستور فرمایید در اسرع وقت نسبت به انجام تکالیف مصوبات شورای عالی اقدام و ارائه گزارش پیرامون قرآیند اجرایی شدن این اقدامات و پیگیری مصوبات مذکور به دبیرخانه شورای عالی ارسال گردد. قبلاً از اهتمام جنابعالی در اجرایی شدن مصوبات شورای عالی به منظور ارتقای کیفیت زندگی شهروندان تهرانی کمال تشکر را دارم.

۹۴/۶/۱۰

مکاتبه با شهردار  
محترم تهران در  
خصوص پیگیری  
تکالیف شهرداری  
پیرامون مصوبات  
شورای عالی با تاکید  
بر ارائه اطلاعات  
بلندمرتبه سازی

تاریخ: ۱۳۹۴ / ۰۷ / ۱۵

شماره: ۳۹۱۳۶/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت معماری و شهرسازی و دبیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر قالیباف

شهردار محترم تهران

پیگیری ششم

با سلام و احترام

همانطور که مستحضربید شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طی سال‌های ۹۲ تا کنون مصوباتی پیرامون عدم انطباق طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران و نیز پرونده‌های موردی داشته که در مصوبات مذکور مجموعه تکالیفی برای شهرداری تهران در نظر گرفته شده است. متأسفانه با وجود پیگیری‌های متعدد کتبی و شفاهی دبیرخانه شورای عالی، شهرداری تهران به تکالیف خود در مهلت‌های قانونی در نظر گرفته شده در این مصوبات عمل ننموده و یا در صورت ابلاغ به مناطق نسبت به گزارش آن اقدام ننموده اند. لذا پیرو نامه‌های به شماره ۶۶۱۷۲/۳۰۰ مورخ ۹۳/۱۲/۱۳، به شماره ۱۵۰۴۱/۳۰۰ مورخ ۹۴/۳/۲۶، به شماره ۱۷۳۳۷/۳۰۰ مورخ ۹۴/۴/۶، به شماره ۲۱۵۷۵/۳۰۰ مورخ ۹۴/۴/۲۳، به شماره ۲۶۳۹۸/۳۰۰ مورخ ۹۴/۵/۱۸ و شماره ۳۱۶۱۱/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۴/۶/۱۰ خواهشمند است دستور فرمایند در اسرع وقت نسبت به انجام تکالیف وارائه گزارش نسبت به مصوبات شورای عالی اقدام و ارائه نتیجه اقدامات پیرامون فرآیند اجرایی شدن موارد مذکور و پیگیری مصوبات به دبیرخانه شورای عالی ارسال گردد. همچنین پیرو مکاتبات قبلی، بررسی ضوابط بلند مرتبه سازی شهر تهران در کمیته فنی شورای عالی در انتظار گزارش عملکرد بلند مرتبه سازی پس از تصویب طرح جامع تهران در سال ۱۳۸۶ است.



معاون معماری و شهرسازی

۹۴/۷/۱۵

مکاتبه با شهردار  
محترم تهران در  
خصوص پیگیری  
تکالیف شهرداری  
پیرامون مصوبات  
شورای عالی با تاکید  
بر ارائه اطلاعات  
بلندمرتبه سازی



تاریخ: ۱۳۹۴ / ۰۸ / ۱۸

شماره: ۴۵۷۵۷/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت معماری و شهرسازی و دبیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف

شهردار محترم تهران

با سلام و احترام

به استحضار می‌رساند پیرو نامه‌های شماره ۲۱۵۷۵/۳۰۰ مورخ ۹۴/۴/۲۳، شماره ۲۶۳۹۸/۳۰۰ مورخ ۵۹۴/۱۸، شماره ۳۱۶۱۱/۳۰۰ مورخ ۹۴/۶/۱۰ و ۳۹۱۲۶/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۴/۷/۱۵ در رابطه با تکالیف شهرداری تهران در خصوص ضوابط بلندمرتبه سازی که در مصوبه جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه مذکور محول شده، خواهشمند است با توجه به گذشت هشت ماه از مصوبه شورای عالی و توانایی با لای فنی و اطلاعاتی رصدخانه شهرداری تهران، کلیه لایه‌های اطلاعاتی مرتبط با وضعیت کنونی ساخت و سازهای بلندمرتبه و نیز پروانه‌های صادره از سوی شهرداری تهران در اسرع وقت به دبیرخانه شورای عالی ارسال گردد. لازم به ذکر است ارقام مختصر ارائه شده در نامه شماره ۸۰/۹۶۹۳۹۲ مورخ ۱۳۹۴/۸/۱۰ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری تهران به دبیرخانه شورای عالی، قابلیت بحث و بررسی در جلسات کمیته فنی شورای عالی را نداشته و ضروری است اطلاعات دقیق و تفصیلی به صورت لایه و GIS shape به دبیرخانه شورای عالی ارائه گردد.



معاون معماری و شهرسازی

۹۴/۸/۱۸

مکاتبه با شهردار  
محترم تهران در  
خصوص پیگیری  
تکالیف شهرداری  
پیرامون مصوبات  
شورای عالی با تاکید  
بر ارائه اطلاعات  
بلندمرتبه سازی

تاریخ: ۱۳۹۴/۰۹/۲۰

شماره: ۵۳۹۰۸/۳۱۰۰

پیوست:

عاشی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

دبیرخانه شهرداری عالی شهرسازی و معماری ایران

بسمه تعالی

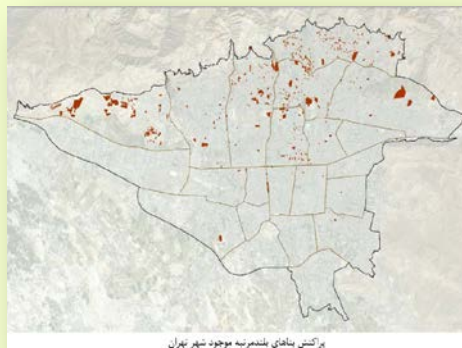


جناب آقای محمدرضا آقاایی

مدیرکل محترم شهرسازی و طرح های شهری

با سلام و احترام،

بازگشت به نامه ۱۱۸۹۸۱۵/۸۱۲ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۲۰ درخصوص ارسال اطلاعات بناهای بلندمرتبه وضع موجود تهران، خواهشمند است دستور فرمایند لایه های اطلاعاتی تکمیلی شامل، تعداد طبقات، شروع کاربری ساختمان، مالکیت، تاریخ صدور پروانه و به جهت استفاده تحلیلی از اطلاعات مذکور به این دبیرخانه ارسال گردد.



پراکنش بناهای بلندمرتبه موجود شهر تهران



۹۴/۹/۲۰

مکاتبه با مدیرکل  
محترم شهرسازی و  
طرح های شهری  
شهرداری تهران در  
خصوص پیگیری  
ارائه اطلاعات  
تکمیلی بلندمرتبه  
سازی





### معاونت شهرسازی و معماری

تاریخ :  
شماره :  
پیوست :

۱۳۹۴/۰۸/۱۰  
۸۰/۹۶۹۳۹۷

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر حناچی

معاون محترم وزارت راه و شهرسازی و دبیر شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران

موضوع: انجام تکالیف شهرداری تهران نسبت به مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران (۳)

با سلام و احترام

پیرو نامه شماره ۸۰/۹۵۶۲۱۹ مورخ ۹۴/۸/۹ و عطف به نامه های شماره ۲۱۵۷۵/۳۰۰ مورخ ۹۴/۴/۲۳ و ۲۶۳۹۸/۳۰۰ مورخ ۹۴/۵/۱۸ و ۳۹۱۲۶/۳۰۰ مورخ ۹۴/۷/۱۵ و بازگشت به رونوشت نامه شماره ۳۱۶۱۱/۳۰۰ مورخ ۹۴/۶/۱۰ عنوان شهردار محترم تهران در خصوص تکالیف شهرداری تهران در قبال مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در ارتباط با ضوابط و مقررات بناهای بلندمرتبه به استحضار می رساند:

طبق اقدامات همه جانبه انجام گرفته اعم از بازدیدهای میدانی و بررسی کلیه اسناد و مدارک و مستندات مربوط به ساخت و ساز بناهای بلندمرتبه ، مجموعاً تعداد ۹۰۸ قطعه ساختمان بلند مرتبه در شهر تهران شناسایی شده که از این میان تعداد ۶۶۵ قطعه ، طبقات آنها بیش از ۱۲ طبقه می باشد.

وزارت راه و شهرسازی  
دبیر شورای عالی شهرسازی  
شماره: ۸۰/۹۶۹۳۹۷  
تاریخ: ۱۳۹۴/۰۸/۱۰

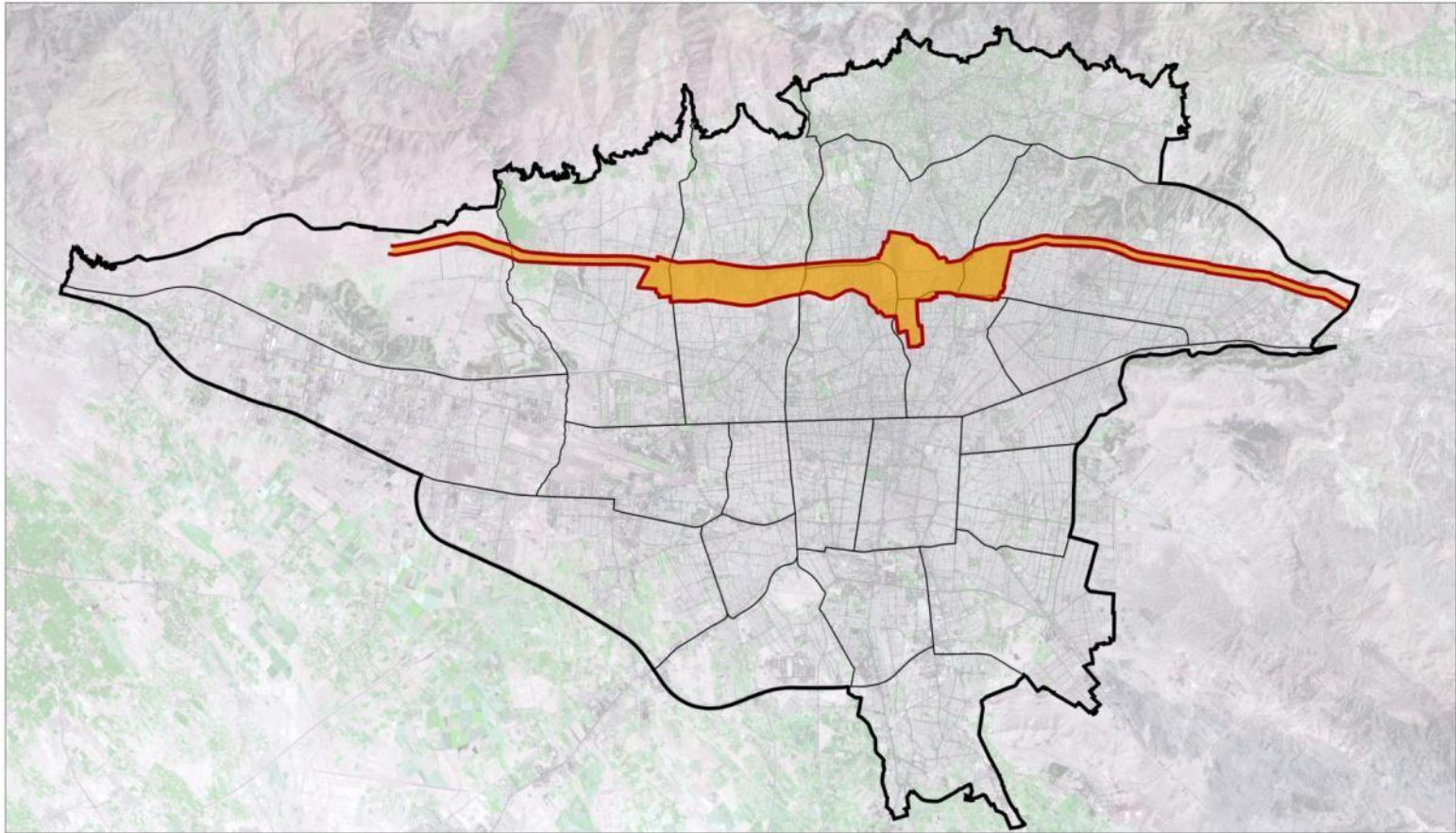
شماره: ۸۰/۹۶۹۳۹۷  
معاون شهرسازی و معماری

منطقه	۱۲ طبقه		بیشتر از ۱۲ طبقه		مجموع تعداد	مجموع وسعت (هکتار)
	تعداد	وسعت (هکتار)	تعداد	وسعت (هکتار)		
۱	۱۳۴	۵۳.۵	۲۳۰	۱۱۵.۲	۳۶۴	۱۶۸.۷
۲	۲۱	۱۱.۶	۷۴	۱۱۹.۳	۹۵	۱۳۰.۹
۳	۱۷	۳.۲	۸۲	۸۵.۸	۹۹	۸۹.۰
۴	۳	۰.۴	۱۷	۱۱۳.۰	۲۰	۱۱۳.۴
۵	۴۴	۱۳۹.۵	۲۶	۳۲.۹	۷۰	۱۶۲.۴
۶	۲۲	۵.۵	۶۳	۳۹.۶	۹۵	۴۵.۱
۷	۲	۰.۴	۹	۷.۹	۱۱	۸.۳
۸	۳	۳۴.۰	۱	۰.۳	۴	۳۴.۳
۹	-	-	۴	۲.۱	۴	۲.۱
۱۰	۱	۰.۱	۵	۲.۰	۶	۲.۱
۱۱	-	-	۷	۴.۴	۷	۴.۴
۱۲	۵	۳.۲	۲	۱.۰	۷	۴.۱
۱۳	-	-	۱	۰.۸	۱	۰.۸
۱۴	۱	۰.۳	۱	۰.۲	۲	۰.۵
۱۵	-	-	۱	۱.۴	۱	۱.۴
۱۷	-	-	۱	۰.۲	۱	۰.۲
۱۸	۱	۶.۰	۱	۱۰.۱	۲	۱۶.۱
۱۹	۱	۲.۴	-	-	۱	۲.۴
۲۲	۸	۳۹.۸	۱۸۲	۳۵۰.۲	۱۹۰	۲۹۰.۰
مجموع	۲۷۳	۲۸۹.۹	۷۰۷	۷۸۶.۳	۹۸۰	۱۰۷۶.۲

# عدم انطباق مکاتبات رسمی شهرداری (۹۴/۸/۱۰) با گزارش مشاور در کمیته فنی

# طبیعی و زیست محیطی

## کریدور اصلی جریان هوا



مقیاس: ۱:۶۵,۰۰۰ 	مبارک‌نشین کریدورهای اصلی باد		راهنما کریدورهای اصلی باد	بنازیمنی طرح تفصیلی شهر تهران	
	مهندسین مشاور پارتن پارتن مهندسین مشاور معماری و شهرسازی			ضوابط ساخت و ساز و مکان بانی ساختنهای بلند مرتبه در شهر تهران	معاونت شهرسازی و معماری مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

