

۱۳۸۲/۸/۲۱
۹۴/۱۱/۱۳



ضوابط بلندمرتبه‌سازی

معماری طراحی

مؤلف:

مهندس محمد عظیمی آقداش

پایه یک و پژوهشگر برتر نظام مهندسی

پارسا
نشر پارسا

سرشناسه:

عنوان قراردادی:

عنوان و نام پدیدآورنده:

مشخصات نشر:

مشخصات ظاهری:

شابک:

وضعیت فهرست‌نویسی:

یادداشت:

موضوع:

موضوع:

موضوع:

بندی کلاس:

ده‌بندی دیویی:

شمار کتابشمار:

عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰

ایران. قوانین و احکام

ضوابط بلندمرتبه‌سازی / مؤلف محمد عظیمی آقداش.

تهران، پارسیا، ۱۳۹۴

۱۹۲ ص.

۸-۸۰-۷۰۱۰-۶۰۰-۹۷۸

فیفا

کتابنامه: ص. ۲۹۱

ساختمان‌های بلند

ساختمان‌های بلند - ایران

ساختمان‌های بلند - طرح و ساختمان

TH/۸۴۵ع/۶۹۴۹۱۳۹۴

۶۹۰

۳۹۱۳۶۱۹

ضوابط بلندمرتبه‌سازی

مؤلف:

ناشر:

شمارگان:

ناظر چاپ:

نوبت چاپ:

شابک:

قیمت:

مهندس محمد عظیمی آقداش

پارسیا

۱۰۰۰ نسخه

محمد رضا نسیرنی

اول ۱۳۹۴

۸-۸۰-۷۰۱۰-۶۰۰-۹۷۸

۱۱۰۰۰ تومان

تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای
ژاندارمری نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ارادال پلاک ۵۸،
طبقه دوم، واحد ۶ تلفن: ۹۲ - ۶۶۴۸۴۱۹۱ www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و
مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصرأ متعلق به
نشر پارسیا می‌باشد. لذا هرگونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب
(از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس‌برداری، نشر الکترونیکی،
هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم فایل
صوتی یا تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی از نشر پارسیا ممنوع بوده
و شرعاً حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

مرکز پخش:

پارسیا
نشر پارسیا

فهرست مطالب

فصل اول: کلیات

۱۳

۱۴

سرآغاز

فصل دوم

۱۸

۱۸

خاستگاه ساختمان‌های بلند و آسمانخراش‌ها

۱۹

پیشینه رخنه‌های آسمانخراش‌ها

۲۱

انواع مختلف ساخت بناهای بلند

۲۴

ساختمان‌های بلند

۲۵

برج‌سازی

فصل سوم

۲۶

۲۶

بلندمرتبه‌سازی در ایران

۲۷

پیشینه بلندمرتبه‌سازی در ایران

۳۰

دوره‌های بلندمرتبه‌سازی در ایران

۳۱

آمار پروانه‌های ساختمانی

فصل چهارم

۳۴

۳۴

ساختمان‌های بلند

۳۵

مفهوم ساختمان بلند

۳۷

مکتب‌های بلندمرتبه‌سازی

۳۸

هنجارهای ساختمان‌های بلند

۴۰

تأثیرات ساختمان‌های بلند

۴۱

نقش ساختمان‌های بلند در سیما و منظر شهری

۴۷

مکان‌یابی ساختمان‌های بلند

۵۱

نظریه‌پردازان ساختمان‌های بلند

فصل پنجم

- ۵۶ بلندمرتبه‌سازی در کشورهای توسعه‌یافته
۵۷ بلندمرتبه‌سازی در آمریکا
۶۴ بلندمرتبه‌سازی در انگلستان
۶۶ بلندمرتبه‌سازی در کانادا

فصل ششم

- ۶۸ فضاهای شهری
۶۹ فضاهای شهری در ایران

فصل هفتم

- ۷۷ محدودیت‌های ارتفاع
۷۸ روش‌های تعیین ارتفاع بلندمرتبه‌سازی
۸۵ منطقه‌بندی ارتفاعی

فصل هشتم

- ۹۱ فرم ساختمان‌های بلند
۹۲ توده و حجم بنا

فصل نهم

- ۹۶ سیاست‌های مسکن
۹۷ مسکن در برنامه‌های عمرانی و توسعه
۱۰۲ دسته‌بندی زمین‌ها

فصل دهم

- ۱۰۷ ضوابط و مقررات
۱۰۸ ضوابط و مقررات بلندمرتبه‌سازی
۱۱۵ طرح جامع شهر تهران
۱۲۱ پهنه‌های بلندمرتبه‌سازی در طرح جامع تهران
۱۲۴ ضوابط و مقررات سایه‌اندازی ساختمان‌های بلند

۱۲۷

فصل یازدهم

۱۲۷

ضوابط ساختمان‌های بلند

۱۲۸

ضوابط اختصاصی ساختمان‌های بلند

۱۳۱

فصل دوازدهم

۱۳۱

مصوبات و مستندات قانونی

۱۳۲

مستندات قانونی بلندمرتبه‌سازی

۱۳۶

مصوبات بلندمرتبه‌سازی

۱۷۱

فصل سیزدهم

۱۷۱

تعیین ارتفاع ساختمان‌های بلند

۱۷۲

رابطه تعیین ارتفاع ساختمان‌های بلند

۱۷۷

سؤالات آزمون‌ها - نظام مهندسی

۱۷۹

کلیدواژه

۲۹۱

منابع و مأخذ

با آگاهی کامل از نقش و تأثیر مهندسی در سازندگی و توسعه پایدار جهان، رفاه و آسایش انسان، حفظ جهان هستی از آلودگی‌های زیست محیطی و تأمین شادی پایدار و دراز مدت خود و دیگران، به عنوان یک مهندس به پروردگار جهان سوگند یاد می‌کنم که:

هواره در سراسر زندگی شغلی، حرفه‌ای و اجتماعی خود به این سوگند وفادار باشم. به انسان، به ایران، به یک موجود صاحب خرد و شگفت‌انگیزترین پدیده آفرینش بیاندیشم، صدیق و واقع بین باشم و به هیچ اقدامی که به انسان و انسانیت آسیب رساند، مبادرت نورزم.

ش مهندسی، به تجربه حرفه‌ای خود را که میراث مشترک بشری است، مغتنم دانم و کوشش کنم تا آن را به روش پرهیزگار و در حد توان خود به گنجینه دانش و تجربه‌های سودمند بشری بیفزایم.

ایران زاد من است که در آن زاده و پرورده شده‌ام، کوشش خواهم کرد که دین خود را به سرزمینم، مردمانم، نیاکانم و آیندگان ادا کنم.

در طول زندگی حرفه‌ای، بدانش، کنم تا نقش مؤثری در توسعه پایدار کشورم داشته باشم. در حد توان به دانشگاه که مرا به علمی نسی من است و به کسانی که پس از من در این مکان مقدس پرورش خواهند یافت، خدمت کنم.

سرمایه‌های هستی، چون ماده، انرژی، جبر، زیست و نیروی کار را سرمایه‌های تمام بشر بدانم و در حفظ و کاربرد درست و بهسازی آنها کوشش نمایم.

در تمام فعالیت‌های مهندسی خود صداقت، حق‌نظم، عدالت، سرعت عمل، حفظ منابع اجتماع و حقوق دیگران را مراعات کنم و سلامت، ایمنی و آینده نسل‌ها را در نظر داشته و به آنان مهربان، دلسوز و متعهد باشم و همواره سود خویش را در منافع عام جستجو کنم، رشوه خواری و سایر رذایل اخلاقی را طرد و برای زحمات خود ارزش مادی در حد نیازم صرفه‌جویی و صرف طلب کنم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود از دانش روز و آخرین یافته‌های فنی آگاه شوم و آنها را با ابتکار، خلاقیت و نوآوری در طراحی، برنامه‌ریزی و اجرا به کار بندم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود استانداردها را مراعات و تنها در صورتی دانش و توانایی خود کار قبول کنم و تنها مدارکی را امضاء کنم که به آنها احاطه فنی کامل دارم.

در مواردی که منع قانونی و حق مالکیت اختصاصی وجود ندارد، دانش خود را آزادانه به صورت رایگان منتشر کنم و در اختیار دیگران قرار دهم.

در ادای وظایف حرفه‌ای محول شده، متعهد، مسئولیت‌پذیر، مشارکت‌پذیر و رازدار باشم. محیطی پر از محبت و صفا و عشق و علاقه به خدمت‌گذاری بی‌ریا به مردم و وطنم را به وجود آورم و همکاران خود را بدون توجه به ملیت، نژاد، مذهب، جنسیت، سن و عقیده دوست بدارم و ارزش‌های انسانی را در خود و در آنان پرورش دهم.

در کوشش‌های مهندسی خود همیشه فردی متواضع باشم و موفقیت‌های به دست آمده را علاوه بر سعی و کوشش خود مرهون تلاش همکاران و نظام آفرینش بدانم و از آنان قدردانی و سپاس‌گذاری کنم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود جويا و پذیرای نقد و اظهار نظر صادقانه همکاران باشم و از لطمه زدن به حیثیت، شهرت، دارایی یا اشتغال دیگران پرهیز و از اقدامات بدخواهانه برای آنان خودداری کنم.

از کوشش‌های فرهنگی و فعالیت‌های اجتماعی که به منظور توسعه رفاه عمومی انجام می‌گیرد، استقبال و در آنها شرکت کنم.

همکاران خود را به رعایت اصول اخلاق مهندسی و وجدان حرفه‌ای تشویق کنم.

خواننده فرهیخته و بزرگوار

نشر پارسیا ضمن قدردانی و ارج نهادن به اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

بالباید وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراهم‌آوری به‌خوبی خدمات گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی آن‌ها رفع نماید.

لذا در این راستا، شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب با اشکالات، نواقص و یا ایرادهای علمی یا محتوایی در آن برخورد نمودید، اگر اصلاحات بر روی خود کتاب انجام داده‌اید پس از اتمام مطالعه، کتاب ویرایش‌شده خود را با هزینه انتشارات پارسیا، پس از هماهنگی با انتشارات، ارسال نمایید، و نیز چنانچه اصلاحات خود را بر روی برگه جداگانه‌ای یادداشت کرده‌اید، لطفاً لطف کرده عکس یا اسکن برگه مزبور را با ذکر نام و شماره تلفن تماس خود به ایمیل انتشارات پارسیا ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب اعمال و اصلاح گردد و باعث ارتقا و هرچه پربارتر شدن محتوایی کتاب و ارتقاء سطح علمی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر پارسیا، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهد و مسؤولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به‌منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشند، متناسب با میزان اصلاحات، در رسم ادب و تشکر و قدرشناسی، نسخه دیگری از همان کتاب و یا چاپ اصلاح‌شده آن و نیز سایر کتب منتشره خود را به‌عنوان هدیه، به انتخاب خودتان، برایتان ارسال می‌نماید، در صورتی که اصلاحات تأثیرگذار باشند در مقدمه چاپ بعدی کتاب نیز از زحمات شما تقدیر می‌شود.

همچنین نشر پارسیا و پدیدآورندگان کتاب، از پیشنهادهای، نظرات، انتقادات و راه کارهای شما عزیزان در راستای هرگونه بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.

نشر پارسیا

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۴۱۹۱

www.noavarpub.com

info@noavarpub.com

هشدار

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر پارسیا است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول، تصاویر این کتاب، در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها و موارد دیگر، و نیز هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب کتاب به هر شکل از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، آپ از کتاب، تهیه پی‌دی‌اف از کتاب، عکس‌برداری از کتاب، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر پارسیا ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت مجرای قضایی و قضایی قرار می‌گیرند.

با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر پارسیا به صورت فایل ورد یا پی‌دی‌اف و موارد این‌چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایتی اقدام به آپ، بکن یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر پارسیا را در سایت خود قرار دهد و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات، که مسئول ارائه سایت را به عهده دارند و به طور روزانه به بررسی محتوای سایت‌ها می‌پردازند، پی‌گیری و در صورت مشخص شدن هرگونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیرمجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدام به مسدود نمودن سایت متخلف کرده و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، ساطعاً را به داد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات و مؤلفان متخلف را جبران می‌گیرد.

همچنین در صورتی که هر کتابفروشی، اقدام به تهیه، جیره، چاپ دیجیتال، چاپ ریسو، آفست از کتب انتشارات پارسیا نموده و اقدام به فروش آن نماید، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤلفان محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی، نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از کتابفروشی متخلف می‌نمایند.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب، از نظر قانونی غیرمجاز، و شرعاً نیز حرام است.

انتشارات پارسیا از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را یا از طریق تلفن‌های انتشارات پارسیا به شماره‌های ۶۶۴۸۴۱۹۱-۲ یا ۰۹۱۲۳۰۷۶۷۴۸ و یا از طریق ایمیل انتشارات به آدرس info@noavarpub.com و یا از طریق منوی تماس با ما در سایت www.noavarpub.com به این انتشارات ابلاغ نمایند، تا از تضییع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و نیز به‌عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات پارسیا نیز هدیه دریافت نمایند.

بیانیه پایانی اولین کنفرانس بلندمرتبه‌سازی در ایران و خاورمیانه

۱- اعضای شورای سیاست‌گذاری و شرکت‌کنندگان در کنفرانس موارد زیر را در امر بلندمرتبه‌سازی در کشور دارای اهمیت و شایان توجه ویژه می‌دانند. امیدوارند سیاست‌گذاران، مسئولان و متولیان ذیربط و هموطنان گرامی توجه به این مورد را جزء لاینفک فعالیت در بخش ساختمان‌های بلند قرار دهند.

۲- آرایه تعاریف لازم جامع، مانع و واحد از وجوه مختلف در قلمرو مباحث ساختمان‌های بلند، تبیین ضمانت‌های اجرایی لازم، عینی و قابل فرض در این بخش بسیار ضروری و مورد نیاز است. در این راستا نیازسنجی عمومی و تخصصی از ملزومات ارتقاء می‌شود.

۳- توجه به انسان به عنوان رکن اصلی در ارتباط بین شهر، انسان و طبیعت به عنوان اصل حاکم در تعیین انجام مطالعات اجتماعی و فرهنگی و منطقه‌ای پیش از شروع هر پروژه بلندمرتبه‌سازی الزامی است.

۴- رعایت دقیق و کامل ضوابط شهرسازی و الزامات قانونی مرتبط، در این خصوص با توجه به ضرورت جتناب از تأمین حقوق شهروندی (قبل، بعد و حین ساخت) خواسته قاطع و بی‌بدیل شرکت کنندگان در کنفرانس است.

۵- اصلاح قوانین و ضوابط جاری و تکمیلی آنها در خصوص ساختمان‌های بلند از جمله مقررات ملی ساختمان، آیین‌نامه‌های خاص ساختمان‌های بلند، آیین‌نامه‌های حفاظتی، شیوه‌نامه‌های بهره‌برداری و نگهداری، هم‌چنین تجدیدنظر در قانون تملک آپارتمان و آیین‌نامه اجرایی آن و پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی کافی برای آنها جزو نیازهای مدارک فنی و حقوقی بلندمرتبه‌سازی کشور به شمار می‌آید که لازم است توجه و اقدام‌های لازم در این باره انجام شود.

۶- ترتیبات و اقدامات مربوط به مکان‌یابی، امکان‌سنجی، اقلیم‌شناختی، زیست‌محیطی، لرزه‌خیزی و زمین‌ساخت، ترافیک، انرژی و سایر عوامل مؤثر در پیش‌بینی بلندمرتبه‌سازی در مدیریت و طراحی و اجرای آن لحاظ گردد.

۷- استفاده از فناوری‌های نوین و سیستم‌های هوشمند و تجهیزات ایمن برای ساختمان‌های بلند از نیازهای امروز کشور و پیشرفت جهانی است که باید مدنظر قرار بگیرد. در این راستا، توجه به بهره‌مندی از انرژی‌های تجدیدپذیر جزء ضروریات اصلی کشور به شمار می‌رود.

۸- استفاده از مصالح استاندارد، ارتقای کیفیت مواد، مصالح و فرآورده‌های ساختمانی، اجزا و تجهیزات و پایش مستمر آن به عنوان ضرورت جدایی‌ناپذیر باید در کلیه ساخت و سازها به ویژه ساختمان‌های بلند مورد توجه شایسته قرار گیرد.

۹- نهادینه نمودن صنعتی‌سازی به عنوان بهترین روش افزایش کیفیت ساختمان‌های بلند و جزییات اجرایی مناسب در بخش‌های مختلف از جمله اجزای غیرسازه‌ای در رفتار سازه‌ای و لرزه‌ای سازه‌های بلند در طراحی و دارای صلاحیت و کنترل پایش عملیات مربوط به ویژه گودبرداری‌های عمیق به طور خاص توجه شود.

۱۰- راه‌آرها، لازم با تفکر سیستمی برای تحقق افزایش طول عمر ساختمان‌ها، حفاظت و تامین بهداشت و سلامت، آسایش، بهره‌دهی مناسب و صرفه اقتصادی به صورت مجموعه مدون مدنظر قرار گیرد.

۱۱- برندسازی، اهمیت به استاندارد جهانی کیفیت فرآیند ساختمان‌سازی در حوزه سرمایه‌گذاری، مهندسی، فروش و بازاریابی، ضوابط و مقررات اقتصادی و تسهیل‌کننده برای ساخت و ساز بلندمرتبه واحد اهمیت و جایگاه ویژه است.

۱۲- انتخاب دیدگاه توسعه پایدار در طراحی، ساخت و بهره‌برداری ساختمان‌های بلند در حفظ منابع طبیعی، مصالح، آب، انرژی و منابع انسانی اهمیت ویژه‌ای دارد.

۱۳- رعایت قوانین و مقررات HSE و استفاده از دانش مدیریت پروژه در ارتقای کیفیت فنی ساختمان‌های بلندمرتبه و الزامی شدن کاربرد انشای مدیریت پروژه و HSE در همه ساخت و سازهای کشور و ترتیبات مربوط به کنترل آنها دارای اهمیت ویژه است.

۱۴- مقوله بلندمرتبه‌سازی بدون در نظر گرفتن اثرات و تبعات مثبت یا منفی آن بر شبکه‌های حمل و نقل شهری یک فرصت نخواهد بود. سینرژی بلندمرتبه‌سازی و حمل و نقل عمومی در چارچوب یک نظام توسعه‌ای مبتنی بر حمل و نقل عمومی (TOD) می‌تواند به کاهش استفاده و پیمایش خودروهای شخصی، کاهش طول سفرهای شهری، کاهش مصرف انرژی و بهبود محیط‌زیست و توسعه پایدار منجر شود.

بیست و یکم دی ماه یک هزار و سیصد و نود و سه خورشیدی

ای ز ازل تا به ابد ماندگار
نام تو را زینت دفتر کنم

ای ز تو افلاک شده برقرار
شکر تو را نیز هزاران هزار

شاهد و قراین چنین حکم می‌کنند، از روزی که موجود ناشناخته‌ای به نام «انسان» پا به عرصه کره خاکی گذاشته، با درایت و آگاهی کامل در جستجوی مأیوس و سرپناه برای خود و همزاد خویش در جهت حفاظت جان و اموال متصفه، در مقابل بلایای طبیعی و حملات حیوانات درنده و گزنده بوده است. به این راه فراز و نشیب‌های زیادی را پشت سر نهاده و همیشه و همواره در سدد مطلوب کردن نوع و محل سکونت خویش بوده است، طوری که ابتدا در غارها و کوه‌ها و پس از آن جنگل‌ها و دشت‌ها را برای سکونت برگزیده است. بر اساس مقتضیات زمانی و مکانی و در اثر اکتشافات و اختراعات، نوع سکونت انسان دستخوش تغییرات عمده گردیده است تا آنجا که سرانه‌های اولیه جای خود را به آسمانخراش‌های چندین ۱۰۰ متری داده‌اند. هیچ جای تعجب نخواهد بود که در آینده نه چندان دور، این موجود ناشناخته حتی کرات دیگر را جهت سکونت امتحان کند.

تاریخچه سکونت انسان در روی کره زمین حاکی از آن است که آدمی زاد در طی این مسیر طولانی با مشکلات و موانع فراوانی روبه‌رو شده است. زمانی این مشکلات فقط در ابزار، مصالح و تکنیک ساخت خلاصه می‌شد ولی امروزه، علاوه بر آنها مشکلات دیگری چون ترافیک، عدم دسترسی به امکانات، خدمات، تجهیزات و تأسیسات شهری، فضای باز و سبز نیز در ارتباط با بهینه‌گزینی مسکن به آنها اضافه شده است که باید تا دیر نشده اقدام علمی و عملی در این خصوص صورت گیرد و گر نه ناکجاآباد در پیش خواهد بود.

نکته حائز اهمیت این است که علی‌رغم مشکلات فراوان، بازهم در

کلان‌شهر و شهرهای بزرگ ایران زمین از جمله تهران و تبریز، بخش‌های دولتی و خصوصی، اشخاص حقیقی و حقوقی برای بهره‌وری هرچه بیشتر از زمین و زمان در امر مسکن و ساختمان، بلندمرتبه‌سازی را نسبت به سایر روش‌های ممکن در زمینه تهیه مسکن ترجیح می‌دهند که به دلیل بی‌ضابطه و بدون قانون بودن این نوع ساخت و سازها، مشکلات متعددی در زمینه اشرافیت، سایه‌اندازی، ترافیک و شهرسازی را به وجود آورده است که باید پاره‌ای اندیشیده شود.

ایک زمان آن است که صاحب‌نظران و کارشناسان امور شهری و شهرسازی در جهت تحقق عدالت اجتماعی و توسعه پایدار شهری با در نظر گرفتن کلیه جوانب احتمالی در خصوص بلندمرتبه‌سازی ضابطه‌ای جامع، بر مبنای مطالعات و تحقیقات علمی با رعایت حقوق عامه (مردم) و خاصه (سازندگان)، ارائه نمایند. مسئولان، دست‌اندرکاران و شهروندان عزیز با التزام عملی به این گام مؤثر در جهت رفع مشکلات کنونی برداشته و مانع بروز مشکلات جدید و ناشناخته در آینده باشند.

محمد عظیمی آقداش