



## قانون برج سازی در تهران در ایستگاه آخر

مجاز است و برای آنکه در همین محدوده‌های مجاز، پروانه برج‌سازی صادر شود، باید زمین مورد نظر نیز از یک حداقل مساحت معین برخوردار باشد.

نقشه شهر تهران در طرح تفصیلی این کلان‌شهر، به ۴ پهنه اصلی شامل «مسکونی»، «کار و فعالیت»، «مختلط» و «سبز و گردشگری» تقسیم‌بندی شده است طوری که شهرداری برای صدور مجوز ساخت‌وساز، بسته به اینکه زمین مالک در کدام یک از این پهنه‌های اصلی قرار گرفته باشد، کاربری مسکونی یا غیرمسکونی تعیین می‌کند. این ۴ پهنه برحسب میزان تراکم ساختمانی قابل ارائه به سازنده‌ها، از ۵۵ زیرپهنه تشکیل شده است که مالکان زمین یا ساختمان‌های قابل تخریب، با استعلام کد ملک خود در سایت طرح تفصیلی، از زیرپهنه‌ای که در آن قرار گرفته‌اند، مطلع می‌شوند و براساس آن، میزان تراکم مجاز، کاربری مجاز و سایر شرایطی که در طرح تفصیلی برای ساخت‌وساز روی آن قطعه تعیین شده است، مشخص می‌شود. طبق ضوابط جدید بلندمرتبه سازی، از بین این ۵۵ زیرپهنه، فقط در ۱۸ زیرپهنه، امکان احداث برج وجود دارد. در ۵ زیر پهنه مجاز به ساخت و ساز بلندمرتبه، حداقل مساحت زمین برای احداث برج باید ۲۵۰۰ مترمربع و در ۱۳ زیرپهنه دیگر باید ۵۰۰۰ مترمربع باشد. البته اگر شورای عالی شهرسازی با این ضوابط موافقت کند، دست شهرداری در نقاطی از پایتخت که زمین بالای یک هکتار - زمین‌های ذخیره - وجود دارد برای صدور مجوز برج‌سازی کماکان باز خواهد بود. در این ضوابط تاکید شده است، تمام پروژه‌های برج‌سازی که از هر نظر با شرایط تعیین شده مطابقت دارند، باید پیش از آنکه به مرحله صدور پروانه برسند، ابتدا طرح‌های توجیهی آنها از بابت رعایت ملاحظه‌های زیست‌محیطی، سازه‌های خدماتی و ... در کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی و تایید قرار بگیرد. جزئیات پیش‌نویس ضوابط بلندمرتبه سازی، علاوه بر اینکه حاوی مناطق و محله‌های مجاز و همچنین مساحت حداقلی زمین برای احداث برج است، برای برج‌های جدید حداکثر ارتفاع مجاز تعیین کرده است. بر این اساس، در کروکی جدید برای برج‌سازی‌های تهران، ۴ پهنه مخصوص این نوع ساخت‌وسازها تعریف شده که حداکثر ارتفاع برج در آنها به ترتیب ۱۳ طبقه، ۱۴ طبقه، ۲۰ طبقه و ۴۰ طبقه خواهد بود. به این ترتیب، بلندترین برج‌هایی که از لحظه تصویب و ابلاغ این پیش‌نویس، شهرداری تهران می‌تواند پروانه ساخت برای آنها صادر کند، ۴۰ طبقه خواهد بود. برای احداث برج بالای ۲۰ طبقه، باید حداقل مساحت زمین مورد نظر یک هکتار باشد.

مطابق پیش‌نویس تهیه شده، بلندمرتبه‌سازی در نقاطی از تهران همچون مناطقی که حداکثر تراکم مجاز مسکونی در آنجا ۳ طبقه است، بافت مسکونی ارزشمند، بخش‌هایی از نیمه جنوبی شهر و همچنین کلیه باغات ممنوع اعلام شده است. این نقاط همان قسمت‌هایی از پایتخت هستند که در این سال‌ها، حجم قابل توجهی برج تجاری و بعضاً مسکونی در آنها احداث شده است. شهرک غرب یکی از این محدوده‌های ممنوعه است که طبق مقررات طرح تفصیلی، جزو بافت مسکونی ارزشمند به شمار می‌آید اما در حال حاضر انبوه برج تجاری

پیش‌نویس ضوابط بلندمرتبه‌سازی در تهران، پس از چندبار رفت و برگشت بین مدیریت شهری و شورای عالی شهرسازی و اعمال یکسری اصلاحات روی آن، سرانجام آماده بررسی نهایی شد. این ضوابط که نگارش آن پس از تأخیر دو ساله، از نیمه‌های سال ۹۲ آغاز شد، کروکی جدیدی حاوی مکان‌های مجاز و مناطق ممنوعه را برای «برج‌سازی»، مبنای عمل شهرداری و برج‌سازها قرار می‌دهد. طبق این نقشه، حداقل مساحت زمین برای احداث برج باید ۲۵۰۰ مترمربع و حداکثر ارتفاع ساختمان نیز ۴۰ طبقه باشد؛ ضمن اینکه رعایت «۶+۲» قاعده از جمله حفظ کریدور باد و جریان هوا، عدم آسیب به منظر و نشانه‌های با ارزش شهر تهران و همچنین رعایت سقف جمعیت‌پذیری پایتخت، به عنوان خطوط قرمز بلندمرتبه سازی، الزامی عنوان شده است. تاکنون سکان ساخت و سازهای بلندمرتبه با سلیقه مدیران شهر و خواسته برج‌سازها هدایت می‌شد؛ اما در صورت تصویب کروکی جدید، مجموعه‌ای از مقررات شفاف که نفع شهر و شهروندان را در اولویت قرار می‌دهد، ملاک عمل صدور مجوز احداث برج قرار می‌گیرد. چنانچه پیش‌نویس نهایی شود، برج‌سازی در باغات و بافت مسکونی ارزشمند ممنوع می‌شود و حداکثر در ۱۸ زیرپهنه از کل ۵۵ زیرپهنه در نقشه طرح تفصیلی، این نوع ساخت‌وساز مجاز خواهد بود.

پیش‌نویس ضوابط «نحوه احداث برج در تهران» بعد از رفت‌وبرگشت‌های متعدد بین شهرداری و شورای عالی شهرسازی و اصلاحاتی که اواخر سال گذشته در کمیته‌های فنی این دو نهاد، بر آن اعمال شد، هم‌اکنون مرحله پایانی نگارش را پشت‌سر گذاشته و آماده تصویب نهایی شده است. شهرداری تهران مطابق مفاد طرح تفصیلی جدید پایتخت، مکلف بود ضوابط قدیمی ساخت‌وسازهای بلندمرتبه را حداکثر تا پایان سال ۹۰ به‌روزرسانی کرده و آن را به تایید شورای عالی شهرسازی و معماری کشور برساند. هم‌اکنون به رغم سه سال تأخیر در این مأموریت حیاتی و در شرایطی که مناطق ۱ و ۲ و ۲۲ مملو از بلندمرتبه شده و زمین چندان برای برج‌سازی قاعده‌مند باقی نمانده است، ماحصل یک‌سال کار مطالعاتی و تحقیقاتی مجموعه مدیریت شهری تهران - پاییز سال ۹۲ تا زمستان سال ۹۳ - منجر به تهیه یک پیش‌نویس چندبار اصلاح شده تحت عنوان «ضوابط بلندمرتبه‌سازی در تهران» شده است. گزارش «دنیای اقتصاد» از جزئیات این ضوابط حاکی است: چنانچه شورای عالی شهرسازی این بار با پیش‌نویس اصلاحی موافقت کند، سکان بازار پروتق برج‌سازی در شهر تهران بعد از سال‌ها هدایت سلیقه‌ای، به کنترل قوانین شهری درمی‌آید و آسمان پایتخت از بلندمرتبه‌های بی‌قاعده نجات پیدا می‌کند. در ضوابط جدیدی که برای بلندمرتبه‌سازی‌های شهر تهران تدوین شده، کروکی مجاز از بابت «مکان» و «مقررات» احداث برج، به شکل ساده و شفاف ترسیم شده است و برخلاف روال گذشته که مقررات یکدست و روشنی در پروسه صدور این نوع مجوزهای ساختمانی وجود نداشت، در این کروکی، «محدوده قانونی» و همچنین «محله‌های ممنوعه» برای برج‌سازی‌های جدید تعیین شده است. براساس این کروکی، احداث برج فقط در یکسری «مناطق و پهنه‌های دارای قابلیت بلندمرتبه‌سازی»

در محله‌های آن، در حال احداث است. به این ترتیب چنانچه این پیش‌نویس به تصویب نهایی برسد، در نقاطی از تهران که تا به حال برج‌سازی در آنها در جریان بود، اجازه احداث برج جدید سلب می‌شود. برج‌سازها در قالب این ضوابط علاوه بر اینکه موظف به رعایت بند بند کروکی جدید خواهند شد، باید ۶+۲ خطر قزمز شهری را نیز رعایت کنند. این خطوط شامل «حفظ کریدور دید مطلوب به شهر در مجاورت محل احداث برج»، «حفظ مناظر طبیعی»، «حفظ و عدم انسداد دید به نشانه‌های با ارزش شهر»، «عدم آسیب به کریدورهای طبیعی عبور جریان باد و هوا»، «حفظ شریان‌های حیاتی و شبکه اضطراری شهر» و «حفظ نمای بصری برج میلاد» است، ضمن اینکه دو خط قزمز اصلی دیگر شامل «رعایت نرخ جمعیت‌پذیری شهر تهران» و «رعایت سرانه‌های خدمات شهری و سکونتی در اطراف برج» نیز باید از سوی شهرداری و سازنده برج حین صدور پروانه ساختمانی رعایت شود. بسته پیشنهادی مدیریتی شهری برای ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در دو بخش شامل مکان‌های مجاز و مختصات ساخت‌وساز در این مکان‌ها تدوین شده است. به این معنی که در صورت تصویب نهایی ضوابط، مجوز برج‌سازی از روی نسخه کلی صادر نمی‌شود بلکه محل‌ها و پهنه‌های مشخصی در تهران برای این نوع ساخت‌وساز تعریف و برای هر یک از نقاط مجاز، مقررات خاص در نظر گرفته شده است. طبق تعریف ارائه شده در این بسته پیشنهادی،



تمامی بناهای دارای حداقل ۱۲ طبقه روی زمین یا حداقل ۵۰ متر ارتفاع از تراز میانی زمین بلندمرتبه شناخته می‌شوند و مشمول ضوابط بلندمرتبه‌سازی هستند.

### محدوده‌های مجاز

مطابق با آنچه در این بسته عنوان شده در پنج زیر پهنه با حداقل مساحت دو هزار و ۵۰۰ متر مربع، در ۱۳ زیر پهنه با حداقل مساحت پنج هزار مترمربع و در سایر زیرپهنه‌ها با حداقل مساحت یک هکتار بلندمرتبه‌سازی مجاز شناخته شده است. این زیر پهنه‌ها در سه پهنه مسکونی، تجاری و مختلط در مناطق مختلفی از شهر قرار گرفته‌اند و با چهار مختصات جداگانه مجوز بلندمرتبه‌سازی برای آنها صادر می‌شود. به استثنای این محدوده‌ها، بلندمرتبه‌سازی در زیر پهنه‌هایی که مطابق با ضوابط طرح تفصیلی جدید حداکثر تراکم مجاز در آنها دو یا سه طبقه است یا به عنوان بافت ارزشمند مسکونی شناخته می‌شوند، همچنین محدوده فرودگاه‌ها، بناهای ارزشمند تاریخی، محدوده ای در جنوب محور انقلاب و تمامی باغات شهر با هر وسعتی ممنوع است، البته مطابق با تبصره این ضوابط در صورتی که مالکان باغات پراکنده مایل به ساخت‌وساز در باغ خود باشند باید به صورت توافقی ۷۰ درصد ملک خود را به شهرداری واگذار و در ۳۰ درصد عرصه باقی مانده به ساخت بلندمرتبه اقدام کنند. در مقابل شهرداری هم باید نسبت به تبدیل سهم خود به فضای سبز عمومی اقدام کند.

### مختصات ساخت در زیرپهنه‌های مجاز

ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در هر یک از قطعات مجاز در چهار دسته H1، H2، H3 و H4 طبقه‌بندی می‌شوند. حداکثر ارتفاع پیش‌بینی شده برای ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در گروه

H1، با ۳۰۰ متر ارتفاع معادل ۴۰ طبقه است که منوط به ساخت پردیس ویژه بلندمرتبه و بلندمرتبه ویژه تجارت جهانی است. در این دسته حداکثر سطح اشغال مجاز ۲۵ درصد است. در دسته دوم که H2 خوانده می‌شود حداکثر ارتفاع مجاز ۲۰۰ متر معادل ۲۰ طبقه است که به ساخت مراکز تجاری و اداری اختصاص دارد. در این دست حداکثر سطح اشغال در طبقات پایه ۴۰ درصد است. در دسته H3 حداکثر تراکم مجاز ۱۴ طبقه معادل ۱۴۰ متر ارتفاع است. عرصه‌های گسترده و عمومی شهری در این بخش مجاز شناخته می‌شوند. دسته چهارم نیز حداکثر تراکم مجاز ۱۳ طبقه است. نکته مهم و بارز در این بسته، آن است که تمامی برج‌های بلندمرتبه در هر زیر پهنه باید دارای طرح توجیهی مصوب در کمیسیون ماده پنج باشد. این طرح توجیهی باید شامل گزارش‌هایی مشتمل بر ارزیابی‌های زیست محیطی، ترافیکی، سیما و منظر شهری، سایه اندازی، شهرسازی، اقتصادی و اجتماعی باشد. در این بسته پیشنهادی تاکید شده است ساخت‌وسازهای بلندمرتبه بیش از ۲۰ طبقه باید در قطعاتی ساخته شود که حداقل یک هکتار وسعت دارند. ضمن آنکه حداقل اندازه یکی از بره‌های زمین در بناهای بلندمرتبه باید ۲۵ متر باشد. در این بسته پیشنهادی به مالک یا سرمایه‌گذار پروژه‌های بلندمرتبه تاکید شده به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی باید پیش‌بینی تامین سرانه‌های خدمات هفت‌گانه پشتیبان سکونت نیز صورت گیرد. بخشی از این ضوابط به چگونگی و میزان تامین فضاهای باز و سبز در محدوده بناهای بلندمرتبه اختصاص دارد. براساس این ضوابط حداقل سطح فضای سبز و باز در هر یک از عرصه‌های بلندمرتبه ویژه که در دسته H1 ساخته می‌شوند، ۵۰ درصد مساحت قطعه است. از آنجا که یکی از خطوط قزمز تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی تامین پارکینگ دیده شده در قالب بسته پیشنهادی ضوابط بلندمرتبه‌سازی نیز آمده است که برای تامین پارکینگ مورد نیاز برای تمامی بناهای بلندمرتبه ۲۰ درصد مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی باید اقدام شود. یکی از قابلیت‌های پیش‌بینی شده در این بسته پیشنهادی تخصیص حداکثر ۲۰ درصد تراکم ساختمانی در عرصه‌های وسیع مناسب بلندمرتبه‌سازی که در پهنه فعالیت واقع شده‌اند به یک کاربری ویژه با عنوان home office (خانه-کار) است. این کاربری ویژه به یک واحد مسکونی تجهیز شده برای سکونت و کار به شکل همزمان اختصاص دارد.

### خطوط قزمز و تکلیف شهرداری

در بسته پیشنهادی ضمن مجاز شناخته شدن ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در محدوده‌هایی از شهر به شهرداری تکلیف داده شده تا به منظور رعایت سقف جمعیت‌پذیری شهر تهران مطابق با افق طرح جامع و تفصیلی (۱۰/۵ میلیون نفر) حداکثر میزان مجاز سکونت‌پذیری در بنای بلندمرتبه را محاسبه و دستورالعمل واحدپذیری سکونت در زیر پهنه‌های سکونت و مختلط شهر را تهیه کند و برای تصویب به کمیسیون ماده پنج ارسال کند. در تمامی زیر پهنه‌هایی که ساخت بناهای بلندمرتبه در آنها مجاز شناخته شده و ضوابط خاصی برای آنها تدوین شده «خطوط قزمزی» تعریف شده است که بنای بلندمرتبه با لحاظ این خطوط ساخته می‌شوند. بر مبنای پیش‌بینی اولیه احداث بناهای بلندمرتبه از پنج خط قزمز نباید عبور کند. انسداد کریدورهای دید مطلوب شهر به مناظر طبیعی و نشانه‌های با ارزش شهر تهران، انسداد کریدورهای طبیعی عبور جریان هوای شهر و شریان‌های حیاتی و شبکه اضطراری و حفظ دید برج میلاد به عنوان نماد پایتخت پنج خط قزمز مدیریت شهری به سازندگان برج‌های بلندمرتبه شهر است. تعیین شریان‌های حیاتی و شبکه اضطراری شهر نیز باید ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این بسته پیشنهادی انجام و در کمیسیون ماده پنج به تصویب برسد. پیش از این نیز شورای عالی شهرسازی و معماری کشور پس از یک مرحله بررسی نسخه پیشنهادی ضوابط بلندمرتبه‌سازی شروطی را برای مدیریت شهری جهت تنظیم دوباره این ضوابط تعیین کرد. براساس این شروط، پارامترهای مدنظر شورای عالی شهرسازی و معماری کشور برای نحوه صدور مجوز ساخت بلندمرتبه در تهران، الزام به حفاظت از ساختار طبیعی شهر تهران است. بر این اساس، شهرداری تهران باید آثار و پیامدهای برج‌سازی در تهران را روی جریان هوا، وزش باد، آب شرب و زلزله احتمالی پایتخت بررسی کرده و درباره آن به شورای عالی گزارش کند. همچنین باید تاثیر بلندمرتبه‌سازی روی ساختار اجتماعی-اقتصادی شهر تهران و همچنین ساختمان‌های مجاور و ساکنان خود برج نیز در ضوابط در حال تدوین، بررسی شود.