

تعریف مفاهیم، واژه‌ها و اصطلاحات مورد استفاده در شهرسازی

- محدوده شهر: محدوده شهر، عبارت است از حد کالبدی موجود و توسعه آتی شهر در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود، کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را به عهده دارند.
- حریم شهر: عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز نماید.
- برنامه عمرانی میان مدت شهر: برنامه عمرانی شهر که برای یک دوره ۳-۱۰ ساله تهیه شده و انتخاب قطعی دوره زمانی آن را با توجه به شرایط و امکانات خاص هر شهر به پیشنهاد تهیه کننده برنامه (دستگاه تهیه کننده طرح) و تأیید کارفرما صورت میگیرد.
- طرح توسعه و عمران: عبارت است از ارائه و اجرای طرحهای مربوط به شبکه آمد و شد، کاربری اراضی، مطالعات اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و همچنین ارائه طرح کالبدی توسعه فیزیکی شهر که به موجب آن وضعیت اقتصادی، اجتماعی و ارتقاء شرایط کالبدی شهر فراهم آید.
- محدوده طرح توسعه و عمران: عبارت است از محدوده توسعه فیزیکی شهر تا پایان دوره ده ساله طرح که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده باشد.
- طرح جامع شهر: طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود
- طرح تفصیلی: طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحد های شهری و الویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد

- طرح هادی شهری: طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشند تهیه می شود.
- حریم حفاظتی: به نواری از سطح زمین با عرضهای تعیین شده اطلاق میشود که به دلایل مختلف حفاظتی یا امنیتی، احداث و استقرار هر نوع ساختمان یا تأسیسات روی زمین یا پایین تر از سطح آن یا در طول آن ممنوع میباشد. رعایت ضوابط حریم جاده ها، رودخانه ها، جنگلها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات، چاهها، چشمه ها، مسیلهها، خطوط و پایه های انتقال نیرو، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی، لوله های انتقال گاز و نفت، پلها، تونلهای واقع در مسیر جاده ها یا تأسیسات عمرانی و صنعتی، لوله ها و کانالهای مربوط به تأسیسات آبرسانی، سدها، تأسیسات نظامی و انتظامی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و سایر تأسیسات عمومی و ابنیه و آثار تاریخی، معادن دایر و غیردایر، مراکز سری و محرمانه، خطوط راه آهن، فرودگاههای نظامی و غیرنظامی و منابع سوخت، تأسیسات هسته ای و... بر اساس ضوابط و مقررات کشوری و دستورالعملهای ابلاغی از طرف ادارات متولی آنها الزامی است
- سازمان مجری طرح جامع: سازمانی است که قانوناً جهت اجرای طرح جامع تعیین میگردد و معمولاً شهرداریها موظف به انجام چنین نقشی خواهند بود.
- شهرک: به محلی اطلاق می شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی بصورت مسکونی یا آپارتمانی قابل تملک شخصی به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی و رفاهی مورد نیاز سکنه باشد
- تقسیمات شهری: سطح شهر برحسب وسعت، جمعیت، بافت و شبکه بندی بطور سلسله مراتبی به منطقه، ناحیه، محله، کوی و کوچه تقسیم میگردد.
- منطقه: از مجموع دو تا پنج ناحیه یک منطقه شهری یا جامعه بزرگ تشکیل میگردد.
- ناحیه: از مجموع دو تا پنج محله یک ناحیه یا جامعه متوسط شکل میگیرد.
- در شهر های بزرگ از بهم پیوستن چند محله، منطقه شهری تشکیل می شود. (منبع: تبصره ۳ ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری)
- محله: از مجموع چند کوی یک محله یا جامعه کوچک با جمعیت سه الی پنج هزار نفر تشکیل میگردد.
- محله مجموعه ای از ساختمانهای مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل می دانند و دارای محدوده معینی می باشد (منبع: تبصره ۲ ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری)
- کوچه یا زیر محله: مجموع چند کوچه تشکیل کوی یا یک زیرمحله را میدهند.

- کوچه یا واحد همسایگی: عبارت از گذر باز یا بسته‌ای است که یک واحد همسایگی در آن سکنی دارند و معمولاً از ۲۰ تا ۳۵ خانوار تشکیل می‌گردد.
- نمای شهر: کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر و میدین قابل رؤیت باشد اعم از نماهای اصلی یا نماهای جانبی نمای شهری محسوب میشوند و لازم است با مصالح مرغوب و به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.
- منظر شهری: کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میدین، گره ها و پهنه های عمومی را منظر شهری می گویند.
- محورهای شهری: محورهای شهری شامل کلیه کوچه ها، خیابانهای اصلی و فرعی و میدین میباشند
- محورهای اصلی شهری: محورهایی هستند که در ارتباط مستقیم با مراکز خدماتی عمده شهری بوده و با بافتها در محلات مسکونی دارای ارتباطی مهم نمیباشند. برخی از این محورها ممکن است دارای عملکرد فراشهری نیز بوده و در شکل دهی سیمای شهری نقش مهمی ایفا می نمایند.
- محورهای محلی: شامل کلیه محورهایی دسترسی و ارتباط دهنده محلات مسکونی اعم از اصلی و فرعی با عملکرد در مقیاس محله و ناحیه میباشند.
- محورهای باارزش ویژه تاریخی: شامل محورهای تاریخی اصلی شهر به ویژه آنهایی که نماینده دوران مختلف شکل گیری شهر میباشند
- محورهای باارزش ویژه کالبدی: شامل محورهای برخوردار از خصوصیات کالبدی باارزش از نظر ترکیب کلی، سبک، مصالح و تیپولوژی میباشند
- ناهنجاری در نمای شهری: هر نوع اختلال در ایمنی، بهداشت، کارایی و زیبایی در نماهای شهری، ناهنجاری محسوب میگردد.
- هویت معماری: ساختمانهای هر شهر، شامل بافت و ابنیه دارای ویژگیهای عمومی میباشند که ناشی از عوامل خاص اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بوده و هویت معماری آن شهر را در کل تعیین مینمایند که انعکاس این هویت و مشخصه در طراحی شهری از اهمیت خاصی برخوردار میباشند.
- هویت بومی: بخشهای خاصی از شهر که بر روی هسته تاریخی و بومی آن قرار داشته و هنوز واجد پاره ای از ویژگیهای معماری بومی خود میباشد و میبایست در مطالعات طراحی مورد توجه قرار گیرد هویت بومی آن شهر گفته می شود

- اراضی بایر و موات: اراضی بایر عبارت است از اراضی که سابقه عمران و احیاء داشته است و به تدریج به حالت موات برگشته است و اراضی که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد اراضی موات گفته می شود.
- اراضی دایر: زمین هایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است
- مرکز خدمات شهر: مراکز و محورهای فعالی میباشند که ضمن دارا بودن مراکز خدمات اساسی از بالاترین تراکم در مورد تبادلات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، آمد و شد و عملکردهای شهری برخوردار باشند.
- مرکز خدمات منطقه: اراضی اختصاص یافته به مراکز خدمات شهری در مقیاس منطقه مانند بیمارستان، مراکز بهداشتی و درمانی، ادارات دولتی، مراکز آموزشی و فرهنگی، مجتمعهای آموزش عالی، مجتمعهای ورزشی، دفاتر و مؤسسات خصوصی، مراکز تجاری عمده فروشی و... را شامل میگردد.
- مرکز خدمات ناحیه: عبارت است از محل تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه به عنوان هسته ناحیه، که به استقرار خدماتی از قبیل دبیرستان، مدارس راهنمایی، مرکز بهداشت، پارک ناحیه، زمین ورزشی ناحیه، کتابخانه، برزن شهرداری، مرکز آتش نشانی، اماکن تجاری اختصاص داشته و نیازمندیهای هفتگی ساکنین ناحیه را تأمین می نماید.
- مرکز خدمات محله: محل تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر محله میباشد و اختصاص به واحدهای تجاری، مهد کودک، دبستان، پارک محله، باجه پست و درمانگاه و نظائر آن دارد.
- حوزه کاربری اراضی: عبارت از مجموعه ای از اراضی شهری است که براساس طرحهای پیشنهادی به یک نوع مصرف با استفاده خاصی اختصاص داده شده مانند حوزه کاربری اراضی مسکونی که اختصاص به استفاده مسکونی دارد و یا حوزه کاربری تجاری که مخصوص احداث واحدهای تجاری میباشد.
- کاربری: کاربری عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی. توضیح مهم: کاربریهای پیشنهادی طرح جامع دارای متولی خاصی نمیشد و علاوه بر دستگاههای دولتی و اجرایی توسط بخش خصوصی نیز قابل ساخت و استفاده میباشد. به عنوان مثال علاوه بر ادارات آموزش و پرورش واحدهای آموزشی توسط شهرداری یا مالکین اراضی یا متقاضیان احداث واحدهای آموزشی غیرانتفاعی یا مؤسسات علمی و خیریه قابل ساخت و بهره برداری یا فروش میباشد این وضعیت در خصوص کلیه کاربریهای پیشنهادی طرح جامع صادق میباشد (مگر اینکه در ضوابط متولی خاصی برای آن تعیین گردیده باشد) بنابراین ارائه استعلام مبنی بر عدم نیاز سازمان خاصی در مورد کاربریها از طرف متقاضی تغییر کاربری دلیل کافی در مورد درخواست تغییر کاربری آن تلقی نمیگردد.
- کاربری مختلط: عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربریهای مختلف و سازگار در یک قطعه زمین، عملکردهای مربوط به کاربریهای مختلط باید بدون ایجاد هرگونه مزاحمت برای یکدیگر باشند و با دسترسی مستقل و جداگانه طراحی گردند.

- تغییر کاربری: انواع فعالیتهایی که به منظور جابجایی یک کاربری با کاربری دیگر و یا حذف کاربریهای نامناسب و جایگزینی آن با کاربریهای مناسب صورت میگیرد در این مقوله قرار میگیرد. هرگونه تغییر کاربری اراضی طرح تفصیلی در صلاحیت کمیسیون ماده پنج استان میباشد
 - اراضی حوزه مسکونی: به اراضی گفته میشود که براساس نقشه کاربری اراضی برای احداث سکونت گاههای تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانهای چند واحدی و واحدهای باغ مسکونی اختصاص یافته اند.
 - اراضی باغداری: در صورتی که کاربری پلاک در سند باغ قید شده باشد کاربری پلاک باغ تلقی شده و تفکیک و ساختمان در آن تابع قوانین باغداری خواهد بود و چنانچه در نقشه تفصیلی کاربری پلاک بصورت مسکونی طراحی گردیده شهرداری میتواند ضمن توافق با مالک نسبت به ابقاء باغ اقدام نماید. بر اساس ضوابط طرح جامع شهر اهواز اراضی باغداری تحت عنوان کاربری مسکونی با تراکم ویژه مطرح شده اند که غیر قابل تفکیک می باشند و حداکثر زیر بنای مجاز آن یک واحد مسکونی با ۱۵۰ مترمربع زیر بنا در طبقه همکف و ۳۰۰ متر مربع در طبقات می باشد.
 - اراضی حوزه تجاری: شامل اراضی است که ویژه فعالیتهای بازرگانی، عمده فروشی، خرده فروشی، خرید و فروش، خدمات و کاربریهای مجاز در آنها میباشد و نحوه احداث و بهره برداری از آنها به تفکیک در بخش های مربوطه ذکر گردیده است
 - اراضی حوزه اداری: این حوزه عبارت است از اراضی که ویژه استقرار واحدهای اداری و دولتی یا وابسته به دولت و یا واحدهای خصوصی با کاربری اداری میباشد
 - اراضی حوزه صنعتی: صنایع و کارگاهها در ۵ گروه کارگاههای درون شهری، بازارچه های صنعتی و پارک صنعتی و صنایع با آلودگی زیاد و صنایع و تأسیسات ویژه طبقه بندی می شوند که فقط ۲ دسته کارگاههای درون شهری و بازارچه های صنعتی در داخل شهر قابل استقرارند و پارک صنعتی و صنایع با آلودگی زیاد و صنایع و تأسیسات ویژه در خارج از محدوده مصوب شهر مجاز به فعالیت می باشند. هر یک از گروههای مذکور در حوزه کاربری صنایع و کارگاهها به تفکیک تعریف شده اند
- معابر شهری و طبقه بندی آنها: مطابق ضوابط مصوب وزارت مسکن و شهرسازی، راههای شهری به سه گروه راه شریانی درجه ۱، راه شریانی درجه ۲ و راههای محلی تقسیم بندی میگردند.
- الف - راههای شریانی درجه یک:
- راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. کنترل دسترسی ها اساسی ترین مشخصه هندسی این راههاست. نقش اجتماعی برای این راهها در نظر گرفته نمی شود. برای کنترل نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک عابرین پیاده و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیرهم سطح از عرض راه بگذرند. راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می کنند و به سه گروه آزاد راه و بزرگراه و راه عبوری تقسیم می شوند.

آزاد راه: در آزادراهها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطعها غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت

حداقل و حداکثر سرعت، محدودیت انتخاب باند وجود دارد. حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف و فاصله تقاطعها ۲ کیلومتر و حداقل عرض پوسته ۷۶ متر و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۶ کیلومتر است. بزرگراه گذرگاهی میباشد که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دو طرف آن به وسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد و عموماً دارای تقاطعهای غیرهمسطح است، ولی می تواند معدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوسته ۴۵ متر و سرعت طرح ۸۰ تا ۱۰۰ و سرعت مجاز ۷۰ تا ۹۰ کیلومتر در ساعت و فاصله تقاطعها از یکدیگر ۱۵۰۰ متر می باشد. امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود ندارد و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۲۵۰۰ متر و حداقل عرض جزیره میانی ۳ متر است.

بزرگراه: راهی است که ترافیک دو طرف آن مانند آزاد راه به طور فیزیکی از یکدیگر جدا میباشد و جریان ترافیک در آن در طولهای قابل ملاحظه پیوسته فرض میگردد. نحوه صحیح ورود به بزرگراه و خروج از آن کاملاً کنترل شده میباشد. در این گذرگاهها میتوان تعداد محدودی تقاطع همسطح با حداقل فاصله ۲/۵ کیلومتر احداث نمود.

راه عبوری: ادامه راههای برون شهری دوخطه دو طرفه در داخل شهرهای کوچک و متوسط میباشد به شرطی که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. تقاطعهای این نوع معابر معمولاً همسطح است و فاصله بین آنها در حدود ۲/۵ کیلومتر و ورود و خروج به این نوع راهها نیز تنظیم شده می باشد.

ب - راههای شریانی درجه دو:

معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می شود که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتور برتری داده می شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده ها در عرض خیابان کنترل می شود راههای شریانی درجه دو شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می دهند.

براساس آیین نامه طراحی راههای درون شهری راههای شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابانهای شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم بندی می شود. در صورتی که نقش اجتماعی و دسترسی خیابانهای شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود به صورت خیابان شریانی اصلی و در غیر این صورت خیابانهای جمع و پخش کننده اصلی محسوب می شوند .

- شریانهای درجه دو اصلی : راهی است که ارتباط بین خیابانهای جمع و پخش کننده و بزرگراهها را برقرار می کنند. در این خیابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ و سرعت طرح ۷۰ و سرعت مجاز ۵۵ کیلومتر در ساعت می باشد. تقاطعها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطعها ۵۰۰ متر می باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی ۱/۸ متر می باشد.

- شریانی درجه ۲ فرعی : (جمع و پخش کننده) راهی است که ارتباط میان خیابانهای محلی و خیابانهای شریانی درجه ۲ اصلی را برقرار می کنند. در خیابانهای جمع و پخش کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح ۵۰ و سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر در ساعت است. حداقل فاصله تقاطعها ۳۰۰ متر و تقاطعها همسطح می باشند. حداقل عرض پوسته ۱۶ متر و نیازی به سکوی میانی نمیباشد.

ج - خیابانهای محلی:

- این گذرها آخرین رده بندی شبکه ارتباطی بوده و دسترسی به واحدها و مجموعه های مسکونی را فراهم می آورد. سرعت طرح در این گونه گذرگاهها ۳۰ کیلومتر در ساعت پیشنهاد میگردد نقش دسترسی نیز میبایست در این گونه معابر به نحوی عمل نمایند که از عملکرد اجتماعی آن کاسته نشود. بدین منظور افراد پیاده مجازند که در هر نقطه ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند راههای محلی به دو گروه اصلی و فرعی تقسیم میگردند در خیابانهای محلی اصلی حجم ترافیک بیشتر از خیابانهای محلی فرعی میباشد.

باند سواره: آن قسمت از عرض خیابان است که به عبور وسایل نقلیه اختصاص دارد.

باند پیاده: عبارت است از تمام یا قسمتی از عرض یک معبر که جهت عبور پیاده اختصاص داده شده است. (اگر عرض گذر در بافت های قدیم از ۵ متر و در بافت های جدید از ۶ متر کمتر باشد گذر پیاده رو محسوب میگردد)

طبقه بندی سلسله مراتب گذرگاههای پیشنهادی در نقشه های طرح جامع

عنوان گذرگاه عرض گذرگاه

- آزاد راه (توبان بین شهری ۶۱ تا ۷۶ متری)
- بزرگراه (گذرگاه بین شهری اصلی ۴۵ تا ۶۰ متری)
- گذرگاه شریانی درجه یک ۳۵۰ تا ۴۴ متری
- گذرگاه شریانی درجه دو ۲۵ تا ۳۴ متری
- گذرگاه جمع کننده اصلی ۱۶ تا ۲۴ متری
- گذرگاه انشعابی محلی ۱۰ تا ۱۵ متری
- کوچه: معبری است که حداکثر عرض آن ۱۲ متر باشد.
- خیابان: گذرگاهی که عرض آن بیشتر از ۱۲ متر باشد.
- بن بست: گذرگاهی است که انتهای آن بسته میباشد و عبور وسایل نقلیه و در بعضی مواقع عبور پیاده از انتهای آن ممکن نمیشود.
- دوربرگردان: به فضای بازی گفته میشود که در انتهای گذرگاههای بن بست قرار داشته باشد و جهت دورزدن وسایل نقلیه پیش بینی میگردد
- نوسازی شهری: شامل سه عمل هماهنگ بازسازی (عمران مجدد)، بهسازی (احیا) و ایفا (باقی نگهداشتن) است که این سه عمل به عنوان بخشهایی از یک اقدام اصلی و جامع شناخته شده که ضمن حفظ ویژگیهای عملکردی خود، هماهنگ با یکدیگر بکار میروند
- بازسازی: عبارت است از تخریب و از بین بردن ساختمانهای پوسیده و ناهماهنگ موجود و بهره برداری مجدد از زمین در یک حوزه شهری، این روش معمولاً در حوزه هایی که واجد بافت شهری نارسا و نامطلوب بوده و یا در نواحی ویژه ای با استخوان بندی و ابنیه ای که عموماً در معرض زوال یا منسوخ شده قرار گرفته باشند بکار میروند و معمولاً این امر با مسائل

اقتصادی و اجتماعی حادی روبرو و از مهمترین برنامه های نوسازی بشمار میرود.

بهسازی: در مناطقی بکار میرود که در آنها بخشهای منسوخ و مخروبه‌ای وجود دارد که نارسایی و کمبود بعضی از کارکردهای اصلیشان محسوس گردیده هرچند که از نظر استخوان بندی معتبرند. (بهسازی و احیا معمول ترین روش نوسازی بافتهای موجود شهری است).

- ابقاء: عبارت از حفظ بناها و بافتهای شهری و حوزه های دارای عملکرد مطلوب و کیفیت معتبر و شرایط فیزیکی مناسب (در مورد حوزه هایی که دارای بافت قدیمی یا آثار معماری و فرهنگی - تاریخی با ارزش میباشند علاوه بر اقدامات مختلف ، این روش اعمال شیوه های حفاظت و همچنین استقرار مقررات منطقه بندی ویژه از اقدامات مکمل آن تلقی میگردد.
- حفاظت: انواع فعالیتهایی که شامل مراقبت و نگهداری از ساختمان به منظور حفظ وضعیت اصلی به صورت مطلوب، تداوم کاربری و جلوگیری از آسیبهای بعدی میشود حفاظت گفته می شود.
- تفکیک: عبارتست از جداسازی یا تقسیم یک قطعه زمین یا ساختمان به قطعات کوچکتر یا واحدهای مجاز مستقل. تفکیک در عرف ثبتی عبارت از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر، مثلا قطعه زمینی است به مساحت ۵ هزار متر که مالک یا مالکین آن تصمیم دارند آن را به قطعات ۲۰۰ متری تقسیم نمایند. اگر این تقسیم صورت گرفت، گفته می شود که آن زمین به قطعات ۲۰۰ متری تفکیک شده است .
- تجمیع: یکپارچه و جمع کردن چند قطعه زمین یا ساختمان به یک قطعه بزرگتر را تجمیع گویند که عکس عمل تفکیک میباشد.
- افراز : افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء . به تعبیری دیگر افراز عبارت است از تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان .
- ادغام : عکس عمل تفکیک می باشد الحاق یک یا چند قطعه زمین و تبدیل آن بصورت یک قطعه.
- قطعه زمین: زمینی است بایر یا دایر که موقعیت آن نسبت به جهات چهارگانه (شمال و جنوب و شرق و غرب) مشخص شده باشد که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.
- بنا (ساختمان): عبارتست از هر نوع مستحدثات سرپوشیده‌ای که مورد استفاده سکونت یا فعالیتهای اداری، تجاری، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرار گیرد مانند یک ویلا یا خانه مسکونی، کارخانه، فروشگاه، نمایشگاه، اداره دولتی، بیمارستان و غیره.

- مشاعات: عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمتهایی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابل استفاده میباشد. آسانسور، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالنهای بازی و اجتماعات، انبارها، استخر، فضاهای باز و ساخته شده مانند حیاط و باغ، تأسیسات عمومی و زیربنایی (مثل سپتیک، فاضلاب، لوله کشیهای اصلی و عمومی، کانالها، برق عمومی، آب و گاز عمومی و غیره) همچنین اطاق سربا در و محوطه بام و امثال آن.
- آپارتمان: ساختمانی که بتواند امکانات سکونت یا فعالیت تجاری، اداری حداقل چهار واحد مستقل را فراهم نماید آپارتمان نامیده میشود. (مجتمع آپارتمانی به واحد های مسکونی اطلاق میشود که عرصه آنها مشاع باشد)
- واحد ساختمانی مستقل: واحدی است از یک ساختمان که دارای درب ورودی اصلی مجزا، سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه و نشیمن مستقل باشد.
- واحد مسکونی: شامل تمام یا قسمتی از سطح زیربنا که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی پیش بینی آشپزخانه و توالی و حمام الزامی است و حداقل مساحت آن طبق ضوابط جاری ۵۵ متر مربع می باشد.
- مجتمع مسکونی: عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی (حداقل چهار واحد) در یک قطعه زمین
- واحد درمانی : محلی که در آن فعالیتهای درمانی ، بهداشتی ارائه می شود.
- واحد اداری : محلی که فعالیتهای اداری یک ارگان یا سازمان یا شرکت اعم از دولتی یا خصوصی در آن انجام می گیرد (دفاتر شرکت های خصوصی در تراکم تجاری مرکز شهری از این تعریف مجزا هستند)
- واحد مذهبی : محلی که جهت انجام مراسم مذهبی در نظر گرفته شده باشد.
- حیاط (فضای باز): قسمتی از قطعه زمین که در آن بنایی احداث نشده و به صورت فضای باز و یا باغ و باغچه ، محوطه سازی، حیاط یا حیاط خلوت باشد
- طبقه همکف: طبقه همسطح زمین هر بنا که با سطح گذرگاه عام یا حیاط هم تراز بوده و یا حداکثر حدود یک متر و بیست سانتیمتر مرتفع تر از آن باشد طبقه همکف گفته می شود
- کف (کف گذرگاه): تراز سطح تمام شده یا کف محور گذرگاه عمومی میباشد که در موقع تعیین ارتفاع ساختمانها مبنای محاسبه خواهد بود.

- تراکم جمعیت: عبارت از میانگین پراکندگی جمعیت در سطح اراضی شهری است و واحد آن برحسب تعداد نفر در یک هکتار میباشد.
- تراکم ساختمانی: عبارت از نسبت سطح زیربنای طبقات مورد استفاده مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، آموزشی و غیره به سطح کل قطعه تفکیکی (سطوح پارکینگ، پیلوت، زیرزمین و راه پله ها در صورت رعایت ضوابط طرح جزء سطح تراکم ساختمانی محسوب نمیگردد)
- تراکم خالص مسکونی: نسبت جمعیت ساکن در محدوده مورد بررسی به سطح اراضی مسکونی واقع در آن محدوده برحسب نفر در هکتار.
- تراکم پایه: تراکم مجاز هر قطعه زمین بدون پرداخت حق تعدیل تراکم .
- حداکثر تراکم مجاز: حداکثر تراکمی است که هر زمین با توجه به ویژگیهای خود، معبر همجوار و محل استقرار میتواند (با پرداخت حق تعدیل تراکم) داشته باشد.
- حق تعدیل تراکم: مابه تفاوتی که برای استفاده از تراکم حداکثر مجاز (بیشتر از تراکم پایه، تا حد تراکم مجاز) میباید پرداخت شود.
- سرانه: سهمی که از هر چیزی به طور تئوریک در یک کشور یا شهر و یا استان به هر یک از افراد جامعه تعلق میگیرد مانند درآمد سرانه، سرانه زمین، سرانه ساختمان، سرانه مسکونی، سرانه فضای سبز و سرانه تولیدات کشاورزی و غیره.
- سطح زیربنا (زیربنا در کل طبقات): کلیه سطوح ساخته شده در تمام طبقات یک بنا اعم از بالاتر یا پایین تر از سطح زمین را سطح زیربنا گویند.
- سطح اشغال: عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین که میزان آن با توجه به کاربری زمین مورد نظر متفاوت می باشد . سطح اشغال در واقع سطح طبقه ساخته شده در همکف می باشد.
- سرکش: پیش آمدگی سقف از دیوار خارجی بنا (در حد پیش آمدگی مجاز) را سرکش یا کنسول می گویند . لازم به توضیح است که هر گونه پیش آمدگی خارج از حدود ملک ممنوع می باشد .
- سطح خالص مسکونی (سطح مفید): عبارت از مجموع سطوح ساخته شده یک بنا که صرفاً به منظور سکونت استفاده میشود بدون احتساب قسمتهای مشاع و غیر مسکونی مانند راهروها، پله ها، پارکینگ، پیلوت، انبار و زیرزمین.

- سطح ناخالص مسکونی: عبارت از مجموع سطوح تمام طبقات یک بنا میباشد که برای منظورهایی مختلف مورد استفاده قرار میگیرد اعم از طبقات مسکونی و غیره و پارکینگ و انبار و زیرزمین.
- طبقات فوقانی: کلیه طبقات واقع بر روی طبقه همکف را طبقات فوقانی گویند و به ترتیب طبقات اول و دوم و سوم... نامیده میشوند.
- زیرزمین: قسمتی از ساختمان که ارتفاع سقف آن از کف حیاط حداکثر (از متوسط سطح زمین) $1/2$ متر باشد.
- پیلوت: فضایی است شامل ستونهای بدون دیوارهای جداکننده و فاصله کف آن تا زیر سقف، حداکثر $2/4$ متر باشد و در پارکینگ های با مساحت 1000 متر مربع به بالا میتواند ارتفاع پیلوت تا $2/5$ متر افزایش یابد.
- پارکینگ: محل خاص نگهداری وسایط نقلیه میباشد.
- بالکن: سطحی است که از یک یا دو یا سه طرف بطور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته باشد و زیر آن بوسیله فضای بسته ای اشغال نگردیده باشد
- تراس(ایوان): فضاییست که از یک طرف با هوای آزاد بطور مستقیم ارتباط دارد و موقعیت آن در هر واحد ساختمانی بنا به تشخیص مالک و طراح پیش بینی میگردد.
- سرکش: پیش آمدگی سقف از دیوار خارجی بنا (در حد پیش آمدگی مجاز) را سرکش یا کنسول می گویند. لازم به توضیح است که هر گونه پیش آمدگی خارج از حدود ملک ممنوع می باشد.
- جانپناه: دیواری است که با ارتفاع حداقل 80 سانتی متر و عرض 20 الی 25 سانتی متر در محیط بام ساختمان ها و (دور تا دور آنها) و دیگر پرتگاهها (مثل نورگیر، حیاط خلوت و...) احداث میگردد.
- باز شو: سطحی از نما یا دیوارهای ساختمان که بمنظور عبور یا تامین نور و تهویه باز نگه داشته شده است و یا با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا را داشته و یا امکان باز و بسته شدن را دارد پوشیده شده باشد.
- برزمین: عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر که لبه قطعه زمین را تعیین میکند.
- پخ: خط موربی است که سطح گوشه ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جز فضاهای شهری قرار می دهد.

- تغییر پوسته ای: تغییری است که به تجدید یا تغییر عناصر متشکله نما اعم از بالکن و پیشانی بام، پلکان، بازشوها، شکل درب و پنجره ها و... به منظور هماهنگ شدن ساختمان با دیگر ابنیه موجود و یا رسیدن به شکل مطلوب از نمای خیابان ختم میشود
- تغییر حجمی: تغییری است که از طریق افزایش یا کاهش احجام و یا تغییر جرم حجمی بنا به منظور هماهنگ نمودن ابنیه از نظر ارتفاع، حجم و دیگر عوامل مشابه صورت میپذیرد.
- تعمیرات اساسی: عبارت از هرگونه جابجایی دیوار، تعویض سقف، جابجایی ستون که به دلیل ایمنی ساختمان یا تغییر فضاهای داخلی انجام گردد و منجر به تغییرات اساسی در ساختمان گردد تعمیرات اساسی نامیده می شود. (اخذ مجوز از شهرداری برای انجام اینگونه تغییرات الزامی می باشد
- تعمیرات جزئی : عبارت است هرگونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی بنا که به تغییر طرح و یا تغییر عملکرد منجر نشود از قبیل سفیدکاری ، رنگ آمیزی ، موزائیک کردن ، ایزو گام ، تعویض درب و پنجره و غیره
- سقف شیبدار: عبارت است از پوشش نهایی تمام یا قسمتی از بنا که نسبت به خط تراز حداقل ۲۵ درصد شیب داشته باشد شیب کمتر سقف شیبدار تلقی نمیگردد.
- شیب راهه یا رمپ: سطح شیب داری است که برای ارتباط بین دو سطح دارای اختلاف ارتفاع بکار برده می شود.