

به نام خدا

خلاصه گزارش طرح ویژه شهر کنگ

کارفرما: معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی
مشاور: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

فهرست مطالب

۱. شناخت شهر کنگ	۱
۱-۱ ارتباط شهر کنگ با محیط پیرامون	۱-۱-۱
موقعیت قرارگیری	۱-۱-۱
۱-۲ ارتباط شهر کنگ با حوزه پیرامون	۱-۲-۱
ارتباط بندر کنگ و بندر لنگه	۱-۲-۱
۱-۳ کنگ و روستاهای واقع در حریم	۱-۳-۱
۲-۱ تحولات جمعیت شهر و پیش‌بینی جمعیت افق طرح	۲-۱-۱
روند تحولات جمعیتی شهر بندر کنگ	۲-۱-۱
۲-۲ پیش‌بینی جمعیت کل شهر کنگ	۲-۲-۱
۳-۱ وضعیت اقتصادی شهر و پیش‌بینی	۳-۱-۱
بررسی وضعیت اقتصادی شهر در وضع موجود	۳-۱-۱
پیش‌بینی اشتغال شهر کنگ در افق طرح (۱۴۱۵)	۳-۱-۱
۴-۱ خصوصیات کالبدی شهر	۴-۱-۱
کاربری اراضی وضع موجود شهر	۴-۱-۱
۲. چشم‌انداز، اهداف، و راهبردهای برنامه‌ریزی شهر کنگ	۹
۲-۱ بیانیه چشم‌انداز	۹-۱
۲-۲ اهداف	۹-۲
۲-۳ راهبردهای برنامه‌ریزی طرح ویژه کنگ	۹-۳
۳. ساختار فضایی پیشنهادی	۱۱
۴. محدوده و حریم پیشنهادی شهر	۱۲
۴-۱ محدوده بافت تاریخی شهر بندر کنگ	۱۲-۱
۴-۲ محدوده پیشنهادی شهر	۱۳-۱
۴-۳ حریم پیشنهادی شهر	۱۴-۱
۵. منطقه بندی پیشنهادی	۱۵
۶. پهنه‌بندی پیشنهادی	۱۵
۷. کاربری پیشنهادی شهر کنگ	۱۷
۷-۱ تدقیق سرانه‌های خدماتی	۱۸-۱
۸. ضوابط و مقررات پیشنهادی	۱۹
۸-۱ نظام پهنه‌بندی شهر	۱۹-۱
۸-۱-۱ کاربری مسکونی	۲۰-۱-۱
۸-۱-۲ کاربری تجاری - خدماتی	۲۱-۱-۱
۸-۱-۳ کاربری مختلط مسکونی - تجاری - خدماتی	۲۱-۱-۱
۸-۱-۴ کاربری پارک و فضای سبز	۲۲-۱-۱
۸-۱-۵ کاربری گردشگری - تفریحی (باغها و اراضی کشاورزی)	۲۲-۱-۱
۸-۱-۶ ضوابط کاربری میراث تاریخی	۲۴-۱-۱
۸-۱-۷ کاربری آموزشی	۲۵-۱-۱
۸-۱-۸ کاربری درمانی	۲۶-۱-۱
۸-۱-۹ اراضی ورزشی	۲۶-۱-۱
۸-۱-۱۰ کاربری فرهنگی - هنری	۲۷-۱-۱
۸-۱-۱۱ کاربری مذهبی	۲۸-۱-۱

۲۸.....	۱ - ۱ - ۱۲ کاربری حمل و نقل و انبارداری
۲۸.....	۱ - ۱ - ۱۳ کاربری صنعتی
۲۹.....	۱ - ۱ - ۱۴ کاربری اداری - انتظامی
۲۹.....	۱ - ۱ - ۱۵ اراضی تاسیسات شهری
۳۰.....	۱ - ۱ - ۱۶ اراضی تجهیزات شهری
۳۰.....	۱ - ۱ - ۱۷ کاربری نظامی
۳۰.....	۸ - ۲ ضوابط و مقررات بافت تاریخی
۳۲.....	۸ - ۳ ضوابط پدافند غیر عامل
۳۳.....	۸ - ۴ ضوابط حریم
۳۷.....	۸ - ۵ اساس طرح

۱-۱-۱ موقعیت قرارگیری

شهرستان بندر لنگه از شرق به شهر کنگ، از غرب به روستای شناس و مغویه، از جنوب به خلیج فارس و از سمت شمال به دریاچه مهرگان (که در حال حاضر به شوره زار تبدیل شده است)، محدود می‌شود. براساس تقسیمات کشوری سال ۱۳۹۵، شهرستان بندر لنگه دارای ۵ بخش (شیبکوه، کیش، مرکزی، مهران)، ۵ شهر (چارک، کیش، کنگ، بندر لنگه، لمزان) و ۸ دهستان (بندر چارک، مقام، کیش، لاوان، حومه، مغویه، مهران، دژگان) است و مرکز این شهرستان، بندر لنگه است که یکی از بنادر مهم جنوب کشور است.

شرح	سال	شهرستان	بخش	شهر	دهستان
استان هرمزگان	۱۳۷۵	۱۱	۲۱	۱۶	۶۹
	۱۳۸۵	۱۱	۳۳	۲۲	۸۰
	۱۳۹۰	۱۰	۳۱	۲۷	۷۱
	۱۳۹۵	۱۳	۳۸	۳۹	۸۵
شهرستان بندرلنگه	۱۳۷۵		۵	۶	۱۷
	۱۳۸۵		۳	۴	۸
	۱۳۹۰		۴	۴	۸
	۱۳۹۵		۴	۵	۸

)

۱-۲-۱ ارتباط شهر کنگ با حوزه پیرامون

شهرستان لنگه، ۷/۹ درصد از تولید ناخالص استان هرمزگان در بخش کشاورزی، ۱۱/۱ درصد در بخش معدن، ۷/۳ درصد در بخش صنعت، ۹/۸ درصد در بخش ساختمان، ۱۱/۷ درصد در بخش خدمات و ۵/۳ درصد در بخش آب و برق و گاز را تشکیل می‌دهد. از نظر شاخص های ارتباطی، فرودگاه شهر لنگه ارتباط هوایی بندر کنگ را با سایر نقاط برقرار می‌کند. راه آهن بندرعباس با فاصله ۱۸۰ کیلومتر، ارتباط ریلی و بزرگراه خلیج فارس نیز با فاصله ۱۸۰ کیلومتر ارتباط آذاراهی این بندر را با سایر نقاط فراهم می‌کند. شکل زیر راه های ارتباطی بندر کنگ با حوزه پیرامون را نشان می‌دهد:

۱-۳-۱ ارتباط بندر کنگ و بندر لنگه

بندر کنگ در مجاورت بندر لنگه به عنوان مرکز شهرستان و نزدیکترین شهر همجوار قرار گرفته است. از این رو بسیاری از کاربری های مورد نیاز شهر کنگ در ارتباط و یکپارچگی با شهر لنگه تعریف شده است. روزگاری بندرهای کنگ و لنگه به سبب رونق و اعتبار بیش از حد در میان سواحل و بنادر خلیج فارس سرآمد بودند و به این مناسبت به لقب عروسان خلیج فارس شهرت داشتند، در این مورد دکتر احمد اقتداری می نویسد: «به روزگار دودمان قاجاریه بندر لنگه و کنگ هم مانند سایر بنادر سواحل خلیج فارس گهگاه به اجاره حکام مسقط در آمده و زمانی در این میان بین اجاره داران مسقطی و حکام جواسمی یا باصلاح محمدابراهیم، عامل قواسمی اختلاف و کشمکش و جنگ و صلح به میان آمده ولی در هر حال لنگه و خواهر پیرش کنگ در این دوران عروسان بنادر ساحل خلیج فارس بوده اند».

در وضع موجود در شهر کنگ و لنگه دارای دو شهرداری جداگانه و در نتیجه مدیریت شهری مستقل از یکدیگرند. خالی بودن زمین های وسیع بین دو شهر یکی از عوامل اصلی شکاف بین این دو شهر می باشد. از طرف دیگر وجود مشترکات فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی و طبیعی و نیز تأمین بسیاری از نیازهای خدماتی شهروندان کنگ از طریق بندر لنگه، موجب می گردد که ساکنان این دو شهر با یکدیگر پیوند خورده باشند. شیوه طراحی سازمان فضایی طرح جامع پیشین نیز این شرایط را تا حدودی قوت بخشیده است. به طور کلی در ارتباط با روابط این دو شهر با یکدیگر سه الگوی کلی در طرح توسعه و عمران بنادر کنگ و لنگه (۱۳۸۵) که به صورت مشترک تهیه شده، ارائه شده است:

- الف- سیاست اول: توسعه مستقل دو شهر
- ب- سیاست دوم توسعه، پیوند دو شهر با حفظ و تقویت مراکز موجود
- ج- سیاست سوم توسعه، تبدیل شهرهای کنگ و لنگه به یک شهر و عمده شدن مرکز جدید براساس این الگو

در نهایت، سیاست توسعه مبتنی بر ارتباط عملکردی دو شهر و پیش بینی توسعه شهر کنگ در اراضی فیما بین بندر کنگ و لنگه تعریف شده است.

۱-۴-۱ کنگ و روستاهای واقع در حریم

در حریم شهر کنگ، چهار روستای بردغون، چاه کوهی، چاه کهنه و کوهی قرار دارند که دارای ارتباط پیوسته با شهر هستند. براساس آمار سرشماری ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران روستای چاه کوهی دارای کمتر از ۵ خانوار و روستاهای بردغون و چاه کهنه با ۱۳ خانوار جزو روستاهای زیر ۲۰ خانوار محسوب می شوند که به ترتیب، ۴۴ و ۵۴ نفر جمعیت دارند و جمعیت ساکن دائم در این روستاها نیز کمتر از میزان ذکر شده است. روستای کوهی با ۳۴ خانوار و ۱۲۶ نفر جمعیت، بزرگترین روستای واقع در حریم شهر کنگ محسوب می شود. بازسازی خانه های این روستاها بعضا توسط بنیاد مسکن انجام شده که بیش از نیمی از آنها فاقد سکنه هستند. روستاها از نظر خدمات زیربنایی و روبنایی از شرایط مطلوبی برخوردار نیستند و خدمات مورد نیاز آموزشی، درمانی، خرید و ... خود را از شهر کنگ و معلمان دریافت می کنند. شغل عمده ساکنین؛ کشاورزی بسیار محدود به دلیل کمبود منابع آب و شرایط زمینها دامداری محدود و کارگر روزمزد در شهرهای اطراف است. ازبین روستاهای مذکور روستاهای چاه کوهی و کوهی دارای راه دسترسی آسفالت و دو روستای دیگر راه شوسه خاکی دارند. گرچه این روستاها از نظر خدمات به طور کامل وابسته به شهر کنگ، لنگه و دیگر شهرهای اطراف هستند، اما جمعیت اندک آنها تأثیر گذاری در برنامه ریزی مرتبط با شهر را چندان تحت تأثیر قرار نمی دهد.

۱- ۲ تحولات جمعیت شهر و پیش‌بینی جمعیت افق طرح

۱- ۲- ۱ روند تحولات جمعیتی شهر بندر کنگ

براساس آمار سال ۱۳۹۵، استان هرمزگان ۲۰۲ درصد از جمعیت کل کشور، را دربر گرفته که ۹ درصد آن در شهرستان لنگه ساکن بوده و ۱۲۰۱ درصد جمعیت شهرستان لنگه در کنگ ساکن هستند. مهم‌ترین مشخصه‌های جمعیتی شهر کنگ به شرح زیر است:

نرخ رشد جمعیت کنگ در فواصل سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ و ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰، به‌ترتیب برابر با ۲۰۳ و ۲۰۱ بوده و این نرخ، از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵، ۳۰۱ افزایش یافته است. بعد خانوار در طی سال‌های مذکور به ترتیب از ۵۰۱، ۴۰۱ و ۳۰۹ کاهش یافته است. از جمعیت ۱۹۲۱۳ نفری شهر براساس آمار سال ۱۳۹۵، ۳۰۳ درصد زیر ۱۴ سال، ۶۵۰۵ درصد بین ۱۵ تا ۶۵ سال و ۴۰۲ درصد بالای ۶۵ سال داشته‌اند که از این میان، جمعیت ۲۵ تا ۳۵ سال بیشترین سهم را دارند. از نظر تراکم جمعیت شهر روند فزاینده داشته است.

۸۶۰۳ درصد از جمعیت ۶ ساله و بالاتر شهر کنگ در سال ۱۳۹۵ باسواد بوده‌اند که از این میان سهم زنان، ۸۲۰۸ درصد و مردان، ۸۹۰۵ درصد بوده‌است. بخش قابل توجهی از جمعیت ساکن در شهر کنگ دارای تحصیلات دیپلم و پایین‌تر بوده (حدود ۷۵ درصد از کل جمعیت ۶ ساله و بالاتر) و ۸۰۷ درصد جمعیت دارای تحصیلات دانشگاهی بوده‌اند. همچنین، از نظر جنسیتی، سهم جمعیت ۶ ساله و بالاتر زنان در مقطع تحصیلی ابتدایی بالاتر از سهم جمعیت ۶ ساله و بالاتر مردان و در مقاطع تحصیلی راهنمایی و متوسطه سهم جمعیت ۶ ساله و بیشتر زنان پایین‌تر از مردان می‌باشد. این آمار نشان از ترک تحصیل دختران پس از پایان دوره ابتدایی دارد. براساس آمار سال ۱۳۹۵، بندر کنگ ۳۶۶ دانشجو داشته که از این تعداد، ۱۸۰ نفر مرد و ۱۸۶ نفر، زن بوده‌اند. ۸۶۰۷ درصد از سرپرستان خانوار را مردان تشکیل می‌دهند؛ اما در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ جمعیت زنان سرپرست حدود دو و نیم برابر شده است.

میزان مهاجرت در شهر کنگ به ازای هر هزار نفر از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۸۵ و در بازه زمانی پنج ساله سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ به ترتیب اعداد ۳۲، ۱۰۶۰۷، ۳۵۰۳ و ۱۹۰۱ بوده که نشان از کاهش آن در ده سال اخیر دارد. اما نکته قابل توجه عدم کاهش قدر مطلق میزان مهاجرین در این سال‌ها است. همچنین، باتوجه به این‌که میانگین نرخ مهاجرت زنان در فاصله سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ برابر با ۱۴۰۵ و نرخ مهاجرت مردان، برابر با ۲۳۰۴ بوده و عمدتاً مهاجران در بازه سنی ۱۵ تا ۶۵ سال قرار داشته‌اند، می‌توان نتیجه گرفت که مهاجرین، برای کار به این منطقه آمده‌اند. ۴۵۰۸ درصد از مهاجران وارد شده به این شهر، مهاجران درون استانی بوده‌اند. در مراتب بعدی استان‌های فارس (۱۳۰۶ درصد) و سیستان و بلوچستان (۷۰۶ درصد)، بیشترین مهاجران را به شهر کنگ فرستاده‌اند. مهاجران واردشده از خارج از کشور با سهمی معادل ۵۰۲ درصد نیز در خور توجه می‌باشند.

جدول ۲: تغییرات تعداد جمعیت شهرستان بندرلنگه و شهر کنگ و سهم جمعیت، در سال‌های ۹۵-۱۳۷۵

سهم جمعیت شهر از جمعیت شهرستان (درصد)	شهر کنگ			شهرستان بندرلنگه			سال	
	افزایش هر دوره		تعداد جمعیت	افزایش هر دوره		تعداد جمعیت		
	نسبی	مطلق		نسبی	مطلق			
۷.۶	-	-	۱۱۹۲۰	۱۴.۸	-	-	۱۵۶۹۳۰	۱۳۷۵
۱۲.۸	۲۴.۹	۲۹۷۴	۱۴۸۹۴	۸.۳	-۲۶.۰	-۴۰۸۴۴	۱۱۶۰۸۶	۱۳۸۵
۱۲.۲	۱۰.۸	۱۶۰۲	۱۶۴۹۶	۸.۵	۱۶.۰	۱۸۶۲۷	۱۳۴۷۱۳	۱۳۹۰
۱۲.۱	۱۶.۵	۲۷۱۷	۱۹۲۱۳	۹.۰	۱۸.۳	۲۴۶۴۵	۱۵۹۳۵۸	۱۳۹۵

مأخذ: محاسبات مشاور بر اساس نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران

جدول ۳: پیش بینی تعداد جمعیت شهر کنگ تا افق سال ۱۴۱۵

سال	سناریو حد پایین	سناریو حد میانی	سناریو حد بالا
۱۳۸۵	۱۴۸۹۴	۱۴۸۹۴	۱۴۸۹۴
۱۳۹۰	۱۶۴۹۶	۱۶۴۹۶	۱۶۴۹۶
۱۳۹۵	۱۹۲۱۲	۱۹۲۱۲	۱۹۲۱۲
۱۴۰۰	۲۰۶۶۵	۲۰۹۸۶	۲۱۰۹۳
۱۴۰۵	۲۱۹۰۳	۲۲۶۳۹	۲۲۸۸۵
۱۴۱۰	۲۳۰۲۱	۲۴۲۹۲	۲۴۷۱۵
۱۴۱۵	۲۴۱۲۵	۲۶۱۲۳	۲۶۷۹۱
۱۴۲۰	۲۵۱۸۶	۲۸۰۸۹	۲۹۰۷۳
۱۴۲۲	۲۵۵۶۵	۲۸۸۷۲	۳۰۰۰۱

مأخذ: محاسبات مشاور بر اساس نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران

۱-۳ وضعیت اقتصادی شهر و پیش‌بینی

۱-۳-۱ بررسی وضعیت اقتصادی شهر در وضع موجود

بخش تقاضای نیروی کار شهر کنگ (اشتغال به تفکیک بخش‌های مختلف) مورد بررسی قرار گرفته است. جمع کل شاغلین بخش‌های مختلف اقتصاد شهر کنگ در سال ۱۳۹۰، ۴۲۱۲ نفر بوده که بصورت کلی ۶۰.۱ درصد از آن‌ها در بخش خدمات، ۱۴.۵ درصد در بخش کشاورزی و ۱۸.۶ درصد در بخش صنعت مشغول به کار بوده‌اند. مقایسه این آمار با اشتغال کل استان هرمزگان در سال ۱۳۹۰ نشان دهنده بالا بودن سهم اشتغال بخش خدمات شهر کنگ نسبت به بخشهای کشاورزی و صنعت استان می‌باشد. چند نکته در خصوص اشتغال شهر کنگ به تفکیک بخش حائز اهمیت می‌باشد:

- علی‌رغم نامساعد بودن شرایط آب و هوایی و کمبود آب برای کشاورزی، سهم شاغلین بخش کشاورزی قابل توجه بوده و در حدود ۱۵ درصد کل شاغلین شهر در این بخش مشغول بکارند، بنابراین این بخش همچنان از تقاضای بالایی برای اشتغال برخوردار است. البته بخش قابل توجهی از این اشتغال مربوط به شاغلین بخش شیلات (ماهگیری) می‌باشد.
- سهم شاغلین بخش صنعت (ساخت) در حدود ۶ درصد می‌باشد، که نشان دهنده پایین بودن فعالیت‌های صنعتی در شهر کنگ در هر مقیاسی می‌باشد. بنابراین این بخش قابلیت توسعه و ایجاد اشتغال برای ساکنین شهر کنگ را دارا می‌باشد، چرا که سهم اشتغال بخش صنعت (ساخت) استان در نقاط شهری در حدود ۱۵ درصد می‌باشد.

جدول ۴: تجزیه و تحلیل Shift & Share برای فعالیت‌های اقتصادی مختلف شهر کنگ با استفاده از آمار اشتغال در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

شرح	RGS	IMS	RS	تغییرات اشتغال در سطح استان (درصد)	تغییرات اشتغال در سطح شهر کنگ (درصد)
کشاورزی، شکار و جنگلداری	39	33	-156	17.1	-19.5
شیلات	17	29	36	24.8	44.3
صنعت - ساخت	1	3	-1	45.1	28.6
استخراج معدن	24	2	-4	10.2	8.7
تأمین برق، گاز و آب	4	7	-6	25.9	11.6
ساختمان	44	-32	-37	2.5	-5.3

شرح	RGS	IMS	RS	تغییرات اشتغال در سطح استان (درصد)	تغییرات اشتغال در سطح شهر کنگ (درصد)
عمده فروشی، خرده فروشی و...	60	-152	70	-14.3	-3.4
هتل و رستوران	4	-4	6	-0.4	15.4
حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات	115	-157	124	-3.4	6.6
واسطه‌گری‌های مالی	2	3	1	23.9	31.6
خدمات کسب و کار	6	23	-21	47.8	13.1
اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری	20	-6	-21	6.5	-3.3
آموزش	10	-16	12	-4.6	6.3
بهداشت و مددکاری اجتماعی	4	0	-2	9.6	6.3
سایر فعالیت‌های خدماتی	6	37	-36	63.9	10.4

مأخذ: محاسبات مشاور

۱- ۳- ۲ پیش‌بینی اشتغال شهر کنگ در افق طرح (۱۴۱۵)

نتایج برآورد و پیش‌بینی اشتغال شهر کنگ را برای سال ۱۴۰۵ و ۱۴۱۵ به تفکیک دو سناریو ۱ و ۲ نشان می‌دهد. بر اساس سناریوی اول، بخش‌های کشاورزی، شکار و جنگلداری، عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی، ساختمان و اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری با کاهش سهم در کل اقتصاد شهر مواجه بوده و در این میان بخش عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی با بیشترین کاهش سهم مواجه خواهد بود. همچنین بخش‌های آموزش و بهداشت و مددکاری اجتماعی تقریباً نقش ثابتی در اشتغال آینده شهر بر عهده خواهند داشت. سایر بخش‌های اقتصادی شهر با افزایش سهم در کل اشتغال برخوردار می‌باشند. نکته مهم آنکه بخش‌های شیلات، سایر معادن و واسطه‌گری‌های مالی از بیشترین افزایش سهم در اشتغال کل شهر برخوردار خواهند بود. از آنجا که در بررسی وضع موجود اقتصاد شهر نیز بخش شیلات در اقتصاد شهر جزء بخش‌های پیشرو و مزیت‌دار معرفی شده است، رشد این بخش طبیعی می‌باشد و در آینده نیز نقش فعال آنرا در اقتصاد شهر شاهد خواهیم بود. رشد بالای بخش واسطه‌گری‌های مالی در آینده اقتصاد شهر نشان می‌دهد که شهر کنگ در آینده، حوزه بانکداری و فعالیت‌های مالی فعالی خواهد داشت. بر اساس سناریوی دوم نیز بخش‌های کشاورزی، استخراج معادن، مستغلات و سایر خدمات دارای بیشترین سهم و نقش فعال در اقتصاد شهر برخوردار خواهد بود، اما میزان تأثیرگذاری آنها در سناریوی شماره ۱ کمتر می‌باشد. تفاوت اصلی دو سناریو در نقش بخش‌های کشاورزی، شیلات، حمل و نقل مستغلات و سایر خدمات می‌باشد. نتیجه آنکه چنانچه تغییری در مزیت رقابتی شهر اتفاق افتاده و سیاست‌های اقتصادی بگونه‌ای باشد که بر بخش‌های دارای مزیت ساختاری در کل کشور تأکید گردد، آنگاه ساختار آینده شهر به صورت سناریو دوم خواهد شد. با این حال بررسی دو سناریو و تفاوت‌های آن نشان می‌دهد که سناریو شماره ۱ با توجه به در نظر گرفتن مزیت‌های رقابتی شهر و واقعیت‌های موجود می‌تواند به عنوان سناریوی نهایی برای این مطالعه پیشنهاد گردد.

جدول ۵: برآورد اشتغال شهر کنگ به تفکیک بخش‌های اقتصادی برای سال‌های ۱۴۰۵ و ۱۴۱۵

بخش‌های اقتصادی	میزان	سهم از اشتغال کل (درصد)	سناریو ۱				سناریو ۲			
			۱۴۰۵		رشد متوسط سالانه		۱۴۰۵		۱۴۱۵	
			میزان اشتغال	سهم از اشتغال کل (درصد)	میزان اشتغال	سهم از اشتغال کل (درصد)	میزان اشتغال	سهم از اشتغال کل (درصد)	میزان اشتغال	سهم از اشتغال کل (درصد)
کشاورزی، شکار و جنگلداری	۳۹۹	۵	۲۹۳	۶.۱	۵	-۱.۵	۶۸۹	۱۲.۱	۲.۸	
شیلات	۳۱۲	۱۰.۸	۶۴۰	۸.۹	۳.۷	۱۰.۸	۴۹۵	۸.۷	۲.۵	
استخراج معدن	۱۱	۰.۳	۱۹	۰.۳	۲.۹	۰.۳	۲۳	۰.۴	۳.۹	
صنعت- ساخت	۳۲۲	۶.۹	۴۱۰	۶.۸	۱.۲	۶.۹	۴۲۶	۷.۵	۱.۸	

بخش‌های اقتصادی	میزان	اشتغال ۱۳۹۵	سناریو ۱				سناریو ۲					
			رشد متوسط سالانه	۱۴۰۵		رشد متوسط سالانه	۱۴۰۵		سناریو ۲			
				میزان اشتغال	سهام از اشتغال کل (درصد)		میزان اشتغال	سهام از اشتغال کل (درصد)	میزان اشتغال	سهام از اشتغال کل (درصد)		
تأمین برق، گاز و آب	۵۶	۱.۳	۱.۵	۱.۲	۷۶	۱.۳	۱.۵	۷۸	۱.۳	۱۰۱	۱.۸	۳
ساختمان	۵۲۶	۸.۳	-۰.۴	۹.۴	۴۸۸	۸.۳	-۰.۴	۵۵۰	۱۰.۶	۵۷۳	۱۰.۱	۱
عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی	۷۲۶	۱۱.۸	-۰.۲	۱۳.۲	۶۹۸	۱۱.۸	-۰.۲	۵۴۲	۱۲.۴	۳۵۹	۶.۳	-۲.۲
هتل و رستوران	۵۳	۱.۳	۱.۹	۱.۲	۷۷	۱.۳	۱.۹	۵۲	۱	۵۲	۰.۹	۰.۶
حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات	۱۵۳۸	۳۱.۶	۱	۳۱.۷	۱۸۶۶	۳۱.۶	۱	۱۴۵۴	۲۹.۴	۱۳۷۰	۲۴.۱	۰.۲
واسطه‌گری‌های مالی	۲۹	۰.۹	۳	۰.۸	۵۳	۰.۹	۳	۳۸	۰.۷	۴۷	۰.۸	۲.۶
مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کار و کسب	۸۱	۱.۹	۱.۷	۱.۸	۱۱۳	۱.۹	۱.۷	۱۳۹	۲.۲	۱۹۷	۳.۵	۴.۳
اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری	۲۴۰	۳.۶	-۰.۶	۴.۲	۲۱۲	۳.۶	-۰.۶	۲۶۸	۵	۲۹۶	۵.۲	۱.۵
آموزش	۱۳۹	۲.۸	۰.۹	۲.۸	۱۶۷	۲.۸	۰.۹	۱۲۹	۲.۶	۱۱۸	۲.۱	۰
بهداشت و مددکاری اجتماعی	۶۰	۱.۲	۰.۹	۱.۲	۷۲	۱.۲	۰.۹	۶۹	۱.۳	۷۸	۱.۴	۱.۷
سایر فعالیت‌های خدمات عمومی، اجتماعی و شخصی	۸۶	۱.۹	۱.۴	۱.۹	۱۱۴	۱.۹	۱.۴	۱۷۲	۲.۵	۲۵۸	۴.۵	۵.۱
اظهار نشده	۳۳۸	۱۰.۳	۳	۸.۵	۶۱۱	۱۰.۳	۳	۴۵۵	۷.۷	۶۱۱	۱۰.۷	۳
کل اشتغال	۴۹۱۵	۱۰۰	-۰.۹۲	۱۰۰	۵۹۰۶	۱۰۰	-۰.۹۲	۵۲۸۴	۱۰۰	۵۶۹۳	۱۰۰	۰.۷۴

۱ - ۴ خصوصیات کالبدی شهر

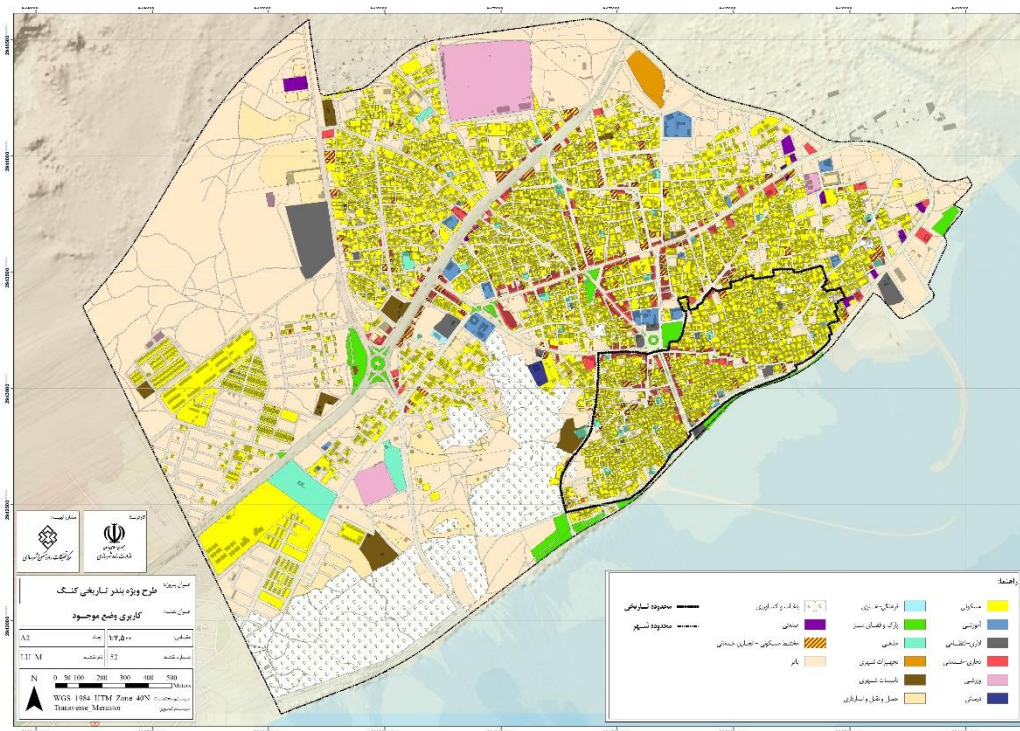
۱ - ۴ - ۱ کاربری اراضی وضع موجود شهر

سرانه مسکونی در شهر کنگ به‌میزان ۸۳.۸ مترمربع و بیش از دو برابر حد استاندارد (۴۰ مترمربع در شهرهای زیر بیست هزار نفر) است که به الگوی سنتی توسعه و مسکن بزرگ مقیاس شهری بازمی‌گردد. سرانه تجاری در این شهر به‌میزان ۵/۹۲ مترمربع و بیش از دو برابری از حد استاندارد است که دلیل آن میزان مناسب اراضی تجاری ریزدانه است. سرانه آموزشی در این شهر به‌میزان ۲/۵۵ مترمربع و کمتر از سرانه استاندارد کاربری آموزشی در شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر (برابر با ۳/۵ مترمربع) است و باید در برنامه‌ریزی کاربری اراضی آتی شهر مورد توجه ویژه قرار گیرد.

- تاسیسات در وضع موجود بندر کنگ با مساحت ۸/۳ هکتار؛ بالغ بر ۱/۶ درصد اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. نحوه پراکنش فضایی این کاربری نسبتاً مناسب است، اما در اراضی بخش شمالی و شرقی بندر کنگ، برخورداری در سطح پایینی است و نیاز به تأمین خدمات دارد.
- در مناطق ابودر و بافت جدید فاقد کاربری بهداشتی - درمانی است و این دو منطقه پایین‌ترین سطح کاربری آموزشی را به خود اختصاص داده‌اند. در منطقه ابودر کاربری انتظامی وجود ندارد.
- در بندر کنگ ۱۷۷/۲ هکتار اراضی بایر وجود دارد و سرانه این کاربری برابر با ۹۲/۲۴ مترمربع است. بیشترین سهم از اراضی بایر به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت جدید (۹۱/۸ هکتار)، بافت تاریخی (۲۹/۳ هکتار)، باغات و برکه‌ها (۲۴/۶ هکتار)، منطقه ابودر (۱۶/۵ هکتار)، بافت میانی (۱۵ هکتار) است.

- کاربری صنعتی و کارگاهی در بندر کنگ مجاور خیابان اسکله واقع شده است و با مساحت یک هکتاری بالغ بر ۲ درصد اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. غالب این صنایع به صورت کارگاه‌های ماهی‌فروشی است و تنها در اراضی شمال شرقی شهر بوده و در منطقه بافت میانی (۰/۴۵ هکتار) و بافت تاریخی (۰/۵۲ هکتار) استقرار یافته است.
- کاربری‌های با اهمیتی همچون پارک و فضای سبز، بهداشتی- درمانی، آموزشی و فرهنگی دارای کمبود سرانه هستند
- لازم است که تخصیص سرانه‌ها و جبران کمبودها با توجه به توزیع عادلانه کاربری‌ها در سطح محلات است. علاوه بر آن، وضعیت کاربری باید در موضوع سطح نفوذ و شعاع عملکرد مورد توجه قرار گیرد.
- کاربری حمل و نقل و انبار با توجه به اقتصاد منطقه که در نوع معیشت نیز مورد توجه قرار گرفت، دچار کمبود سرانه است و باید در طرح لحاظ شود.
- وجود اراضی بایر در شهر؛ زمینه‌ساز توسعه کاربری اراضی و جهت توسعه آتی شهر است. زیرا در این اراضی امکان جانمایی کاربری‌های مورد نیاز وجود دارد و بدون افزایش محدوده شهری می‌توان به نیاز خدماتی شهروندان پاسخ داد.
- کارگاه‌های ماهی‌فروشی در شهر از نظر مسائل آلودگی ناشی از پسماندهای کارگاهی و منظر بویایی مشکلاتی برای شهر ایجاد کرده که باید مورد توجه قرار گیرد و رفع شود.

کاربری	سرانه مصوب	تدقیق سرانه پیشنهادی	تعداد	مساحت	وضع موجود (جمعیت ۱۳۹۵: ۱۹۲۱۳ نفر)		وضع موجود (جمعیت افق طرح ۳۰،۰۰۱ نفر)	
					سرانه	کمبود/مازاد	سرانه	کمبود/مازاد
مسکونی	بیش از ۵۰ متر مربع	۵۰	۴۴۹۱	۱۶۰۹۸۳۵.۲	۸۳.۸	۳۳.۸	۵۳.۶۶	۳.۶۶
آموزشی	بین ۲ تا ۵ مترمربع	۳.۵	۲۴	۴۸۹۸۹.۰	۲.۵	-۱.۰	۱.۶۳	-۱.۸۷
اداری - انتظامی	بین ۱ تا ۲ مترمربع	۲	۱۹	۷۳۶۴۶.۴	۳.۸	۱.۸	۲.۴۵	۰.۴۵
تجاری-خدماتی	بیش از ۲.۵ مترمربع	۲.۵	۴۸۳	۱۰۲۶۵۲.۶	۵.۳	۲.۸	۳.۴۲	۰.۹۲
ورزشی	بین ۱ تا ۱.۵ مترمربع	۱.۵	۷	۱۴۸۳۷۷.۵	۷.۷	۶.۲	۴.۹۵	۳.۴۵
درمانی	بین ۱ تا ۱.۵ مترمربع	۱.۵	۴	۶۲۹۱.۸	۰.۳	-۱.۲	۰.۲۱	-۱.۲۹
فرهنگی	بین ۰.۲ تا ۰.۷۵ مترمربع	۰.۷۵	۴	۳۵۷۸.۰	۰.۲	-۰.۶	۰.۱۲	-۰.۶۳
پارک	بیش از ۸ مترمربع	۸	۵۹	۷۱۵۳۶.۰	۳.۷	-۴.۳	۲.۳۸	-۵.۶۲
مذهبی	بین ۰.۲ تا ۰.۵ متر مربع	۰.۵	۴۵	۷۴۰۱۵.۰	۳.۹	۳.۴	۲.۴۷	۱.۹۷
تجهیزات شهری	بین ۰.۲ تا ۰.۵ متر مربع	۰.۵	۲	۲۰۸۹۹.۹	۱.۱	۰.۶	۰.۷۰	۰.۲۰
تأسیسات شهری	بین ۱ تا ۲ مترمربع	۲	۱۶	۴۹۷۳۶.۷	۲.۶	۰.۶	۱.۶۶	-۰.۳۴
حمل و نقل و انبارداری	بیش از ۲۰ مترمربع	۲۰	۷۵	۱۶۵۹۴۹۱.۶	۸۶.۴	۶۶.۴	۵۵.۳۱	۳۵.۳۱
باغات و کشاورزی	وضع موجود		۵۷	۵۸۴۳۰۱.۱	۳۰.۴		۱۹.۴۸	
صنعتی			۱۵	۱۶۶۰۱.۲	۰.۹		۰.۵۵	
مختلط مسکونی - تجاری			۱۴۷	۶۳۸۵۴.۳	۳.۳		۲.۱۳	
بایر			۱۱۱۶	۱۹۶۹۲۱۷.۷	۱۰۲.۵		۶۵.۶۴	
مجموع			۶۵۶۶۴.۰	۶۵۰۳۰۲۳.۹	۳۳۸.۵		۲۱۶.۷۶	



شکل ۳: نقشه کاربری وضع موجود

۲. چشم‌انداز، اهداف، و راهبردهای برنامه‌ریزی شهر کنگ

۲ - ۱ بیانیه چشم‌انداز

بندر کنگ در افق چشم‌انداز شهری است پایدار و تاب‌آور در ارتباط مسالمت‌آمیز با بستر سرزمینی و تاریخی خویش بهره‌مند از محیط زیست مطلوب و توسعه یافته مبتنی بر توان اکولوژیک، برخوردار از بافت ارزشمند تاریخی سرزنده و پویا، با کارکردهای امروزی زندگی شهری که الگوهای تاریخی-بومی در سیما و منظر آن متجلی بوده و ضمن تعمیق ارزش‌های کالبدی بافت تاریخی در فرآیند توسعه شهری و احیای باغات، روایتگر تبلور خرد زیست همساز با طبیعت در نوار ساحلی و یکی از بنادر پررونق و مقاصد جذاب گردشگری (تاریخی-تفریحی) در شمال خلیج فارس، دارای مدیریت شهری شفاف و پاسخگو با ارائه فرصت‌های برابر و توأم با پیشرفت برای تمامی شهروندان، به عنوان مردمانی خلاق، سخت‌کوش و سرمایه‌های اصلی فرآیند توسعه، همراه با روحیه تعاون و همکاری، که به واسطه اعتماد اجتماعی موجود بین شهروندان و مدیریت شهری با حداکثر توان خود در برنامه‌های توسعه و حفظ میراث تاریخی و فرهنگی شهر مشارکت فعال داشته و در تعیین سرنوشت حال و آینده خود اثرگذار خواهند بود.

با عنایت به چشم‌انداز مذکور بندر کنگ در افق چشم‌انداز دارای نقش و ویژگی‌های ذیل می‌باشد:

- شهری است در ارتباط پایدار با بستر سرزمین و برخوردار از محیط زیست مطلوب و توسعه یافته مبتنی بر توان اکولوژیک و پایداری زیست بوم
- شهری است دارای بافت شهری با ترکیبی متعادل از معماری ارزشمند تاریخی و جدید که هویت بومی-تاریخی در سیما آن متجلی است

- شهری است با ارائه فضای مناسب برای کار، زندگی، تفریح و تعاملات اجتماعی به صورت عادلانه برای تمامی شهروندان از هر گروه سنی و با هر جنسیت و همچنین تمامی گردشگران
- شهری است با ارائه محصولات باکیفیت گردشگری (زیرساختی و روساختی) در زمینه گردشگری تاریخی- دریایی- طبیعی - تفریحی
- شهری است با توان پایداری و ایجاد درآمدهای پایدار مبتنی بر فعالیتهای مزیتدار اقتصادی بر پایه (بخش گردشگری، بازرگانی، حمل و نقل و شیلات، صنایع دستی و ...)
- شهری است با همبستگی اجتماعی و کیفیت زندگی بالا برخوردار از کمترین میزان آسیبهای اجتماعی و بالاترین حد امنیت اجتماعی

۲ - ۲ اهداف



۲ - ۳ راهبردهای برنامه ریزی طرح ویژه کنگ

رویکرد برنامه ریزی در بندر کنگ مبتنی بر استراتژی تهاجمی و به عبارتی بهره برداری حداکثر- حداکثر از قوت ها و فرصت های حاکم بر محیط شهری برای حرکت به سمت چشم انداز و برای نیل به اهداف کلان و خرد تعریف شده است. بر این اساس راهبردهای تعریف شده عبارتند از:

- بهره‌برداری از ظرفیت‌های همجواری با دریای خلیج فارس و نوار ساحلی آن در بندر کنگ
- ارتقای نقش بندری شهر مبتنی بر سابقه تاریخی و ظرفیت‌های همجواری با خلیج فارس
- برنامه‌ریزی مبتنی بر میراث تاریخی بندر کنگ و به ویژه بافت سنتی آن
- استفاده از خانه‌های سنتی و تاریخی در راستای ارتقای جاذبه‌های گردشگری
- طراحی همراستا با هویت خاص بندر کنگ در برخورداری از میراث تاریخی و همجواری با نوار ساحلی جنوب کشور
- برنامه‌ریزی توسعه بندر کنگ در ساختار اقتصاد دریاپایه مبتنی بر پتانسیل همجواری آن با خلیج فارس
- برنامه‌ریزی ارتقای اقتصادی (به ویژه در بخش حمل و نقل و انبارداری) مبتنی بر صادرات به واسطه جایگاه و موقعیت ژئوپلتیک بندر کنگ
- برنامه‌ریزی اقتصادی شهر مبتنی بر تعاملات فضایی و پیوندهای منطقه‌ای و فرا ملی
- برنامه‌ریزی کاربری اراضی بر مبنای استفاده از اراضی بایر
- برنامه ارتقای هویت شهری بر مبنای ساختار سنتی و هویت تاریخی بندر کنگ
- طراحی فضای همگانی و عمومی با استفاده از اراضی درشت دانه غیر فعال و بایر
- طراحی مرکز اصلی شهر با بهره‌برداری از عناصر بافت تاریخی
- طراحی سیستم نظارتی و مدیریتی بر الگوی توسعه شهری (جلوگیری از رشد بی‌رویه و بی برنامه)
- بهره‌برداری از پتانسیل‌های هویتی شهر (عناصر تاریخی و معماری بومی) در راستای ارتقای سیما و منظر
- ارتقای هویت شهر مبتنی بر استفاده از پتانسیل همجواری بافت تاریخی با ساحل خلیج فارس
- استفاده از احساس تعلق ساکنین در ارتقای نقش گردشگری شهر
- بهره‌برداری از مشارکت عمومی در برنامه‌های توسعه گردشگری
- حفاظت ویژه از معماری سنتی و بومی خانه‌های تاریخی

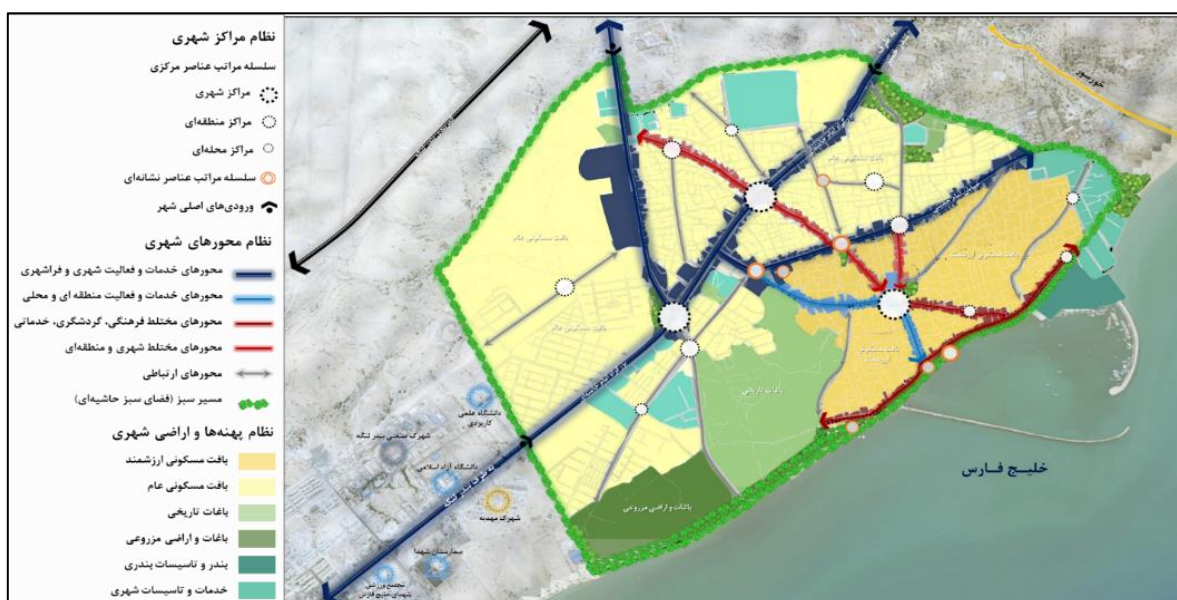
۳. ساختار فضایی پیشنهادی

- ترسیم ساختار فضایی پیشنهادی بر مبنای اصول برآمده از چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای توسعه شهری صورت گرفته است.
۱. توسعه شهر بر مبنای ساختار طبیعی و اکولوژیک شهر و عناصر مرتبط با آن نظیر برکه ها
 ۲. تثبیت و احیای نخلستانها به منظور حفظ ساختار اکولوژیک در پیوند با سازه‌های تاریخی شهر
 ۳. پیوند محلات از طریق ساماندهی محور/محورهای اصلی (پیاده و سواره) که از میان کلیه محلات عبور می کند.
 ۳. تسری ارزشهای قابل تداوم بافت تاریخی به کل شهر از طریق ساختارسازی و اجزا و الگوها
 ۴. توزیع همگن کاربریهای خدماتی و ایجاد کاربریهای مختلط به دلیل کاهش سفرهای شهری و متناظر با شرایط اقلیمی
 ۵. حفظ و تقویت مفهوم محله با تکیه بر الگوهای ذهنی ساکنین از محلات
 ۶. تحدید رشد افقی شهر
 ۷. تقویت پیوند شهر با دریا
 ۸. صیانت از خط آسمان و استفاده از ظرفیت ارزشمند لبه ساحلی
 ۹. فازبندی توسعه به منظور ایجاد بافت همگن
 ۱۰. توسعه فعالیتهای گردشگری اقتصادی در بافت قدیم باتوجه به نرخ بالای بیکاری در این بافت

جدول ۶: نمود فضایی اهداف در ساختار فضایی پیشنهادی

اهداف	نمود فضایی در ساختار فضایی پیشنهادی
بهبود پایداری زیست‌محیطی	- اتخاذ رویکرد حفاظتی در باغات و اراضی مزروعی - حفاظت ویژه در اراضی باغات تاریخی
ارتقای توان اکولوژیک	- پالایش نوار ساحلی بندر کنگ - طراحی فضاهای عمومی در نوار ساحلی

ارتقای همبستگی و تعاملات اجتماعی با طراحی محورهای ارتباطی میان بافت تاریخی با بافت میانی و جدید	ارتقای کیفیت زندگی و بهبود زیست پذیری
- بهبود هویت شهری مبتنی بر ارتقای نقش عناصر تاریخی و هویت بخش	
- ارتقای نقش و جایگاه عناصر تاریخی ملموس در سطح شهر	بهبود فرایند توسعه گردشگری
- طراحی مسیرهای عملکردی و متنوع در سطوح مختلف شهری، منطقه‌ای و محله‌ای	
- ارتقای نقش بندر و اسکله شهر در راستای توسعه اقتصادی	ارتقای رقابت پذیری اقتصادی
- پیشنهاد پهنه‌های صنعتی - کارگاهی در اراضی مستعد با اعمال رویکردهای زیست محیطی	ساماندهی توان اقتصادی شهر در مسیر پایداری
- توزیع عادلانه محورها و پهنه‌های فعالیتی و عملکردی در سطح شهر	
- طراحی لبه‌های شاخص در محدوده شهر برای جلوگیری از رشد بی رویه و گسترش فیزیکی - کالبدی بی برنامه	ساماندهی و هدایت رشد کالبدی شهر
- حفاظت ویژه از بافت با ارزش و تاریخی شهر	
- طراحی شبکه خدماتی و عملکردی در سطوح مختلف شهری، منطقه‌ای و محله‌ای	بهبود و ساماندهی ساختار کالبدی - فضایی شهر
- طراحی ساختار منسجم و یکپارچه فضایی	
- طراحی و برنامه‌ریزی نظام مراکز مبتنی بر تقویت خوانایی و غنای حسی	ارتقای کیفیت فضایی و سیمای شهر
- ارتقا جایگاه و نقش خانه‌های سنتی و عناصر معماری هویت‌بخش در سطوح مختلف شهر	



شکل ۴: نقشه سازمان فضایی پیشنهادی

۴. محدوده و حریم پیشنهادی شهر

۴-۱ محدوده بافت تاریخی شهر بندر کنگ

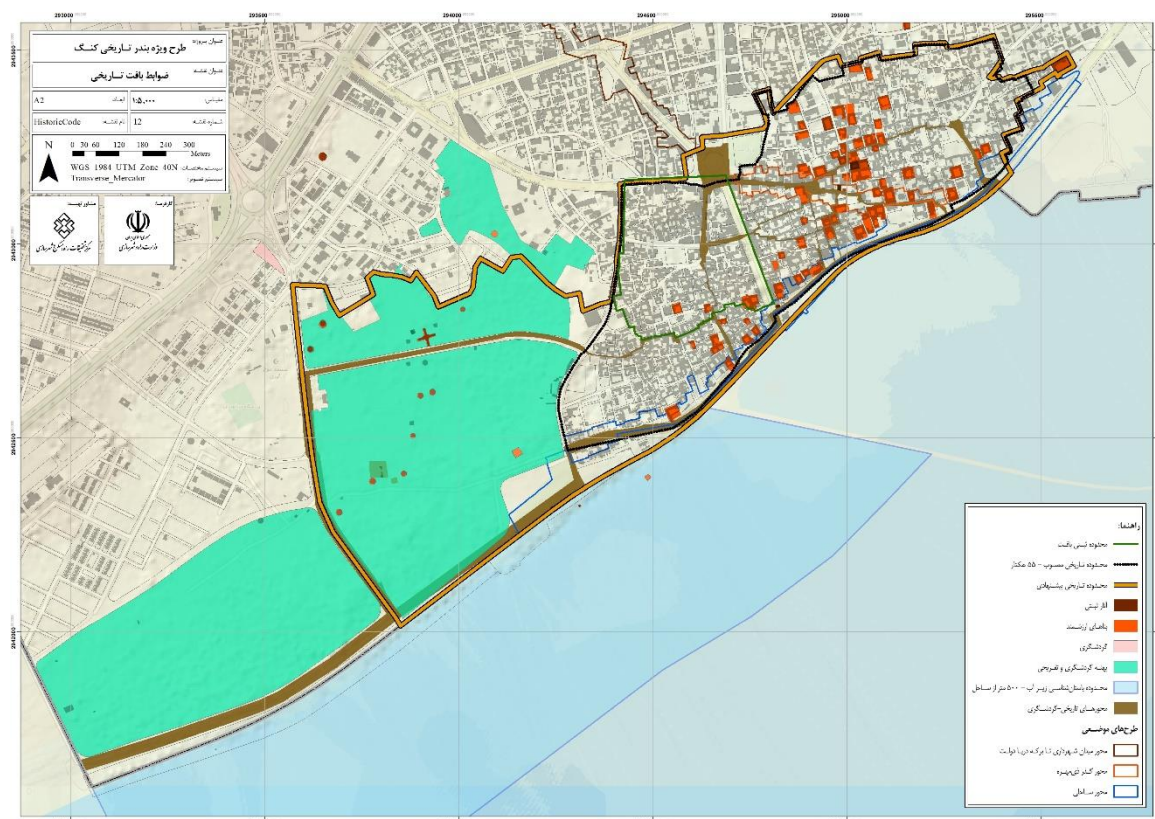
محدوده بافت تاریخی مصوب شهر بندر کنگ برابر با ۵۵.۰۵ هکتار است که عمدتاً بر مبنای بافت شهری موجود در تصویر هوایی سال ۱۳۳۵ ترسیم گردیده است. در طرح ویژه بندر کنگ بالغ بر ۸۶ اثر دارای ارزش میراثی شناسایی گردیده است که عبارتند از

- بناهای واجد ارزش که عمدتاً در محدوده بافت تاریخی مصوب و حاشیه آن
- برکه‌های ارزشمند تاریخی که در بخش غربی محدوده تاریخی و در زون باغات تاریخی

بر اساس مطالعات صورت گرفته در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ، موارد زیر به بافت تاریخی افزوده شده است:

- ۴۵/۱۰۵ هکتار، محدوده باستانشناسی زیر آب

- با توجه به عملکرد تاریخی شهر در حوزه دریانوردی، در طرح ویژه بندر کنگ زون باستانشناسی زیر آب به عمق ۵۰۰ متر از خط ساحل و مبتنی بر محدوده قدیم لنگر گاه ساحلی در غرب تاسیسات بندر موجود پیشنهاد گردیده است.
- ۶/۴۹ هکتار باغهای تاریخی پس از کسر حقوق مکتسبه
- ۸۷۲۳/۶ هکتار بابت تدقیق محدوده تاریخی، مشتمل بر:
 - میدان شهرداری
 - لبه ساحلی مجاور بافت تاریخی
 - افزودن بناهای تاریخی ثبت شده مجاور بافت تاریخی

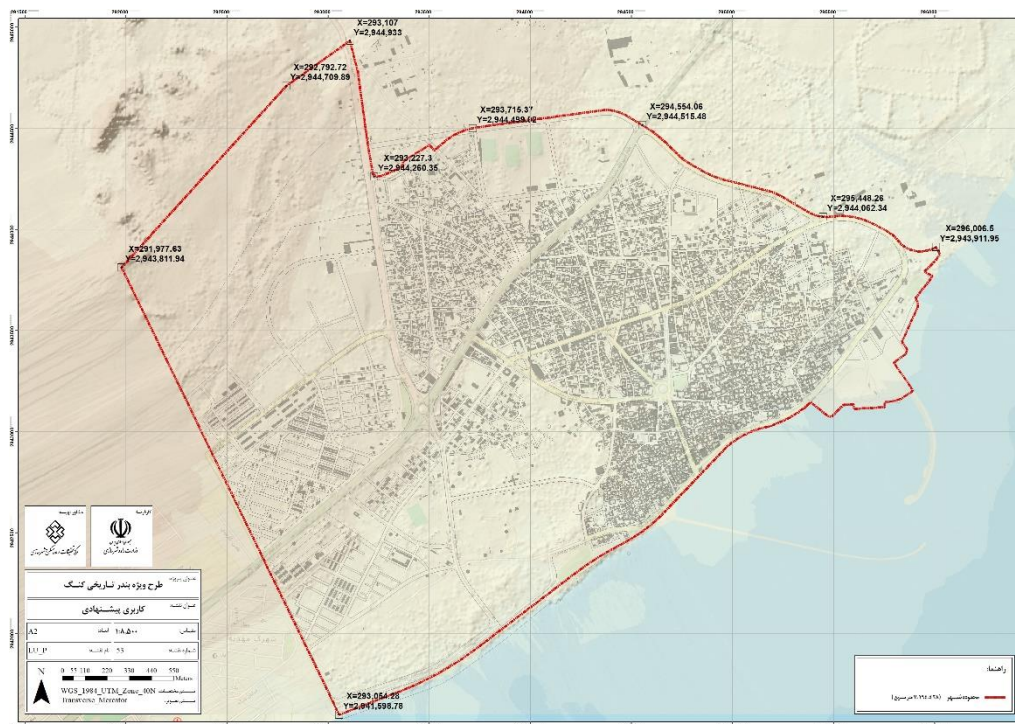


شکل ۵: محدوده و آثار تاریخی بندر کنگ

۴ - ۲ محدوده پیشنهادی شهر

با توجه به وجود اراضی توسعه نیافته در داخل محدوده موجود شهر بندر کنگ به خصوص در بخش های شمال غربی شهر و همچنین برپایه نتایج مطالعات جمعیتی طرح، امکان تامین فضای مورد نیاز به منظور سکونت، خدمات مورد نیاز و فعالیت جمعیت افق طرح در داخل محدوده موجود شهر امکان پذیر است. لذا در طرح ویژه بندر کنگ تدقیق خط محدوده با توجه به تحولات کالبدی این دوره و همچنین عوارض طبیعی موجود مد نظر بوده است. وسعت محدوده پیشنهادی طرح برابر با ۷۱۹۰۴۴ هکتار است که بیانگر افزایش حدود ۷۰ هکتاری محدوده شهر است.

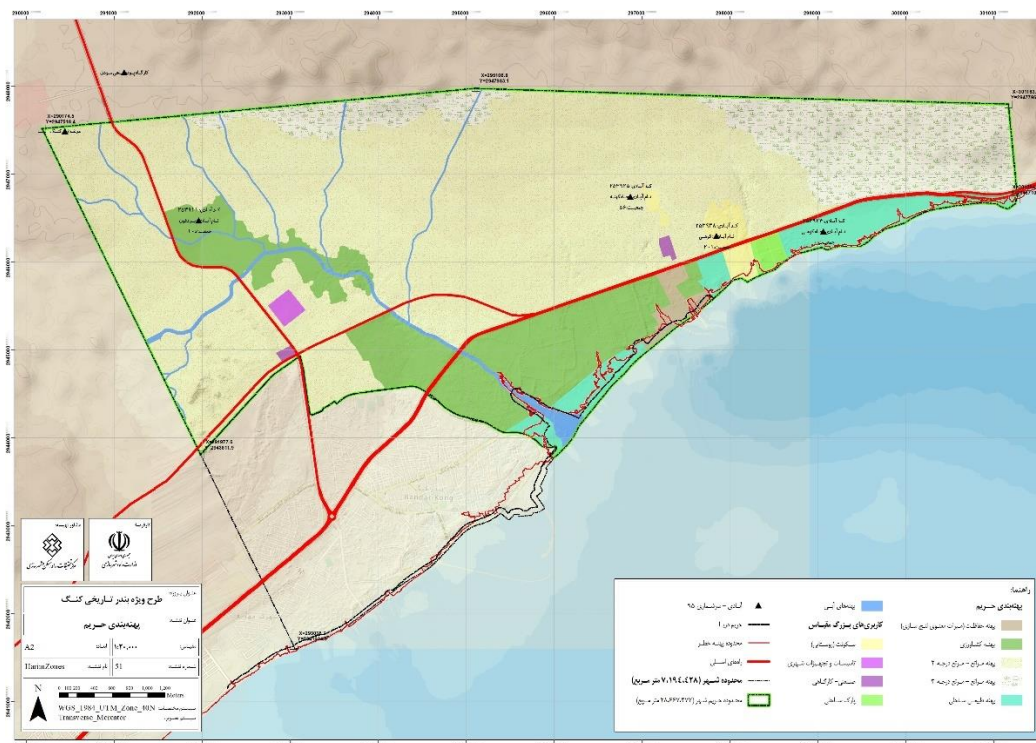
بخش قابل توجهی از محدوده الحاقی به شهر مربوط به اراضی الحاقی نهضت ملی مسکن بوده (۵۹ هکتار) که طی مصوبه شورای برنامه ریزی استان به مشاور ابلاغ شده است. مابقی به محدوده لنگرگاه جدید شهر است که عمدتاً در اراضی استحصالی از دریا قرار گرفته است. علاوه بر این بخش، خط محدوده با توجه به عناصر طبیعی موجود در بخش های شمالی شهر خصوصاً دروا شمالی شهر تدقیق گردیده است.



شکل ۶: محدوده پیشنهادی شهر

۴ - ۳ حریم پیشنهادی شهر

حریم پیشنهادی شهر از ۲۱۶۲.۳۲ هکتار به ۲۸۶۶.۷۵ هکتار افزایش یافته است. بخش قابل توجهی از محدوده الحاقی به حریم شهر در بخش شرقی و زون ساحلی، به منظور امکان نظارت و مدیریت یکپارچه این زون در حریم پیشنهادی شهر قرار گرفته است. در بخش های دیگر به خصوص در بخش غربی با توجه به مستحذات موجود خصوصا شبکه معابر اجرا شده خط حریم شهر تدقیق گردیده است. نسبت مساحت محدوده به حریم ۱ به ۴ است.



شکل ۷: پهنه‌بندی حریم پیشنهادی

۵. منطقه بندی پیشنهادی

منطقه بندی پیشنهادی بر اساس تلفیق و بر هم نهی نتایج حاصل از تشخیص ساختارهای طبیعی، کالبدی، دسترسی، عملکردی، اجتماعی، اقتصادی صورت گرفته است. مناطق حاصل از این فرآیند در حقیقت مناطق همگن برنامه ریزی در فرآیند تدوین طرح توسعه شهری بندر کنگ است. در این فرآیند به عنوان نخستین گام مرزهای محلات عرفی و تقسیمات موجود در شهر مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول ۷: منطقه بندی پیشنهادی شهر

مناطق پیشنهادی	وسعت (هکتار)	سهم از وسعت شهر (درصد)
منطقه تاریخی	۶۲.۱۱	۹.۵۵
منطقه بلافصل تاریخی	۸۷.۶۲	۱۳.۴۷
منطقه میانی	۱۰۷.۵۰	۱۶.۵۳
منطقه خودآباد	۹۷.۳۰	۱۴.۹۶
منطقه جدید	۲۰۱.۱۴	۳۰.۹۳
منطقه برکه های تاریخی	۵۷.۷۸	۸.۸۹
منطقه باغات شخصی	۳۶.۸۵	۵.۶۷



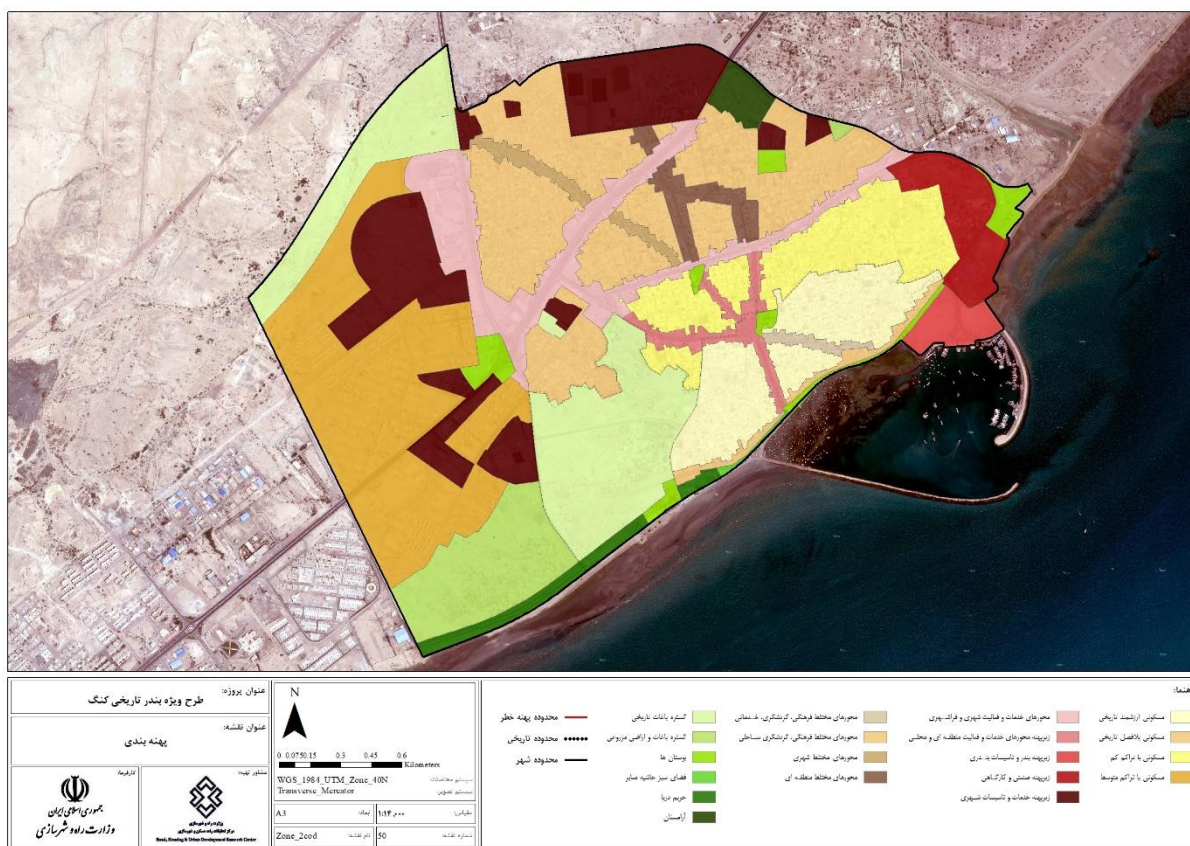
شکل ۸: منطقه بندی پیشنهادی شهر

۶. پهنه بندی پیشنهادی

نظام کلی استقرار عملکردهای کلان انعکاس کالبدی سازمان فضایی پیشنهادی توسعه شهر، در افق طرح است. تعامل ساختار کالبدی و عملکردی شهر کنگ به عنوان دو ساختار اصلی تشکیل دهنده سازمان فضایی، باعث شده است که بخش هایی از شهر واجد خصوصیتی مجزا گردد که در حقیقت سبب بازشناسی آن در کلیت شهر کنگ می شود. تشخیص این ویژگی در قالب پهنه بندی کلان شهر صورت گرفته و در یک فرآیند گام به گام تدقیق گردیده است. در این فرآیند پهنه بندی دارای مفهومی دوگانه است که هم تعیین کننده کارکرد پهنه های شهری و هم معرف کالبد همناخت با کارکرد پهنه است. در این فرآیند در ابتدا سنخیت و هماهنگی عملکردی فعالیت ها تشکیل دهنده پهنه های کلان است. ویژگی های کالبدی عناصر و نحوه ترکیب آن سبب تشخیص زیرپهنه های گوناگون می گردد. در پهنه بندی کلان شهر تاریخی بندر کنگ چهار پهنه سکونت، خدمات و فعالیت، مختلط و عرصه های سبز پیشنهاد گردیده است

جدول ۸: پهنه‌بندی پیشنهادی شهر

نسبت به شهر (درصد)	نسبت به پهنه (درصد)	وسعت (هکتار)	زیرپهنه ها		پهنه های کلان
۷۰۸	۱۲۲۰	۴۶۷۷	مسکونی ارزشمند تاریخی	زیر پهنه مسکونی	پهنه سکونت
۷۳۶	۱۲۶۸	۴۸۶۱	مسکونی بلافصل تاریخی	ارزشمند	
۲۰۸۷	۳۵۹۶	۱۳۷۸۲	مسکونی با تراکم کم	زیرپهنه مسکونی	
۲۲۷۲	۳۹۱۵	۱۵۰۰۶	مسکونی با تراکم متوسط	عام	
۷۷۱	۴۲۲۲	۵۰۹۴	محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری	محورهای خدمات و فعالیت	پهنه خدمات و فعالیت
۱۱۹	۶۵۰	۷۸۵	زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی		
۱۳۶	۷۴۳	۸۹۷	زیرپهنه بندر و تأسیسات بندری	گستره های خدمات و فعالیت	
۲۹۹	۱۶۳۷	۱۹۷۵	زیرپهنه صنعتی و کارگاهی		
۵۰۲	۲۷۴۷	۳۳۱۵	زیرپهنه خدمات و تأسیسات شهری		
۰۴۱	۱۵۰۱	۲۶۹	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی	پهنه مختلط تاریخی	پهنه مختلط
۰۹۰	۳۳۳۲	۵۹۸	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی		
۱۱۶	۴۲۵۴	۷۶۳	محورهای مختلط شهری	پهنه مختلط اداری، خدماتی، تجاری	
۰۲۵	۹۱۳	۱۶۴	محورهای مختلط منطقه ای		
۱۰۶۸	۵۰۸۸	۷۰۵۴	گستره باغات تاریخی	باغات و اراضی	پهنه باغات و اراضی
۵۹۷	۲۸۴۵	۳۹۴۵	گستره باغات و اراضی مزروعی	مزروعی	
۱۹۰	۹۰۶	۱۲۵۶	بوستان ها	فضای سبز عمومی	پهنه سبز و حفاظت
۰۱۲	۰۵۶	۰۷۷	فضای سبز حاشیه معابر		
۱۴۲	۶۷۷	۹۳۸	حریم دریا	حفاظت	
۰۹۰	۴۲۸	۵۹۴	ارامستان		



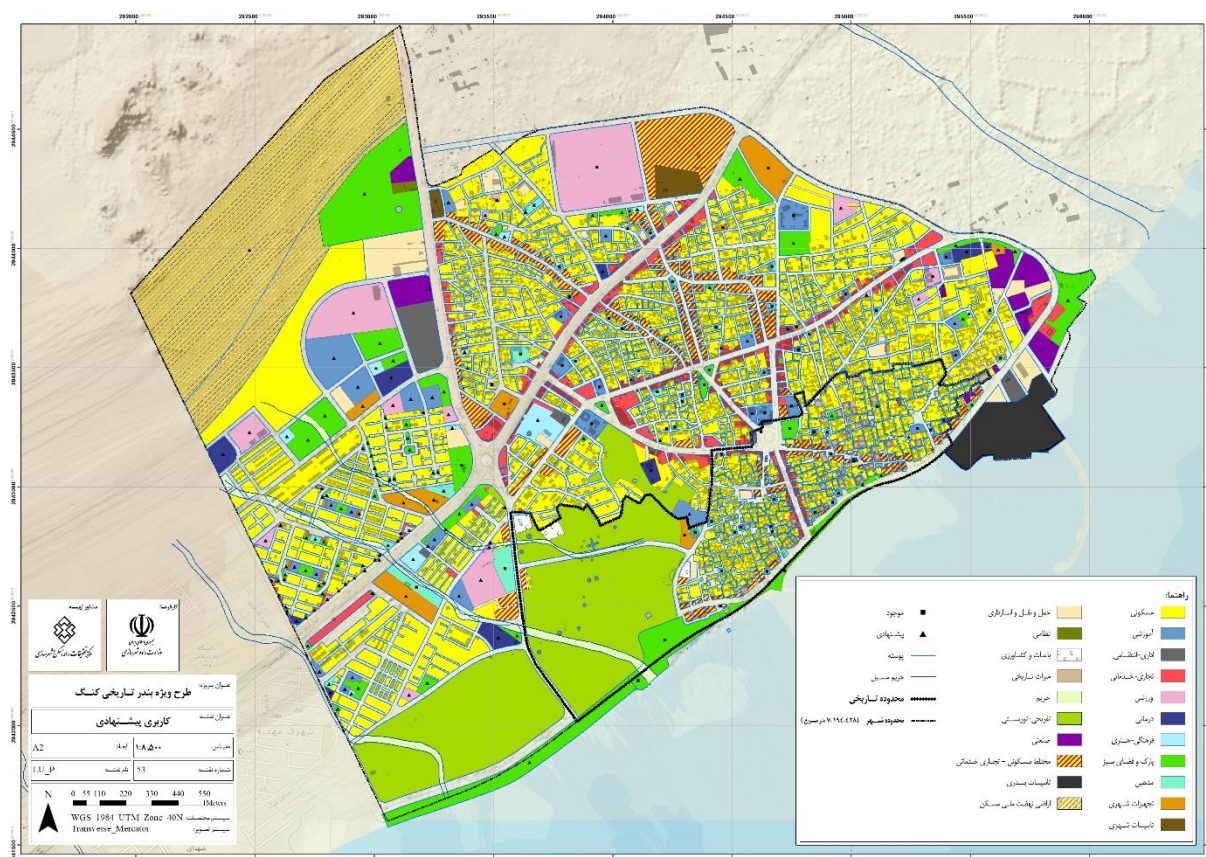
شکل ۹: نقشه پهنه‌بندی پیشنهادی شهر

۷. کاربری پیشنهادی شهر کنگ

بر پایه بررسی‌های به عمل آمده، پتانسیل تامین خدمات در بندر تاریخی کنگ تدقیق شد. حال در این مرحله بر پایه جمعی بررسی‌های صورت گرفته و بر پایه سرانه پیشنهادی؛ به برنامه‌ریزی کاربری اراضی در افق طرح پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است که در اغلب کاربری‌های خدماتی بندر تاریخی کنگ؛ سرانه‌ای بیش از استانداردهای شورای عالی شهرسازی و معماری در نظر گرفته شده که این موضوع را می‌توان در سایه نقش گردشگری و تاریخی شهر در پاسخ به نیاز گردشگران از یک سوی و پاسخگویی به نیازهای جمعیت حوزه نفوذ شهر از سوی دیگر خلاصه کرد. الگوی جانمایی هریک از کاربری‌های پیشنهادی در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرد

جدول ۹: وسعت و سرانه کاربری اراضی پیشنهادی

نام کاربری	تعداد	Area	درصد (مساحت)	سرانه
مسکونی	۸۹۷	۲,۰۲۱,۱۰۶.۳	۲۸.۰۹٪	۶۷.۳۷
آموزشی	۳۶	۱۶۱,۸۷۴.۴	۲.۲۵٪	۵.۴۰
اداری-انتظامی	۱۰	۵۴,۴۱۹.۸	۰.۷۶٪	۱.۸۱
تجاری-خدماتی	۱۸۲	۲۰۳,۰۲۸.۱	۲.۸۲٪	۶.۷۷
ورزشی	۱۵	۲۵۵,۳۴۲.۹	۳.۵۵٪	۸.۵۱
درمانی	۱۱	۵۵,۳۳۵.۲	۰.۷۷٪	۱.۸۴
فرهنگی-هنری	۱۵	۳۹,۹۱۹.۴	۰.۵۶٪	۱.۳۳
پارک و فضای سبز	۹۵	۴۶۶,۲۲۱.۶	۶.۴۸٪	۱۵.۵۴
مذهبی	۴۳	۶۰,۱۸۲.۲	۰.۸۴٪	۲.۰۱
تجهیزات شهری	۱۳	۹۱,۸۱۹.۱	۱.۲۸٪	۳.۰۶
تاسیسات شهری	۱۱	۲۸,۳۹۷.۵	۰.۳۹٪	۰.۹۵
حمل و نقل و انبارداری	۱۴	۱۲۱,۲۸۴.۸	۱.۶۹٪	۴.۰۴
نظامی	۱	۴,۳۷۸.۱	۰.۰۶٪	۰.۱۴
باغات و کشاورزی	۳	۱۲,۳۴۸.۵	۰.۱۷٪	۰.۴۱
میراث تاریخی	۶۷	۴۱,۴۷۵.۷	۰.۵۸٪	۱.۳۸
حریم		۶۴,۹۱۰.۸	۰.۹۰٪	۲.۱۶
تفریحی-توریستی	۶	۷۳۸,۷۶۰.۰	۱۰.۲۷٪	۲۴.۶۲
صنعتی	۱۰	۷۸,۲۵۹.۶	۱.۰۹٪	۲.۶۱
مختلط مسکونی - تجاری خدماتی	۱۵۳	۲۸۲,۸۲۵.۷	۳.۹۳٪	۹.۴۳
تاسیسات بندری	۱	۱۰۱,۷۲۵.۶	۱.۴۱٪	۳.۳۹
اراضی نهضت ملی مسکن	۱	۷۲۶,۷۰۳.۶	۱۰.۱۰٪	۲۴.۲۲
شبکه دسترسی		۱,۵۸۴,۳۳۹.۱	۲۲.۰۲٪	۵۲.۸۱
مجموع		۷,۱۹۴,۴۲۸.۰	۱۰۰.۰۰٪	۲۳۹.۸۱



شکل ۱۰: نقشه کاربری پیشنهادی شهر

۷ - ۱ تدقیق سرانه‌های خدماتی

جمعیت افق طرح که برابر با ۳۰,۰۰۱ نفر است. یکی از پتانسیل‌های اصلی در مسیر پیشبینی کاربری خدماتی بندر تاریخی کنگ؛ استفاده از کاربری‌های تحقق نیافته طرح‌های پیشین و امکان استفاده از محورهای پهنه‌بندی پیشنهادی بندر تاریخی کنگ در مسیر توسعه فضای گردشگری با رویکرد تاریخی است.

جدول ۱۰: تامین خدمات مورد نیاز شهر کنگ در افق طرح

کاربری	وسعت خدمات موجود (هکتار)	سرانه خدمات موجود (مترمربع)	سرانه خدمات موجود با جمعیت افق طرح (مترمربع)	سرانه استاندارد (مصوب شورای عالی)	تدقیق سرانه پیشنهادی	توضیحات
آموزشی	۴.۹	۲.۵	۱.۶۳	بین ۲ تا ۵	۵	با توجه به پیشبینی بیش از ۴۲۳۰ نفر جمعیت لازم‌التعلیم در افق طرح و همچنین پیش‌بینی نیاز بیش از ۳.۵ هکتار فضای آموزشی در دوره اجرای طرح
بهداشتی درمانی	۰.۶	۰.۳	۰.۲۱	بین ۱ تا ۱.۵	۱.۸۴	با توجه به اینکه عمده جمعیت شهر طبق هرم سنی در طبقه جوان و میان سال است و اینکه جمعیت شهر به سمت پیری رفته و زاد و ولد در حال رشد است، نیاز به سرانه بیشتر خدمات درمانی احساس می‌شود.
فرهنگی	۰.۴	۰.۲	۰.۱۲	بین ۰.۲ تا ۰.۷۵	۱.۳	عمده جمعیت جامعه در رده میان سال و جوان است و با توجه به فقر سرانه موجود، و همچنین نقش تاریخی و گردشگری شهر نیاز به خدمات فرهنگی بیشتر است.
مذهبی	۷.۴	۳.۹	۲.۴۷	بین ۰.۲ تا ۰.۵	موجود	-
ورزشی	۱۴.۸	۷.۷	۴.۹۵	بین ۱ تا ۱.۵	۸.۵	ورزشگاه البدر با مساحت ۱۲ هکتار سبب افزایش سرانه ورزشی در شهر شده است ولی با توجه به نیاز به کاربری ورزشی در

کاربری	وسعت خدمات موجود (هکتار)	سرايه خدمات موجود (مترمربع)	سرايه خدمات موجود با جمعيت افق طرح (مترمربع)	سرايه استاندارد (مصوب شوراي عالي)	تدقيق سرايه پيشنهادي	توضيحات
						مقياس محله سطح پوشش کاربري ورزشي با فقر جدي در شهر مواجه است. از اين روي، با توجه به اينکه عمده جمعيت شهر طبق هرم سني در طبقه جوان و ميان سال است و اينکه جمعيت شهر به سمت پيري رفته و زاد و ولد در حال رشد است، نياز به سرايه بيشتر خدمات ورزشي احساس مي‌شود.
تجهيزات شهري	۲.۱	۱.۱	۰.۷	بين ۰.۲ تا ۰.۵	موجود	-
تاسيسات شهري	۴.۹	۲.۶	۱.۶	بين ۱ تا ۲	موجود	-
حمل و نقل و انبارداري	۱۹.۳	۱۰.۰	۶.۴۳	کمتر از ۲۰	موجود	-
اداري انتظامي	۷.۴	۳.۸	۲.۵۶	بين ۱ تا ۲	۲	-
پارک و فضای سبز	۷.۱	۳.۷	۲.۳۸	بیش از ۸	۸	با توجه به شرایط خاص زیست محیطی و گرمای هوا و هزینه‌های بالای نگهداشت خدمات فضای سبز، حداقل سرايه پارک پيش‌بینی شده است.
تفریحي گردشگری	۰	۰.۰	۰.۰	کمتر از ۰.۲	۳	با توجه به نقش و چشم انداز شهر در حوزه گردشگری

۸. ضوابط و مقررات پيشنهادي

۸ - ۱ نظام پهنه‌بندی شهر

نظام پهنه‌بندی شهر تاريخی بندر کنگ مشتمل بر چهار پهنه سکونت، خدمات و فعاليت، مختلط، سبز و حفاظت است. در پهنه سکونت، زیرپهنه مسکونی ارزشمند و زیرپهنه مسکونی عام، در پهنه خدمات و فعاليت محوره‌های خدمات و فعاليت و گستره‌های خدمات و فعاليت، در پهنه مختلط زیرپهنه تاريخی و پهنه مختلط اداري، خدماتی و تجاری، در پهنه سبز و حفاظت نیز زیرپهنه باغات و اراضي مزرعوی، فضای سبز عمومی و حفاظت پيشنهاد شده‌اند (جدول زیر).

در بخش حاضر مجموعه ضوابط و مقررات مرتبط با نظام پهنه‌بندی اراضي در سه بخش کلان استفاده‌های مجاز در نظام پهنه‌بندی، ضوابط و مقررات ساختمانی به تفکیک پهنه‌های سکونت، خدمات و فعاليت، مختلط، سبز و حفاظت طراحی و تدوين شده است.

جدول ۱۱: نظام پهنه‌بندی بندر کنگ

نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به		نسبت به شهر (درصد)	پهنه های کلان
نسبت به			نسبت به			
نسبت به			نسبت به			

ضوابط و مقررات نظام کاربری اراضی

۸-۱-۱ کاربری مسکونی

پلاک ها (قطعات) دارای کاربری مسکونی در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ بر اساس نظام پهنه‌بندی پیشنهادی شهر در چهار زیر پهنه به شرح زیر قرار گرفته است که بر اساس سیاست های کلی طرح ضوابط و مقررات کاربری مسکونی در این بخش ارائه گردیده است. علاوه بر موارد ذیل ضوابط و مقررات مرتبط با تجمیع و تفکیک اراضی مسکونی (۵-۱-۲)، ابعاد و تناسبات قطعات (۵-۱-۳)، نحوه دسترسی (۵-۱-۴) تراکم پایه (۵-۱-۵)، نحوه استقرار ساختمان در زمین (۵-۱-۷)، حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات مجاز (۵-۱-۸)، نورگیری و تهویه طبیعی (۵-۱-۹)، پیش آمدگی و بازشوها (۵-۱-۱۰)، فضای نیمه‌باز (۵-۱-۱۱)، سایر فضاها و تأسیسات (۵-۱-۱۲)، پارکینگ (۵-۱-۱۳)، ضوابط و مقررات عمومی طراحی معماری (۵-۱-۱۴) در دفترچه ضوابط به صورت تفصیلی آورده شده است.

جدول ۱۲: استفاده های مجاز، مشروط و ممنوع در کاربری مسکونی (۵-۱-۱)

استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع
۱. احداث واحدها و مجموعه‌های مسکونی بر مبنای تراکم و ضوابط پیشنهادی طرح؛ ۲. احداث خوابگاه و پانسیون های اقامتی ۳. احداث اقامتگاه بوم گردی، هتل و هتل آپارتمان متناظر با فعالیت‌های متعارف و نقش تاریخی شهر بندر کنگ با حفظ اصول بهداشتی	استقرار فعالیت های پشتیبان سکونت در مقیاس محله و با تواتر مراجعه روزانه با توجه نیاز شهروندان، بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی معماری و شهرسازی با موضوع «تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آن‌ها» مشروط بر موافقت سازمان ها و ادارت ذیربط	۱. هرگونه استفاده دیگر غیر از استفاده های ذکر شده در بندهای فوق ممنوع است ۲. استقرار شرکت‌های زنجیره‌ای در قالب سوپرمارکت، رستوران، فست‌فود، کافه و ... به دلیل ایجاد مزاحمت برای ساکنان و به خطر انداختن اقتصاد محلی در کاربری مسکونی ممنوع است.

جدول ۱۳: سطح اشغال و حداکثر تراکم مجاز کاربری مسکونی (۵-۱-۶)

عرض معبرمجاور	مسکونی ارزشمند تاریخی		مسکونی بلافصل تاریخی		مسکونی با تراکم کم		مسکونی با تراکم متوسط	
	کمتر از ۲۵۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۰۰	بیش از ۲۰۰
حداکثر سطح اشغال								
حداکثر تراکم ساختمانی	۶۵٪	۵۵٪	۶۵٪	۵۵٪	۶۰٪	۵۵٪	۶۰٪	۶۰٪
	۸۰٪	۷۰٪	۱۳۰٪	۱۱۰٪	۱۲۰٪	۱۱۰٪	۱۲۰٪	۱۲۰٪
حداکثر تعداد طبقات	۶ متر و کمتر	۶ متر و کمتر	۶ متر و کمتر	۶ متر و کمتر	۶ متر و کمتر	۶ متر و کمتر	۶ متر و کمتر	۶ متر و کمتر
	بیشتر از ۶ متر	بیشتر از ۶ متر	بیشتر از ۶ متر	بیشتر از ۶ متر	بیشتر از ۶ متر	بیشتر از ۶ متر	بیشتر از ۶ متر	بیشتر از ۶ متر

۸- ۱- ۲ کاربری تجاری - خدماتی

پلاک ها (قطعات) دارای کاربری تجاری - خدماتی در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ بر اساس نظام پهنه‌بندی پیشنهادی شهر بر اساس مقیاس عملکردی فعالیت ها و همچنین نحوه قرارگیری آن در ارتباط با سازمان فضایی پیشنهادی به دو زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری و محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی قرار گرفته است که بر اساس سیاست های کلی طرح ضوابط و مقررات کاربری تجاری - خدماتی در بند ۲-۵ دفترچه ضوابط و مقررات ارائه گردیده است. علاوه بر موارد زیر ضوابط و مقررات مرتبط با ضوابط ساختمانی (۲-۵)، تجمیع و تفکیک اراضی تجاری - خدماتی (۳-۲-۵)، و پارکینگ (۴-۲-۵) در دفترچه ضوابط به تفصیل ارایه شده است.

جدول ۱۴: سطح اشغال و حداکثر تراکم مجاز کاربری تجاری - خدماتی

زیرپهنه‌ها	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حدنصاب قطعه (مترمربع)
محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری	۸۰٪	۲۴۰٪	۳	۵۰۰
زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی	۸۰٪	۱۶۰٪	۲	۳۰۰

۸- ۱- ۳ کاربری مختلط مسکونی - تجاری - خدماتی

طرح ویژه بندر تاریخی کنگ کاربری مختلط تجاری- خدماتی - مسکونی شامل قسمت هایی از محدوده شهرکنگ است که با توجه به سازمان فضایی پیشنهادی استعداد استقرار عملکردهای چند منظوره فعالیت، خدمات و سکونت را به صورت توانمند دارا است. این کاربری عمدتاً در حاشیه محورهای عملکردی شاخص شهری و ناشی از استقرار پراکنده کاربری های خدماتی، تجاری و اداری در بافت های مسکونی تشکیل شده و بر اساس پهنه بندی عملکردی شهر در قالب چهار زیرپهنه محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی، محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی، محور مختلط شهری، منطبق بر محور فعال عملکردی پیشنهادی در سازمان فضایی، و محورهای مختلط منطقه ای قرار گرفته است. علاوه بر موارد زیر ضوابط و مقررات مرتبط با ضوابط ساختمانی (۳-۳-۵)، تجمیع و تفکیک اراضی (۴-۳-۵)، و پارکینگ (۵-۳-۵) در بند ۳-۵ دفترچه ضوابط و مقررات به تفصیل آمده است.

جدول ۱۵: استفاده های مجاز در کاربری مختلط

استفاده های مجاز در کاربری مختلط	
۱. واحدها و مجموعه‌های مسکونی بر مبنای تراکم و ضوابط پیشنهادی طرح؛	۸. موسسات بهداشتی-درمانی در حد آزمایشگاه، داروخانه، تزریقات، درمانگاه، مطب پزشکان و حمام
۲. خوابگاه و پانسیون های اقامتی	۹. فضای سبز تجهیز شده، پارک محله ای، گذرهای سبز عمومی و زمین بازی کودکان
۳. فعالیت‌های مرتبط با گردشگری و بوم گردی	۱۰. واحدهای کارگاهی-تعمیراتی در حد تعمیرگاه‌های لوازم خانگی، خدمات مربوط به نگهداری تاسیسات ساختمان‌ها.
۴. خدمات تجاری خرده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواروبارفروشی، لبنیاتی، نانوايي، قصابی، میوه فروشی، خشک شویی، آرایشگاه و فعالیت‌های مشابه	۱۱. شعب بانک ها، دفتر وکالت، دفتر مهندسی، دفتر ثبت اسناد رسمی و ازدواج و طلاق.
۵. مهدکودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و خوابگاه دانشجویی	۱۲. پارکینگ های عمومی و فضای سبز محله‌ای و واحد همسایگی.
۶. مراکز فرهنگی و مذهبی در مقیاس کتابخانه‌های محله‌ای، ناحیه‌ای و مسجد و تکیه	۱۳. تاسیسات شهری، مانند: پست برق، پست مخابراتی، تاسیسات آب وفاضلاب، تاسیسات گاز رسانی، دفترپست و موارد مشابه
۷. فضای بازی کودکان و تاسیسات ورزشی محله و ناحیه.	

جدول ۱۶: سطح اشغال و حداکثر تراکم مجاز کاربری مختلط

زیرپهنه‌ها	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حدنصاب قطعه (مترمربع)
M11 محوره‌های مختلط فرهنگی، گردشگری و خدماتی	۶۵٪	۸۰٪	۲	۵۰۰
M12 محوره‌های مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	۶۵٪	۸۰٪	۲	۵۰۰
M21 محوره‌های مختلط شهری	۸۰٪	۱۶۰٪	۲	۳۰۰
M22 محوره‌های مختلط منطقه‌ای	۷۰٪	۱۴۰٪	۲	۳۰۰

۸-۱-۴ کاربری پارک و فضای سبز

کاربری پارک و فضای سبز شامل تمامی فضاهای سبز تجهیز شده‌ای که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده را دارا بوده و حد تقسیمات محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری را دربرگیرد.

۱. هرگونه اقدام در اراضی با کاربری تعیین شده پارک و فضای سبز، مشمول رعایت مفاد "لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها"، مصوب ۱۳۵۹/۳/۳ و نیز "ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده ۱ لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها"، مصوب ۱۳۵۹/۲/۱۱ است.

۲. تبصره: در صورت وجود اختلاف مابین مفاد قانونی مطرح شده در این سند، مفاد قانونی مطرح شده ملاک عمل و مرجع تصمیم خواهد بود.

جدول ۱۷: ضوابط کاربری پارک و فضای سبز

استفاده‌های مجاز	ضوابط تفکیک
۱. در مقیاس محله: بوستان (پارک) محله‌ای ۲. در مقیاس ناحیه و شهر: بوستان (پارک) ناحیه‌ای و بوستان (پارک) اصلی شهر ۳. اماکن فرهنگی، کتابخانه، و تأسیسات و تجهیزات شهری	۱. تفکیک اراضی مربوط به پارکها و فضاهای سبز و تفریحی ممنوع است. ۲. حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای احداث پارک و فضای سبز و تفریح‌گاه مربوط به آن در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه و شهر، ۲۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
ضوابط و مقررات ساختمانی	
۱. حداکثر سطح اشغال برای فضاهای سبز تجهیز شده ۷ درصد است. این سطوح را می‌توان به فضاهای سرپوشیده به‌منظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای خدماتی، فرهنگی و تأسیسات شهری اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیرقابل تفکیک بوده و صرفاً در خدمت پارک می‌باشد. ۲. حداکثر تراکم ساختمانی جهت احداث فضاهای سرپوشیده مرتبط با پارک‌ها در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای ۷ درصد (یک طبقه) و در مقیاس شهری ۱۰ درصد (دو طبقه) تعیین می‌گردد. ۳. احداث دیوار و حصار به دور اراضی پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است. ۴. احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها و فضاهای سبز با وسعت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است. تبصره: فضاهای سبز خطی، رفیوژها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.	
پارکینگ‌های مورد نیاز	
به ازای هر ۵۰۰ مترمربع سطح فضای سبز و همچنین به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.	

۸-۱-۵ کاربری گردشگری - تفریحی (باغها و اراضی کشاورزی)

در طرح ویژه بندر کنگ با توجه به سیاست‌های طرح در حفظ و احیای ارزش‌های اکولوژیک شهر و صیانت از میراث تاریخی آن طبقه‌بندی باغها از سه وجه صورت گرفته است:

۱- سابقه تاریخی

- باغ تاریخی: علاوه بر اهمیت آن از منظر طبیعی دارای زیرساخت های تاریخی ذخیره و توزیع آب و آثار تاریخی به جای مانده از آن است.

- گستره باغات و اراضی مزروعی دارای نوعیت باغ بوده، اما فاقد تأسیسات و آثار تاریخی هستند.

۲- از نظر وضعیت کاشت

- باغات فعال، باغاتی که بیش از ۵۰ درصد مساحت ملک، را پوشش انبوه درختان تشکیل دهد.

- باغات نیمه فعال، باغاتی که ۱۰ تا ۵۰ درصد مساحت ملک را پوشش انبوه تشکیل دهد.

- باغات غیرفعال، باغاتی که کمتر از ۱۰ درصد مساحت ملک را پوشش درخت تشکیل دهد.

۳- حفاظت: رویکرد این ضابطه مبتنی بر حفاظت باغات به یکی از دو طریق زیر است:

- حفاظت فعال که عبارت است از نگهداشت و صیانت از باغات و اراضی سبز همراه با تعریف کارکرد و فعالیت ویژه و سازگار با باغات.

- حفاظت مطلق که عبارت است از نگهداشت و صیانت از باغات و اراضی سبز بدون هرگونه دخل و تصرف در باغات و ایجاد فعالیت و کارکردی به غیر از باغداری

علاوه بر ضوابط باغات تاریخی که در ذیل آمده است ضوابط مربوط به محدوده شمول، ضوابط ویژه زمین های بایر میان بافتی، و ضوابط عمومی کاربری باغ و کشاورزی در بند ۵-۵ دفترچه ضوابط به تفصیل آمده است.

جدول ۱۸: ضوابط باغات تاریخی

ضوابط ویژه باغات تاریخی
<p>۱. بر اساس نظام تاریخی و حقوق مفروضه، باغ های تاریخی در اولویت حق استفاده از رواناب ها قرار دارند.</p> <p>۲. هرگونه ساخت و ساز در باغ های تاریخی باید با حفظ حریم آثار تاریخی موجود در باغ (بناهای ثبت شده و بناهای ثبت نشده که ارزش تاریخی آن ها محرز است) صورت گیرد. همچنین، هماهنگی جانمایی و طرح معماری ارائه شده برای ساخت و ساز در چارچوب ضوابط عمومی استقرار در باغ ها و در هماهنگی با طرح یکپارچه احیای باغ های تاریخی و حفاظت از برکه ها (که در طرح موضعی تهیه خواهد شد) الزامی است.</p> <p>۳. تصویب هرگونه ساخت و ساز در باغ های تاریخی تابع ضوابط بناهای شاخص در شهر کنگ (پیوست جلد ۱۰) است.</p> <p>۴. الگوی دیوارچینی باغ ها به صورت سنگ خشکه چین و در بعضی از نقاط با روکش گل اندود است. حفظ این ساختار با تأیید وزارت میراث فرهنگی و درعین حال مقاوم سازی این دیوارها در برابر نیروهای جانبی الزامی است. برای این منظور و ایجاد یکپارچگی در دیوار، استفاده از توری یکپارچه بر روی دیوار خشکه توصیه می شود.</p> <p>۵. ایجاد شبکه ای سبک و کم عرض برای پیاده روی و دوچرخه سواری که نقاط اصلی سایت از جمله برکه ها و دیگر آثار تاریخی را به هم وصل می کند و با معابر اصلی شهر در ارتباط است توصیه می شود. مسیرهای این شبکه می تواند از بتن درجا به عرض ۱۵۰ تا ۱۸۰ سانتیمتر اجرا شود و کاملاً مبتنی بر توپوگرافی بستر باشد بدان معنا که بستر طبیعی به هیچ وجه به خاطر آن تغییر نیابد.</p> <p>۶. در تقاطع این مسیرها با مسیرهای رواناب ایجاد آبنا الزامی است.</p> <p>۷. تعبیه نیمکت، سطل زباله شهری، روشنایی عابر، تابلوهای راهنمای جهت یابی و معرفی آثار تاریخی و تابلوهای راهنمای گردشگری و معرفی ساختار اکولوژیک شهر و باغات در امتداد این شبکه توصیه می شود.</p> <p>۸. اولویت احیای باغات بر مبنای ساختار تاریخی و هدایت جریان رواناب ها است. حفظ منظر تاریخی باغات بسیار حائز اهمیت است و هرگونه مداخله در ساختار و احداث بنا باید به تأیید میراث فرهنگی برسد.</p>
ضوابط تشویقی احیای باغ ها
<p>به منظور تشویق به احیای باغ ها، شهرداری می تواند حق کاشت و بهره برداری باغ های در تصرف خود و یا مورد توافق مالک را مطابق قرارداد به افراد حقیقی و حقوقی به صورت اجاره برای دوره معین با قابلیت تمدید و با شرایط زیر واگذار نماید:</p> <p>۱. زمین، فاقد مالکیت خصوصی باشد و یا تصرف مالک جلب شده باشد.</p>

<p>۲. استفاده کننده ملزم به تبدیل زمین به باغ با الگوی کاشت ارائه شده از طرف شهرداری با اولویت استفاده از درختان مثمر به ویژه نخل، لوز و کنار است.</p> <p>۳. استفاده از زمین هیچ گونه حق مالکیتی برای استفاده کننده ایجاد نمی‌کند.</p> <p>۴. استفاده کننده مسئول نگهداری، هرس، نظافت و بهره‌برداری از باغ است.</p> <p>۵. محصول به‌دست آمده متعلق به استفاده کننده است.</p> <p>۶. تا زمانی که استفاده‌کننده، باغ را دایر نگه داشته و به مفاد قرارداد پایبند بماند، شهرداری و هیچ ارگان دیگری نمی‌تواند در زمین آن دخل و تصرف نماید و در صورت وقوع چنین اتفاقی ارگان مربوطه موظف به پرداخت غرامت است.</p> <p>۷. در صورتی که استفاده‌کننده قادر به آباد کردن و تشجیر زمین گرفته شده نباشد و بعد از اخطار رسمی شهرداری به مدت یکسال در این امر ناکام بماند شهرداری می‌تواند حق استفاده از زمین را به کس دیگری واگذار نماید.</p> <p>۸. در صورتی که استفاده کننده موفق به تشجیر زمین شود، می‌تواند حق استفاده از آن را با انتخاب خود به فرد دیگری واگذار نماید.</p> <p>۹. در صورتی که استفاده کننده موفق به تشجیر زمین شود، می‌تواند حق استفاده از آن را با انتخاب خود به فرد دیگری واگذار نماید و یا زمین بعد از فوت خویش را صرفاً به یک نفر به‌عنوان وارث قانونی خود که طرف ادامه قرارداد با شهرداری قرا گیرد، منتقل نماید.</p> <p>۱۰. در صورتی که استفاده کننده ورثه مورد نظر را رسماً معین نکند، این حق پس از فوت وی به شهرداری باز می‌گردد.</p> <p>۱۱. تا مشخص شدن استفاده کننده بعدی، شهرداری موظف به نگهداری از باغ بوده و حق تغییر کاربری آن را ندارد.</p>
--

۸ - ۱ - ۶ ضوابط کاربری میراث تاریخی
<p>۱. هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی کاربری میراث تاریخی اعم از مرمت، باز زنده سازی، توسعه و ایجاد فضای سبز، تعمیر، تغییر و یا تغییر در کاربری در تمام و یا بخشی از آن، پس از تهیه و ارائه طرح به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و تصویب نهایی آن از سوی وزارت مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب، معتبر خواهد بود.</p> <p>۲. استفاده از آثار با ارزش برای عملکردهای عمومی با موافقت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و ضوابط آن مجاز است.</p> <p>۳. هر گونه ساخت و ساز در داخل حریم و یا در مجاورت بلاواسطه حریم آثار و محوطه‌های با ارزش، با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است.</p> <p>۴. تخریب بنای باارزش تاریخی و معماری ممنوع است</p> <p>۵. تغییر در نمای آثار باارزش ممنوع است.</p> <p>۶. تفکیک و نوسازی بنای تاریخی تخریب شده اکیدا ممنوع است و باید طبق نظر وزارت، عینا مشابه بنای تاریخی قبلی و با همان کاربری تجدید شود.</p> <p>۷. کاربری‌های مجاز قابل استقرار در بناها و محوطه‌های تاریخی و معماری، اعم از ثبت شده یا نشده، مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و اخذ مجوز شهرداری به شرح زیر است:</p> <ul style="list-style-type: none"> - کاربری فرهنگی نظیر کتابخانه، فرهنگسرا، کانون پرورش فکری، کتابسرا، نمایشگاه و موزه - فروشگاه صنایع دستی و محصولات فرهنگی - اداری و دفاتر کار - آموزشگاه عالی و آموزشگاه - گردشگری و اقامتی - خدمات رفاهی نظیر رستوران، سفره خانه، چاپخانه، کافی شاپ، کافه کتاب <p>۸. هرگونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و حریم بناها و محوطه‌های باارزش تاریخی، صدور پروانه ساختمانی، گواهی انجام سفت کاری و پایان کار هر قطعه واقع در این محدوده‌ها باید با موافقت و نظر وزارت میراث فرهنگی صورت گیرد. این دستورالعمل شامل نوسازی تعمیر بدنه خارجی بناهای مجاور با بنای تاریخی نیز می‌شود.</p> <p>۹. پیش آمدگی بنا در گذرهای مجاور هر قطعه در عرصه و حریم‌های حفاظتی بناهای باارزش تاریخی و معماری ممنوع می‌باشد.</p>

۱۰. هرگونه الحاقات به نمای موجود باید در هماهنگی با ضوابط ارائه شده و بستر کالبدی بوده و به تأیید نماینده وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی برسد.

۱۱. حفظ کالبد بنای تاریخی برعهده مالک است و هرگونه افزایش سطح زیربنا و الحاقات بنایی ممنوع است و در صورت نیاز به مرمت و احیا، باید براساس نظر میراث فرهنگی اقدام شود همچنین در اینگونه موارد، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می تواند راسا اقدام کند

۸- ۱- ۷ کاربری آموزشی

۱. صدور پروانه ساختمانی برای ساخت فضاهای آموزشی، رعایت نشریه شماره ۶۹۷ (ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی (برنامه‌ریزی معماری همسان مدارس ابتدایی و متوسطه))، الزامی است.

۲. ملاک تعیین سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی، متناسب با عملکرد واحد آموزشی و در چارچوب ضوابط نشریه شماره ۶۹۷ (ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی (برنامه‌ریزی معماری همسان مدارس ابتدایی و متوسطه))، است. در هر حال حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی نباید از ۲۰۰٪ بیشتر باشد.

۳. دسترسی به واحدهای آموزشی نوساز به صورت سواره و پیاده که مجزا از یکدیگر باشند، الزامی است.

۴. حداقل ابعاد زمین برای کاربری آموزشی، ۲۰۰۰ متر مربع می باشد.

۵. طبق نقشه منطقه بندی برنامه‌ریزی، تعداد طبقات در محدوده بافت تاریخی و محدوده بلافاصل آن حداکثر یک طبقه (۴/۵ متر ارتفاع)، بافت میانی و محله ابوذر حداکثر دو طبقه روی پیلوت و در بافت جدید حداکثر چهار طبقه روی پیلوت می باشد. رعایت ارتفاعات مطابق جدول ۶ بند ۸-۱-۵ الزامی است.

۶. عدم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانش‌آموزان به خیابان‌های اصلی، چهارراه‌ها و میدان‌ها الزامی است.

۷. احداث مدارس متوسطه اول، در مجاورت خیابان‌های اصلی به بالا مجاز نیست.

۸. احداث مدارس متوسطه دوم در مجاورت خیابان‌های اصلی به عرض بیش از ۲۴ متر مجاز نیست.

۹. احداث مدارس غیرانتفاعی در اراضی با کاربری غیر آموزشی که توسط اداره اوقاف و یا اداره راه و شهرسازی استان به افراد حقیقی و یا حقوقی به این منظور واگذار گردیده، می‌بایست پس از تأیید در کمیسیون ماده ۵ بلامانع، موضوع تغییر کاربری در نقشه‌های طرح تفصیلی نیز منعکس شود. بدیهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری مجدد مقدور نمی‌باشد. ضمناً اقدام فوق نسبت به آن دسته از املاکی که طبق طرح جامع دارای کاربری آموزشی ۱۶ متر می‌باشد ضرورت نداشته و می‌توان در این اراضی نسبت به احداث واحد آموزشی غیرانتفاعی بر اساس ضوابط مربوطه اقدام نمود.

۱۰. حداقل تأمین یک پارکینگ اتومبیل به ازای هر ۲۵ نفر ظرفیت دانش‌آموز الزامی است.

۱۱. حتی‌المقدور مکان جای پارک لازم باید متصل و هم سطح خیابان و قبل از ورود به مدرسه یا در فضایی مجزا با حیاط مدرسه قرار داشته باشد. تعداد جای پارک لازم به شرح جدول زیر می باشد:

	محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ بلند مدت
دبستان	۳	۳ سواری و ۲ مینی بوس	۱
متوسطه ۱	۳	۱ سواری و ۱ مینی بوس	۱
متوسطه ۲	۳	۱ سواری	۱

۱۲. استقرار مدارس در مجاورت کاربری‌های حساس نسبت به سر و صدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان و نظایر آن‌ها ممنوع است.

۱۳. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحاقات نما، نماسازی و الزامی است.

۱۴. تفکیک در کاربری آموزشی ممنوع است.

۱۵. استفاده از الگوهای کالبدی مبتنی بر بوم در کاربری آموزشی به منظور ترویج و گسترش الگوهای بومی توصیه می‌شود. در این راستا تأیید طرح در قالب دستورالعمل بناهای ویژه (پیوست جلد ۱۰) الزامی است. به منظور تشویق استفاده از الگوهای بومی پیشنهاد می‌شود ضوابط تشویقی در قالب بخشودگی عوارض برای طرحهای مبتنی بر الگوهای بومی که تأیید کمیته بناهای ویژه را کسب نمایند، در دستور کار شورای شهر قرار گیرد.

۸-۱-۸ کاربری درمانی

۱. اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه و منطقه و مجتمع‌های درمانی با توجه به سرانه‌ها و سطوح مورد نیاز و براساس ضوابط بهداشت، درمان و آموزش پزشکی پیش‌بینی شده و تفکیک آن مجاز نمی‌باشد.
۲. حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی نباید از ۲۰۰٪ بیشتر باشد.
۳. هرگونه ساخت و ساز در اراضی با کاربری درمانی، ملزم به رعایت "تصویب‌نامه راجع به مقررات ملی تأسیسات بهداشتی" مصوب ۱۳۷۲/۴/۲۰ و پیوست آن (مقررات ملی تأسیسات بهداشتی از مجموعه مقررات ملی ساختمان ایران) و نیز "دستورالعمل مرتبط با فضاهای درمانی و بیمارستانی" مصوب ۱۳۹۱/۷ دفتر توسعه منابع فیزیکی و امور عمرانی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی کشور است.
- تبصره ۱: به لحاظ رعایت مسائل بهداشتی و حفاظت از محیط‌زیست شهری، محل استقرار بیمارستان‌ها و کلینیک‌ها با هماهنگی و اخذ نظر از اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان و با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام می‌پذیرد.
- تبصره ۲: نقشه‌های مربوط به احداث بناهای درمانی و بهداشتی باید مورد تصویب اداره مهندسی و دفتر توسعه فیزیکی و امور عمرانی اداره کل بهداشت، درمان و آموزش پزشکی استان قرار گیرد.
- تبصره ۳: در صورت وجود اختلاف مابین مفاد قانونی مطرح شده در این سند، مفاد قانونی مطرح شده ملاک عمل و مرجع تصمیم خواهد بود.
۴. تبصره ۴: حفظ عدم آلودگی محیط اطراف کاربریهای درمانی با جداسازی وسایل آلوده و ازبین بردن آنها به طریق بهداشتی و پالایش فاضلاب آلوده الزامی است.
۵. در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از هر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز و پارکینگ مراجعان محسوب می‌گردد.
۶. دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله از خیابانهای با عرض حداقل ۶ متر، در مقیاس ناحیه، حداقل ۱۲ متر و دسترسی بیمارستانها از خیابانهای حداقل ۱۸ متر مجاز است.
۷. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل در کلیه مراکز بهداشتی- درمانی و درمانگاه‌ها تأمین چهار (۴) پارکینگ و برای بیمارستان‌ها به ازای هر تخت، تأمین یک واحد پارکینگ، الزامی است.
۸. طبق نقشه منطقه‌بندی برنامه‌ریزی، تعداد طبقات در محدوده بافت تاریخی و محدوده بلافاصل آن حداکثر یک طبقه (۴/۵ متر ارتفاع)، بافت میانی و محله ابوذر حداکثر دو طبقه روی پیلوت و در بافت جدید حداکثر پنج طبقه روی پیلوت می‌باشد. رعایت ارتفاعات مطابق جدول ۶ بند ۸-۱-۵ الزامی است.
۹. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحاقات نما، نماسازی و الزامی است.

۸-۱-۹ اراضی ورزشی

۱. تفکیک این اراضی به جز برای فضاهای ورزشی مجاز نمی‌باشد. برای استفاده ورزشی روباز در سطح محله، حداقل مساحت زمین برابر با ۱۰۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه ۵۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد. فضاهای سرپوشیده ورزشی نیز می‌توانند در مراکز خدماتی چند منظوره درون پهنه فعالیت (S) پیش‌بینی شوند.
۲. حداکثر سطح اشغال ۸۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی نباید از ۱۶۰٪ بیشتر باشد.

تبصره: احداث نیم طبقه به عنوان بخشی از تراکم محسوب می شود.
۳. حداکثر ارتفاع مجاز تأسیسات ورزشی ۱۰ متر می باشد.
۴. در احداث هرگونه مستحذات ورزشی، رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون های ورزشی، ضوابط و مقررات سازمان ورزش و جوانان و اخذ تاییدیه آن سازمان در مورد احداث واحدها و مجتمع های ورزشی توسط افراد حقیقی و حقوقی الزامی است. و ضوابط تعیین شده وزارت ورزش و جوانان الزامی است.
۵. حداقل عرض گذر برای این نوع کاربری ۸ متر تعیین می گردد.
۶. برای زمین ها و سالن های ورزشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل تأمین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.
۷. برای ورزشگاه ها و مجموعه های ورزشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل یک واحد پارکینگ و به ازای هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز یک واحد پارکینگ دیگر الزامی است.
تبصره: استفاده از حداکثر تراکم و سطح اشغال پیشنهادی منوط به تأمین پارکینگ مورد نیاز است.
۸. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحاقات نما، نماسازی و الزامی است.
۹. استقرار ساختمان در زمین در صورتی که موجب اشراق به واحدهای همجوار شود، ممنوع است.
۱۰. در کلیه مستحذات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۷-۸ الزامی است.

۱.

۸- ۱- ۱۰ کاربری فرهنگی - هنری
۱. انواع استفاده های مجاز در کاربری فرهنگی- هنری، بنا به سلسله مراتب خدمات شهری شامل کتابخانه کودکان، کتابخانه های عمومی درجات مختلف، سالن های اجتماعات، بنیادهای ارشادی و کانون ها، موزه ها، مؤسسات انتشاراتی، سالن های تئاتر، سینماها، فرهنگسراها، کتابخانه ملی، کتابخانه های بزرگ، نمایشگاه ها، انجمن ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر و فرهنگستان، کانون اصلاح و تربیت است.
تبصره ۱: استقرار عملکرد فرهنگی به صورت فضاهای سبز و باز و پارک توأم با فضاهای فرهنگی، فضاهای جانبی توأم با فضاهای فرهنگی مانند رستوران، غذاخوری، تریا، غرفه های فروش صنایع دستی محلی، کتاب، نشریات و محصولات فرهنگی، با داشتن طرح مصوب، امکان پذیر است.
تبصره ۲: هرگونه استفاده به غیر از موارد ذکر شده غیر مجاز است.
۲. رعایت کلیه ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و اخذ تاییدیه آن سازمان در مورد کاربری های فرهنگی الزامی است.
۳. در استقرار بناهای فرهنگی، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و...) باید رعایت شود.
۴. در فضاهای هنری و فرهنگی از جمله کتابخانه عمومی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
۵. در تالارهای اجتماعات، موزه ها، نمایشگاه ها و... به ازای هر ۵ صندلی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
۶. در سینماها و سالنهای نمایش از جمله سالن تیاتر، به ازای هر ۵ صندلی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
۷. حداقل تفکیک برای مراکز فرهنگی در سطح محله، ۳۰۰ متر مربع، در سطح ناحیه، ۵۰۰ متر مربع و در سطح شهر، ۱۰۰۰ متر مربع است.
۸. حداکثر سطح اشغال مجاز برای واحدهای فرهنگی- هنری (به استثنای سینما و تئاتر) ۴۰ درصد است.
۹. طبق نقشه منطقه بندی برنامه ریزی، تعداد طبقات در محدوده بافت تاریخی و محدوده بلافصل آن حداکثر یک طبقه (۴/۵ متر ارتفاع)، بافت میانی و محله ابوذر حداکثر دو طبقه روی پیلوت و در بافت جدید حداکثر پنج طبقه روی پیلوت می باشد. رعایت ارتفاعات مطابق جدول ۶ بند ۸-۵ الزامی است.
۱۰. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحاقات نما، نماسازی و الزامی است.
۱۱. استفاده از الگوهای کالبدی مبتنی بر بوم در کاربری آموزشی به منظور ترویج و گسترش الگوهای بومی توصیه می شود. در این راستا تأیید طرح در قالب دستورالعمل بناهای ویژه (پیوست جلد ۱۰) الزامی است. به منظور تشویق استفاده از الگوهای بومی پیشنهاد

<p>می شود ضوابط تشویقی در قالب بخشودگی عوارض برای طرحهای مبتنی بر الگوهای بومی که تأیید کمیته بناهای ویژه را کسب نمایند، در دستور کار شورای شهر قرار گیرد</p> <p>۱۲. در کلیه مستحذات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۷-۸ الزامی است.</p>

۱۱ - ۱ - ۸ کاربری مذهبی
<p>۱. انواع استفاده های مجاز در کاربری مذهبی در سلسله مراتب خدمات شهری شامل مساجد کوچک، تکایا و حسینیه ها، مساجد و فاطمیه ها، هیئت های مذهبی، مجمع های مذهبی، دارالتبلیغ ها، خانقاه ها، کلیساها، کنیسه ها، امامزاده ها، بقاع متبرکه، مصلا، آتشکده ها و معابد است.</p> <p>۲. مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری خواهد بود. ضمناً در رابطه با احداث مساجد ضوابط اداره کل اوقاف و امور خیریه لازم الاجراست. علاوه بر موارد فوق رعایت ضوابط زیر در هنگام احداث کاربری مذهبی الزامی است.</p> <p>۳. در اراضی مذهبی حداکثر سطح اشغال در همکف ۶۵ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۳۰ درصد (در دو طبقه) تعیین می گردد.</p> <p>۴. در اراضی مذهبی پیش بینی واحدهای مدیریت و اداری شامل اتاق امام جماعت هیئت امنای مسجد اتاق تأسیسات و... متناسب با نیازهای مدیریتی واحدهای مربوطه احداث گردد.</p> <p>۵. برای مساجد و فضاهای مذهبی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.</p> <p>۶. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحاقات نما، نماسازی و الزامی است.</p>

۱۲ - ۱ - ۸ کاربری حمل و نقل و انبارداری
<p>۱. احداث و توسعه پایانه های اصلی مسافربری بین شهری، راه آهن و فرودگاه تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی است.</p> <p>۲. انواع استفاده های مجاز به استقرار در کاربری حمل و نقل و انبارداری شامل شبکه گذرگاه ها، اراضی مربوط به حمل و نقل عمومی (سفرهای درون شهری و برون شهری)، پایانه های مسافربری، سکوی های بارانداز، گمرک، انبارها، سردخانه ها، پارک مصالح ساختمانی و سیلوها است.</p> <p>۳. احداث انبار مواد خطرناک، اشتعال زا، مواد شیمیایی و سموم در داخل محدوده و حریم شهرها مجاز نبوده و انبارهای کالا ملزم به رعایت "آیین نامه ایمنی انبارهای کالا" مصوب ۱۳۵۲/۶/۳۱ است.</p> <p>۴. حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۶۰ درصد (در دو طبقه) مجاز است.</p> <p>۵. ارتفاع مجاز ساخت و ساز در اراضی صنعتی حداکثر ۱۲ متر است و حداقل معبر دسترسی برای این اراضی ۱۲ متری تعیین می باشد.</p> <p>۶. حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبارها که در زیرپهنه فعالیت (S) می باید واقع شده باشد، برابر با ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت بر قطعه ۱۶ متر است. در تفکیک این اراضی باید ضوابط مربوط به معابر و گذر بندی رعایت شده باشد.</p> <p>۷. احداث و تثبیت کاربری انبار در زیرپهنه سکونت (R)، مختلط (M)، سبز و حفاظت (G) بندر کنگ مجاز نمی باشد.</p> <p>۸. در کلیه مستحذات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۷-۸ الزامی است.</p>

۱۳ - ۱ - ۸ کاربری صنعتی
<p>۱. فعالیت های صنعتی جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن در کاربری صنعتی و کارگاهی و تابع ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت های صنعتی مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت وزیران می باشد، قابل استقرار در اراضی با کاربری صنعتی هستند.</p> <p>تبصره ۱: انتقال واحدهای صنعتی غیرمجاز و نامتجانس با محیط شهری به محل های مجاز الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: استقرار هرگونه فعالیت صنعتی در خارج از محدوده اراضی تعیین شده برای کاربری صنعتی، ممنوع است.</p> <p>تبصره ۳: رعایت ضوابط زیست محیطی مصوب دولت برای استقرار صنایع در کاربری صنعتی الزامی است.</p>

<p>۲. حدنصاب تفکیک اراضی در کاربری صنعتی ۷۵۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۶۰ درصد (در دو طبقه) مجاز است.</p> <p>۳. ارتفاع مجاز ساختوساز در اراضی صنعتی حداکثر ۱۲ متر است و حداقل معبر دسترسی برای این اراضی ۱۲ متری تعیین می‌باشد.</p> <p>۴. در کلیه اراضی صنعتی، تخصیص ۲۰ درصد از عرصه هر پلاک به فضای سبز الزامی است.</p> <p>۵. تأمین حداقل ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، در سطح اشغال مجاز، الزامی است.</p> <p>۶. هر واحد صنعتی در خصوص نحوه برخورد با زیاله و نخاله حاصل از کارهای ساختمانی و مواد زائد و جامد و مایع صنعتی و خطرناک (ناشی از فرآیند تبدیل و تولید)، ملزم به رعایت "قانون مدیریت پسماندها" مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰ و ضوابط شهرداری‌ها و مجتمع‌های صنعتی است.</p> <p>۷. در کلیه مستحدثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۷-۸ الزامی است.</p>	<p>۸ - ۱ - ۱۴ کاربری اداری - انتظامی</p> <p>۱. در خصوص کاربری‌های اداری - انتظامی، ضوابط ساختوساز ارگان‌های مربوطه، ملاک عمل خواهد بود.</p> <p>۲. انواع استفاده‌های مجاز در کاربری اداری و انتظامی در مقیاس ناحیه‌ای شامل شهرداری نواحی و شورای حل اختلاف، در مقیاس منطقه‌ای شامل مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت‌احوال، ثبت‌اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلاتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج و در مقیاس فرا منطقه‌ای شامل اداره کل‌ها و سازمان‌های وابسته، سازمان‌های مستقل دولتی، شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروی انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسولگری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و مراکز سرپرستی بانک‌ها و موارد مشابه است.</p> <p>تبصره: استقرار عملکردهای غیر اداری در اراضی با کاربری اداری ممنوع است.</p> <p>۳. در حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی با کاربری اداری - انتظامی معادل ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد است.</p> <p>۴. حدنصاب قطعه در کاربری اداری انتظامی، ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.</p> <p>تبصره ۱: سطح فضای باز قطعه می‌بایست صرفاً به اتاق نگهبانی و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.</p> <p>تبصره ۲: احداث پیلوت در طبقه همکف جهت فضای ورودی، اطلاعات، بخش‌های عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور خاص اداری و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداکثر در ۵۰ درصد سطح کل پلاک مجاز می‌باشد.</p> <p>تبصره ۳: ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۴/۸۰ متر و در سایر طبقات ۳ متر می‌باشد.</p> <p>تبصره ۴: در عملکردهای اداری به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا حداقل باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش‌بینی شود.</p> <p>تبصره ۵: در صورت اختلاف مابین ضوابط مصوب ارگان‌های مربوط به این کاربری و ضابطین موضوعه بندهای ۶-۱-۱ و ۶-۱-۲، ضوابط مصوب ارگان‌ها ملاک عمل و مرجع تصمیم خواهند بود.</p> <p>۵. دسترسی قطعات تفکیک شده اداری به خیابانهای با عرض ۱۶ متر به بالا الزامی است.</p> <p>۶. در واحدهای اداری در مقیاس شهری و منطقه‌ای به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا احداث یک واحد پارکینگ و در واحدهای اداری در مقیاس ناحیه و محله به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، احداث یک واحد پارکینگ الزامی می‌باشد.</p> <p>۷. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحاقات نما، نماسازی و الزامی است.</p> <p>۸. در کلیه مستحدثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۷-۸ الزامی است.</p>
--	---

<p>۸ - ۱ - ۱۵ اراضی تاسیسات شهری</p> <p>۱. تفکیک اراضی مربوطه با در نظر گرفتن معیارهای دستگاه‌های ذیربط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هریک از استفاده‌های مجاز در این حوزه بلامانع است؛ هرگونه تفکیک کمتر از حدنصاب تعیین شده در این اراضی ممنوع است.</p> <p>۲. مراکز پرخطر از جمله ایستگاه توزیع گاز و پست توزیع برق شهر می‌بایست با رویکرد پدافند غیرعامل، ایمن‌سازی شود و انبارهای نفتی به مکان مناسبی خارج از محدوده شهر انتقال یابد.</p>
--

۳. حداکثر سطح اشغال و تراکم در فعالیت‌های مجاز و مشروط کاربری تأسیسات، مطابق با ضوابط دستگاه‌های ذی‌ربط است.
۴. رعایت ضوابط و ملاحظات سازمان محیط زیست در احداث بنا و استقرار کاربری الزامی است.
۵. رعایت حرایم مربوط به تأسیسات شهری بنابر ضوابط سازمان‌های مرتبط الزامی است.
تبصره: حریم‌های مصوب تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب (با در نظر گرفتن کمربند سبز پیرامون تصفیه خانه‌های فاضلاب) به طور دقیق رعایت شود.
۶. کلیه کاربری‌های تأسیسات شهری و دیوارهای مشرف به معابر عمومی باید نماسازی مناسب در هماهنگی با بافت پیرامون داشته باشند.
۷. در کلیه مستحدثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۷-۸ الزامی است.

۱-۱۶ اراضی تجهیزات شهری
۱. تفکیک اراضی مربوطه با در نظر گرفتن معیارهای دستگاه‌های ذیربط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هریک از استفاده‌های مجاز در این حوزه بلامانع است. هرگونه تفکیک کمتر از حدنصاب تعیین شده در این اراضی ممنوع است.
۲. حداقل تفکیک برای مراکز موقت جمع‌آوری زباله در هر مرکز محله، ۵۰ مترمربع، احداث پمپ بنزین، ۱۰۰۰ مترمربع، دایره آتش نشانی، ۲۵۰۰ مترمربع و واحد آتش نشانی ۲۵۰ مترمربع است.
۳. حداکثر ارتفاع برای کاربری تجهیزات شهری ۶ متر (در بافت تاریخی ۴/۵ متر) می‌باشد.
۴. سطح اشغال در جایگاه‌های آتش نشانی ۱۰۰٪ کل زمین و در اراضی مربوط به محل ماشین آلات شهرداری ۲۰٪ سطح زمین است.
۵. کلیه بدنه‌های قابل رویت ابنیه تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پمپ بنزین‌ها، آتش‌نشانی‌ها و ... باید نماسازی متناسب با بافت پیرامون شوند.
۶. در کلیه مستحدثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۷-۸ الزامی است.

۱-۱۷ کاربری نظامی
۱. فعالیت‌های نظامی در محدوده شهر مجاز نیست و در این اراضی فعالیت‌هایی از قبیل قرارگاه، پایگاه، ادارات ستادی نیروهای سه گانه مجاز است که تابع ضوابط کاربری انتظامی است.

۸-۲ ضوابط و مقررات بافت تاریخی

ضوابط و مقررات بافت تاریخی بندر کنگ برپایه ضوابط حفاظت از بافت‌های تاریخی کشور که برآمده از بند ج ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه، ماده ۱ آیین نامه اجرایی بندر مذکور مصوبه ۱۳۸۴ هیات وزیران از یک سوی و همچنین شرایط و ویژگی‌های بافت تاریخی بندر کنگ از سویی دیگر تهیه و تنظیم شده است. رعایت این الزامات، در تکمیل الزامات دیگر این گزارش ارائه شده و رعایت آن را منتفی نمی‌کند. در مواردی که تناقض بین دو بخش وجود داشته باشد، رعایت الزامات ویژه بافت تاریخی مقدم است.

جدول ۱۹: ضوابط بافت تاریخی

حوزه شمول
۱. بافت تاریخی، که همان محدوده تعریف شده بافت تاریخی است.
۲. بناهای ارزشمند تاریخی، مشتمل بر دو دسته بناهای ثبت شده تاریخی و بناهای ارزشمند شناسایی شده است.
الزامات عمومی
۱. هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی در بافت تاریخی اعم از مرمت، باززنده‌سازی، توسعه و ایجاد فضای سبز، تعمیر، تغییر و یا تعیین فعالیت در تمام و یا بخشی از آن، پس از تهیه و ارائه طرح به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و تصویب نهایی آن از سوی وزارت مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب، معتبر خواهد بود.

۲. هرگونه اقدامی که به بنیان و منظر آثار لطمه وارد سازد، از قبیل احداث انواع کانال آب، گاز، برق و تلفن، نصب دستگاه‌های لرزاننده، دودزا و پرسر و صدا و انواع تابلوهای تبلیغاتی و اطلاع رسانی، تردد ماشین آلات سنگین و غیره ممنوع است.
۳. استفاده از آثار با ارزش برای عملکردهای عمومی با موافقت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و ضوابط آن مجاز است.
۴. هر گونه ساخت و ساز در داخل حریم و یا در مجاورت بلاواسطه حریم آثار و محوطه‌های با ارزش، با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است.
۵. تغییر در نمای آثار با ارزش ممنوع است.
۶. الحاق به پلاک در بنای تاریخی ثبت شده ممنوع است.
۷. احداث دسترسی در محدوده بافت تاریخی پس از هماهنگی با وزارت میراث فرهنگی تهیه و ارائه طرح تصویب نهایی و نظارت مستقیم وزارت مذکور و اجرایی دقیق طرح مصوب معتبر و قابل اجرا خواهد بود.
۸. طرح معماری، مصالح و نمای واحدهای مسکونی، باید متناسب با بافت فرهنگی- تاریخی مجموعه و یا اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد.
۹. هرگونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز در محدوده باستانشناسی زیر آب باید با کسب مجوز از وزارت میراث فرهنگی و گردشگری صورت گیرد.

تراکم و سطح اشغال

در زیرپهنه مختلط (M)					در زیرپهنه سکونت				
حدنصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	زیرپهنه‌ها	مسکونی ارزشمند تاریخی (R11)		عرض معبر مجاور		
					بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰			
۵۰۰	۶۵٪	*۲	۸۰٪	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری و خدماتی	۵۵٪	۶۵٪	حداکثر سطح اشغال		
				محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	۵۵٪	۶۵٪	تراکم پایه پیشنهادی		
۵۰۰	۶۵٪	*۲	۸۰٪		۷۰٪	۸۰٪	۶ و کمتر	حداکثر تراکم ساختمانی	
							بیش از ۶		
					۲	۲	۶ و کمتر	حداکثر تعداد طبقات	
							بیش از ۶		
					۱۰۰۰		حدنصاب تفکیک		

* منظور از طبقه دوم اتاقی بالاخانه است.

در گستره باغات تاریخی (G11)

تراکم و سطح اشغال قطعات واقع در باغات تاریخی برابر با حداکثر تراکم ۱۵٪، حداکثر یک طبقه و حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ می‌باشد.

حرایم آثار تاریخی

- آثار تاریخی ثبت شده و ارزشمند تاریخی، مشمول ضوابط مربوط به عقب‌نشینی و اصلاح معابر نمی‌باشند.
- احداث زیرزمین در ساختمان‌های مجاور و حرائم آثار تاریخی ممنوع است.
- عمق پی ساختمانهای در حال ساخت در مجاور آثار تاریخی و با ارزش نباید سبب آسیب رسانی شود و در این مورد باید مجوز گودبرداری از میراث فرهنگی به عمق مجاز اخذ شود.
- هرگونه عملیات ساختمانی در حریم بناها باید با تأیید و نظر میراث فرهنگی انجام پذیرد.
- تبصره: حریم بلافاصل بنا توسط وزارت میراث فرهنگی ارائه می‌شود.
- عبور وسایل نقلیه سنگین از معابر اطراف بنای تاریخی ممنوع است.

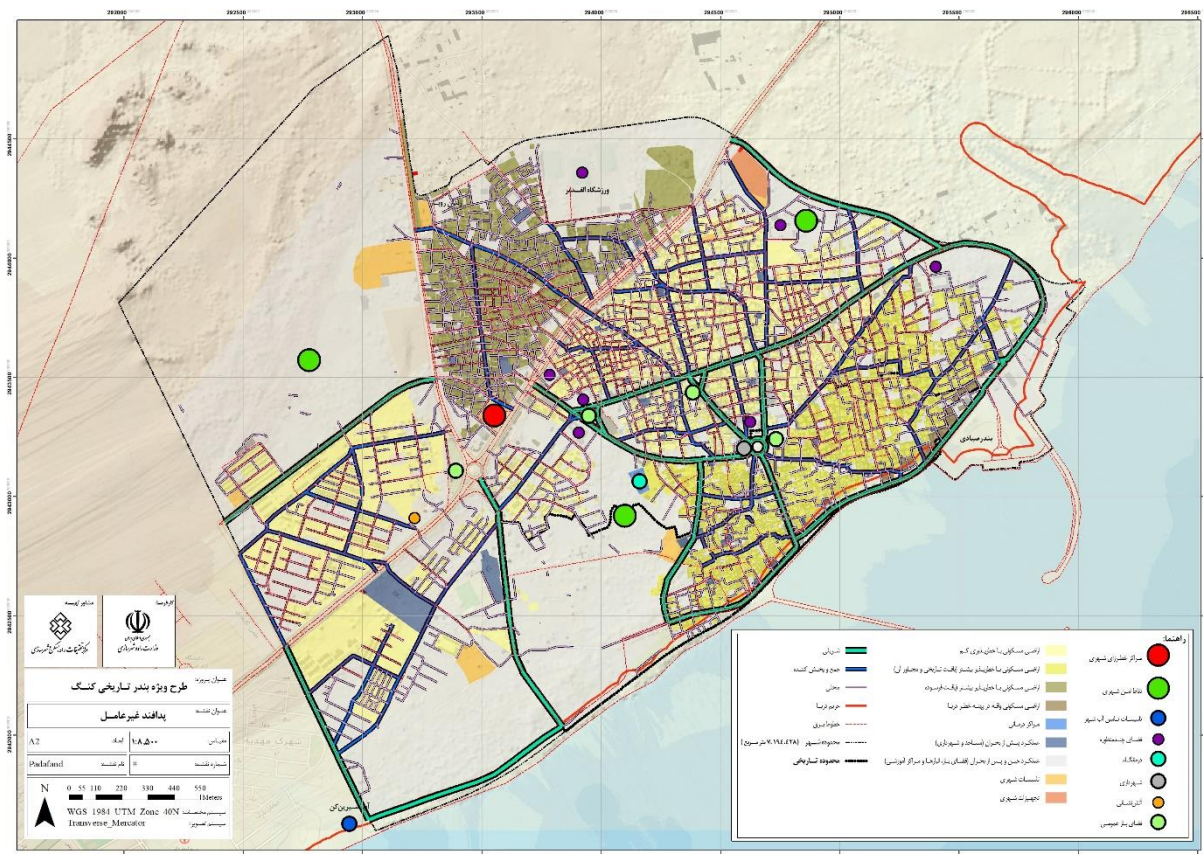
علاوه بر موارد فوق در بند ضوابط بافت تاریخی دفترچه ضوابط و مقررات طرح ویژه ضوابط و قواعد کنترل نظام پهنه‌بندی (شامل ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و ابعاد و تناسبات، نحوه استقرار ساختمان در زمین، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات، ضوابط ارتفاع، پارکینگ، و ...) و ضوابط سیمای و منظر بافت تاریخی (شامل حفظ خط آسمان شهر، کفسازی و ضوابط مرتبط با مقاطع عرضی، هماهنگی در نمای شهری، تناسبات بدنه معابر، احداث بنا و جان‌پناه بر روی بام، بازشوها، کنج‌ها، ازاره، پیش‌آمدگی الحاقات، فضای ورودی، مصالح نما، بادگیر، کاشت گیاه، مبلمان شهری، و روشنایی معابر) به تفصیل شرح داده شده است.

۸ - ۳ ضوابط پدافند غیر عامل

با توجه به سلسله مراتب نظام دسترسی در محله، معیارهای اصلی برای حفاظت بیشتر ساکنین در شرایط بحران شامل نفوذپذیری، ایمنی و آسایش می‌باشد. در جدول زیر عملکرد فعالیت‌های بافت در پدافند غیرعامل آورده است. علاوه بر این، در دفترچه ضوابط طرح به ضوابط مرتبط با کاربری و فعالیت‌ها، حمل و نقل و دسترسی، استفاده چندمنظوره از مبلمان شهری، معماری جداره

جدول ۲۰: عملکرد فعالیت‌های بافت، در پدافند غیرعامل

عملکرد در پدافند غیرعامل				فعالیت‌های بافت		
مشارکت	اسکان موقت	فرار و پناه	امدادرسانی	محل انجام فعالیت	نوع فعالیت	
			✓	شبکه‌های دسترسی و ارتباطی	تردد و ارتباط با نقاط مختلف	ارتباطی
			✓	امکانات حمل و نقل عمومی		
		✓		محوطه پارکینگ‌ها		
	✓	✓		ایستگاه مترو		
✓	✓		✓	مدرسه	تعلیم و تربیم	آموزشی - فرهنگی
✓	✓			کتابخانه		
✓			✓	مسجد		
✓			✓	ایستگاه‌های آتش‌نشانی	امداد رسانی	خدمات درمانی
			✓	درمانگاه		
		✓		مراکز خرید	داد و ستد در مقیاس خرد	تجاری
		✓		بازارچه		
			✓	خانه‌های مسکونی		سکونت
			✓	پارک، قضاها، باز	تفریح، ورزش	تفریحی
	✓			باشگاه‌های سرپوشیده		
✓				شورایاری‌ها	اطلاع رسانی تصمیمات	اداری



شکل ۱۱: نقشه پدافند غیرعامل شهر

۸ - ۴ ضوابط حریم

این پهنه شامل محدوده روستاهای واقع در حریم شهر بندر کنگ است که بر طبق تبصره (۱) ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی، ضوابط ساخت و ساز و استفاده از اراضی در محدوده مصوب روستا بر اساس طرح هادی ملاک عمل آن تعیین می گردد.

پهنه روستایی	
این پهنه شامل محدوده روستاهای واقع در حریم شهر بندر کنگ است که بر طبق تبصره (۱) ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی، ضوابط ساخت و ساز و استفاده از اراضی در محدوده مصوب روستا بر اساس طرح هادی ملاک عمل آن تعیین می گردد.	
پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی	
پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی شاملبخش از اراضی شرق خور سور تا محدوده پارک ساحلی کوهین در جنوب محور مواصلاتی بندر عباس است. ویژگی بارز اراضی واقع در این زیرپهنه، استقرار فعالیت های صنعتی ساخت و تعمیر لنج های سنتی است.	
مجاز	مشروط
استقرار واحدهای لنج سازی سنتی	استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی - پژوهشی و تحقیقاتی مرتبط با دریانوردی و لنج سازی با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، سازمان بنادر و دریا نوردی و سازمان محیط زیست

<p>استقرار فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران با ساخت و ساز کم</p> <p>استقرار دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران با ساخت و ساز کم</p>	
<p>پهنه طبیعی ساحلی</p>	
<p>پهنه طبیعی ساحلی شامل اراضی شرق شهر حدفاصل خط ساحل تا جاده امتداد جاده کنگ - بندرعباس است که با توجه به ویژگی های موجود فاقد عملکرد طبیعی بوده و به منظور حفاظت از ویژگی های طبیعی آن و همچنین صیانت از اراضی مذکور به منظور توسعه برنامه ریزی شده در این پهنه قرار گرفته است.</p>	
<p>مشروط</p>	<p>مجاز</p>
<p>استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای</p> <p>استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران</p> <p>استقرار دسته فعالیت های خدماتی مربوط به تامین جا و غذا و دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران</p> <p>استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح</p> <p>استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی - پژوهشی و تحقیقاتی مرتبط با دریا و اقیانوس شناسی با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و سازمان محیط زیست</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت ماهیگیری و آبی پروری با اخذ تاییدیه از وزارت جهاد کشاورزی، شیلات و سازمان محیط زیست</p> <p>استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع غذایی مرتبط با شیلات و آبی پروری بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰/۲۴۴۰۵ سازمان)</p>	<p>- استقرار فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران با ساخت و ساز کم</p> <p>- استقرار دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران با ساخت و ساز کم</p>
<p>پهنه کشاورزی</p>	
<p>این پهنه شامل اراضی واقع در محدوده شرق شهر بندر کنگ در مجاورت خور سور و همچنین در بخش های شمال غربی و در مجاورت روستای بردغون است که عمدتاً دارای کاربری باغ است.</p>	
<p>مشروط</p>	<p>مجاز</p>
<p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان پرورش حیوانات</p>	<p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۱) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان کاشت محصولات سالانه دائمی</p>

<p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۵) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان بهره برداری توام کشاورزی و دامداری</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۶) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان فعالیت های پشتیبانی کشاورزی و فعالیت های پشتیبان از برداشت محصول</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۳۲۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان آبیاری پروری در آب های شیرین</p> <p>استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع غذایی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)</p> <p>استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع کشاورزی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)</p> <p>استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح</p> <p>استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی - پژوهشی و تحقیقاتی مرتبط با زراعت و باغداری با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، جهاد کشاورزی و سازمان محیط زیست</p> <p>استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای مشروط به اخذ تاییدیه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴</p> <p>استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران مشروط به اخذ تاییدیه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴</p>	<p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان کاشت محصولات چند سالانه دائمی</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان تکثیر گیاهان</p> <p>کلیه فعالیت های پرورش حیوانات به رووش سنتی زیرگروه (۰۱۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران،</p>
<p>پهنه آبی</p>	
<p>در سند پهنه بندی حریم شهر تاریخی بندر کنگ با توجه به جایگاه احیای ساختار اکولوژیک شهر در سیاست ها و برنامه های اجرایی طرح ویژه بندر تاریخی کنگ شامل محدوده بستر و حریم خور سور و رودخانه ها و مسیل های موجود در محدوده مصوب حریم شهر است که بر اساس مفاد آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۹/۰۸/۱۶ هیات محترم وزیران و تغییرات بعدی آن (۱۳۸۲/۱۲/۱۸) تعیین گردیده است. در موارد اختلافی نظر شرکت آب منطقه ای و در نهایت کمیسیون موضوع ماده (۳) آیین نامه فوق الذکر ملاک عمل است. هر گونه ساخت و ساز و بهره برداری در محدوده پهنه آبی ممنوع است.</p>	
<p>پهنه مراتع</p>	
<p>با توجه به ویژگی های اقلیمی، جنس خاک و کاربری وضع موجود اراضی حریم شهر تاریخی بندر کنگ بخش عمده ای از وسعت حریم شهر در پهنه مراتع قرار گرفته است که به منظور پیشگیری از گسترش مرزهای شمالی شهر در طول دوره طرح ویژه، به منظور صیانت</p>	

از اراضی در راستای تامین نیازهای آبی توسعه شهر، استقرار طیف قابل توجهی از فعالیت ها در این پهنه ممنوع است. در سند پهنه بندی حریم شهر تاریخی بندر کنگ پهنه مراتع شامل دو زیر پهنه مراتع درجه دو و مراتع درجه سه است.	
مجاز	مشروط
<p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۲۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان جمع آوری محصولات جنگلی غیر چوبی</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۲۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان خدمات پشتیبان جنگل داری</p>	<p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان تولید محصولات کشاورزی و دامی</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان جنگل داری</p> <p>استخراج معادن بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)</p> <p>استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح</p> <p>استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی - پژوهشی و تحقیقاتی با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، جهاد کشاورزی و سازمان منابع طبیعی</p> <p>استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای مشروط به اخذ تاییدیه جهاد کشاورزی و سازمان منابع طبیعی</p> <p>استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران مشروط به اخذ تاییدیه جهاد کشاورزی، سازمان منابع طبیعی و وزارت میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی</p>
پهنه صنعتی - کارگاهی	
<p>پهنه صنعتی کارگاهی شامل محدوده پیشنهادی به منظور استقرار صنایع و واحدهای تولیدی به صورت متمرکز در حریم شهر بندر تاریخی کنگ است که به منظور ساماندهی صنایع و فعالیت های تولیدی آلاینده و ناسازگار موجود در سطح شهر پیشنهاد گردیده است. رعایت کلیه ضوابط موجود به منظور استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی مجاز بر اساس مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان) در این پهنه الزامی است.</p>	
<p>استقرار واحدهای رده (۱) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)</p> <p>استقرار واحدهای رده (۲) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)</p> <p>استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه</p>	<p>استقرار واحدهای رده (۳) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)</p> <p>الزامات زیست محیط و اصول همجواری فعالیت ها</p> <p>استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح</p>
پهنه کاربری های بزرگ مقیاس	

این پهنه شامل تثبیت کاربری های بزرگ مقیاس تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای موجود در محدوده حریم شهر شامل پارک ساحلی کوهین، نیروگاه برق و کارخانه آسفالت و سایت مدیریت پسماند است که نوسازی آن در حد مستحدثات موجود و با رعایت ضوابط قانونی بلامانع می باشد. بدیهی است بر اساس ضوابط سند پهنه بندی حریم شهر تاریخی بندر کنگ ایجاد هر گونه مستحدثات و تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای جدید در محدوده حریم شهر مستلزم دریافت مجزوه های ادارات تخصصی و تایید و تصویب کارگروه تخصصی امور زیبایی و شهرسازی استان است.

۸ - ۵ اساس طرح

اساس طرح و آستانه های مغایرت آن، بیان کننده حوزه فعالیت کمیسیون ماده پنج برای ایجاد تغییرات لازمه در طرح، با توجه به بازخوردهای ناشی از اجرای طرح و مبتنی بر دلایل فنی و شهرسازانه است. ایجاد تغییرات خارج از آستانه های تعیین شده، مغایرت اساسی تلقی شده و منوط به تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری است.

جدول ۲۱: اساس طرح ویژه

ردیف	اساس طرح	شاخص سنجش
(۱)	عملکرد و نقش اصلی شهر	شهر بندر کنگ به عنوان یکی از شهرهای تاریخی یکی از بنادر پررونق شیلاتی و مقاصد جذاب گردشگری (تاریخی - تفریحی) در شمال خلیج فارس است.
(۲)	خط محدوده	وسعت: معادل ۷,۱۹۴,۴۲۸ متر مربع
(۳)	حریم شهر	وسعت: معادل ۲۸,۶۶۷,۴۷۷ متر مربع
(۴)	جمعیت و ظرفیت جمعیت پذیری	سال افق طرح: ۱۴۲۲ جمعیت: ۳۰,۰۰۱ نفر تراکم جمعیت ناخالص: ۴۱.۷ نفر در هکتار
(۵)	محدوده تاریخی (بافت تاریخی و باغات تاریخی)	وسعت: ۱,۱۱۶,۷۳۳ متر مربع
(۶)	محورهای عملکردی ویژه	محور میدان شهرداری تا برکه دریا دولت، محور گذر ذی مهره، محور ساحلی
(۷)	خدمات تثبیت شده	کاربری های آموزشی، ورزشی، درمانی، فرهنگی-هنری، پارک و فضای سبز، مذهبی، و تاسیسات و تجهیزات شهری
(۸)	کاربری های ساختار فضایی	باغات و اراضی کشاورزی، بندر و تاسیسات بندی، و میراث تاریخی
(۹)	شبکه دسترسی	راه های ورودی و خروجی، شریانی درجه ۱ و ۲، معابر درون بافت تاریخی، و معابر بیشتر از ۱۲ متر

