

الْفَضْلُ



## مصطفی شورای عالی معماری و شهرسازی مورخ ۹۶/۲/۲۵ درخصوص طرح ویژه شهر کنگ

پیرو درخواست شماره ۹۶/۲/۲۴ مورخ ۹۶۲۵۰۰/۵۰۷۵ سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، موضوع درخواست تهیه طرح ویژه برای شهر تاریخی بندرکنگ، شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۹۶/۲/۲۵ به استناد بند ۱۰ از ماده یک آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور و با توجه به انسجام، یکپارچگی، پویایی و سرزنشگی بافت تاریخی شهر، وجود سالم ترین و وسیع ترین بافت تاریخی شهری در حاشیه شمالی خلیج فارس، تعدد دانه های سالم ارزشمند در بافت تاریخی شامل خانه ها، مساجد و آب انبارها، وجود نمونه ای کامل از شهرسازی و معماری بومی، دارا بودن میراث معنوی در مقیاس ملی و جهانی، قابلیت های گردشگری متعدد در داخل شهر و حومه آن، مقرر نمود:

بنابر اتمام افق طرح جامع قبلی، ضمن توقف اجرای طرح تفصیلی ۱۳۷۸ در محدوده ۱۹۵ هکتاری بافت تاریخی و جلوگیری از تهیه طرح های متعدد و موازی، طرح ویژه برای کل شهر، با رویکرد حفاظت از میراث فرهنگی، تاریخی، زیست محیطی و طبیعی شهر و ارزش های ملموس و ناملموس موجود در آن در طرح توسعه شهر، صیانت از حقوق ساکنین شهر، ایجاد زمینه های استمرار معماری و شهرسازی بومی در بخش های توسعه شهری، با رعایت ملاحظات اکولوژیک دریا و خشکی و کلیه ضوابط و مقررات، منشورها و آئین نامه های ملی و بین المللی معطوف به حفاظت از شهرهای تاریخی، در هماهنگی با برنامه مدیریتی ثبت جهانی بندرکنگ، با تأکید بر بهره گیری از مشارکت حداقلی شهروندان، توسط وزارت راه و شهرسازی، با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، سازمان حفاظت محیط زیست و شهرداری شهر کنگ، طرف مدت ۹ ماه تهیه شود. شرح خدمات طرح ویژه، نحوه انتخاب مشاور و چگونگی انجام طرح به تأیید کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و بافت های واجد ارزش رسیده و طرح نهایتاً به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.



# طرح ویژه شهر کنگ

جلد اول: مبانی نظری و شناخت کنگ

جلد دوم: شناخت و تحلیل شرایط اجتماعی و جمعیتی، اقتصادی و گردشگری در شهر کنگ

جلد سوم: مطالعات آب و محیط زیست

جلد چهارم: احیای ساختار اکولوژیک

جلد پنجم: برنامه‌ریزی کالبدی

جلد ششم: مطالعات طراحی شهری

جلد هفتم: مطالعات معماری و مسکن

جلد هشتم: مطالعات حمل و نقل

جلد نهم: تدوین چشم‌انداز و راهبرد و برنامه اقدام مشترک توسعه شهر کنگ

جلد دهم: ضوابط و مقررات

پیوست جلد دهم: دستورالعمل‌ها

جلد یازدهم: طرح‌های موضوعی و موضوعی



# طرح ویژه شهر کنگ

کارفرما: معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی

مشاور: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

## همکاران طرح

مجری: دکتر غزال راهب

مطالعات برنامه‌ریزی شهری: دکتر علی طبیبی (مسئول مطالعات شهرسازی طرح)، دکتر کورش علی رضایی پرتو،  
دکتر فردیس سالاریان و همکاران

مطالعات ترافیک: شرکت پارسه (دکتر محمود صفارزاده، دکتر بابک میربها، مهندس صابر فضلی، مهندس علیرضا  
عبدالرزاقی)

مطالعات طراحی شهری: دکتر اشکان رضوانی نراقی، دکتر کاوه رشیدزاده، مهندس امیر رضا رحیمی، دکتر غزال  
راهب

مطالعات ساختار اکولوژیک شهر: دکتر اشکان رضوانی نراقی

مطالعات معماری: دکتر غزال راهب، مهندس رویا خرمی، مهندس معصومه حقانی  
مشاور معماری تاریخی کنگ: دکتر شیوا آراسته

مطالعات اجتماعی: شرکت نقش کلیک (دکتر گروند، خانم وطن پرست، دکتر دیهول و همکاران)  
مطالعات گردشگری: آقای محمد آمانج رسولی

مطالعات اقتصادی: دکتر همت جو- دکتر رضا نصر اصفهانی

مطالعات هیدرولوژی و محیط زیست: شرکت مهساپ شرق (دکتر اویس ترابی همکاران)  
مطالعات محیط زیست: مهندس فاطمه زاهد

مطالعات شناخت و مطالعات میدانی: دکتر الهام خابطیان، مهندس زینب صادقی و همکاران موضوعی  
صفحه آرایی: مهندس آرسام صلاحی مقدم

باهمکاری دفتر منطقه ای خلیج فارس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی (دکتر طaha طباطبایی و همکاران)





## سخن آغازین

به دلیل اهمیت تاریخی شهر کنگ به عنوان یک میراث ملی، مقرر شد که براساس مصوبه مورخ ۹۶/۲/۲۵ شورای عالی معماری و شهرسازی طرح جامع و تفصیلی این شهر در قالب طرح ویژه و با شرایط ارائه شده در مصوبه مذکور تهیه شود.

باتوجه به اهمیت شهر و طرح مرتبط با آن و همچنین نقشی که این طرح می‌تواند در ارائه الگویی برای دیگر شهرهای با شرایط مشابه داشته باشد، تهیه این طرح با راهبری معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی به مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی واگذار شد. مرکز تحقیقات در تهیه این طرح تلاش نمود که ضمن دستیابی به شناخت عمیق شهر از ابعاد مختلف و در پیوند با بستر تاریخی و طبیعی آن برپایه شاخص‌های حائز اهمیتی که در مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی به آن پرداخته شده و نقشی کلیدی در حفظ اصالت و منظر تاریخی و فرهنگی شهر خواهد داشت، ساختاری برای تحقق پذیر نمودن راهکارهای ارائه شده نیز ارائه دهد.

طرح حاضر به دنبال آن بوده که با نگاهی جامع، یکپارچه و باتکیه بر سرمایه اجتماعی شهر، طرحی نو برای چشم‌انداز توسعه شهر دراندازد. حفاظت سرمایه‌ها و میراث ملموس و ناملموس شهر به عنوان یک اصل بنیادین در تهیه طرح مورد توجه قرار گرفته است.

مشارکت عمومی در فرایند تهیه طرح، از رویکردهای حائز اهمیت در این طرح بود. این مهم با بهره‌گیری از نظرات و بازخوردهای گروه‌های مختلف مردم در مقاطع مختلف پیشرفت پروره، دسترسی آزاد به اطلاعات پرتو از طریق وبگاه طراحی شده برای این منظور و ثبت بازخوردها و دیدگاه‌های بازدید کنندگان میسر شد.

توجه به توسعه متناسب با ظرفیت‌های محیط زیست و منابع موجود، توسعه کالبدی همسو با احیای ساختار اکولوژیک شهر و طراحی متعامل از مقیاس جزء به کل و کل به جزء از رویکردهای مورد توجه در این طرح بوده است.

موضوع حائز اهمیت دیگر همانطور که در ابتداء به آن اشاره شد، ساختاری است که به منظور تحقیق‌بخشی طرح مورد استفاده قرار گرفته است. در طرح‌های جامع شهری، به طور معمول نقشه‌های کالبدی پیشنهادی و ضوابط پیوست آن، مبنای عمل قرار می‌گیرد. طرح حاضر با بهره‌گیری از ساختارهای موازی دیگری، همچون «ارائه برنامه اقدام مشترک سازمانی»، «تهیه طرح‌های موضوعی و موضوعی» برای اماکن و محورهای مهم که می‌توانند نقش الگو برای بقیه فضاهای شهر و ساختمان‌ها بر اساس ضوابط تدوین شده را داشته باشند و همچنین، با ارائه دستورالعمل‌های پیوست درخصوص «سازکار و تصویب طرح بنای‌های حائز اهمیت»، «تهیه ساختار برای مسوولیت‌های اجتماعی سازمان‌های ذی نفع و دی‌نفوذ در شهر کنگ»، «تدوین چارچوب اجرایی حفاظت از میراث تاریخی شهر» و همچنین «منشور گردشگری خاص شهر کنگ» تلاش کرده است که ساختاری منسجم اجرایی برای تحقق ایده‌ها در قالب یک سامانه یکپارچه، همسو و هماهنگ فراهم آورد. امید است که روش به کار گرفته شده در تهیه طرح حاضر بتواند پس از دریافت بازخوردها در اجرا و اعمال آن، به عنوان یک الگو برای تهیه دیگر طرح‌های توسعه در کشور مورد استفاده قرار گیرد.

محمد شکرچیزاده

رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی





## پیش‌درآمد

شهر بندری کنگ با ۱۹۲۳۱ نفر جمعیت (بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵) و مساحت محدوده ۶۵۰ هکتار (بر اساس آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب) در فاصله ۱۶۵ کیلومتری غرب بندرعباس از استان هرمزگان و در شهرستان لنگه واقع شده است.

شهری دلربا که نخل‌های سربرافراشته آن، در زیر آفتاب تابان جنوب، سایه ساری دلنشیں عرضه می‌دارد؛ بادگیرهایی که نسیم خوش دریا را به قلب خانه‌ها هدایت می‌کنند؛ پیکر سفید ساختمان‌ها که با تزئینات ظریف خود در زیر تشعشع نور آفتاب و در میان آبی دریا و آسمان آرمیده‌اند و تعداد قابل توجهی از آن‌ها همچنین سرزنه بوده و مأمن زندگی خانواده‌ها محسوب می‌شوند؛ گذرهایی که در پیچ و شکنج خود به نگاه تصویر دریا را به رهگذران عرضه می‌دارند و برکه‌های آب در جای جای شهر که نشانی از فن مهندسی آب در آن پهنه است.

سیماهی این شهر از میان آب‌های خلیج فارس، در میان دو آبی آسمان و دریا، با بادگیرها، مناره‌های سوزنی و نخل‌هایی که بر پیکره سفید شهر نقش بسته اند، چهره‌ای ماندگار را به نمایش می‌گذارد.

اما این همه که در پیکر کالبد شهر تجسم می‌یابد، تنها بخشی از زیبایی‌های این بندر دل انگیز است...

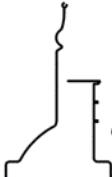
این شهر در خشکی تمام نمی‌شود؛ حیات شهر تا افقی دوردست در دریا امتداد می‌یابد و در آن، معنا می‌یابد و نه صرفاً در لبه آن؛ چرا که دریا آمیخته با زندگی مردمان است و لنجهای واقعیت‌های صیادی تا افق دور با رنگ‌های زرد و قرمز که هوشمندانه در تضاد با زمینه آبی دریا شکل گرفته‌اند، در امتداد و میان ساحل و اسکله خاکی شهر رخ می‌نمایانند و جز و مد زیبای خلیج فارس که در طول روز چندین مرتبه رخ می‌دهد، مناظری پویا و بدیع را به نمایش می‌گذارد. فراتر آن که، دریا و زندگی با دریا در مناسک، باورها و آیین‌های ساکنین نیز عمیقاً رخنه کرده و اساساً، الهام‌بخش آن بوده است.

از طرف دیگر، تاریخ شفاهی و جمع دوستان و اقوام این شهر نه محدود به به سرزمین ایران که تا آنجا که دریانوردان توانند این خطه توان پیمایش در دریا را داشتند، امتداد می‌یابد. در غروب، کمی که آفتاب در پشت افق خلیج نیلگون فارس فرو می‌نشیند و از شدت تابش آن کاسته می‌شود، محفل بزرگان شهر در موزه مردم‌شناسی که به همت خود، آن را برپا کرده اند، برپاست. جمعی که به گرمی پذیرای مهمانانند. نشستن و گپ زدن با ناخدايان قدیمی این جمع که سینه آنها مملو از خاطرات سفرهای طولانی به کرانه‌های اقیانوس از بمبئی گرفته تا زنگبار و شما آفریقا و ساحل عربستان و جزایر خلیج فارس است، لطف این فضا را صد چندان می‌کند. این دریانوردان خبره که گفتنهای سییار از فن دریانوردی و ابزار و آداب آن دارند، جلوه دیگری از شهر و آدمیان آن را به نمایش می‌گذارند. حضور در این محفل با چاشنی بوی دریا و شرجی نمناک جنوب، کیفیتی ویژه از این شهر را به نمایش می‌گذارد.

مردمان این دیار در جای جای آداب و سلوک زندگی خود، قدردان دریایی بخشیده‌ای هستند که منابع ارتزاق و صناعت خود را مدیون آند؛ در تورهای صیادی که از آب بیرون کشیده می‌شود، گونه‌گونی ماهی‌ها که این دریایی مهربان به ساکنین عرضه می‌دارد، تأییدی بر بخشیدگی دریا و ارزش این نعمت الهی برای ساکنین است؛ از طرف دیگر، صنعت لنجهای و تعمیرات آن، چنان در این سرزمین پاگرفته‌اند که لنجهای سراسر حوزه خلیج فارس و دریایی عمان را جذب کرده و صنعتی فعل را در منطقه رقم می‌زنند؛ همچنان که صنایع دستی و فراوری ضایعات نخل در پیوند عمیق و گستردگی با معيشت وابسته به دریا قرار می‌گیرد و زنجیره پیوسته حیرت‌انگیزی را شکل می‌دهد.

این بندر در گذشته‌های دور، پل ارتباطی شهرهای بزرگ پسکرانه خود نظیر لار و بستک با آب‌های آزاد جهانی بوده و از طرف دیگر، مورد توجه اروپاییانی که کلید تجارت جهانی را در آب‌های خلیج فارس می‌جستند و بی سبب نیست که کنگ همواره، نقطه مهمی در تأمین امنیت ایران، در موازنه قوای نظامی و سیاسی و اقتصادی کشورهای اروپایی انگلیس و هلند و پرتغال از یک طرف و حکومت مسقط و کشورهای حوزه خلیج فارس از طرف دیگر محسوب می‌شده است.

در نهایت این که این گوهر ارزشمند، خوشبختانه امروز برای مردم این شهر شناخته شده است و سرمایه اجتماعی عظیمی که در این شهر نهفته است، حکایت از آینده‌ای روشن برای آن دارد. این مردمان، قابلیت و توان آن را دارند که سرمایه‌های خود را تبدیل به ثروتی گرانقدر





(اعم از مادی و معنوی) برای شهرشان کنند و این اتفاقی است که از درون زاییده شده و تابع الگوهای اداری همسان از بالا به پایین که آفتد برای تمام شهرهای کوچک شده است، نیست. این شهر با همکاری مردم و مدیریت شهری، آماده است که خود طرحی نو در اندازد... خط کشیدن بر چهره این شهر و به تصویر کشیدن دورنمای توسعه و راهکارهای اجرایی آن در این شهر، باید درخور شأن و ثروت نهان این شهر که وصف آن رفت، می‌بود.

در این راستا، با پشتونه مردمی، تلاش‌های صورت گرفته توسط آقای مهندس زارعی، شهردار کوشای شهر و اعضای شورای شهر کنگ، حمایت‌ها و رهنمودهای وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و اداره کل راه و شهرسازی استان و تلاش‌های صورت گرفته توسط خانم دکتر شیوا آراسته که با مستندسازی و تحلیل خانه‌های قیمت این شهر نقش قابل توجهی در شناساندن ارزش‌های این شهر به جامعه تخصصی داشتند، تهیه طرح توسعه و عمران این شهر در قالب طرح ویژه در شورای عالی معماری و شهرسازی به تصویب رسید.

مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی پس از تهیه شرح خدمات ویژه این طرح و تصویب آن در کمیته فنی معماری و طراحی شهری ذیل شورای عالی معماری و شهرسازی، مسؤولیت تهیه این طرح را عهدهدار شد و مقرر شد که در کنار تهیه این طرح، طی تفاهم‌نامه مشترک فیما بین معاونت شهرسازی و معماری، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، شهرداری کنگ و شرکت بازارآفرینی شهری، این طرح در تعامل مشترک و با بهره‌گیری از ظرفیت‌های تخصصی سازمان‌های مذکور تهیه شود.

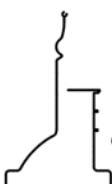
طرح حاضر در یازده مجلد و یک پیوست تهیه شده است. جلد اول، به مبانی نظری و شناخت کنگ پرداخته است. جلد دوم به شناخت و تحلیل شرایط اجتماعی و جمعیتی، اقتصادی و گردشگری در شهر کنگ اختصاص دارد. جلد سوم به مطالعات آب و محیط زیست و جلد چهارم به احیای ساختار اکولوژیک اختصاص دارد. در جلد پنجم، برنامه‌ریزی کالبدی شهر ارائه شده است. جلد ششم و هفتم به ترتیب به مطالعات طراحی شهری و مطالعات معماری و مسکن اختصاص دارد. در جلد هشتم به مطالعات حمل و نقل پرداخته شده است. در جلد نهم، چشم‌انداز و راهبرد و برنامه اقدام مشترک توسعه شهر کنگ تدوین شده است. در جلد دهم، ضوابط و مقررات طرح ویژه ارائه شده و پیوست این جلد به ارائه دستورالعمل‌های ویژه شهر برای مخاطبین مختلف پرداخته است. جلد یازدهم به ارائه طرح‌های موضوعی و موضوعی اختصاص یافته است.

مجلد حاضر به «برنامه‌ریزی کالبدی» در شهر کنگ اختصاص دارد. بخش اول این مجلد به شناخت کالبدی شهر مشتمل بر ساختار فضایی شهر، وضعیت اراضی، نحوه استفاده از اراضی بر حسب نوع کاربری‌ها، کاربری‌ها و خدمات و بررسی وضعیت اینیه و مسکن پرداخته است. در ادامه، براساس نتایج مطالعات و چشم‌اندازهای تدوین شده کلیات طرح ساختاری شهر در قالب ساختار فضایی پیشنهادی، تدقیق حوزه‌ها و محدوده‌ها ارائه شده و نظام کلی استفاده از زمین و جزئیات آن تدوین شده است.

مجلد حاضر با همکاری آقای دکتر کورش علی رضایی پرتو، خانم دکتر فردیس سalarیان و آقای دکتر علی طبیبی و دیگر همکاران طرح تهیه و تدوین شده است.

## غزال راهب

## مجری طرح





## تقدیر و تشکر

تهیه طرح ویژه کنگ مدیون حمایت‌ها، رهنماوهای افراد و گروه‌های متعددی است که انجام آن بدون حضور ایشان میسر نبود. ابتدا لازم می‌دانم از مجموعه معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی که فرصت تهیه این طرح را در اختیار ما قراردادند و راهبری طرح را بر عهده داشتند، معاونین وقت، آقای دکتر ایزدی و خانم مهندس مالواجرد، آقایان دکتر عمرانی پور و دکتر ابراهیمی، مدیران وقت دفتر معماری و طراحی شهری و سرکار خانم مهندس الله‌داد تشکر نمایم. همچنین از زحمات اعضای کمیته فنی طراحی شهری و بافت‌های واحد ارزش ذیل شورای عالی شهرسازی و معماری اعضا کمیته راهبری خاص این پروژه که با ارائه رهنماوهای و دقت نظرهایی که در زمینه وجود مختلف پروژه داشتند، برگنای کار افزودند، سپاسگزارم.

این پروژه در مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی و با همکاری حمایت‌های علمی و اجرایی مرکز به انجام رسید. در ابتدا از حمایت‌های آقای دکتر شکرچی‌زاده رئیس محترم مرکز تحقیقات از این طرح در تمامی مراحل انجام کار سپاسگزارم. همچنین، ضمن قدردانی از پشتیبانی همه بخش‌های تحقیقاتی و ستادی مرتبط، از آقای مهندس عبدی معاون توسعه و برنامه‌ریزی مرکز تشکر ویژه دارم.

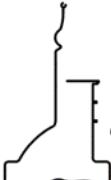
بدون شک، انجام این طرح بدون همکاری و همراهی مسؤولین استانی و محلی میسر نبود. در این راستا برخود لازم می‌دانم که از جانب آقای مهندس زارعی شهردار محترم کنگ که بدون پشتیبانی و همراهی‌شان، انجام کار میسر نبود، تشکر ویژه داشته باشم. ایشان علاوه بر همکاری محتوایی ارزشمندی که در مطالعات پروژه و شناخت شهر داشتند، پذیرای گرم گروه‌های مختلف تخصصی پروژه در بیش از ۱۳۰ نفر- روز در شهر کنگ بودند. همچنین، از کلیه همکاران شهرداری کنگ به‌ویژه خانم‌های زارعی و بحری‌سما و آقایان مهندس علیخواه و مهندس قربان‌زاده سپاسگزارم.

از اعضای محترم شورای شهر، جناب آقای رضوانی، امام جمعه محترم شهر، آقای ناخدا همود، مسؤول محترم موزه مردم‌شناسی شهر کنگ، ناخدا ابراهیمی که پذیرای ما در موزه شخصی خود بودند و سایر بزرگان، پیشکسوتان و مردم‌شهر کنگ که در انجام این طرح ما را یاری کردند، کمال تشکر دارم.

از جناب آقای مهندس رضایی رئیس محترم اداره کل راه و شهرسازی استان هرمزگان، جناب آقای مهندس گورانی مدیر کل معماری و شهرسازی و جناب آقای ساختمان‌ساز، نماینده ایشان در شهرستان بندر لنگه به‌خاطر همراهی و حمایت‌ها و ارائه اطلاعات لازم در تهیه طرح بسیار سپاسگزارم.

از همکاری دفتر منطقه‌ای خلیج فارس مرکز تحقیقات راه مسکن و شهرسازی، جناب آقای دکتر طالها طباطبایی، رئیس محترم دفتر و همکاران ایشان آقای مهندس مرادی، آقای مهندس بلوکی و آقای پولادچنگ که در مطالعات میدانی و فراهم آوردن مستندات طرح کمک‌های قابل توجهی داشتند، بسیار سپاسگزارم.

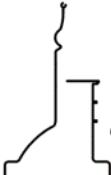
در نهایت، لازم می‌دانم از کلیه همکاران طرح و به‌طور ویژه جناب آقای دکتر طبیعی عضو محترم هیأت علمی مرکز که تمام مراحل پیشبرد و راهبری طرح را همراهی نمودند، تشکر ویژه داشته باشم. این پروژه فرصتی مغتنم برای آموختن از تک تک همکاران بود که دانش، تجربه و ایده‌های ارزشمند خود را در کار عرضه داشتند و علیرغم مشکلات و محدودیت‌های فراوان، با همراهی و همکاری ایشان، این طرح به سرانجام رسید.





## فهرست مطالب

بخش اول: ارزیابی میزان تحقق طرح جامع و تفصیلی پیشین (۱۳۸۵)	۱
۱-۱- میزان تحقق کاربری‌های پیشنهادی	۱
۴-۱- میزان تحقق معابر پیشنهادی	۴
بخش دوم: شناخت کالبدی شهر	۷
۸-۱- ساختار فضایی عینی شهر	۸
۹-۱- شناخت و تحلیل وضعیت بخش‌های پر و خالی کالبد شهر (توده و فضا)	۹
۱۰-۲- مورفولوژی و سایر ویژگی‌های کالبدی محدوده	۱۰
۱۵-۲- شناخت دانه بندی بناها و نحوه شبکه بندی شهر	۱۵
۱۸-۲- شناخت سازمان فضایی شهر، نحوه شکل گیری محلات، ارتباط آنها با یکدیگر و تعیین محدوده محلات	۱۸
۱۹-۲- وضعیت اراضی	۱۹
۱۹-۲-۱- بررسی وضعیت مالکیت اراضی شهر	۱۹
۱۹-۲-۲- شناخت نحوه استفاده از اراضی شهری بر حسب کارکردهای مختلف و محاسبه سطوح، درصد و سرانه آنها در شهر براساس طرح توسعه شهری و وضعیت موجود	۲۰
۳۹-۲-۳- کاربری‌ها و خدمات	۳۹
۴۰-۳-۲- معرفی وضعیت کمی و کیفی کالبدی کارکردهای مختلف موجود شهری	۴۰
۴۲-۳-۲- مطالعه تاسیسات	۴۲
۴۲-۳-۲- بررسی نحوه توزیع خدمات شهری برمنای ظرفیت و شاعع عملکردها	۴۲
۵۰-۳-۲- تعیین کاربری‌ها و صنایع مزاحم شهر	۵۰
۵۲-۲- بررسی وضعیت ابینیه و مسکن	۵۲
۵۳-۴-۲- بررسی کیفیت ابینیه موجود نظر نوع مصالح، معماری و کیفیت ساختمانی	۵۳
۵۷-۴-۲- وضعیت ابینیه تاریخی	۵۷
۶۱- بخش سوم: ارائه کلیات طرح ساختاری شهر	۶۱
۶۱-۳- تدوین و ترسیم ساختار فضایی پیشنهادی	۶۱
۶۴-۲- محدوده و حریم پیشنهادی شهر	۶۴
۶۴-۲-۱- محدوده بافت تاریخی	۶۴
۶۴-۲-۲- محدوده و حریم پیشنهادی شهر	۶۴
۶۷-۳- تدقیق حوزه‌ها و محدوده‌های موجود در شهر	۶۷
۶۸-۳-۴- تدوین و ارائه نظام کلی استفاده از زمین	۶۸
۶۹-۴-۳- ۱- پهنه سکونت	۶۹
۷۱-۴-۳- ۲- پهنه خدمات و فعالیت	۷۱
۷۳-۴-۳- ۳- پهنه مختلط	۷۳
۷۸-۳-۵- تدوین و ارائه نظام کلی استفاده از حریم	۷۸
۷۸-۵-۱- ۱- پهنه حفاظت عام (H1)	۷۸
۷۸-۵-۲- ۲- پهنه حفاظت ارزشمند (H2)	۷۸
۷۹-۵-۳- ۳- پهنه حفاظت ویژه (H3)	۷۹
۸۱- بخش چهارم: برنامه ریزی کاربری زمین	۸۱
۸۱-۴- ۱- تدقیق سرانه پیشنهادی	۸۱
۸۴-۴- ۲- برآورد نیاز خدمات در افق طرح	۸۴





۴-۳- برنامه تامین خدمات بندر تاریخی گنگ ..... ۸۵







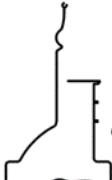
# بخش اول: ارزیابی میزان تحقق طرح جامع و تفصیلی پیشین

## (۱۳۸۵)

همانطور که پیشتر اشاره شد طرح جامع پیشین شهر بندر کنگ به طور مشترک در قالب یک طرح برای بندرلنگه و کنگ توسط مشاور نقش محیط تهیه شد و در سال ۱۳۸۵ به تصویب رسید. در این طرح با رویکرد رایج در طرح‌های شهری توسعه کالبدی در دو زمینه توسعه کاربری‌ها بر اساس نیاز سنجی و پیش‌بینی جمعیتی صورت گرفته و توسعه شبکه معابر بر اساس نیاز ترافیکی شهر پیشنهاد شد. در ادامه این بخش به بررسی میزان تحقق این طرح در این دو بعد (کاربری و معابر) با توجه به برداشت صورت گرفته از وضعیت موجود در سال ۱۳۹۷ می‌پردازیم.

### ۱-۱- میزان تحقق کاربری‌های پیشنهادی

با نگاه به نقشه کاربری وضع موجود و پیشنهادی طرح تفصیلی پیشین بندر کنگ می‌توان مشاهده کرد که بیشتر پیشنهادات این طرح برای توسعه اراضی شهری به بخش توسعه نیافته شهر در غرب شهر و نوار شرقی مجاور محدوده قانونی شهر و ماقی در اراضی خالی درون بافت اختصاص پیدا کرده است. با مقایسه این دو نقشه با وضع موجود کاربری‌ها در شهر کنگ می‌توان مشاهده کرد که بیشترین کاربری‌های محقق شده در طرح مربوط به کاربری مسکونی و به طور خاص اراضی ناحیه غرب شهر است که در قالب شهرک‌های سازمانی، اراضی آمده‌سازی و مسکن مهر توسعه یافته‌اند. در این مورد از مجموع ۱۲۸ هکتار کاربری مسکونی پیشنهاد شده در طرح تفصیلی، مجموعاً ۴۳ هکتار تحقق پیدا کرده است. بعد از کاربری مسکونی، بیشترین کاربری تحقق پیدا کرده مربوط به کاربری تجاری (۱۶ هزار متر مربع از ۲۶ هزار متر مربع پیشنهادی) و کاربری مذهبی (۳۷ هزار متر مربع از ۶۶ هزار متر مربع پیشنهادی) بوده است. در سر دیگر این طیف از نظر عدم تحقق، کاربری پارک و فضای سبز و کاربری ویژه در منطقه تاریخی برکه‌های آب کمترین تحقق را داشته است که در مجموع از ۹۰ هکتار زمین پیشنهادی تنها ۴ هکتار تحقق پیدا کرده است. بعد از این کاربری‌ها، کاربری‌های آموزشی (۹ هکتار از ۲۰ هектار پیشنهادی) و ورزشی (۱۰۰۰ متر مربع از ۲۰ هектار پیشنهادی) قرار گرفته است.



**جدول ۱-۱: میزان تحقق کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی پیشین**

کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی پیشین	مجموع مساحت (مترمربع)	تحقیق (مترمربع)	عدم تحقق (مترمربع)	مجموع مساحت (درصد)	مغایرت (مترمربع)
مسکونی	۱,۲۷۸,۳۱۳	۴۳۳,۹۰۶	۷۳۸,۵۶۰	۴۳۹,۸۱%	۱۰۵,۸۰۱
پارک و فضای سبز	۴۹۷,۸۷۷	۵,۸۱۹	۴۷۱,۶۰۹	۱۷,۱۳%	۲۰,۴۴۹
کاربری ویژه	۳۹۸,۳۰۶	۳۴,۱۴۹	۳۶۴,۱۵۷	۱۳,۷۰%	
ورزشی	۱۹۲,۱۲۰	۱,۶۴۱	۱۸۴,۷۰۳	۶۶,۱%	۵,۷۷۶
دبستان	۹۸,۸۳۲	۷,۸۰۹	۸۵,۴۹۹	۳,۴۰%	۵,۵۲۳
مذهبی	۶۵,۷۱۶	۳۷,۲۷۰	۲۴,۰۸۶	۲,۲۶%	۴,۳۶۰
حریم سبز	۶۵,۶۵۴	۵۳,۱۴۵	۱۲,۵۰۹	۲,۲۶%	
اداری و انتظامی	۶۲,۵۱۶	۱,۴۹۱	۶۰,۵۹۱	۲,۱۵%	۴۳۴
راهنمایی	۶۰,۳۷۶		۵۹,۱۴۵	۲,۰۸%	۱,۲۳۱
تاسیسات و تجهیزات شهری	۳۹,۸۵۳	۱,۶۹۱	۳۴,۵۳۷	۱,۳۷%	۳,۶۲۶
دیبرستان	۳۹,۶۴۵	۱۱,۸۵۰	۲۷,۳۷۸	۱,۳۶%	۴۱۷
تجاری	۲۵,۷۳۴	۱۶,۷۳۲	۸,۳۱۷	۰,۸۹%	۶۸۴
حمل و نقل و انبارداری	۱۹,۶۶۲	۶,۶۴۰	۱,۱۸۹	۰,۶۸%	۱۱,۸۳۳
صنایع	۱۹,۶۳۹	۸,۳۰۳		۰,۶۸%	۱۱,۳۳۶
فرهنگی	۱۸,۵۳۴		۱۷,۸۷۴	۰,۶۴%	۶۶۰
درمانی	۹,۲۴۹		۷,۰۹۵	۰,۳۲%	۲,۱۵۳
تعمیرگاه و صنایع کارگاهی	۴,۷۰۲			۰,۱۶%	۴,۷۰۲
باغ و باغداری	۳,۳۶۴			۰,۱۲%	۳,۳۶۴
حریم ۷۰ متری	۲,۵۸۴			۰,۰۹%	۲,۵۸۴
پارکینگ	۲,۰۰۹		۱,۹۶۲	۰,۰۷%	۴۷
بهداشتی	۱,۰۴۷		۱,۰۴۷	۰,۰۴%	
کودکستان و مهدکودک	۸۱۸		۸۱۸	۰,۰۳%	
مجموع	۲,۹۰۶,۵۴۷	۶۲۰,۴۴۷	۲,۱۰۱,۱۲۳	۱۸۴,۹۷۸	۱۰۰,۰۰%

اما منظر مغایرت وضعیت موجود با کاربری‌های پیشنهادی در طرح تفصیلی پیشین مشاهده می‌شود که بیش از ۱۰ هکتار از اراضی مسکونی پیشنهاد شده در طرح تفصیلی به کاربری‌های دیگر اختصاص پیدا کرده است. این امر در زمینه کاربری پارک و فضای سبز دو هکتار، ورزشی دو هکتار و کاربری‌های ورزشی، آموزشی، و مذهبی مجموعه ۱,۵ هکتار بوده است. با نگاه به نقشه مغایرت‌ها می‌توان دید که اکثر مغایرت‌های صورت گرفته درون بافت متمرکز شهری اتفاق افتاده است که زمین در کاربری‌های خاص از ارزش مضاعفی برخوردار است و کاربری‌های تحقق یافته بیشتر در نواحی توسعه نیافتنه پیرامونی پراکنش پیدا کرده‌اند.

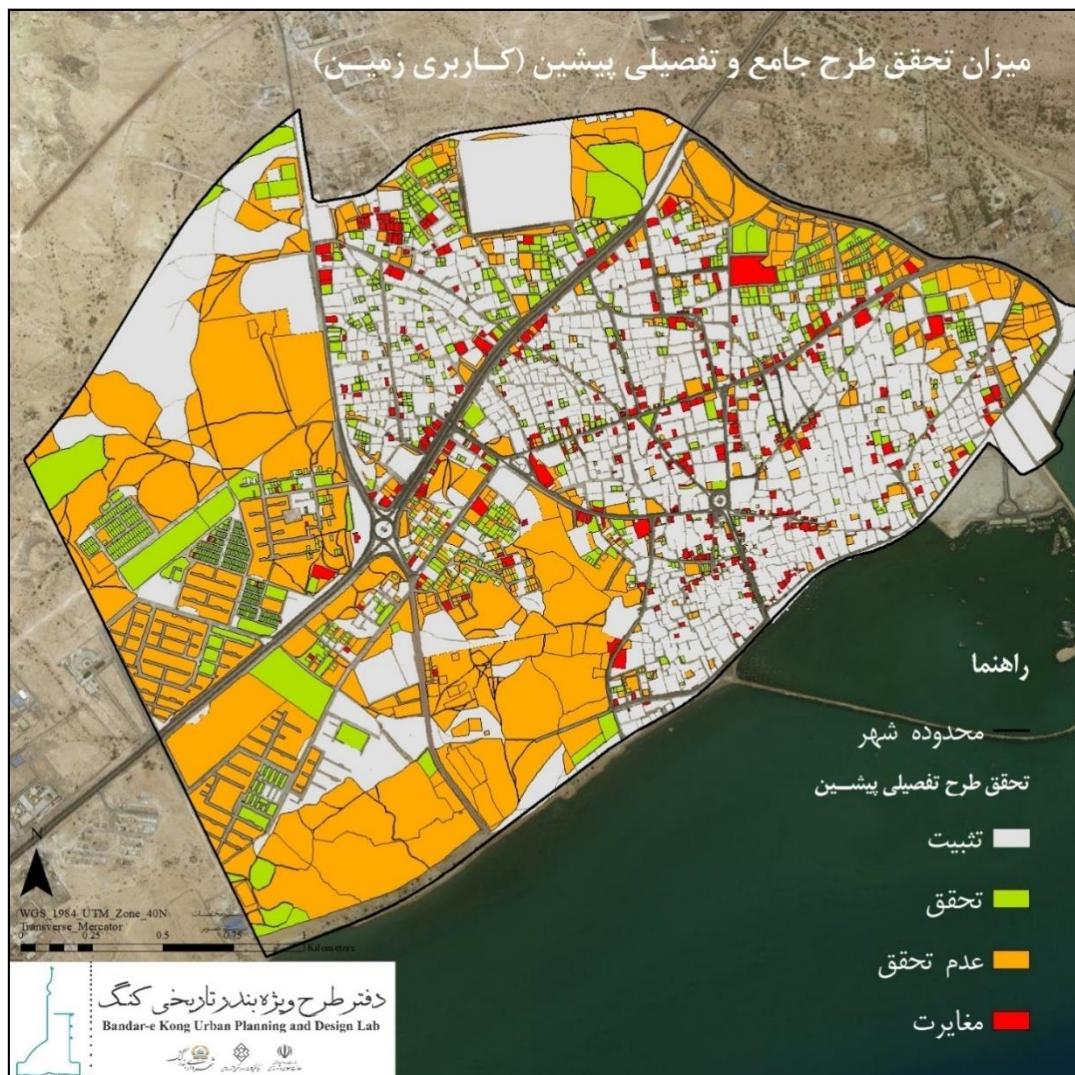
با نگاه به کاربری وضع موجود می‌توان مشاهده کرد از مجموع ۱۸۵ هزار متر مربع مغایرت وضع موجود با کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی پیشین ۱۷۰ هکتار آن به کاربری‌های تجاری، مسکونی و مختلط تجاری و مسکونی تغییر کاربری پیدا کرده‌اند که نشان از قدرت بازار توسعه در استفاده حداکثری از اراضی شهری است. از این بین ۷۲ هزار متر مربع به کاربری مسکونی، ۵۰ هزار متر مربع به کاربری مسکونی و مابقی به کاربری مسکونی-تجاری اختصاص پیدا کرده است.





جدول ۱-۲: کاربری‌های ایجاد شده در اثر تغییر کاربری و مغایرت با طرح تفصیلی پیشین

کاربری موجود	مساحت (مترمربع)	مساحت (درصد)
تجاری	۷۲,۲۸۷	۳۸.۸۶%
مسکونی	۴۹,۲۵۱	۲۶.۴۸%
مختلط مسکونی تجاری	۴۴,۹۲۵	۲۴.۱۵%
مختلط	۵,۴۸۸	۲.۹۵%
اداری انتظامی	۵,۳۴۱	۲.۸۷%
آموزشی	۳,۸۰۹	۲.۰۵%
منذهبی	۱,۶۵۰	۰.۸۹%
حمل و نقل و انبارداری	۱,۴۶۸	۰.۷۹%
صنعتی کارگاهی	۱,۲۷۴	۰.۶۸%
بهداشتی درمانی	۴۶۳	۰.۲۵%
تاسیسات و تجهیزات شهری	۴۴	۰.۰۲%
مجموع	۱۸۵,۹۹۹	۱۰۰.۰۰%

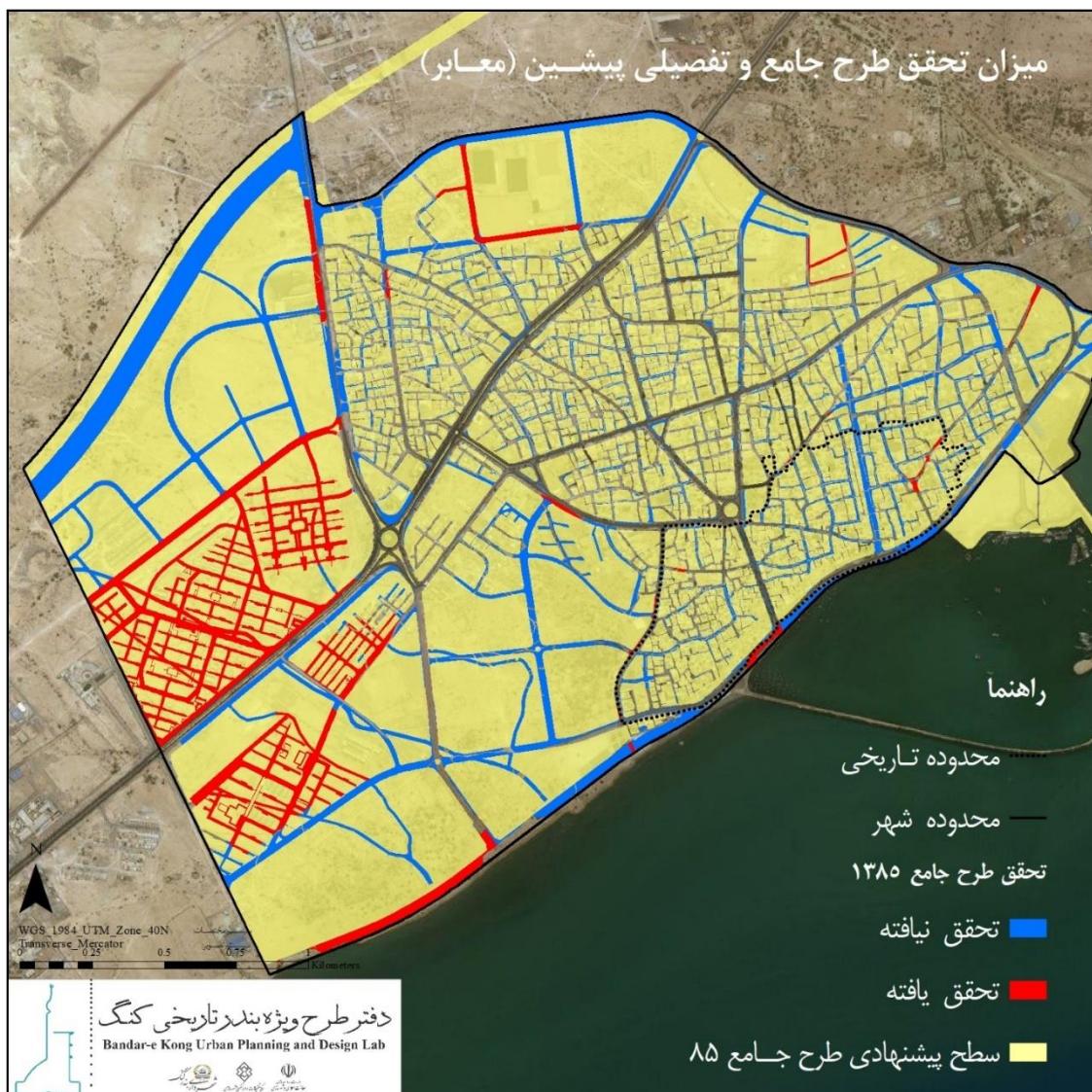


شکل ۱-۱: پرائنس میزان تحقق کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی پیشین



## ۱-۲- میزان تحقق معابر پیشنهادی

توسعه شبکه معابر بعد دیگر طرح‌های کالبدی رایج است که اغلب در دو بخش توسعه‌های بیرونی و درونی طبقه بندی می‌شوند. توسعه بیرونی معمولاً در قالب طرح‌های آماده‌سازی نخوه شبکه معابر در نواحی توسعه نیافته را به خود اختصاص می‌دهد و توسعه درونی در قالب عقب نشینی قطعات و تعریض معابر در نواحی توسعه یافته صورت می‌گیرد. در طرح تفصیلی شهر کنگ نیز هر دو این دو نوع توسعه را می‌توان مشاهده کرد. توسعه بیرونی در طرح تفصیلی شهر کنگ بیشترین به نواحی توسعه نیافته در غرب شهر اختصاص دارد که با شبکه بندي معابر جدید در شمال و جنوب جاده کنگ – بندر لنگه صورت گرفته است. با نگاه به نقشه میزان تحقق توسعه معابر در طرح تفصیلی پیشین می‌توان مشاهده کرد که بیش از همه این معابر جدید در طرح تحقق پیدا کرده‌اند. اما توسعه معابر درونی و تعریض‌های پیشنهادی، که پرهزینه‌ترین و مسئله‌سازترین بخش طرح‌های شهری است، یکی از مهمترین نقاط ضعف طرح پیشین و از دلایل اصلی ملغی شدن این طرح در شورای عالی معماری و شهرسازی کشور است. همانطور که در نقشه مشاهده می‌شود، در این بخش با پیشنهاد احداث یک معبر جدید درون بافت تاریخی این شهر تعداد زیادی از خانه‌های تاریخی این شهر و بافت ارزشمند آن به خطر افتاده است که خوشبختانه تنها بخش کوچکی از آن اجرا شده است.

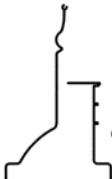




با نگاه به کاربری‌های وضع موجود طرح تفصیلی شهر می‌توان مشاهده کرد که بیشتر معاابر تحقق پیدا کرده در اراضی بایر (۳۰ هکتار) و بعد از آن باغ بوده است که مهم‌ترین دلیل آن، جنبه اقتصادی و تحقق پذیری احداث معاابر جدید در اراضی کمتر توسعه یافته است که متناسب‌انه منجر به از بین رفتن بیش از ۱۴ هزار متر مربع از اراضی باغات این شهر شده است.

جدول ۱-۳: میزان تحقق توسعه معاابر پیشنهادی در کاربری‌های وضع موجود طرح تفصیلی پیشین

کاربری وضع موجود درون طرح تفصیلی پیشین	مساحت (مترمربع)	مساحت (درصد)	تحقق (درصد)	تحقق (مترمربع)
باير	۷۷۲,۹۱۳.۷	۷۹.۶۶%	۳۰۷,۳۳۰.۸	۳۹.۷۶%
مسکونی	۹۱,۵۶۴.۵	۹.۴۴%	۱,۹۷۹.۷	۲.۱۶%
باغ و باغداری	۴۰,۹۳۷.۱	۴.۲۲%	۱۴,۲۵۹.۹	۳۴.۸۳%
حمل و نقل و انبارداری	۱۱,۲۴۹.۳	۱.۱۶%	۲,۵۸۲.۸	۲۲.۹۶%
پارک و فضای سبز	۱۰,۹۵۷.۲	۱.۱۳%		۰.۰۰%
مخروبه و متروکه	۱۰,۳۶۶.۱	۱.۰۷%	۲,۸۷۶.۴	۲۷.۷۵%
مذهبی	۶,۸۱۹.۷	۰.۷۰%	۱,۵۲۸.۲	۲۲.۴۱%
نظامی-انتظامی	۴,۱۷۲.۶	۰.۴۳%		۰.۰۰%
تجاری	۳,۶۲۵.۸	۰.۳۷%		۰.۰۰%
ورزشی	۳,۵۵۵.۶	۰.۳۷%		۰.۰۰%
شنزار ساحلی	۳,۲۷۵.۷	۰.۳۴%		۰.۰۰%
درحال ساخت	۳,۲۲۳.۹	۰.۳۳%		۰.۰۰%
صناعی	۳,۰۲۴.۱	۰.۳۱%	۶۸۶.۹	۲۲.۷۱%
اداری	۲,۹۶۴.۰	۰.۳۱%		۰.۰۰%
راهنمایی	۵۰۱.۳	۰.۰۵%		۰.۰۰%
تاسیسات و تجهیزات شهری	۴۸۸.۲	۰.۰۵%		۰.۰۰%
گورستان	۲۴۷.۴	۰.۰۳%	۷۰.۵	۲۸.۴۸%
تعمیرگاه و صنایع کارگاهی	۲۲۱.۷	۰.۰۲%		۰.۰۰%
دبستان	۱۵۲.۵	۰.۰۲%		۰.۰۰%
مجموع	۹۷۰,۲۶۰.۵	۱۰۰.۰۰%	۳۳۱,۳۱۵.۲	۳۴.۰۱۵%







## بخش دوم: شناخت کالبدی شهر

شناخت الگوی کالبدی شهر به منظور هدایت آن در راستای توسعه پایدار شهری امری اساسی است. کالبد در لغت به معنای پیکر آورده شده و محتوای روابط اقتصادی و اجتماعی در فضاست و چون سه بعدی است، فضا به شمار می‌آید. مقصود از کالبد شهری، مجموعه‌های فیزیکی همگنی است که اساس موجودیت شهری با آن مشخص می‌شود و این عناصر فیزیکی متجانس نسبت به هم دارای رابطه خاصی هستند. به عبارت دیگر نحوه شکل‌گیری و مکانیابی عناصر و استقرار فضایی پدیده‌ها و ارتباط آنها با یکدیگر تحت تاثیر عوامل متعددی مانند عوامل طبیعی، اقتصادی، فرهنگی و خصوصیات و نیازهای فضایی درجهت سهولت حیات شهری، کالبد نامیده می‌شود. بنابراین کالبد شهر ترکیب مجموعه‌ای از عوامل است که در کل، سیمای شهر را می‌سازد و یا به عبارتی طرح فضایی شهر است که بیانگر وسعت، محیط و حدود جغرافیایی شهر و چگونگی استفاده از زمین شهری و فعالیت‌هایی است که توسط انسان بر روی این فضا پیاده می‌شود.

شناخت کالبدی شهر کنگ که به عنوان یکی از بنادر تاریخی و تجاری استان هرمزگان و نیز یکی از قدیمی‌ترین بنادر ایران شناخته می‌شود، شامل شناخت ابعاد ساختار فضایی، وضعیت اراضی، کاربری و خدمات، بررسی وضعیت ابنيه و مسکن است.





جدول ۲=۱: گام‌های مطالعاتی در شناخت کالبدی محدوده مطالعاتی

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ توده و فضای مورفولوژی (تقسیمات کالبدی، تراکم ساختمانی و سطح اشغال)</li> <li>➤ دانه‌بندی و شبکه‌بندی</li> <li>➤ سازمان فضایی</li> </ul>	آزادی دستیاری فقیر
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ مالکیت اراضی</li> <li>➤ نحوه استفاده از اراضی</li> </ul>	جهت آزادی
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ وضعیت کمی و کیفی کارکردهای شهری</li> <li>➤ مطالعه تاسیسات شهری</li> <li>➤ نحوه توزیع خدمات (ظرفیت و شعاع عملکردی)</li> <li>➤ تعیین کاربری و صنایع مزاحم</li> </ul>	کاربری و نیازهای
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ کیفیت اینیه</li> <li>➤ طبقات ساختمانی</li> <li>➤ وضعیت اینیه تاریخی</li> <li>➤ طبقه‌بندی انواع ساختمانهای مسکونی</li> </ul>	وضعیت ازینه

## ۱-۲- ساختار فضایی عینی شهر

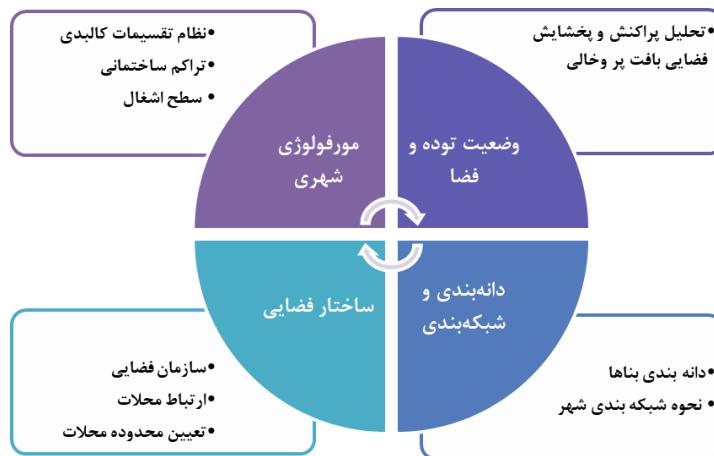
ساختار فضایی عبارت است از ترتیب و نظم واحدهای یک مجموعه مشخص و هدفمند و یا ترتیب و توزیع نظام یافته واحدهای یک مجموعه در فضاء، در راستای عملکردهای عمومی آن مجموعه. در اصل، ساختار فضایی تجلی روابط درونی و بیرونی واحدهای یک مجموعه فضایی و جایگاه اجزای آن بر بستر محیط فیزیکی است. یک ساختار فضایی، روابط عمودی سطح سازمانی اش را به صورت ارتباطات منعکس نموده و روابط افقی واحدها را از طریق حوزه‌های نفوذ و قلمروها نشان می‌دهد.

ساختار فضایی شهرها به روابط مختلف و متقابل تمامی نیروها و عوامل موجود در شهر بستگی دارد. این عوامل می‌تواند در برگیرنده نیروی بازار، فعالیت‌ها، زیرساخت‌های شهری و خدمات گوناگون باشد که همواره ارتباطی پیچیده و متقابل داشته و گاهی اوقات این پیچیدگی، حتی مانع رسیدن به الگوی مناسب توسعه و ساخت شهر در مقیاس کلان و برنامه‌ریزی و تنظیم سیاست‌های شهری در مقیاس خرد می‌شود. درنتیجه، لزوم نگرش جدی به برنامه‌ریزی ساختار فضایی شهر اهمیت می‌یابد و برنامه‌ریزی آن بایستی با توجه به ساختار حاکم بر شهرها انجام شود.





هدف از بررسی این بخش دستیابی به وجود مختلف و تاثیرگذار بر فرایند توسعه شهری، ارزیابی پتانسیل‌های توسعه شهری از منظر پتانسیل‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی - فضایی است تا برپایه آن بتوان به سطح مطلوبی از برنامه‌ریزی توسعه آتی پرداخت. ساختار فضایی شهر کنگ دربرگیرنده ۴ بخش اصلی وضعیت توده و فضا، مورفولوژی شهری، دانه‌بندی و شبکه‌بندی شهری و سازمان فضایی است.

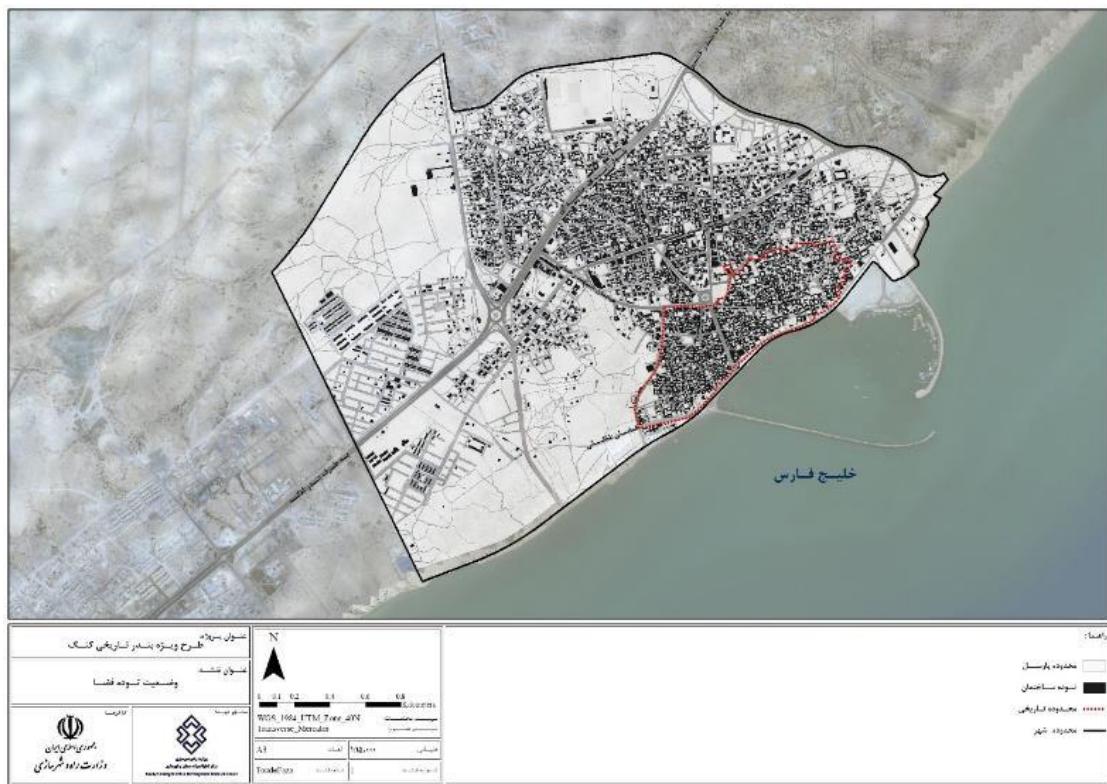


شکل ۲-۱: فرایند تحلیل ساختار فضایی در بندر کنگ

## ۲-۱-۱- شناخت و تحلیل وضعیت بخش‌های پر و خالی کالبد شهر (توده و فضا)

توده شامل محیط‌های ساخته شده که همان ساخت‌وسازها و ساختمان‌ها است. در نتیجه به تمامی مساحت، سازه‌ها و احجام ساختمانی واقع در محیط شهری توده می‌گویند. از سویی دیگر فضا شامل محیط‌های ساخته نشده و قسمتی از محیط پیرامون توده‌های فضایی است که خالی از ساخت و ساز باشد. پس در فضای شهری به طور کلی دو بخش اصلی توده و فضا وجود دارد. به واسطه اینکه ساختار محیط فیزیکی برپایه این دو مولفه شکل گرفته، اهمیت بررسی آن در برنامه‌ریزی کالبدی واضح است.

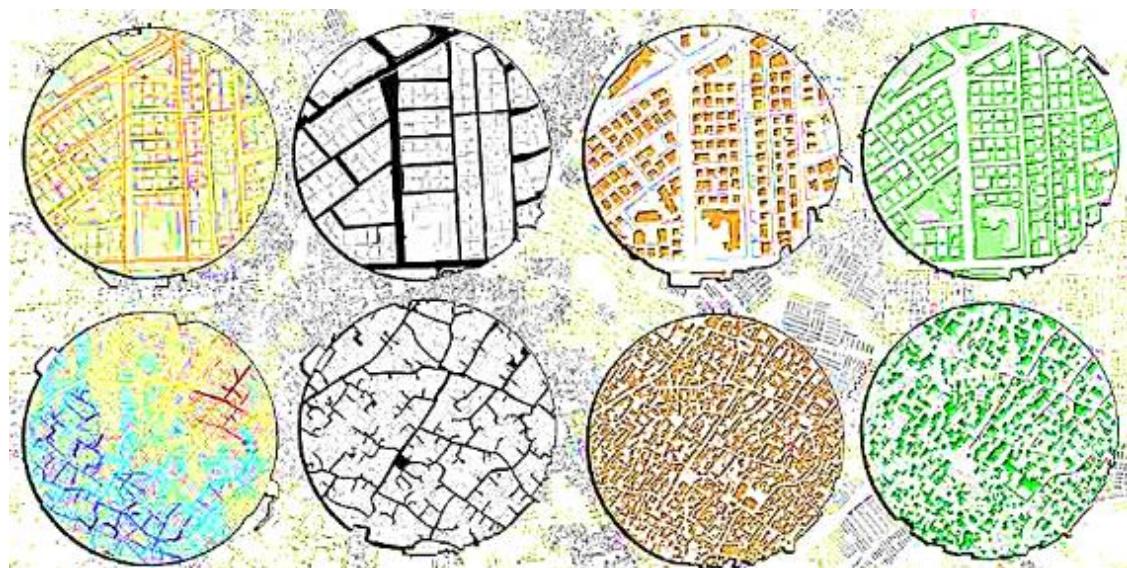
پخشایش و تمرکز فضایی توده در شهر کنگ در بخش‌های میانی، شرق بلوار آیت الله خامنه‌ای و تا حدودی در قسمت شمالی بوده و اراضی جنوب و غربی شهر دارای تمرکز کمتری از اراضی ساخته شده می‌باشند. چنین پراکنش فضایی برآمده از تمرکز اراضی مسکونی و خدمات شهری در میانه شمالی و شرقی و استقرار فعالیت‌های باир، باغ، پارک و فضای سبز در اراضی جنوب و غرب شهر است. در نتیجه شهر کنگ دارای ۲ الگوی اصلی؛ متمرکز- فشرده و پراکنده است که باعث شده تا توده دربرگیرنده ۹۳/۶۶ هکتار و فضا شامل ۴۱۶/۳۵ هکتار از اراضی شهر باشد.



شکل ۲-۲: پراکنش فضایی توده و فضا در محدوده مطالعاتی

## ۲-۱-۲- مورفولوژی و سایر ویژگی های کالبدی محدوده

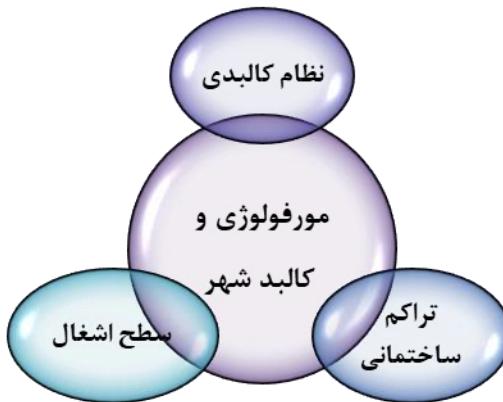
عناصر شهر به بخش های فضایی - بصری، کالبدی، عملکردی و فعالیتی قابل تفکیک هستند. بخش کالبدی به عنوان ماهیت فیزیکی شهر اهمیت فراوانی دارد، زیرا بر سایر بخش ها نیز تاثیر بسزایی خواهد گذاشت. بدین ترتیب مورفولوژی و ویژگی های کالبدی تاثیر بسزایی بر زیبایی و کیفیت زندگی شهری دارد. همچنین کالبد و فضای باکیفیت، توسط خلق زیبایی های بصری بر ذهن و خاطر عموم تاثیر می گذارد. مورفولوژی شهری به معنای مطالعه نظام یافته (سیستماتیک) از فرم، شکل و طرح حوزه های شهری است که در بعضی موارد به این تعریف، رشد و کارکرد شهر نیز افزوده می شود. به طور کلی کارکرد شهرها در مورفولوژی شهری، نقش به سزاگی دارد تا آن جا که هر کدام از کارکردهای شهری، مورفولوژی و چشم انداز خاصی می آفریند.



شکل ۲-۳: مورفولوژی و سایر ویژگی های کالبدی محدوده



در شناخت مورفولوژی و ویژگی‌های کالبدی - فضایی شهر کنگ تلاش شده تا به بررسی وضعیت نظام تقسیمات کالبدی، وضعیت تراکم ساختمانی و سطح اشغال پرداخته شود. هدف از بررسی این بخش، بهبود وضعیت شهر به سمت جامعه‌ای ایده آل و امن همراستا با شاخص‌های کیفی در سطح کالبدی شهر است تا بتوان در نهایت سطح کیفیت زندگی شهری را ارتقا داد.



شکل ۲-۴: فرایند تحلیل مورفولوژی و کالبد در بندر کنگ

#### ۲-۱-۲-۱- بررسی وضعیت نظام تقسیمات کالبدی بندر کنگ

نظام تقسیمات کالبدی در بندر کنگ؛ شامل ۵ منطقه بافت تاریخی، باغات و برکه‌ها، بافت میانی، منطقه ابودر و بافت جدید است.

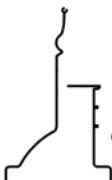
**بافت تاریخی:** این منطقه دربردارنده بیشترین جمعیت در میان مناطق است. جمعیتی برابر با ۶۸۰۲ نفر نشان دهنده تمرکز جمعیت در این منطقه است و از سویی دیگر، همچو ای با محدوده تاریخی شهر و بافت ریزدانه آن بر الگوی ارگانیک دلالت دارد. در این منطقه عناصری همچون محدوده تاریخی شهر، محور تجاری - عملکردی امام خمینی، اسکله و بندر صیادی، پارک ساحلی و بازارچه مرزی قرار دارد.

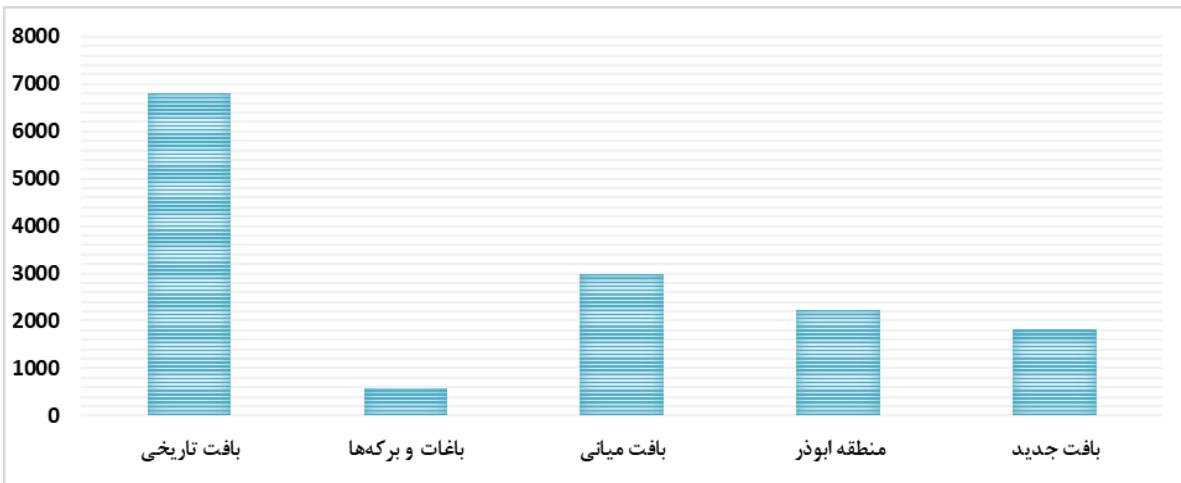
**بافت میانی:** این منطقه در حد فاصل بافت تاریخی و منطقه ابودر و در میان بلوار آیت‌الله خامنه‌ای و خیابان امام خمینی واقع شده است. جمعیت ۲۹۷۵ نفری حاضر در این منطقه نشان دهنده دومین منطقه پرترکم شهری است. اما تمرکز جمعیتی در این منطقه؛ اختلاف زیادی با بافت تاریخی دارد. الگو و بافت توسعه شهری در این منطقه نیمه ارگانیک است.

**منطقه ابودر:** این منطقه در میان مناطق ابودر و بافت جدید واقع شده و در حد شمالغربی بلوار آیت‌الله خامنه‌ای است. الگو و بافت توسعه شهری در این منطقه نیمه ارگانیک است و مهمترین مولفه کارکردی در این بخش استادیوم البدر است.

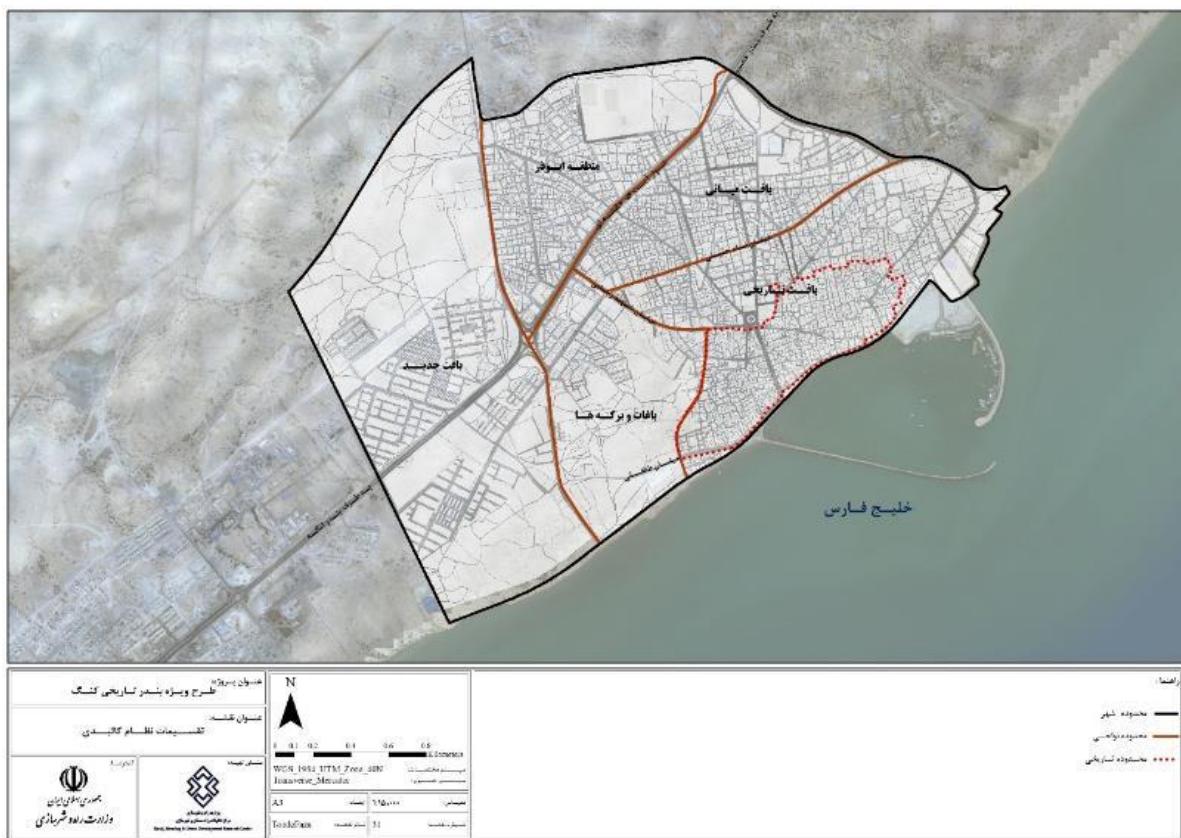
**بافت جدید:** این منطقه بزرگترین وسعت در میان مناطق بندر کنگ را دارد. جمعیت ۱۸۱۴ نفری این منطقه به واسطه مجتمع‌های مسکونی با الگوی شطرنجی است که در محدوده غربی منطقه قرار دارند. کاربری اراضی واقع در این منطقه شامل اراضی بایر گسترده در محدوده شمالی و اراضی باغی در قسمت جنوبی منطقه است.

**باغات و برکه‌ها:** این منطقه کمترین جمعیت شهر را دارد و دلیل آن را می‌توان در کاربری اراضی منطقه جویا شد که غالباً شامل اراضی بایر، باغ و کارکرد مختلط است. جمعیتی بالغ بر ۵۸۰ نفر نیز به واسطه اراضی با کارکرد مسکونی در قسمت شمالی این منطقه است.





شکل ۲-۵: تعداد جمعیت(نفر) مستقر در نظام تقسیمات کالبدی بندر کنگ



شکل ۲-۶-وضعیت نظام تقسیمات کالبدی بندر کنگ

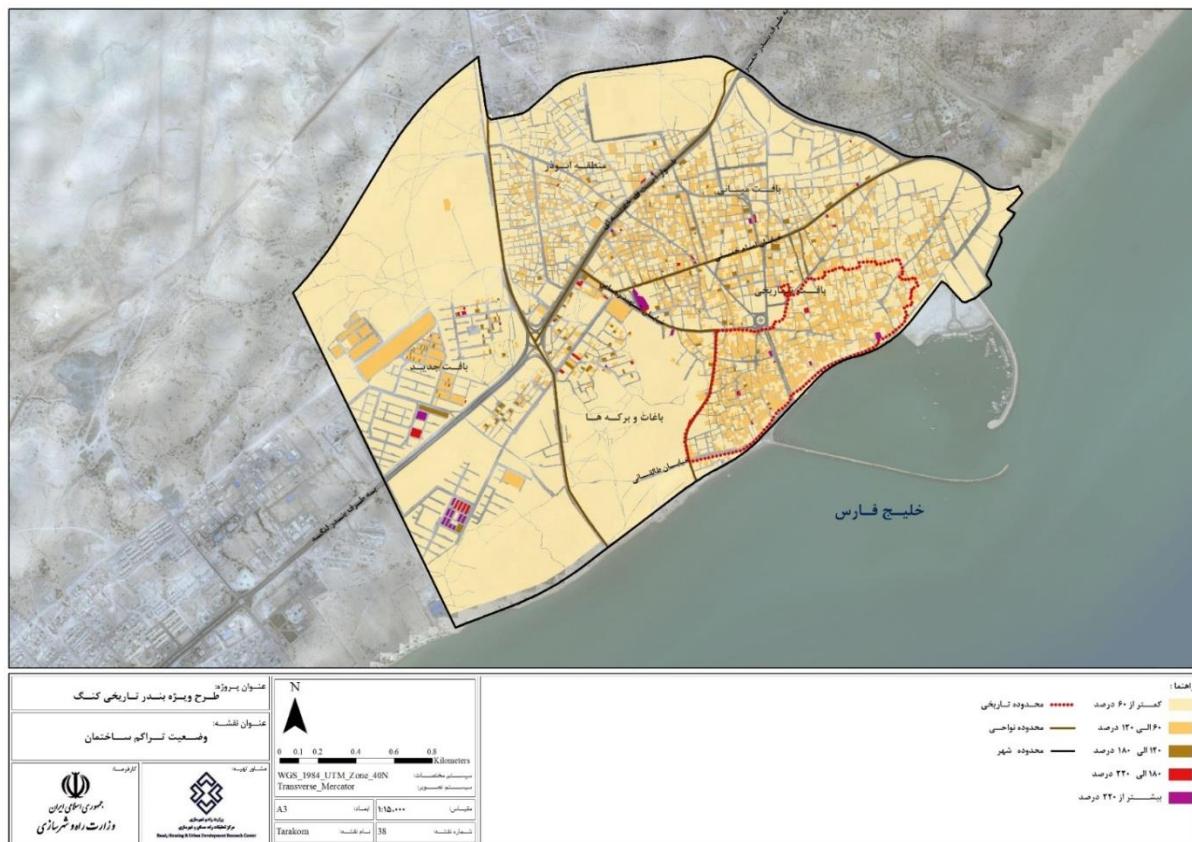
#### ۲-۱-۲-بررسی وضعیت تراکم ساختمانی بندر کنگ

تراکم را می‌توان به عنوان «یک سیستم اندازه‌گیری» تعریف کرد. تراکم ساختمانی در ادبیات شهرسازی متداول کشور، نسبت بین سطح زیربنای ساختمان به مساحت قطعه زمین است. مفاهیم دیگر که با تراکم ساختمانی مرتبط اند که شدت استفاده از زمین و به گونه‌ای فشردگی جمعیت ساکن در سطح را نشان می‌دهد که شامل ضریب اشغال و نسبت فضای باز می‌شوند. تراکم ساختمان در فرایند برنامه‌ریزی به واسطه تاثیر بر ابعاد مختلف مورفولوژی شهری، مصرف انرژی، مصرف اراضی شهری، ارائه خدمات شهری بسیار اهمیت دارد. از سویی دیگر عوامل بسیاری همچون درآمد خانوار، قیمت زمین و مسکن، هزینه خدمات شهری و مهاجرت در سیستم شهر وجود دارند که بر تراکم تاثیر می‌گذارند.

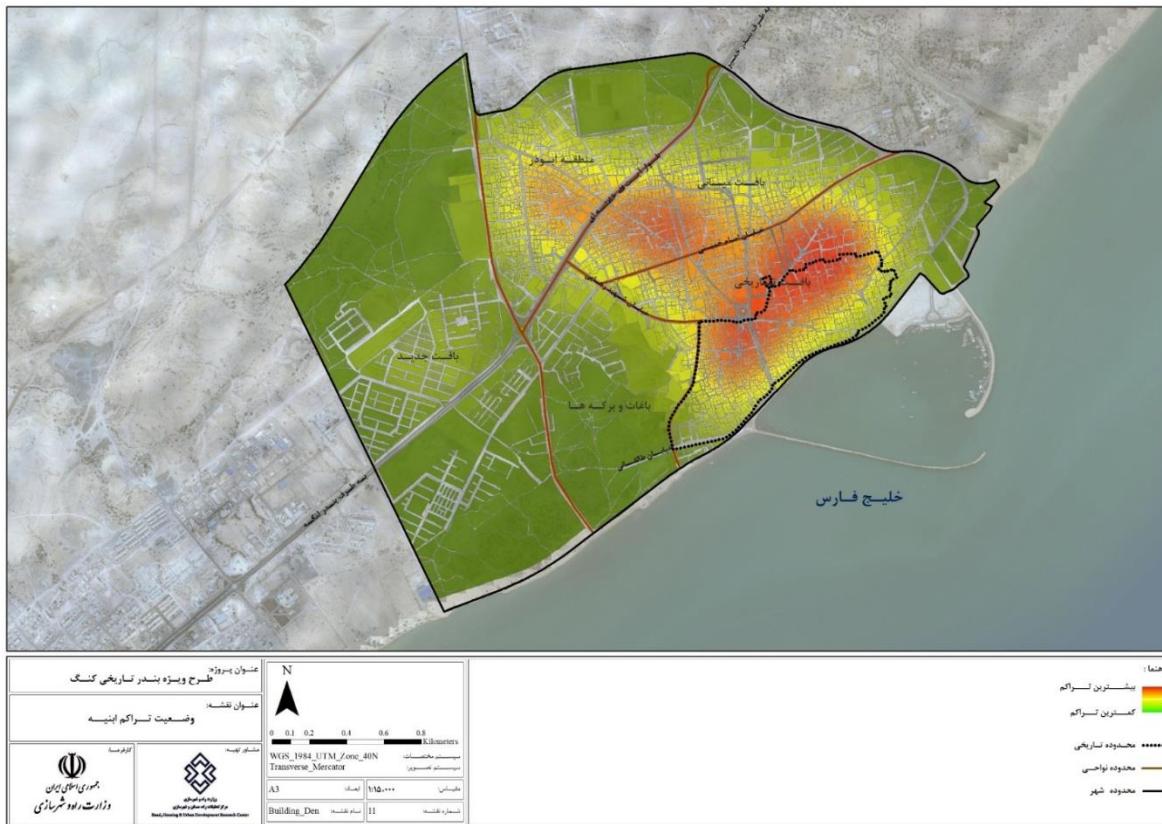
وضعیت حاضر بندر کنگ حاکی از تمرکز تراکم ساختمانی پیرامون بافت تاریخی، حد فاصل خیابان امام خمینی و بلوار آیت الله خامنه‌ای است. علت اصلی این موضوع را می‌توان در بافت ریزدانه توده‌های این بخش جویا شد. از سویی دیگر پراکنش اراضی بایر و باغ در حدود ۱۲۰ پیرامون شهر را می‌توان دلیل تراکم کمتر از ۶۰ درصد دانست و تمرکز اصلی آن در بافت جدید رخ داده است. در طبقه‌بندی ۶۰ تا ۱۲۰ درصدی بافت تاریخی بیشترین سهم را دارد و پس از آن به ترتیب بافت میانی، بافت جدید، منطقه ابودر و باغات و برکه‌ها قرار دارند. در طبقه‌بندی ۱۲۰ تا ۱۸۰ درصد به ترتیب مناطق بافت جدید، باغات و برکه‌ها، بافت تاریخی، بافت میانی و منطقه ابودر بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. تراکم ساختمانی ۱۸۰ تا ۲۲۰ درصد و بیشتر از ۲۲۰ درصد؛ کمترین سهم را در طبقه‌بندی تراکم ساختمانی دارند و این موضوع را می‌توان در تعداد طبقات غالب شهر بندر کنگ جویا شد.

جدول ۲-۲: طبقه‌بندی تراکم ساختمانی به تفکیک مناطق بندر کنگ

مجموع	منطقه ابودر	باغات و برکه‌ها	بافت میانی	بافت جدید	بافت تاریخی	
۴۲۹,۹	۶۳۶	۶۶,۹	۴۳۶	۱۸۴,۲	۷۱,۶	کمتر از ۶۰ درصد
۷۳,۶	۷,۸	۴,۱	۱۵,۵	۱۰,۹	۳۵,۲	۶۰ الی ۱۲۰ درصد
۳,۹	۰,۲	۰,۹	۰,۷	۱,۳	۰,۸	۱۲۰ الی ۱۸۰ درصد
۱,۲	۰,۰۵	۰,۲	۰,۱	۰,۶	۰,۲	۱۸۰ الی ۲۲۰ درصد
۱,۴	۰,۰۲	۰,۱	۰,۱	۰,۷	۰,۶	بیشتر از ۲۲۰ درصد
۵۱۰,۰	۷۱,۶	۷۲,۲	۶۰,۱	۱۹۷,۷	۱۰۸,۴	مجموع



شکل ۲-۷: وضعیت تراکم ساختمانی بندر کنگ



شکل ۲-۲: طیف تراکم ساختمانی بندر کنگ

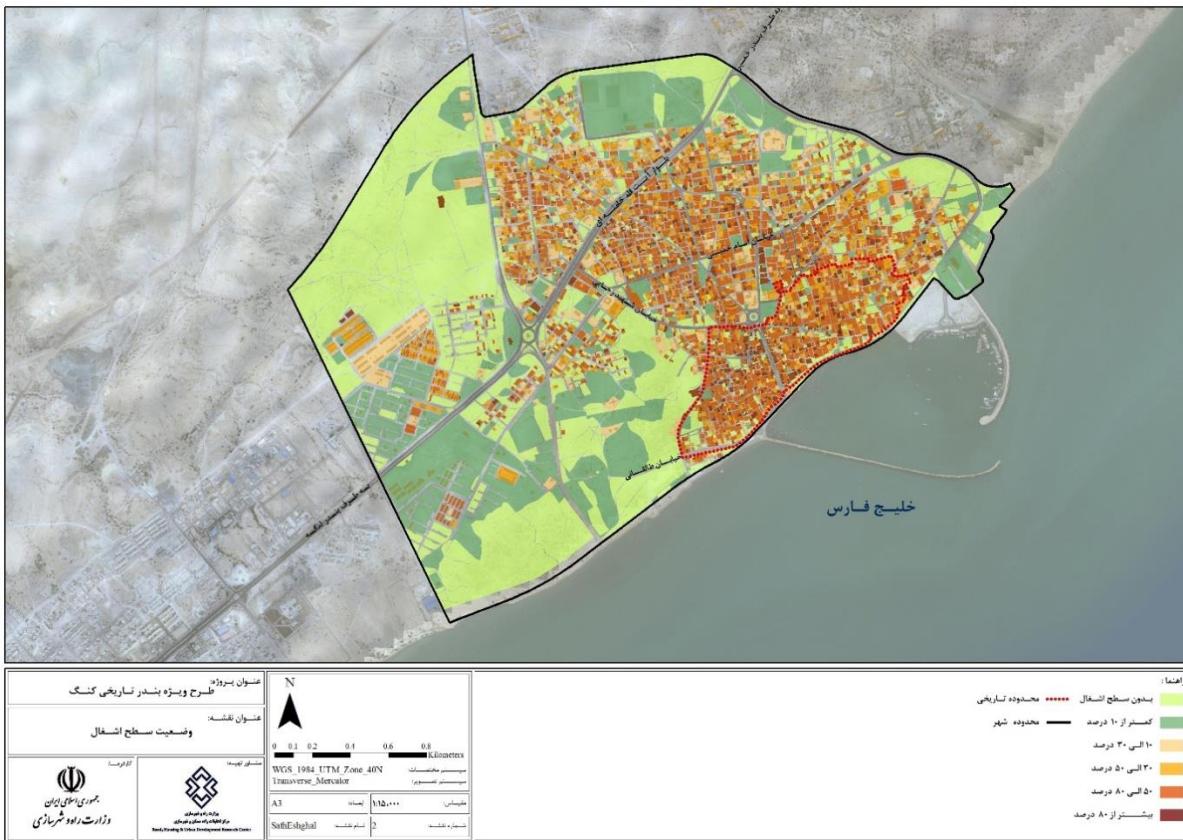
### ۱-۲-۳- بررسی وضعیت سطح اشغال بندر کنگ

منظور از سطح اشغال؛ سطح کل زمینی است که توسط ساختمان‌های مسکونی پوشیده شده باشد. بیشترین فراوانی سطح اشغال در بندر کنگ به واسطه وجود اراضی بایر و باغ در بخش‌های جنوبی و غربی شهر به وجود آمده است و بالغ بر ۶۶ درصد از اراضی در دسته‌بندی کمتر از ۱۰ درصد و بدون سطح اشغال قرار گرفته‌اند.

حال اینکه مبنای مطالعه با تاکید بر کاربری مسکونی است و بررسی این بخش حاکی از این است که بدون احتساب اراضی بدون سطح اشغال و کمتر از ۱۰ درصد؛ اراضی واقع در بازه ۵۰ تا ۸۰ درصدی بالغ بر ۴۳ درصد اراضی را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین سطح اشغال ۳۰ تا ۵۰ درصد با سهم ۲۶ درصدی و سطح اشغال ۱۰ تا ۳۰ درصدی با سهم ۲۱ درصدی، اراضی ساخته شده شهری را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول ۲-۳: وضعیت سطح اشغال بندر کنگ

دسته بندی	تعداد	وسعت (هکتار)
بدون سطح اشغال	۱۱۴۲	۲۱۵.۶
کمتر از ۱۰ درصد	۲۶۹	۱۲۰.۲
۱۰ الی ۳۰ درصد	۴۲۶	۳۶.۶
۳۰ الی ۵۰ درصد	۱۱۱۱	۴۵.۰
۵۰ الی ۸۰ درصد	۲۶۱۳	۷۵.۱
بیشتر از ۸۰ درصد	۹۱۴	۱۷.۶
مجموع	۶۴۷۵	۵۱۰.۰



شکل ۹-۲: وضعیت سطح اشغال اراضی در بندر گنگ

### ۲-۱-۳- شناخت دانه بندی بناها و نحوه شبکه بندی شهر

دانه بندی و نحوه شبکه بندی، ارائه دهنده بافت شهر هستند. طبق تعریف وزارت مسکن و شهرسازی، بافت هر شهر کمیتی پویا و در حال تغییر است که وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل گیری آن را در طول زمان نمایان می‌سازد. بافت هر شهر دانه بندی فضای کالبدی شهر یعنی فضاهای پر و خالی، مقدار آنها نسبت به یکدیگر، چگونگی رابطه و حد آن را مشخص می‌کند و در نهایت شبکه ارتباطات، نحوه دسترسی و خصوصیات کلی راه‌ها را اشکار می‌نماید و توسط آن می‌توان راه‌های اصلی و فرعی را تشخیص داد. به عبارت دیگر بافت شهر به هم تنیده شدن و نحوه استقرار ساختمان‌ها و ترکیب آن‌ها با یکدیگر مبتنی بر ارتباط و شبکه راه‌ها است که براساس شرایط محیطی تدقیق شده است. از سویی دیگر منظور از بافت شهری تحلیلی است از تمام اجزای کالبدی زیرا بافت شهری یک کل ارگانیک است که در سطوح متمایز قابل مشاهده است.

برای تعیین بافت‌های شهری از شاخص‌های خاصی استفاده می‌شود:

▪ **شکل و جانمایی:** شکل و اندازه قطعات نقش مهمی را در شکل کلی بلوک و به تبع آن بافت شهری ایفا می‌کند.

حال اینکه این شاخص؛ پدیده‌ای متأثر از موضوعات فرهنگی و اقتصادی است.

▪ **تراکم:** به عنوان شاخصی از ارتفاع شهری است و در کنار آن از سه شاخص سطح اشغال، مساحت زمین اشغال شده و شاخص نسبت فضای باز استفاده می‌شود.

▪ **ارتباط بافت با خیابانهای مجاور:** مؤلفه‌ی بسیار مهم دیگر در شکل بافت شهری، شبکه ارتباطی و نحوه دسترسی به آن است. همچنین برای تکمیل تاثیر این شاخص؛ دو مؤلفه مؤثر را برای نمایش تأثیرات شبکه بر شکل بافت مورد استفاده قرار داده‌اند:





**▪ مقطع خیابان:** نسبت میانگین عرض خیابانهای مجاور بلوک به میانگین ارتفاع جداره است. این شاخص بیشتر بیانگر میزان محصوریت، فشردگی و گشودگی فضای خیابان نسبت به جداره‌ی مجاور است.

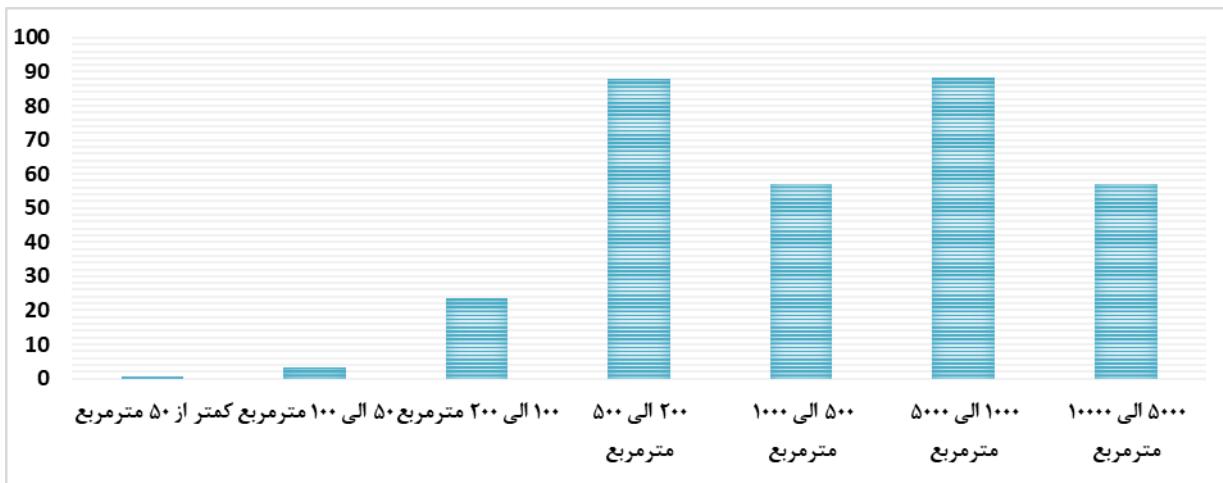
**▪ نفوذپذیری بلوک:** نسبت مساحت خیابانهای پیرامون بلوک به مساحت بلوک است و این شاخص در تجربیات ایرانی و به ویژه در برنامه ریزی برای بافت ناکارآمد شهری به عنوان یکی از سه پیش شرط لازم برای شناسایی آن مورد استفاده قرار گرفته است

### ۲-۱-۳-۱- شناخت دانه‌بندی بناها در بندر کنگ

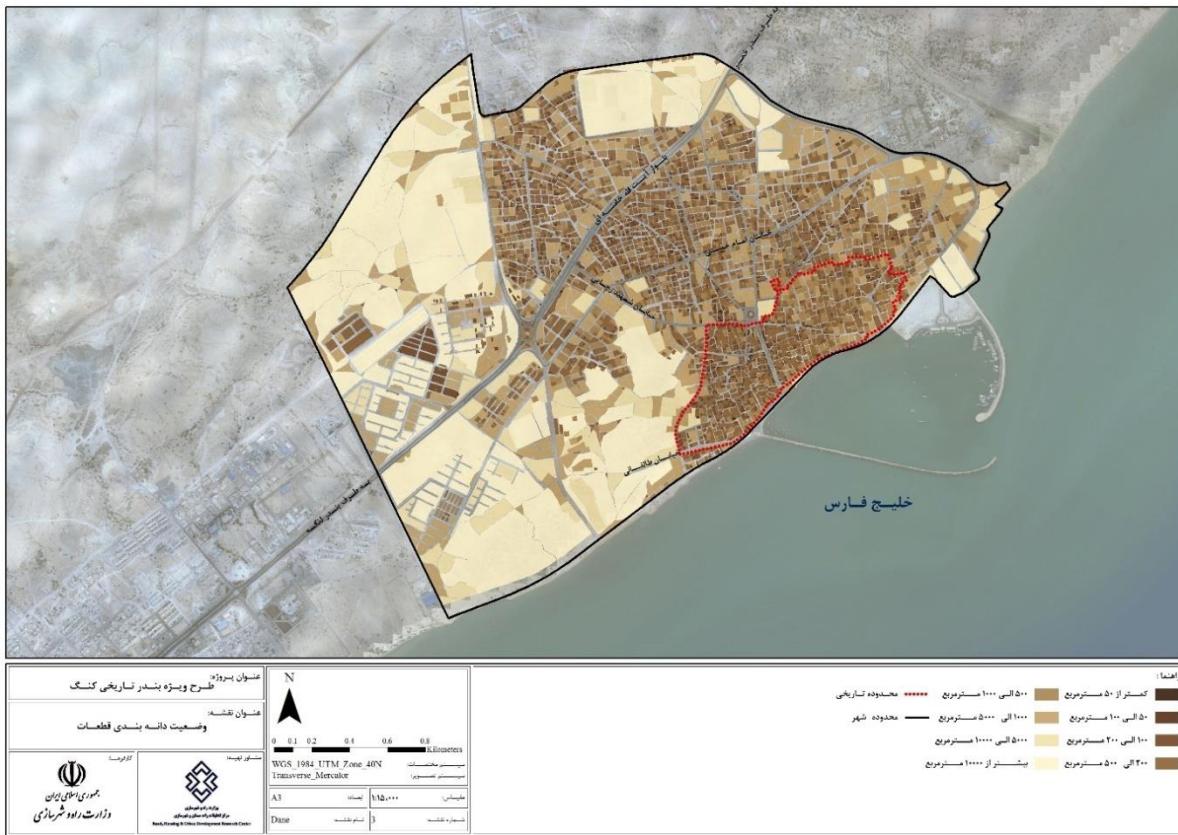
دانه‌بندی قطعات و اندازه آن‌ها معیاری مهم در توسعه آئی شهر است؛ زیرا یکی از شاخص‌های اصلی در تعریف بافت ناکارآمد بر اندازه و دانه‌بندی قطعات دلالت دارد. نکته حائز اهمیت وسعت اراضی در دانه‌بندی بیشتر از ۱۰۰۰۰ مترمربع است زیرا این اراضی غالباً دربرگیرنده کارکردهای باغ و بایر هستند و بالغ بر ۳۸ درصد اراضی بندر کنگ را به خود اختصاص داده‌اند و از سویی دیگر به واسطه کاربری حاضر در آن؛ تاثیر بسزایی بر دانه‌بندی کالبدی شهر ندارند. اما اراضی واقع در بازه ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع سهم بالایی را از وسعت حاضر بندر کنگ دارند. اراضی ۱۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع حدود ۱۷ درصد و اراضی ۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع نیز بالغ بر ۱۱ درصد اراضی شهری را دربرگرفته است. از سوی دیگر اختصاص کمتر از ۲ درصد اراضی شهر به دانه‌بندی کمتر از ۲۰۰ مترمربع است که دلالت بر عدم وجود ریزدانگی در بافت دارد.

جدول ۲-۴: دانه‌بندی قطعات در بندر کنگ

دانه بندی	متراز ۵۰ مترمربع	۵۰ الی ۱۰۰ مترمربع	۱۰۰ الی ۲۰۰ مترمربع	۲۰۰ الی ۵۰۰ مترمربع	۵۰۰ الی ۱۰۰۰ مترمربع	۱۰۰۰ الی ۵۰۰۰ مترمربع	بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع	مجموع
دانه بندی	کمتر از ۵۰ مترمربع	۵۰ الی ۱۰۰ مترمربع	۱۰۰ الی ۲۰۰ مترمربع	۲۰۰ الی ۵۰۰ مترمربع	۵۰۰ الی ۱۰۰۰ مترمربع	۱۰۰۰ الی ۵۰۰۰ مترمربع	بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع	تعداد
وسعت (هکتار)								
۰,۶	۱۸۱							
۳,۴		۴۳۴						
۲۳,۴			۱۶۰۲					
۸۸,۱				۲۸۱۹				
۵۷,۰					۸۴۹			
۸۸,۲						۴۳۳		
۵۷,۰							۸۴	
۱۹۲,۳								۷۳
۵۱۰,۰								۶۴۷۵



شکل ۲-۱۰: درصد پراکنش دانه‌بندی قطعات در بندر کنگ



نحوه شبکه‌بندی شهر با هدف تعیین الگو و بافت آن صورت می‌گیرد. این الگو نقش بسزایی بر برنامه‌ریزی توسعه آتی شهر دارد و نحوه مداخله در هریک از الگوهای را تعیین می‌کند.

**الگوی ارگانیک (نامنظم):** در صورتیکه شهری بر مبنای الگوی ارگانیک شکل گرفته باشد؛ دلالت بر تاثیر توسعه بدون برنامه و سنتی دارد. از سویی دیگر بر رشد خودرو و آشفته نیز بازمی‌گردد. حال اینکه در بندر کنگ، الگوی ارگانیک کاملاً مبتنی بر عدم برنامه‌ریزی توسعه نبوده و می‌تواند بر تعلق به ساختار سنتی اشاره داشته باشد و همچنین اینکه عدم دخالت در روند توسعه که پیرامون بافت تاریخی شکل گرفته است، به تعلق خاطر و هویت شهری بازمی‌گردد. همچنین الگوی ارگانیک شهر کنگ بر تکوین خودجوش مسیرهای ارتباطی و بافت شهری در میان آن اشاره دارد. این الگو دربردارنده ۲۵ درصد از اراضی بندر کنگ است و دربردارنده مناطق بافت تاریخی و بخشی از منطقه باغات و برکه است. باید بر این نکته توجه کرد که این الگو نیازمند برنامه‌های ویژه در موقع بحرانی است.

**الگوی نیمه ارگانیک:** این الگو را می‌توان الگوی ارگانیکی دانست که در آن برنامه‌ریزی توسعه شهری دخالت داشته است. حدود ۴۰ درصد از اراضی بندر کنگ در این الگو قرار دارند و بیشترین سهم از اراضی را به خود اختصاص داده‌اند.

**الگوی شطرنجی:** الگوی شطرنجی؛ دارای تاریخچه‌ای طولانی در شهرسازی است و به الگوهای منظم و نامنظم تقسیم می‌شود. این الگو سیستمی غیرمرکزی است که در آن تعداد زیادی گره یا تقاطع وجود دارد. غالب نقاط توسط شبکه ارتباطی پوشش داده شده و توسعه شبکه به هر سمت و به طور نامحدود (تصویر نظری) امکان‌پذیر است. در مناطق مرکزی و یا تجاری، مسیرهای متعددی برای تردد وجود دارد و از خیابانهای مورب برای کوتاه کردن راههای دور و سفرهای طولانی استفاده می‌شود. هر چند که خیابانهای مورب باعث به وجود آمدن تقاطعهای متراکم و نامتعادل

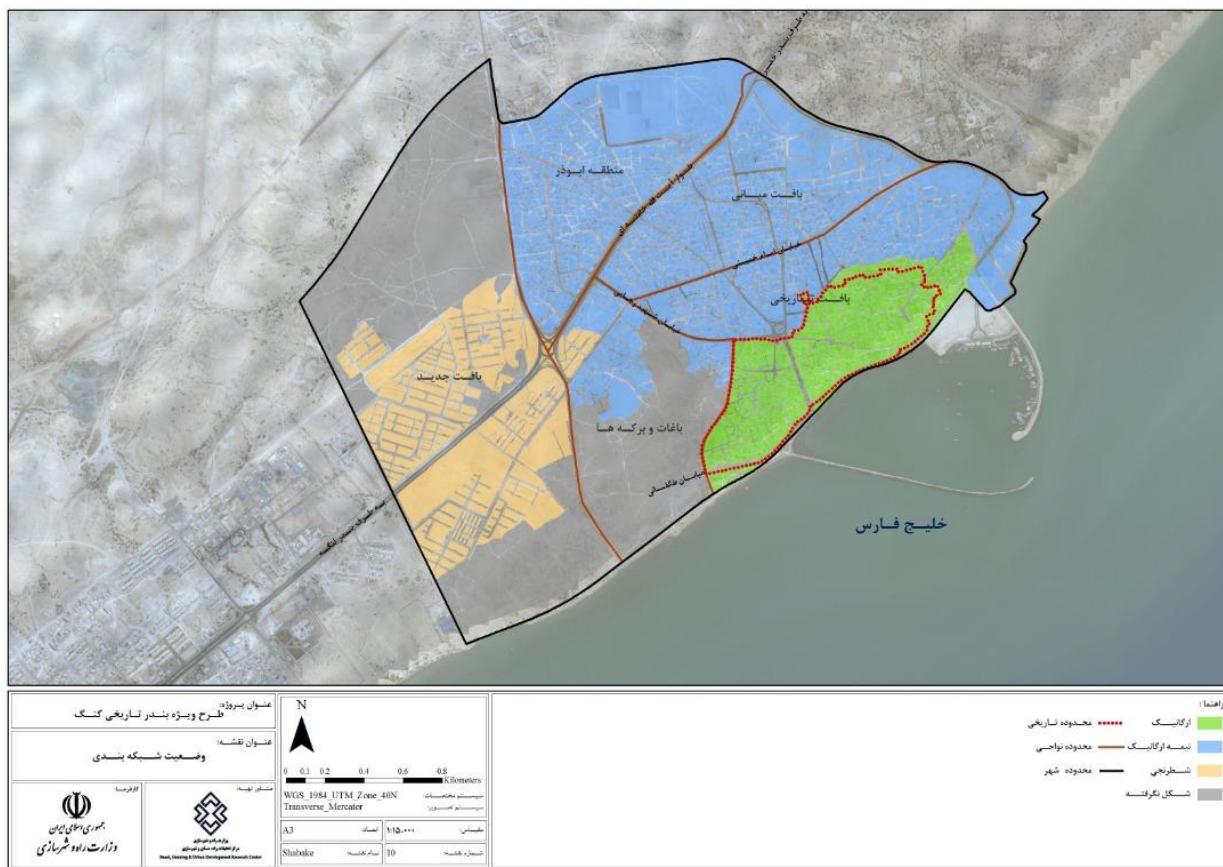


خواهند شد. این الگو در بافت جدید شهری شکل گرفته است و بالغ بر ۲۰ درصد اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. مشکل اساسی در این الگو تقاطع‌های خط‌منابع منتج از اتصال خیابان‌های مورب و شطرنجی است که باید در برنامه‌ریزی حمل و نقل و ترافیک شهری کنگ به آن توجه شود.

**شکل نگرفته:** این الگو شامل ۱۴ درصد از اراضی شهری است و شامل کارکردهای اراضی بایر و باغات است.

### جدول ۲-۵: الگوی شبکه‌بندی در اراضی بندر کنگ

وضعیت شیکه	تعداد	وسعت (هکتار)
ارگانیک	۱۶۵۵	۵۲,۵
نبیمه ارگانیک	۳۹۵۷	۲۰۶,۰
شطرنجی	۶۴۴	۸۰,۸
شکل نگرفته	۲۱۹	۱۷۰,۷
مجموع	۶۴۷۵	۵۱۰,۰



## شکل ۱۲-۲: نحوه شبکه‌بندی بندر کنگ

۱-۴- شناخت سازمان فضایی شهر، نحوه شکل گیری محلات، ارتباط آنها با یکدیگر و تعیین محدوده محلات

۲-۱-۴-۱- سازمان فضایی بندر کنگ

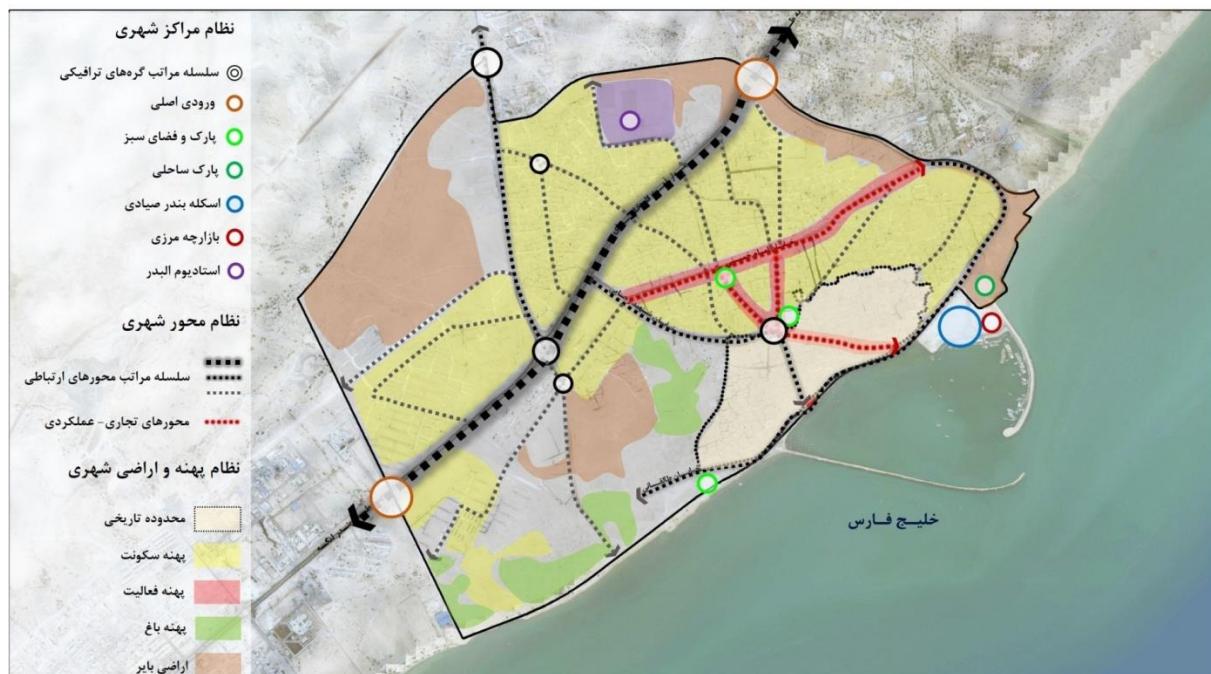
ساختمان فضایی یکی از اینزارهای فضایی - کالبدی در برنامه ریزی و طراحی شهری است که به واسطه آن کارشناس می‌تواند به تبیین موقعیت و جایگاه پروژه در رابطه با عناصر شاخص پیرامونی پردازد. در این راستا بخش حاضر در پی شناسایی ساختار فضایی حوزه فرآگیر برآمده است. در ساختار فضایی عناصر در قالب گره، محور و پهنه‌ها قابل شناسایی است، گره‌ها و مراکز به عنوان نقاط فعالیتی، عملکردی و ترافیکی

ساخته می‌شوند. محورها در بردارنده شبکه دسترسی و سایر عناصر لبای در طرح‌های با مقیاس کوچک است. در انتهای نیز پهنه‌ها و سطوح به عنوان کاربری‌های عمدۀ و شاخص هستند.

**عناصر مرکزی:** شامل ورودی‌های اصلی شهر، مراکز ترافیکی، میادین شهری و محلی؛ کارکردهای اصلی شهر در مقیاس شهر و فراشهری است. کارکردهای اصلی که در این دسته‌بندی جای گرفته شامل استادیوم البدر، اسکله بندر صیادی، پارک ساحلی کوثر، بازارچه مرزی، پارک و فضای سبز است. به جز ورودی‌های شهری و مراکز ترافیکی؛ سایر عناصر مرکزی در قسمت شرقی بندر کنگ تمرکز یافته‌اند و عنصر شاخصی در قسمت غربی شهر وجود ندارد.

**عناصر محوری:** محورهای ارتباطی، عملکردی و لبه ساحلی خلیج فارس در این دسته قرار دارد. محورهای ارتباطی شامل بلوار آیت الله خامنه‌ای، خیابان شهید رجائی و طالقانی است. خیابان امام خمینی به عنوان محوری عملکردی-تجاری ایفای نقش می‌کند.

**عناصر پهنه‌ای:** تنها عناصری که می‌تواند به عنوان پهنه با ارزش در فرایند توسعه بندر کنگ ایفای نقش نماید؛ شامل محدوده تاریخی و محدوده اسکله (در برگیرنده اسکله بندر صیادی، بازارچه مرزی و پارک ساحلی کوثر) شهر کنگ است. همچنین مجموعه کاربری اراضی شهر به عنوان عناصر پهنه‌ای در سازمان فضایی شناخته می‌شوند.



شکل ۱۳-۲: سازمان فضایی شهر

## ۲-۲-۲ - وضعیت اراضی

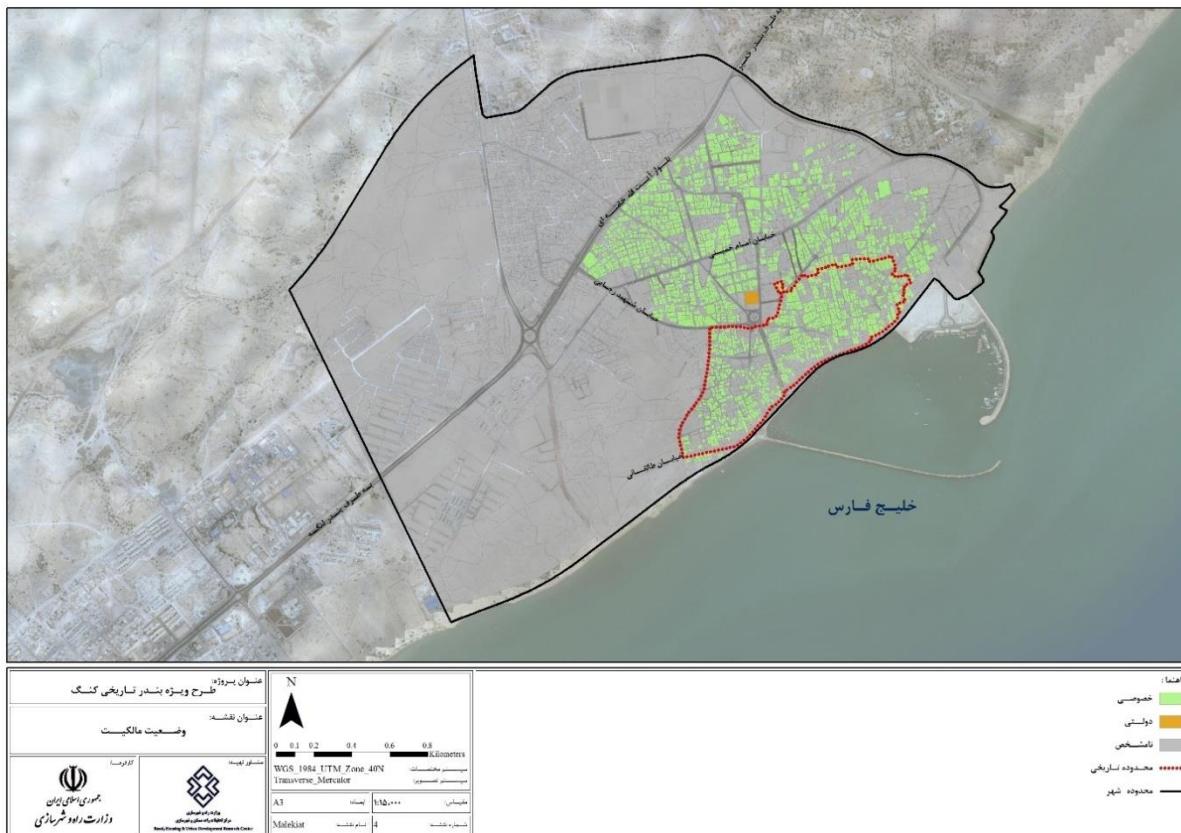
### ۲-۲-۱-۱ - بررسی وضعیت مالکیت اراضی شهر

نوع مالکیت، برنامه‌ریزی را برای شناخت محدودیت در توسعه‌های آتی داخل بافت شهر آشکار می‌سازد. بر این اساس که هنگام پیشنهاد عناصر ساختار فضایی به مالکیت اراضی نیز توجه می‌شود تا توسعه با مشکل مواجه نشود و همچنین با استفاده از مالکیت دولتی از هزینه‌های ناشی از خرید اراضی بکاهد. متناسبانه اطلاعات پیرامون وضعیت مالکیت اراضی در بندر کنگ کامل نبوده و لذا در ۸۵ درصد از اراضی؛ مالکیت به صورت نامشخص است. بدین ترتیب اراضی بندر کنگ به ۳ نوع مالکیت دولتی، خصوصی و نامشخص تقسیم می‌شود. بر اساس مشاهدات صورت گرفته مالکیت خصوصی بیشترین درصد را به خود اختصاص داده است و یکی از عوامل اصلی آن تعداد بالای کاربری مسکونی است که تحت مالکیت خصوصی قرار دارند.



جدول ۲-۶: دسته‌بندی مالکیت اراضی در بندر کنگ

وضعیت مالکیت	تعداد	وسعت (هکتار)
خصوصی	۲۳۷۸	۷۶,۷
دولتی	۱	۰,۵
نامشخص	۴۰۹۶	۴۳۲,۹
مجموع	۶۴۷۵	۵۱۰,۰



شکل ۱۴-۲: وضعیت مالکیت اراضی در بندر کنگ

۲-۲-۲- شناخت نحوه استفاده از اراضی شهری بر حسب کارکردهای مختلف و محاسبه سطوح، درصد و سرانه آنها در شهر براساس طرح توسعه شهری و وضعیت موجود

کاربری اراضی شهری امروزه در نظام های پیشرفته برنامه ریزی جهان، در راستای استفاده بهینه از زمین، به صورت امايش سرزمین و برنامه ریزی فضائی و طرح ریزی کالبد ملی و منطقه ای و محلی تبدیل شده است. کاربری زمین انعکاس کالبدی فعالیتها و نیازهای انسانی است که در محدوده جغرافیایی معین (قطעה، بلوک، محله و شهر) استقرار می یابد. بنابراین به اندازه تنوع فعالیتها و نیازهای انسانی؛ تنوع کاربری وجود دارد. از طرف دیگر کاربری زمین به معنی ارتباط مستمر و پویا میان انسان و زمین و همچنین نحوه استفاده انسان از زمین است. بدین ترتیب تصمیم گیری راجع به کاربری راضی باید به صورت مداوم، پویا و مستمر باشد.

یکی از ابزارهایی که در فرایند برنامه ریزی کاربری اراضی برای محاسبه، برآورد اراضی و توزیع فضایی کاربری ها به کار می رود، سرانه کاربری اراضی است. در واقع سرانه به عنوان نوعی معیار و شاخص کمی برای سنجش و مقایسه تغییرات کاربری در جریان زمان مورد استفاده قرار می گیرد. سرانه عبارتست از مساحت تقسیم بر جمعیت، در واقع، سرانه عبارتست از مقدار زمینی که به طور متوسط از هر کدام از کاربری های شهری به هر نفر جمعیت شهر می رسد. در تعیین سرانه عواملی از قبیل قیمت زمین، نوع درآمد مردم، امکانات گسترش شهر، موقعیت اقلیمی و طبیعی شهر مسائل اجتماعی، آداب و رسوم، نیازهای جمعیت به تأسیسات رفاهی، نوع معيشیت، تکنولوژی ساختمان و غیره مؤثر است.



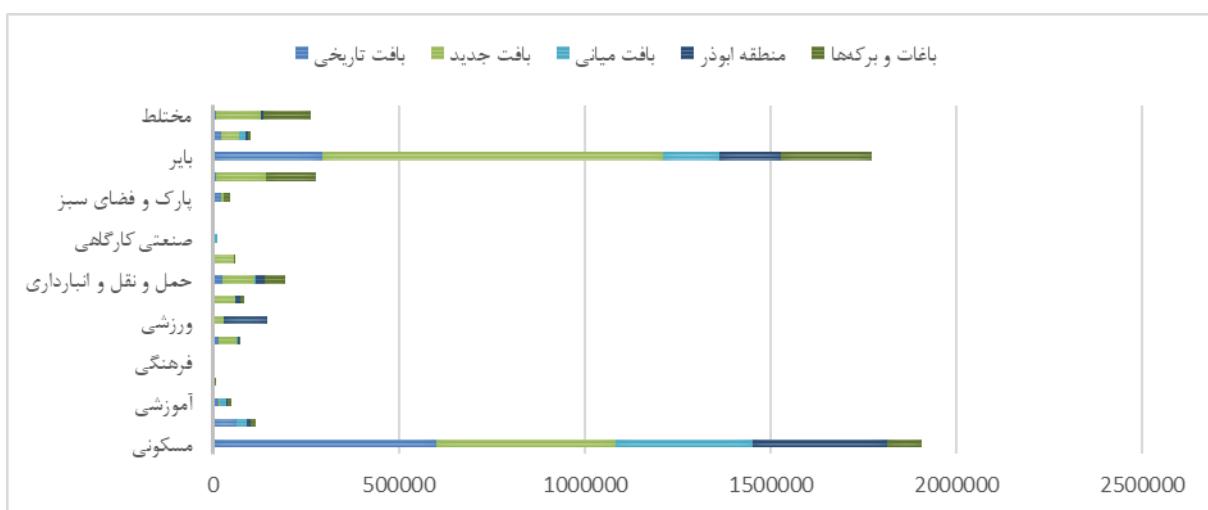


هدف از این بخش بررسی وضعیت کاربری اراضی حال حاضر شهر و تدقیق آن طبق سرانه‌های استاندارد شورایعالی شهرسازی و معماری ایران است. سرانه‌های استاندارد ایران توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جدول شماره ۷-۲ ارائه شده است. طبق این جدول، شهر بندر کنگ در دسته‌بندی شهرهای کمتر از ۵۰۰۰۰ نفر قرار دارد و برنامه‌ریزی در آن باید طبق استانداردهای سرانه کاربری اراضی صورت پذیرد. در کاربری مسکونی؛ به شهرهای زیر ۳۰۰۰۰ نفر اشاره شده که در مورد بندر کنگ صادق است و در دستور کار قرار می‌گیرد. در کاربری تجاری و خدماتی؛ ۵۰۰۰۰ مترمربع به استاندارد در شهرهای بندري اضافه شده است.

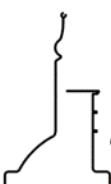
#### جدول ۷-۲: سرانه‌های استاندارد کاربری اراضی ایران

ردیف	نام کاربری	جمعیت، نفر	ساله	مترمربع
۱	مسکونی	سازه‌های زیر ۵۰۰۰۰ نفر	۴۰ کمتر از ۱۰۰۰۰۰ نفر	۲۵۰۰۰۰ تا ۳۰۰۰۰۰ نفر
۲	آموزش عالی	به ازای هر دانشجو ۷۰ مترمربع و چنانچه خواهانهای دانشجویی و کوی استانی درون دانشگاه باشد این سرانه به ۱۰۰ مترمربع افزایش می‌پذیرد.	۵۰ کمتر از سرانه	۴۰ کمتر از سرانه
۳	آموزش	برای دانشگاههای هیمام نور فناوری سرانه ۳۰ مترمربع لحاظ گردد.	۵ کمتر از سرانه	۴۰ کمتر از سرانه
۴	اداری و انتظامی	توصیه می‌گردد در شهرهای جدید این کاربری در قالب مجموع های اداری - بجز استثنای پیش‌بینی شود در شهرهای بندري و تورستی و شهرهایی که ترافیک برون شهری از مابین شهر عمومی کند ۵۰ مترمربع به سرانه مذکور افزوده می‌شود.	۱۵ کمتر از سرانه	۱۵ کمتر از سرانه
۵	تجاری و خدماتی	در شهرهای ازد اسلامی و یا سایر اماکن قانونی آموزش عالی در آنها وجود دارد رشد جمعیت دانشجویی در علی سالیان گذشته استخراج و با وجوده به برنامه‌های توسعه ای مرکز آموزش عالی، جمعیت دانشجویی برای افق طرح فاضله و سلطخ مورد نیاز بذلت امده و به جمعیت کل شهر تنظیم و در جدول سرانه ها درج می‌گردد.	۲۵ کمتر از سرانه	۲۵ کمتر از سرانه
۶	ورزشی		۱۵ کمتر از سرانه	۱۵ کمتر از سرانه
۷	درمانی		۱۵ کمتر از سرانه	۱۵ کمتر از سرانه
۸	فرهنگی		۲۰ کمتر از سرانه	۲۰ کمتر از سرانه
۹	پارک		۲۰ کمتر از سرانه	۲۰ کمتر از سرانه
۱۰	مذهبی	کاربری پیشنهادی بجز کاربری بقاع مترکه است. اما سطح طرح سرانه وضع موجود بقاع مترکه را برآورد و به سرانه پیشنهادی اضافه می‌کند.	۷۵ کمتر از سرانه	۷۵ کمتر از سرانه
۱۱	تجهیزات شهری	چنانچه بنا باشد گورستانهای موجود شهر با همان کاربری حفظ شود به این سرانه ها اضافه می‌شود و سرانه کاربردهایی که در خرم شهر مستقر می‌شوند جدایگاه محاسبه و اعلام می‌شود.	۱۵ کمتر از سرانه	۱۵ کمتر از سرانه
۱۲	تاسیسات شهری	سطح موجود باغات و اراضی کشاورزی و اراضی باغ مسکونی به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می‌گردد.	۱۵ کمتر از سرانه	۱۵ کمتر از سرانه
۱۳	حمل و نقل و بازارداری	سطح موجود مکانهای تاریخی و بنای شترکه و حرام نمک شده آنها به سرانه تبدیل شده و در جدول سرانه ها درج می‌گردد.	۲۰ کمتر از سرانه	۲۰ کمتر از سرانه
۱۴	نظامی	سطح موجود به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می‌گردد.	۲۰ کمتر از سرانه	۲۰ کمتر از سرانه
۱۵	باغات و کشاورزی	سطح موجود به سرانه تبدیل و به سرانه تبدیل می‌شود.	۲۰ کمتر از سرانه	۲۰ کمتر از سرانه
۱۶	تاریخی	سطح موجود مکانهای تاریخی و بنای شترکه و حرام نمک شده آنها به سرانه تبدیل شده و در جدول سرانه ها درج می‌گردد.	۲۰ کمتر از سرانه	۲۰ کمتر از سرانه
۱۷	طبیعی	سطح موجود به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می‌گردد.	۲۰ کمتر از سرانه	۲۰ کمتر از سرانه
۱۸	خریم	سطح حرام قانونی تاسیسات محاسبه و به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می‌گردد.	۲۰ کمتر از سرانه	۲۰ کمتر از سرانه

جدول شماره ۸-۲ و نمودار شکل ۱۵-۲ سهم کاربری‌های اراضی به تقسیم مناطق را نشان می‌دهند. حال اینکه شناخت نحوه استفاده از اراضی شهری بر حسب کارکردهای مختلف و محاسبه سطوح، درصد و سرانه به تقسیم هریک از کاربری‌های بندر کنگ در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرد.



شکل ۱۵-۲: کاربری اراضی به تقسیم مناطق بندر کنگ





### جدول ۲-۸: کاربری اراضی بندر کنگ به تفکیک مناطق

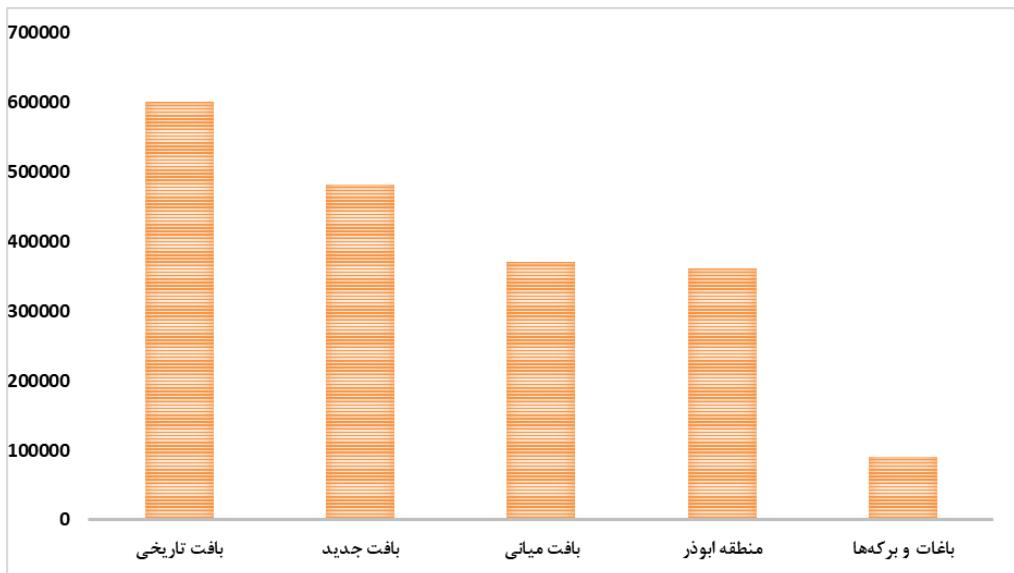
مجموع		باغات و برکه ها		منطقه ابودر		بافت میانی		بافت جدید		بافت تاریخی		کاربری	
مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد
۳۷,۴%	۱۹۰,۶	۱۲۶%	۹,۱	۵۰,۴%	۳۶,۱	۶۱,۷%	۳۷,۱	۲۴,۴%	۴۸,۲	۵۵,۴%	۶۰,۱	مسکونی	
۲,۳%	۱۱,۴	۱,۷%	۱,۲	۱,۷%	۱,۲	۴,۵%	۲,۷	۰,۱%	۰,۱	۵,۷%	۶,۲	تجاری	
۱,۰%	۴,۹	۱,۲%	۰,۹	۰,۴%	۰,۳	۳,۳%	۲	۰,۱%	۰,۱	۱,۴%	۱,۵	آموزشی	
۰,۱%	۰,۶	۰,۸%	۰,۶	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	بهداشتی درمانی	
۰,۱%	۰,۴	۰,۴%	۰,۳	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۰,۱%	۰,۱	فرهنگی	
۱,۴%	۷,۲	۰,۳%	۰,۲	۰,۶%	۰,۴	۰,۸%	۰,۵	۲,۴%	۴,۷	۱,۳%	۱,۴	مذهبی	
۲,۹%	۱۴,۶	۰,۰%	۰	۱۶,۵%	۱۱,۸	۰,۰%	۰	۱,۲%	۲,۳	۰,۵%	۰,۵	ورزشی	
۱,۶%	۸,۳	۱,۴%	۱	۱,۸%	۱,۳	۰,۳%	۰,۲	۲,۹%	۵,۷	۰,۰%	۰	تاسیسات و تجهیزات شهری	
۳,۸%	۱۹,۳	۷,۶%	۵,۵	۳,۲%	۲,۳	۰,۵%	۰,۳	۴,۵%	۸,۹	۲,۱%	۲,۳	حمل و نقل و اتوبارداری	
۱,۱%	۵,۶	۰,۱%	۰,۱	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۲,۶%	۵,۱	۰,۵%	۰,۵	اداری انتظامی	
۰,۲%	۱	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۰,۸%	۰,۵	۰,۰%	۰	۰,۵%	۰,۵	صنعتی کارگاهی	
۰,۰%	۰,۲	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۰,۲%	۰,۲	نظامی	
۰,۹%	۴,۴	۲,۲%	۱,۶	۰,۳%	۰,۲	۰,۰%	۰	۰,۳%	۰,۵	۱,۹%	۲,۱	پارک و فضای سبز	
۵,۴%	۲۷,۷	۱۸,۶%	۱۳,۴	۰,۰%	۰	۰,۰%	۰	۶,۸%	۱۳,۵	۰,۶%	۰,۷	باغ	
۳۴,۷%	۱۷۷,۲	۳۴,۱%	۲۴,۶	۲۳,۰%	۱۶,۵	۲۵,۰%	۱۵	۴۶,۴%	۹۱,۸	۲۷,۰%	۲۹,۳	بایر	
۲,۰%	۱۰,۱	۱,۰%	۰,۷	۱,۴%	۱	۲,۵%	۱,۵	۲,۵%	۴,۹	۱,۹%	۲,۱	مختلط مسکونی تجاری	
۵,۲%	۲۶,۴	۱۸,۰%	۱۳	۰,۷%	۰,۵	۰,۳%	۰,۲	۶,۰%	۱۱,۹	۰,۶%	۰,۷	مختلط	
۱۰۰%	۵۱۰	۱۰۰%	۷۲,۲	۱۰۰%	۷۱,۶	۱۰۰%	۶۰,۱	۱۰۰%	۱۹۷,۷	۱۰۰%	۱۰۸,۴	مجموع	

### ۲-۲-۱- بررسی وضعیت کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در بندر کنگ بالغ بر ۱۹۰/۶ هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت تاریخی (۶۰ هکتار)، بافت جدید (۴۸ هکتار)، منطقه ابودر (۳۷ هکتار)، باغات و برکه ها (۹ هکتار) است.

سرانه استاندارد کاربری مسکونی در شهرهای زیر ۲۰۰۰۰ نفر برابر با ۴۰ مترمربع است. اختصاص ۹۹/۱۸ مترمربع به سرانه مسکونی در این شهر حاکی از تفاوتی بیش از دو برابری از حد استاندارد است که به الگوی سنتی توسعه و مساکن بزرگ مقیاس شهری بازمی گردد.



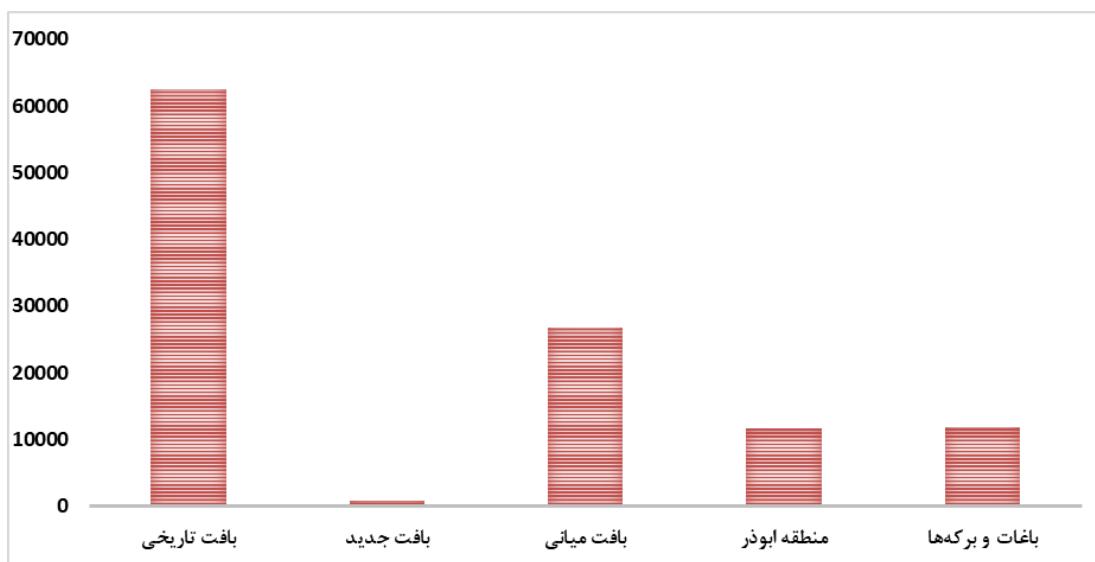


شکل ۲-۱۶: کاربری مسکونی به تفکیک مناطق بندر کنگ

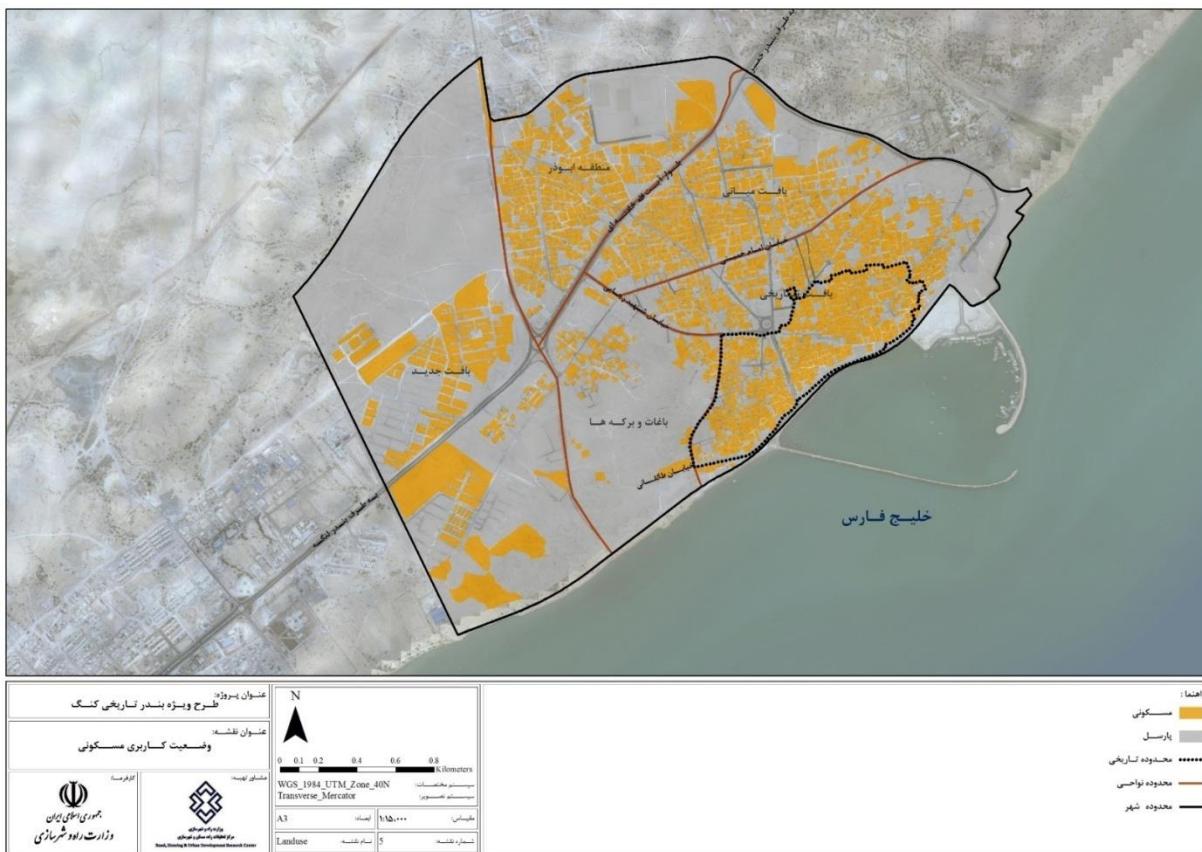
## ۲-۲-۲-۲- برورسی وضعیت کاربری تجاری

تعیین استاندارد و سرانه کاربری تجاری در سکونتگاه‌های شهری و روستایی به شرایط خاص و اقتصاد محلی، منطقه‌ای و تاثیر آن بر اقتصاد ملی بازمی‌گردد. کاربری تجاری در بندر کنگ  $11/4$  هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت تاریخی ( $6/24$  هکتار)، بافت میانی ( $2/7$  هکتار)، باغات و برکهها ( $1/2$  هکتار)، منطقه ابوزر ( $1/15$  هکتار)، بافت جدید ( $0/08$  هکتار) است. قطعات تجاری در بندر کنگ شامل پاساز، خرده فروشی، بازارهای محلی، فروشگاه، بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری است.

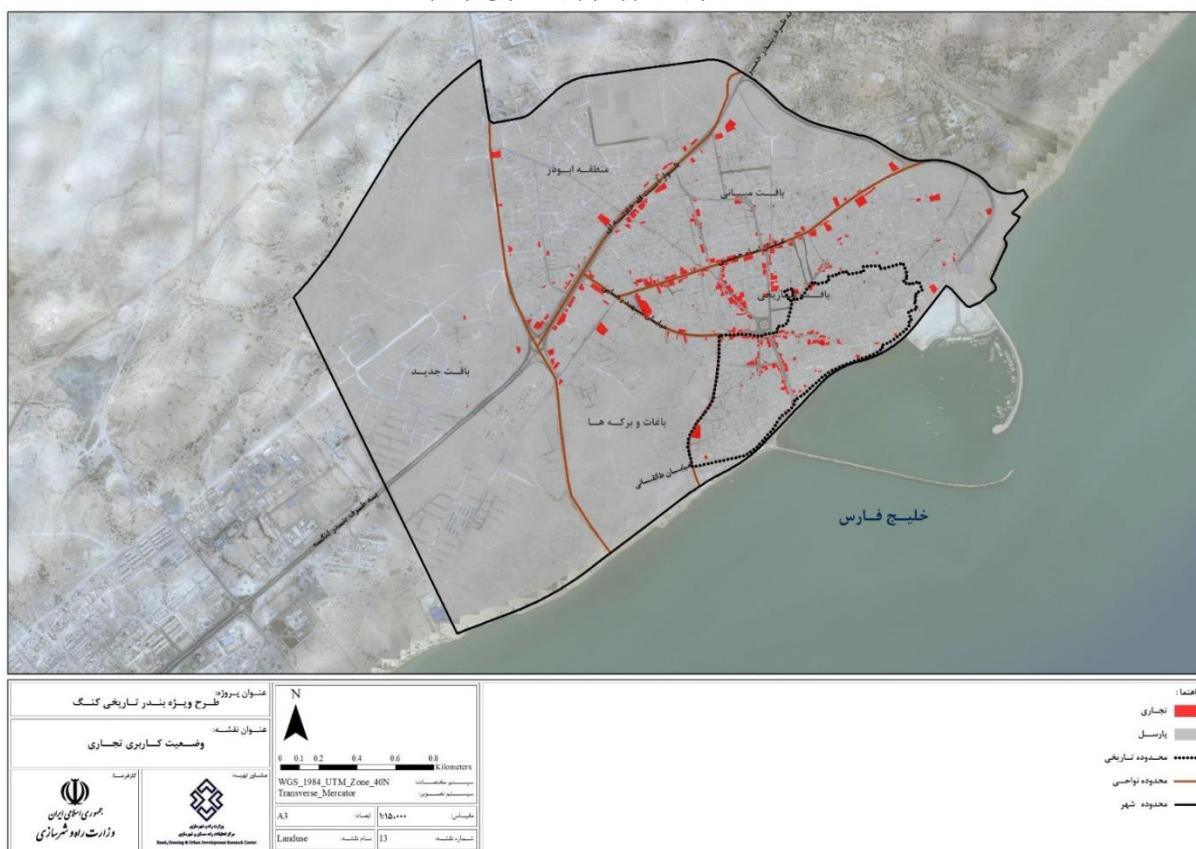
سرانه استاندارد کاربری تجاری در شهرهای زیر  $50000$  نفر برابر با  $2$  مترمربع است. اختصاص  $5/92$  مترمربع به سرانه تجاری در این شهر حاکی از تفاوتی بیش از دو برابری از حد استاندارد است که دلالت بر میزان مناسب اراضی تجاری ریزدانه در بندر کنگ دارد. حال اینکه، وضعیت کاربری باید در موضوع سطح نفوذ و شعاع عملکرد در مقیاس‌های هفتگی، ماهانه و تجاری عمده فروشی و ... مورد توجه قرار گیرد و با توجه به سطح سرانه حال حاضر؛ نیازی به افزایش سطح کاربری تجاری احساس نمی‌شود.



شکل ۲-۱۷: کاربری تجاری به تفکیک مناطق بندر کنگ

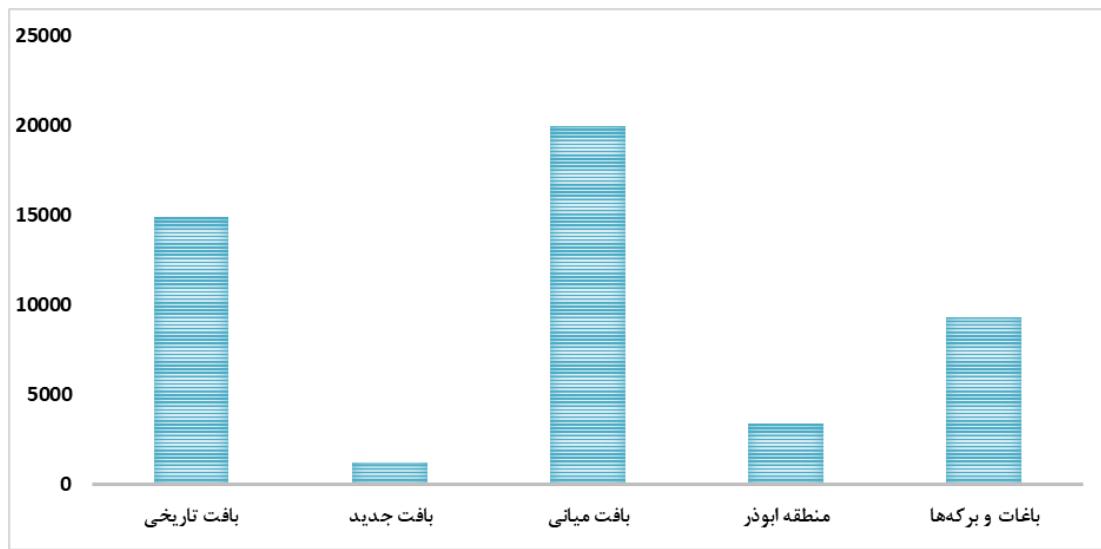


شکل ۱۸-۲: الگوی استقرار کاربری مسکونی در بندر کنگ

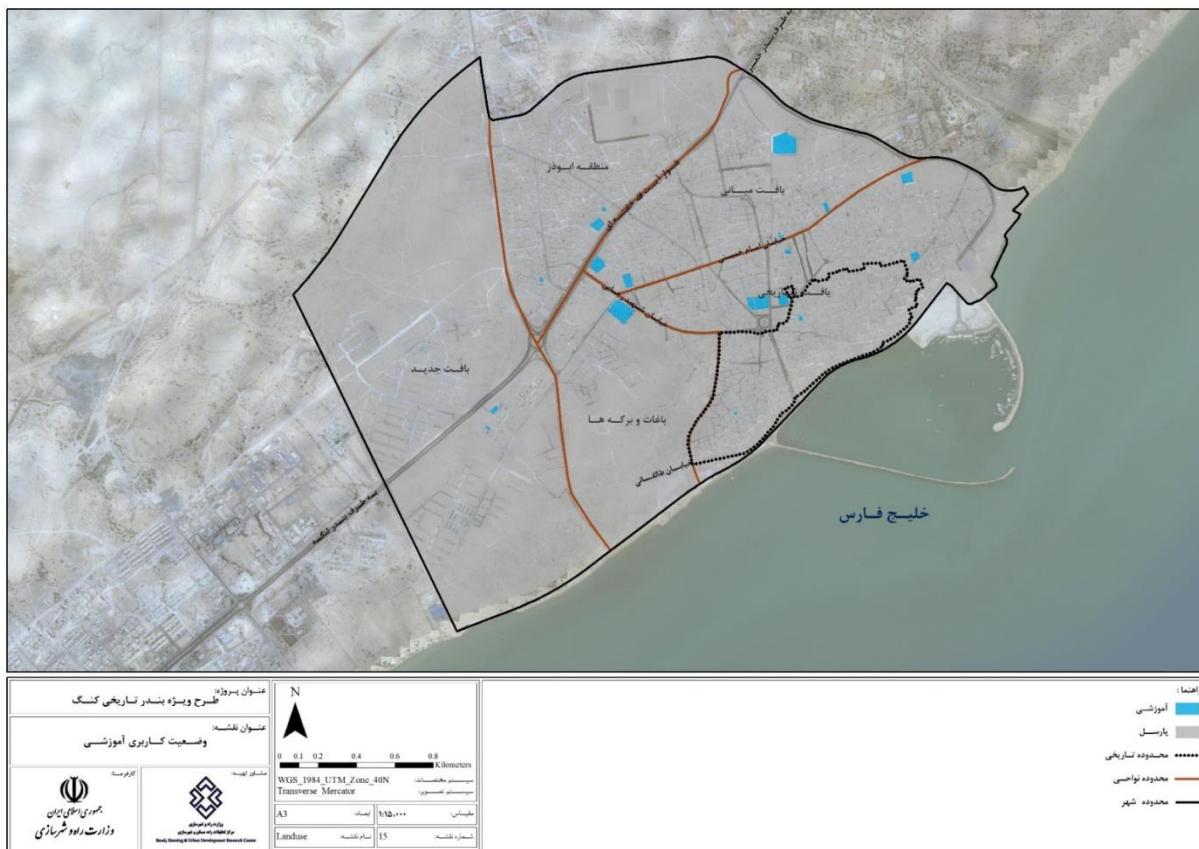


شکل ۱۹-۲: الگوی استقرار کاربری تجاری در بندر کنگ

۲-۲-۳- برسی وضعیت کاربری آموزشی  
پیچیده‌ترین و حساس‌ترین مکانیابی کاربری اراضی مربوط به کاربری آموزشی است. به طور مثال از بررسی نمونه‌های خارجی مشخص شد که بررسی کاربری آموزشی نیازمند بررسی همه‌جانبه فضاء، مجاورت‌ها و نحوه استقرار است.  
کاربری آموزشی در بندر کنگ  $4/9$  هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت میانی ( $2$  هکتار)، بافت تاریخی ( $1/5$  هکتار)، باغات و برکه‌ها ( $9/0$  هکتار)، منطقه ابودر ( $3/0$  هکتار)، بافت جدید ( $1/0$  هکتار) است. سرانه استاندارد کاربری آموزشی در شهرهای زیر  $50000$  نفر برابر با  $3/5$  مترمربع است. اختصاص  $2/55$  مترمربع به سرانه آموزشی در این شهر حاکی از کمبود اراضی آموزشی است که باید در برنامه‌ریزی کاربری اراضی آتی شهر مورد توجه ویژه قرار گیرد.



شکل ۲۰-۲: کاربری آموزشی به تفکیک مناطق بندر کنگ



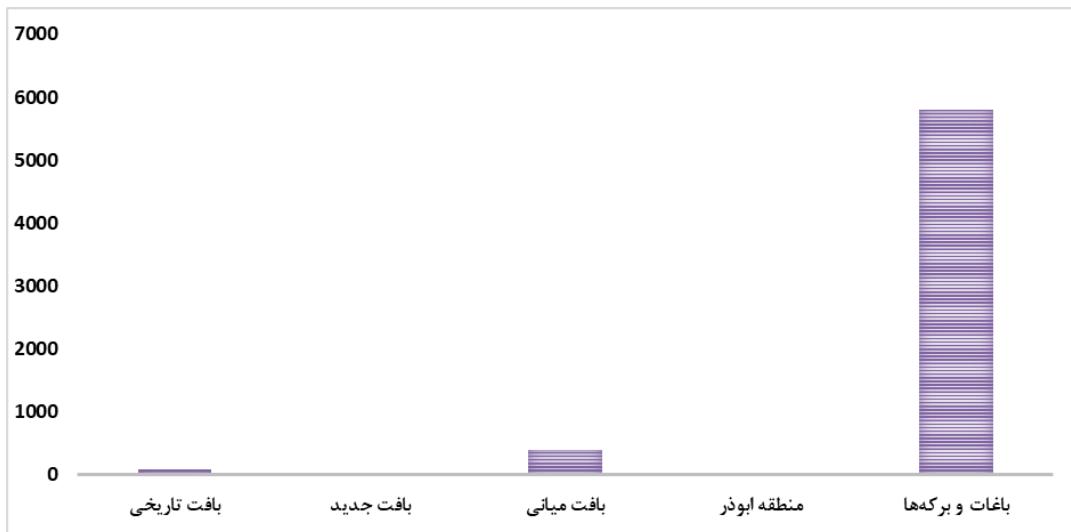
شکل ۲-۲: الگوی استقرار کاربری آموزشی در بندر کنگ

#### ۲-۲-۴- بررسی وضعیت کاربری بهداشتی- درمانی

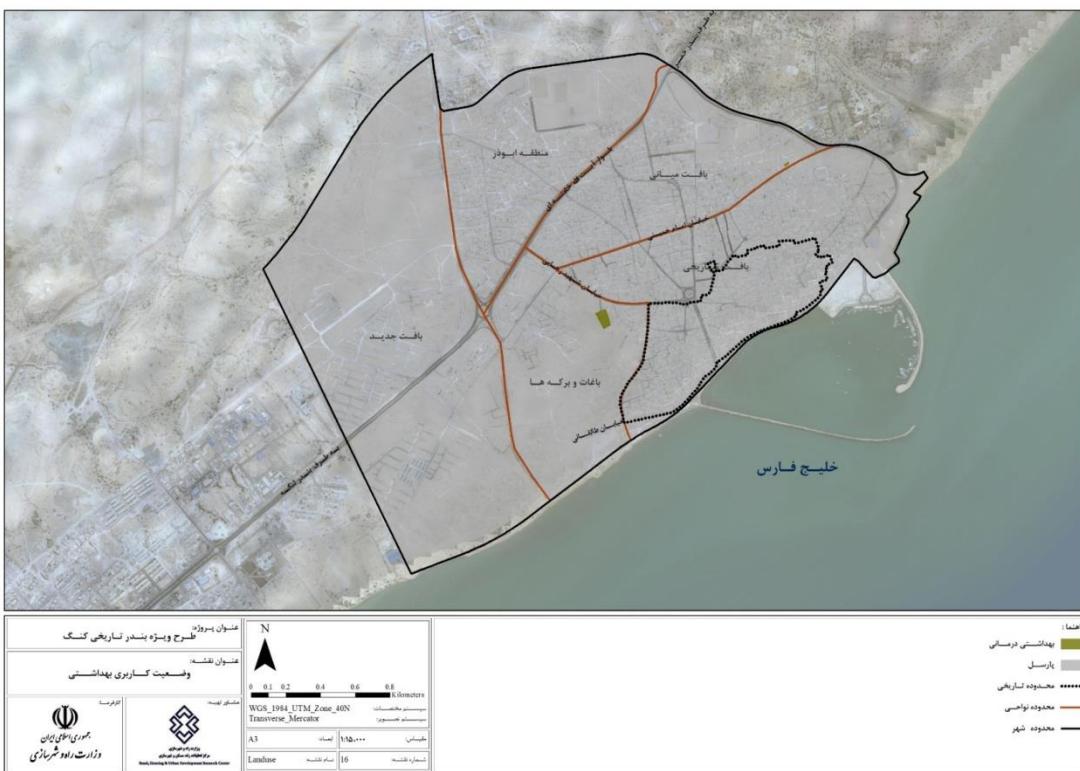
کاربری‌های درمانی- بهداشتی یکی از کاربری‌های مهم و عناصر توزیعی ویژه در سلسله مراتب تقسیمات شهری است که با توجه به سطوح تقسیمات؛ دارای ابعاد و کارکردهای خاصی است. بررسی وضعیت کاربری‌های درمانی باید براساس نیاز و دسترسی سریع مردم انجام پذیرد و در عین حال بعد از سرو صدای ناشی از ازدحام جمعیت و ترافیک باشد تا فضای سبز مورد نیاز برای تلطیف هوای محیط فراهم شود. اما معیارهای مکانیابی کاربری درمانی در کشورها متفاوت است. در بعضی از کشورها مساحت لازم برای بیمارستان برابر با ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع به ازای هر تخت بیمارستان است. گاهی در برابر با ۴۵۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ نفر سکنه یک بیمارستان در نظر گرفته می‌شود. در برخی موارد نیز برای هر ۱۰۰۰ نفر ساکن در محدوده فضایی انتخابی ۹ تا ۱۰ تخت بیمارستان نیاز است. همچنین معیارها و مولفه‌های موثر بر بررسی وضعیت کاربری بهداشتی- درمانی شامل؛ سهولت دسترسی، حوزه نفوذ، آستانه جمعیتی، فاصله از مراکز صنعتی و آلینده، شعاع پوشش عملکردی، توزیع فضایی جمعیت و تراکم برای مکانیابی مراکز درمانی- بهداشتی است.

کاربری بهداشتی در بندر کنگ ۶/۰ هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ باغات و برکه‌ها(۵۸/۰ هکتار)، بافت میانی(۳۰/۰ هکتار)، بافت تاریخی(۱۰/۰ هکتار) است و متناسبانه در منطقه ابودر و بافت جدید کاربری بهداشتی- درمانی وجود ندارد.

سرانه استاندارد کاربری آموزشی در شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر برابر با ۱/۵ مترمربع است. اختصاص ۳۳/۰ مترمربع به سرانه بهداشتی- درمانی در این شهر حاکی از کمبود بسیار اراضی این کاربری است که باید در برنامه‌ریزی کاربری اراضی آتی شهر مورد توجه ویژه قرار گیرد. از سویی دیگر به واسطه اهمیت بسیار این کاربری در شهر و تاثیر آن بر کیفیت زندگی باید توجه ویژه‌ای به آن نمود.



شکل ۲-۲: کاربری بهداشتی به تفکیک مناطق بندر کنگ

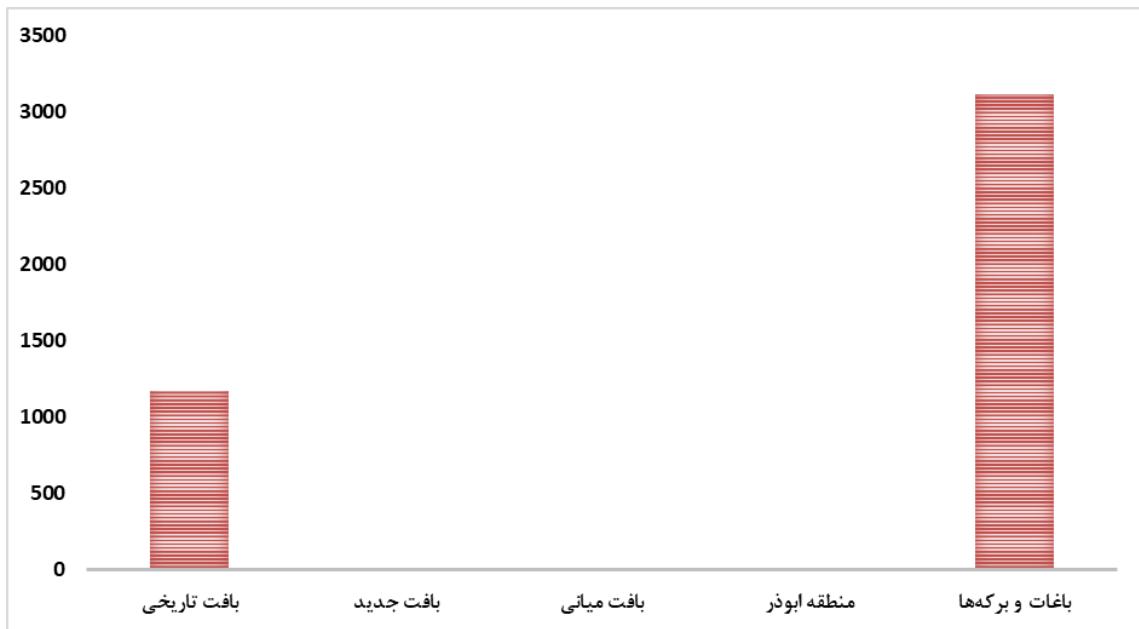


شکل ۲-۳: الگوی استقرار کاربری بهداشتی در بندر کنگ

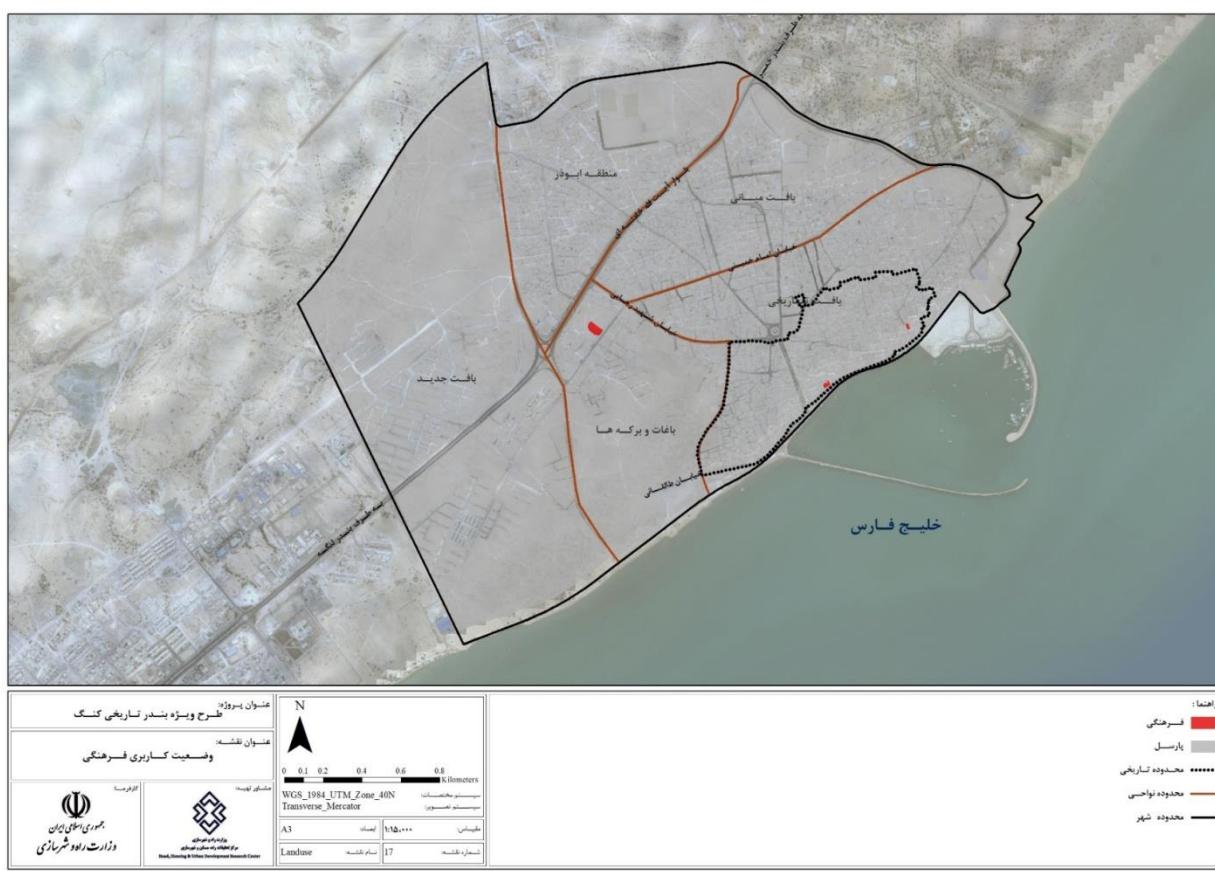
#### ۲-۲-۵- بررسی وضعیت کاربری فرهنگی

کاربری فرهنگی در بردازندۀ طیف وسیعی از کارکردهای مختلف همچون کتابخانه، فرهنگسرا و فرهنگستان، نمایشگاه آثار هنری، سالن‌های سینما و تئاتر است. کاربری فرهنگی در بندر کنگ  $\frac{1}{4}$  هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ باغات و برکه‌ها ( $\frac{1}{3}$  هکتار) و بافت تاریخی ( $\frac{1}{4}$  هکتار) است و متساقنه در منطقه ابودر، بافت میانی و بافت جدید کاربری فرهنگی وجود ندارد.

سرانه استاندارد کاربری فرهنگی در شهرهای زیر  $50000$  نفر برابر با  $75$  مترمربع است. اختصاص  $22$  مترمربع به سرانه فرهنگی در این شهر حاکی از کمبود اراضی این کاربری است که باید در برنامه‌ریزی کاربری اراضی آتی شهر مورد توجه ویژه قرار گیرد.



شکل ۲-۲۴: کاربری فرهنگی به تفکیک مناطق بندر کنگ



شکل ۲-۲۵: الگوی استقرار کاربری فرهنگی در بندر کنگ

۲-۲-۶- بورسی وضعیت کاربری مذهبی  
کاربری مذهبی عمدها شامل مساجد، تکایا و حسینیه‌ها می‌شود که در فرهنگ ما جایگاه ویژه‌ای داشته و همواره مساجد به عنوان کانون مرکزی شهرهای اسلامی عمل کرده است. امروزه نیز با توجه به مصوبه دولت در زمینه کاربری مذهبی و به خصوص طراحی مسجد در

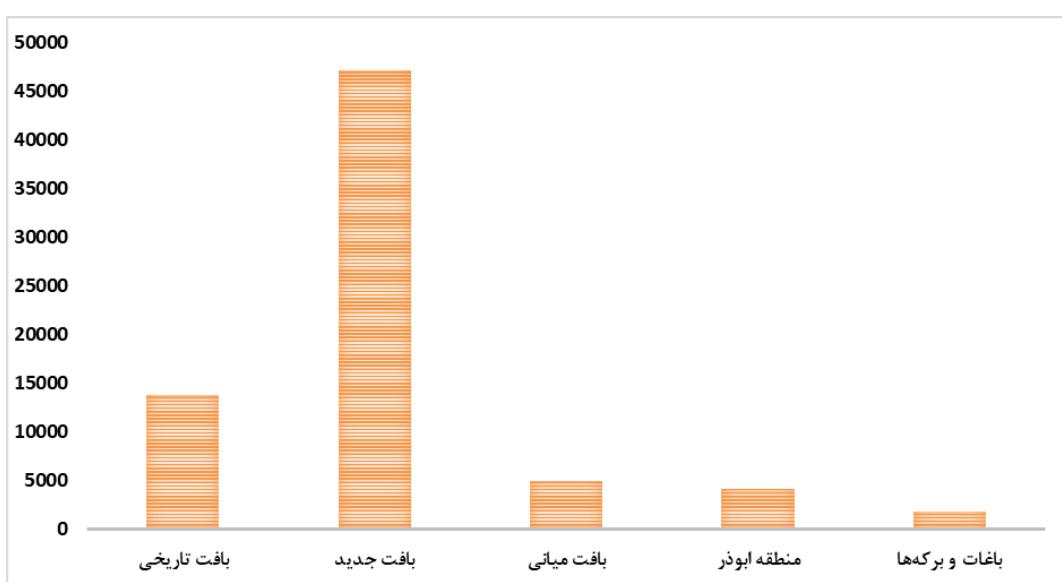




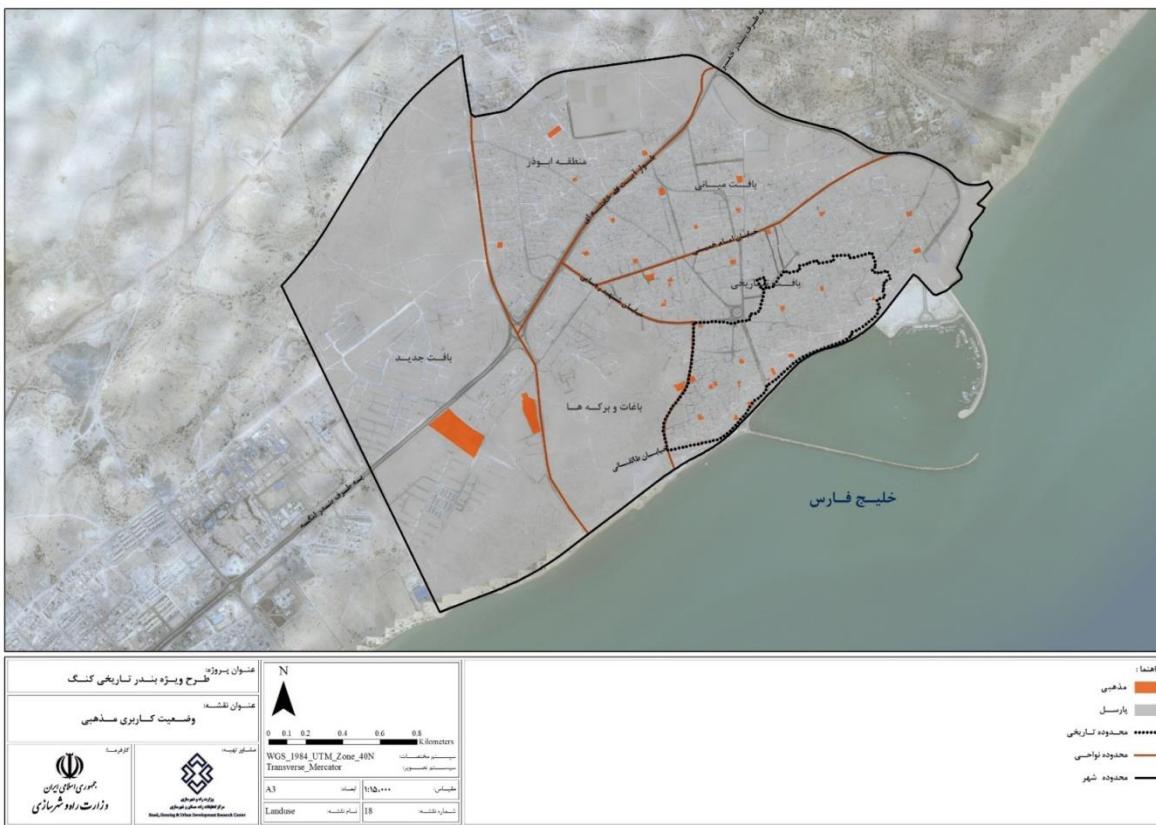
شهرها؛ در سطوح مختلف تقسیمات شهری، خصوصاً در مراکز محلات حادفه یک قطعه زمین باید به کاربری مذهبی (مساجد محلی یا حسینیه) اختصاص یابد.

کاربری مذهبی در بندر کنگ ۷/۲ هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت جدید(۴/۷ هکتار)، بافت تاریخی(۱/۴ هکتار)، بافت میانی(۵/۰ هکتار)، منطقه ابوذر(۴/۰ هکتار)، باقات و برکه‌ها(۱۷/۰ هکتار) است.

سرانه استاندارد کاربری مذهبی در شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر برابر با ۵/۰ مترمربع است. اختصاص ۳/۷۵ مترمربع به سرانه مذهبی در این شهر حاکی از مازاد کاربری است که عدم نیاز به پیشنهاد آن را در در برنامه‌ریزی کاربری اراضی آتی شهر نشان می‌دهد. وضعیت پراکنش این کاربری دلالت بر شکل‌گیری کاربری مذهبی در هسته‌های سکونتگاهی بندر کنگ دارد و سطح بالای این کاربری بر توجه ویژه شهروندان به این عنصر ایرانی - اسلامی اشاره دارد.



شکل-۲: کاربری مذهبی به تفکیک مناطق بندر کنگ



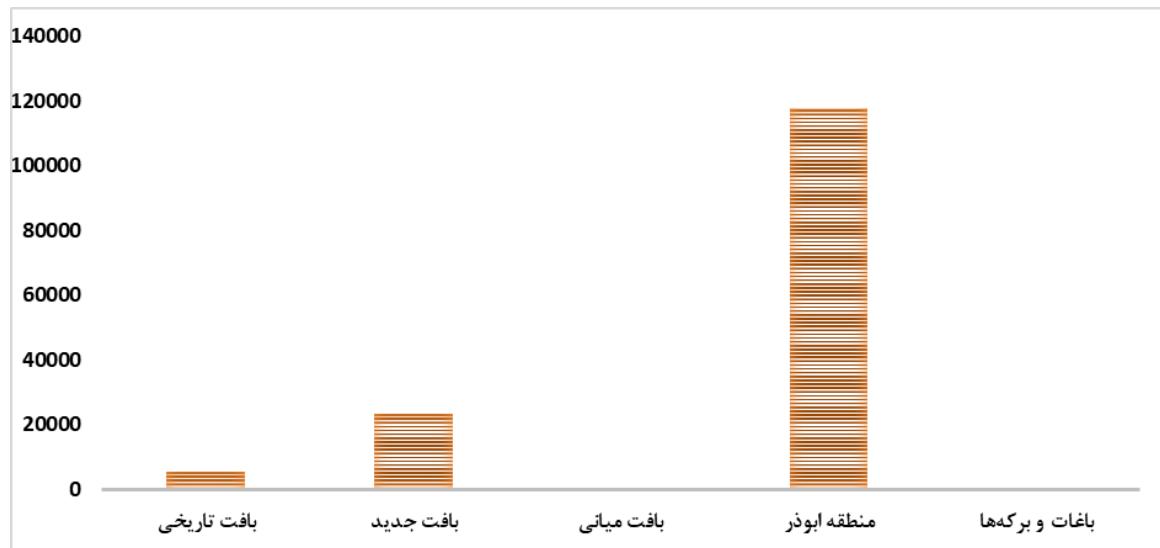
شکل ۲-۳۷: الگوی استقرار کاربری مذهبی در بندر کنگ

#### ۲-۲-۷-بررسی وضعیت کاربری ورزشی

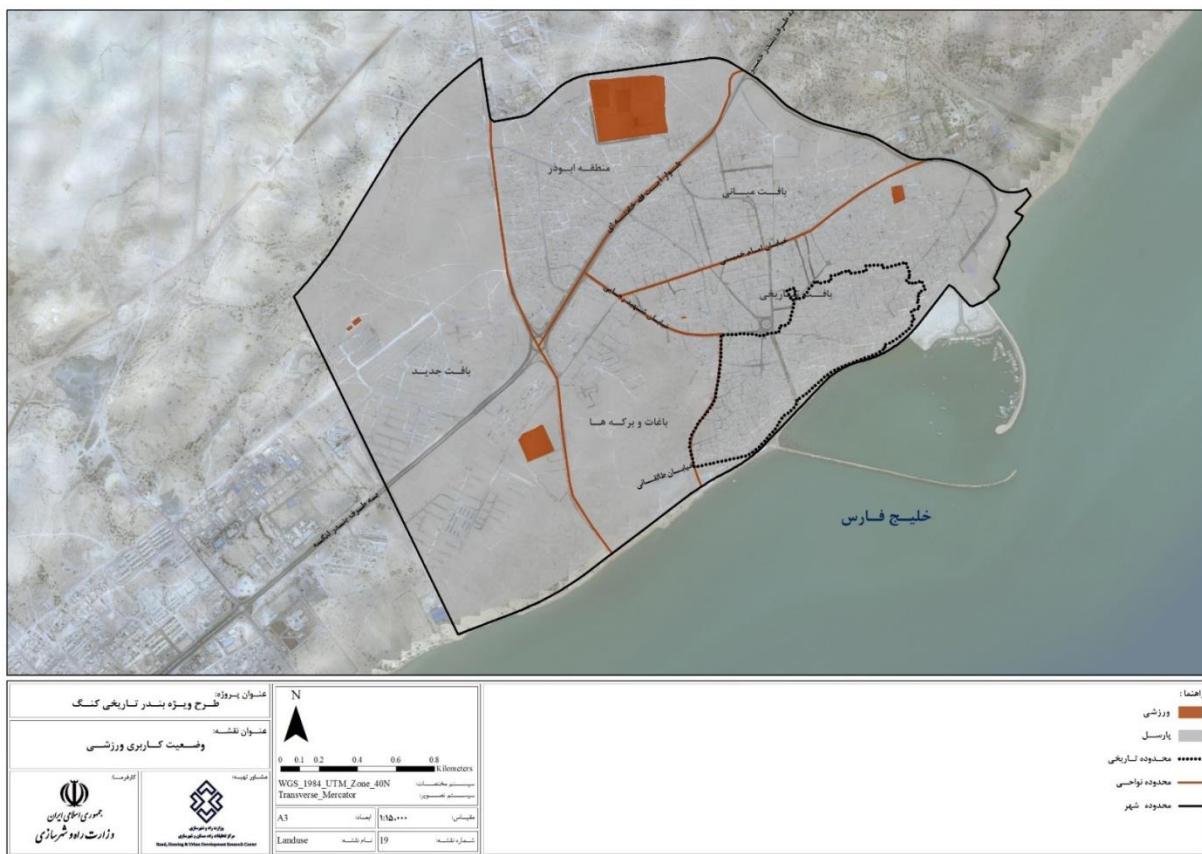
کاربری ورزشی شامل مرکز ورزشی واحد همسایگی، مرکز ورزشی محله، مرکز ورزشی ناحیه، مرکز ورزشی شهری است. کاربری ورزشی در بندر کنگ ۱۴/۶ هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ منطقه ابوزر (۱۱/۸ هکتار)، بافت جدید (۲/۳ هکتار)، بافت تاریخی (۵/۰ هکتار) است و متأسفانه در بافت میانی و باغات و برکه‌ها کاربری ورزشی وجود ندارد. کاکرهای واقع در کاربری ورزشی بندر کنگ شامل استadioom bder و باشگاههای بدنسازی است.

سرانه استاندارد کاربری مذهبی در شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر برابر با ۱/۵ مترمربع است. اختصاص ۷/۶۲ مترمربع به سرانه ورزشی در این شهر حاکی از مازاد کاربری است که عدم نیاز به پیشنهاد آن را در برنامه‌ریزی کاربری اراضی آتی شهر نشان می‌دهد. تنها موضوع با اهمیت عدم وجود کاربری ورزشی در بافت میانی و باغات و برکه‌ها است که باید در برنامه‌ریزی کاربری اراضی توسعه آتی مورد توجه قرار گیرد. زیرا استadioom bder باعث افزایش سرانه در بندر کنگ شده است و با مقیاس شهری؛ پاسخگوی نیاز محلی و ناحیه‌ای نمی‌باشد.





شکل ۲۸-۲: کاربری ورزشی به تفکیک مناطق بندر کنگ



شکل ۲۹-۲: الگوی استقرار کاربری ورزشی در بندر کنگ

#### ۲-۲-۸- بررسی وضعیت کاربری پارک و فضای سبز

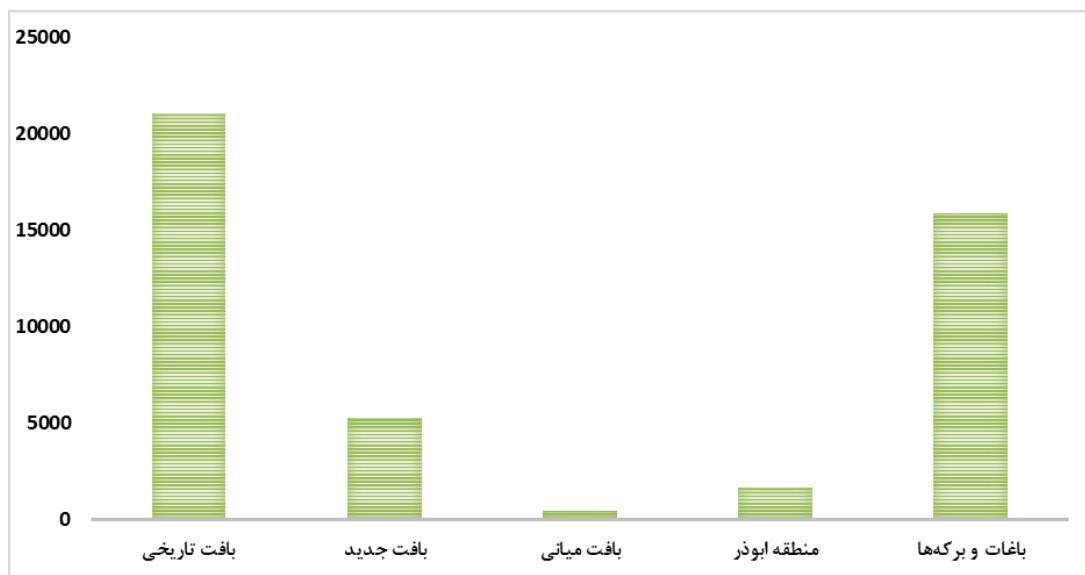
برخورداری از فضای سبز و پارک در سکونتگاه‌های شهری امری ضروری است زیرا در عرصه‌های مختلف کیفیت زندگی، رفاه اجتماعی و ابعاد زیست محیطی تاثیرگذار است. توزیع مکانی فضای سبز باید به گونه‌ای باشد که دستیابی به آن آسان صورت گیرد. از سویی دیگر در بررسی وضعیت پارک و فضای سبز معیارها و مولفه‌های سازگاری کاربری‌های مجاور (مسکونی، آموزشی معاشر و شبکه ارتباطی، فرهنگی)، حداقل فاصله از مناطق مسکونی، کاربری‌های ناسازگار (نظمی، مراکز و انبارهای صنعتی، پایانه مسافربری)، توزیع فضایی پارک و فضای



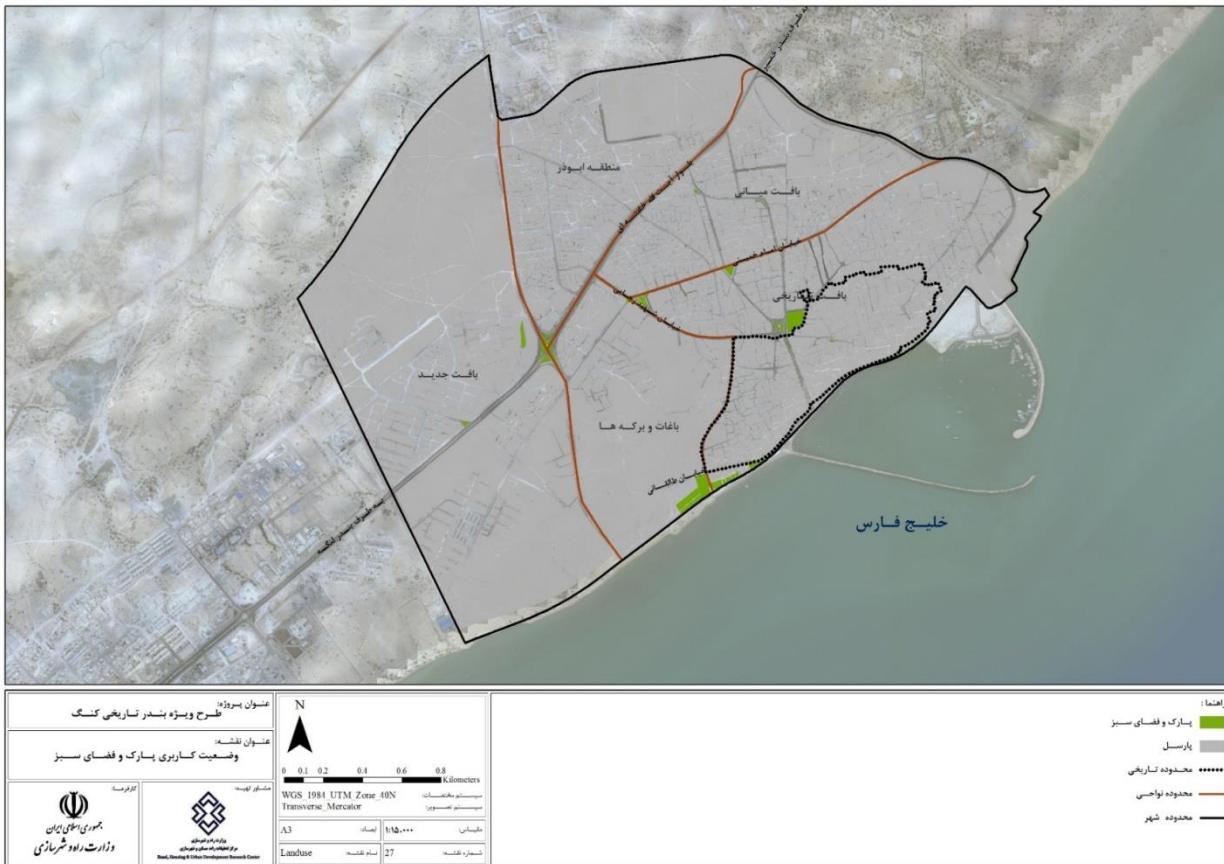
سیز وضع موجود، تراکم جمعیت مسکونی، اصل استقرار پارک در مرکز محله و شهر (طبق این اصل هرچه از مرکز محله به سمت خارج حرکت شود آنگاه فضای سیز کاهش می‌یابد) مورد توجه ویژه قرار می‌گیرند.

کاربری پارک و فضای سیز در بندر کنگ  $\frac{4}{4}$  هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت تاریخی ( $2/1$  هکتار)، باغات و برکه‌ها ( $1/6$  هکتار)، بافت جدید ( $5/0$  هکتار)، منطقه ابوزر ( $16/0$  هکتار) و بافت میانی ( $4/0$  هکتار) است.

سرانه استاندارد کاربری پارک و فضای سیز در شهرهای ایران برابر با  $8$  مترمربع است. اختصاص  $\frac{2}{3}$  مترمربع به سرانه پارک و فضای سیز در این شهر حاکی از کمبود بسیار کاربری است و نیاز به توجه ویژه در برنامه‌ریزی کاربری اراضی آتی شهر دارد.



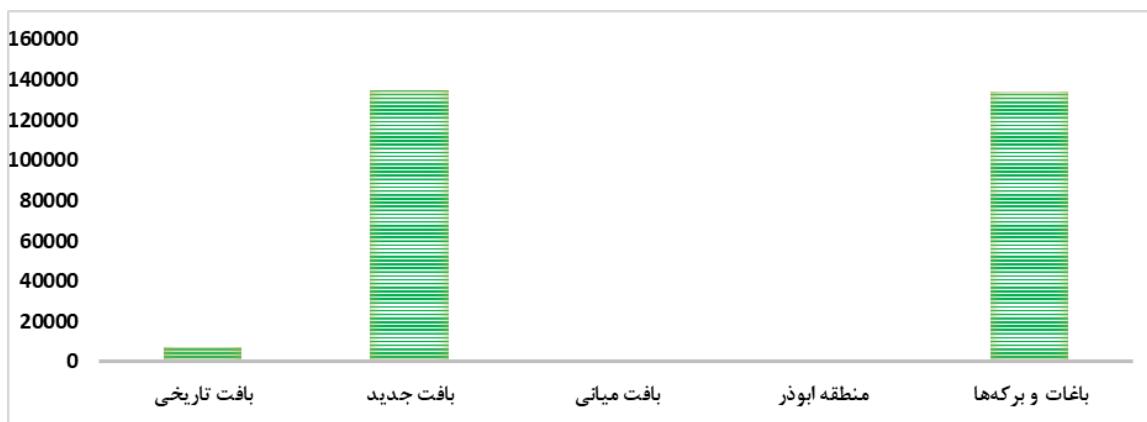
شکل ۲-۳: کاربری پارک و فضای سیز به تفکیک مناطق بندر کنگ



شکل ۳-۲-۳: الگوی استقرار کاربری پارک و فضای سبز در بندر کنگ

#### ۲-۲-۹- بورسی وضعیت کاربری باع

در بندر کنگ ۲۷/۷ هکتار اراضی باعی وجود دارد و سرانه این کاربری برابر با ۱۴/۴ مترمربع است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت جدید(۱۳/۵ هکتار)، باغات و برکهها(۱۳/۴ هکتار)، بافت تاریخی(۰/۷ هکتار) است. همچنین در منطقه ابودر و بافت میانی اراضی باعی وجود ندارد. وجود اراضی باعی و سطح آن ارتباط مستقیم با اقتصاد بخش کشاورزی داشته و نیاز به رویکرد حفاظتی به عنوان زمینه‌ای برای توسعه اقتصادی و همچنین تنفس‌گاه شهری دارد.



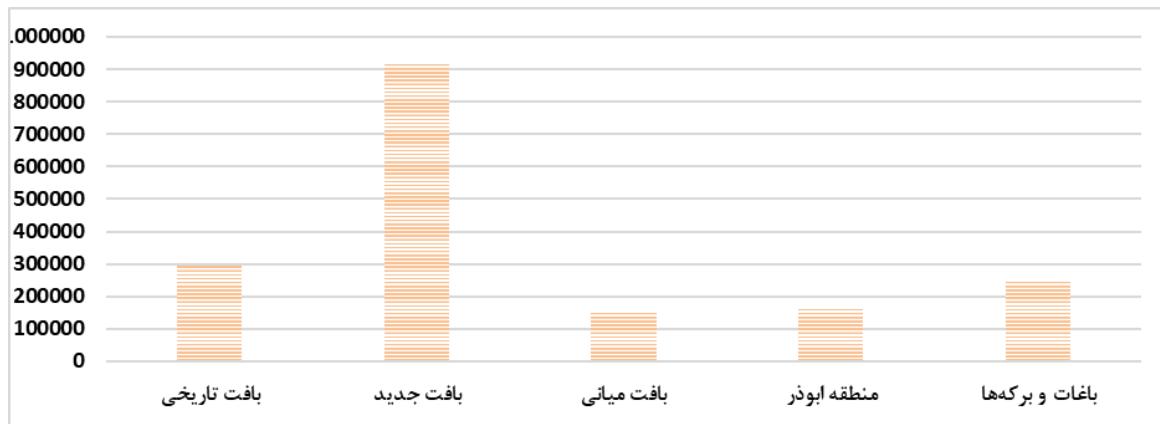
شکل ۲-۲-۳: کاربری باع به تفکیک مناطق بندر کنگ

#### ۲-۲-۱۰- بورسی وضعیت اراضی باع

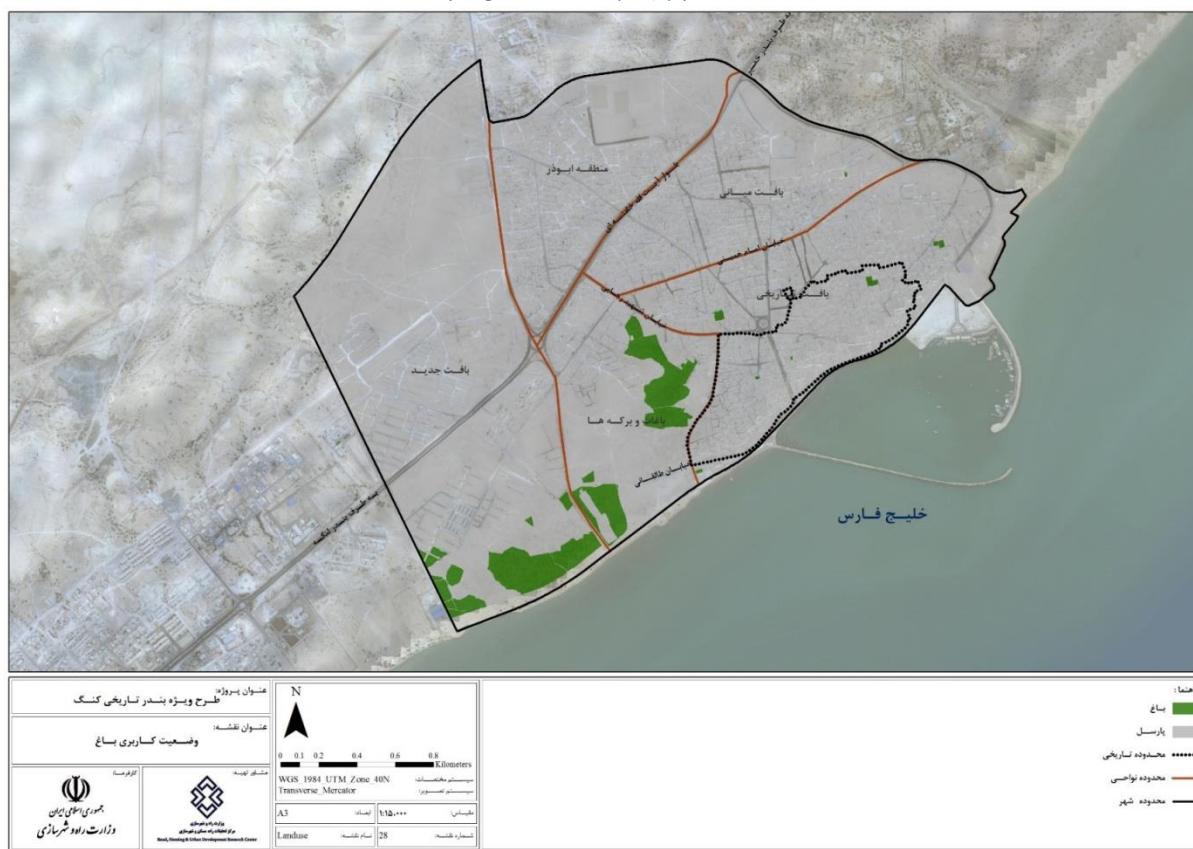
در بندر کنگ ۱۷۷/۲ هکتار اراضی باع وجود دارد و سرانه این کاربری برابر با ۹۲/۲۴ مترمربع است. بیشترین سهم از این اراضی به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت جدید(۹۱/۸ هکتار)، بافت تاریخی (۲۹/۳ هکتار)، باغات و برکهها (۲۴/۶ هکتار)، منطقه ابودر (۱۶/۵ هکتار)، بافت



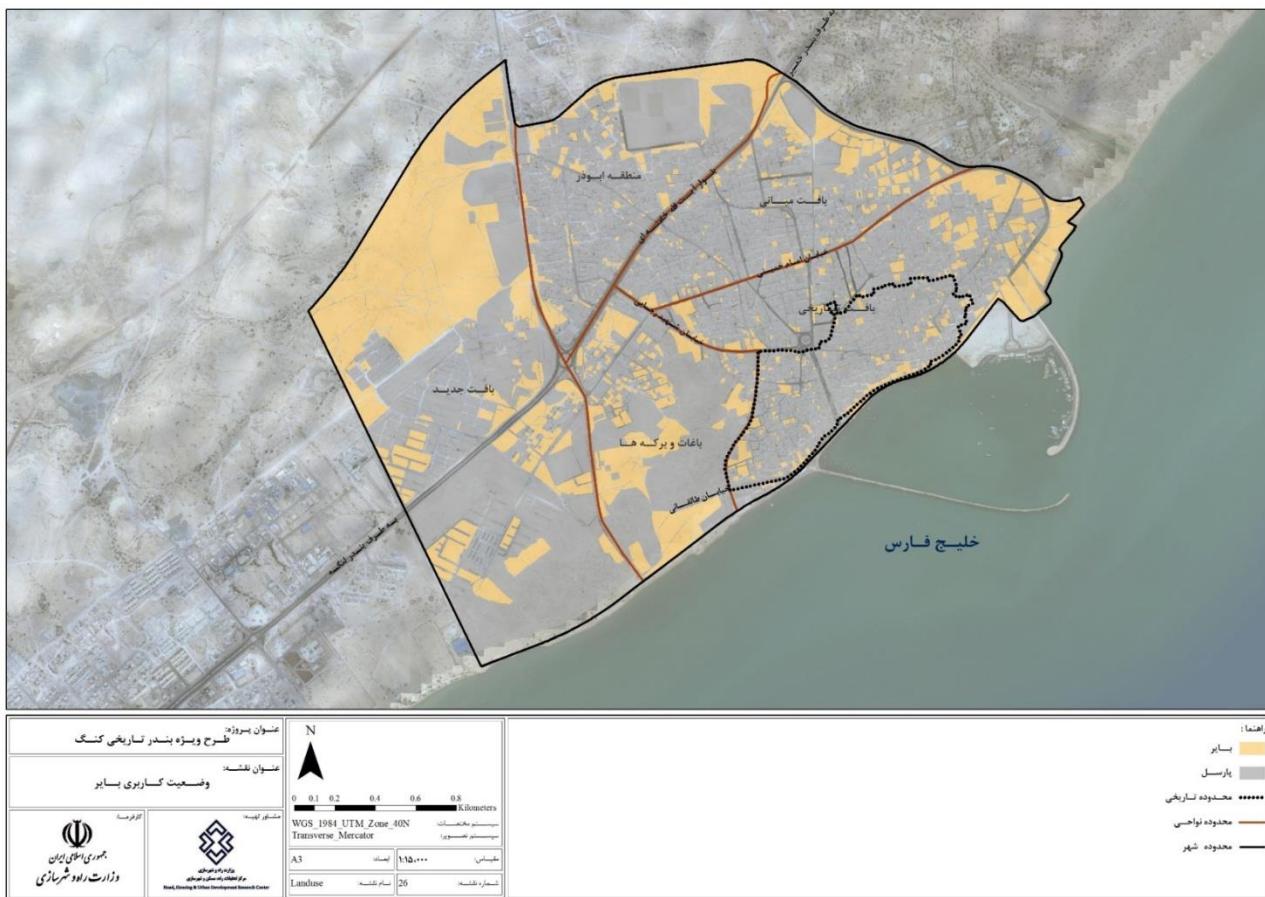
میانی (۱۵ هکتار) است. وجود اراضی بایر در شهر؛ زمینه‌ساز توسعه کاربری اراضی و جهت توسعه آتی شهر است. زیرا در این اراضی امکان جانمایی کاربری‌های مورد نیاز وجود دارد و بدون افزایش محدوده شهری می‌توان به نیاز خدماتی شهروندان پاسخ داد.



شکل ۲-۳: کاربری بایر به تفکیک مناطق بندر کنگ



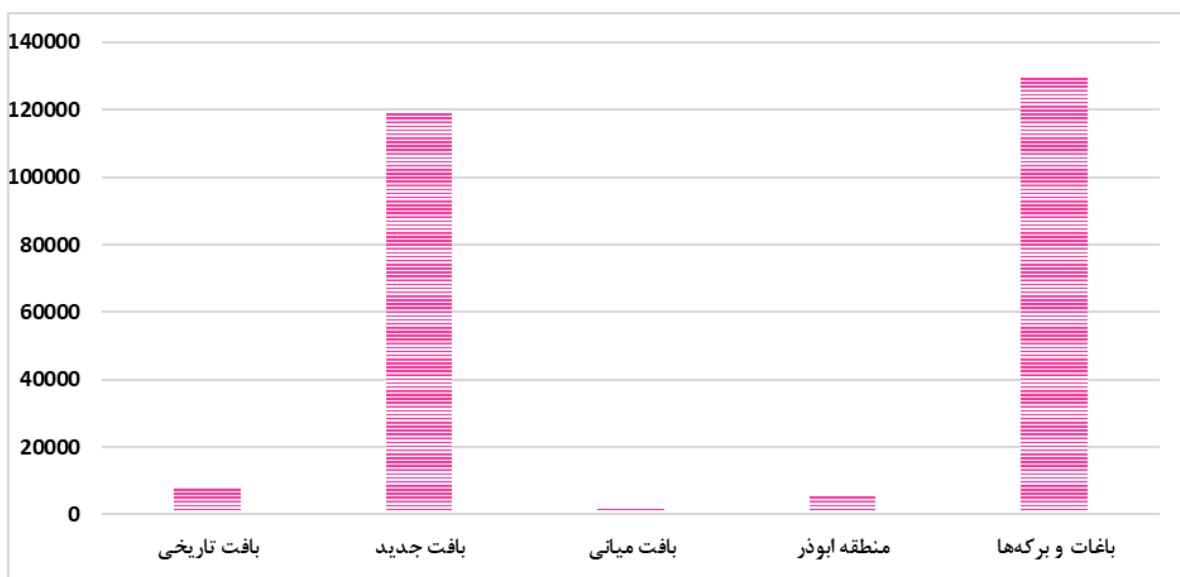
شکل ۲-۴: الگوی استقرار کاربری باغ در بندر کنگ



شکل ۲-۳۵: الگوی استقرار کاربری اراضی بایر در بندر کنگ

#### ۲-۲-۱۱- بررسی وضعیت کاربری مختلط

کاربری مختلط  $\frac{26}{4}$  هکتار اراضی شهری را به خود اختصاص داده است و سرانه این کاربری برابر با  $13/73$  مترمربع است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ باغات و برکه‌ها ( $13/9$  هکتار)، بافت جدید ( $11/9$  هکتار)، بافت تاریخی ( $75/0$  هکتار)، منطقه ابودر ( $53/0$  هکتار)، بافت میانی ( $2/0$  هکتار) است.

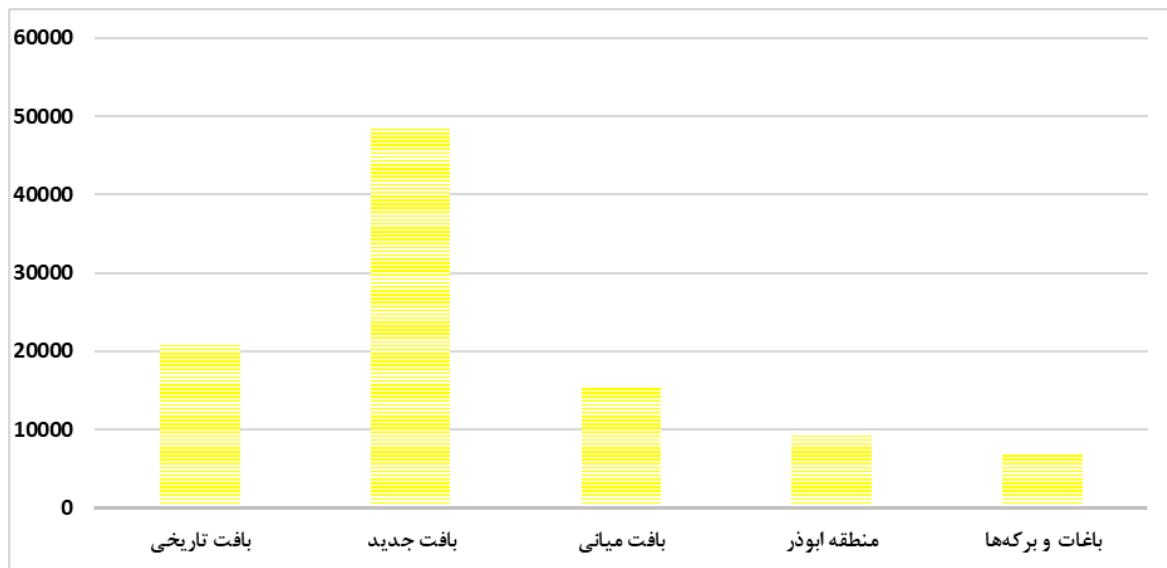


شکل ۲-۳۶: کاربری مختلط به تفکیک مناطق بندر کنگ

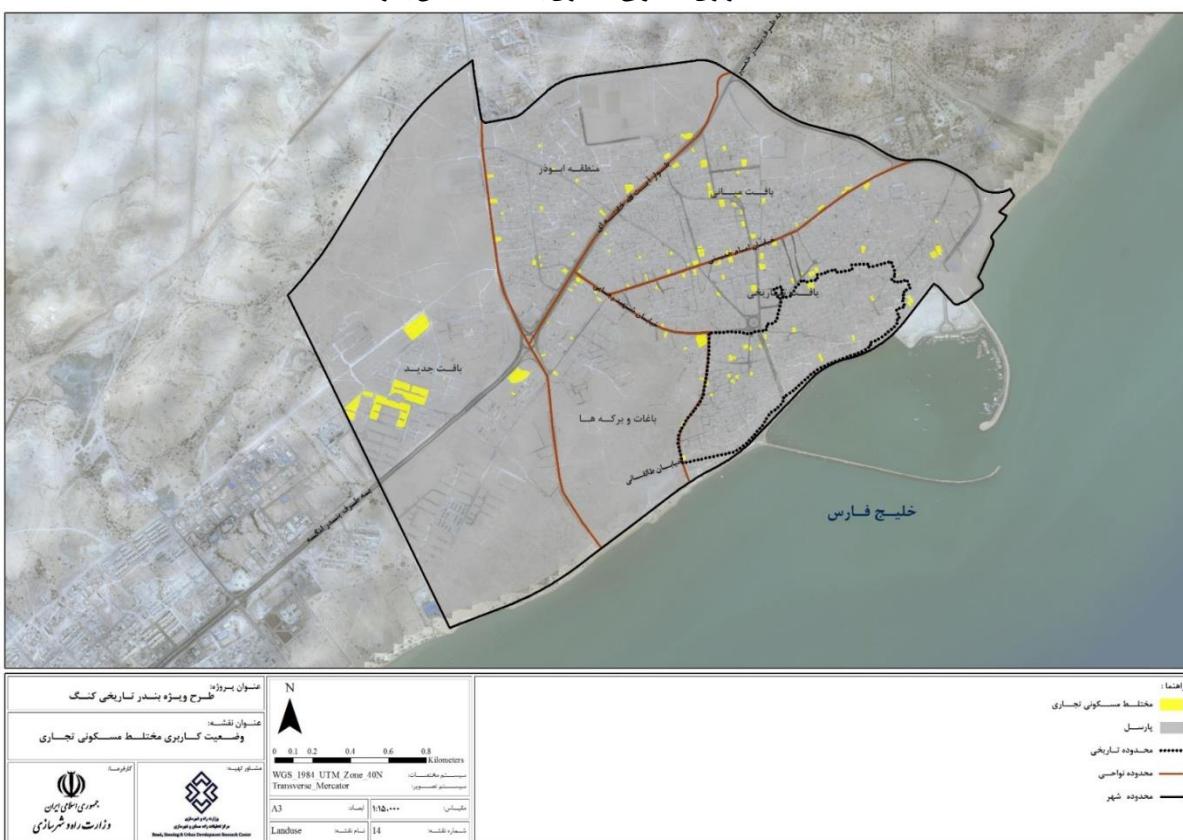


## ۱۲-۲-۲-۲- برسی وضعیت کاربری مسکونی- تجاری

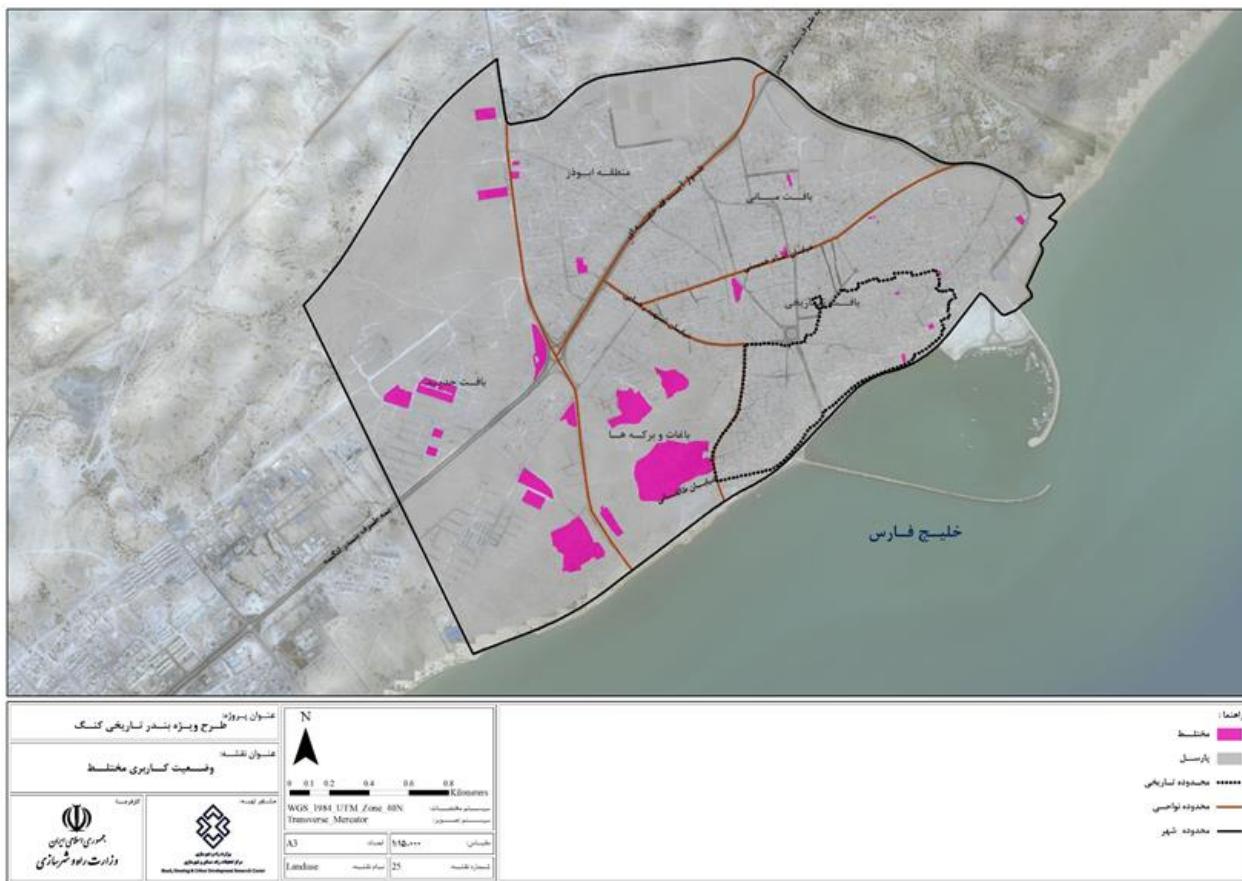
کاربری مسکونی- تجاری در بافت جدید بیشترین سهم را دارد. درشت دانگی اراضی در این منطقه و ریزدانگی قطعات در سایر مناطق بر تمرکز این کاربری در بافت جدید دلالت دارد.



شکل ۳۷-۲: کاربری مسکونی- تجاری به تفکیک مناطق بندر کنگ



شکل ۳۸-۲: الگوی استقرار کاربری مسکونی- تجاری در بندر کنگ

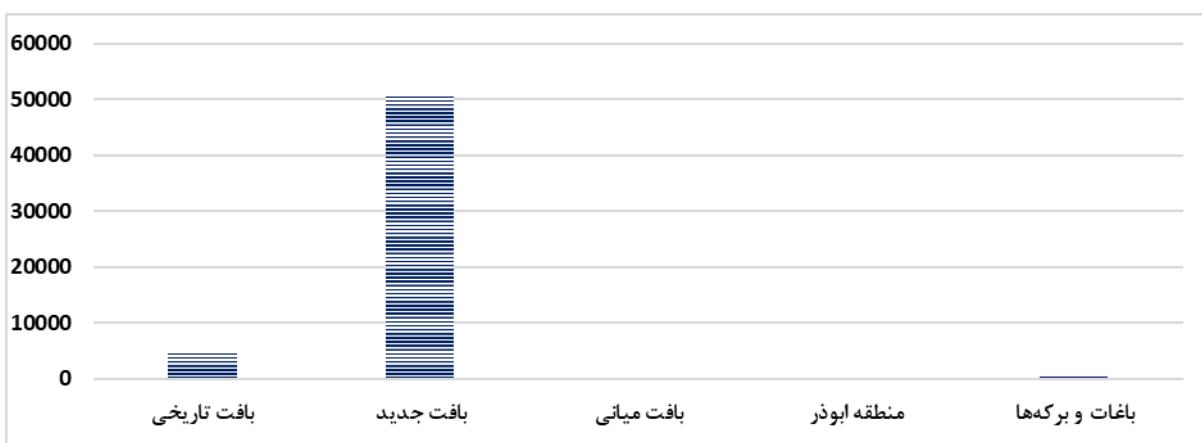


شکل ۲-۳۹: الگوی استقرار کاربری مختلط در بندر کنگ

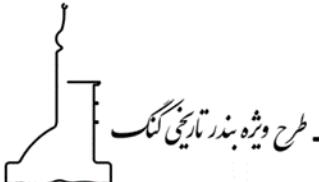
#### ۲-۲-۱۳- بررسی وضعیت کاربری اداری- انتظامی

کاربری اداری- انتظامی در بندر کنگ  $\frac{5}{6}$  هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت جدید(۵ هکتار)، بافت تاریخی( $\frac{37}{8}$  هکتار)، باغات و برکهها( $\frac{8}{8}$  هکتار)، و بافت میانی( $\frac{8}{8}$  هکتار) است و در منطقه ابوذر کاربری اداری- انتظامی وجود ندارد.

سرانه استاندارد کاربری اداری- انتظامی در شهرهای زیر  $50000$  نفر برابر با  $2$  مترمربع است. اختصاص  $2/92$  مترمربع به سرانه این کاربری در این شهر حاکی از تحقق سطح مورد نیاز است.

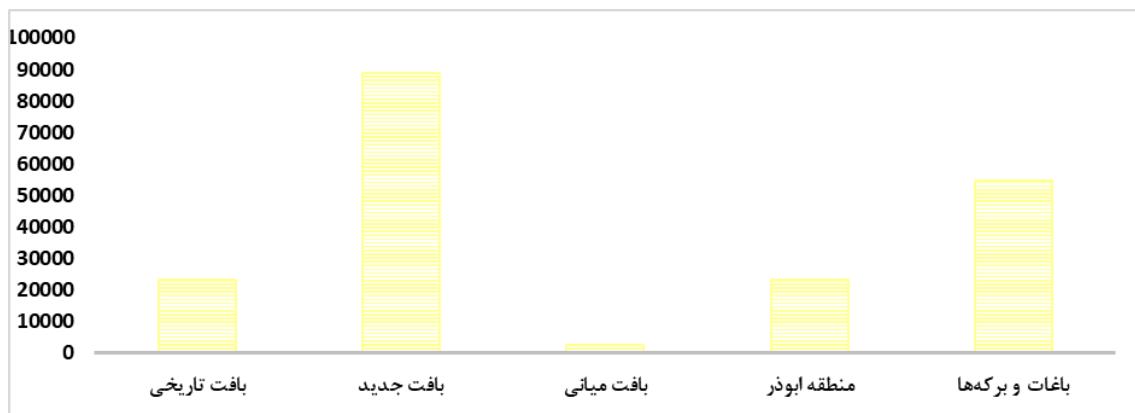


شکل ۲-۴۰: کاربری اداری- انتظامی به تفکیک مناطق بندر کنگ

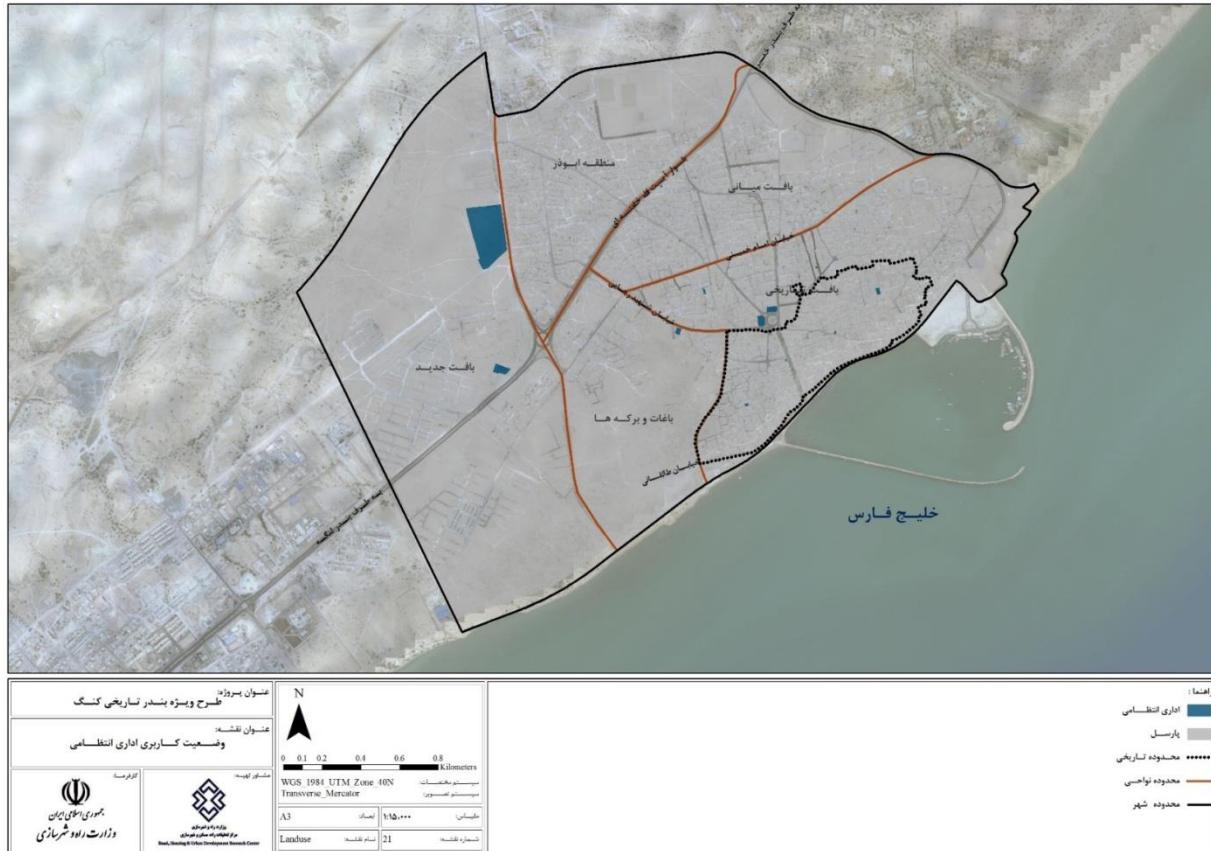


کاربری حمل و نقل و ابزارداری در بندر کنگ ۱۹/۳ هکتار از اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. بیشترین سهم از این کاربری به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت جدید (۸/۶ هکتار)، باغات و برکه‌ها (۵/۵ هکتار)، منطقه ابوذر (۲/۴ هکتار)، بافت تاریخی (۳/۲ هکتار)، و بافت میانی (۰/۲۵ هکتار) است.

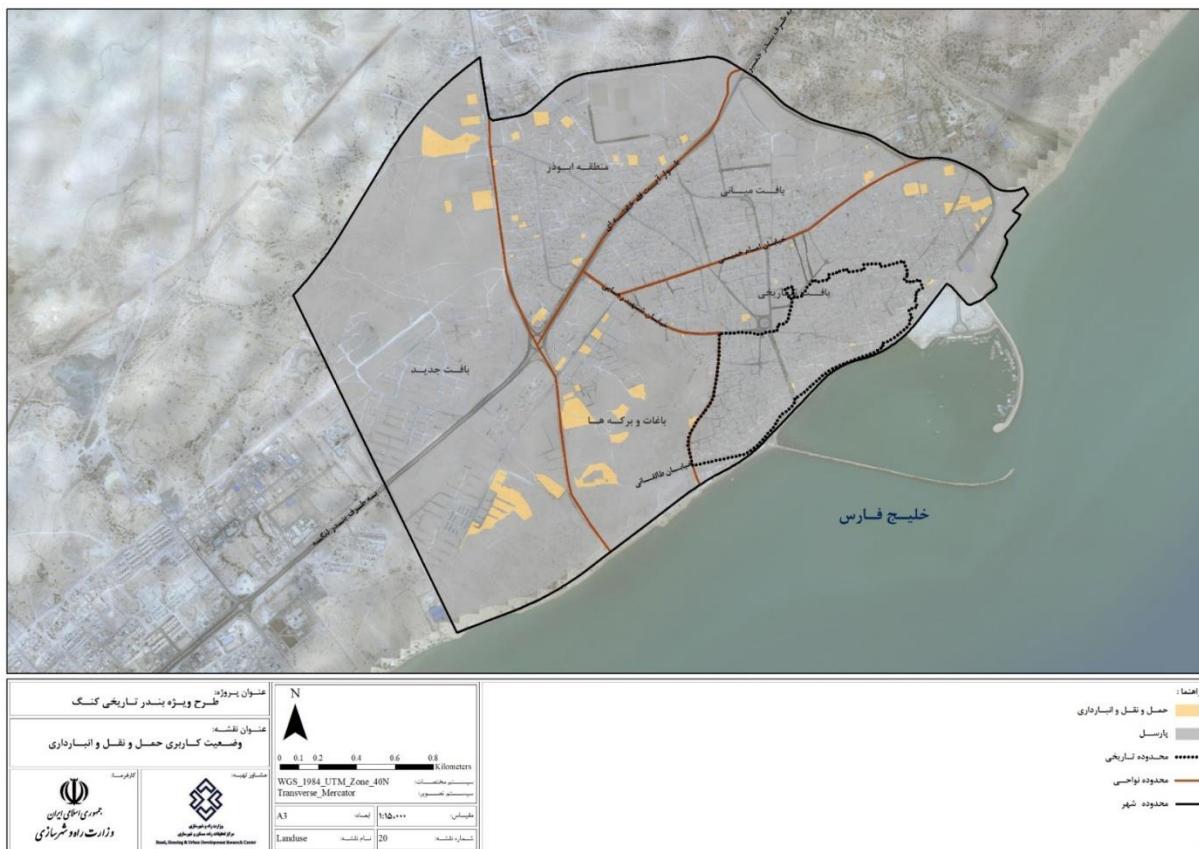
سرانه استاندارد کاربری اداری- انتظامی در شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر برابر با ۲۰ مترمربع است. اختصاص ۱۰/۰۵ مترمربع به سرانه این کاربری در این شهر حاکی از کمبود سطح مورد نیاز شهروندان است. لذا در توسعه آتی و برنامه کاربری اراضی پیشنهادی باید مورد توجه قرار گیرد.



شکل ۲-۴۱: کاربری حمل و نقل و اپبارداری به تفکیک مناطق پندر کنگ



شکل ۲-۴۲: الگوی استقرار کاربری اداری در بندر کنگ

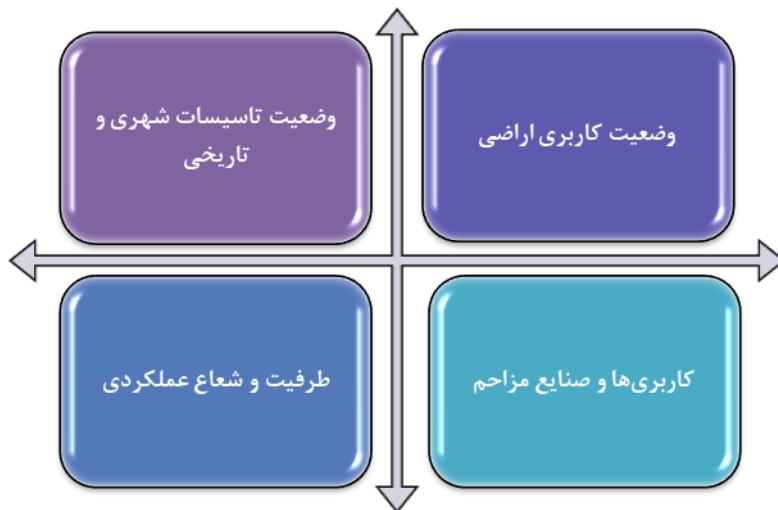


شکل ۲-۴۳: الگوی استقرار کاربری حمل و نقل و انبارداری در بندر کنگ

### ۲-۳ - کاربری ها و خدمات

کاربری اراضی شهری؛ امروزه در نظام های پیشرفته برنامه ریزی جهان، در راستای استفاده بهینه از زمین، مورد استفاده قرار می گیرد. کاربری زمین انعکاس کالبدی فعالیت ها و نیازهای انسانی است که در محدوده جغرافیایی معین (قطعه، بلوک، محله و شهر) استقرار می یابد. بنابراین به اندازه تنوع فعالیت ها و نیازهای انسانی؛ تنوع کاربری وجود دارد. از طرف دیگر کاربری زمین به معنی ارتباط مستمر و پویا میان انسان و زمین و همچنین نحوه استفاده انسان از زمین است. بدین ترتیب تصمیم گیری راجع به کاربری راضی باید به صورت مداوم، پویا و مستمر باشد.

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری به معنای ساماندهی مکانی- فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری براساس خواست ها و نیازهای جامعه شهری است و هسته اصلی برنامه ریزی شهری را تشکیل می دهد. به عبارت دیگر برنامه ریزی کاربری اراضی علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی است که به منظور استفاده موثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا صورت می گیرد. در این برنامه ریزی تلاش می شود که الگوهای اراضی شهری به صورت علمی مشخص شوند و مکانیابی فعالیت های مختلف در شهر در انطباق و هماهنگی با یکدیگر و سیستم شهری قرار گیرد.



شکل ۲-۴۴: فرایند تحلیل کاربری‌ها و خدمات در بندر کنگ

### ۲-۳-۱- معرفی وضعیت کمی و کیفی کالبدی کارکردهای مختلف موجود شهری

نظام کاربری اراضی نشان دهنده اطلاعات کمی، هریک از کاربری‌های موجود در محدوده مطالعاتی است. براساس این بخش می‌توان وضعیت کاربری زمین جهت پذیرش عملکردهای جدید را سنجید و با توجه به اراضی دارای پتانسیل به جانمایی عناصر پهنه‌بندی ساختار فضایی پرداخت. در نهایت می‌توان الگوی مناسبی جهت استفاده از اراضی را توسط آن ارائه کرد. وجود چنین الگوی صحیحی سبب دستیابی هرچه بیشتر شهروندان به عدالت اجتماعی در برخورداری از زمین و فضا می‌شود.

در این بخش با تأکید بر وضعیت موجود بندر کنگ؛ مجموعه کارکردهای خدماتی و اراضی غیرشهری در قالب کلیتی واحد مورد بررسی قرار خواهد گرفت. همچنین در راستای بررسی کمی؛ از سرانه به عنوان نوعی معیار و شاخص کمی برای سنجش و مقایسه تغییرات کاربری در جریان زمان استفاده خواهد شد.

کاربری مسکونی به عنوان بیشترین کارکرد حاضر در شهروندان کارکردهای در بندر کنگ نیز بالغ بر ۳۷ درصد اراضی را به خود اختصاص داده است و دارای بیشترین سهم کاربری می‌باشد. در درجه بعدی؛ اراضی با مرتبه مختلف در نواحی مختلف و به خصوص نواحی شمال‌غربی؛ بیشترین وسعت در بندر کنگ را دارا هستند. کارکردهای خدماتی وسعتی حدود ۱۳ درصد از اراضی کنگ را دارند و در صورتیکه اراضی با مرتبه از سطح محدوده کم شوند؛ آنگه وضعیت این اراضی برابر با ۲۰ درصد شهر کنگ خواهد بود.

جدول ۲-۹: وضعیت کاربری اراضی بندر کنگ

کاربری	تعداد	واسطه (هکتار)	کاربری	تعداد	واسطه (هکتار)
مسکونی	۴۴۷۵	۱۹۰,۶	حمل و نقل و انبارداری	۷۰	۱۹,۳
تجاری	۴۸۸	۱۱,۴	اداری انتظامی	۱۲	۵,۶
آموزشی	۲۲	۴,۹	صنعتی کارگاهی	۱۱	۱,۰
بهداشتی درمانی	۴	۰,۶	نظامی	۱	۰,۲
فرهنگی	۳	۰,۴	باغ	۳۴	۲۷,۷
مذهبی	۴۵	۷,۲	بایر	۱۰۸۲	۱۷۷,۲
ورزشی	۶	۱۴,۶	مختلط مسکونی تجاری	۱۲۱	۱۰,۱
TASISAT و تجهیزات شهری	۱۵	۸,۳	مختلط	۳۱	۲۶,۴
پارک و فضای سبز	۵۵	۴,۴			





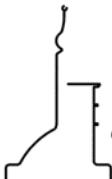
مجموع	۶۴۷۵	۵۱۰,۰
-------	------	-------

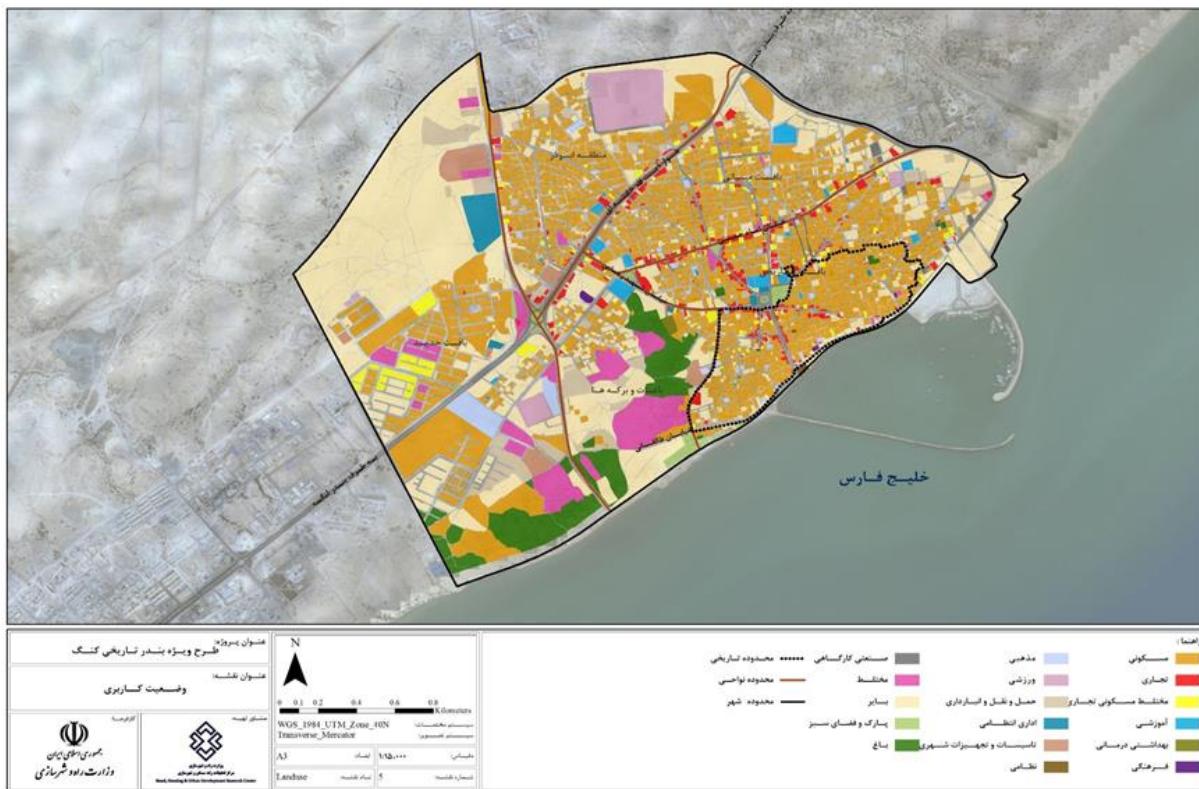
در تحلیل و ارزیابی وضعیت سرانه کاربری‌های بندر کنگ به این نتیجه رسیده شد که مازاد سرانه مورد نیاز به ترتیب در کاربری مسکونی، ورزشی، تجاری، مذهبی، اداری- انتظامی، تاسیسات و تجهیزات شهری محقق شده است. از سوی دیگر کمبود سرانه کاربری به ترتیب در کاربری حمل و نقل و انبارداری، پارک و فضای سبز، صنعتی - کارگاهی، بهداشتی- درمانی، آموزشی و فرهنگی است. همانگونه که در این بررسی مشخص شد، کاربری‌های با اهمیتی همچون پارک و فضای سبز، بهداشتی- درمانی، آموزشی و فرهنگی دارای کمبود سرانه هستند و این موضوع بسیار مهمی در ارائه خدمات شهری به شهروندان به حساب می‌آید. در راستای جبران این کمبود می‌توان از اراضی بایر به عنوان ذخایر توسعه آتی شهر استفاده کرد.

جدول ۲- وضعیت سرانه کاربری اراضی در بندر کنگ

کاربری	سرانه موجود	سرانه استاندارد	کمبود/ مازاد*
مسکونی	۹۹.۱۸	۵۰	۴۹.۱۸
تجاری	۵.۹۲	۲	۳.۹۲
آموزشی	۲.۵۵	۳.۵	-۰.۹۵
بهداشتی درمانی	۰.۳۳	۱.۵	-۱.۱۷
فرهنگی	۰.۲۲	۰.۷۵	-۰.۵۳
مذهبی	۳.۷۵	۰.۵	۳.۲۵
ورزشی	۷.۶۲	۱.۵	۶.۱۲
TASISAT و تجهیزات شهری	۴.۳۲	۲.۵	۱.۸۲
حمل و نقل و انبارداری	۱۰۰.۰۵	۲۰	-۹.۹۵
اداری انتظامی	۲.۹۲	۲	۰.۹۲
صنعتی کارگاهی	۰.۵۰	۶	-۵.۵۰
نظمی	۰.۱۲	۰.۱۲	۰.۰۰
پارک و فضای سبز	۲.۳۰	۸	-۵.۷۰
باغ	۱۴.۴۰		
باير	۹۲.۲۴		
مختلط مسکونی تجاری	۵.۲۸		
مختلط	۱۳.۷۳		
مجموع	۲۶۵.۴۵	۱۰۶.۹۵	۱۵۸.۵۰

\* اعداد منفی به معنای کمبود و اعداد مثبت به معنی مازاد نسبت به استاندارد سرانه کاربری اراضی است





شکل ۲-۴۵: کاربری اراضی بندر کنگ

### ۲-۳-۲- مطالعه تاسیسات

تاسیسات در وضع موجود بندر کنگ با مساحت  $8/3$  هکتار؛ بالغ بر  $1/6$  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 پاییزی است و نیاز به تامین خدمات دارد.

### ۲-۳-۳- بررسی نحوه توزیع خدمات شهری برمبنای ظرفیت و شعاع عملکردها

هر تقسیم کالبدی در مقیاسی که قرار دارد، حد و حدود مشخصی را بیان می کند که نشأت گرفته از دامنه نوسان جمعیتی آن تقسیم می باشد. نوسان گستره این تقسیم، کماکان مبین انعطاف در فضایابی و طراحی خواهد بود. یکی از مهمترین عوامل مؤثر در شعاع دسترسی، عنصر شاخص می باشد. براساس شناخت عنصر شاخص هر رده از تقسیمات کالبدی، ابعاد آن تقسیم نسبت به این عنصر مشخص خواهد شد.



### جدول ۱۱-۲: شعاع دسترسی مطلوب برای انواع کاربری ها

کاربری	محله	مقیاس عملکرد	شعاع دسترسی
بوستان کودک	کوی	فاصله تا محلات مسکونی زیرپوشش ۲۵۰-۲۲۰ متر	
مهندکوک و کودکستان	کوی	فاصله تا محلات مسکونی زیرپوشش ۵۰۰ متر	
واحدهای تجاری خریدروزانه	کوی	در فاصله ۳ دقیقه (پیاده) از محل واحدمسکونی قرار گیرد	
آموزش ابتدایی	محله	حدائق ۴۰۰ متر (پیاده) و حدائق ۸۰۰ متر (پیاده)	
واحدهای تجاری خریدروزانه- هفتگی	محله	در فاصله ۵ دقیقه پیاده از محل واحدمسکونی قرار گیرد.	
بوستان محله ای	برزن	فاصله تام محلات مسکونی زیرپوشش ۳۷۵-۳۰۰ متر	
آموزش راهنمایی	برزن	حدائق ۱۲۰۰ متر (پیاده) و حدائق ۱۲۰۰ متر (پیاده) (حدائق ۱۵ دقیقه پیاده روی)	
واحدهای تجاری خرید هفتگی- ماهانه	ناحیه	در فاصله ۱۵ دقیقه ای پیاده از محل واحدمسکونی قرار گیرد.	
آموزش دبیرستان	ناحیه	حدائق ۱۲۰۰ متر (پیاده یا سواره) و حدائق ۲۰۰۰ متر (پیاده یا سواره- ۱۵ دقیقه پیاده روی)	
واحدهای تجاری خرید ماهانه	ناحیه	در فاصله ۲۰ دقیقه از واحدهای مسکونی قرار گیرد.	
درمانگاه	ناحیه	فاصله محلات مسکونی زیرپوشش ۷۵۰-۶۵۰ متر	
بوستان ناحیه	ناحیه	فاصله تا محلات مسکونی زیرپوشش ۷۵۰-۶۵۰ متر	
بیمارستان	منطقه شهری	فاصله تا محلات مسکونی ۱-۱/۵ کیلومتر	
واحدهای تجاری عمده فروشی	منطقه	در فاصله ۳۰ دقیقه ای از واحدهای مسکونی قرار گیرد.	

استفاده غیر اصولی و بدون برنامه از زمین و تغییر کاربری ها بدون توجه به ظرفیت های محیطی موجب از بین رفتن تعادل و توازن محیط زیست گردیده و شعاع دسترسی به کاربری های خاص را تحت الشعاع قرار داده است. هدف از بررسی این بخش؛ تدقیق وضعیت پوشش کاربری اراضی در بندر کنگ است تا بتوان به اصول زیر پاییند بود:

- جلوگیری از اسراف زمین و استفاده بهینه از آن
- پاسخ گویی به رشد شهرنشینی و شهرسازی جدید
- تامین حدائق نیازهای فضایی و مکانی انسان
- کمک به عدالت اجتماعی در بهره گیری از زمین

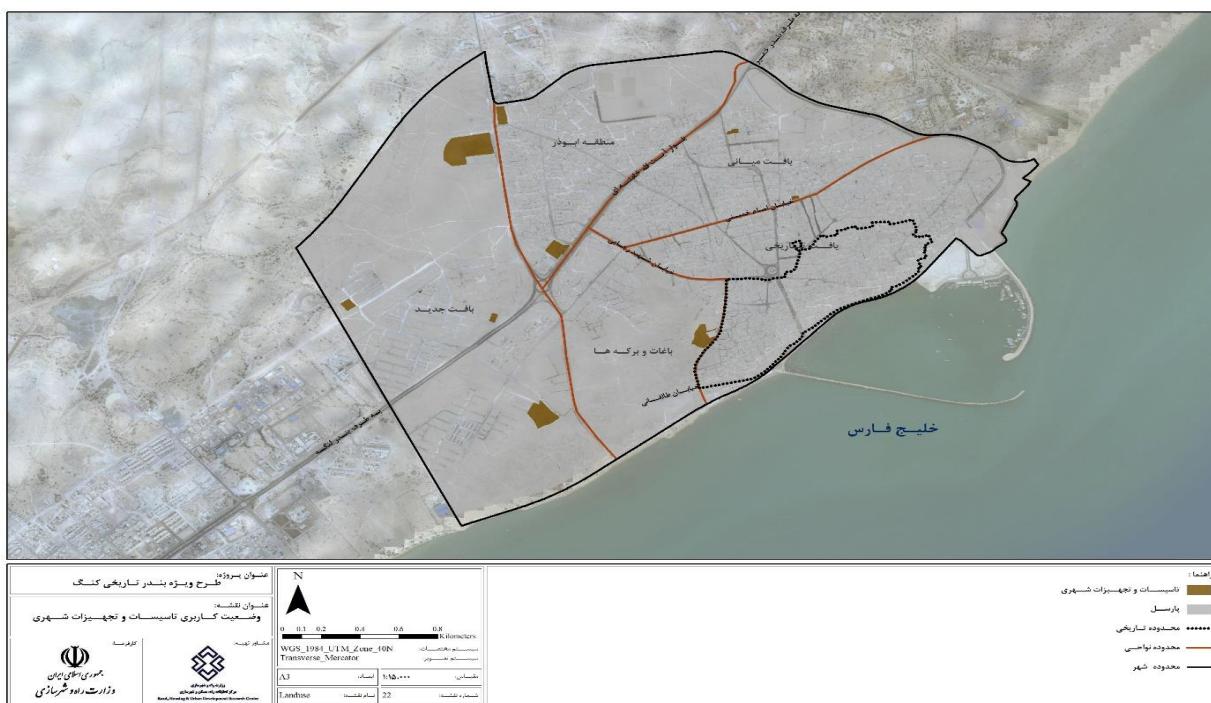
### ۱-۳-۲-۳-۲-۳-۱- شعاع عملکرد پارک و فضای سبز

پارک ها و فضای سبز شهری از جمله کاربری هایی است که توزیع و پراکنش آن در سطح هر شهر اهمیت زیادی دارد. گسترش بندر کنگ و تغییر آن از سکونتگاهی با اراضی کشاورزی و باغات گسترده به سکونتگاه شهری مدرن می تواند زمینه ساز عوارض منفی توسعه از جمله تخریب زیستگاه های طبیعی شود. از سویی دیگر با توجه به این که پارک های شهری به عنوان فضای سبز بر ویژگی های زیست محیطی و اکولوژی شهری تأثیر مثبت می گذارند، می تواند با پاسخگویی به نیازهای تفریحی و تفرجی بر ساختار و خدمات رسانی بندر کنگ نیز تأثیر مهمی داشته باشد.

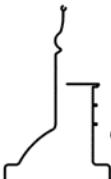
سطح پوشش پارک و فضای سبز نشان دهنده تمرکز این کاربری در منطقه بافت تاریخی و به خصوص محدوده تاریخی است که به واسطه وجود پارک ملت، خلیج فارس محقق شده است. همچنین در قسمت میانی خیابان امام خمینی نیز دسترسی مناسبی به پارک وجود دارد. از سویی دیگر در منطقه بافت جدید نیز وجود پارک فردوس باعث سطح عملکردی مناسب این کاربری شده است. حال اینکه سایر اراضی بندر کنگ؛ دارای کمبود پارک و فضای سبز می باشند. در نتیجه بالغ بر ۱۳ درصد از اراضی شهری تحت پوشش عملکردی این کاربری بوده و ۸۷ درصد اراضی فاقد آن می باشد.

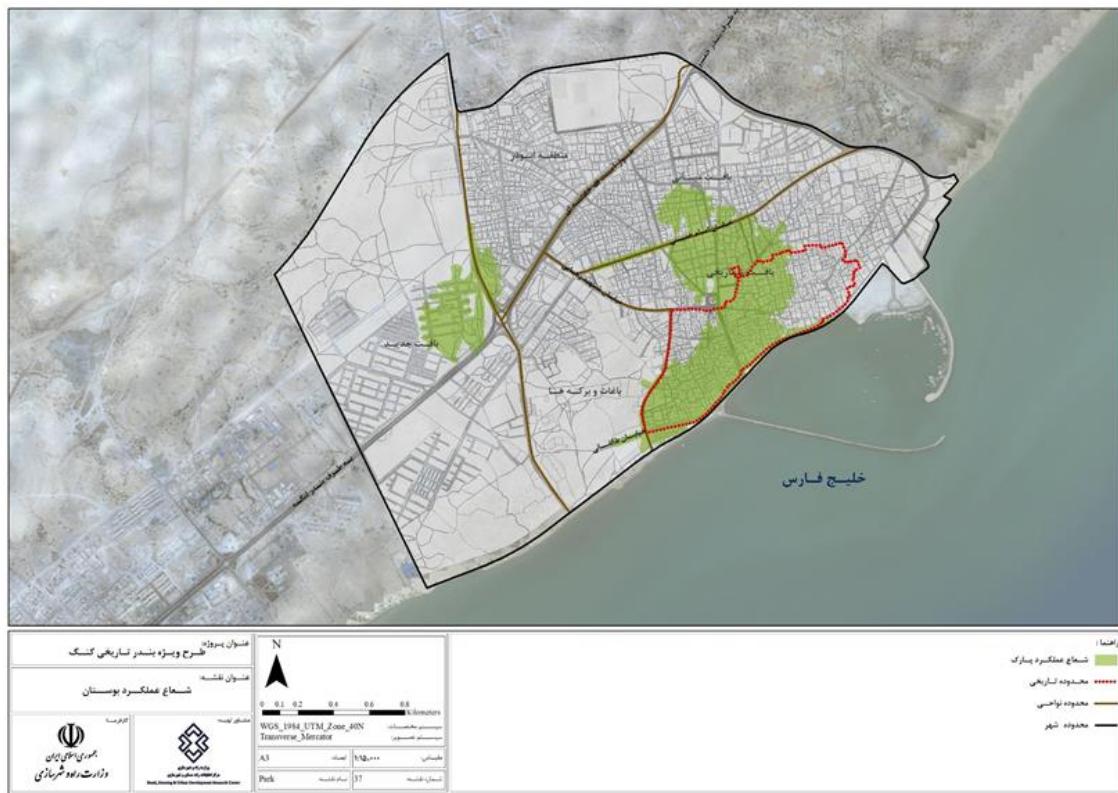
### جدول ۱۲-۲: معیارهای عمومی مکانیابی پارک و فضای سبز

مولفه	بوستان محله‌ای	پارک ناجیهای
جمعیت تحت پوشش	حداقل ۳۵۰۰ خانوار	حداقل ۱۰۰۰۰ خانوار حداکثر ۱۶۰۰۰ خانوار
سرانه و فضای مورد نیاز	سطح سرانه بین ۲ تا ۴ متر مربع به ازای هر نفر از جمعیت ناحیه محله	سطح سرانه بین ۳ تا ۶ متر مربع به ازای هر نفر از جمعیت ناحیه قطمه تقیکی بین ۶ تا ۸ هکتار حداقل قطمه تقیکی یک هکتار باشد
شعاع دسترسی	فاصله تا محلات مسکونی تحت پوشش برابر ۳۰۰-۳۷۵ متر	فاصله تا محلات مسکونی تحت پوشش برابر ۶۵۰-۷۵۰ متر
نوع ارتباطات	نژدیک با مسیرهای اصلی سواره باشد عدم تداخل با مسیرهای سواره اصلی	نژدیک با مسیرهای اصلی پیاده باشد در مجاورت مسیر شریانی درجه ۲ قرار گیرد
موقعیت معمول	در مرکز محله قرار گیرد	سطح اشغال حداکثر ۱۵ درصد از سطح زمین باشد احداث اماکن و سالن‌های فرهنگی- اجتماعی مانند کتابخانه، موزه و سالن‌های اجتماعی چند عملکرد
ضوابط طراحی	همجواری با کاربری اصلی مرکز محله همجواری با تاسیسات آموزشی مانند دبستان نژدیکی به خانه‌های مسکونی	همجواری با مراکز تجاری- تفریحی همجواری با مراکز آموزشی
اولویت سازگاری		



شکل ۱۲-۲: بررسی وضعیت تاسیسات بندر کنگ





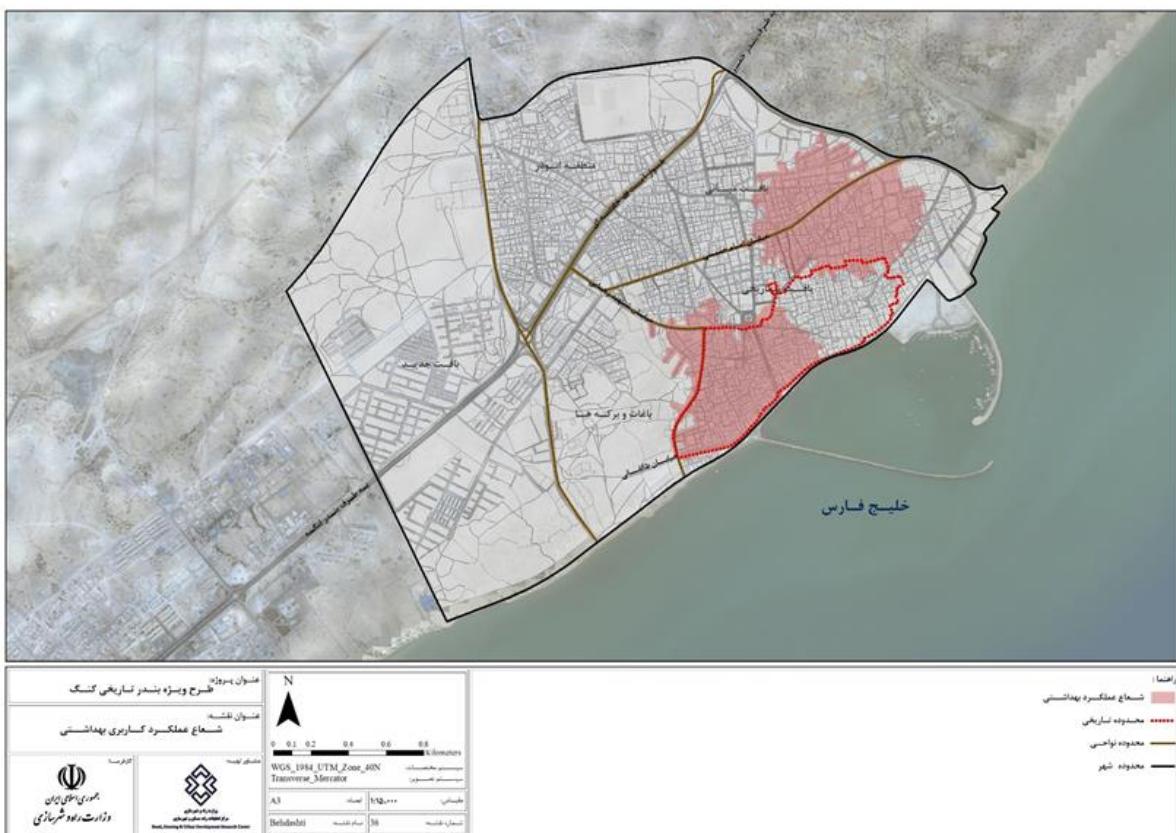
شکل ۲-۴۷: بررسی وضعیت شیعاع عملکرد پارک و فضای سبز در بندر گنگ

### ۲-۳-۲-۲- شیعاع عملکرد کاربری بهداشتی

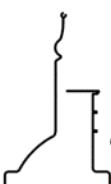
دسترسی به خدمات بهداشتی درمانی، هم در کشورهای در حال توسعه و هم توسعه یافته، موضوع قابل تأملی است. در اغلب شهرهای کشور عدم تخصیص مناسب فضا و جایابی بهینه عناصر خدماتی و کالبدی شهر، به ویژه مراکز درمانی (بیمارستان) و تعداد عوامل موثر در مکان یابی این مراکز، افزایش روزافزون مشکلات شهری و شهروندان را به دنبال داشته است و دارد. این موضوع در بندر گنگ نیز وجود دارد و کمبود کاربری‌های درمانی و بهداشتی در سطح شهر باعث شده تا تنها در بخش شمال شرقی شهر؛ دسترسی مطلوب به این کاربری وجود داشته باشد و لذا اهمیت برنامه‌ریزی کاربری در این کارکرد بسیار مهم را نمایان می‌سازد. در نتیجه بالغ بر ۱۴ درصد از اراضی شهری تحت پوشش عملکردی این کاربری بوده و ۸۶ درصد اراضی فاقد آن می‌باشد.

جدول ۲-۱۳: معیارهای عمومی مکانیابی مراکز درمانی در سطح ناحیه و شهر

مولفه	مراکز درمانی در سطح ناحیه	بیمارستان در سطح شهری
جمعیت تحت پوشش	حداقل ۲۰۰۰ خانوار حداکثر ۴۰۰۰ خانوار	حداقل ۱۰۰۰۰ خانوار حداکثر ۱۴۰۰۰ خانوار
سرانه و فضای مورد نیاز	ظرفیت یک درمانگاه برای ۱۰۰۰۰ نفر به طور متوسط برابر با ۱۰ تا ۲۰۰۰۰ نفر به طور به ازای هر ۱۰۰۰ نفر ۲۷۰ مترمربع، به ازای هر ۲۵۰۰۰ نفر ۲۵ مترمربع حداقل قطعه تقسیکی ۲۵۰۰ مترمربع باشد	سطح مورد نیاز به ازای هر تخت برابر با ۵۰ مترمربع، به ازای هر ۱۰۰ نفر ۲۰۰ مترمربع، به ازای هر ۱۰۰ نفر ۲۵ مترمربع حداقل قطعه تقسیکی ۲۵۰۰ مترمربع
شعاع دسترسی	فاصله تا محلات مسکونی تحت پوشش برابر با ۱/۵ تا ۱ کیلومتر	-
نوع ارتباطات	بر خیابان‌های شریانی درجه ۱ قرار گیرد	بر خیابان‌های شریانی درجه ۲ قرار گیرد
موقعیت معمول	نزدیک مرکز ناحیه قرار گیرد	نزدیک مرکز شهر قرار گیرد
خواص طراحی	سطح اشغال حداکثر ۶۰ درصد از سطح زمین ناشد حداقل ۲ طبقه حداکثر فاصله تا محلات مسکونی یک کیلومتر در اراضی مسطح ساخته شود	سطح اشغال حداکثر ۱۰۰ درصد از سطح زمین باشد آزاد ۶۰ درصد از کل زمین باشد حداقل ۲ طبقه و حداکثر ۴ طبقه باشد تعییه آسانسور ضروری است حداکثر فاصله تا محلات مسکونی ۲ کیلومتر در اراضی مسطح ساخته شود
اولویت سازگاری	همجواری با فضای سبز همجواری با کاربری‌های مرکز ناحیه	همجواری با فضای سبز همجواری با کاربری‌های مرکز شهری



شکل ۲-۱۴: بررسی وضعیت شعاع عملکرد کاربری بهداشتی در بندر کنگ





### ۲-۳-۳- شعاع عملکرد کاربری فرهنگی

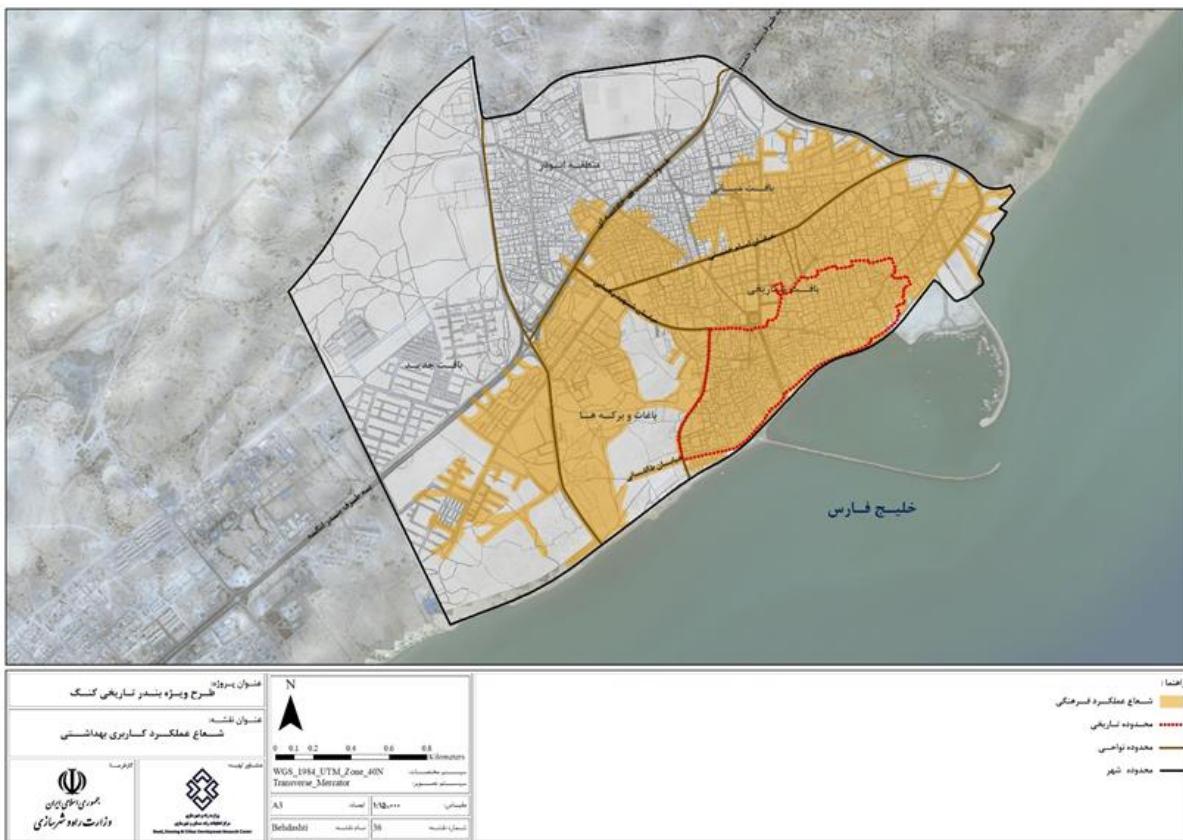
یکی از مهم‌ترین کاربری‌های شهری به دلیل ماهیت خدماتی، آموزشی و اجتماعی آن، کاربری فرهنگی است. در بررسی وضعیت کاربری فرهنگی به معیارهای مختلف همچون وضعیت کیفی فرهنگسراه‌های موجود، پراکندگی جمعیت، تراکم خانوار، دسترسی به شبکه ارتباطی، موقعیت فضایی مراکز آموزشی و فضاهای سبز، کاربری‌های مسکونی، قیمت و ارزش زمین و مسکن باید توجه کرد. سطح پوشش این کاربری در حد شرقی بلوار آیت الله خامنه‌ای تحقق یافته است و اراضی واقع در منطقه ابوذر و بخش شمالی بافت جدید فاقد دسترسی به این کاربری هستند. در نتیجه بالغ بر ۴۳ درصد از اراضی شهری تحت پوشش عملکردی این کاربری بوده و ۵۷ درصد اراضی فاقد آن می‌باشد.

### ۲-۳-۴- شعاع عملکرد کاربری مذهبی

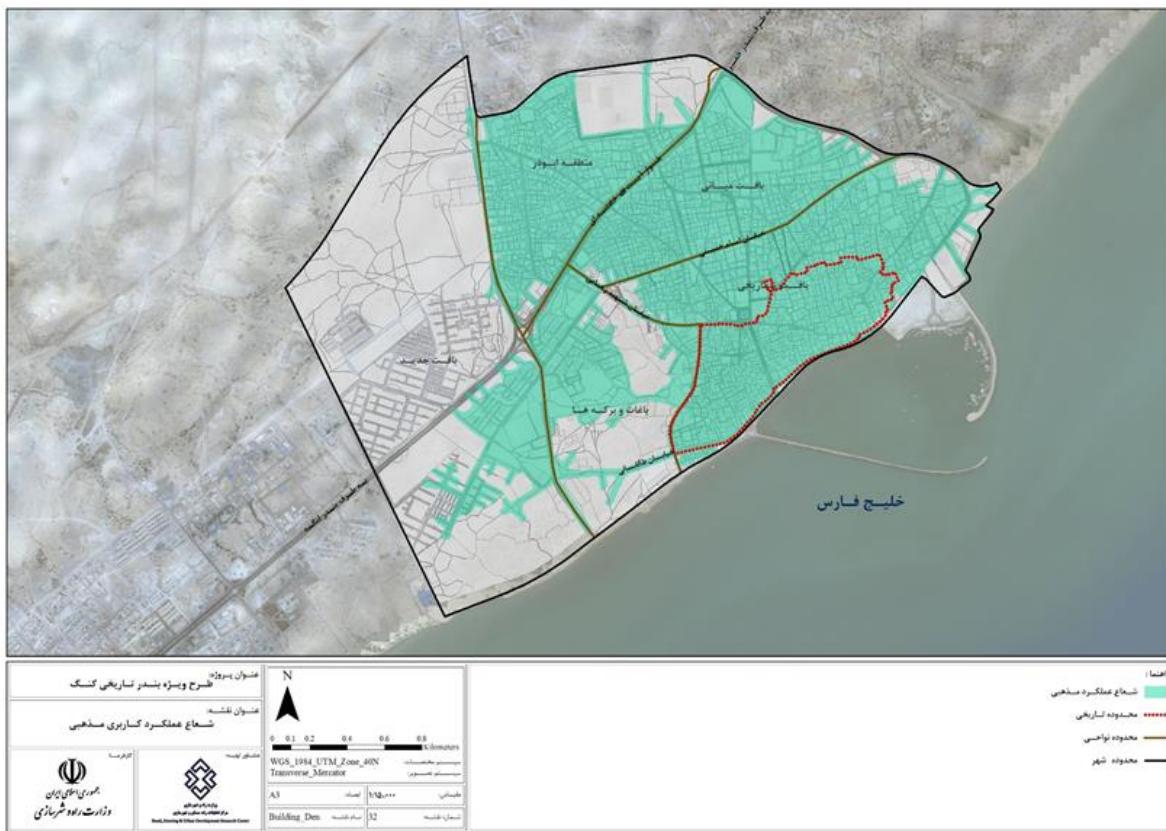
شعاع پوششی کاربری مذهبی؛ بالغ بر نیمی از شهر کنگ را دربرگرفته است؛ تقریباً تمامی بخش‌های منطقه ابوذر، بافت تاریخی و بافت میانی به این کاربری دسترسی دارند. همچنین در منطقه باغات و برکه‌ها نیز نیمی از اراضی تحت پوشش این کاربری هستند و بخش شمالی بافت جدید فاقد هرگونه دسترسی است. در نتیجه بالغ بر ۵۶ درصد از اراضی شهری تحت پوشش عملکردی این کاربری بوده و ۴۴ درصد اراضی فاقد آن می‌باشد.

### ۲-۳-۵- شعاع عملکرد کاربری ورزشی

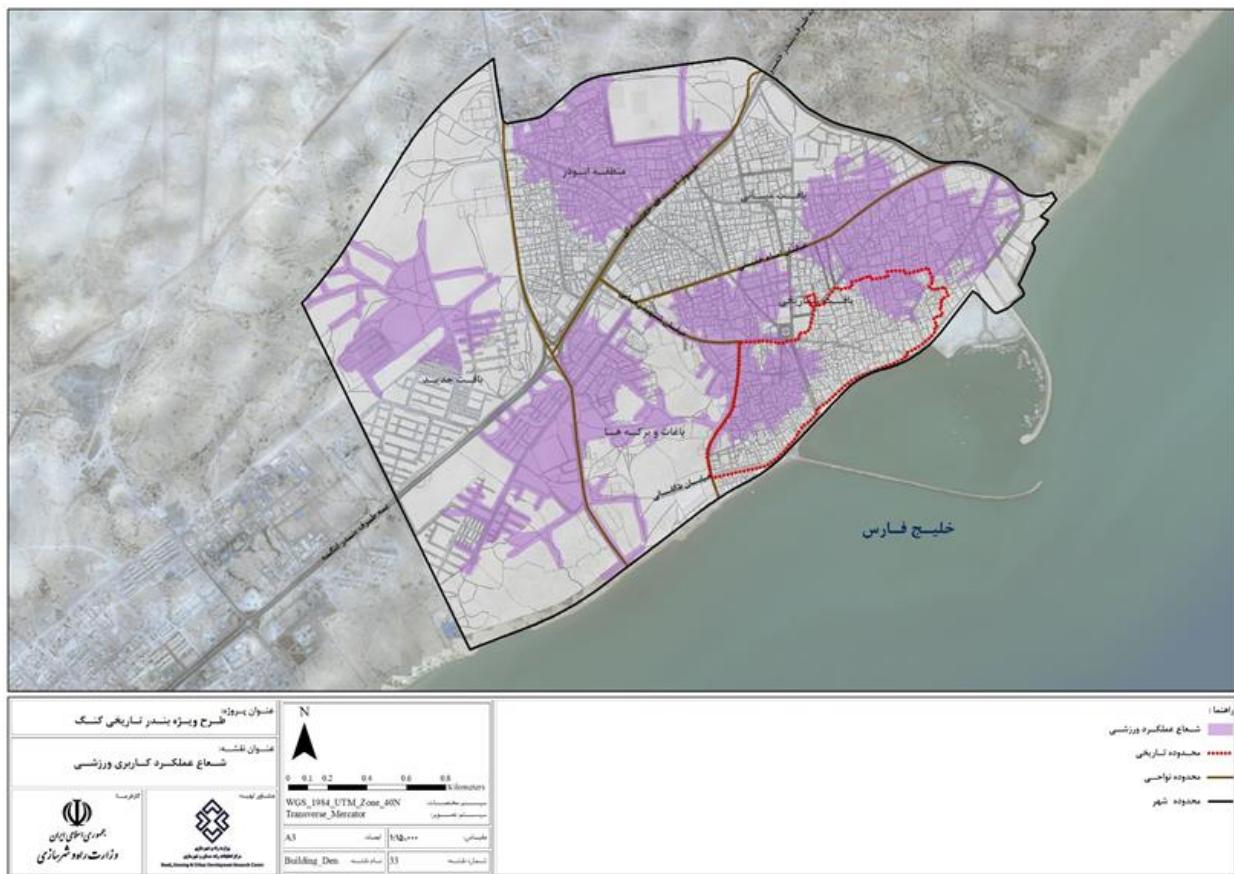
کاربری ورزشی یکی از اجزای مهم زندگی شهری برای سلامتی افراد جامعه شناخت که در آن، کارکردهای؛ حضور همزمان و متراکم جمعت پرشمار انسانی، تحرّک، گذران اوقات فراغت و تفریح اهالی شهر، ارتباط چهره به چهره، انجام مسابقات و رقابت‌های ورزشی بین گروههای جمعیتی، برگزاری نشستها و گردهمایی‌های غیر ورزشی با اهداف اجتماعی و گاهی سیاسی جریان دارد. توزیع امکانات ورزشی با توجه به عدالت اجتماعی و تقسیم عادلانه آنها امری قابل توجه است. سطح پوشش این کاربری به صورت مرکز و نقطه‌ای در مناطق ۵ گانه شهر بندر کنگ نمود فضایی یافته است. در نتیجه بالغ بر ۳۶ درصد از اراضی شهری تحت پوشش عملکردی این کاربری بوده و ۴۶ درصد اراضی فاقد آن می‌باشد.



شکل ۲-۴۹: بررسی وضعیت شیاع عملکرد کاربری فرهنگی در بندر کنگ



شکل ۲-۵۰: بررسی وضعیت شیاع عملکرد کاربری مذهبی در بندر کنگ



شکل ۲-۱۱-۳-۶- شعاع عملکرد کاربری ورزشی در بندر کنگ

### ۲-۳-۶- شعاع عملکرد کاربری آموزشی

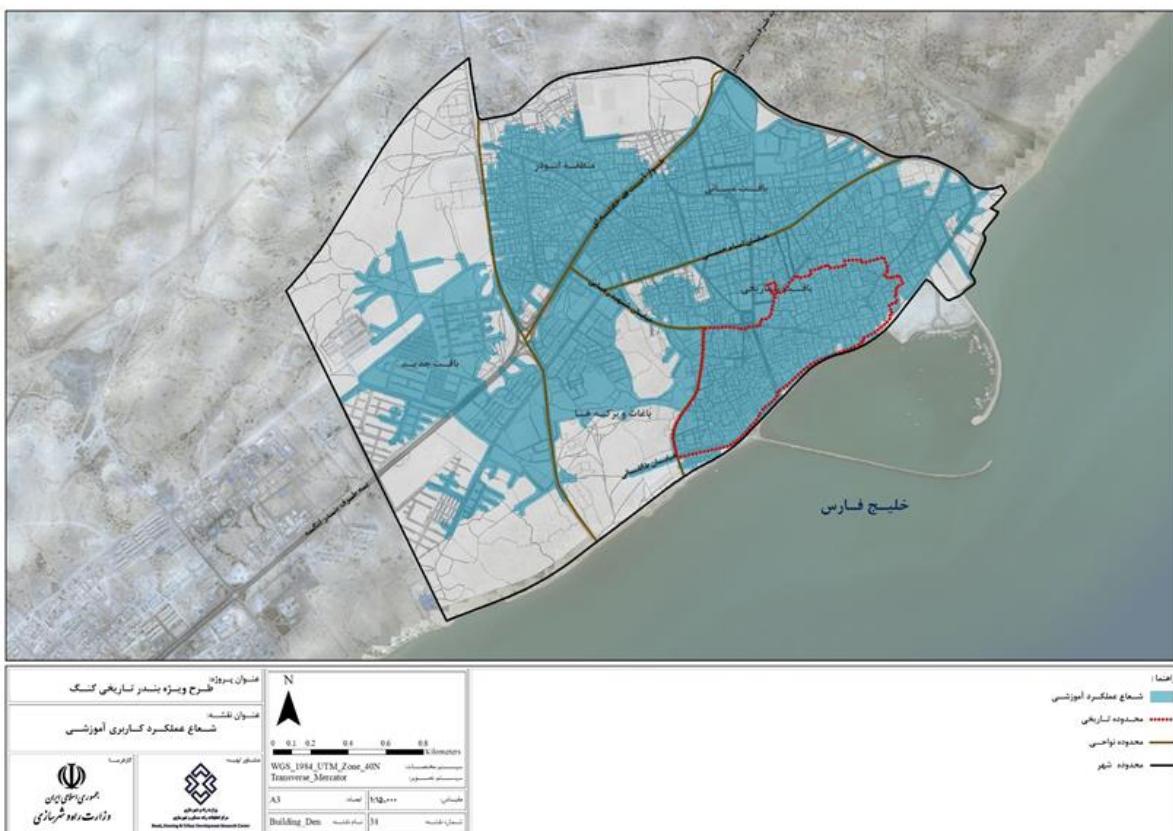
یکی از اهداف مهم برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری تامین خدمات عمومی مناسب از جمله خدمات آموزشی برای شهروندان است. زیرا مدرسه به عنوان محلی که بعد از خانه بیشترین اوقات دانشآموزان در آن سپری می‌شود دارای ارزش ویژه‌ای در برنامه‌ریزیهای شهری و روستائی است اهمیت توجه به مدرسه و محل احداث آن از دیرباز در فرهنگ ایرانیان جایگاه ویژه‌ای داشته است.

امروزه تبیین آسیبهای کاربری آموزشی برای حل بخشنی از مشکلات فرهنگی و اجتماعی شهر ضروری است. شعاع پوششی کاربری آموزشی؛ بالغ بر نیمی از شهر کنگ را دربرگرفته است؛ تقریباً تمامی بخش‌های منطقه ابودر، بافت تاریخی و بافت میانی به این کاربری دسترسی دارند. همچنین در منطقه باغات و برکه‌ها نیز نیمی از اراضی تحت پوشش این کاربری هستند و بخش شمالی بافت جدید فاقد هرگونه دسترسی است. در نتیجه بالغ بر ۵۹ درصد از اراضی شهری تحت پوشش عملکردی این کاربری بوده و ۴۱ درصد اراضی فاقد آن می‌باشد.

حال اینکه مسئله اساسی در شهر کنگ؛ کمبود فضاهای آموزشی در بعضی از نواحی شهری، تراکم بیش از حد دانش آموز در کلاس‌های درس و فضاهای باز در بعضی از مدارس و کمبود سرانه فضاهای آموزشی و نهایتاً نارسانی در این بخش از یکسو و توزیع فضایی نامتعادل و نامتناسب مکانهای آموزشی و همچویان آنها با کاربریهای ناسازگار است.

جدول ۱۴-۲: معیارهای عمومی مکانیابی مراکز آموزشی

مولفه	پیش دبستانی	آموزش ابتدایی
جمیعت تحت پوشش	حداقل ۱۸۰۰ نفر متوسط ۲۱۰۰ نفر حداکثر ۲۵۰۰ نفر	حداقل ۳۵۰۰ نفر متوسط ۲۱۰۰ نفر حداکثر ۲۵۰۰ نفر
فضای مورد نیاز	حداقل ۸ متر مربع برای هر دانش آموز حداقل ۵۰۰ متر مربع برای هر ۵۰ نفر دانش آموز	حداقل ۹ متر مربع برای هر دانش آموز حداقل ۲۵۰۰ متر مربع برای هر ۲۵۰ نفر دانش آموز
شعاع دسترسی	حداکثر فاصله تا محلات مسکونی تحت پوشش برابر با ۵۰۰ متر	حداقل ۴۰۰ متر حداکثر ۸۰۰ متر
نوع ارتباطات	نزدیکی به مسیرهای اصلی پیاده عدم تداخل با مسیرهای سواره اصلی	همجواری به مسیرهای اصلی پیاده عدم تداخل با مسیرهای سواره کند محله ای
موقعیت معمول	مجاورت با سایر مراکز آموزشی نزدیک به مرکز کوی یا مرکز خدمات محله ای	نزدیک مرکز محله
سایر فضای مورد نیاز	فضای باز مخصوص به همراه تجهیزات تفریحی - ورزشی	سطح اشغال بیشتر از ۴۰ درصد از سطح زمین نباشد
خواص طراحی	طبقات از یک تجاوز نکند	همجواری با فضای سبز همجواری با موسسات فرهنگی همجواری با محلات مسکونی
اولویت سازگاری		



شکل ۱۴-۲: بررسی وضعیت شعاع عملکرد کاربری آموزشی در بندر کنگ

#### ۲-۳-۴- تعیین کاربری ها و صنایع مزاحم شهر

کاربری و صنایع مزاحم عبارت است از کلیه مشاغل و کسب و کارهایی که موجب ایجاد مزاحمت برای ساکنین شده و فعالیت آن ها مخالف با اصول بهداشتی و زیست محیطی باشد. تداخل صنایع آلاینده و مزاحم با بافت شهری، یکی از ویژگی های رشد شتابان و بدون برنامه



شهرهای است. این صنایع که در ابتدا در فاصله مناسبی از شهرها قرار داشته اند با گسترش و رشد کالبدی شهر، به درون بافت شهری گسترش یافته اند. به این ترتیب، لایه های مختلفی از کاربری های صنعتی مزاحم با بافت شهری درآمیخته و معضلات متعددی پدید آورده است. مسائل ناشی از اینگونه کاربری ها به شرح زیر است:

▪ عدم اعتدال در سیمای منظر شهری

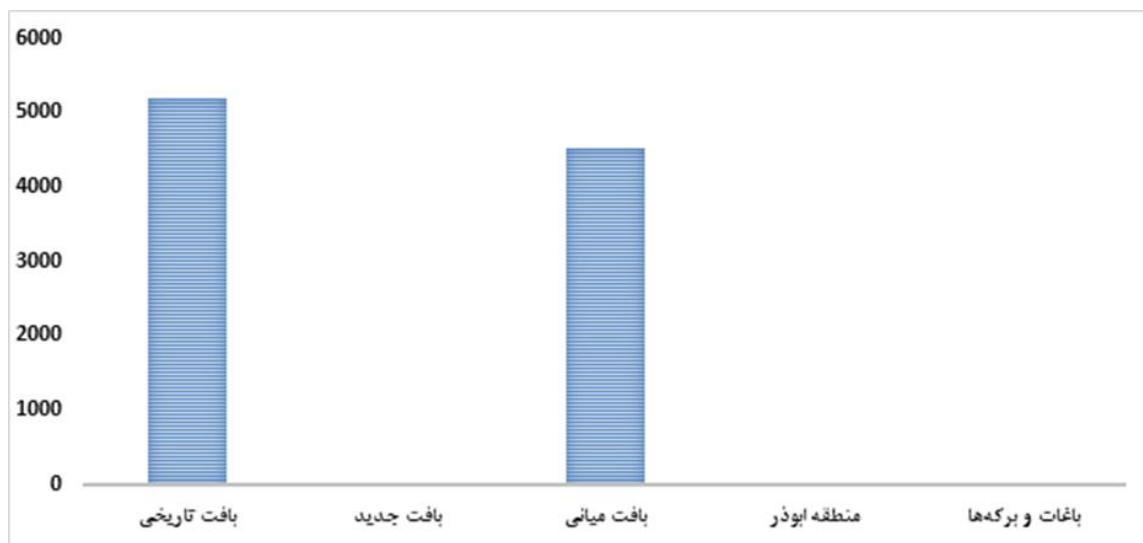
▪ مسائل عارض بر کاربری های ناسازگار همچوar

▪ مسائل زیست محیطی و اکولوژی شهری شامل آلودگی هوا، خاک، صوت، فاضلاب و ...

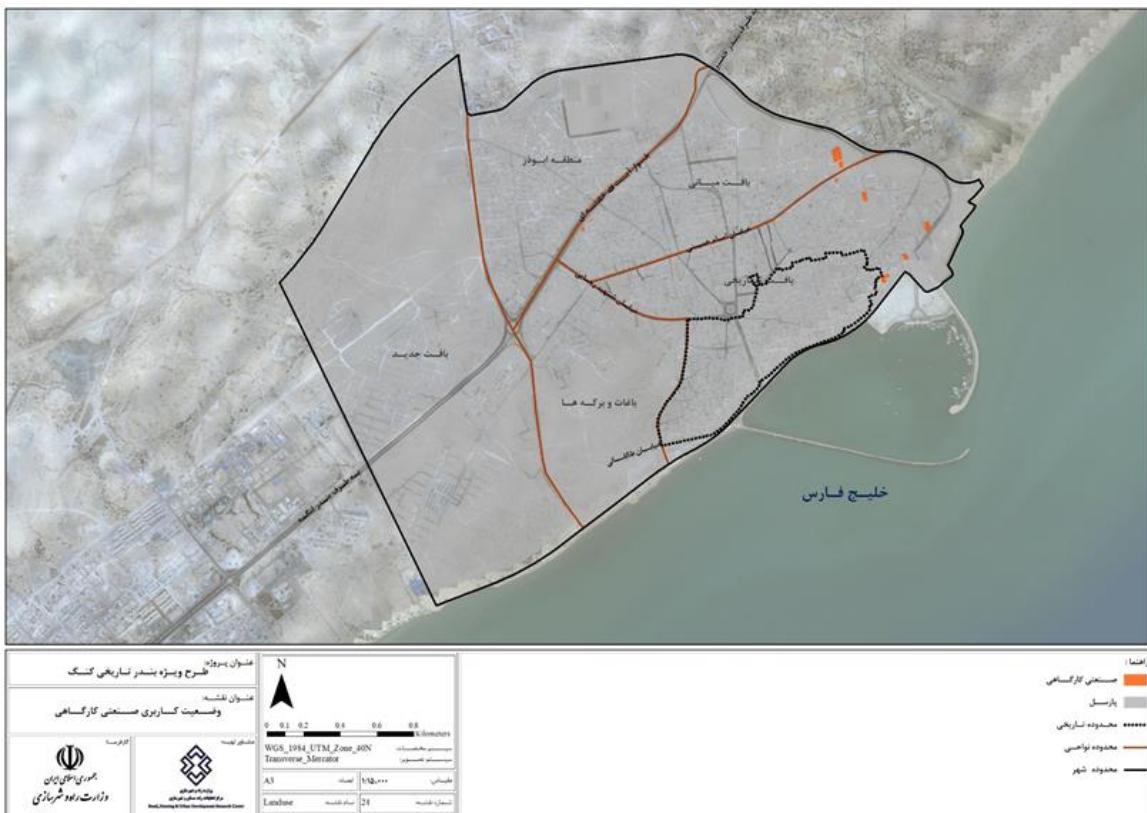
▪ مسائل جمعیتی از نظر اجتماعی، روانی و اقتصادی

▪ مسائل ترافیکی ( تردد بیش از حد وسائل نقلیه در شبکه های ارتباطی )

کاربری صنعتی و کارگاهی عمدتاً جزوی از کاربری شهری محسوب نمی شود مگر اینکه کارگاه و صنایع کوچکی باشند که باید با رعایت ضوابط و شرایط مربوط به سازگاری کاربری اراضی در شهر جانمایی شوند. حال اینکه 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 ماهی فروشی است و تنها در اراضی شمال شرقی شهر بوده و در منطقه بافت میانی (۴۵ هکتار) و بافت تاریخی (۵۲ هکتار) استقرار یافته است. تنها مسئله استقرار این کاربری در شهر پیرامون مسائل آلودگی ناشی از پسماندهای کارگاهی و منظر بیوایی نامتناسب است.



شکل ۲-۵۳: کاربری صنعتی - کارگاهی به تفکیک مناطق بندر کنگ

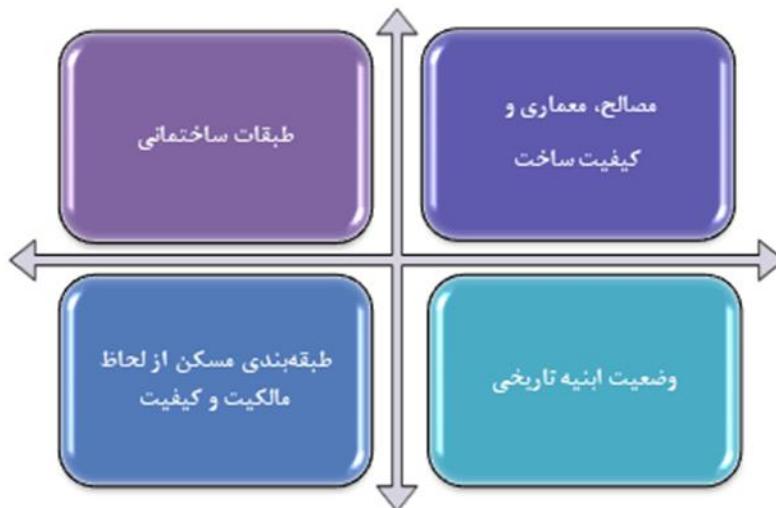


شکل ۲-۵۴: تحلیل وضعیت صنایع مستقر در بندر کنگ

## ۲-۴- بررسی وضعیت اینیه و مسکن

حت شاخص های مسکن مدت کمی نیست که ذهن متخصصان را به خود اختصاص داده است. به جرأت می توان گفت که شاخص های مسکن کلیدی ترین و مهمترین ابزار در برنامه ریزی مسکن می باشند. از آنجایی که در میان این شاخصه ها، شاخصه های کیفی مسکن از جمله مواردی است که توجه بسیاری از برنامه ریزان شهری و معماران را به خود اختصاص داده، لذا پرداختن به این مهم از اهمیت ویژه ای برخوردار است.

در راستای دستیابی به وضعیت اینیه و مسکن در بندر کنگ تلاش شده تا به بررسی کیفیت اینیه موجود در چهار بعد؛ مصالح، معماری و کیفیت ساخت؛ تعداد طبقات ساختمانی، وضعیت اینیه تاریخی؛ طبقه بندی انواع ساختمانهای مسکونی موجود از نظر نوع مالکیت و کیفیت مورد بررسی قرار گیرند.



شکل ۲-۵۵: فرایند بررسی و تحلیل وضعیت اینیه و مسکن در بندر کنگ

#### ۲-۱-۱- بررسی کیفیت اینیه موجوداً نظر نوع مصالح، معماری و کیفیت ساختمانی

نیروی انسانی، تعیین کننده کیفیت ساخت و ساز بوده و منابع مالی بر کیفیت و چگونگی ساخت و ساز و چگونگی استفاده از مصالح و نوع آن مؤثر است. به منظور حرکت صحیح عوامل فوق درسه رأس مثلث و برقراری ارتباط مابین آنها، مدیریت و کنترل صحیح و قوانین مدون موردنیاز است، هماهنگی تمامی این عوامل موجب رسیدن به فرم مطلوب مسکن و بالا بردن سطح کیفی می شود. از آنجایی که عواملی مانند شیوه طراحی مهندسان، محاسبه و اجرای سازه، رعایت اصول و مسائل فنی؛ نقش تعیین کننده ای در تأمین ایستایی و استحکام ساختمان بر عهده دارند لذا می باشد همواره مدنظر مهندسان و معماران باشد. به همین جهت لزوم بررسی ژئوتکنیکی، بررسی مصالح ساختمانی مقاوم، شناسایی گسل های موجود، شیوه مقاوم سازی سازه و مصالح و لزوم تجدیدنظر در آیین نامه ها و مقررات، کاملاً محسوس است.

#### ۲-۱-۲- بررسی وضعیت مصالح ساختمانی

مصالح و سازه بکار رفته در بنا یکی از مولفه های اصلی پایداری و کیفیت اینیه است. متاسفانه اطلاعات پیرامون مصالح اینیه، کامل نبوده و ۷۰ درصد از اراضی فاقد اطلاعات می باشند. بدون احتساب اراضی فاقد بنا و نامشخص؛ اینیه با مصالح چوبی بیشترین سهم از اراضی بندر کنگ را به خود اختصاص داده اند و این موضوع را می توان در بافت و منشا روستایی شهر مطالعاتی و خصوصاً بسیاری از شهرهای کوچک ایران دانست. پس از سازه چوبی؛ مصالح فلزی بیشترین سهم از اینیه را دارا هستند. از سویی دیگر استفاده از اسکلت فلزی و بتی بسیار متاخرتر از سایر سازه ها است و به دلیل هزینه و ملاحظات اقتصادی سازندگان ساختمان ها خصوصاً کارکرد مسکونی در شهرهای کوچک کمتر مورد توجه قرار گرفته است.



جدول ۱۵-۲: بررسی مصالح و سازه بنا در بندر کنگ

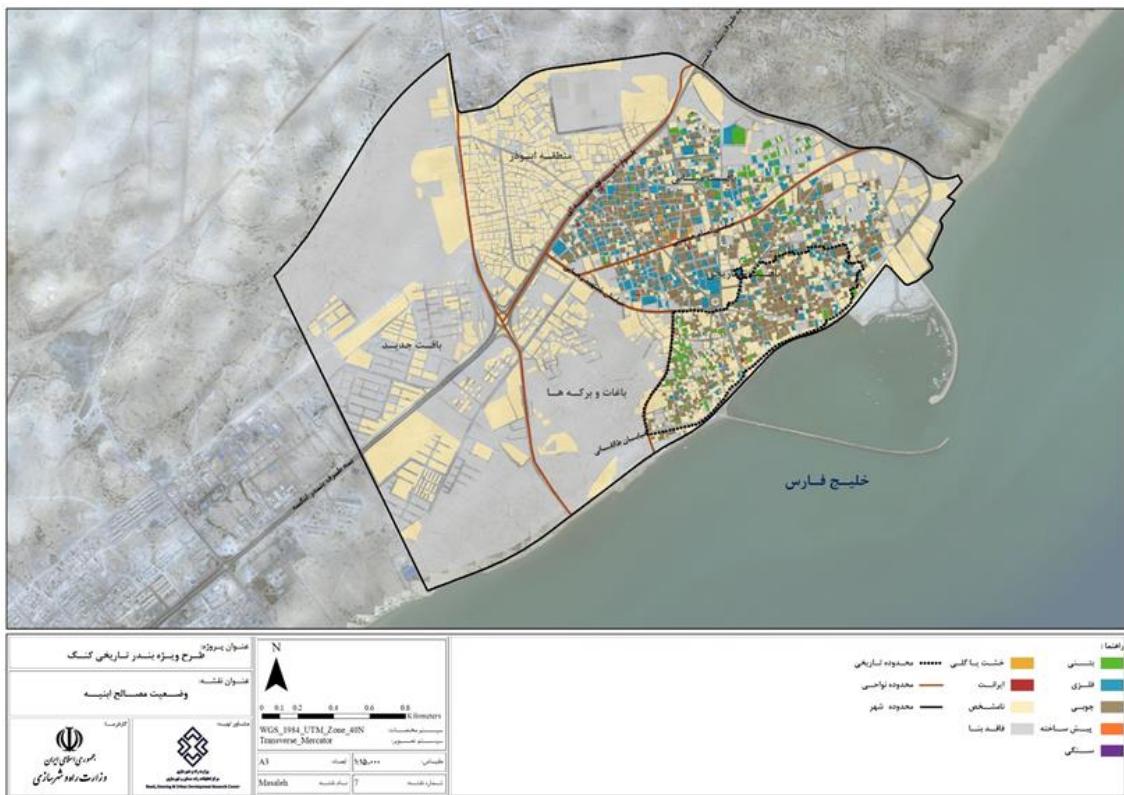
مصالح اینیه	تعداد	وسعت (هکتار)
بتنی	۱۸۰	۶,۳
فلزی	۵۵۵	۱۹,۶
چوبی	۱۴۸۷	۴۶,۹
سنگی	۳	۰,۱
پیش ساخته	۸	۰,۳
ایرانت	۱۱	۰,۳
خشت یا گلی	۸	۰,۴
فاقد بنا	۸۱۰	۲۵۷,۷
نامشخص	۳۴۱۳	۱۷۸,۶
مجموع	۶۴۷۵	۵۱۰,۰

#### ۲-۴-۱-۲- وضعیت کیفیت اینیه

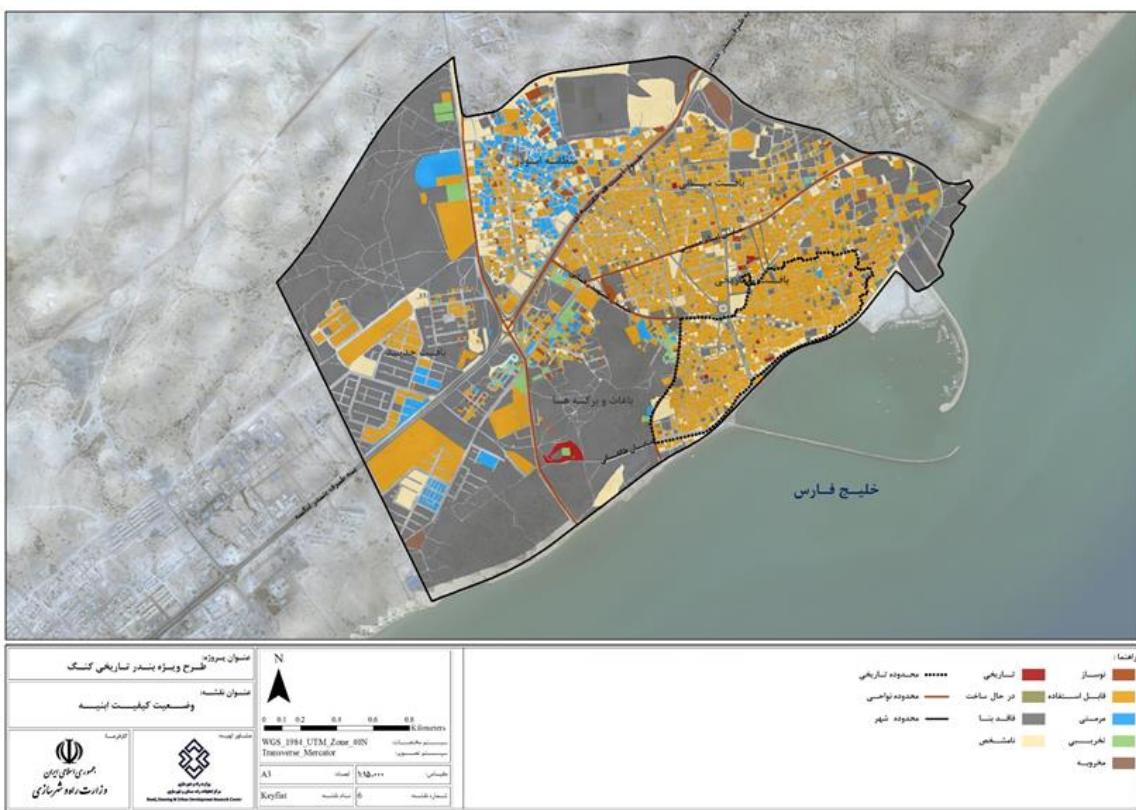
وضعیت کیفیت اینیه (از نظر نوع مصالح، معماری و کیفیت ساختمانی) در بندر کنگ، مسکن و اینیه حاضر را در قالب نوساز، در حال ساخت، قابل استفاده، مرمتی، مخربه، تخریبی، تاریخی، فاقد بنا و نامشخص طبقه‌بندی کرده است. بیشترین سهم در کیفیت اینیه موجود در طبقه قابل استفاده با مساحت ۱۵۵/۹ هکتار قرار گرفته است. حال اینکه توجه به این موضوع در راستای ارتقای کیفیت زندگی شهر اهمیت بسیاری داشته و با گذر زمان نیاز به تمهیدات لازم در راستای بهبود امنیت ساختمان دارد زیرا کیفیت مسکن به عنوان مهمترین عامل موثر بر کیفیت زندگی تلقی می‌شود.

جدول ۱۶-۲: بررسی کیفیت اینیه موجود بندر کنگ

کیفیت اینیه	تعداد	وسعت (هکتار)
نوساز	۱۱۶	۴۶
در حال ساخت	۱۱۷	۳,۹
قابل استفاده	۳۸۳۵	۱۵۵,۹
مرمتی	۴۷۷	۲۰,۴
مخربه	۲۶	۴,۱
تخریبی	۸۴	۶,۱
تاریخی	۱۳	۲,۰
فاقد بنا	۸۲۴	۲۶۳,۸
نامشخص	۹۸۳	۴۹,۲
مجموع	۶۴۷۵	۵۱۰,۰



شکل ۲-۶۵: وضعیت مصالح ساختمانی



شکل ۲-۶۷: وضعیت کیفیت اینیه (از نظر نوع مصالح، معماری و کیفیت ساختمانی) ۲-۴-۲- تعداد طبقات ساختمانها

تعداد طبقات ساختمان‌ها جهات توسعه‌ی عمودی و افقی شهر را تعیین می‌کند و از سویی دیگر شاخص اصلی در تراکم ساختمانی و سطح اشغال است. از منظر طراحی شهری، طبقات ساختمانی شکل دهنده منظر ارتفاعی شهر هستند و همواره بر وضعیت خط آسمان تاثیر



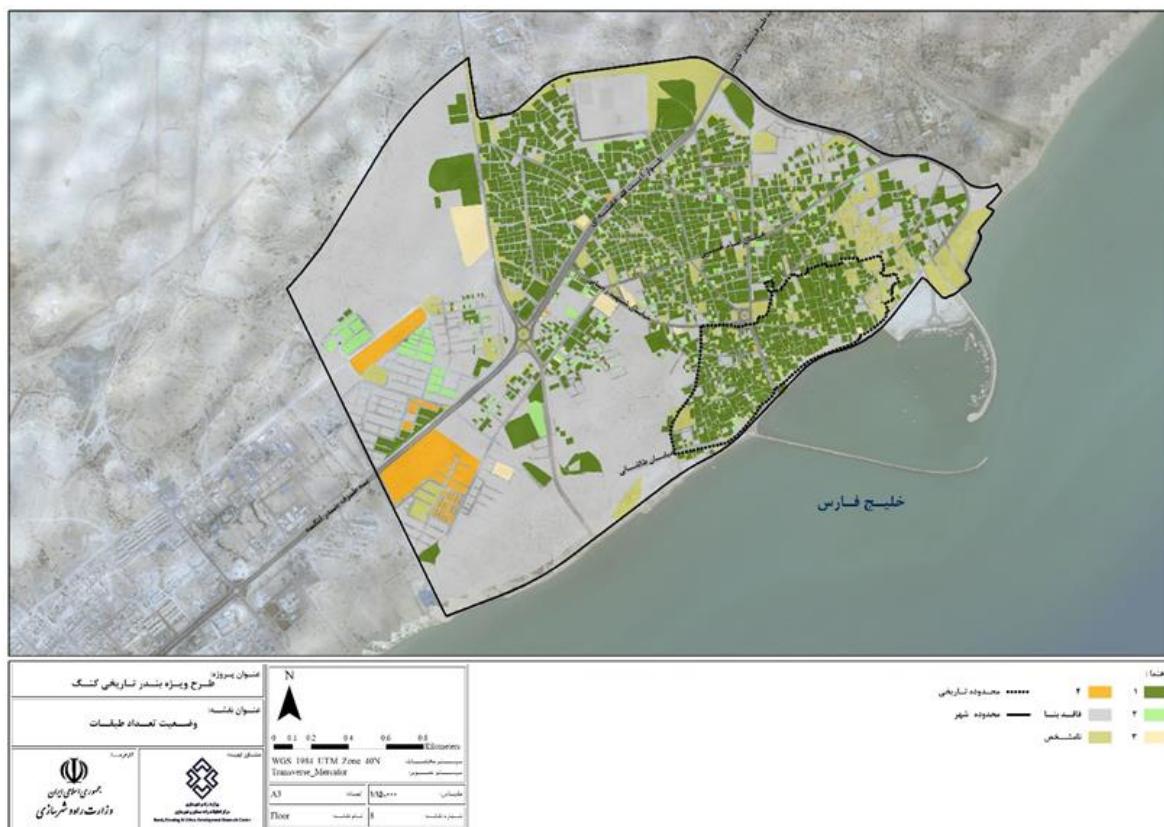


می‌گذارد. از سویی دیگر تاثیر این شاخص بر طراحی ضوابط و مقررات احداث بنا، برهمگان اشکار است. به واسطه اهمیت این شاخص در ابعاد توسعه شهری؛ در این بخش به بررسی وضعیت تعداد طبقات ساختمانی شهر کنگ پرداخته خواهد شد.

وضعیت تعداد طبقات ساختمانی شهر کنگ نشان دهنده تعلق مساحت ۱۵۸/۸ هکتاری به اینیه یک طبقه است که بالغ بر ۶۳ درصد اراضی ساخته شده شهر را به خود اختصاص داده است. از سویی دیگر کمبود اطلاعات باعث شده تا ۲۲ درصد از اراضی ساخته شده شهری بدون داده مناسب در دسته‌بندی نامشخص قرار گیرند. همچنین تعداد طبقات بیشتر از یک مجموعاً در ۳۷ هکتار از اراضی هر استقرار دارند که نشان دهنده سهم ۷ درصدی از اراضی شهر بندر کنگ است. عدم وجود ساختمان‌های بلندمرتبه در این شهر حاکی از خط آسمانی نسبتاً مسطح و منظر ارتفاعی کوتاه است. از سویی دیگر، توسعه کالبدی در قالب ساختمان‌های یک طبقه؛ ممکن است روند توسعه افقی شهر را تشدید کرده و پدیده پراکنده‌رویی را منجر شود. لذا نیاز به تدبیر اندیشه شده در راستای تعادل نظام منظر ارتفاعی و قوانین ساخت و ساز؛ بیش از پیش در فرایند توسعه آئی بندر کنگ اهمیت می‌یابد.

جدول ۱۷-۲: بررسی تعداد طبقات در بندر کنگ

تعداد طبقه	تعداد	وسيع (هكتار)
۱	۴۰۴۱	۱۵۸,۸
۲	۵۱۶	۱۲,۳
۳	۳۲	۸,۰
۴	۳۳	۱۶,۶
فائد بنا	۹۹۶	۲۵۷,۲
نامشخص	۸۵۷	۵۷,۱
مجموع	۶۴۷۵	۵۱۰,۰



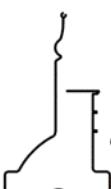
شکل ۱۷-۲: تعداد طبقات ساختمانی در بندر کنگ



### ۲-۴-۳- وضعیت اینیه تاریخی

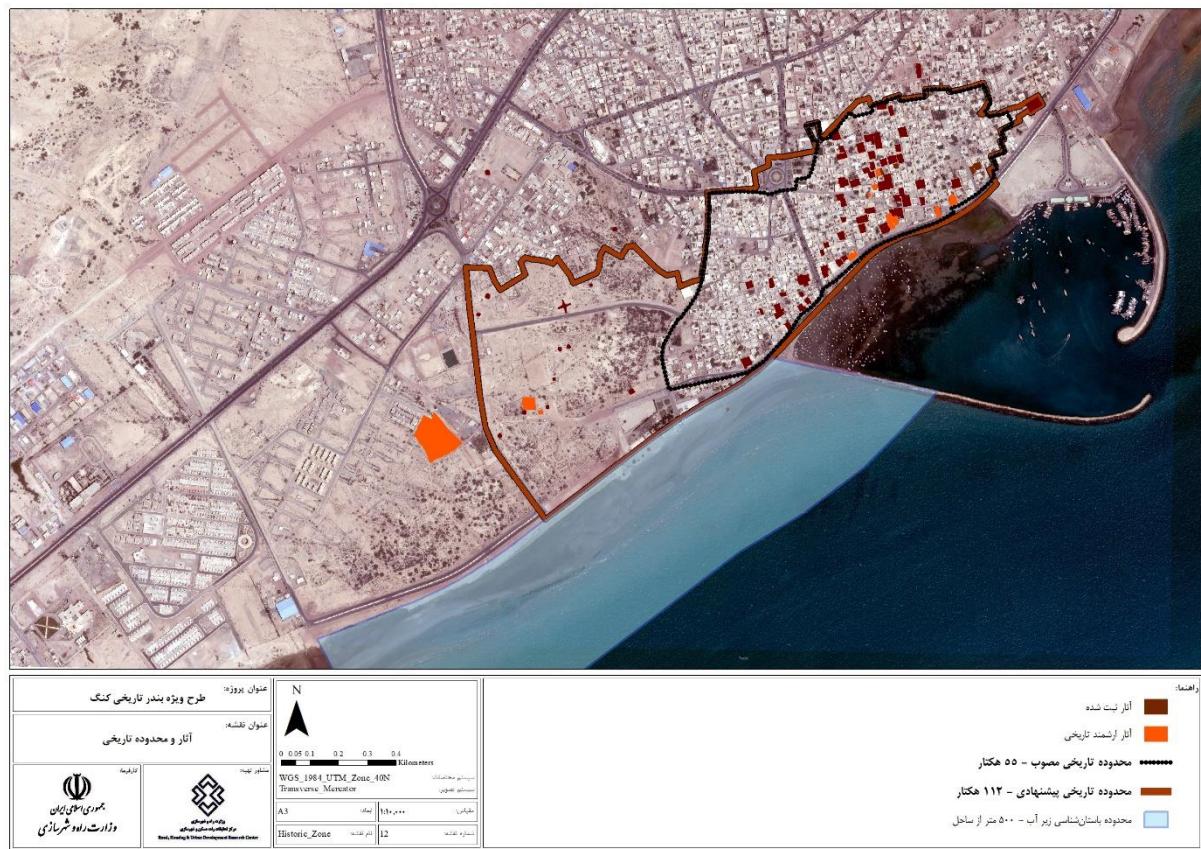
تاریخی کنگ توانسته است بافت سنتی و تاریخی خود را طی سالیان دراز حفظ کند و دچار تغییرات اساسی نشود. چرا بی این موضوع را با اتکا به عوامل درونی متعددی می‌توان یافت. ویژگی‌های این شهر تاریخی، انسجام و یکپارچگی ساختار کالبدی آن، وجود ویژگی‌های شاخص معماری تاریخی و شهرسازی بومی ایرانی مانند بادگیر و کوچه‌های باریک و سایه‌انداز، وجود پیشینه تجاری و بازرگانی گسترده‌آبی، صنعت پیشرفته و بومی شده دریانوردی و لنج‌سازی، تاریخ شفاها بسیار غنی به‌واسطه تعدد سفرهای تجاری دریایی و حضور ملت‌های گوناگون با فرهنگ‌های مختلف و بسیاری موارد دیگر باعث شده پیوند ناگسستنی میان دوره‌های تاریخی شکل‌گیری این شهر با حال به‌وجود آید. حفظ سنت‌ها و آئین‌های دسته‌جمعی در مراسم شادی و عزا نیز به‌خوبی بیانگر حفظ ارزش‌های سنتی فرهنگی و اجتماعی در کنگ است. یکی دیگر از مهم‌ترین ویژگی‌های تاریخی این بندر، پایگاه دریانوردی و لنج‌سازی آن است که ثبت‌جهانی شده است. در سالیان گذشته کشتی‌های بزرگی در بندر کنگ پهلو می‌گرفتند که از آن‌ها برای تجارت به هندوستان و کشورهای آفریقایی استفاده می‌شد. درنتیجه این ارتباطات گسترده در گذر زمان که با معيشیت مردم گره خورده بود تلفیقی از مشخصه‌های هنرها هندی و آفریقایی در کنار هنر اسلامی در شکل‌گیری اجزای معماری و شهرسازی و هنر و فرهنگ بومی آن دیده می‌شود.

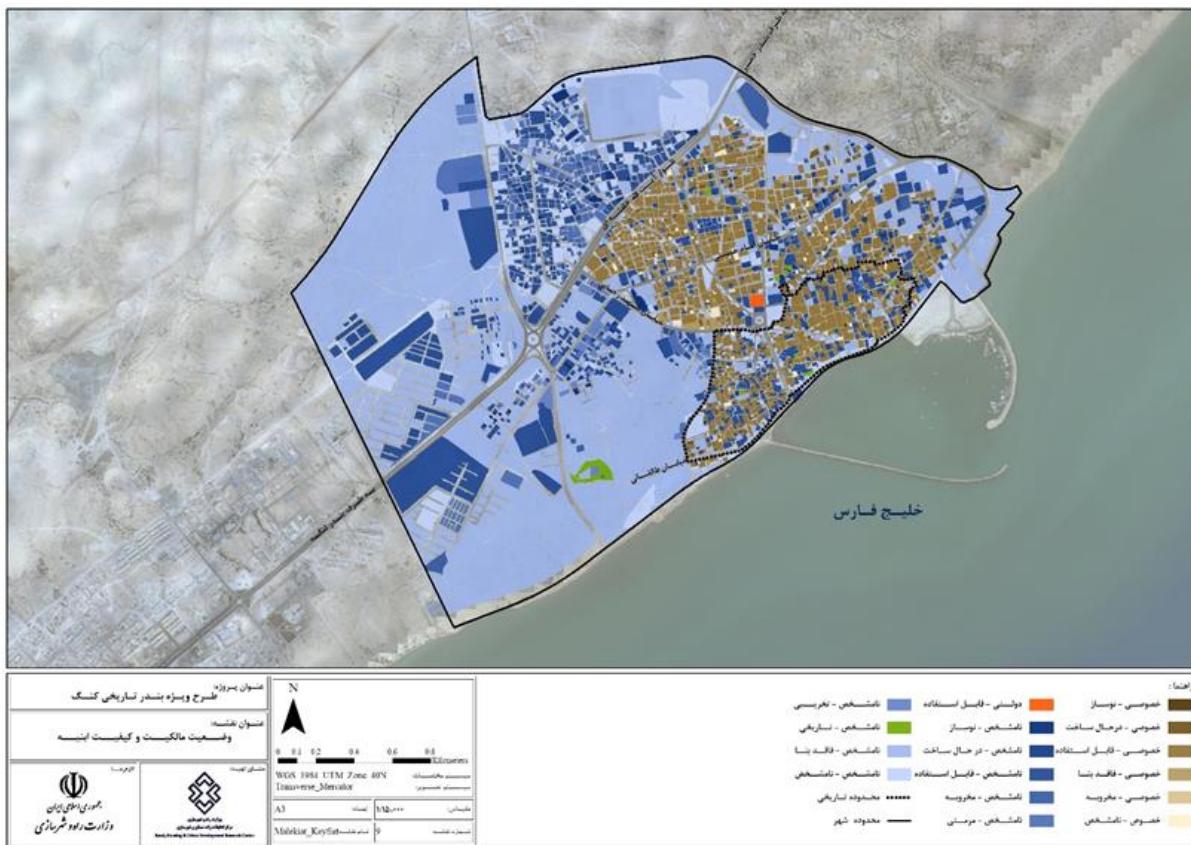
یکی از عوامل اثرگذار در پایداری بافت سنتی و بومی به همراه تمام ارزش‌های سنتی و فرهنگی آن که در طرح تفصیلی ویژه بندر کنگ دیده شده است تعیین محدوده و بستر بافت تاریخی در این شهر به منظور حفظ ویژگی‌های معماری و شهرسازی و فرهنگی از طریق اعمال ضوابطی برای چگونگی توسعه و همچنین اجرای طرح‌های ویژه گردشگری پایدار و اصلاح و مرمت اینیه با مشارکت ساکنین آن است. چراکه اگر تاکنون این بافت تاریخی تا اندازه زیادی دستخوش تغییر نشده است به‌واسطه تلاش اهالی سخت‌کوش و متعهد کنگ بوده است. در طرح تفصیلی ویژه بندر تاریخی کنگ حدود ۲۲۰ هکتار محدوده ارزشمند تاریخی متشکل از ۱۴۵ هکتار بافت تاریخی شهری و ۷۵ هکتار بافت ارزشمند و تاریخی طبیعی شامل برکه‌های تاریخی شناسایی شده است. در محدوده بافت تاریخی شهری حدود ۲۸۴ خانه با معماری بومی منطقه پلاک کوبی شده است و در این پهنه ۸۶ اثر تاریخی وجود دارد. علاوه بر این موضوع، بالغ بر ۳۰۰ بادگیر در این شهر تاریخی هنوز سالم و پایر جا باقی مانده‌اند که باعث تمایز و منحصر به‌فرد بودن بافت تاریخی شهر کنگ است. یکی از نمونه‌های برکه‌های تاریخی بندر کنگ، برکه «دریا دولت» آب انباری تاریخی در کناره بندرکنگ است که از نقاط دیدنی استان هرمزگان بوده و به‌دلیل گسترده‌گی بسیار زیاد آن، «دریا دولت» نامیده شده‌است.



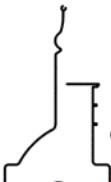
شکل ۵۹-۲: محدوده و آثار تاریخی بندر کنگ  
جدول ۱۸-۲: انواع ساختمانهای مسکونی از نظر نوع مالکیت و کیفیت

مجموع		نامشخص		دولتی		خصوصی		وضعیت ایندیه
و سعت (هکتار)	تعداد							
۴,۶	۱۱۶	۴,۶	۱۱۵	۰,۰	۰	۰,۰	۱	نوساز
۳,۹	۱۱۷	۲,۵	۷۱	۰,۰	۰	۱,۴	۴۶	در حال ساخت
۱۵۵,۹	۳۸۳۵	۸۴,۰	۱۶۰,۴	۰,۵	۱	۷۱,۴	۲۲۳۰	قابل استفاده
۲۰,۴	۴۷۷	۲۰,۴	۴۷۷	۰,۰	۰	۰,۰	۰	مرمتی
۴,۱	۲۶	۴,۱	۲۵	۰,۰	۰	۰,۰	۱	مخروبه
۶,۱	۸۴	۶,۱	۸۴	۰,۰	۰	۰,۰	۰	تخربی
۲,۰	۱۳	۲,۰	۱۳	۰,۰	۰	۰,۰	۰	تاریخی
۲۶۳,۸	۸۲۴	۲۶۲,۱	۷۸۴	۰,۰	۰	۱,۸	۴۰	فاقد بنا
۴۹,۲	۹۸۳	۴۷,۲	۹۲۳	۰,۰	۰	۲,۰	۶۰	نامشخص
۵۱۰,۰	۶۴۷۵	۴۳۲,۹	۴۰۹۶	۰,۵	۱	۷۶,۷	۲۳۷۸	مجموع





شکل ۲-۰۴- عز طبقه بندی انواع ساختمانهای مسکونی موجود از نظر نوع مالکیت و کیفی طرح و ضوابط توسعه شهر







## بخش سوم: ارائه کلیات طرح ساختاری شهر

### ۱-۳- تدوین و ترسیم ساختار فضایی پیشنهادی

ساختار فضایی پیشنهادی به عنوان اولین مولفه در طرح ساختاری است که زمینه‌ساز تحقق نظام کلی استفاده از زمین و تعیین حدود فضایی محدوده‌ها و مناطق شهری است. در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ به منظور امکان فرآیند برنامه ریزی راهبردی و برنامه ریزی ساختاری، ترسیم ساختار فضایی پیشنهادی بندر کنگ بر بنای اصول برآمده از چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای توسعه شهری صورت گرفته است که عبارتند از :

۱. توسعه شهر بر بنای 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 سازو کارهای تاریخی شهر
  ۳. پیوند محلات از طریق ساماندهی محور/محورهای اصلی (پیاده و سواره) که از میان کلیه محلات عبور می کند.
  ۴. توزیع همگن کاربریهای خدماتی و ایجاد کاربریهای مختلف 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 با توجه به نرخ بالای بیکاری در این بافت
- در ادامه این فرآیند و پس از تعیین اصول راهنمای فرآیند تدوین ساختار فضایی پیشنهادی و به منظور امکان پیگیری اهداف توسعه در فرآیند تدوین برنامه ساختاری، نمود فضایی هریک از اهداف توسعه طرح ویژه بندر کنگ که امکان پیاده سازی در نقشه ساختار فضایی پیشنهادی را داشته، استخراج و در جدول زیر ارائه گردیده است.



جدول ۳-۱: نمود فضایی اهداف توسعه بندر تاریخی کنگ در ساختار فضایی پیشنهادی

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

در ادامه فرآیند گام به گام ترسیم ساختار فضایی و مبتنی بر نمود فضایی پیشنهادی می‌توان عناصر تشکیل دهنده

آن را به شرح جدول زیر ارائه کرد.





جدول ۲-۳: عناصر ساختار فضایی پیشنهادی بندر تاریخی کنگ

تصویر شماتیک عناصر ساختار فضایی	ساختار فضایی پیشنهادی
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- طراحی نظام مراکز در سطح شهری، منطقه‌ای و محله‌ای با تمرکز بر توزیع فضایی عادلانه و دسترسی مطلوب شهروندان؛</li> <li>- تقویت نشانه‌های شهری مبتنی بر تصویر ذهنی شهروندان در راستای تقویت عناصر هویتی؛</li> <li>- طراحی ورودی‌های اصلی شهر بر مبنای سلسله مراتب شبکه ارتباطی و پتانسیل‌های برآمده از تعاملات فضایی؛</li> <li>- طراحی نظام مراکز پیشنهادی مبتنی بر اصول پختاشیش فضایی مطلوب، دسترسی عادلانه، پوشش فضایی مناسب در راستای ارتقای ساختار نظام مراکز پیشنهادی در راستای ارتقای زیست‌پذیری و بهبود کیفیت زندگی</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- استخوانبندی اصلی نظام محورهای شهر مبتنی بر ۳ محور آیت الله خامنه‌ای، خیابان امام خمینی و محور بستک؛</li> <li>- بهبود سلسله مراتب فضایی نظام محورهای ارتباطی درون شهری و ارتقای تعامل و ارتباط شهر با حوزه‌های پیرامونی؛</li> <li>- طراح محور ارتباط دهنده بافت تاریخی و میانی؛</li> <li>- تقویت ارتباط و تعامل بافت جدید با نواحی شهری؛</li> <li>- طراحی نظام ارتباطی پیشنهادی مبتنی بر ارتقای سطح پوشش و دسترسی؛ حداقل مداخله در بافت تاریخی، طراحی مبتنی بر پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های توسعه درونزا؛</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- برنامه‌ریزی نظام پهنه‌بندی اراضی مبتنی بر ساماندهی خدمات شهری و منطقه‌ای با کمترین مداخله فیزیکی در بافت با ارزش تاریخی؛</li> <li>- طراحی فضاهای عمومی و محورهای مختلط عملکردی در راستای ساماندهی و هدایت رشد کالبدی شهر؛</li> <li>- تقویت هم پیوندی شهر با دریا و نوار ساحلی؛</li> <li>- بهبود کیفیت فضایی و سیمای شهر براساس پتانسیل‌های هم‌جواری با خلیج فارش و بافت تاریخی؛</li> </ul>





شکل ۳-۱: ساختار فضایی پیشنهادی

### ۳-۲-۱- محدوده و حریم پیشنهادی شهر

در مطالعات طرح ویژه بندر تاریخی کنگ با توجه به ماهیت ویژه طرح و لزوم حفاظت و صیانت از بافت تاریخی، در این بخش بر اساس مطالعات صورت گرفته علاوه بر پیشنهاد تدقیق خط محدوده و حریم شهر، محدوده بافت تاریخی نیز مورد بررسی و تدقیق قرار گرفته است.

#### ۳-۲-۱- محدوده بافت تاریخی

محدوده بافت تاریخی مصوب شده بندر کنگ برایر با ۵۵,۰۵ هکتار است که عمدتاً بر مبنای بافت شهری موجود در تصویر هوایی سال ۱۳۳۵ ترسیم گردیده است. بر اساس مطالعات صورت گرفته در طرح ویژه بندر کنگ بالغ بر ۸۶ اثر دارای ارزش میراثی شناسایی گردیده است که عبارتند از بناهایی واجد ارزش که عمدتاً در محدوده بافت تاریخی مصوب و حاشیه آن قرار گرفته است و بر که های ارزشمند تاریخی که در بخش غربی محدوده تاریخی و در زون باغات تاریخی شهر قرار گرفته است.

بر اساس مطالعات صورت گرفته و با توجه به نحوه پراکنش آثار ارزشمند تاریخی موجود در شهر، محدوده بافت تاریخی پیشنهادی بالغ بر ۱۱۹,۸۸ هکتار، حوزه بالافصل تاریخی به وسعت ۹۸,۹۴ هکتار در شمال محدوده تاریخی و حوزه بالافصل طبیعی تاریخی به وسعت ۳۶,۸۴ هکتار در غرب محدوده باغات تاریخی پیشنهاد گردیده است که در نقشه شماره ۲-۳ ارائه شده است. علاوه بر محدوده بافت تاریخی و با توجه به عملکرد تاریخی شهر در حوزه دریانورده، در طرح ویژه بندر کنگ زون باستانشناسی زیر آب به عمق ۵۰۰ متر از خط ساحل و مبتنی بر محدوده قدیم لنگ گاه ساحلی در غرب تاسیسات بندر موجود پیشنهاد گردیده است.

#### ۳-۲-۲- محدوده و حریم پیشنهادی شهر

با توجه به مطالعات صورت گرفته و 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. نقشه شماره ۳-۳ محدوده پیشنهادی شهر بندر کنگ با توجه به مطالعات صورت



گرفته را نشان می دهد. وسعت محدوده پیشنهادی طرح برابر با ۶۶۰ هکتار است که بیانگر افزایش حدود ۱۰ هکتاری محدوده شهر است. بخش قابل توجهی از محدوده الحاقی به شهر مربوط به محدوده لنگرگاه جدید شهر است که عمدتاً در اراضی استحصالی لز 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.

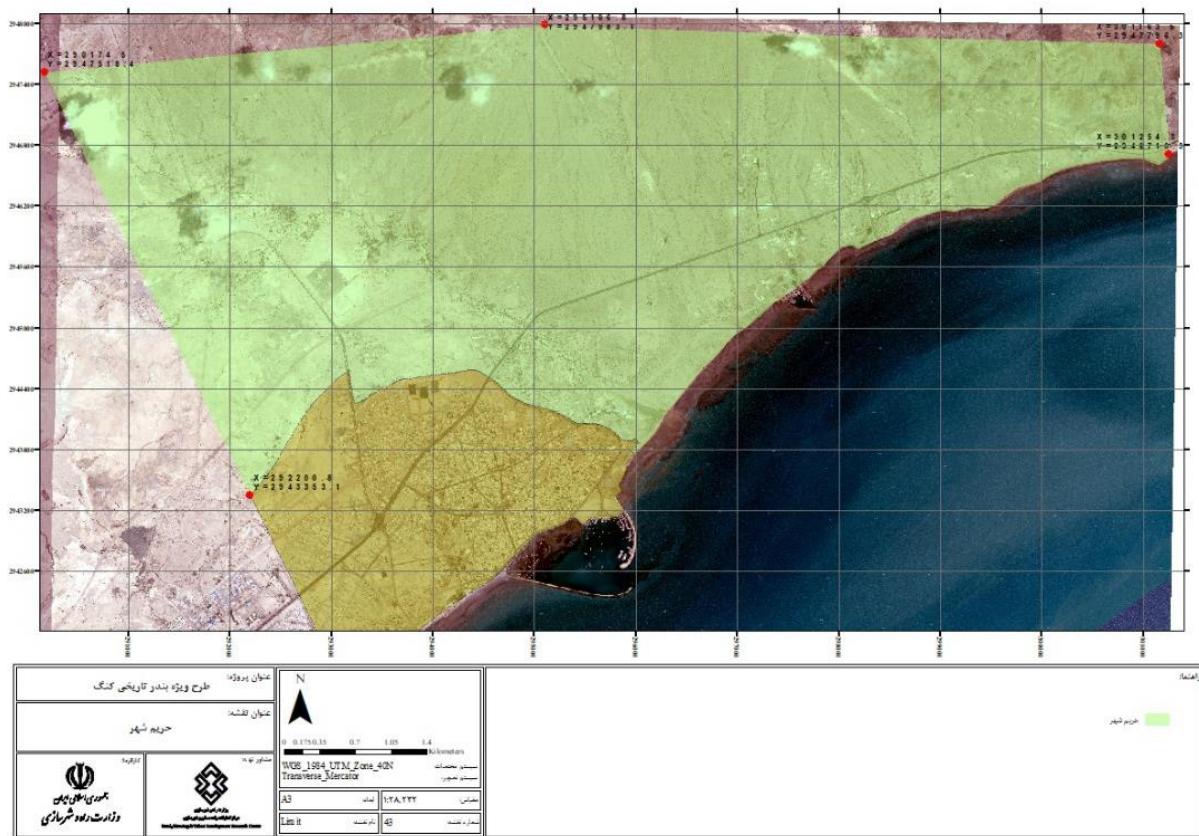
بر اساس مطالعات صورت گرفته به منظور تعیین حریم شهر بندر کنگ، حریم پیشنهادی شهر از ۲۱۶۲,۳۲ هکتار به ۲۹۲۶,۱۴ هکتار افزایش یافته است که در نقشه شماره ۳-۴ رایه شده است. بخش قابل توجهی از محدوده الحاقی به حریم شهر در بخش شرقی و زون ساحلی، به منظور امکان ناظارت و مدیریت یکپارچه این زون در حریم پیشنهادی شهر قرار گرفته است و در بخش های دیگر به خصوص در بخش غربی با توجه به مستحدثات موجود خصوصاً شبکه معابر اجرا شده خط حریم شهر تدقیق گردیده است.



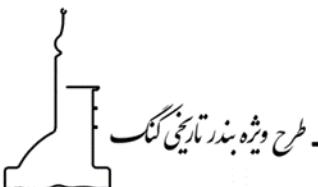
شکل ۳-۳: نقشه محدوده بافت تاریخی



شکل ۳-۳: نقشه محدوده شهر



شکل ۳-۴: نقشه حرم بندر





### ۳-۳- تدقیق حوزه‌ها و محدوده‌های موجود در شهر

در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ 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.

مناطق پیشنهادی طرح ویژه بندر تاریخی کنگ در قالب پنج منطقه شهری و دو منطقه ویژه عملکردی تعریف گردیده است. نقشه شماره ۳-۵ موقعیت مناطق پیشنهادی در سطح شهر بندر کنگ را نشان می‌دهد.

جدول ۳-۳: منطقه بندی پیشنهادی

ردیف	مناطق پیشنهادی	وسعت (هکتار)	سهم از وسعت شهر (درصد)
۱	منطقه تاریخی	۶۲,۱۱	۹,۵۵
۲	منطقه بلافضل تاریخی	۸۷,۶۲	۱۳,۴۷
۳	منطقه میانی	۱۰۷,۵۰	۱۶,۵۳
۴	منطقه خودآباد	۹۷,۳۰	۱۴,۹۶
۵	منطقه جدید	۲۰۱,۱۴	۳۰,۹۳
۶	منطقه برکه‌های تاریخی	۵۷,۷۸	۸,۸۹
۷	منطقه باگات شخصی	۳۶,۸۵	۵,۶۷

۱. منطقه تاریخی - این منطقه منطبق بر محدوده بافت تاریخی بندر کنگ است که ویژگی بارز آن وجود بناها و ساختمان‌های واحد ارزش و دارای ثبت میراث و همچنین بافت منسجم و حفاظت شده تاریخی است. این منطقه با وسعت ۶۲,۱۱ هکتار در مجموع ۹,۵۵ درصد از وسعت شهر کنگ را به خود اختصاص داده است و شامل بافت تاریخی موجود در شرق و غرب بلوار شهید بهشتی می‌گردد.

۲. منطقه بلافضل تاریخی - این منطقه حدفاصل منطقه تاریخی تا خیابان امام خمینی به عنوان یک لبه جدا کننده شهری است. این منطقه با وسعت ۸۷,۶۲ هکتار ۱۳,۴۷ درصد از وسعت شهر کنگ را به خود اختصاص داده و از جنوب به بافت تاریخی از شرق به خیابان اسکله و خط محدوده شهر از شمال به خیابان امام خمینی و از غرب و جنوب به خیابان شهید رجایی و بافت مسکونی جنوب آن تعریف گردیده است.

۳. منطقه میانی - این منطقه با وسعت ۱۰۷,۵۰ هکتار ۱۶,۵۳ درصد از وسعت بندر کنگ را به خود اختصاص داده است. این منطقه از جنوب به خیابان امام خمینی، از شرق به خیابان قبرستان، از شمال به بلوار آیت... خامنه‌ای و از غرب به میدان ناخدا تعریف گردیده است.

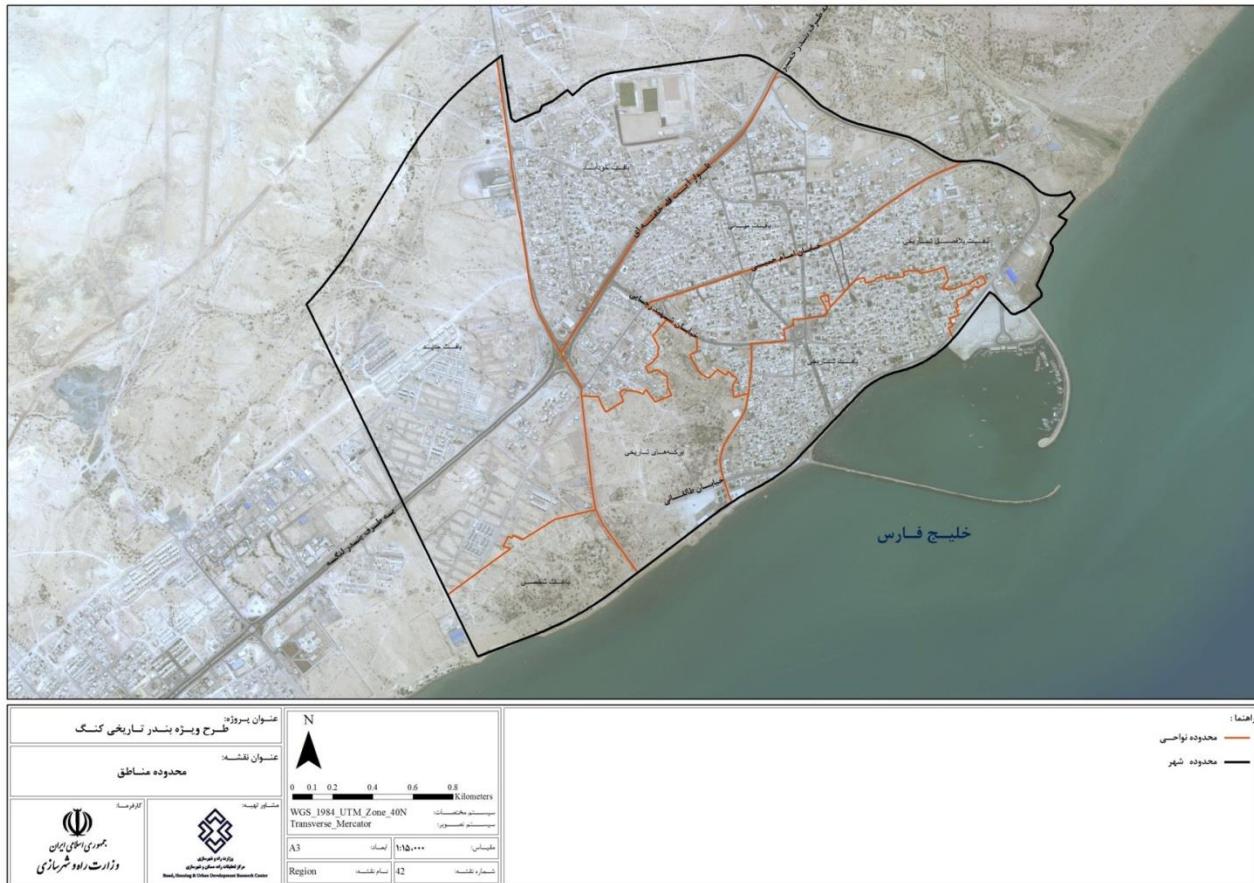
۴. منطقه خودآباد - این منطقه با وسعت ۹۷,۳۰ هکتار ۱۴,۹۶ درصد از وسعت بندر کنگ را به خود اختصاص داده و شامل بافت مسکونی شمالی شهر حدفاصل بلوار آیت... خامنه‌ای و جاده بستک به لنگه منطبق بر محله ابوذر است. وجود اراضی بایر در بخش‌های شمالی، قرارگیری ورزشگاه تیم بدر و همچنین منشا غیر برنامه ریزی شده توسعه بافت به صورت اسکان غیررسمی از ویژگی‌های بارز این منطقه است.

۵. منطقه جدید - این منطقه با وسعت ۲۰۱,۱۴ هکتار ۳۰,۹۳ درصد از وسعت شهر بندر کنگ را به خود اختصاص داده است. این منطقه از شرق به جاده بستک به لنگه، از شمال و غرب به محدوده شهر و از جنوب به محدوده باقات شخصی تعریف گردیده است. ویژگی بارز این منطقه وجود اراضی وسیع بایر و همچنین توسعه سکونت در این منطقه در قالب احداث مجموعه‌های مسکونی بدون توجه به شاخص‌ها و ارزش‌های معماری شهر تاریخی کنگ است.

۶. منطقه برکه‌های تاریخی - این منطقه با وسعت ۵۷,۷۸ هکتار ۸,۸۹ درصد از وسعت شهر را به خود اختصاص داده است و شامل محدوده باقات و برکه‌ای تاریخی است.



۷. منطقه باغات شخصی- این منطقه با وسعت ۳۶,۸۵ هکتار در منتهی الیه جنوب غربی شهر کنگ قرار گرفته است و در مجموع ۵۶۷ درصد از وسعت شهر را به خود اختصاص داده است. منطقه باغات شخصی از شمال با منطقه جدید از شرق به منطقه برکه های تاریخی از جنوب به خلیج فارس و از غرب به محدوده شهر تعریف می گردد.



شکل ۳-۵: موقعیت مناطق پیشنهادی

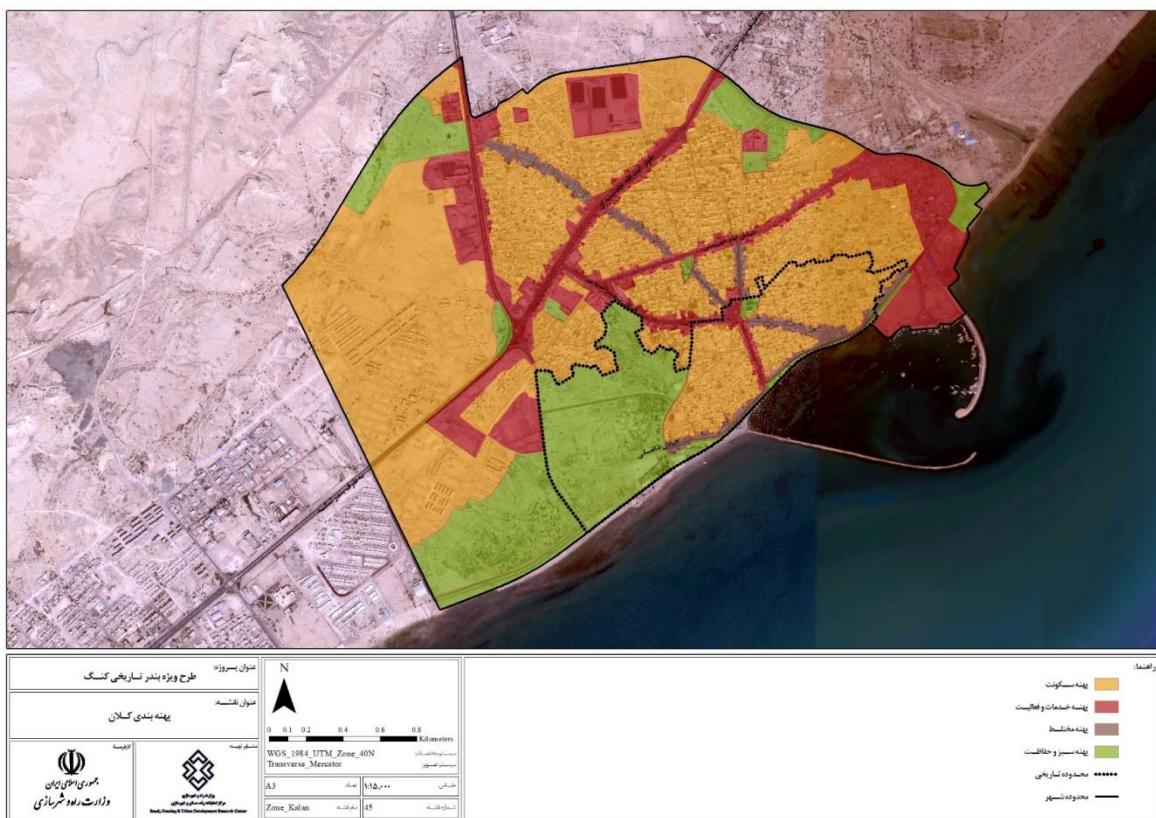
### ۳-۴- تدوین و ارائه نظام کلی استفاده از زمین

نظام کلی استقرار عملکردهای کلان در سطح شهر کنگ در حقیقت انعکاس کالبدی سازمان فضایی پیشنهادی توسعه شهر، در افق طرح است. تعامل ساختار کالبدی و عملکردی شهر کنگ به عنوان دو ساختار اصلی در 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 همنواخت با کارکرد پهنه است. لذا در این فرآیند در ابتدا سنخیت و هماهنگی عملکردی فعالیت ها تشکیل دهنده پهنه های کلان است و در ادامه ویژگی های کالبدی عناصر و نحوه ترکیب آن سبب تشخیص زیرپهنه های گوناگون می گردد. در پهنه بندی کلان شهر تاریخی بnder کنگ چهار پهنه سکونت، خدمات و فعالیت، مختلط و عرصه های سبز پیشنهاد گردیده است که بر اساس مطالعات وضع موجود و سازمان فضایی پیشنهادی بnder کنگ کلیات آن در نقشه ۳-۶ و جدول شماره ۳-۴ ارائه گردیده است.

جدول ۳-۴: وسعت و سهم پهنه های کلان شهر بندر کنگ

پهنه های کلان	مجموع	وسعت (هکتار)	نسبت (درصد)
پهنه سکونت	۳۸۳,۲۶	۳۸,۰%	
پهنه خدمات و فعالیت	۱۲۰,۶۵	۱۸,۳%	
پهنه مختلط	۱۷,۹۴	۲,۷%	
پهنه سبز و حفاظت	۱۳۸,۶۵	۲۱,۰%	
مجموع		۶۶۰,۵	۱۰۰,۰%

بیشترین وسعت شهر کنگ با سهم حدود ۵۸ درصدی از مجموع وسعت شهر به پهنه سکونت اختصاص یافته است. پس از پهنه سکونت، پهنه سبز و حفاظت با سهم بالغ بر ۲۱ درصدی بیشترین وسعت پهنه های کلان را به خود اختصاص داده است که این امر تا حدود زیادی به جایگاه باغات در پیشینه تاریخی شهر کنگ و لزوم احیای مجدد آن بر پایه راهبردهای طرح ویژه بندر تاریخی کنگ است. پهنه خدمات و فعالیت با سهم ۱۸ درصدی از مجموع وسعت شهر کنگ در رتبه سوم قرار گرفته است و در نهایت پهنه مختلط با سهم حدود ۳ درصدی در رتبه چهارم قرار گرفته است. در ادامه فرآیند وضعیت هریک از پهنه ها و زیرپهنه های پیشنهادی آن ارائه گردیده است.



شکل ۳-۶: پهنه بندی کلان بندر کنگ

### ۳-۴-۱- پهنه سکونت

در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ پهنه سکونت شامل بخش هایی از شهر است که کارکرد غالب آن مسکونی است. این پهنه شامل مهمترین کارکرد شهری است که بیشترین وسعت اراضی شهر را به خود اختصاص داده است و در حقیقت هدف از تدوین طرح های توسعه شهری تامین حداکثر آسایش و آرامش در پهنه فوق و ارتقا کیفیت بافت شهری است. بر اساس ویژگی های کالبدی بافت مسکونی شهر بندر کنگ، پهنه سکونت به دو زیرپهنه مسکونی ارزشمند و زیرپهنه مسکونی عام تقسیم گردیده است. نقشه شماره ۳-۷ موقعیت زیرپهنه های پهنه سکونت در شهر کنگ را نشان می دهد. زیرپهنه مسکونی ارزشمند با وسعت بالغ بر ۹۵ هکتار ۱۴,۵ درصد از وسعت شهر را به خود اختصاص داده و زیرپهنه مسکونی عام با وسعت بالغ بر ۲۸۷ هکتار ۴۳,۵۸ درصد از وسعت شهر را به خود اختصاص داده است

زیرپهنه مسکونی ارزشمند - با توجه به قدمت تاریخی بندر کنگ و وجود بافت یکپارچه تاریخی در سطح شهر و به منظور امکان صیانت و حفاظت از ارزش های موجود در آن، پهنه مسکونی ارزشمند با دو زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی و زیرپهنه مسکونی بالافصل تاریخی تعريف گردیده است.

-۱ زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی با وسعت ۴۶,۷۷ هکتار ۱۲,۲۰ درصد از وسعت پهنه سکونت را به خود اختصاص داده است و شامل محدوده تدقیق شده پیشنهادی بافت تاریخی شهر بندر کنگ است که بلحاظ ویژگی های بصری و معماری یکی از شاخص ترین بافت های تاریخی موجود در پهنه جنوبی کشور و شمال خلیج فارس است.

-۲ زیرپهنه مسکونی بالافصل تاریخی با وسعت ۴۸,۶۱ هکتار در مجموع ۱۲,۶۸ درصد از وسعت پهنه سکونت را به خود اختصاص داده است و شامل محدوده بالافصل بافت تاریخی بر اساس مطالعات صورت گرفته در فرآیند تشخیص و تحلیل است. از جمله ویژگی های این بافت می توان به تعمیم برخی از ارزش های بافت تاریخی در آن اشاره نمود.

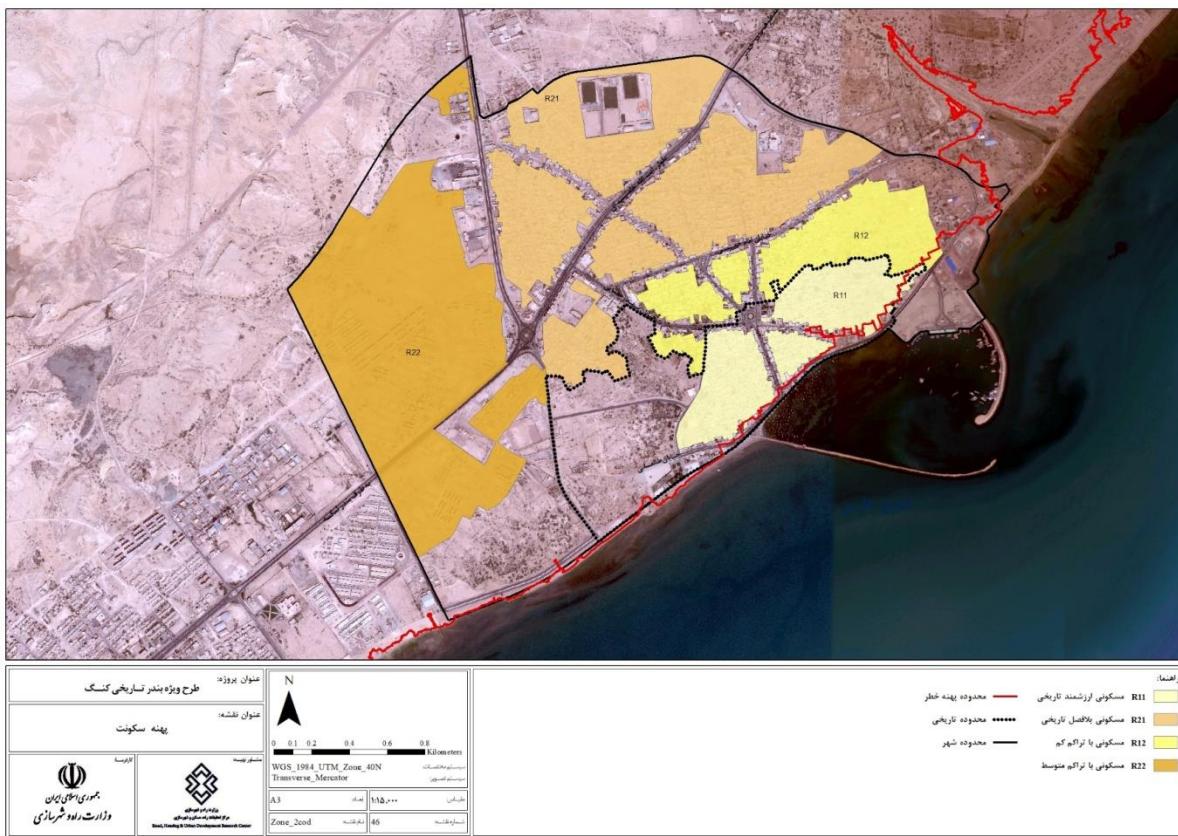
پهنه مسکونی عام - این پهنه شامل بخش های مسکونی عام شهر است که با توجه به ویژگی های کالبدی به دو زیرپهنه مسکونی با تراکم کم و زیرپهنه مسکونی با تراکم متوسط تقسیم گردیده است.

-۱ زیرپهنه مسکونی با تراکم کم با وسعت ۱۳۷,۸۲ هکتار ۳۵,۹۶ درصد از وسعت پهنه سکونت را به خود اختصاص داده است و شامل بافت مسکونی میانی، حدفاصل خیابان امام خمینی تا بلوار آیت... خامنه ای و محله ابوذر در شمال شهر کنگ است. شایان ذکر است که هرچند بافت میانی و محله ابوذر به لحاظ شرایط شکلگیری و برخی ویژگی ها دارای تفاوت هایی میباشد اما با توجه به مطالعات صورت گرفته دارای ویژگی های کالبدی و شاخص های معماری نسبتا همگنی بوده و با توجه به جایگاه بافت های مذکور در سازمان فضایی پیشنهادی در این زیرپهنه قرار گرفته اند.

-۲ زیرپهنه مسکونی با تراکم متوسط با وسعت ۱۵۰,۰۶ هکتار ۳۹,۱۵ درصد از وسعت پهنه سکونت را به خود اختصاص داده است و شامل ساخت و سازهای جدید در قالب مجتمع های مسکونی و اراضی بایر با کاربری مسکونی در غرب جاده بستک - لنگه و منتهی الیه غربی محدوده شهر بندر کنگ است

جدول ۳-۵: زیرپهنه های پهنه سکونت

پهنه های کلان	زیرپهنه ها	وسعت (هکتار)	نسبت به پهنه (درصد)	نسبت به شهر (درصد)
پهنه سکونت	زیر پهنه مسکونی ارزشمند	مسکونی ارزشمند تاریخی	۴۶,۷۷	۱۲,۲۰
	زیرپهنه مسکونی عام	مسکونی بالافصل تاریخی	۴۸,۶۱	۱۲,۶۸
زیرپهنه مسکونی با تراکم کم		مسکونی با تراکم کم	۱۳۷,۸۲	۳۵,۹۶
زیرپهنه مسکونی با تراکم متوسط		مسکونی با تراکم متوسط	۱۵۰,۰۶	۳۹,۱۵



نقشه ۳-۷: موقعیت زیرپنهنه های پنهنه سکونت

### ۳-۴-۲- پنهنه خدمات و فعالیت

در طرح ویژه بندر تاریخی گنگ پنهنه خدمات و فعالیت شامل بخش هایی از شهر است که بر پایه الگوی پیشنهادی سامان یابی فضا و چه غالب عملکردی آن کار و فعالیت است. همچنین این پنهنه شامل خدمات بزرگ مقیاس با کارکرد شهری نیز می گردد. پنهنه خدمات و فعالیت به تفکیک زمینه های فعالیت، مقیاس عملکردی آن و همچنین نحوه قرارگیری آن در ارتباط با سازمان فضایی پیشنهادی به دو زیرپنهنه اصلی محورهای خدمات و فعالیت و گستره های خدمات و فعالیت تقسیم گردیده است. نقشه شماره ۳-۶ موقعیت زیرپنهنه های پنهنه خدمات و فعالیت در شهر کنگ را نشان می دهد.

**محورهای خدمات و فعالیت**- با رشد و توسعه شهر عرضه کالا و خدمات نیز در سطح شهر گسترش یافته و غالباً در اطراف محورهای با اهمیت شهر استقرار یافته است. این پنهنه با وسعت ۵۸,۷۹ هکتار در حدود ۸,۹۰ درصد از وسعت شهر کنگ را به خود اختصاص داده و بر اساس مقیاس عملکردی به دو زیرپنهنه محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری و زیرپنهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی تقسیم گردیده است.

۱- زیرپنهنه محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری با وسعت حدود ۵۰,۹۴ هکتار ۴۲,۲۲ درصد از وسعت پنهنه خدمات و فعالیت را به خود اختصاص داده است و با توجه به مقیاس عملکردی آن در مجاورت محورهای اصلی ارتباطی (خیابان امام خمینی، بلوار آیت ا. خامنه ای و جاده بستک لنگه) با سایر کانونهای شهری همچوار قرار گرفته است. این زیرپنهنه در حقیقت اختلاطی از فعالیت های خدماتی، اداری و تجاری است که با توجه به قرار گیری در مجاورت محورهای مهم شهری در قالب یک زیرپنهنه تعریف گردیده است.

۲- زیرپنهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی با وسعت ۷,۸۵ هکتار ۶,۵۰ درصد از وسعت پنهنه خدمات و فعالیت را به خود اختصاص داده است. این زیرپنهنه نیز اختلاطی از فعالیت های خدماتی، اداری و تجاری، شامل ادارات، نهادها، مجتمع های تجاری،



فعالیت‌های فراغتی - گردشگری، آموزشی، بهداشتی - درمانی و... است که در مجاورت بلوار شهید رجایی و بلوار شهید بهشتی شکل گرفته است.

گستره های خدمات و فعالیت - این پهنه با وسعت ۶۱,۸۶ هکتار ۹,۳۷ درصد از وسعت شهر کنگ را به خود اختصاص داده است و شامل محدوده های از شهر است که وجه غالب عملکردی آن به فعالیت اختصاص یافته و سهم سکونت و سایر فعالیت های شهری در آن بسیار محدود است. بر اساس نوع عملکرد غالب این پهنه به تفکیک زمینه های فعالیت در قالب سه زیرپهنه بندر و تاسیسات بندری ، زیرپهنه صنعتی و کارگاهی و زیرپهنه خدمات و تاسیسات شهری تعریف گردیده است.

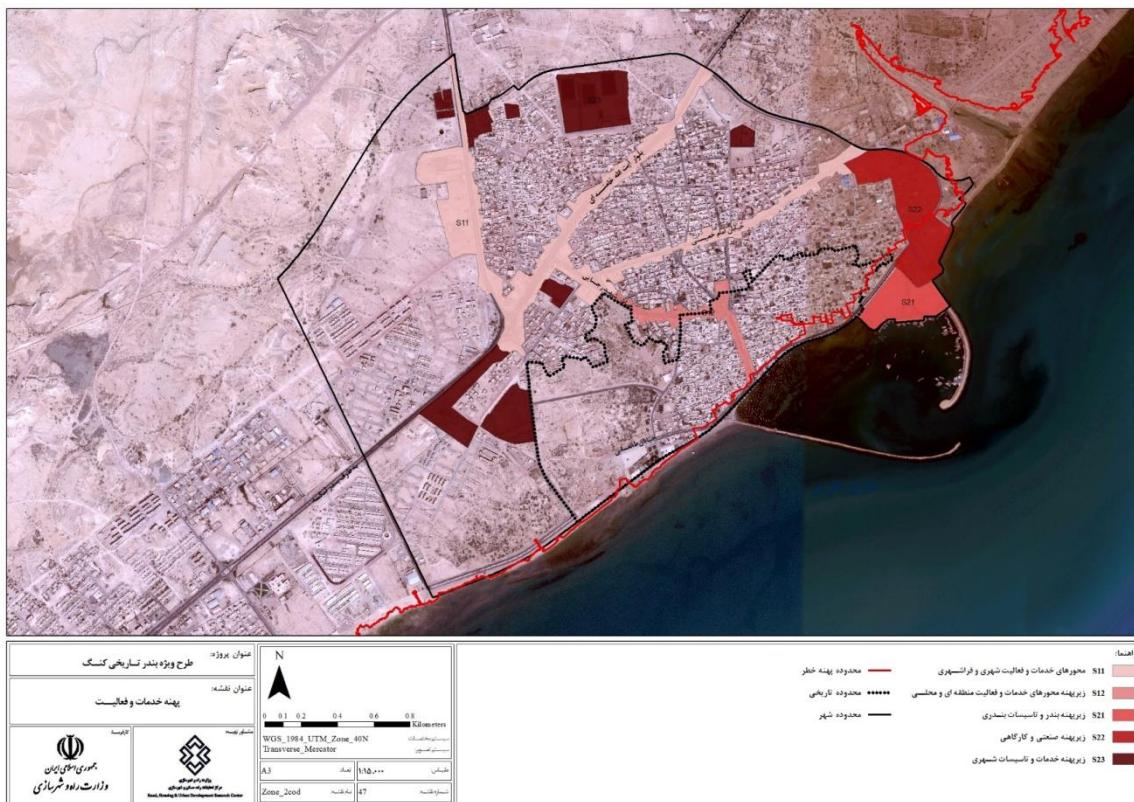
-۱ زیرپهنه بندر و تاسیسات بندری با توجه به موقعیت ساحلی شهر بندر کنگ و وجود بندرگاه و تاسیسات بندری و همچنین نقش بندر در روند شکلگیری تاریخی و اقتصاد شهر مجموعه عملکردهای مرتبط با بندرگاه و تاسیسات بندری در یک زیرپهنه مجزا دسته بندری گردیده که شامل محدوده استحصالی جنوب خیابان اسکله است. این زیرپهنه در مجموع با وسعت ۸,۹۷ هکتار ۷,۴۳ درصد از وسعت پهنه خدمات و فعالیت در نظام پهنه بندری شهر بندر کنگ را به خود اختصاص داده است.

-۲ زیرپهنه صنعتی و کارگاهی با وسعت ۱۶,۷۵ هکتار ۱۶,۳۷ درصد از وسعت پهنه خدمات و فعالیت را به خود اختصاص داده و شامل محدوده های صنعتی، کارگاهی و خدمات صنعتی واقع در حدفاصل خیابان اسکله و خیابان امام خمینی در منتهی الیه جنوب شرقی شهر است. صنایع و کارگاه های مجاز به استقرار در این پهنه، مشتمل بر صنایعی است که طبق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست، استقرارشان در محدوده شهر مجاز است.

-۳ زیرپهنه خدمات و تاسیسات شهری با وسعت ۳۳,۱۵ هکتار حدود ۲۷,۴۷ درصد از وسعت پهنه خدمات و فعالیت را به خود اختصاص داده است. این پهنه شامل کاربری های خدماتی و تاسیسات شهری بزرگ مقیاس است امکان بازشناسی و تعریف آن در قالب یک زیرپهنه مجزا با توجه به ویژگی های کالبدی میسر است.

جدول ۳-۶: زیرپهنه های پهنه خدمات و فعالیت

پهنه های کلان	پهنه های کوچک	زیرپهنه ها	وسعت (هکتار)	نسبت به پهنه (درصد)	نسبت به شهر (درصد)
محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری	محورهای خدمات و فعالیت	محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری	۵۰,۹۴	۴۲,۲۲	۷,۷۱
		زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی	۷,۸۵	۶,۵۰	۱,۱۹
گستره های خدمات و فعالیت	گستره های خدمات و فعالیت	زیرپهنه بندر و تاسیسات بندری	۸,۹۷	۷,۴۳	۱,۳۶
		زیرپهنه صنعتی و کارگاهی	۱۹,۷۵	۱۶,۳۷	۲,۹۹
		زیرپهنه خدمات و تاسیسات شهری	۳۳,۱۵	۲۷,۴۷	۵,۰۲



شکل ۳-۸: موقعیت زیرپهنه های پهنه خدمات و فعالیت

### ۳-۴-۳- پهنه مختلط

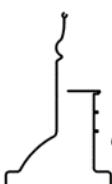
در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ پهنه مختلط شامل قسمت هایی از محدوده شهر کنگ است که با توجه به سازمان فضایی پیشنهادی استعداد استقرار عملکردهای چند منظوره فعالیت، خدمات و مسکونت را به صورت توامان دارد. این پهنه در حاشیه محورهای عملکردی شاخص شهری و ناشی از استقرار پراکنده کاربری های خدماتی، تجاری و اداری در بافت های مسکونی تشکیل شده و به دو زیرپهنه اصلی مختلط تاریخی و زیرپهنه مختلط اداری، خدماتی، تجاری تقسیم شده است. نقشه شماره ۳-۹ موقعیت قرارگیری زیرپهنه های پهنه مختلط در سطح شهر کنگ را نشان می دهد.

زیرپهنه مختلط تاریخی - این پهنه با وسعت ۸,۶۷ هکتار ۱,۳۱ درصد از وسعت شهر کنگ را به خود اختصاص داده و شامل محورهایی از بافت تاریخی شهر است که با توجه به جایگاه آن در سازمان فضایی پیشنهادی استقرار فعالیت در کنار سکونت در آن امکان پذیر بوده در قالب دو زیرپهنه محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی و محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی تعریف شده است.

-۱ محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی با وسعت ۲,۶۹ هکتار ۱۵,۰۱ درصد از وسعت پهنه مختلط را به خود اختصاص داده و شامل محدوده های مجاور گز زیرمهره است.

-۲ محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی با وسعت ۵,۹۸ هکتار ۳۳,۳۲ درصد از وسعت پهنه مختلط را به خود اختصاص داده و شامل محدوده های مجاور خیابان ساحلی بندر کنگ است.

زیرپهنه مختلط اداری، خدماتی، تجاری - این پهنه با وسعت ۹,۲۷ هکتار ۱,۴۰ درصد از وسعت شهر کنگ را به خود اختصاص داده و با توجه نقش عملکردی آن در سازمان فضایی پیشنهادی با دو زیرپهنه محورهای مختلط شهری و زیرپهنه محورهای مختلط منطقه ای تعریف گردیده است.

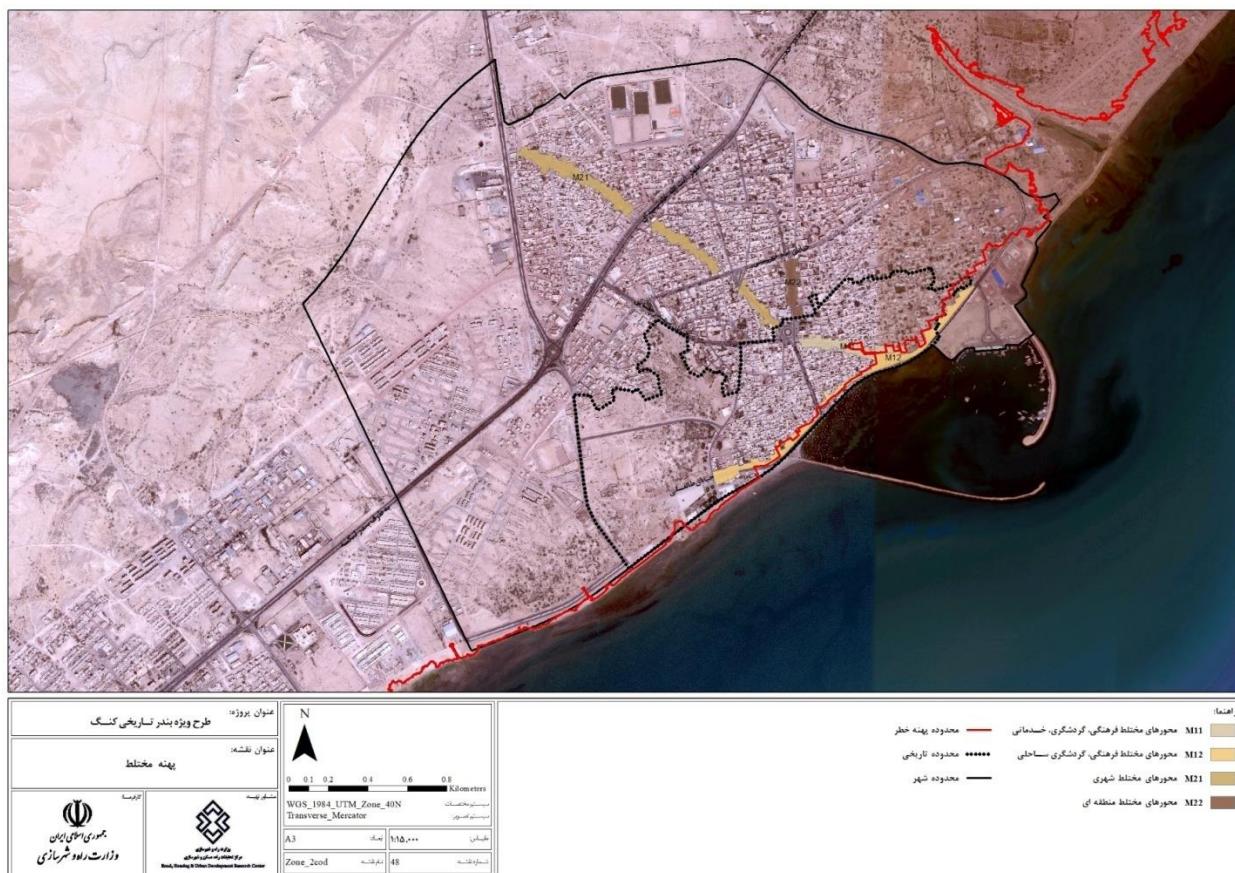


-۱ محورهای مختلط شهری با وسعت ۷,۶۳ هکتار ۴۲,۵۴ درصد از پهنه مختلط پیشنهادی را به خود اختصاص داده است. این پهنه در حقیقت منطبق بر محور فعال عملکردی پیشنهادی در سازمان فضایی به منظور تقویت ارتباط بافت تاریخی و بخش‌های نوبنیاد شهر کنگ است که از شمال میدان انقلاب امکان اتصال یکپارچه بافت تاریخی، بافت میانی و در نهایت محله ابوزد را برقرار می‌سازد.

-۲ محورهای مختلط منطقه‌ای با وسعت ۱,۶۴ هکتار ۹,۱۳ درصد از پهنه مختلط را به خود اختصاص داده است. این زیرپهنه شامل محدوده مجاور خیابان شهید منتظری است که بر پایه مطالعات وضعیت موجود دارای عملکردهای تجاری، اداری، خدماتی و مسکونی بوده و به منظور امکان ساماندهی و ارتقا کارایی و کیفیت محیط در قالب پهنه مختلط با عملکرد در مقیاس منطقه‌ای تعریف گردیده است.

جدول ۷-۳: زیرپهنه‌های پهنه مختلط

نسبت به شهر (درصد)	نسبت به پهنه (درصد)	وسعت (هکتار)	زیرپهنه‌ها	پهنه‌های کلان
۰,۴۱	۱۵,۰۱	۲,۶۹	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی	پهنه مختلط تاریخی
۰,۹۰	۳۳,۳۲	۵,۹۸	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	
۱,۱۶	۴۲,۵۴	۷,۶۳	محورهای مختلط شهری	پهنه مختلط اداری، خدماتی، تجاری
۰,۲۵	۹,۱۳	۱,۶۴	محورهای مختلط منطقه‌ای	



شکل ۹-۳: موقعیت زیرپهنه‌های پهنه مختلط

#### ۳-۴-۴-۴- پهنه سبز و حفاظت

در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ پهنه سبز و حفاظت شامل بخش‌هایی از شهر است که به عرصه‌های سبز عمومی و خصوصی مانند بوستان‌ها، باغات و اراضی زراعی پیوسته و همچنین حرایم و پهنه‌های حفاظتی اختصاص یافته است. با توجه به ماهیت پهنه سبز و حفاظت و به منظور صیانت از آن، ضوابط ساخت و ساز در این پهنه بسیار محدوده بوده و تنها به منظور امکان ایجاد حفاظت فعال و تجهیز شده امکان



توسعه در آن، مشروط بر تضمین استمرار کارکرد اصلی پهنه امکان پذیر است. با توجه به جایگاه باغات در پیشینه تاریخی شهر بندر کنگ، پهنه سبز و حفاظت در مجموع ۲۰,۹۹ درصد از وسعت شهر را به خود اختصاص داده است و با توجه به زمینه های عملکردی آن در قالب سه زیرپهنه اصلی باغات و اراضی مزروعی، زیرپهنه فضای سبز عمومی و زیرپهنه حفاظت تعریف گردیده است. نقشه شماره ///// موقعیت زیرپهنه های پهنه سبز و حفاظت در سطح شهر کنگ را نشان می دهد.

زیرپهنه باغات و اراضی مزروعی - این پهنه با وسعت ۱۰۹,۹۹ هکتار ۱۶۶۵ درصد از وسعت شهر کنگ را به خود اختصاص داده و شامل باغات پیوسته موجود شهر است. این پهنه با توجه به اهمیت باغات در روند تاریخی شکلگیری و توسعه شهر کنگ با دو زیرپهنه گستره باغات تاریخی و زیرپهنه گستره باغات و اراضی مزروعی تعریف گردیده است.

-۱ گستره باغات تاریخی با وسعت ۷۰,۵۴ هکتار ۵۰,۸۸ درصد از وسعت پهنه سبز و حفاظت را به خود اختصاص داده است و شامل پهنه باغات موجود در جنوب غربی شهر کنگ است که علاوه بر اهمیت آن از منظر طبیعی دارای زیرساخت های تاریخی ذخیره و توزیع آب و آثار تاریخی به جای مانده از آن است.

-۲ گستره باغات و اراضی مزروعی با وسعت ۳۰,۴۵ هکتار ۲۸,۴۵ درصد از پهنه سبز و حفاظت را به خود اختصاص داده است. زیرپهنه فضای سبز عمومی - این پهنه با وسعت ۱۳,۳۴ هکتار ۲,۰۲ درصد از وسعت شهر کنگ را به خود اختصاص داده و شامل کلیه فضاهای سبز عمومی موجود در شهر است که در قالب دو زیرپهنه بستان ها و زیرپهنه فضای سبز حاشیه معابر تعریف گردیده است.

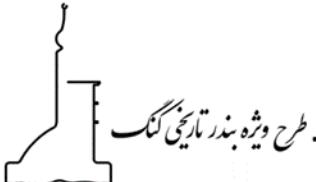
-۱ بستان ها با وسعت ۱۲,۵۶ هکتار ۱۲,۵۶ درصد از پهنه سبز و حفاظت را به خود اختصاص داده و شامل کلیه بستان ها و فضاهای سبز تجهیز شده شهر بندر کنگ است.

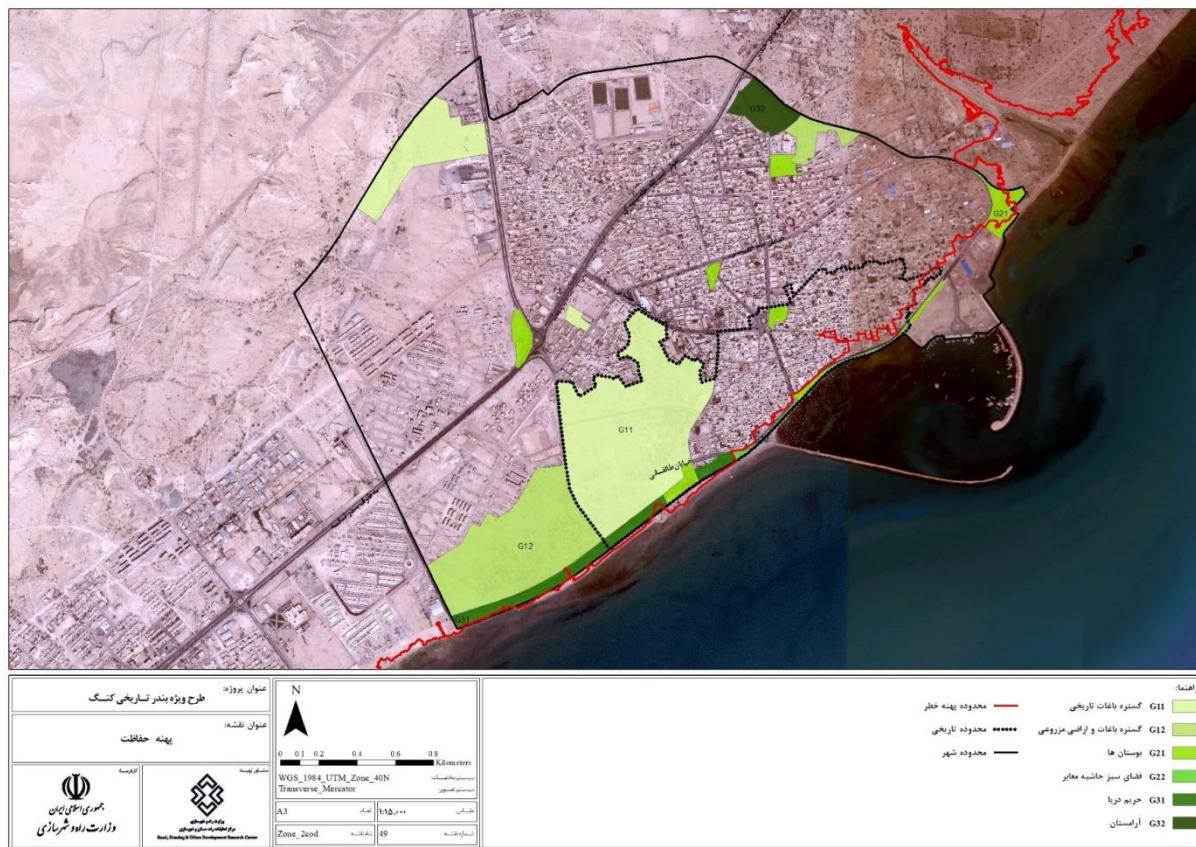
-۲ فضای سبز حاشیه معابر

زیرپهنه حفاظت - این پهنه با وسعت ۱۵,۳۲ هکتار ۲,۳۲ درصد از وسعت شهر کنگ را به خود اختصاص داده و شامل دو زیرپهنه حرایم و آرامستان است که به ترتیب دارای وسعت ۹,۳۸ و ۵,۹۴ هکتار است.

جدول ۳-۸: زیرپهنه های پهنه سبز و حفاظت

نسبت به شهر (درصد)	نسبت به پهنه (درصد)	وسعت (هکتار)	زیرپهنه ها	پهنه های کلان
۱۰,۶۸	۵۰,۸۸	۷۰,۵۴	گستره باغات تاریخی	پهنه سبز و حفاظت
۵,۹۷	۲۸,۴۵	۳۹,۴۵	گستره باغات و اراضی مزروعی	
۱,۹۰	۹,۰۶	۱۲,۵۶	بستان ها	فضای سبز عمومی
۰,۱۲	۰,۵۶	۰,۷۷	فضای سبز حاشیه معابر	
۱,۴۲	۶,۷۷	۹,۳۸	حریم دریا	حفظ
۰,۹۰	۴,۲۸	۵,۹۴	آرامستان	





شکل ۳-۱۰: موقعیت زیرپهنه های پهنه سبز و حفاظت

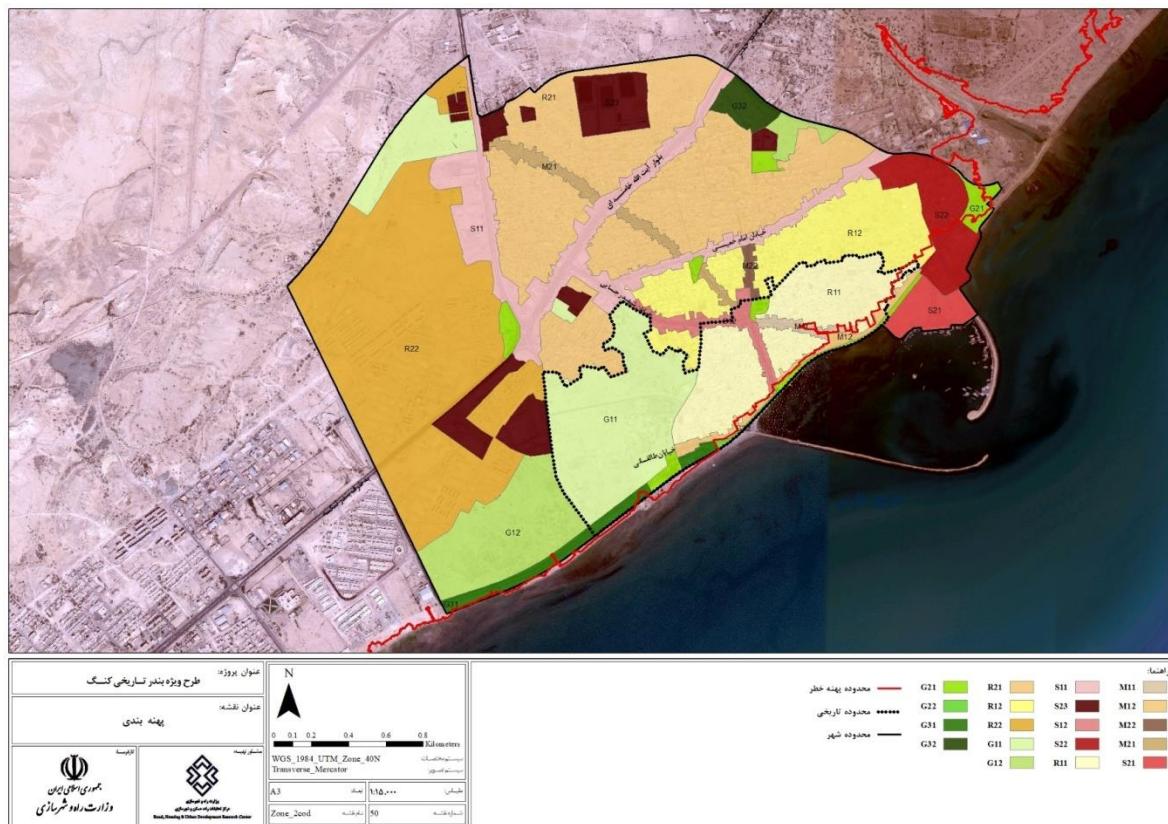
### ۳-۴-۵- نظام پهنه بندی پیشنهادی شهر

در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ نظام پهنه بندی کلان عملکردی در قالب چهار پهنه کلان سکونت، خدمات و فعالیت، مختلط و سبز و حفاظت و ۱۹ زیرپهنه عملکردی مجزا بر اساس نوع و مقیاس عملکردی فعالیت ها ارائه گردیده است. نقشه شماره ۸-۲ کلیت نظام پهنه بندی پیشنهادی و نحوه توزیع و پراکنش زیرپهنه های پیشنهادی در سطح شهر کنگ را نشان می دهد.

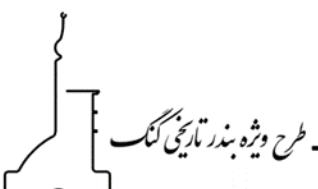


### جدول ۹-۳: پهنه بندی پیشنهادی

پهنه های کلان	زیرپهنه ها	وسعت (هکتار)	نسبت به پهنه (درصد)	نسبت به شهر (درصد)
پهنه سکونت	زیرپهنه مسکونی ارزشمند	مسکونی ارزشمند تاریخی	۴۶,۷۷	۱۲,۲۰
	زیرپهنه مسکونی عام	مسکونی بلافضل تاریخی	۴۸,۶۱	۱۲,۶۸
	زیرپهنه خدمات و فعالیت	مسکونی با تراکم کم	۱۳۷,۸۲	۳۵,۹۶
	محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری	مسکونی با تراکم متوسط	۱۵۰,۰۶	۳۹,۱۵
پهنه خدمات و فعالیت	محورهای خدمات و فعالیت	محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی	۵۰,۹۴	۴۲,۲۲
	گستره های خدمات و فعالیت	زیرپهنه بندر و تاسیسات بندری	۸,۹۷	۶,۵۰
	گستره های خدمات و فعالیت	زیرپهنه صنعتی و کارگاهی	۱۹,۷۵	۱۶,۳۷
	پهنه مختلط	زیرپهنه خدمات و تاسیسات شهری	۳۳,۱۵	۲۷,۴۷
پهنه مختلط	پهنه مختلط تاریخی	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی	۲,۶۹	۱۵,۰۱
	پهنه مختلط اداری، خدماتی، تجاری	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	۵,۹۸	۳۳,۳۲
	گردشگری تفریحی (باغها و اراضی کشاورزی)	محورهای مختلط شهری	۷,۶۳	۴۲,۵۴
	پهنه سبز و حفاظت	محورهای مختلط منطقه ای	۱,۶۴	۹,۱۳
پهنه سبز و حفاظت	گردشگری تفریحی (باغها و اراضی کشاورزی)	گستره باغات تاریخی	۷۰,۰۴	۵۰,۸۸
	فضای سبز عمومی	گستره باغات و اراضی مزروعی	۳۹,۴۵	۲۸,۴۵
	فضای سبز عمومی	بوستان ها	۱۲,۵۶	۹,۰۶
	حفظ	فضای سبز حاشیه معابر	۰,۷۷	۰,۵۶
آرامستان	حریم دریا	حریم دریا	۹,۳۸	۶,۷۷
	آرامستان	آرامستان	۵,۹۴	۴,۲۸



شکل ۹-۳: پهنه بندی پیشنهادی بندر کنگ





### ۳-۵- تدوین و ارائه نظام کلی استفاده از حریم

محدوده حریم پیشنهادی بندر کنگ بر اساس فرآیند تدقیق حریم بر مبنای مطالعات صورت گرفته مبتنی بر تدقیق مرزهای حریم بر اساس ویژگی های کالبدی و عناصر طبیعی، به وسعت ۲۶۰,۴۱ هکتار در نظر گرفته شده است. در این مرحله پهنه بندي کلان استفاده از حریم بر مبنای مطالعات صورت گرفته و ویژگی های بارز عملکردی و طبیعی هریک از زون های موجود درحریم شهر بندر کنگ ارائه گردیده است. در نقشه شماره ۱۲-۳ پهنه بندي حریم به تفکیک پهنه های کلان و زیرپهنه های پیشنهادی ارائه شده است. نظام کلی استقرار پهنه بندي کلان حریم در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ مبتنی بر سه پهنه کلان حفاظت عام (H1) پهنه حفاظت ارزشمند (H2) و پهنه حفاظت ویژه (H3) است. در جدول شماره ۱۰-۳ وسعت و سهم هریک از زیرپهنه های پیشنهادی ارائه شده است.

#### ۳-۵-۱- پهنه حفاظت عام (H1)

پهنه حفاظت عام در مجموع با وسعت ۳۰۰,۱۲۹ هکتار ۸۷,۱۳ درصد از وسعت حریم شهر بندر کنگ را به خود اختصاص داده است و شامل بخشی از حریم است که در قسمت شمالی شهر و شمال محور مواصلاتی به سمت بندر عباس قرار گرفته است. پهنه حفاظت عام با توجه به ویژگی های محیطی به دو زیر پهنه حفاظت حلقه اول (H11) و زیرپهنه حفاظت حلقه دوم (H12) تقسیم شده است.

زیرپهنه حفاظت حلقه اول (H11) - این زیرپهنه با وسعت ۲۴۲,۴۲ هکتار شامل بخش های از حریم است در حدفاصل شمالی محدوده شهر تا جنوب کمربندي بندر کنگ - بندر لنگه قرار گرفته است. با توجه به پیوستگی این زیرپهنه با محدوده مصوب شهر بندر کنگ و به منظور پیشگیری از گسترش مرزهای شمالی شهر در طول دوره طرح ویژه، به منظور صیانت از اراضی در راستای تامین نیازهای آتی توسعه شهر، استقرار طیف قابل توجهی از فعالیت های مجاز به استقرار در حریم شهر در این زیرپهنه ممنوع بود و صرفا از آن دسته از فعالیت های مجاز به استقرار در حریم، فعالیت های خدماتی و باغات شخصی در این زیرپهنه مجاز می باشد.

زیرپهنه حفاظت حلقه دوم (H12) - این زیر پهنه با وسعت ۲۷۵۸,۸۷ هکتار در مجموع ۹۱,۹۲ درصد از وسعت پهنه حفاظت عام (H1) و ۸۰,۰۹ درصد از وسعت کل حریم شهر بندر کنگ را به خود اختصاص داده است و شامل اراضی شمالی محور مواصلاتی کنگ به سمت بندر عباس است. کانون های جمعیتی مستقر در حریم شهر بندر کنگ در این زیرپهنه قرار گرفته است و همچنین کلیه فعالیت های مجاز به استقرار در حریم شهر بر اساس ضوابط و مقررات موجود امکان استقرار در این زیرپهنه را دارا می باشند.

#### ۳-۵-۲- پهنه حفاظت ارزشمند (H2)

پهنه حفاظت ارزشمند شامل محدوده هایی از حریم شهر بندر کنگ است که به لحاظ ویژگی های طبیعی دارای شاخص های ارزشمندی است که حفاظت از آن با توجه به ویژگی های طبیعی، در طرح مدنظر بوده است. این پهنه در مجموع با وسعت ۲۹۴,۷۴ هکتار ۸,۵۶ درصد از وسعت کل حریم شهر بندر کنگ را به خود اختصاص داده و شامل اراضی واقع در مجاور خور سور و همچنین اراضی ساحلی شرق پارک ساحلی کوهین در جنوب محور مواصلاتی بندر عباس است. پهنه کلان حفاظت ارزشمند (H2) به دو زیر پهنه حفاظت ارزشمند ساحلی (H21) و زیرپهنه حفاظت ارزشمند باغات (H22) تقسیم می شود

زیر پهنه حفاظت ارزشمند ساحلی (H21)- این زیرپهنه با وسعت ۱۳۶,۱۶ هکتار شامل اراضی ساحلی واقع در حریم شهر بندر کنگ در محدوده شرقی شهر است که با توجه به چشم انداز توسعه ای شهر و پتانسیل های موجود امکان استقرار طیف متنوعی از فعالیت های تفریحی و توریستی را با توجه به ظرفیت های زیست محیط دارا است.

زیرپهنه حفاظت ارزشمند باغات (H22) - این زیر پهنه با وسعت ۱۵۸,۵۸ هکتار در حدود ۴۶ درصد از وسعت حریم شهر بندر کنگ را به خود اختصاص داده و شامل اراضی واقع در محدوده شرق شهر و در مجاورت خور سور است که عمدها دارای کاربری باغ است. هر چند در سالهای اخیر بخش قابل توجهی از باغات موجود به دلیل خشکسالی و یا تغییر کاربری تخریب گردیده است. شایان ذکر است که ضوابط

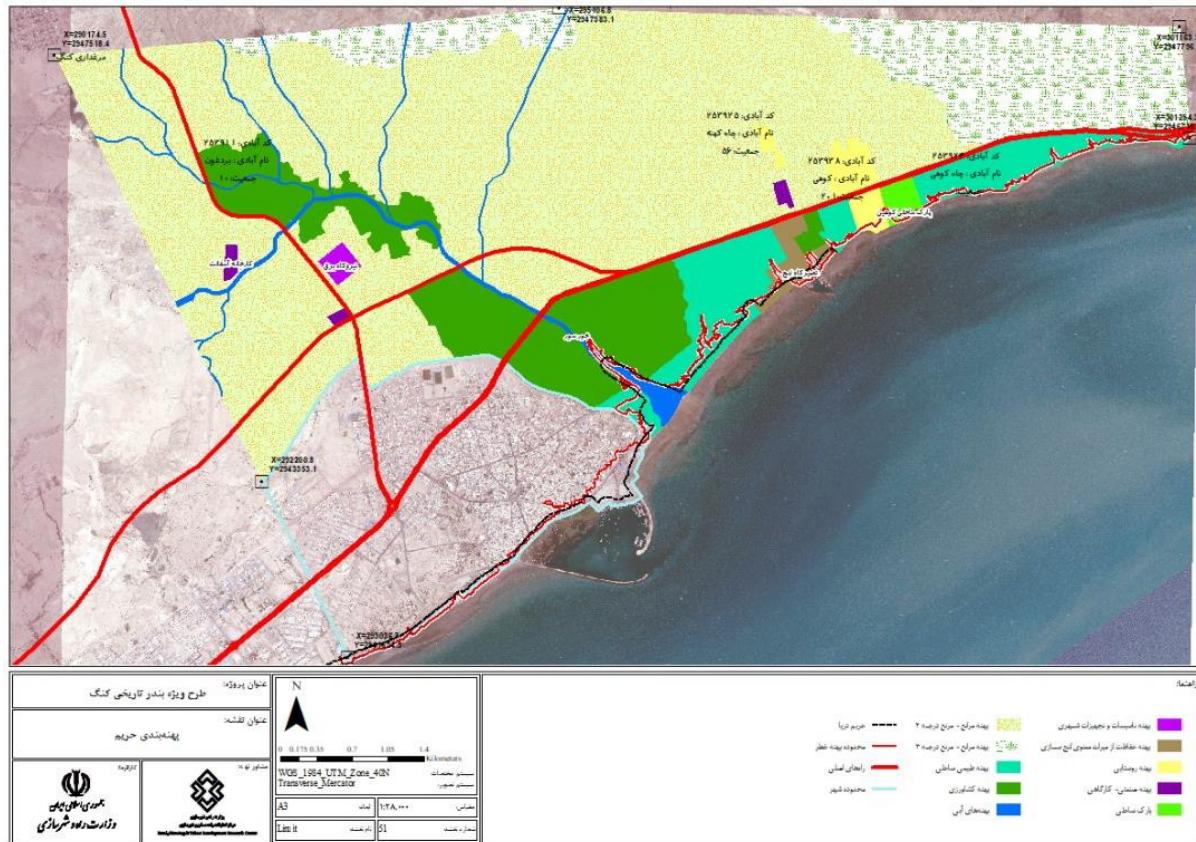
مدنظر در این زیرپهنه استقرار فعالیت های گردشگری و همچنین فعالیت های پشتیبان گردشگری به منظور تقویت و احیای باگات موجود در این زیرپهنه بوده و هرگونه تغییر فعالیت های مجاز به استقرار در حریم در این زیرپهنه ممنوع است.

### ۳-۵-۳- پهنه حفاظت ویژه (H3)

پهنه حفاظت ویژه با وسعت ۱۴۸,۷۲ هکتار ۴,۳۲ درصد از وسعت حریم بندر کنگ را به خود اختصاص داده و شامل زیرپهنه حفاظت ساحلی است که شامل 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. که در طرح ویژه به منظور صیانت از میراث معنوی لنج سازی و دانش دریانوردی موجود در محدوده بندر کنگ و به منظور ساماندهی فعالیت های مورد نظر بارعايت ملاحظات زیست محیطی تعیین گردیده است.

جدول ۳-۰-۱: پهنه بندی حریم شهر بندر کنگ

نسبت به کل (درصد)	وسعت (هکتار)	زیرپهنه ها	پهنه های کلان	
%۷,۰۴	۲۴۲,۴۲	H11	H1	پهنه حفاظت عام
%۸۰,۰۹	۲۷۵۸,۸۷	H12		
%۳,۹۵	۱۳۶,۱۶	H21	H2	پهنه حفاظت ارزشمند
%۴۶.	۱۵۸,۵۸	H22		
%۴,۳۲	۱۴۸,۷۲	H31	H3	پهنه حفاظت ویژه



شکل ۳-۱۲: نقشه پهنه بندی حریم







## بخش چهارم: برنامه ریزی کاربری زمین

برنامه‌ریزی کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ در برگیرنده ۵ گام اصلی تدقیق سرانه پیشنهادی، برآورد نیاز خدمات، برنامه تامین خدمات، کاربری اراضی پیشنهادی و شاعع عملکردی پیشنهادی است. در گام اول با تدقیق و سمعت خدمات موجود و سرانه آن به بررسی تناوب خدمات موجود با جمعیت پیشنهادی افق طرح پرداخته شده که در بخش بعدی با تعیین سرانه استاندارد بر پایه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری به تدقیق سرانه پیشنهادی پرداخته می‌شود. سپس برمنای بررسی‌های به عمل آمده کاربری اراضی بندر کنگ به تفکیک کاربری‌ها و اراضی برنامه‌ریزی؛ پیشنهاد شده و در انتهای به بررسی شاعع عملکردی کاربری‌های خدماتی پیشنهادی پرداخته خواهد شد.

### ۴-۱- تدقیق سرانه پیشنهادی کاربری‌های خدماتی

و سمعت خدمات موجود حاکی از و سمعت اندک کاربری‌های فرهنگی، بهداشتی - درمانی و تفریحی - گردشگری به نسبت سایر کاربری‌های شهر است. از سوی دیگر برخورداری از کاربری‌های آموزشی، مذهبی، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری، اداری و انتظامی به گونه‌ای نسبتاً مطلوب و پاسخگوی نیاز جمعیت فعلی بندر کنگ است. اما برای دستیابی به تحلیل صحیح‌تر از این موضوع نیاز است تا شاخص سرانه خدمات شهری مورد بررسی قرار گیرد. در بررسی سرانه خدمات موجود کاربری آموزشی، فرهنگی، حمل و نقل و ابزارداری، پارک و فضای سبز و تفریحی - گردشگری به عنوان کاربری‌هایی هستند که در وضع موجود در حدود کمترین سرانه استاندارد و یا کمتر از آن می‌باشند. در صورتیکه به تحلیل خدمات و کاربری اراضی حاضر شهر در تناسب با جمعیت افق طرح که برابر با ۳۲۹۰ نفر است، پرداخته شود؛ کاربری‌های ورزشی، مذهبی، تاسیسات و تجهیزات، اداری انتظامی پاسخگوی جمعیت مازاد در افق طرح بوده اما کاربری‌های اساسی همچون آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، فضای سبز و تفریحی - گردشگری پاسخگوی نیاز جمعیت افق طرح نمی‌باشند. بدین ترتیب در ادامه برمنای خدمات وضع موجود و برمنای سرانه استاندارد برآمده از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری (شهرهای کمتر از ۵۰۰۰۰ نفر) به تدقیق سرانه‌های پیشنهادی بندر تاریخی کنگ پرداخته می‌شود.

#### ▪ کاربری آموزشی: سرانه استاندارد کاربری آموزشی ۲ تا ۵ است که برپایه جمعیت لازم‌التعلیم که ۴۲۳۰ نفر در افق

طرح پیش‌بینی شده؛ نیاز به فضایی بالغ بر ۳,۵ هکتار در راستای پاسخگویی به نیاز آموزشی جمعیت وجود دارد. بدین ترتیب سرانه پیشنهادی خدمات آموزشی ۵ متر مربع در نظر گرفته شده است.

#### ▪ کاربری بهداشتی درمانی: سرانه استاندارد کاربری بهداشتی و درمانی بین ۱ تا ۱,۵ است و با توجه به اینکه عمد

جمعیت شهر طبق هرم سنی در طبقه جوان و میان سال است و با توجه به اینکه جمعیت شهر به سمت پیری رفته و زاد و ولد در حال رشد است، نیاز به سرانه بیشتر خدمات درمانی احساس می‌شود.



**کاربری فرهنگی:** سرانه وضع موجود کاربری فرهنگی در حد کمترین سرانه استاندارد شورای عالی است و با توجه

به هدف توسعه تاریخی و فرهنگی بندر کنگ و همچنین نیاز عمده جمعیت جامعه رده میان سال و جوان به کاربری فرهنگی، سرانه پیشنهادی این کاربری برابر با بیشترین سرانه پیشنهادی در نظر گرفته شده است.

**کاربری مذهبی:** در این کاربری به واسطه تامین خدمات بیش از نیاز جمعیت افق پیشنهادی؛ سرانه پیشنهادی برابر با بیشترین حد استاندارد درنظر گرفته شده که همانا سرانه مذهبی در حال حاضر از این حد بسیار بیشتر است.

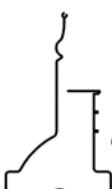
**کاربری ورزشی:** سرانه استاندارد کاربری ورزشی بین ۱ تا ۱,۵ است و سرانه ۷,۶ وضع موجود حاکی از پاسخگویی این سرانه به جمعیت افق طرح است و با توجه به اینکه عمده جمعیت شهر طبق هرم سنی در طبقه جوان و میان سال است و اینکه جمعیت شهر به سمت پیری رفته و زاد و ولد در حال رشد است، نیاز به سرانه بیشتر خدمات ورزشی احساس می‌شود و در نتیجه سرانه حداقل ۱,۵ برای شهر پیشنبینی شده است.

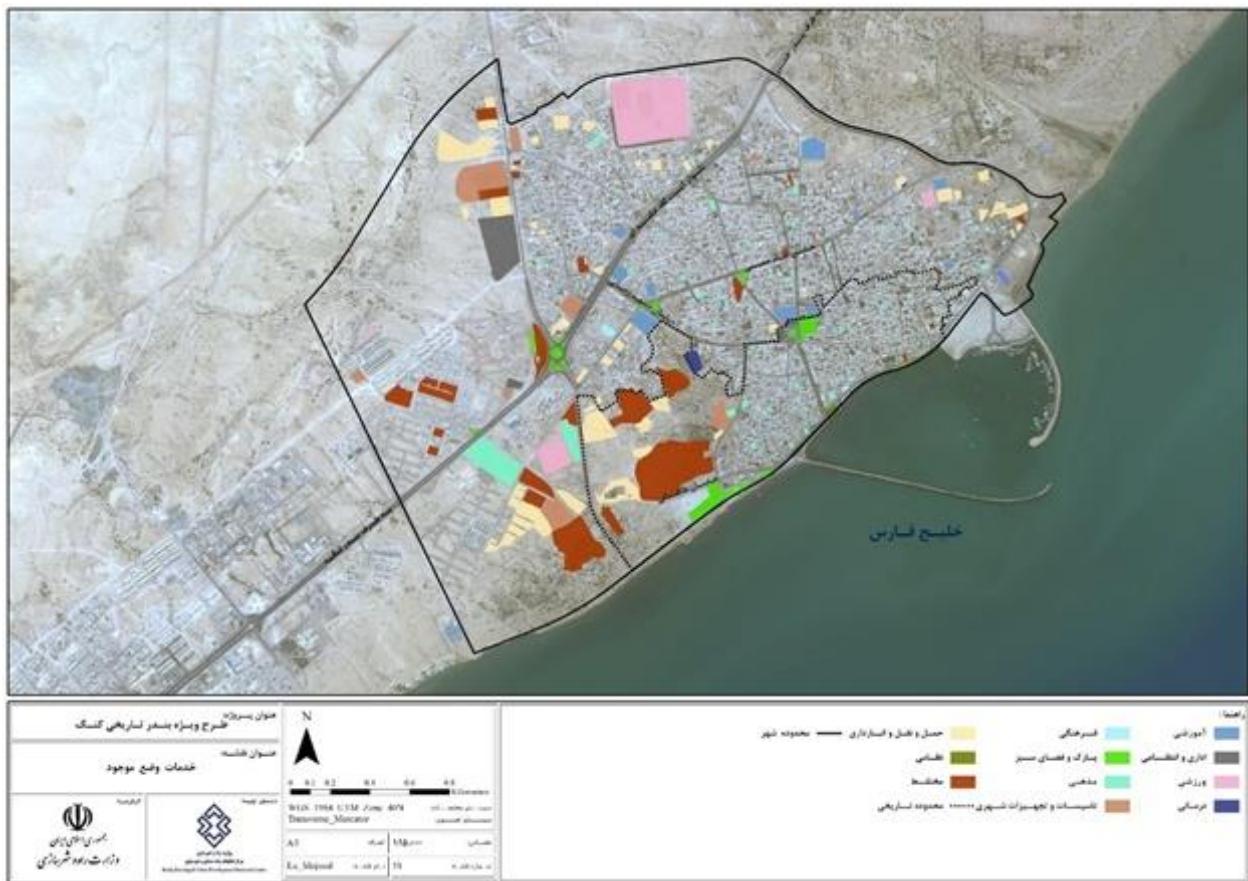
**تاسیسات و تجهیزات شهری؛ حمل و نقل و انجارداری و اداری انتظامی:** تامین سرانه و پاسخگویی به نیاز جمعیت افق طرح زمینه‌ساز پیشنهاد سرانه حداقل ۱,۵ کاربری‌ها شده است.

**کاربری تفریحی گردشگری:** سرانه استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری برای شهرهای کمتر از ۵۰۰۰ نفر برابر با ۰/۲ در نظر گرفته شده اما با توجه به سرانه وضع موجود این کاربری از یک سوی و نقش و چشم انداز شهر از سوی دیگر که در حوزه گردشگری و تفریحی ارائه شده؛ سرانه پیشنهادی این کاربری ۵ در نظر گرفته شده است.

جدول ۴: تدقیق سوانه پیشنهادی کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ

توضیحات	تدقيق سرانه پیشنهادی	سرانه استاندارد (مصوب شورای عالی)	سرانه خدمات موجود با جمیعت افق طرح (مترا مربع)	سرانه خدمات موجود (مترا مربع)	وسعت خدمات موجود (هکتار)	کاربری
با توجه به پیشینی بیش از ۴۲۳۰ نفر جمعیت لازم‌التعلیم در افق طرح و همچنین پیش‌بینی نیاز بیش از ۳,۵ هکتار فضای آموزشی در دوره اجرای طرح	۵	بین ۵ تا ۵	۱,۵	۲,۶	۴,۹	آموزشی
با توجه به اینکه عمدۀ جمیعت شهر طبق هرم سنی در طبقه جوان و میان سال است و اینکه جمیعت شهر به سمت پیری رفته و زاد و ولد در حال رشد است، نیاز به سرانه پیشتر خدمات درمانی احساس می‌شود.	۱,۵	بین ۱ تا ۱,۵	۰,۲	۰,۳	۰,۶	بهداشتی درمانی
عمده جمیعت جامعه در رده میان سال و جوان است و با توجه به فقر سرانه موجود، نیاز به خدمات فرهنگی بیشتر است.	۰,۷۵	بین ۰,۷۵ تا ۰,۲	۰,۱	۰,۲	۰,۴	فرهنگی
-	موجود	بین ۰,۵ تا ۰,۰	۱,۵	۲,۶	۵	مذهبی
با توجه به اینکه عمدۀ جمیعت شهر طبق هرم سنی در طبقه جوان و میان سال است و اینکه جمیعت شهر به سمت پیری رفته و زاد و ولد در حال روشد است، نیاز به سرانه پیشتر خدمات ورزشی احساس می‌شود.	موجود	بین ۱ تا ۱,۵	۴,۴	۷,۶	۱۴,۶	ورزشی
-	موجود	بین ۱,۲ تا ۲,۵	۲,۵	۴,۳	۸,۳	تاسیسات و تجهیزات شهری
-	موجود	کمتر از ۲۰	۵,۹	۱۰,۰	۱۹,۳	حمل و نقل و ابزارداری
-	۲	بین ۱ تا ۲	۱,۷	۲,۹	۵,۶	اداری انتظامی
با توجه به شرایط خاص زیست محیطی و گرمای هوا و هزینه‌های بالای نگهداری خدمات فضای سبز، حداقل سرانه پارک پیش‌بینی شده است.	۸	بیش از ۸	۱,۳	۲,۳	۴,۴	پارک و فضای سبز
با توجه به نقش و چشم انداز شهر در حوزه گردشگری	۳	کمتر از ۰,۲	۰,۰	۰,۰	۰	تفریحی گردشگری
-	۳۹,۷۵	-	۱۹,۸	۳۴,۰	۶۵,۳	مجموع





شکل ۴-۱: خدمات وضع موجود بندر تاریخی کنگ

#### ۴-۲- برآورد نیاز خدمات در افق طرح

در گام دوم برمبنای وسعت خدمات موجود و سرانه پیشنهادی؛ وسعت خدمات مورد نیاز در افق طرح محاسبه گردیده تا برمبنای آن کمبود خدمات مشخص شود. برپایه بررسی های به عمل آمده کاربری های مذهبی، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات، حمل و نقل و انتبارداری وسعت مازاد داشته و لذا در این بررسی کمبود خدماتی برای آنها در نظر گرفته نشده است. از سوی دیگر کاربری آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، اداری - انتظامی، پارک و فضای سبز، تفریحی - گردشگری کاربری هایی هستند که پاسخگوی نیاز جمعیت افق طرح نبوده و لذا کمبود خدمات در افق طرح دارند.



#### جدول ۲-۴: تدقیق کمبود خدمات در افق طرح بندر تاریخی کنگ

کاربری	وسعت خدمات موجود (هکتار)	سرانه پیشنهادی (مترمربع)	وسعت خدمات مورد نیاز (هکتار)	کمبود خدمات در افق طرح (هکتار)
آموزشی	۴,۹	۵	۱۶,۵	۱۱,۶
بهداشتی درمانی	۰,۶	۱,۵	۶,۹	۴,۳
فرهنگی	۰,۴	۰,۷۵	۲,۵	۲,۱
مذهبی	۴,۹	موجود	—	۰,۰
ورزشی	۱۴,۶	موجود	—	۰,۰
تاسیسات و تجهیزات شهری	۸,۳	موجود	—	۰,۰
حمل و نقل و اینبارداری	۱۹,۳	موجود	—	۰,۰
اداری انتظامی	۵,۶	۲	۶,۰	۱,۰
پارک و فضای سبز	۴,۴	۸	۲۶,۴	۲۲,۰
تفریحی گردشگری	۰	۳	۹,۸	۹,۸
مجموع	۶۵,۳	۳۹,۷۵	—	۵۰,۸

#### ۴-۳- برنامه تامین خدمات بندر تاریخی کنگ

در گام نهایی براساس وسعت خدمات موجود، سرانه پیشنهادی، وسعت خدمات مورد نیاز و کمبود خدمات در افق طرح از یک سوی و پتانسیل تامین خدمات که بر مبنای کاربری‌های تحقق نیافته طرح تفصیلی قبلی به دست آمده از سوی دیگر به تدقیق تراز تامین خدمات پرداخته شده است.

یکی از پتانسیل‌های اصلی در مسیر پیش‌بینی کاربری خدماتی بندر تاریخی کنگ؛ استفاده از کاربری‌های تحقق نیافته طرح‌های پیشین است. کاربری‌های تحقق نیافته از طرح تفصیلی قبلی شهر، پاسخگوی کمبودهای خدماتی افق طرح به می‌باشد. از سوی دیگر در پتانسیل تامین خدمات؛ امکان استفاده از محورهای پهنه‌بندی پیشنهادی بندر تاریخی کنگ در مسیر توسعه فضای گردشگری با رویکرد تاریخی است که بدین ترتیب زمینه‌های لازم در راستای رونق فعالیت‌های گردشگری و بوم گردی همچون خانه‌های بوم گردی، استقرار فعالیت‌های تفریحی در باغات و برکه‌های تاریخی (با تاکید بر رعایت ضوابط و مقررات مربوطه) فراهم شده است.

نحوه جانمایی کاربری‌های خدماتی شهر تاریخی بندر کنگ در چارچوب اصولی صورت گرفته که بدین ترتیب قابل ارائه است:

▪ کاربری آموزشی: برابر با ۴,۹ هکتار در وضع موجود است که در فرایند برنامه‌ریزی براساس سرانه ۵ مترمربع؛ وسعت ۱۶,۵ هکتاری برای آن پیشنهاد شده است. با تاکید بر تامین سرانه مورد نیاز جمعیت افق طرح و مبتنی بر سهولت دسترسی محله‌های شهر در سلسله مراتب عملکردی محله‌ای تا شهری پیشنهاد شده است. در این کاربری با رعایت اصول همچواری و سازگاری به برنامه‌ریزی آن در چارچوب معیارهایی همچون آسایش، کارایی، مطلوبیت، سلامتی، همچواری‌های مناسب (شامل کاربری‌های زمین بازی، زمین ورزشی، مراکز و موسسات فرهنگی، فضای سبز عمومی)، عدم مجاورت با مسیر ارتباطی اصلی پرداخته شده است.

▪ کاربری بهداشتی درمانی: وسعت کاربری در وضع موجود ۰,۶ هکتار بوده که در کاربری اراضی پیشنهادی ۴,۹ هکتار با سرانه ۱,۵ برای آن در نظر گرفته شد. مکانیابی کاربری‌های بهداشتی و درمانی در سطح خرد براساس نیاز و دسترسی سریع مردم انجام گرفته و در عین حال بدور از سرو صدای ناشی از ازدحام جمعیت و ترافیک است تا بر مبنای همچواری با فضای سبز مورد نیاز؛ تلطیف هوای محیط نیز فراهم شود. از سوی دیگر در جانمایی کاربری بهداشتی و درمانی شهری و منطقه‌ای بر برنامه‌ریزی در مبادی ورودی شهر تاکید شده تا علاوه بر دسترسی سریع و آسان؛ تداخل کاربری بهداشتی - درمانی سطح کلان با کاربری‌های مزاحم ایجاد نشود



کاربری فرهنگی: این کاربری در وضع موجود، هکتار است اما همراستا با نقش شهر و همچنین نیاز جمعیتی آن در افق برنامه‌ریزی سرانه ۷۵،۰ برای آن در نظر گرفته شده که نیازمند وسعتی برابر با ۲,۵ هکتار است. در برنامه‌ریزی

کاربری فرهنگی بر موضوعاتی همچون پراکندگی جمعیت، تراکم خانوار، دسترسی به شبکه ارتباطی، موقعیت فضایی مراکز آموزشی و فضاهای سبز، کاربری‌های مسکونی، قیمت و ارزش زمین و مسکن، توزیع و جانمایی فضایی کاربری‌های فرهنگی وضع موجود (خصوصاً ضعف محلات در دسترسی و برخورداری از این کاربری) تاکید شده است.

کاربری مذهبی: در این کاربری به واسطه وجود سطح مازاد؛ کمبود خدماتی در افق طرح وجود نداشته اما در جانمایی کاربری‌های فضایی سبز، فرهنگی و آموزشی در مجاورت این کاربری (خصوصاً مصلی شهر) تاکید شده است.

کاربری ورزشی: این کاربری در وضعیت موجود ۱۴,۶ هکتار است و با سرانه ۱,۵ به وسعتی برابر با ۴,۹ هکتار در افق برنامه‌ریزی نیاز است. تامین سرانه خدمات ورزشی در سطح کلان؛ روند برنامه‌ریزی را به سوی تامین خدمات ورزشی محله‌ای و ناحیه‌ای سوق داده است. بدین ترتیب کاربری ورزشی با تاکید بر تامین نیازهای محلات بندر کنگ و مبتنی بر دسترسی مطلوب شهروندان صورت گرفته است.

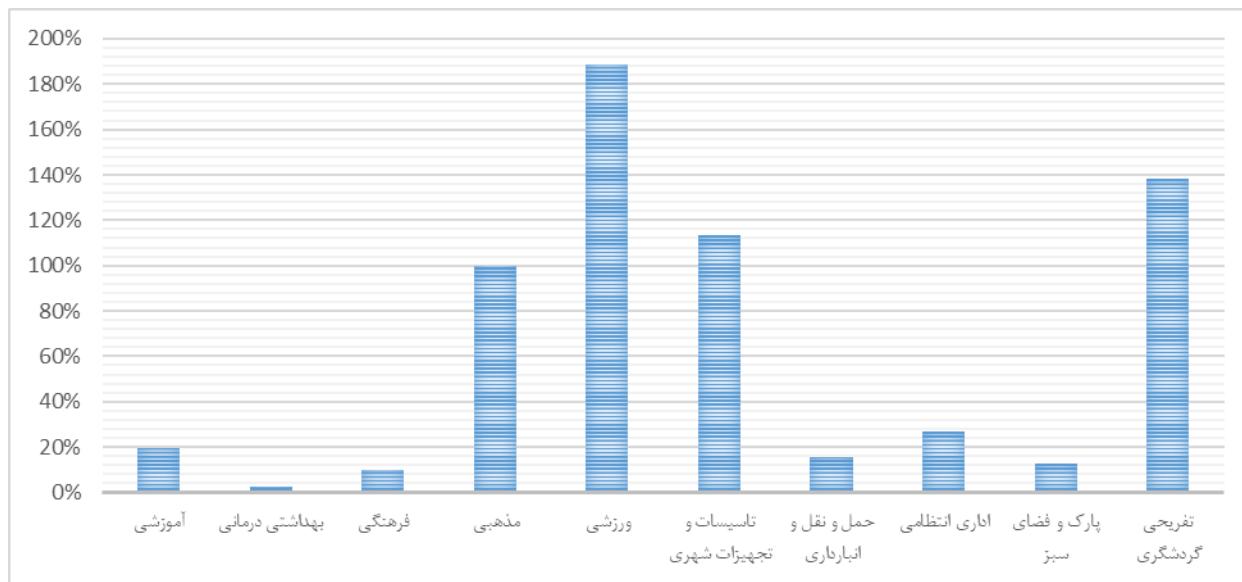
کاربری پارک و فضای سبز: این کاربری در وضعیت موجود ۴,۴ هکتار است و سرانه حداقل ۸ مترمربع منجره نیاز وسعت ۲۶,۴ هکتاری شده است. در این کاربری بر استفاده از فضاهای خرد محله‌ای، فضای میادین شهری با تاکید بر تامین دسترسی شهروندان به آن تاکید شده است. از سوی دیگر معیارهایی همچون سازگاری کاربری‌های مجاور (مسکونی، آموزشی معابر و شبکه ارتباطی، فرهنگی)، حداقل فاصله از مناطق مسکونی، کاربری‌های ناسازکار (نظمی، مراکز و انبارهای صنعتی، پایانه مسافربری)، توزیع فضایی پارک و فضای سبز وضع موجود، تراکم جمعیت مسکونی، اصل استقرار پارک در مرکز محله و شهر (طبق این اصل هرچه از مرکز محله به سمت خارج حرکت شود آنگاه فضای سبز کاهش می‌یابد) برای مکانیابی پارک و فضای سبز بندر تاریخی کنگ مد نظر قرار گرفته که منجره جانمایی این کاربری در سکانس‌های مختلف فضای محله‌ای شده است. همچنین در راستای حفاظت از باغات جنوب غربی؛ فضای گسترشده‌ای به این کاربری اختصاص یافته است.

کاربری تفریحی گردشگری: این کاربری در وضعیت موجود وسعتی نداشته و مبتنی بر نقش و جایگاه بندر تاریخی کنگ در افق برنامه‌ریزی سرانه ۳ مترمربع برای آن در نظر گرفته شده است. در این کاربری پتانسیل اراضی در محورهای نوار ساحلی، خیابان شهید رجائی، بلوار شهید بهشتی (منتبه به لنچ بوم مسی) به عنوان مسیر تفریحی- گردشگری شهر پیشنهاد شده است. از سوی دیگر در راستای بهره‌برداری مطلوب از باغات تاریخی؛ کاربری تفریحی- گردشگری در اراضی جنوب و همچوار با نوار ساحلی پیشنهاد شده است.

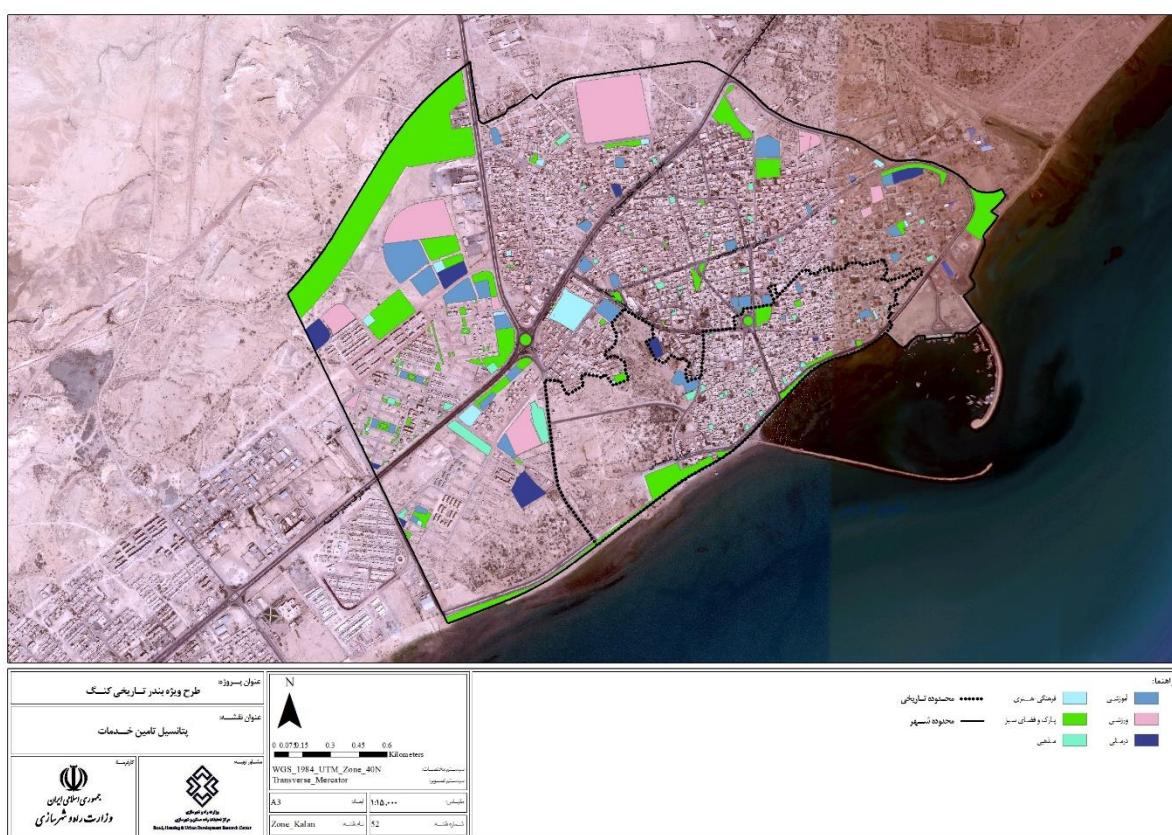
موضوع با اهمیت دیگر در برنامه کاربری خدمات پیشنهادی شهر تاریخی بندر کنگ؛ مازاد سرانه خدماتی است. به واسطه نقش و جایگاه بندر تاریخی کنگ در افق برنامه‌ریزی؛ امکان حضور گردشگران و در نتیجه وجود جمعیتی بیش از جمعیت شهروندان در شهر وجود دارد. در راستای برنامه‌ریزی همه‌جانبه و تاکید بر تامین نیاز گردشگران مقوله مازاد سرانه خدماتی در هریک از کاربری‌های شهر مورد توجه قرار گرفته است. بدین ترتیب بر مبنای نیاز جمعیت حاضر و مراجعه کنندگان؛ در کاربری‌هایی که مورد استفاده بیشتر گردشگران هستند همچون مذهبی، ورزشی، پارک و فضای سبز و تفریحی گردشگری به ترتیب مازاد سرانه ۱۰۰، ۱۸۹، ۱۳ و ۱۳۸ درصدی در نظر گرفته شده است. حال اینکه



در کاربری‌های آموزشی و فرهنگی که به مراتب گردشگران نیاز کمتری به آن خواهند داشت؛ سرانه مازاد خدماتی کمتری اختصاص یافته است.



شکل ۴-۴: مازاد سرانه خدماتی در کاربری‌های پیشنهادی بندر تاریخی کنگ



شکل ۴-۳: پتانسیل‌های تامین خدمات در بندر تاریخی کنگ

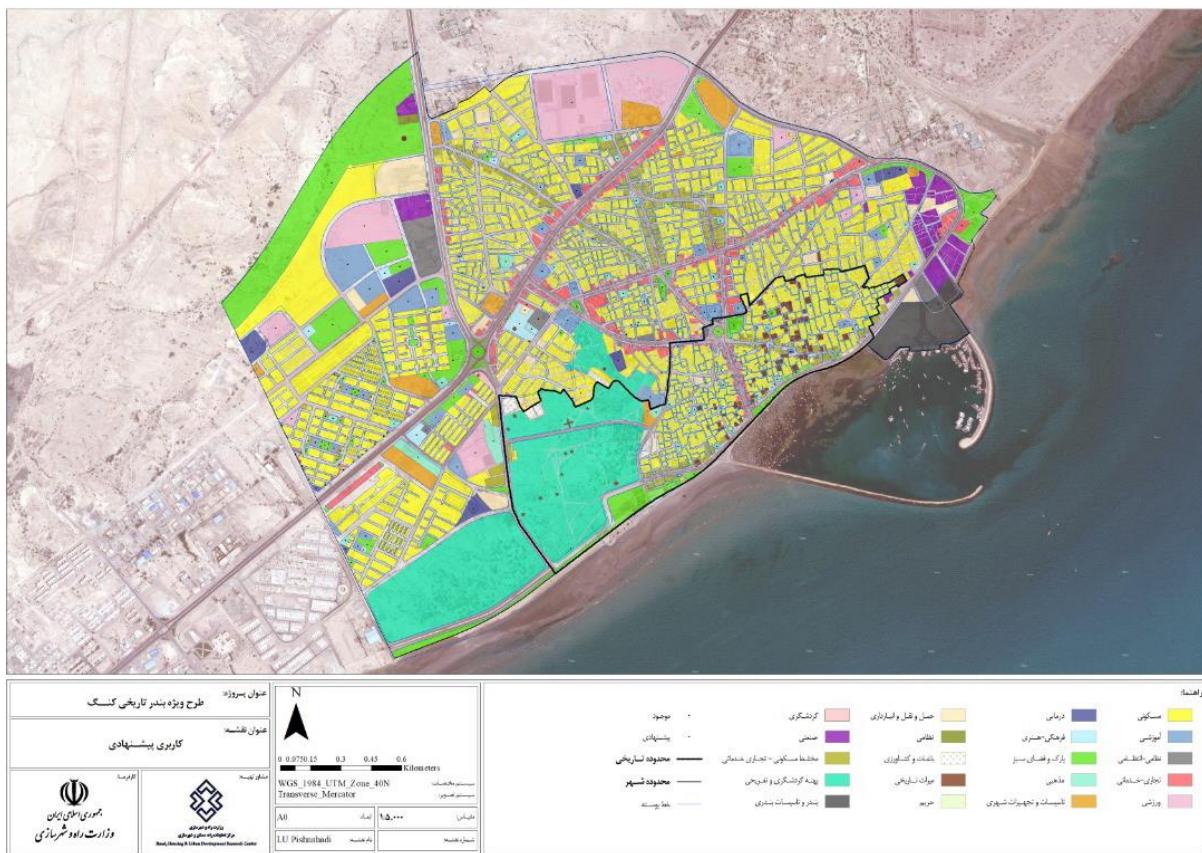


#### ۴-۴- کاربری اراضی پیشنهادی

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.

جدل-۴-۳: وسعت و سرانه کاربری اراضی پیشنهادی

کاربری	وسعت (هکتار)	سهم	سرانه (مترمربع)
مسکونی	۲۱۱,۷	%۳۲,۱	۶۴,۲
مختلط	۹,۵	%۱,۴	۲,۹
تجاری - خدماتی	۱۴,۴	%۲,۲	۴,۴
آموزشی	۱۷,۲	%۲,۶	۵,۲
درمانی	۶,۶	%۱,۰	۲,۰
فرهنگی - هنری	۵,۲	%۰,۸	۱,۶
مذهبی	۵,۵	%۰,۸	۱,۷
ورزشی	۲۴,۹	%۳,۸	۷,۵
تاسیسات شهری	۲۱,۶	%۳,۳	۶,۵
حمل و نقل و انبارداری	۱۲,۶	%۱,۹	۳,۸
اداری و انتظامی	۵,۸	%۰,۹	۱,۸
پارک و فضای سبز	۵۵,۷	%۸,۴	۱۶,۹
باغات و کشاورزی	۸۳,۳	%۱۲,۶	۲۵,۳
صنعتی	۱۰,۸	%۱,۶	۳,۳
بندر و تاسیسات بندری	۱۰,۲	%۱,۵	۳,۱
نظمی	۰,۴	%۰,۱	۰,۱
شبکه دسترسی	۱۶۴,۹	%۲۵,۰	۵۰,۰
مجموع	۶۶۰,۳	۱۰۰%	۲۰۰,۱



شکل ۴-۴؛ نقشه کاربری پیشنهادی

**کاربری مسکونی:** کاربری مسکونی با مساحت ۲۱۱,۷ هکتار و سهم تقریبی ۳۲ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۶۴ مترمربع سرانه کاربری را برای ساکنین تامین می‌کند. در جانمایی و پراکنش فضایی این کاربری غالباً از اراضی بایر موجود در محدوده شمال غربی و جنوب غربی شهر استفاده شده تا به واسطه آن بافت جدید شهر در محدوده غربی رونق گیرد. این جهت‌دهی توسعه از یک روی بر توسعه میان افzای شهر (در اراضی قهره‌ای که همانا اراضی بایر شهر هستند) و از سوی دیگر بر حفاظت از بافت تاریخی در قالب کاهش بار ساخت و سازهای جدید در محدوده تاریخی تاکید داشته است. همچنین در سایر بخش‌های شهر؛ کاربری مسکونی پیشنهادی بر مبنای ساماندهی وضعیت موجود و مبتنی بر شبکه ارتباطی پیشنهادی اصلاح شده است.

**کاربری تجاری:** این کاربری با اختصاص ۱۴,۴ هکتار از اراضی شهر و سرانه ۴,۴ مترمربعی به دلیل لبه تجاری و عملکردی شهر در محورهای بلوار آیت الله خامنه‌ای، خیابان امام خمینی و خیابان شهید رجایی شکل گرفته است.

**کاربری فرهنگی:** این کاربری با مساحت ۵,۲ هکتار و سرانه ۱,۶ مترمربعی در راستای تامین خدمات فرهنگی بندر تاریخی کنگ پیشنهاد شده است. دلیل اختلاف این سرانه با سرانه استاندارد را می‌توان در نقش تاریخی شهر و تاثیری که کاربری‌های فرهنگی بر رونق آن می‌گذارند جویا شد. بدین ترتیب در راستای ارتقای نقش کاربری‌های فرهنگی در شهر، مرکز فرهنگی در مجاورت ورزشگاه البدر پیشنهاد شده است. از سوی دیگر در هم‌جواری این کاربری غالباً کاربری‌های آموزشی، مسکونی و ورزشی قرار دارند و غالباً در مجاورت محورهای اصلی محله‌ای و شهری جانمایی



شده اند تا برپایه اصول سازگاری کمترین مزاحمت را داشته و بیشترین دسترسی را برای ساکنین و گردشگران فراهم آورد.

**کاربری آموزشی:** کاربری آموزشی با مساحت ۱۷,۲ هکتار و سهم ۶۴ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۴۰ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند. در این کاربری، سرانه استاندارد برابر با ۵,۲ مترمربع است که در راستای پاسخگویی به نیاز جمعیت نیازمند تحصیل حوزه نفوذ بندر تاریخی کنگ؛ افزایش سرانه در کاربری پیشنهادی آن اعمال شده است. به واسطه توسعه کاربری مسکونی در محدوده غربی؛ متعاقباً کاربری آموزشی پیشنهادی غالباً در این محدوده تمرکز یافته و سایر اراضی آموزشی وضعیت موجود به عنوان کاربری‌های آموزشی افق طرح در نظر گرفته شده اند با اینحال در برخی موارد رویکرد توسعه و اصلاح منجر به افزایش وسعت مراکز آموزشی در بخش‌های مختلف شهر شده است.

**بهداشتی:** کاربری بهداشتی و درمانی با مساحت ۶۶ هکتار و سهم ۱ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۲ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند. در کاربری اراضی پیشنهادی بهداشتی و درمانی شهر تاریخی بندر کنگ، تامین خدمات جدید برای بخش‌هایی از شهر که در گذشته کاربری بهداشتی و درمانی نداشتند در نظر گرفته شده و در راستای پاسخگویی به حوزه نفوذ شهر، بر جانمایی این کاربری در ورودی‌های شرقی (ابتدای بلوار آیت الله خامنه‌ای) و شمالی شهر پرداخته شده است. از سوی دیگر در انتهای خیابان امام خمینی و در راستای ساماندهی کاربری اراضی بایر و سنتی - کارگاهی در وضعیت موجود؛ کاربری بهداشتی - درمانی برای آن پیشنهاد شده است.

**ورزشی:** کاربری ورزشی با مساحت ۲۴,۹ هکتار و سهم تقریبی ۳,۸ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۷,۵ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند. علت اختلاف سرانه پیشنهادی با سرانه استاندارد ورزشی را می‌توان در ورزشگاه البدر شهر تاریخی بندر کنگ دانست و به دلیل تمرکز متتمرکزی که تامین خدمات ورزشی شهر بر پایه این ورزشگاه دارد؛ در کاربری ورزشی پیشنهادی بر جانمایی در خارج از محدوده تاریخی، پخشایش فضایی مناسب و تامین نیازهای ورزشی بخش توسعه یافته جدید در محدوده غربی شهر تاکید شده است.

**مذهبی:** کاربری مذهبی با مساحت ۵,۵ هکتار و سهم تقریبی ۱ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۱,۷ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند. این کاربری غالباً در مجاورت کاربری‌های پارک و فضای سبز، ورزشی و فرهنگی در سطح شهر پیشنهاد شده است.

**اداری و انتظامی:** کاربری‌های اداری و انتظامی با مساحت ۵,۸ هکتار و سهم تقریبی ۱ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۱,۸ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند.

**پارک و فضای سبز:** کاربری پارک و فضای سبز با مساحت ۵۵,۷ هکتار و سهم ۸,۵ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۱۶,۹ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند. در کاربری پارک و فضای سبز؛ نوار سبزی در محور ساحلی از ابتدای حریم شهر از بخش غربی تا خیابان طالقانی پیشنهاد شده است. پهنه غالب این کاربری در بخش غربی و همچووار با توسعه جدید مسکونی وجود دارد و سایر اراضی آن با حفظ رویکرد پراکنش و دسترسی مناسب در سطح شهر جانمایی شده است.

**باغات و اراضی کشاورزی:** این اراضی با مساحت ۸۳,۳ هکتار و سهم ۱۲,۶ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۲۵,۳ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند. این اراضی به صورت متتمرکز در بخش جنوب غربی





شهر در محدوده باغات تاریخی وضعیت موجود پیشنهاد شده که عملکرد آنها به صورت تفریحی - گردشگری و رونق این عملکرد در بندر تاریخی کنگ پیشبینی شده است. از سوی دیگر در بخش شمال غربی و در مجاورت خط محدوده به واسطه وجود برکه‌های تاریخی نیز اراضی باغات تاریخی پیشنهاد شده است.

کاربری مختلط: کاربری مختلط با مساحت ۹,۵ هکتار و سهم ۱,۴ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۲,۹ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند و عملکرد آن غالباً در تلفیق با کاربری پارک و فضای سبز در نظر گرفته شده است

کاربری حمل و نقل و انبارداری: کاربری مختلط با مساحت ۱۲ هکتار و سهم ۱,۹ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۳,۸ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند. غالب پراکنش این کاربری در محدوده شرقی و شمالی شهر پیشنهاد شده است.

تاسیسات و تجهیزات شهری: کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری با مساحت ۲۱ هکتار و سهم ۳,۳ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۶,۵ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند.

صنعتی: کاربری صنعتی با مساحت ۱۰,۸ هکتار و سهم ۱,۶ درصدی از کاربری اراضی بندر تاریخی کنگ، بالغ بر ۳,۳ مترمربع سرانه را برای ساکنین تامین می‌کند. تمرکز این کاربری در بخش شرقی است و دربرگیرنده اسکله بندر صیادی شهر می‌باشد.

#### ۴-۵- بررسی شعاع پوشش خدمات پیشنهادی

در این بخش از مطالعات میزان شعاع پوشش خدمات پیشنهادی به تفکیک کاربریهای خدماتی آموزشی، ورزشی، فرهنگی، درمانی، مذهبی و فضای سبز مورد بررسی قرار گرفته است

کاربری آموزشی: شعاع عملکردی کاربری آموزشی در بخش مرکزی شهر تمرکز یافته و با نزدیکی به مرزهای محدوده شهر از شدت آن کاسته می‌شود. دسترسی در این کاربری به گونه‌ای است که تنها کاربری صنعتی و اراضی باغات تاریخی و ورزشگاه البدر در محدوده شعاع دسترسی آن قرار ندارند و لذا جانمایی کاربری‌های آن به درستی انجام شده است.

کاربری ورزشی: شعاع عملکردی پیشنهادی در کاربری ورزشی به واسطه پخشایش فضایی کاربری پیشنهادی آن در شمال و شرق شهر بیشتر است و همچنین در بخش توسعه جدید مسکونی به واسطه جانمایی کاربری مربوطه شعاع دسترسی مناسبی به وجود آمده است.

کاربری درمانی: شعاع عملکرد پیشنهادی در کاربری بهداشتی - درمانی متناظر با جانمایی کاربری‌های پیشنهادی در ورودی‌های شرقی، شمالی و غربی محدوده مرکز است و به واسطه ماهیت آن دسترسی نسبتاً مطلوبی برای شهر به وجود آمده است.

کاربری فرهنگی: در این کاربری شعاع عملکردی به طور کامل محدوده بافت تاریخی، محله ابوذر و بخش قابل ملاحظه‌ای از توسعه جدید مسکونی را دربرگرفته که به واسطه ماهیت و نقش این کاربری در رونق گردشگری مناسب تلقی می‌گردد.

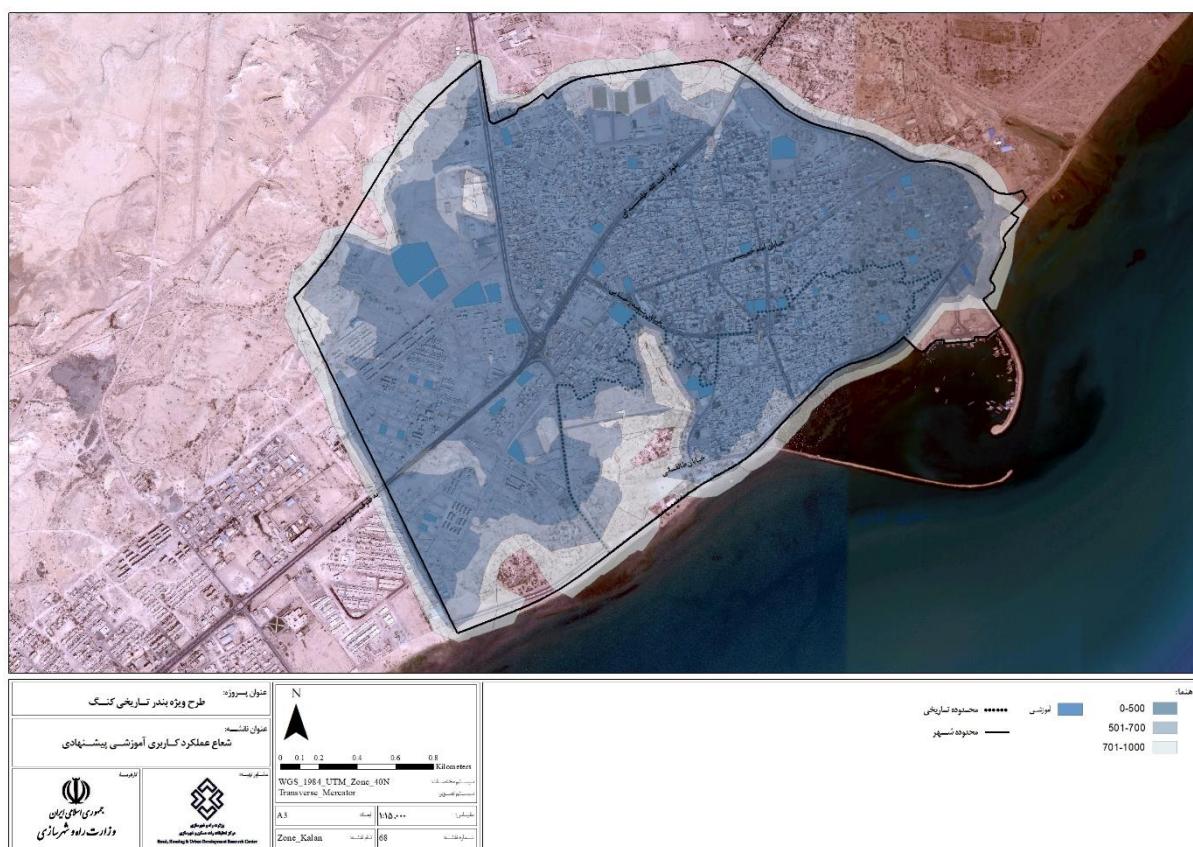


کاربری پارک و فضای سبز: پراکنش کاربری پارک و فضای سبز به گونه‌ای است که غالب سطح شهر را پوشش داده

است تنها در اراضی مربوط به ورزشگاه البدر، باغات تاریخی و کاربری صنعتی پوشش عملکردی کاربری پارک و فضای سبز اندک است که به دلیل ماهیت این کاربری بلامانع می‌باشد.

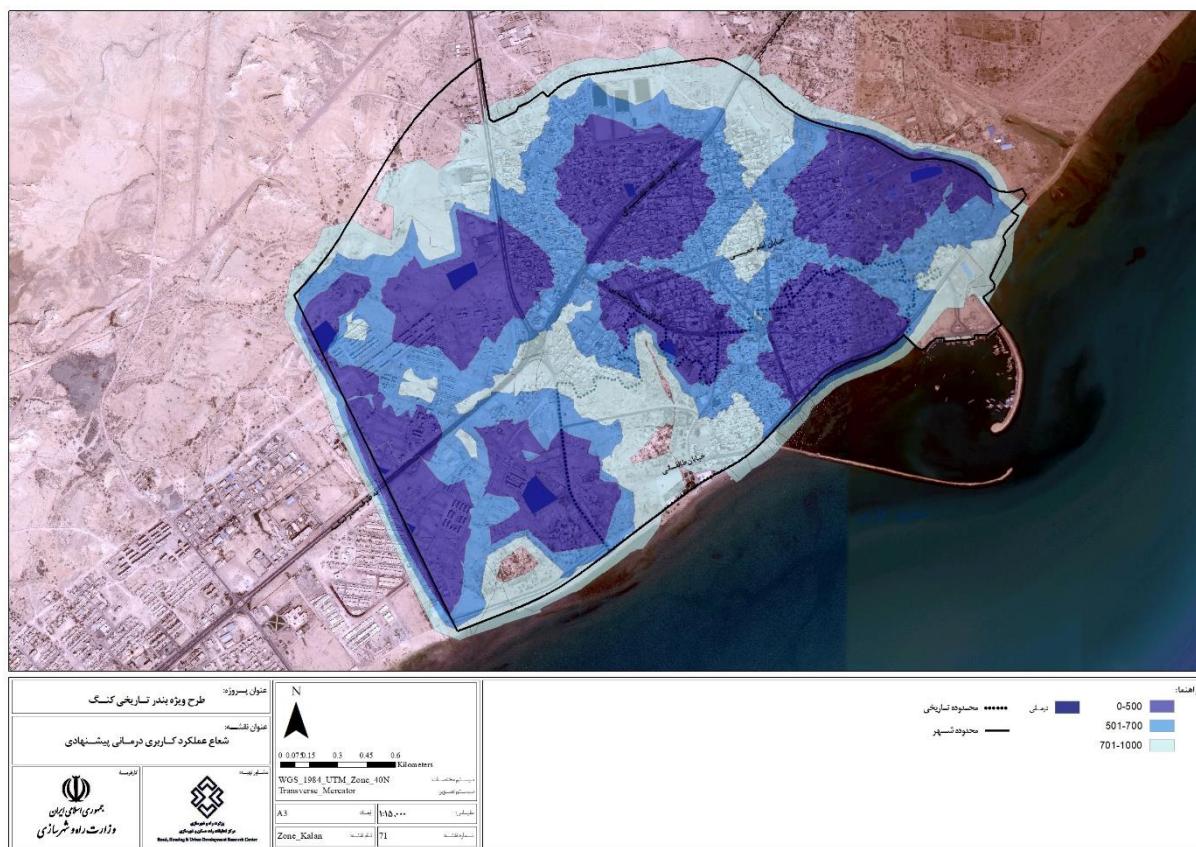
کاربری مذهبی: شعاع عملکردی کاربری مذهبی به واسطه تمرکز آن در بخش شرقی محدوده شهر بیشتر است و در

بخش توسعه جدید؛ کاربری پیشنهادی مذهبی زمینه‌ساز پوشش بالغ بر نیمی از اراضی شده است.

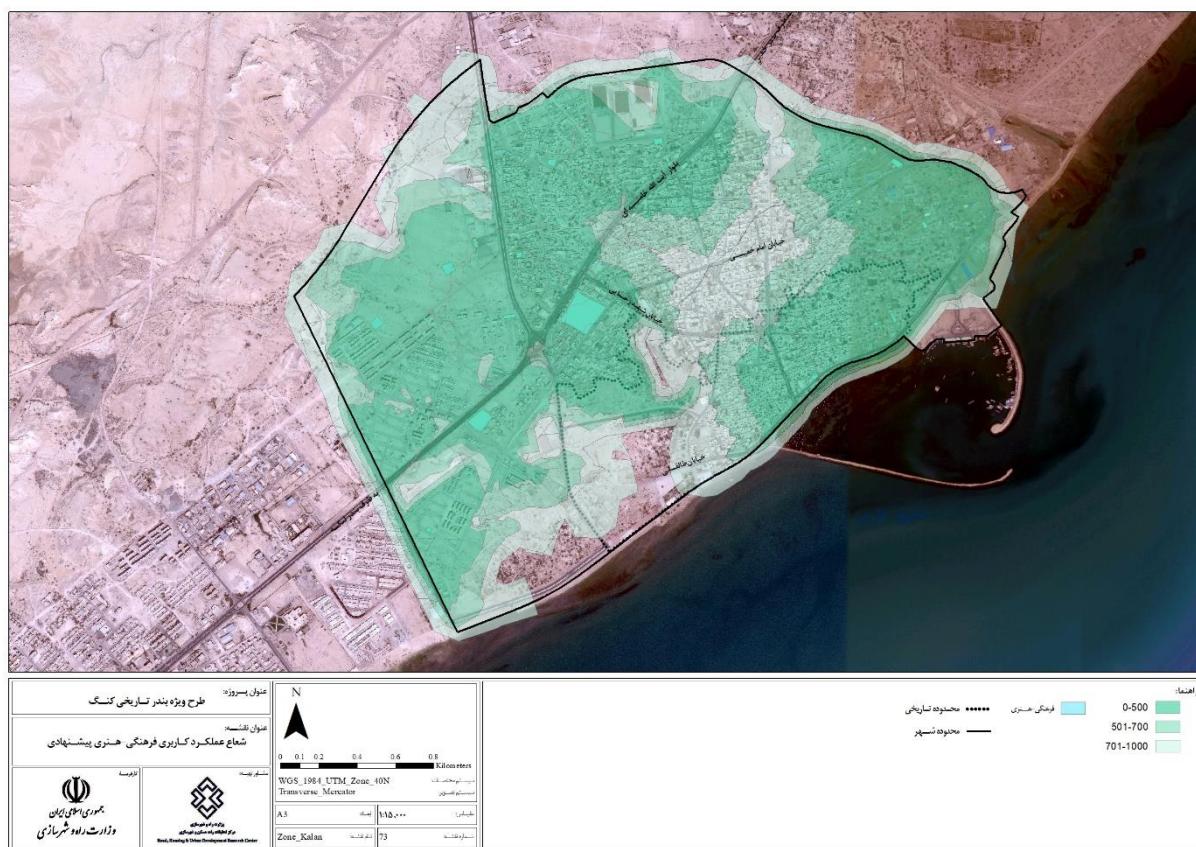


شکل ۵-۴: نقشه شعاع عملکرد کاربری آموزشی پیشنهادی

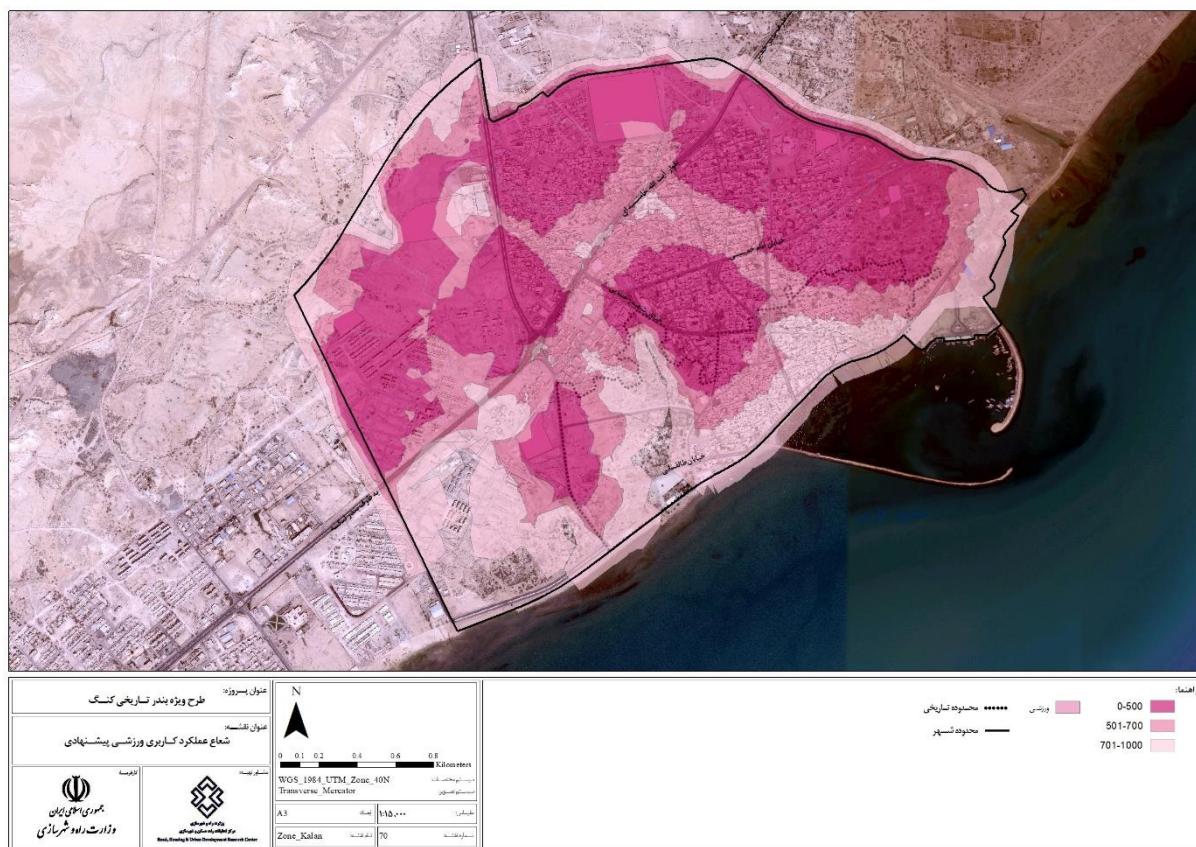




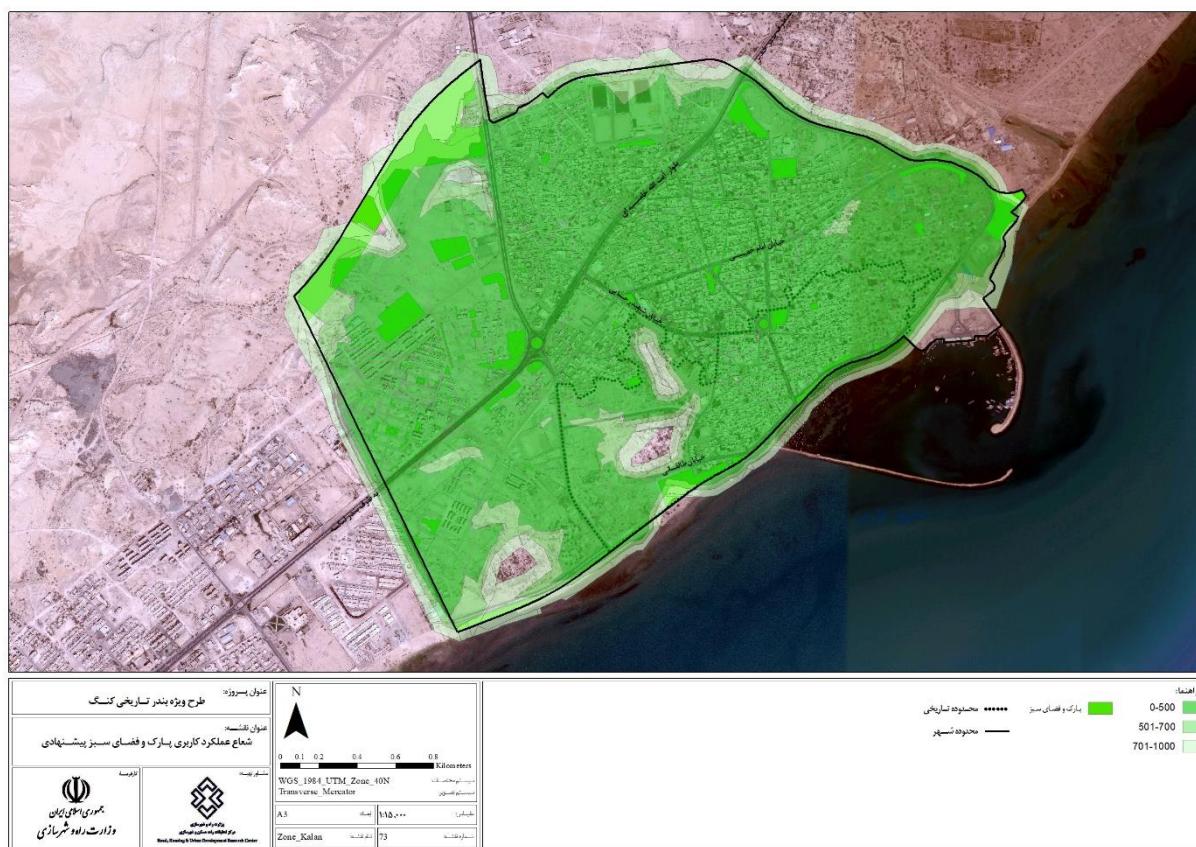
شکل ۶-۶: نقشه شاعع عملکرد کاربری بهداشتی - درمانی پیشنهادی



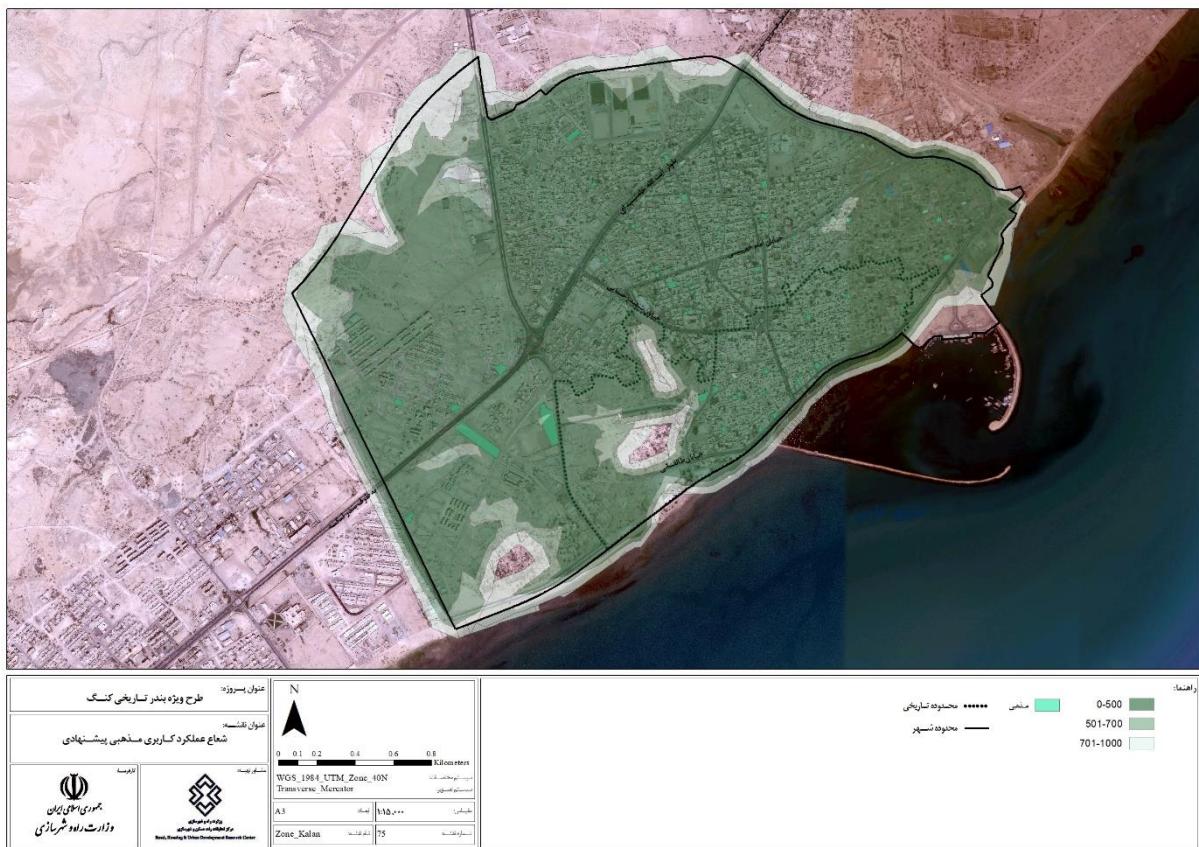
شکل ۶-۷: نقشه شاعع عملکرد کاربری فرهنگی - هنری پیشنهادی



شکل ۸-۴: نقشه شاع عملکرد کاربری ورزشی پیشنهادی



شکل ۸-۹: نقشه شاع عملکرد کاربری پارک و فضای سبز پیشنهادی



شکل ۱۰-۴: نقشه شعاع عملکرد کاربری مذهبی پیشنهادی