

پیوست شماره شش: تعاریف و کلیدواژه‌ها

• آزادراه

معبر تندراهی برای ترافیک عبوری درون‌شهری و بین‌شهری است. این معبر در رأس سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری قرار دارد، و نقش آن، پیوند بین حوزه‌ها و مناطق شهری، مراکز، محورها و پهنه‌های کلان و اصلی شهر است. این معابر فاقد هرگونه دسترسی‌های اصلی بوده و تقاطع‌ها، الزاماً غیرهمسطح است.

• استخوان بندی کالبدی

ساختار اصلی، سازمان فضائی شهر، شامل شبکه‌ای از محورها، مراکز شهری و عناصر اصلی معرف شهر، که مجموعاً ارکان اصلی سازمان فضائی شهر را تشکیل می‌دهند.

• بازسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری که عمدتاً در محدوده‌های مستعد توسعه و بسیار فرسوده اعمال می‌شود و تغییرات فیزیکی وسیع و کاملی را دربرمی‌گیرد.

• بافت‌های فرسوده

محدوده و گستره‌هایی از شهر که به دلیل عدم استحکام ساختمان‌ها، زیرساخت‌های نامناسب و محدودیت‌های کالبدی (معابر کم‌عرض، دانه‌بندی کوچک و...)، دستخوش بی‌ثباتی و تنزل کیفیت‌های محیطی است.

• بهسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری، که حفظ سلامت فیزیکی بافت را با عنایت به امکانات نوآوری در چارچوب وضعیت موجود، ممکن می‌سازد.

• بزرگراه

معبر عبوری برای پیوند مراکز عمده فعالیت، حوزه‌ها و مناطق شهری است، که در سلسله مراتب شبکه معابر شهری، بین آزادراه و معابر شریانی قرار دارد. نقش بخشی از این معبر، به عنوان بزرگراه کمربندی، تا حدودی مشابه آزادراه است.

• بناهای ارزشمند تاریخی و معاصر

ابنیه قدیمی و جدید ارزشمند، که متشکل از بناهایی با ارزش‌های متمایز تاریخی و فرهنگی است.

• پهنه

گستره‌هایی همگون از شهر که در وسعت‌های قابل ملاحظه‌ای به لحاظ ساختاری، عملکردی و یا رفتاری، همسان می‌باشند.

• **پهنه‌بندی**

پهنه‌بندی سطح شهر، سند اصلی و ملاک عمل برای هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری است. طبق این سند با جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها، موجبات ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری فراهم می‌شود. پهنه‌بندی، تمهیدات شهرسازانه برای تحقق چشم‌انداز و راهبردهای طرح جامع تهران است، که نشانگر نحوه شکل‌گیری آتی شهر با اعمال میزان تراکم و توده‌گذاری، تعیین ارتفاع مناسب ساختمان و ... در شهر است.

• **پهنه کلان**

در پهنه‌بندی طرح جامع تهران، محدوده شهر به ۴ پهنه متمایز و کلان شامل پهنه‌های سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت تقسیم شده است.

• **پهنه اصلی**

در تقسیمات پهنه‌بندی شهر تهران، هر یک از پهنه‌های چهارگانه کلان به چند پهنه اصلی و متمایز (با کد یک رقمی) تقسیم شده است، که گروه‌های اصلی تقسیمات را تشکیل می‌دهند.

• **پهنه کلان سکونت (R)**

پهنه‌ای که کاربری غالب آن مسکونی و کارکرد اصلی آن سکونت است، و کاربری‌های مربوط به فعالیت‌های پشتیبان برای تأمین نیازهای روزمره و اولیه ساکنین محلات را نیز در خود جای داده است. در پهنه سکونت تأمین آسایش و آرامش و امنیت ساکنین مبنای انتخاب کاربری‌های مجاز به استقرار در این پهنه است. تنوع در پهنه‌های مسکونی ناشی از وجود تفاوت‌های بارز در تراکم ساختمانی، ابعاد قطعات مسکونی، تعداد طبقات، تعداد واحد مسکونی در هکتار، عرض معابر، و ... می‌باشد.

• **پهنه کلان فعالیت (S)**

این پهنه، مشتمل بر قسمت‌هایی از شهر است که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سکونت نیز در آن ممنوع، یا محدود، و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. این پهنه کلان، زیرپهنه‌های اصلی متمایزی را دربرمی‌گیرد، که در هر یک، غلبه یکی از وجوه تجاری، اداری، خدماتی، صنعتی، یا اختلاطی از آنها، در مقیاس‌های متفاوت شهری، بارز است.

• **پهنه کلان مختلط (M)**

پهنه‌ای که از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی پدید آمده و از استقرار توأمان کارکردهای سکونت و فعالیت شکل گرفته است. در پهنه‌بندی شهر تهران، بر کنترل، هدایت، ساماندهی و ارتقاء کارایی این فضاها و نیز جلوگیری از اختلاط نامناسب آن با بافت‌های مسکونی، و سرانجام دستیابی به مفهومی عینی و مؤثر از پهنه‌های مختلط با حفظ شأن سکونت و فعالیت، تأکید شده است.

• **پهنه سبز و باز کلان حفاظت (G)**

گستره‌هایی از محدوده شهر که نیازمند حفاظت و نظارت بوده و وضعیت موجود آن حتی‌المقدور می‌باید حفاظت شود و مداخله در آن عمدتاً برای استفاده بهینه از این عرصه‌های سبز و باز، در محیط شهری است. کاربری‌های این پهنه، در عین حفاظت، تجهیز می‌شوند. ساخت و ساز در این پهنه ممنوع و یا بسیار محدود است و توسعه گردشگری و تفرج، ایجاد سرزندگی و تأمین فضاهای لازم برای عرصه‌های عمومی در این پهنه مورد تأکید است. این پهنه فضاهای سبز رود-دره‌ها، باغسارهای تفرجی و رود-دره‌ای، مکان‌های تاریخی و فرهنگی نیازمند حفاظت، حریم بزرگراه‌های ویژه و اراضی حدفاصل مرز کالبدی شهر و مرز محدوده شهر تهران را دربرمی‌گیرد.

• **توده**

شکل و ترکیب کلی یک ساختمان که نشانگر ابعاد، حجم و فرم ساختمان است.

• **توده‌گذاری**

ترکیبی از ارتفاع و حجم یک ساختمان یا گروهی از ساختمان‌ها در یک قطعه زمین یا یک گستره شهری است.

• **تقاطع (همسطح و غیرهمسطح)**

محل برخورد همسطح یا غیرهمسطح دو یا چند معبر با یکدیگر است.

• **تراکم ناخالص مسکونی (نفر در هکتار)**

نسبت تعداد جمعیت ساکن در یک پهنه یا محدوده شهری به وسعت همان پهنه یا محدوده است، که معمولاً به صورت نفر در هکتار مشخص می‌شود.

• **تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)**

نسبت تعداد جمعیت ساکن در یک پهنه یا محدوده شهری به وسعت اراضی پلاک‌های مسکونی همان پهنه یا محدوده، که معمولاً به صورت نفر در هکتار مشخص می‌شود.

• **چشم‌انداز شهر**

چشم‌انداز (Vision) شهر، تصویر آرمانی و بلندمدت برای شهر است، که سیمای مطلوب شهر را در افق طراحی مشخص می‌سازد و میثاقی برای توسعه پایدار شهر بر مبنای آرمان‌های مشترک و قابل حصول است.

• **حفاظت مطلق**

نوعی از ساماندهی که بر حداکثر حفاظت از بافت شهری و حداقل میزان بارگذاری جدید، مبتنی است.

• حفاظت فعال

نوعی از مداخله، مبتنی بر محافظت، سالم‌سازی فیزیکی، تنظیم و تثبیت بارگذاری فعالیتی در بافت‌های شهری است.

• حریم شهر یا محدوده استحقاقی

حریم شهر، بخشی از اراضی بلافصل پیرامون شهر است که طبق قانون، حفاظت می‌شود و از هرگونه ساخت و ساز بی‌رویه در محدوده آن ممانعت می‌گردد.

• خط آسمان

محل تلاقی بصری بین حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.

• سرانه زمین مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح اراضی و پلاک‌های مسکونی در یک پهنه یا محدوده شهری به تعداد جمعیت ساکن در همان پهنه یا محدوده، که به صورت مترمربع بیان می‌شود.

• سرانه زیربنای مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح کل زیربنای طبقات ساختمانی یک قطعه یا پلاک مسکونی به تعداد جمعیت ساکن در همان پلاک یا قطعه است که به صورت مترمربع بیان می‌شود.

• سازمان فضایی

سازمان فضایی، چشم‌انداز کالبدی و توصیف روشنی از سیمای شهر در آینده و تبلور کالبدی از الگوی توسعه شهر است. درک سازمان فضایی با استخوان‌بندی اصلی آن که سلسله‌مراتبی از محورها، مراکز و پهنه‌ها به مثابه عناصر پایدار شهری است، میسر شود.

• سلسله‌مراتب خدمات شهری

دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی) که برحسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری‌ها در قالب نظام تقسیمات شهری، عینیت می‌یابد.

• سیما و منظر شهری

کیفیت فرم بصری و تناسبات کالبدی محیط که از طریق نحوه ارتباط و هماهنگی بین اجزای متشکله به عنوان یک کل و یا مجموعه واحد حاصل می‌شود.

• شبکه حرکت

ساختاری برای نظام حرکت (جابجایی و حمل و نقل) که از جمله عوامل ساختاری بسیار مؤثر و با اهمیت در شکل‌گیری و توسعه کالبد شهر است، و شامل؛ شبکه معابر سواره، شبکه معابر دسترسی و شبکه معابر ترکیبی می‌باشد.

• زیرپهنه

هر پهنه به تقسیمات خردتری به نام "زیرپهنه" متمایز می‌شود، که از ویژگی‌های خاصی برخوردار بوده و نیازمند برخوردی متفاوت، از نظر ضوابط و مداخلات شهرسازانه است.

• طرح جامع شهر

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح جامع شهر، طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهای خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی، و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود 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 می‌گردد.

• طرح تفصیلی

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی طرحی است، که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر به تعیین مشخصات دقیق عناصر و عوامل مختلف شهری شامل نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه‌های مختلف، وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری می‌پردازد. همچنین مطابق این طرح، نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

• طراحی شهری

فعالیت بین رشته‌ای که هدف اصلی آن عمدتاً سازمان‌دهی کالبدی عرصه‌های عمومی شهر و فراهم کردن زمینه‌های ارتقای کیفیت عملکردی، زیست‌محیطی و زیباشناختی، مکان‌های شهری است.

• طرح‌های موضعی

سندی برای مداخله برنامه‌ریزی شده در محدوده‌ها و عرصه‌هایی معین و مشخص از شهر به منظور توسعه و عمران هماهنگ.

• **طرح‌های موضوعی**

سندی برای مداخله برنامه‌ریزی شده در زمینه‌های خاص و موارد مشخص مرتبط با شهر به منظور توسعه و عمران هماهنگ.

• **عناصر شاخص و نشانه**

آن دسته از عناصر شهری که به لحاظ فرم یا حجم کالبدی، تظاهر بصری و یا عملکردهای خاص از محیط پیرامون خود متمایز بوده و شاخص می‌باشند.

• **عرصه‌های ساماندهی**

محدوده‌های نیازمند مداخله هماهنگ و برنامه‌ریزی شده (کانون‌ها، محورها و پهنه‌های شهری) که ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تنهایی برای هدایت و کنترل توسعه در این عرصه‌ها کافی نیست. نحوه استفاده از اراضی و هدایت کالبدی این محدوده‌ها، مستلزم مداخله برنامه‌ریزی شده با تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی است.

• **محدوده‌های ارزشمند**

محدوده‌های واجد ارزش که به دلیل وجود فضاها، بناها و بافت‌های ارزشمند طبیعی و انسان‌ساخت باید مورد توجه، حراست و حفاظت قرار گیرند.

• **محور صنعتی**

تمرکز و استقرار تعدادی واحد کارخانه‌ای و کارگاهی به صورت خطی در حاشیه و پیرامون شبکه‌های جابجائی و تردد شهری.

• **محور ارزشمند تاریخی و معاصر**

معابر یا خیابان‌هایی از شهر که به سبب قدمت و ویژگی‌های کارکردی - بصری، واجد ارزش‌های تاریخی، معاصر و یا فرهنگی است.

• **محل**

پائین‌ترین رده در تقسیمات شهری تهران، که جمعیتی حدود ۱۰ تا ۲۰ هزار نفر را دربرمی‌گیرد.

• **محدوده استحقاقی**

محدوده‌ای بزرگ‌تر از محدوده طرح جامع که اراضی آن، برای توسعه بلندمدت منطقه شهری، با ضوابط خاص، تحت حفاظت و یا بهره‌برداری کنترل شده، قرار می‌گیرد.

• محدوده طرح جامع

لبه دور شهر تهران که طبق نقشه موجود در سند اصلی طرح جامع تهران، تعیین و تثبیت شده است. سازمان مجری طرح (شهرداری تهران) و سایر دستگاه‌های مسئول مکلف به تأمین خدمات در محدوده مزبور به صورتی هماهنگ در چارچوب مصوبات طرح جامع می‌باشند.

• مرکز حوزه

محدوده‌هایی از سطح شهر که برای استقرار خدمات فرامنطقه‌ای با عملکردهای شهری و فراشهری سامان می‌یابد و دارای پوشش جمعیتی چندمنطقه‌ای برای تمرکززدایی از مراکز شهری و تقلیل تقاضای سفر و مدیریت نظام حمل و نقل و ترافیک شهری است.

• مرکز محله

محل تمرکز و تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنان هر محله که بر محوریت مساجد و یا در بلوکی یکپارچه به عنوان هسته مرکزی محله شکل می‌گیرد.

• مرکز منطقه

محدوده‌ای که خدمات مورد نیاز منطقه، عمدتاً در آن شکل می‌گیرد و با توجه به بُعد فاصله و زمان دسترسی به خدمات، جمعیت منطقه را پوشش می‌دهد. البته با توجه به وجود بسیاری از این خدمات در شرایط کنونی، این مراکز بعضاً به صورت یکپارچه، قابل شکل‌گیری نبوده و در برخی از مناطق شهر در محدوده‌هایی پراکنده نظام می‌یابد.

• مرکز ناحیه

محل تمرکز و تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه که در یک یا چند بلوک یکپارچه شکل می‌گیرد و به عنوان هسته مرکزی ناحیه برای پوشش‌های خدماتی مناسب و دسترسی‌های سریع، محسوب می‌شود. به هر صورت عملکرد این مراکز براساس دسترسی‌های مکرر و سریع شکل می‌یابد.

• مشاعات

سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنای ساختمان، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

• منطقه

سومین رده از نظام تقسیمات شهری که در طرح جامع تهران (۱۳۸۵) متشکل از ۲۲ محدوده متمایز است که هر محدوده یا منطقه شهری چند ناحیه را دربرمی‌گیرد.

• **عرصه‌های مستعد توسعه**

محدوده‌هایی از شهر که به دلیل ویژگی‌های استثنایی از قابلیت‌های منحصر به فردی برای توسعه برخوردار بوده، و نیازمند مداخله هماهنگ با رویکردی عمدتاً بلندمدت است. عرصه‌های مستعد توسعه شامل محدوده اطراف ایستگاه‌های مترو، محدوده‌های نظامی، صنعتی و مراکز جدید شهری است.

• **عرصه‌های ارزشمند طبیعی**

بسترهای طبیعی و سبز شهر، شامل فضاهای سبز مصنوع (باغ، پارک و درختکاری) و گستره‌های طبیعی (رود دره‌ها، کوهپایه و دیگر فضاهای طبیعی).

• **عرصه‌های ارزشمند تاریخی و معاصر**

محدوده‌هایی از شهر که به دلیل قدمت تاریخی و ارزش‌های معماری و شهرسازانه، ارزشمند بوده و باید به شیوه‌ای مناسب سامان یابد.

• **عملکرد**

نوع و مقیاس فعالیت‌های طبقه‌بندی شده برای شهر که شرایط استقرار یا احداث آن در هر یک از پهنه‌های شهری، براساس ضوابط تعیین می‌شود.

• **فضای باز عمومی**

بخش‌ها و محدوده‌هایی از شهر (مانند خیابان‌ها، میدین و پارک‌ها)، که برای عموم به طور رایگان قابل استفاده است.

• **کانون (نقطه) صنعتی**

واحدهای صنعتی منفرد که در سطح شهر پراکنده‌اند.

• **کوچه بن‌بست**

معبری که از یک طرف مسدود است.

• **گروه‌های عمده کاربری**

تقسیم‌بندی کلی از کلیه کاربری‌ها که شامل ۷ گروه سکونت، تجاری، تولیدی و صنعتی، تأسیسات و تجهیزات شهری، اوقات فراغت، خدماتی و کشاورزی است. این دسته‌بندی از کاربری‌ها در تعامل با انواع پهنه‌های اصلی و فرعی، کاربری‌های مجاز به استقرار در هر زیرپهنه شهری را مشخص می‌سازد.

• گروه‌های فرعی کاربری

تقسیمات فرعی و خردتر از گروه‌های عمده فعالیت، که به عنوان مثال، در گروه عمده فعالیت‌های اوقات فراغت، گروه فرعی تر شامل فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تفریحی است.

• گروه عمده کاربری سکونت و اقامت

عملکردهای متفاوت و متنوع سکونت و اقامت، نظیر مسکن ویلایی، مسکن آپارتمانی، مجتمع‌های مسکونی،... و به علاوه خوابگاه‌ها اعم از دانشجویی، اداری و پانسیون‌ها.

• گروه عمده فعالیت تجاری

عملکردهای متنوع تجاری و دفاتر اداری نظیر فروشگاه‌ها و مغازه‌ها در مقیاس‌های متفاوت، انواع واحدهای پذیرایی و رستوران‌ها، بازارهای میوه و تره‌بار، مجتمع‌های تجاری، کلیه خدمات مرتبط با فروش وسایل و تعمیر اتومبیل، بانک‌ها و مؤسسات مالی - اعتباری، دفاتر و آژانس‌ها، آموزشگاه‌های مختلف، کلینیک و آزمایشگاه‌ها و... .

• گروه عمده فعالیت تولیدی و صنعتی

عملکردهای مرتبط با تولید و بسته‌بندی انواع کالاها، نظیر کالاهای تولیدی و کارخانجات صنعتی در عرصه‌های محصولات غذایی، چوبی، پلاستیکی، فلزی، ساختمانی، ماشین‌آلات و... .

• گروه عمده کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

عملکردهای مرتبط با حمل و نقل نظیر پایانه‌های درون و برون شهری، فرودگاه‌ها، ایستگاه‌های قطار، پارکینگ‌ها و تجهیزات شهری شامل پمپ بنزین و جایگاه‌های سوخت CNG، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، سردخانه، گورستان و سایر فعالیت‌های مرتبط.

• گروه عمده کاربری‌های مرتبط با گذران اوقات فراغت

عملکردهایی شامل فضای سبز و پارک‌های شهری در مقیاس‌های متفاوت، موزه و فرهنگسرا، استادیوم و مجموعه‌های ورزشی، سالن‌های ورزشی و تفریحی، زورخانه‌ها، شهربازی، باغ‌وحش و... .

• گروه عمده فعالیت خدماتی

انواع فعالیت خدماتی، شامل واحدهای آموزشی در مقیاس‌های متفاوت، مؤسسات آموزش عالی و مراکز تحقیقاتی، کلیه ادارات دولتی، وزارتخانه‌ها، سفارتخانه‌ها، مراکز انتظامی و قضایی، بیمارستان‌ها، مراکز انتقال خون، آسایشگاه‌ها، مساجد، کلیساها، حوزه‌های علمیه، مراکز مذهبی، هتل‌ها و مجموعه‌های اقامتی و... .

• گروه عمده فعالیت کشاورزی

فعالیت‌هایی شامل عملکردهای زراعت، باغداری و پرورش گل.

• مجموعه شهری

منطقه‌ای عملکردی، شامل کلانشهر اصلی و کانون‌های متعدد جمعیت و فعالیت پیرامون آن که بازار کار واحدی از سکونت و کار را تشکیل داده‌اند و اجزاء و عناصر آن با هم ارتباط روزمره دارند. معمولاً شدت ارتباط متقابل عملکردی و ساختاری در یک مجموعه شهری به حدی است که موجب شکل‌گیری یک هویت فضایی مستقل می‌شود.

• محدوده شهر

به استناد قانون " تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آنها" مصوب دی ماه ۱۳۸۴، محدوده شهر بر اساس نتایج مطالعات طرح جامع تعیین و به تصویب مراجع قانونی می‌رسد. طبق این قانون، محدوده شهر عبارت است از محدوده کالبدی و بافت موجود شهر و توسعه آتی آن در یک دوره زمانی مشخص که ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمان‌سازی برای تفکیک زمین و احداث هر گونه بنا و تأسیسات و عملیات شهرسازی در آن وضع و لازم الاجرا گردیده است. شهرداری علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود، مدیریت نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران را نیز در داخل محدوده به عهده دارد.

• مراکز شهری و فراشهری

مراکز اصلی خدمات و فعالیت که عملکرد آنها در مقیاس شهری و فراشهری (ملی یا فراملی) است. مانند مرکز شهری تجریش (تفرج و گردشگری)، مرکز تاریخی و تجاری شهر (بازار)، و یا مرکز تاریخی و مذهبی ری، در تهران. مرکزیت در کلانشهر تهران، پهنه‌ای است که در ساختار کالبدی شهر و نیز در سازمان فضایی آن، به عنوان مکان بارز برای شکل‌گیری و تعامل انواع فعالیت‌های مرتبط شهری پدید آمده و چنین مکانی را شهر تعیین می‌کند.

• مراکز حوزه‌ای و فرامنطقه‌ای

مراکز خدماتی و فعالیت که عملکرد آنها در مقیاس کمتر از شهر و بیشتر از منطقه شهری است.

• مراکز جابجایی جمعیت

محدوده‌هایی از شهر که برای جابجایی جمعیت مورد استفاده قرار می‌گیرند، و به پشتوانه قابلیت‌هایی ارزشمند برای توسعه، نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله‌ای هماهنگ است.

• محدوده‌های صنعتی شهر

محدوده‌هایی از شهر که با توجه به تعدد و تراکم واحدهای صنعتی (کارخانه، کارگاه و...) غلبه با کاربری‌های صنعتی بوده و فضای صنعتی محسوب می‌شود.

• محورهای شهری

گذرگاه‌های شهری که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی، از عملکردهای ویژه، با مقیاس‌های بالای شهری در پیرامون خود برخوردارند. محورهای شهری تهران شامل محورهای طبیعی در امتداد رود-دره‌ها (دربند، درکه، فرحزاد و...)، محورهای عملکردی و حرکتی (بزرگراه همت، خیابان انقلاب و ...) و محورهای پیونددهنده (خیابان‌های ولیعصر، شریعتی و...) است. این محورها که ساختاری شبکه‌ای به سازمان فضایی شهر تهران بخشیده‌اند، عبارتند از:

✓ محورهای طبیعی، عملکردی - حرکتی شهر در امتداد رود دره‌ها و شامل پنج محور شمالی - جنوبی (محورهای کن، فرحزاد، درکه، دربند - ری، دارآباد - بی‌بی شهربانو).

✓ محورهای عملکردی - حرکتی در انطباق با معابر اصلی شرقی - غربی و شامل محور سبز همت، محور تاریخی - فرهنگی انقلاب و محور کار و فعالیت شوش - بعثت.

✓ محورهای پیوند دهنده که عمدتاً به شکل شعاعی در درون و پیرامون هسته تاریخی و حوزه مرکزی شهر تهران شکل گرفته و بدنه شهر قدیم را به فضاها و بافت‌های نوین شهری متصل می‌سازند.

• محورهای صنعتی

معابر و خیابان‌هایی که واحدهای متعدد صنعتی (شامل کارگاه‌ها، انبارها، کارخانجات، خدمات صنعتی و فعالیت‌های جانبی مرتبط) به صورت خطی در مجاورت آنها استقرار یافته است.

• محدوده ویژه پیاده

محدوده‌ای از شهر که مختص تردد پیاده است و حرکت سواره در آن با اعمال محدودیت و طبق شرایط ویژه‌ای مجاز است.

• ناحیه

چهارمین رده از نظام تقسیمات شهری که محدوده‌های خردتری از منطقه را تشکیل داده و متشکل از چند محله است.

• نظام تقسیمات شهری

نحوه قسمت‌بندی‌های فیزیکی شهر برحسب نحوه توزیع سلسله‌مراتبی مدیریت و خدمات شهری که متشکل از پنج رده شامل رده شهر، رده حوزه، رده منطقه، رده ناحیه و رده محله است.

• نماهای شهری

سطوح نمایان ساختمان‌های شهری (اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است.

• نوسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری که در عین حفظ بقایای ساختار موجود، تغییرات اساسی در ترکیب کلی بافت پدید می‌آورد.