

تعاریف اصطلاحات شهرسازی و معماری

۱- ضوابط و مقررات:

منظور از ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری، مجموعه قواعدی است که در زمینه تعیین انواع کاربری (در حوزه های مسکونی، تجاری، خدماتی و معابر شهری)، تعیین انواع سرانه‌ها و نیازهای شهری، پیش‌بینی تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی، ضرایب سطح اشغال و نحوه استقرار ساختمان در یک قطعه، دسترسی مناسب (سلسله مراتبی از سطوح محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و شهری)، تناسب طول و عرض یک قطعه، تدوین حداقل نصاب تفکیک برای انواع کاربری‌ها، نما و سیمای شهری ... وضع می‌گردد.

۲- طرح جامع شهر:

طرح بلند مدتی (۱۰ ساله) است که در آن نحوه استفاده از اراضی شهری و منطقه‌بندی در حوزه‌های مسکونی، آموزشی، صنعتی، بهداشتی اداری و کشاورزی تعیین می‌گردد. به همراه این کاربری‌ها منطقه‌بندی خطوط کلی ارتباطی، ترمینال‌ها و فرودگاه‌ها و محلات نوساز و بهسازی و نوسازی و اولویت‌های مربوط به آنها نیز با تصویب ضوابط و مقررات مربوط به حفظ بناها و مناظر شهری تهیه و تنظیم می‌گردد.

۳- طرح تفصیلی شهر:

طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده اراضی شهری در سطوح محلات با موقعیت و مساحت دقیق زمین، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقش‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

۴- محدوده قانونی شهر:

محدوده قانونی شهر، محدوده‌ای است که طبق قانون شهرداری‌ها و دستورالعمل‌های وزارت کشور و مسکن و شهرسازی تعیین و مناطق در آن دارای کاربری مجاز بوده و شهرداری‌ها مکلف به ارائه خدمات شهری به ساکنین آن می‌باشند.

۵- کاربری اراضی:

یعنی نوع بهره‌برداری و استفاده از زمین‌های داخل محدوده قانونی شهری است که مشتمل بر فعالیت‌های مسکونی، آموزشی، بهداشتی، توریستی، اداری، فضای سبز، کشاورزی و معابر و ... است.

۶- قطعه زمین:

قطعه زمین عبارت است از زمین که دارای سند مالکیت بوده و حداقل به یک معبر راه داشته باشد.

۷- تفکیک:

تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه کوچکتر به منظور مالکیت و یا استفاده مجزا از هر قطعه است.

۸- تجمیع:

استفاده از چند قطعه‌ی مالکیت جهت یک نوع کاربری است (عکس عمل تفکیک)

۹- ساختمان:

هربنایی است که نیاز یا نیازهای انسان را تامین کند ساختمان گفته می‌شود (با کاربری‌های مختلف)

۱۰- واحد مسکونی:

عبارت است از کلیه ساختمان‌هایی که برای سکونت افراد و یا خانواده‌ها ساخته شده و شامل اتاق، آشپزخانه و سرویس‌های لازم می‌باشد.

۱۱- سطح اشغال یا سطح احداث بنا:

قسمتی از زمین که در طبقه همکف برای احداث ساختمان اختصاص می‌یابد.

۱۲- مالکیت همجوار:

قطعه مالکیت دارای مرز مشترک با قطعه مالکیت مورد نظر

۱۳- مجتمع مسکونی:

مجموعه واحدهای مسکونی با تعداد ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضای عمومی مشترک باشد

۱۴- مجتمع تجاری:

مجموعه واحدهای تجاری یا تعداد ۱۰ واحد تجاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

۱۵- مجتمع پزشکی:

مجموعه واحدهای پزشکی با تعداد ۵ مطب پزشک یا واحد خدماتی وابسته به حرفه پزشکی و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک باشد

۱۶- حیاط خلوت:

فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف که بیرون سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود

۱۷- پاسیو:

فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف که بین سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود

۱۸- کاربری یا نحوه استفاده:

نوع فعالیت و بهره‌وری از ساختمان و یا زمین به صورت موقت یا دائم

۱۹- کاربری مسکونی:

استفاده از قطعه مالکیت به منظور سکونت

۲۰- مسکونی ویژه:

قطعات مالکیت مسکونی واقع در محوطه‌های عمومی که مشمول ضوابط و مقررات خاص گشته‌اند

۲۱- کاربری پیشنهادی با حفظ ساختمان:

قطعات مالکیت مسکونی که بنای آن از تاریخی و معماری با ارزش شناخته شده و برای آن طبق نقشه‌های طرح تفصیلی کاربری خدمات عمومی در نظر گرفته شده است.

۲۲- کاربری تجاری:

استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت‌هایی که به نحوی موجب عرضه کالا در قبال دریافت وجه می‌باشد

۲۳- کاربری مختلط تجاری-مسکونی-پارکینگ:

استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری‌های مسکونی، تجاری و پارکینگ براساس ضوابط طرح تفصیلی

۲۴- کاربری باغ:

استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت های باغداری

۲۵- کاربری کشاورزی:

استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت کشاورزی و زراعت