



واژه‌ها تعاریف حوزه شهرسازی و معماری

ردیف	عنوان واژه	تعریف	منبع
1	قطعه زمین	زمین عبارت است از زمینی با حدود مشخص که دارای سند مالکیت و یا قرارداد واگذاری از سازمان مسکن و شهرسازی و یا از ستاد فرمان اجرای امام (ره) و یا قرارداد واگذاری از شهرداری اهواز و یا هرگونه سندی که در مراجع قانونی تایید شود ، بوده و حداقل به یک معبر راه داشته باشد .	
2	سطح خالص طبقات	عبارت است از سطح ناخالص ساختمان منهای تمام سطوح مشترک و مشاعات و دیوارها .	
3	تراکم وسرانه‌ها	تراکم متوسط پراکندگی جمعیت در اراضی شهری را تراکم می نامند .	
4	سطح ناخالص طبقات	عبارت است از جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی .	
5	واحد مسکونی	کلیه ساختمان هایی که برای سکونت افراد و یا خانوار ساخته شده ، و شامل : اتاق، آشپزخانه و سرویس های لازم باشد . عنوان واحد مسکونی شامل : هتل، متل، مهمانسرا، مهمانخانه، اقامتگاه جهانگردی و آسایشگاه نخواهد شد.	
6	ساختمان	هر بنایی که نیازهای نیازهای انسانی را تامین نماید با هرگونه (نوع) استخوان بندی که دارای بام متکی بر ستون یا دیوار بوده و به عنوان سرپناه و محل اقامت و به منظور حفاظت از انسان یا حیوان یا اشیاء به کار می رود. (مکسونی، تجاری، کارگاهی، اداری، نگهداری دام و ماشین آلات).	
7	عوارض های ساختمانی	عوارض پروانه مسکونی : عوارض صدور پروانه ساختمانی متناسب با مساحت هر واحد و درصدی از قیمت منطقه بندی محل وقوع ملک است . با افزایش مساحت زیر بناء درصد قیمت منطقه بندی نیز افزایش می یابد . عوارض پذیره ، تجاری، اداری و صنعتی : این عوارض براساس بخشنامه ۱۰۸۷/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۶۹/۱/۱۹ وزارت کشور، در قبال صدور پروانه های ساختمانی تجاری، اداری، صنعتی در کلیه شهرهای کشور به استثنای شهر تهران از تاریخ صدور بخش صدور بخش نامه قابل وصول می باشد. مؤسسات دولتی وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی که با اصول بازرگانی اداره می شوند و مشمول پرداخت مالیات هستند ، از نظر پرداخت عوارض پذیره ، تجاری محسوب می شوند .	
8	ادغام	عکس عمل افراز است . الحاق یک یا چند قطعه زمین و تبدیل آن	



واژه ها تعاریف حوزه شهرسازی و معماری

	بصورت یک قطعه. توضیح: ضمن تفکیک، جمع، افزایش و ادغام ضوابط و مقررات و طرح های توسعه شهری اعمال میگردد.		
9	اراضی بایر	زمین هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و بتدریج به حالت غیر دایر برگشته اعم از آنکه صاحب مشخص داشته و یا نداشته باشد.	
10	ارتفاع ساختمان	فاصله عمودی بالاترین حد یک ساختمان، که می تواند بنا به تعریف کف بام، لبه ی دست انداز بام، تیز شیروانی، خرپشته، دودکش، تجهیزات و یا هرگونه علائم ثابت و غیره باشد، تا شیب متوسط گذرگاه یا معبر مجاور قطعه ی زمین مربوطه را ارتفاع ساختمان می نامیم (آنتن ها، برق گیر و چراغ راهنما برای هواپیما جزء ارتفاع ساختمان محسوب نمی شود) توضیح ۱: ارتفاع ساختمان در بلند مرتبه سازی، اختلاف ارتفاع کف حیاط اصلی (فضای باز) ساختمان و کف تمام شده بام (در کاربری مسکونی) و در کاربریهای تجاری و مختلط اختلاف ارتفاع پیاده رو و کف تمام شده بام می باشد.	
11	ارتفاع کف حیاط مسکونی	زمانی ملاک عمل است که هم سطح پیاده رو بوده و همچنین پیاده رو حداکثر ۳۰ سانتی متر بالاتر از کف معبر باشد در غیر اینصورت ارتفاع ۳۰ سانتی متر بالاتر از معبر چسبیده به پیاده رو مبنا قرار می گیرد.	
12	اضافات	هر نوع اقدامی که سطح ناخالص زیر بنای طبقات را افزایش دهد، اعم از اینکه توسعه در داخل ساختمان نیم طبقه صورت گیرد و یا مجاور ساختمان قبلی و در همان قطعه ی زمین را اضافات گویند. (اضافه کردن اتاقی خارج از ساختمان موجود).	
13	افراز	جدا کردن قسمتی از یک قطعه زمین، بصورت یک قطعه و یا چند قطعه مجزا را افراز گویند	
14	بالکن و نیم طبقه	هرگاه ارتفاع سقفی به میزانی باشد (حداقل پنج متر) که بتوان آن را به وسیله سقف دیگری به دو قسمت قابل استفاده تقسیم نمود فضای به وجود آمده، بالکن، یا نیم طبقه نامیده می شود.	
15	بن بست	معبری است که از یک سو مسدود باشد.	
16	پایانکار	در زمانیکه عملیات فیزیکی کار ساختمان براساس پروانه در حد ۱۰۰٪ به پایان برسد برای بهره برداری از آن ساختمان، بنا به درخواست مالک پایانکار صادر می گردد که پایانکار هر ساختمان حکم یک شناسنامه ساختمانی را دارد.	
17	تجمع	عکس عمل تفکیک است. تبدیل چند قطعه زمین مستقل و جدا به	



واژه ها تعاریف حوزه شهرسازی و معماری

	یک قطعه زمین ششدانگ اعم از اینکه قطعات اولیه مشاع باشد یا ششدانگ .		
18	تراس	پیش آمدگی در حد مجاز سقف همکف ، همچنین کف در طبقات که به صورت کنسول نیز می باشد تراس محسوب می شود .	
19	تعمیرات اساسی	هر نوع جابجایی دیوارها و یا تعویض سقف که به دلیل ایمنی ساختمان یا تغییر فضاهای داخلی انجام گردد و منجر به تعمیرات اساسی در ساختمان شود ، تغییرات اساسی نامیده میشود و اخذ مجوز تعمیرات ساختمان الزامی است (اخذ پروانه ساختمانی الزامی است) .	
20	تغییرات اساسی	عبارت است تغییر در عناصر بارور و تکیه گاه ساختمان از قبیل : دیوار باربر ، ستون ، تیر و تیرک ها و غیره که بلحاظ تشدید استفاده و یا تغییر استفاده صورت میگیرد که در صورت تعویض سقف نیاز به اخذ مجوز دارد .	
21	تفکیک عرصه	تقسیم یک قطعه زمین ششدانگ به دو یا چند قطعه کوچکتر ، هر کدام ششدانگ بمنظور مالکیت و یا استفاده مجزا از هر قطعه را گویند .	
22	حدود زمین یا بر ساختمان	پاره خطوطی است که به عنوان مرزهای مشترک بین هر پلاک زمین و اطراف آن اعم از معبر، زمین، ساختمان، فضای سبز، انهار و امثالهم، وجود دارد . بر ساختمان در عین حال به معنای سطحی است شاغولی که اجزای ساختمان حداکثر می تواند تا حد آن ساخته شود ، مگر در مواردی که طبق ضوابط ویژه مجوز آن کسب شود .	
23	حیاط خلوت	فضای بازی است که جهت نورگیر و تهویه فضاهای خدماتی ساختمان منظور می شود و ممکن است از تمام یا چند جانب به وسیله ی ساختمان احاطه شده باشد.	
24	حیاط فرعی	فضای بازی است غیر از حیاط اصلی که ممکن است به صورت گذرگاه یا رابط بین حیاط های اصلی و حیاط خلوت باشد	
25	حیاط (فضای باز)	قسمتی از یک قطعه زمین که در سطح زمین هموار، به صورت باز باقی خواهد ماند، (فضای باز یا سبزی که زیر آن ، ساختمان زیر زمینی احداث شده باشد حیاط محسوب نمی شود).	
26	خیابان	گذرگاهی اطلاق می شود که عرض آنها بیشتر از ۱۲ متر باشد .	
27	سطح کل زیر بنا در طبقات	مجموع سطوح ساخته شده در طبقات .	
28	ضریب سطح	نسبت مجموع مساحت سطح ناخالص در همه طبقات ساختمان به	



واژه ها تعاریف حوزه شهرسازی و معماری

	سطح کل قطعه زمین متعلق به همان ساختمان ، این نسبت عموماً بصورت درصد استفاده میشود .	طبقات (تراکم طبقات)	
29	طرح تفصیلی	طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین های 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 الویت های 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 براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد .	
30	طرح جامع شهر	طرح بلند مدتی است در آن نحوی استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی ، صنعتی ، بازرگانی ، اداری ، 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 اولویت های مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی ، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود .	
31	طرح هادی شهر	طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوی استفاده از زمین های شهری برای عملکردهای مختلف بمنظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشد تهیه می شود .	
32	عرصه	قطعه زمینی که دارای محدوده و مساحت مشخص باشد ، اعم از اینکه زیر بنا باشد یا نباشد .	
33	عمران	هر گونه ساخت و ساز که م.جب آبادانی شود، اعم از ساختمان سازی، تغییرات در ساختمان ها و سایر فعالیت های مشابه را عمران گویند.	
34	عوارض مزاد تراکم تجاری	عوارض مزاد تراکم تجاری در طبقات با استفاده از رابطه زیر بدست می آید . $v * k * p =$ عوارض مزاد تراکم P : ارزش معاملاتی دارایی (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم) K : برای طبقات متفاوت به شرح زیر است :	



واژه ها تعاریف حوزه شهرسازی و معماری

	<p>جهت طبقه همکف $k=1$</p> <p>جهت طبقه زیر زمین $k=0/8$</p> <p>جهت طبقه اول $k=0/7$</p> <p>جهت طبقه دوم و بالاتر $k=0/6$</p>		
35	کوچه	به گذرگاهی اطلاق می شود که عرض آنها از ۱۲ متر کمتر باشد .	
36	گذرگاه پیاده	معبری است که فقط برای عبور افراد پیاده طراحی شده و گذرگاه پیاده می تواند تمام یا بخشی از یک گذرگاه عمومی را به خود اختصاص دهد .	
37	مجتمع آپارتمان	هر ساختمان دارای حداقل چهار واحد مسکونی و حداقل دو طبقه که هر واحد آن دارای خصوصیات یک واحد مسکونی مستقل باشد را مجموعه ی آپارتمانی گویند.	
38	نماسازی ساختمان	عبارت است از آخرین پوشش رو سطوح مختلف ساختمان که مشخصات مصالح آن با دیگر مصالح ساختمان به کار رفته متفاوت است ، نماسازی جزئی عملیات نازک کاری محسوب می شود.	
39	نمای ساختمان	کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان یا مشرف ب فضای باز مربوط به گذرگاه و معابر عمومی می باشد .	
40	نمای فرعی یا جانبی ساختمان	عبارت است از نمایی که مشرف به حیاط های فرعی ، جانبی و یا حیاط خلوت باشد .	
41	نورگیر	نورگیر فضایی است که جهت نورگیری و تهویه فضاهای اصلی شامل : اتاق خواب ، آشپزخانه و سرویس های بهداشتی استفاده می شود .	
42	واحد اداری	محلی که فعالیت های اداری یک ارگان یا سازمان یا شرکت اعم از دولتی یا خصوصی در آن انجام می گیرد.(دفاتر شرکت های خصوص در تراکم تجاری مرکز شهری از این تعاریف مجزا می باشند)	
43	واحد تجاری	محلی که در آن ارائه ی خدمات ، دادوستد و عرضه ی کالا به صورت عمده و جزئی انجام میشود و به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت و همچنین فعالیت واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی مورد استفاده قرار می گیرد .	
44	واحد دامداری (نگهداری حیوانات اهلی)	محلی که صرفاً برای نگهداری حیوانات اهلی ساخته شده باشد .	
45	واحد درمانی	محلی که در آن فعالیت های درمانی ، بهداشتی ارائه می شود .	



واژه ها تعاریف حوزه شهرسازی و معماری

46	واحد صنعتی	محلی که در آن هر نوع فرآیندی صنعتی صورت می گیرد و دارای موافقت اصولی از مراجع ذیربط باشد .
47	واحد نگهداری حیوانات وحشی	محلی که صرفاً برای نگهداری حیوانات وحشی ساخته شده باشد .
48	اعیان	کل بنای ساخته شده در هر قطعه زمین در یک طبقه و یا چند طبقه (باهر نوع مصالح ساختمانی) می باشد.
49	پارکینگ	قسمتی از بناست که به جز ستون های اصلی عنصر دیگری در آن ساخته نشده باشد مگر مستحذات مذکور در پیلوت و در آن اتومبیل پارک میشود و می تواند پوشیده یا روباز باشد و حداکثر ارتفاع کف تا سقف ۲/۲۰ متر باشد، مگر استثنائات طبق ضوابط مربوطه .
50	پیشامدگی	در صد اشغال زمین از انتهای ملک را گویند .
51	پیلوت	به طبقه ای که اطلاق می شود که در فضای بین ستون های آن هیچگونه تقسیمات دیگری صورت نگرفته باشد ، مگر انباری ، سرایداری، اتاق پست برق و امثالهم.
52	تراکم مسکونی خالص	نسبت تعداد ساکنین حوزه به مقدار زمینی که صرفاً تحت استفاده خانه است
53	تراکم مسکونی ناخالص	نسبت تعداد ساکنین حوزه به مقدار زمینی که تحت استفاده خانه هاست +کوچه های درجه اول مسکونی + خیابان های جمع کننده و تاسیسات وابسته به مسکن
54	حیاط اصلی	فضای بازی است که در برابر شمایا نماهای اصلی ساختمان و یا مشرف به گذرهای اصلی مجاور پلاک است .
55	سرانه	مقدار زمینی است که برای عملکردهای مختلف طرح و در سطح محلات، نواحی و یا خودشهر برای هر نفر از افراد ساکن پیش بینی شده باشد .
56	سرانه ی شهری	نسبت کل مساحت زمین ساخته شده شهر (مترمربع) به جمعیت ساکن در آن .
57	سرانه ی مسکونی	نسبت مساحت زمین مسکونی (مترمربع) به جمعیت ساکن در آن
58	سرکش	پیش آمدگی سقف از دیوار خارجی بنا را سرکش یا کنسول می گویند.
59	سطح آزاد یا	عبارت است از سطح یک قطعه زمین که براساس ضوابط تعیین شده



واژه‌ها تعاریف حوزه شهرسازی و معماری

	در طرح، احداث ساختمان یا بنا، در آن قسمت از زمین، مجاز نمی باشد.	فضای باز	
60	سطح اشغال	زیر بنایی که در پیشامدگی مجاز و با توجه به تراکم مربوطه احداث گردد.	
61	سطح زیر بنا در همکف	قسمتی از سطح هر قطعه زمین که با مستحدثات اشغال گردیده است .	
62	عوارض مازاد تراکم مسکونی	مبنای محاسبه تراکم ساختمانی ، مساحت قید شده در سند مالکیت می باشد مگر اینکه مساحت موجود در محل از مقدار قید شده در سند مالکیت کمتر باشد که در این صورت مساحت موجود ملاک عمل خواهد بود. عوارض مازاد تراکم ساختمانی در اکثر موارد، عبارت است از پنج برابر ارزش معاملاتی (موضوع ماده ۶۴ مالیات های مستقیم مصوبه سال ۱۳۶۶ ملاک عمل وزارت امور اقتصاد و دارایی برای یک مترمربع از ملک مورد نظر) مشروط بر آن که عوارض مذکور از ۰.۴٪ قیمت روز هر متر مربع زمین مربوطه بیشتر نباشد	
63	کف در گذرگاه عام	متوسط ارتفاع موقعیت کف یا آخرین پوشش مربوط به سطح گذرگاه عام مجاور هر ملک . در صورت دسترسی ملک به چند معبر ، میانگین آنها ملاک است .	
64	کمیسیون ماده پنج	بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان بوسیله کمیسیونی به ریاست استاندار و به عضویت ریاست شورای شهر ، شهرداری و نمایندگان وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و مسکن و شهرسازی و نماینده مشاور تهیه کننده طرح و نماینده وزارت جهاد کشاورزی انجام می شود . آن قسمت از نقشه های تفصیلی که به تصویب شورای اسلامی شهر برسد برای شهرداری لازم الاجراء خواهد بود . تغییرات نقشه های تفصیلی اگر براساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تایید شورای عالی شهرسازی برسد. محل دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان و دبیر آن معاون یا مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان خواهد بود و جلسات آن با حضور اکثریت اعضاء رسمیت و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رای موافق معتبر است .	
65	کمیسیون ماده صد	مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع به ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه	



واژه ها تعاریف حوزه شهرسازی و معماری

	یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد پیگیری نماید. براساس ماده صد شهرداری، قبل از هر اقدام عمرانی اخذ پروانه از شهرداری الزامی است. هرگونه تعمیر املاک واقع در توسعه معابر و طرحهای تملکی با هماهنگی و مجوز شهرداری باید انجام پذیرد.		
66	گذرگاه سواره رو	معبری است که فقط برای عبور و مرور وسایط نقلیه طراحی شده باشد.	
67	نمای اصلی ساختمان	عبارت است از نمایی که مشرف به گذرگاه های عمومی یا حیاط باشد.	
68	نوسازی ساختمان	عبارت است تغییر یا تخریب و تجدید بنا مجدد در یک ساختمان و جابجایی اجزا که تغییرات استخوان بندی و تخریب و بازسازی کامل بنا را شامل می شود (اخذ پروانه ساختمانی الزامی است).	
69	واحد مذهبی	محل که اصولاً فقط جهت انجام مراسم مذهبی در نظر گرفته شده باشد.	