

## تعاریف

۱- قطعه زمین: قطعه 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 تأیید شود، و حداقل به یک معبر راه داشته باشد.

۲- ساختمان: هر بنایی که نیاز یا نیازهای انسانی را تأمین نماید یا 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. (مسکونی، تجاری، کارگاهی، اداری، نگهداری دام و ماشین آلات).

۳- واحد مسکونی: کلیه ساختمانی 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.

۴- سطح ناخالص طبقات: عبارت است از جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی.

۵- سطح خالص طبقات: عبارت است از سطح ناخالص ساختمان منهای تمام سطوح مشترک و مشاعات و دیوارها.

۶- ضریب سطح طبقات (ترام طبقات): نسبت به مجموع مساحت سطح ناخالص در همه طبقات ساختمان به سطح کل قطعه زمین متعلق به همان ساختمان این نسبت عموماً بصورت درصد استفاده می شود.

$$\text{تراکم طبقات} = \frac{\text{سطح ناخالص طبقات}}{\text{سطح کل قطعه زمین}}$$

۷- تراکم ها و سرانه ها:

تراکم: متوسط پراکندگی جمعیت در اراضی شهری را تراکم می نامند.

$$\text{تراکم مسکونی خالص} = \frac{\text{تعداد ساکنین حوزه}}{\text{مقدار زمینی که صرفاً تحت استفاده خانه است}}$$

$$\text{تراکم مسکونی ناخالص} = \frac{\text{تعداد ساکنین حوزه}}{\text{مقدار زمینی که تحت استفاده خانه هاست + کوچه های درجه اول}}$$

مسکونی + خیابانهای جمع کننده و تأسیسات وابسته به مسکن

سرانه: مقدار زمینی است که برای عملکردهای مختلف طرح و در سطح محلات، نواحی و یا خود شهر برای هر نفر از افراد ساکن پیش بینی شده باشد.

$$\text{مساحت زمین مسکونی (مترمربع)} = \text{سرانه ی مسکونی}$$

جمعیت ساکن در آن

$$\text{کل مساحت زمین ساخته شده شهر (مترمربع)} = \text{سرانه شهری}$$

جمعیت ساکن در آن

۸- سطح آزاد یا فضای باز: عبارت است از سطح یک قطعه زمین که براساس ضوابط تعیین شده در طرح، احداث ساختمان یا بنا، در آن قسمت از زمین، مجاز نمی باشد.

۹- سطح زیربنا در همکف: قسمتی از سطح هر قطعه زمین که با مستحقات اشغال گردیده است.

۱۰- سطح کل زیربنا در طبقات: مجموع سطوح ساخته شده در طبقات.

۱۱- 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.

۱۲- پیشامدگی: درصد اشغال زمین از انتهای ملک را گویند.

۱۳- سطح اشغال: زیربنایی که در پیشامدگی مجاز و باتوجه به تراکم مربوطه احداث گردد.

۱۴- ارتفاع ساختمان: فاصله ی عمودی بالاترین حد یک ساختمان، که می تواند بنا به تعریف کف بام، لبه ی دست انداز بام، تیزشیروانی، 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.

توضیح ۲: ارتفاع کف حیاط مسکونی زمانی ملاک عمل است که همسطح 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.

۱۵- عرصه: قطعه زمینی که دارای محدوده و مساحت مشخص باشد، اعم از اینکه زیربنا باشد یا نباشد.

۱۶- اعیان: کل بنای ساخته شده در هر قطعه زمین در یک طبقه و یا چند طبقه (با هر نوع مصالح ساختمانی) می باشد.

۱۷- 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 زیرزمینی احداث شده باشد حیاط محسوب نمی شود).

۱۸- حیاط اصلی: فضای بازی است که در برابر نما یا نماهای اصلی ساختمان و یا مشرف به گذرهای اصلی مجاور پلاک است.

۱۹- 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.

۲۰- حیاط فرعی: فضای بازی است غیر از حیاط اصلی که ممکن است به صورت گذرگاه یا رابط بین حیاط های اصلی و یا حیاط اصلی و حیاط خلوت باشد.

۲۱- نورگیر: نورگیر فضایی است که جهت نورگیری و تهویه فضاهای اصلی شامل: اتاق خواب، نشیمن، آشپزخانه و سرویس های بهداشتی استفاده می شود.

۲۲- واحد صنعتی: محلی که در آن هر نوع فرآیندی صنعتی صورت می گیرد و دارای موافقت اصلی از مراجع ذیربط باشد.

۲۳- واحد تجاری: محلی که در آن ارائه ی خدمات، داد و ستد و عرضه ی کالا به صورت عمده و جزیی انجام می شود، و به منظور

استفاده کسب و پیشه و تجارت و همچنین فعالیت واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی مورد استفاده قرار می گیرد.

۲۴- واحد درمانی: محلی که در آن فعالیت های درمانی، بهداشتی ارائه می شود.

۲۵- واحد اداری: محلی که فعالیت های اداری یک ارگان یا سازمان یا شرکت اعم از دولتی یا خصوصی در آن انجام می گیرد.

(دفتر شرکت های خصوصی در تراکم تجاری مرکز شهری از این تعریف مجزا می باشند.)

۲۶- واحد مذهبی: محلی که اصولاً فقط جهت انجام مراسم مذهبی در نظر گرفته شده باشد.

۲۷- واحد دامداری (نگهداری حیوانات اهلی): محلی که صرفاً برای نگهداری حیوانات اهلی ساخته شده باشد.

۲۸- واحد نگهداری حیوانات وحشی: محلی که صرفاً برای نگهداری حیوانات وحشی ساخته شده باشد.

۲۹- بالکن و نیم طبقه: هر گاه ارتفاع سقفی به میزانی باشد (حداقل پنج متر) که بتوان آن را بوسیله ی سقف دیگری به دو قسمت

قابل استفاده، تقسیم نمود فضای به وجود آمده، بالکن، یا نیم طبقه نامیده می شود.

۳۰- سرکش: پیشامدگی سقف از دیوار خارجی بنا را سرکش یا کنسول می گویند.

۳۱- تراس: پیشامدگی در حد مجاز سقف همکف، همچنین کف در طبقات که بصورت کنسول نیز می باشد تراس محسوب

می شود.

۳۲- پیلوت: به طبقه ای اطلاق می شود که در فضای بین ستون های آن هیچگونه تقسیمات دیگری صورت نگرفته باشد،

مگر انباری، سرایداری، اتاق پست برق و امثالهم.

۳۳- پارکینگ: قسمتی از بناست که به جز ستونهای اصلی عنصر دیگری در آن ساخته نشده باشد مگر مستحذات مذکور

در پیلوت و در آن اتومبیل پارک می شود و می تواند پوشیده یا روباز باشد و حداکثر ارتفاع کف تا سقف ۲/۲۰ متر باشد،

مگر استثنائات طبق ضوابط مربوطه.

۳۴- 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.

۳۵- عمران: هرگونه ساخت و ساز که موجب آبادانی شود، اعم از ساختمان سازی، تغییرات در ساختمانها و سایر فعالیت های

مشابه را عمران گویند.

۳۶- اضافات: هر نوع اقدامی که سطح ناخالص زیربنای 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.)

۳۷- تعمیرات اساسی: هر نوع جابجایی دیوارها و یا تعویض سقف که به دلیل ایمنی ساختمان یا تغییر فضاهای داخلی انجام گردد و منجر به تغییرات اساسی در ساختمان شود، تعمیرات اساسی نامیده می شود و اخذ مجوز تعمیرات ساختمان الزامی است. (اخذ پروانه ی ساختمانی الزامی است.)

۳۸- تغییرات اساسی: عبارت است از تغییر در عناصر باربر و تکیه گاه ساختمان از قبیل: دیوار باربر، ستون، تیر و تیرکها و غیره که به لحاظ تشدید استفاده و یا تغییر استفاده صورت می گیرد که در صورت تعویض سقف نیاز به اخذ مجوز دارد.

۳۹- نوسازی ساختمان: عبارت است از 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.)

۴۰- تفکیک غرضه: تقسیم یک قطعه ی زمین ششدانگ به دو یا چند قطعه کوچک تر، هر کدام ششدانگ به منظور مالکیت و یا استفاده مجزا از هر قطعه را گویند.

۴۱- تجمیع: عکس عمل تفکیک است. تبدیل چند قطعه زمین مستقل و جدا به یک قطعه زمین ششدانگ اعم از اینکه قطعات اولیه مشاع باشد یا ششدانگ.

۴۲- افراز: جداکردن قسمتی از یک قطعه زمین، به صورت یک قطعه و یا چند قطعه مجزا را افراز گویند.

۴۳- ادغام: عکس عمل افراز است الحاق یک یا چند قطعه زمین و تبدیل آن بصورت یک قطعه.

توضیح: ضمن تفکیک، تجمیع، افراز و ادغام ضوابط و مقررات و طرحهای توسعه شهری اعمال می گردد.

۴۴- نماسازی ساختمان: عبارت است از آخرین پوشش روی سطوح مختلف ساختمان که مشخصات مصالح آن با دیگر مصالح ساختمانی به کار رفته متفاوت است، نماسازی جز عملیات نازک کاری محسوب می شود.

۴۵- نمای ساختمان: کلیه ی سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای های باز، اصلی، فرعی یا خلوت های ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و معابر عمومی می باشد.

۴۶- نمای اصلی ساختمان: عبارت است از نمایی که مشرف به گذرگاه های عمومی یا حیاط باشد.

۴۷- نمای فرعی یا جانبی ساختمان: عبارت است از نمایی که مشرف به حیاط های فرعی، جانبی و یا حیاط خلوت باشد.

۴۸- کف درگذرگاه 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.

۴۹- 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.

۵۰- گذرگاه سواره رو: معبری است که فقط برای عبور و مرور وسایط نقلیه طراحی شده باشد.

۵۱- بُن بست: معبری است که از یک سود مسدود باشد.

۵۲- کوچه: به گذرگاهی اطلاق می شود که عرض آنها از ۱۲ متر کمتر باشد.

۵۳- خیابان: به گذرهایی اطلاق می شود که عرض آنها بیشتر از ۱۲ متر باشد.

۵۴- اراضی بایر: زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت غیردایر برگشته اعم از آنکه صاحب مشخص داشته و یا نداشته باشد.

۵۵- 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 تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای 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 بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

۵۶- طرح هادی شهر: طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات از زمین های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور 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.

۵۷- 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 واحدهای شهری و اولویتهای 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.