

# دستورالعمل عمومی طراحی و ساخت طرح‌های مسکن حمایتی

## 1. مقدمه

همان‌گونه که مستحضرید، هر کلیتی متشکل از اجزائی است. چنانچه این اجزاء متناسب، متجانس و هماهنگ و طبق تعریف و الگوی مشخصی کنار هم قرار گیرند، بی‌شک کلیتی چشم‌نواز با کارآیی مناسب و منطبق بر نیاز متقاضیان و استفاده‌کنندگان را به وجود خواهند آورد. این تعریف بی‌شک درباره شهر که خود یک کلیت است و تشکیل شده از اجزا متفاوتی است، نیز صادق و جاری است.

در تنظیم این دستورالعمل استفاده از منابع و مواخذ موجه و مصوب در زمینه تعریف اصول و نظام‌های مختلف ساماندهی فضاهای شهری مورد استفاده قرار گرفته است. با ملحوظ کردن این موارد در روند طراحی و نظارت دقیق بر اجرای آن‌ها در مراحل احداث، می‌توان گامی بلند در بهبود و ارتقاء کیفیت معماری و شهرسازی فضاهای شهری پروژه‌های موضوع ساخت مسکن حمایتی و تحقق شاخص‌های هویت، فرهنگ و سبک زندگی غنی ایرانی-اسلامی برداشت. تاکید می‌گردد که رعایت این مسائل در کلیه مراحل طراحی و برنامه‌ریزی پروژه‌های فوق‌الذکر الزامی است.

## 2. حوزه شمول

کلیه ساخت‌وسازهای موضوع مسکن حمایتی، در محدوده و حریم شهرها، در قالب توسعه‌ی درون شهر و یا شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث، مشمول این ضوابط هستند.

## 3. مقررات و مصوبات لازم‌الرعایه

3-1. تمامی مباحث مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات ناظر بر الزامات و ملاحظات محیط زیستی، بهره‌وری انرژی، پدافند غیرعامل، پایداری و کاهش خطر و استحکام و ایمنی

3-2. استانداردهای ملاک عمل نظام فنی-اجرایی و نظام مهندسی

3-3. ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه و عمران شهری مصوب

3-4. تمامی مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران که اهم موارد آن به شرح ذیل است:

- مصوبه شورایعالی مورخ 1387/5/7 با عنوان «ضوابط و مقررات مکان‌یابی مساجد در طرح‌های توسعه و عمران شهری»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1387/9/25 با عنوان «ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1389/3/10 با عنوان «تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آن‌ها»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1391/12/14 با عنوان «ضوابط و شاخص‌های لازم جهت بازیابی هویت شهرسازی و معماری اسلامی-ایرانی»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1396/2/11 با عنوان «دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1397/7/16 با عنوان «ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی» و اصلاحیه آن طی مصوبه مورخ 1399/7/21 شورایعالی
- مصوبه شورایعالی مورخ 1398/1/26 با عنوان «وقوع سیل در کشور»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1398/8/20 با عنوان «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1399/4/2 با عنوان «آیین‌نامه طراحی معابر شهری»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1399/10/1 با عنوان «دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1400/5/4 با عنوان «الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1400/7/26 با عنوان «الزامات شهرسازی مربوط به تامین اراضی مورد نیاز قانون جهش تولید مسکن»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1400/9/8 با عنوان «گزارش دبیرخانه شورایعالی پیرامون پدیده فرونشست و نحوه اقدام»
- مصوبه شورایعالی مورخ 1401/4/13 با عنوان «ضرورت تهیه پیوست کاهش خطر برای کلیه طرح‌های توسعه و عمران»

- مصوبه شورایی عالی مورخ 1401/6/21 با عنوان «پیرامون سیاست‌های کلی دولت مبنی بر کاهش تراکم ناخالص واحدهای مسکونی نهضت ملی مسکن»

#### 4. ضوابط عمومی طراحی و ساخت مسکن‌های حمایتی

##### **الف- الزامات و ملاحظات طراحی محوطه و مجموعه‌ها**

به منظور ارتقاء کیفیت فضاهای عمومی و بستر قرارگیری محیط مسکونی، در فرآیند برنامه‌ریزی و طراحی اراضی تخصیص یافته به مسکن حمایتی علاوه بر ملاحظات عام تخصصی - حرفه‌ای، توجه ویژه به رعایت موارد زیر در روند تهیه طرح‌ها ضروری است:

##### **الف-۱. الزامات**

- الف-۱-۱. استقرار بناها نسبت به یکدیگر با تاکید بر رعایت اصل حریمیت و عدم اشراق، تامین حقوق کلیه ساکنان در بهره‌مندی از نور، جریان باد و چشم‌اندازها با تاکید بر رعایت اصول معماری ایرانی-اسلامی (معماری بومی منطقه)
- الف-۱-۲. رعایت ویژگی‌های اقلیمی منطقه در طراحی معابر و فضاهای باز (ابعاد و اندازه و میزان محصوریت عرصه‌های عمومی و جهت‌گیری مناسب معابر)، شعاع دسترسی به خدمات و پوشش گیاهی مناسب و سازگار با اقلیم و بوم منطقه طراحی
- الف-۱-۳. تامین کامل سطوح و سرانه خدمات پشتیبان سکونت مورد نیاز بر اساس ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب شهری
- الف-۱-۴. ایجاد زمینه‌های نظارت اجتماعی بر فضاهای عمومی و پرهیز از ایجاد فضاهای ناامن و بی‌دفاع
- الف-۱-۵. توزیع مناسب کاربری‌ها و فضاهای شهری و ایجاد سلسله‌مراتب دسترسی به تمامی فضاهای دسترسی پذیر برای تمامی اقشار جامعه مانند کودکان، سالمندان و معلولین
- الف-۱-۶. لحاظ نمودن استانداردهای پدافند غیرعامل و تامین دسترسی‌های اضطراری به کاربری‌های مختلف شهری و امکان امدادسانی به موقع و مناسب به آن‌ها

##### **الف-۲. ملاحظات**

- الف-۲-۱. رعایت هم‌پوندی مجموعه‌های مسکونی با محدوده پیرامون از نظر کالبدی، ارتباطی و طبیعی (به ویژه در توسعه‌های درونی)
- الف-۲-۲. ایجاد واحدهای همسایگی در طراحی مجموعه‌های مسکونی و فراهم نمودن زمینه کالبدی برقراری تعاملات اجتماعی در سطح واحدهای همسایگی
- الف-۲-۳. ایجاد سازمان فضایی خوانا، بر اساس مسیرها، فضاهای عمومی و مراکز استقرار خدمات عمومی، نشانه‌ها، چشم‌اندازها، عناصر شاخص طبیعی و مصنوع.
- الف-۲-۴. به منظور تحقق رویکرد مسجد محوری در معماری و شهرسازی ایرانی-اسلامی در طرح مجموعه‌های سکونتی، مکان‌یابی و طراحی و ساخت مسجد، به عنوان یک عنصر محوری در کنار سایر فضاهای عمومی شهر در مراکز محلات در سازمان فضایی، مطابق سرانه‌های ملاک عمل، توصیه می‌گردد.
- الف-۲-۵. ایجاد تنوع معمارانه در جهت پرهیز از یکنواختی سیمای شهری مجموعه‌های احداثی ذیل این موضوع، مورد توجه باشد.

##### **ب- الزامات و ملاحظات معماری**

به منظور ارتقاء کیفیت معماری و پایداری ساختمان‌ها و تحقق شاخص‌های هویت، فرهنگ و سبک زندگی غنی اسلامی-ایرانی، علاوه بر ملاحظات عام تخصصی - حرفه‌ای، توجه ویژه به رعایت موارد زیر در تهیه طرح‌ها ضروری است.

##### **ب-۱. الزامات**

- ب-۱-۱. توجه به ویژگی‌های معماری زمینه و اجتناب از ایجاد مجتمع‌های مسکونی با مقیاس نامتناسب با ویژگی‌های کالبدی بافت پیرامون (به لحاظ تراکم، تعداد طبقات، دانه‌بندی و ...) به ویژه در توسعه‌های درونی الزامی است.

ب-۱-۲. در مرحله طراحی، بررسی و رعایت ویژگی‌های معماری بومی و توجه به اصول اقلیمی از جمله تناسبات، فرم و جهت‌گیری بناها، دانه‌بندی، توده‌گذاری، طبقات، ترکیب فضاهای باز- نیمه‌باز- بسته، مصالح ساختمانی، عناصر و جزئیات کالبدی مانند میزان و فرم بازشوها الزامی است.

ب-۱-۳. ایجاد گونه‌های متنوع مسکونی و رعایت حداکثر تنوع در مشخصات کمی و کیفی واحدهای مسکونی به منظور اختلاط گروه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی لازم می‌باشد.

ب-۱-۴. هماهنگی معماری بناها با ویژگی‌های جمعیتی (بعد خانوار)، اقتصادی و شیوه زندگی مخاطبان (بارعایت اصول آسایش، آرامش) الزامی است.

ب-۱-۵. دسترس‌پذیری و مناسب‌سازی بناها برای معلولین، کودکان، سالمندان و افراد کم‌توان الزامی است.

## ب-۲. ملاحظات

ب-۲-۱. به منظور بهره‌مندی پایدار از ظرفیت‌های محیط‌زیستی و کاهش هزینه‌ی مصرف انرژی ساختمان‌ها، بسته به اقلیم و شرایط سایت از سیستم‌های تولید انرژی تجدیدپذیر، شامل سامانه‌های خورشیدی ایستا و پویا<sup>۱</sup> استفاده شود و یا امکان تعیبه این موارد در آینده، در طراحی لحاظ شود.

ب-۲-۲. ایجاد امکان استفاده بهینه از جریان باد برای تهویه طبیعی و بهره‌مندی از تابش آفتاب و نور طبیعی در فضاهای اصلی بنا و ارتباط با مظاهر طبیعت مورد تاکید است.

ب-۲-۳. استفاده از اصول، الگوها و نمادهای معماری ایرانی-اسلامی (معماری بومی منطقه) در طراحی پلان، نما و حجم بنا مورد نظر است.

## ج- الزامات و ملاحظات مربوط به سایت‌های تک واحدی

در شهرهایی که الگوی پهنه تراکمی غالب شهر بر اساس طرح مصوب ملاک عمل قطعات ویلایی یک و دو طبقه است، در صورت امکان تامین اراضی و زیرساخت مورد نیاز برای احداث این گونه واحدها، اولویت در واگذاری و ساخت واحدهای ذیل این موضوع، با الگوی مستقل ویلایی تک واحدی خواهد بود.

به منظور ارتقاء کیفیت بناهای ویلایی تک واحدی مسکونی، علاوه بر ملاحظات عام تخصصی- حرفه‌ای، توجه ویژه به رعایت موارد زیر در تهیه طرح‌ها ضروری است:

## ج-۱. الزامات

ج-۱-۱. رعایت ضوابط استقرار و ساخت بنا الزامی است و درخواست تغییر کاربری و افزایش ارتفاع ساخت و ساز در پهنه‌های ویلایی موضوع این قانون، در روند نوسازی و بهسازی بعدی بناها نیز به هیچ‌وجه مجاز نخواهد بود.

ج-۱-۲. در راستای صیانت از امنیت بصری و حریم خانواده، و توجه به ملاحظات ایمنی و امنیتی، وجود دیواره‌های دور حیاط با ارتفاع حداقل ۲.۵ متر الزامی است.

ج-۱-۳. توجه به طراحی مناسب فضاهای جمعی (همچون زمین بازی کودکان) و مراکز محله و طراحی شبکه معابر و پیاده‌رو، با رعایت اصول امنیت و ایمنی و مناسب‌سازی شده برای کودکان، کم‌توانان، سالمندان و معلولان الزامی است.

ج-۱-۴. استفاده از اصول، الگوها و نمادهای معماری ایرانی-اسلامی (معماری بومی منطقه) در طراحی پلان، نما و حجم بنا مورد نظر است.

## ج-۲. ملاحظات

ج-۲-۱. ساماندهی فضاهای پروخالی، جهت‌گیری و چیدمان واحدهای همسایگی با توجه به اقلیم و الگوی بومی صورت گیرد.

---

<sup>۱</sup> سامانه‌های خورشیدی به دو دسته ایستا و پویا تقسیم می‌شوند. سامانه خورشیدی پویا به سامانه‌های گفته می‌شود که برای دریافت و انتقال انرژی در آن‌ها از دیگر سامانه‌های انرژی چون سامانه‌های مکانیکی و الکتریکی استفاده می‌شود مانند سلول‌های خورشیدی. سامانه خورشیدی ایستا سامانه‌ای است که در آن برای دریافت و انتقال انرژی خورشیدی از سایر انرژی‌ها استفاده نمی‌شود و در واقع عناصر ساختمانی خود به عنوان المان‌های دریافت و جذب و پخش انرژی عمل می‌نمایند مانند گلخانه یادیوار ترومب.

ج-2-2. در طراحی داخلی واحدها، سلسله مراتب دسترسی و توجه به درجه بندی حریم فضاها مورد توجه باشد.

ج-2-3. در راستای ایجاد صرفه اقتصادی در این واحدها، تامین پارکینگ در حیات شخصی واحدهای تک بنا امکان پذیر می باشد.

بدیهی است در صورت ایجاد این امکان، لازم است سرانه فضاهای باز و نیمه باز واحدها به گونه ای محاسبه و اعمال شود که پاسخگوی نیازهای ساکنین باشد.

ج-4-4. با هدف صرفه جویی در هزینه تامین زیرساخت های شهری در این گونه واحدها، ایجاد امکان استفاده از تجهیزات تولید انرژی پاک، نظیر سلول های خورشیدی، آبگرمکن خورشیدی، انرژی باد و ... در اولویت طراحی این واحدها قرار گیرد.

## 5. چارچوب های رویه ای

ضوابط مذکور از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه های تهیه، تصویب و نظارت بر اجرای طرح های مسکن حمایتی و شهرداری ها و دیگر مراجع صدور پروانه و پایان کار ساختمانی و سازمان های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم الاجرا است. همچنین در اجرای پروژه های مسکن حمایتی، رعایت رویه های زیر در بررسی طرح ها الزامی است.

### **5-1. ارائه طرح ها به کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری**

کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، مطابق بند 4-2 مصوبه مورخ 1387/9/25 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران- در مورد ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری- با اعضا و وظایف تعریف شده وفق مصوبه مذکور، به دبیری مدیر کل راه و شهرسازی استان و شامل نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، نظام مهندسی ساختمان استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضای هیئت علمی دانشکده های معماری و شهرسازی استان با تخصص معماری، طراحی شهری یا طراحی منظر، نماینده اداره کل راه و شهرسازی استان و استانداری- وفق بند (3) ماده (4) مصوبه مورخ 1396/8/8 شورای عالی-، مسئول بومی سازی، تدقیق و تکمیل ضوابط عمومی مندرج در این دستورالعمل بوده و می بایست فرایندهای اجرایی لازم برای اجرای ضوابط در نهادهای اجرایی را تعیین و پایش نمایند.

**تبصره 1:** کمیته فوق الذکر وظیفه دارد بر مفاد این دستورالعمل در طرح های معماری و شهرسازی پروژه های موضوع مسکن حمایتی، نظارت نماید.

**تبصره 2:** نهادهای متولی طراحی و ساخت مسکن حمایتی به تشخیص دبیر جلسه، در جلسات به صورت مدعو شرکت خواهند کرد.

**تبصره 3:** به منظور تسریع در انجام عملیات اجرای پروژه ها، کمیته موظف است موضوعات ارجاعی را حداکثر ظرف دو هفته بررسی و تعیین تکلیف نموده و نتیجه را اعلام نماید.

### **5-2. نظارت عالی**

در مقیاس ملی، «دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بافت های واجد ارزش وزارت راه و شهرسازی» بر روند تشکیل جلسات کمیته فوق الذکر و بررسی اسناد، مدارک و نقشه های نهائی طرح ها، نظارت عالی دارد و ارائه گزارش 6 ماهه از عملکرد کمیته به این دفتر الزامی می باشد.

تبصره: بدیهی است این نظارت عالی، رافع مسئولیت های حرفه ای مهندسان طراح، محاسب، مشاوران تهیه کننده طرح و سایر افراد صاحب صلاحیت (در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) نیست.