

به نام یکتای پاک

قوانین و مقررات ساخت ساختمان های بلند

قوانین و مقررات ساخت ساختمان های بلند

برج ها همیشه از دیدگاه های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جنجال برانگیز بوده اند و هستند. بدیهی است نمی توان در هر نقطه ای از یک شهر بزرگ، ساختمان های بلند احداث شوند. گسل ها، ابنیه ارزشمند تاریخی، ترافیک، تاسیسات شهری، سقف جمعیتی، دید و منظر و ... از جمله عواملی هستند که در تعیین مکان مناسب برای ساخت برج ها باید مورد توجه قرار گیرند.

در ساختمان های بلند، محفظه پله ای که در راه خروج واقع شود، باید بطور مکانیکی تهویه و فشار مثبت داشته باشد

در ساختمان های بلند، حداکثر برای شش طبقه آخر می توان از پاسیوهای داخلی برای نورگیری و تهویه فضاهای اقامت اشتغال و آشپزخانه ها استفاده کرد. در صورت استفاده از حیاط خلوت که یک ضلع آن به فضای آزاد باز است، محدودیتی برای نورگیری همه طبقات وجود ندارد. اگر حیاط خلوت رو به معابر یا فضاهای عمومی شهری باز باشد، رعایت مقررات مربوط به نما و حجم ساختمان الزامیست

تمام ساختمان های بلند باید به تجهیزات کشف، اعلام و اطفای حریق و همچنین امداد و نجات منطبق با ضوابط خاص اعلام شده در مبحث سوم مقررات ملی ساختمان مجهز باشند

در تمام ساختمان های بلند باید اتافی برای استقرار مدیریت ساختمان پیش بینی شود. در این اتاق باید تمام مدارک ساختمان از جمله نقشه های اجرا شده ساختمان و تاسیسات و همچنین کلیدهای مربوط به قفل درهای اصلی ساختمان، موتورخانه، بام و اتاقک یه جعبه کنتورها به نحو مناسب نگهداری شود

تمام ساختمان های بلند باید به سیستم برق اضطراری که سیستم کشف و اعلام حریق و همچنین روشنایی فضاهای عمومی ارتباط و خروج را تامین می کند، مجهز باشند

سایر الزامات تعیین شده برای فضاها، اجزاء و عناصر ساختمان ها باید در طراحی و ساخت ساختمان های بلند نیز رعایت گردد

گزارش شماره ۱۵۴ طرح تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز بناهای بلندمرتبه – مطالعات، تحلیل و ارائه ضوابط پیشنهادی

پروژه «تدوین ضوابط ساخت و ساز ساختمان های بلند مرتبه در پهنه ها و زیر پهنه های مصوب و مجاز» از زیرمجموعه پروژه های حیاتی سند طرح جامع شهر تهران می باشد که کار مطالعات آن در مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران به اتمام رسیده است. هدف اصلی از پروژه مذکور نه اعمال سیاست گسترش بلندمرتبه سازی در شهر تهران و نه محدود نمودن آن بوده است بلکه هدایت مناسب این بخش از ساخت و سازهای شهری است که در این قالب اهداف زیر را دنبال نموده است

انطباق و هماهنگی با خطوط و ضوابط عام و کلی طرح جامع تهران

ایجاد تداوم منطقی بین ضوابط ساخت و سازهای بلندمرتبه، میان مرتبه و کوتاه مرتبه

یکپارچگی و انسجام ضوابط ناظر بر ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه
ارتقاء و انتظام بخشی به نظام مدیریت بر ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه
ایجاد ساختاری مشخص و در عین حال انعطاف‌پذیر برای ضوابط بلندمرتبه
وحدت رویه در فرآیندهای مدیریت بر ساخت و ساز و نظارت بر ساختمان‌های بلندمرتبه
ارتقاء کیفیت زیبایی‌شناختی، سیما و منظر شهری در ساختمان‌های بلندمرتبه بدون تحمیل فرم‌های خاص
کاهش آسیب‌های زیست محیطی در بلندمرتبه‌سازی
ایمن‌سازی ساختمان‌های بلندمرتبه در برابر سوانح طبیعی و بحران‌ها
ارتقاء بهرهوری در استفاده از زمین و بنا در ساختمان‌های بلندمرتبه

در انتها خروجی‌ها و دستاوردهای پروژه مذکور را می‌توان در موارد زیر مطرح نمود

مطالعات پایه که به طور کلی به بررسی پیشینه و تجارب بلندمرتبه‌سازی در ایران و جهان، بررسی سابقه اسناد و طرح‌های فرادست مرتبط با بلندمرتبه‌سازی در تهران (طرح جامع و تفصیلی و طرح‌های مرتبط)، نقد و ارزیابی اسناد و ضوابط احداث ساختمان‌های بلند تهران (مهندسان مشاور زیستا)، بررسی سابقه تدوین ضوابط، دستورالعمل‌ها، شیوه نامه‌های موجود و همچنین بررسی اثرات و جنبه‌های بلندمرتبه‌سازی شهر تهران در گذشته و حال می‌پردازد.
بخش تحلیل و ارزیابی به بررسی مخاطرات انسان ساخت و محیط ساخت در پهنه‌های پیشنهادی بلندمرتبه، ارزیابی زیرساخت‌ها و نیازمندی‌های پهنه‌های بلندمرتبه و الویت‌بندی آن‌ها بر مبنای شاخص‌های پیشنهادی پرداخته است.
الزامات شامل ضوابط و مقرراتی است که عموماً بر اساس مقادیر کمی تنظیم و تدوین شده‌اند و رعایت آن‌ها در ساخت و ساز بناهای بلندمرتبه الزامی است. هر گونه تغییر در این ضوابط صرفاً از طریق مراجع ذیصلاح امکان‌پذیر است.
دستورالعمل‌ها و معیارهای طراحی، که شامل دو بخش است، بخش اول در بر گیرنده شرايطی است که رعایت آن‌ها به بهره‌مندی از ضوابط تشویقی خواهد انجامید و بخش دوم، شامل دستورالعمل‌ها و معیارهایی می‌باشد که در روند بررسی طرح توسط کمیته‌ها و کمیسیون‌های مسئول بررسی طرح ملاک عمل قرار خواهند گرفت. «کمیته‌ها و کمیسیون‌های مذکور در ساختار تفصیلی مدیریت بلندمرتبه‌سازی» تعریف شده‌اند.

پیوست‌ها که در دو بخش ارائه می‌گردد. بخش اول، اسناد پشتیبان «الزامات و دستورالعمل‌ها و معیارهای طراحی» را در بر می‌گیرد، که مطالعه آن‌ها پیش از به کارگیری مجموعه ضوابط و مقررات ضروری است و بخش دوم، شامل مفاهیمی است که با توجه به ضرورت وجود هماهنگی در ضوابط و مقررات عام ساخت و ساز در شهر تهران و در جهت اتخاذ مجموعه‌ای منسجم و پیوسته، عیناً از متن ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی شهر تهران نقل شده است.

سازوکارهای تحقق‌پذیری طرح که به تعریف ساختار و وظایف کمیسیون‌های تعیین شده در بخش الزامات و تعیین مدارک و فرآیند مورد نیاز برای صدور پروانه بلندمرتبه‌سازی می‌پردازد.

امید است مطالعه مذکور بتواند پس از مراحل تصویب شکل و روند مناسب‌تری به این بخش از ساخت و سازها در کلانشهر تهران ارائه دهد.

تدوین ضوابط جدید بلند مرتبه سازی در تهران گزارش «دنیای اقتصاد» از جزئیات خطوط قرمز جدید در فرآیند صدور مجوز احداث برج

پیش‌نویس ضوابط بلند مرتبه‌سازی 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 تاخیر دو ساله، از نیمه‌های سال ۹۲ آغاز شد، کרוکی 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 «۲+۶» 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 کרוکی 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.

هم‌اکنون به رغم سه سال تاخیر 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 پررونق 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 «محل‌های ممنوعه» برای برج‌سازی‌های جدید تعیین شده است.

براساس این کروکی، احداث برج فقط در یکسری «مناطق و پهنه‌های دارای قابلیت بلندمرتبه‌سازی» 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.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، 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، سرانه‌های 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

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 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 بندبند کروکی جدید خواهند شد، باید ۶+۲ خط‌قرمز 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 قرمز اصلی دیگر شامل «رعایت نرخ جمعیت‌پذیری شهر تهران» و «رعایت سرانه‌های خدمات شهری و سکونت در اطراف برج» نیز باید از سوی شهرداری و سازنده برج حین صدور پروانه ساختمانی رعایت شود.

به گزارش «دنیای اقتصاد» بسته پیشنهادی مدیریت 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

طبقه‌بندی می‌شوند. حداکثر H4 و H3، H2، H1 ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در هر یک از قطعات مجاز در چهار دسته ، با ۳۰۰ متر ارتفاع معادل ۴۰ طبقه است که منوط به H1 ارتفاع پیش‌بینی شده برای ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در گروه ساخت پردیس ویژه بلندمرتبه و بلندمرتبه ویژه تجارت جهانی است. در این دسته حداکثر سطح اشغال مجاز ۲۵ درصد است. خوانده می‌شود حداکثر ارتفاع مجاز ۲۰۰ متر معادل ۲۰ طبقه است که به ساخت مراکز تجاری و H2 در دسته دوم که حداکثر تراکم مجاز H3 اداری اختصاص دارد. در این دست حداکثر سطح اشغال در طبقات پایه ۴۰ درصد است. در دسته 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 ساخته می‌شوند، ۵۰ H1 این ضوابط حداقل سطح فضای سبز و باز در هر یک از عرصه‌های بلندمرتبه ویژه که در دسته درصد مساحت قطعه است. از آنجا که یکی از خطوط قرمز تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی تامین پارکینگ دیده شده در قالب بسته پیشنهادی ضوابط بلندمرتبه‌سازی نیز آمده است که برای تامین پارکینگ موردنیاز 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 (خانه- کار) است. این home office مناسب بلندمرتبه‌سازی که در پهنه فعالیت واقع شده‌اند به یک کاربری ویژه با عنوان کاربری ویژه به یک واحد مسکونی تجهیز شده برای سکونت و کار به شکل همزمان اختصاص دارد.

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.

خطوط قرمز

در تمامی زیر پهنه‌هایی که ساخت بناهای بلندمرتبه در آنها مجاز شناخته شده و ضوابط خاصی برای آنها تدوین شده «خطوط قرمزی» تعریف شده است که بنای بلندمرتبه با لحاظ این خطوط ساخته می‌شوند. بر مبنای پیش‌بینی اولیه احداث بناهای بلندمرتبه از پنج خط قرمز 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 قرمز 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 شربو 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.