



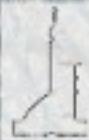
وزارت راه و شهرسازی
سازمان ملی مهندسی و شهرسازی



مرکز تحلیلات راه، مسکن و شهرسازی

طرح ویژه شهر «بندرگان»

جلد هفتم: مطالعات مهندسی و مسکن



توپوگرافی

ساختمان آکولوونک

ساختمان کالبدی

زمینهای شهری

زمینهای اقتصادی



الْأَخْلَقُ

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

پیرو درخواست شماره ۹۶۲۵۰۰/۵۰۷۵ مورخ ۹۶/۲/۲۴ 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 آینه 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 آینه 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، ظرف 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 واحد 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 گراوند، 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 ضابطیان، 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.

با توجه 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 نحقق‌پذیر 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 درانداز. 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 پژوه، دسترسی آزاد به اطلاعات پژوه از طریق وبگاه طراحی شده برای این منظور و ثبت بازخوردها و دیدگاه‌های بازدیدکنندگان میسر شد.

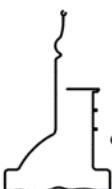
توجه به توسعه متناسب با ظرفیت‌های محیط زیست و منابع موجود، توسعه کالبدی همسو با احیای ساختار اکولوژیک شهر و طراحی متعامل از مقیاس جزء به کل و کل به جزء از رویکردهای مورد توجه در این طرح بوده است.

موضوع حائز اهمیت دیگر همانطور که در ابتدا به آن اشاره شد، ساختاری است که به منظور تحقق بخشی 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 مسؤولیت‌های اجتماعی سازمان‌های ذی نفع و دی‌نفع 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



پیش درآمد

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 سربرا فراشته آن، در زیر آفتاب تابان جنوب، 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 مامن زندگی خانواده‌ها محسوب می‌شوند؛ گذرهایی که در پیچ و شکنج خود به نگاه تصویر دریا را به رهگران عرضه می‌دارند و برکه‌های آب در جای جای شهر که نشانی از فن مهندسی آب در آن پهنه است. سیمای 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 لنج‌ها و قایق‌های 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 می‌نمایاند و جز و مد زیبای خلیج فارس که در طول روز چندین مرتبه رخ می‌دهد، مناظری بویا و بدیع را به نمایش می‌گذارد. فراتر آن‌که، 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 توانمند 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 بمبهی 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 گفتنه‌های بسیار 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 بخشنده‌ای هستند که منابع ارتزاق و صناعت خود را مدیون آنند: در تورهای صیادی که از آب بیرون کشیده می‌شود، گونه‌گونی ماهی‌ها که این دریایی مهربان به ساکنین عرضه می‌دارد، تأییدی بر بخشندگی دریا و ارزش این نعمت الهی برای ساکنین است: از طرف دیگر، صنعت لنج سازی و تعمیرات آن، چنان در این سرزمین پاگرفته‌اند که لنج‌های سراسر حوزه خلیج فارس و دریای عمان را جذب کرده و صنعتی فعل را در منطقه رقم می‌زنند؛ همچنان که صنایع دستی و فراوری ضایعات نخل در پیوند عمیق و گسترده‌ای با معیشت 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 این‌که 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 آفتی 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 شان 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 قدیم 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.

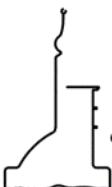
مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی پس از تهیه شرح خدمات ویژه این طرح و تصویب آن در کمیته فنی معماری و طراحی شهری ذیل شورای عالی معماری و شهرسازی، مسؤولیت تهیه این طرح را عهدهدار شد و مقرر شد که در کنار تهیه این طرح، طی تفاهم‌نامه مشترک فیما بین معاونت شهرسازی و معماری، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، 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 با همکاری خانم‌ها دکتر غزال راهب، دکتر شیوا آراسته، مهندس رویا خرمی و مهندس مقصومه حقانی تهیه و تدوین شده است. مطالعات انجام شده توسط خانم دکتر آراسته با عنوان «خانه‌های تاریخی کنگ» از منابع پایه در شناخت ویژگی‌های معماری بومی و خانه‌های تاریخی شهر کنگ بوده است.

غزال راهب

مجری طرح





تقدیر و تشکر

تهییه طرح ویژه کنگ مدیون حمایت‌ها، رهنماودها و همکاری‌های 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 تهییه این طرح را در اختیار ما قراردادند و راهبری طرح را بر عهده داشتند، معاونین وقت، آقای دکتر ایزدی و خانم مهندس مالواحد، آقایان دکتر عمرانی‌پور 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 واجد ارزش ذیل شورای عالی شهرسازی و معماری و اعضای کمیته راهبری خاص این پروژه که با ارائه رهنماودها و دقت نظرهایی که در زمینه وجود مختلف پروژه داشتند، برگنای کار افزوondن، 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 به ویژه خانم‌ها زارعی و بحریمی و آقایان مهندس علیخواه و مهندس قربان‌زاده سپاسگزارم.

از اعضای محترم شورای شهر، جناب آقای رضوانی، امام جمعه محترم شهر، آقای ناخدا همود، آقای ناخدا همود، مسؤول محترم موزه مردم‌شناسی شهر کنگ، آذری که در مطالعات اکولوژیک و باغداری از تجارب و اندوخته‌های ایشان بهره بردیم و سایر بزرگان، پیشکسوتان و مردم شهر کنگ که در انجام این طرح را ریاری کردند، کمال تشکر دارم.

از جانب 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 به خاطر همراهی و حمایت‌ها و ارائه اطلاعات لازم در تهییه طرح بسیار سپاسگزارم.

از همکاری دفتر منطقه‌ای خلیج فارس مرکز تحقیقات راه مسکن و شهرسازی، جناب آقای دکتر طaha 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 به طور ویژه جناب آقای دکتر طبیبی 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 همدلی ایشان، این طرح به سرانجام رسید.



فهرست مطالب

بخش اول: شناخت معماری در رابطه با شهر و محیط پیرامون	۱
۱-۱ مقدمه	۱
۱-۲: ساختمانهای مسکونی	۲
۲-۱: گونه‌بندی الگوهای معماری و بررسی تحلیلی سیر تحول انها	۲
۲-۲-۱: الگوی مشاهده شده در بافت تاریخی و محدوده بالاصل	۴
۲-۲-۲: ساختار بربایی خانه‌های بومی بندرکنگ	۲۰
۲-۲-۳: فضاهای ویژه در هر فضا در خانه‌های تاریخی بندر کنگ	۲۱
۲-۲-۴: پیمایش وضع موجود سکونت در خانه‌های واقع در بافت تاریخی	۳۴
۳-۱: الگوی معماری در بافت میانی	۴۰
۳-۲-۱: تحلیل کالبدی نمونه‌های خانه‌های مستقر در بافت میانی	۴۳
۳-۲-۲: تحلیل الگوی معماری در محله ابوذر	۴۹
۳-۲-۳: تحلیل الگوی محدوده واگذاریهای جدید	۵۷
۳-۳-۱: الگوهای وارداتی	۷۰
۳-۳-۲: جمع‌بندی	۷۳
۴-۱: تحلیل الگوهای استقرار و توسعه ساختمانهای مسکونی	۷۴
۴-۲-۱: تحلیل الگوی همپیوندی و استقرار واحدهای همسایگی در بافت شهر	۸۰
۴-۲-۲: طراحی اقلیمی	۸۴
۴-۳-۱: جهت‌گیری بهینه	۹۱
۴-۴-۱: ضوابط طراحی سایبان	۹۲
۴-۴-۲: پوسته خارجی	۹۴
۵-۱: ساختمانهای غیر مسکونی شاخص	۹۶
۵-۱-۱: مساجد	۹۶
۵-۱-۲: مدارس	۹۷
۵-۳-۱: ساختمانهای دولتی عمومی	۹۸
۵-۴-۱: ساختمانهای امنیتی	۹۹
۵-۵-۱: ساختمانهای تجاری	۹۹



بخش دوم: برنامه ریزی مسکن

۱۰۴	۲-۱: تقاضای مسکن
۱۰۴	۲-۱-۱: جایگزینی خانه‌های مستهلك
۱۰۵	۲-۱-۲: رفع کمبود مسکن
۱۰۵	۲-۱-۳: نیاز خانوارهای جدید
۱۰۶	۲-۱-۴: نیاز به مسکن برای خانوارهای مهاجر
۱۰۷	۲-۱-۵: جمع‌بندی
۱۰۸	۲-۲: توان خرید مسکن
۱۰۸	۲-۲-۱: قیمت زمین و مسکن در شهر کنگ
۱۱۰	۲-۲-۲: وضعیت اقتصادی و درآمد خانوار در شهر کنگ
۱۱۱	۲-۲-۳: توان خرید مسکن در شهر کنگ
۱۱۵	۲-۳: شاخص‌های کالبدی مؤثر بر برنامه ریزی مسکن
۱۱۵	۲-۳-۱: ارزش‌گذاری محلات در قیاس با یکدیگر
۱۱۵	۲-۳-۲: ابعاد زمین و مسکن
۱۱۶	۲-۳-۳: تعداد طبقات و تراکم
۱۱۶	۲-۳-۴: تعداد اتاق
۱۱۷	۲-۴: وضعیت مالکیت و حقوقی واحدهای مسکونی
۱۱۷	۲-۵: مصالح و شیوه‌های ساخت
۱۱۸	۲-۶: الزامات مرتبط با حفاظت تاریخی در شهر کنگ
۱۱۸	۲-۷: اقدامات دولتی انجام شده در بخش مسکن شهر کنگ
۱۱۹	۲-۸: تبیین سیاست‌های تأمین مسکن در شهر کنگ



بخش اول: شناخت معماری در رابطه با شهر و محیط

پیرامون

۱-۱ مقدمه

معماری، آخرین حلقه از مجموعه فرآیندهای برنامه‌ریزی یک شهر پایدار و با کیفیت مطلوب است. شکل‌گیری سکونتگاه‌ها حاصل اندکش الگوهای معماری و ساختارشهری است که برایند آن، کالبد سکونتگاه را شکل می‌دهد. لذا هماهنگی میان مقیاس جزء به کل و مقیاس کل به جزء در یک شهر از اهمیت ویژه برخوردار است. این موضوع، در شهرهایی که از الگوهای معماری غنی و مبتنی بر بوم برخوردار هستند، از اهمیت بیشتر برخوردار است. عدم توجه به مقیاس معماری در طرحهای توسعه شهری سبب می‌شود که الگوهای طراحی و توسعه شهر، چارچوبهایی را تعریف نمایند که معماری را از تداوم منطقی متناسب باستر قرار گیری و یا تاریخی خود دور سازد.

از این رو، یکی از مواردی که طرح ویژه شهر کنگ، باتوجه به ارزش‌های بومی شهر بر آن تأکید دارد، بازخوانی معماری بومی و سیر تحول تغییرات آن از گذشته تاکنون، به منظور استخراج راهکارهایی برای توسعه شهر می‌باشد. این راهکارها در ضوابط شهرسازی و برنامه‌ریزی و همچنین، عناصر کالبدی ساخت شهر متجلی خواهند شد.

سنت، حاوی ارزش‌های مادی و معنوی بسیاری است که چنانچه سهم نسل امروز نیز بر آن افزوده شود؛ می‌توان انتظار داشت که در فرآیند اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی امروز آمیخته شده و فراتر از میراث صرف —که تنها نقشی تزئینی دارد— قابلیت تبدل شدن به ثروت را می‌یابد. از این رو، نباید که سنت، تنها از بعد معنوی مورد توجه قرار گیرد؛ چرا که جنبه‌ی روزآمد نیافته و تنها جنبه‌ای تزئینی خواهد یافت. حال آن که هرگاه، سنت، هم از بعد مادی و هم معنوی خود، مورد توجه قرار گیرد؛ یعنی ارزش‌های حاصل از تجدد، بر ارزش‌های مادی آن افزوده شود؛ جنبه‌ی روزآمد یافته و به ثروت تبدیل می‌شود. در این صورت، سهم امروزیان نیز بر نقش پیشینیان افزوده شده و مسیری از تکامل در سنت، شکل خواهد گرفت. این فرآیند را، به واسطه‌ی آن که بر مبنای تکمیل ارزش‌های سنت، با بهره‌گیری از ارزش‌های تجدد است؛ می‌توان «تحول» نامید. بر این اساس، موارد زیر، به عنوان مهم‌ترین اجزای این فرآیند، شناخته می‌شوند:

۱. بازنمایی ارزش‌های نمادین معماری سنتی، با هدف تسری خاطرات جمعی به نسل‌های آینده
۲. تداوم بخشی ارزش‌های مادی معماری سنتی، در همراهی و تلفیق با ارزش‌های نوین

باتوجه به توضیحات ارائه شده، تأکید می‌نماید که هدف از مطالعات معماری در این طرح، صرفاً تأکید بر ارزش‌های کالبدی معماری بومی و گونه‌شناسی معماری نبوده و مطالعات انجام شده به دنبال تبیین ارتباط میان شهر و ساختمان و سامان‌مند کردن آن در تعامل میان دو مقیاس کل و جزء می‌باشد.

برای این منظور، بررسی انجام شده در دو بخش ساختمان‌های مسکونی و ساختمان‌های غیر مسکونی به تفکیک و به شرح زیر انجام شده است:

۱. مطالعه در حوزه معماری ساختمان‌های مسکونی در پنج محور اصلی شکل گرفته است که عبارتند از:





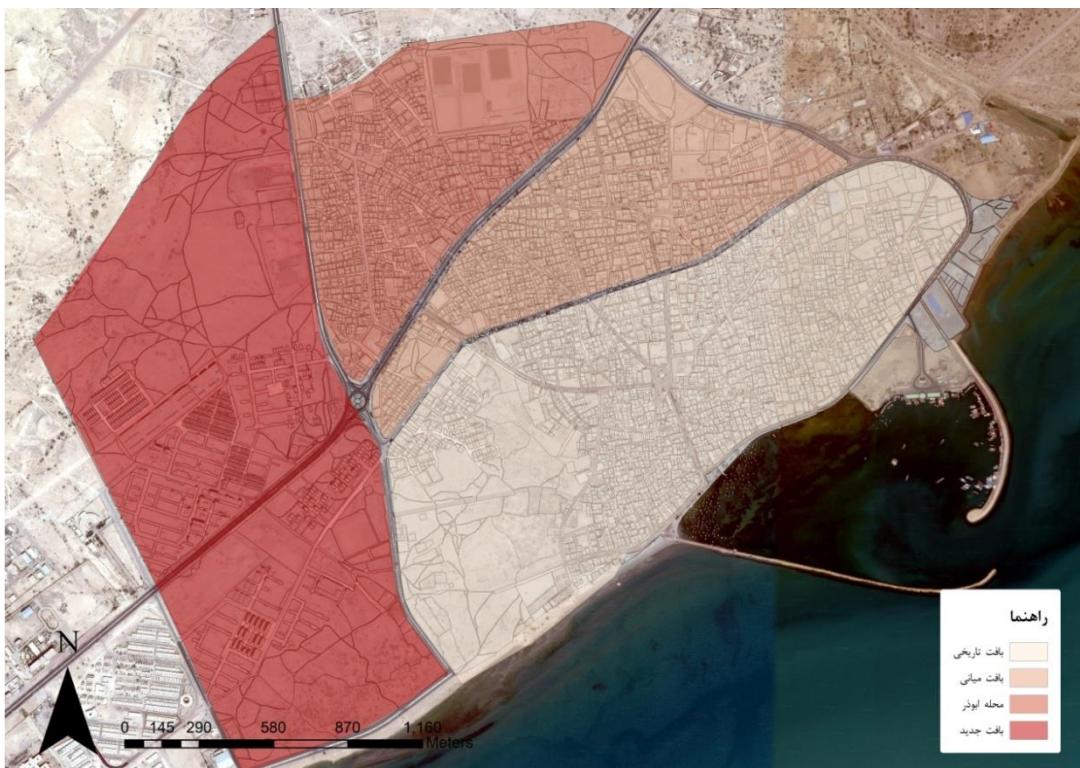
- گونه‌بندی الگوهای معماری در گذر زمان در شهر و بررسی تحلیلی سیر تحول الگوهای معماری و نحوه استفاده از ساختمانها از گذشته تا کنون
- تحلیل رابطه همبستگی میان متغیرهای مؤثر بر الگوهای استقرار و توسعه ساختمانهای مسکونی در سطح شهر و تبیین ضوابط استقرار و الگوی تراکمی براساس آن
- تحلیل الگوی همپیوندی و استقرار واحدهای همسایگی در بافت شهر
- راهکارهای طراحی اقلیمی
- اجزا و عناصر معماری معرف سیمای شهر و سیر تحول آن از گذشته تا کنون

۲. مطالعه در حوزه معماری ساختمانهای غیرمسکونی؛ مشتمل بر سبک شناسی و بررسی سیر تحول سبکی و گرایش‌های غالب سبکی در ساخت ساختمانهای غیر مسکونی (با تأکید بر ساختمانهای شاخص) در ادامه به تفکیک به بخش‌های مذکور پرداخته خواهد شد:

۱-۱: ساختمانهای مسکونی

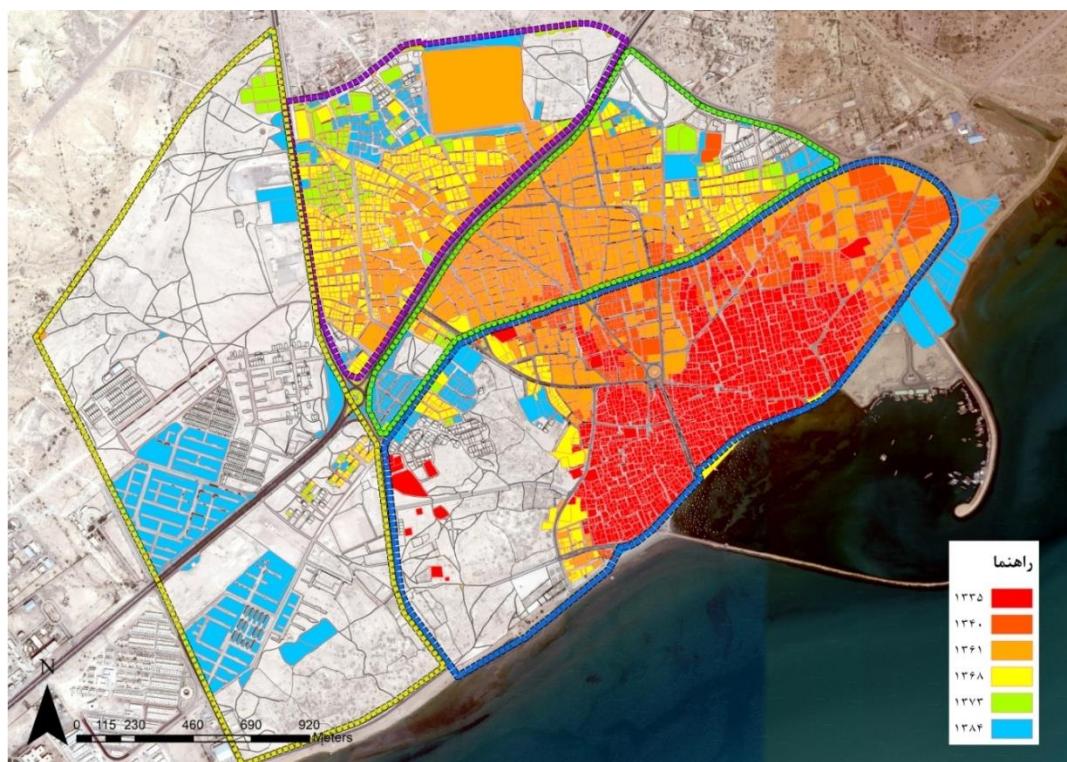
۱-۱-۱: گونه‌بندی الگوهای معماری و بررسی تحلیلی سیر تحول انها

- زمان‌بندی شکل‌گیری سکونتگاه‌ها عاملی مهم در الگوهای معماری محسوب می‌شود. براساس مطالعات انجام شده از تاریخ توسعه شهر، حوزه مورد مطالعه به چهار بخش به شرح زیر تقسیم شد:
- بافت قدیم (محدوده تاریخی شهر و حوزه بلافصل آن)
 - بافت میانی
 - محدوده اسکان غیر رسمی (محله ابوزر)
 - محدوده واگذاریهای جدید (پروژه‌های انبوی سازی، ساختمانهای سازمانی و ساختمانهای متعلق به تعاونیها)
- محدوده‌های مورد بررسی در نقشه زیر مشخص شده‌اند:



شکل ۱-۱: محدوده‌های تفکیک شده برای مطالعات معماری

به منظور شناخت از گسترش شهر، بر مبنای عکسهای هوایی موجود از سال‌های ۱۳۴۵، ۱۳۶۸، ۱۳۶۱، ۱۳۴۰، ۱۳۷۳ و ۱۳۸۴، سیر رشد شهر در نقشه زیر دریک مجموعه بهم پیوسته با تفکیک چهار حوزه بررسی نشان داده شده است:



شکل ۱-۲: گسترش شهر کنگ از سال ۱۳۳۵ تاکنون



در هریک از محدوده های مورد مطالعه، ابتدا پیمایش محیطی انجام شده و ساختار کلی الگو در هر حوزه تبیین شد. سپس در هر حوزه ساختمان های نمونه انتخاب و برداشت شدند. مطالعات انجام شده، طبقه بندی زیر را از الگوهای سکونتی ارائه می دهد:

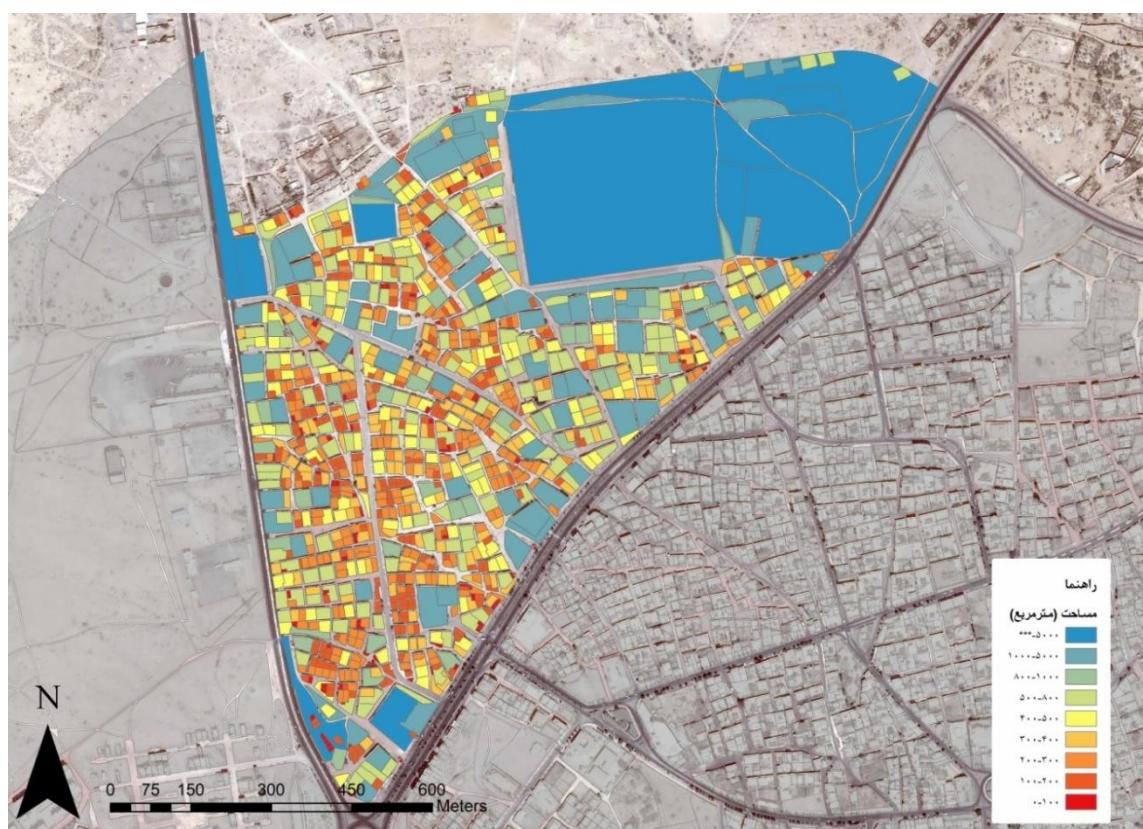
۱-۲-۲: الگوی مشاهده شده در بافت تاریخی و محدوده بالافصل

الگوی معماری در بافت تاریخی کنگ، الگویی درونگرا است. مهم ترین مشخصه های معماری از منظر ارتباط با فضای شهری در این بافت عبارتند از: ابعاد قطعات و تناسبات، جهت و نحوه شکل گیری بلوک های شهری (تعداد قطعه در هر بلوک)، الگوی استقرار بنا در قطعه زمین و سطح اشغال.

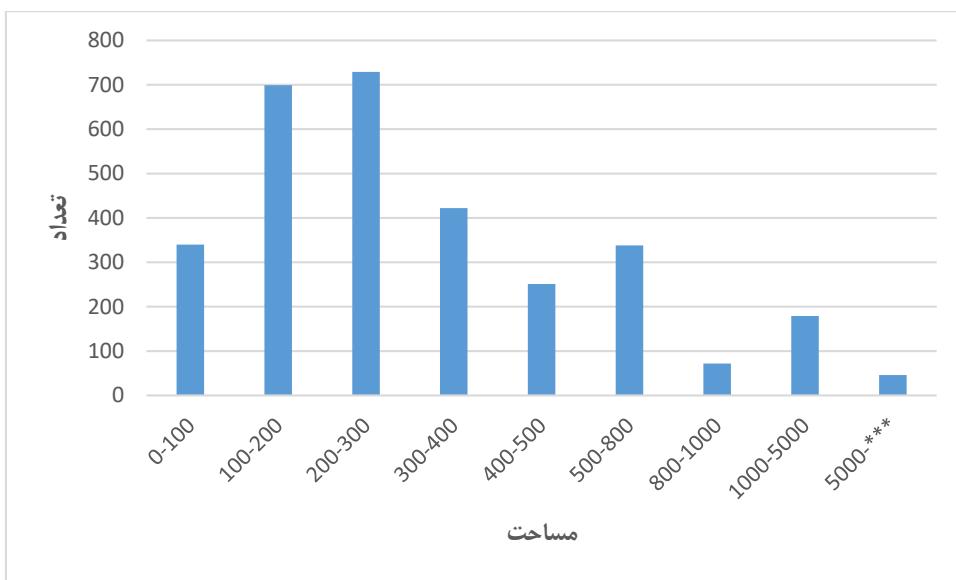
در ادامه، موارد فوق به تفکیک در بافت تاریخی و محدوده بالافصل آن بررسی شده است:

• ابعاد و تناسبات قطعات

نمودار زیر، فراوانی ابعاد قطعات در بازه های تعریف شده و پراکنش آنها در بافت را نشان می دهد. همان طور که مشاهده می شود، تعداد قطعات بین ۱۰۰ تا ۳۰۰ متر در این بافت دارای بیشترین فراوانی است. در عین حال تعداد قطعات بالای ۵۰۰ متر در قیاس با دو بافت ابودر و بافت مینی قابل توجه است.



شکل ۱-۳: پراکنش ابعاد قطعات در بافت تاریخی و محدوده بالافصل



شکل ۱-۴: نمودار فراوانی قطعات مسکونی به تفکیک مساحت در بافت تاریخی و محدوده بلافصل

از نظر تنشیات ابعادی، این الگوها اغلب مستطیل و با تنشیات نزدیک به مربع هستند. در قطعات بزرگتر، نزدیکی تنشیات به مربع بیشتر می‌شود.

• الگوی استقرار و سطح اشغال بنا در قطعات

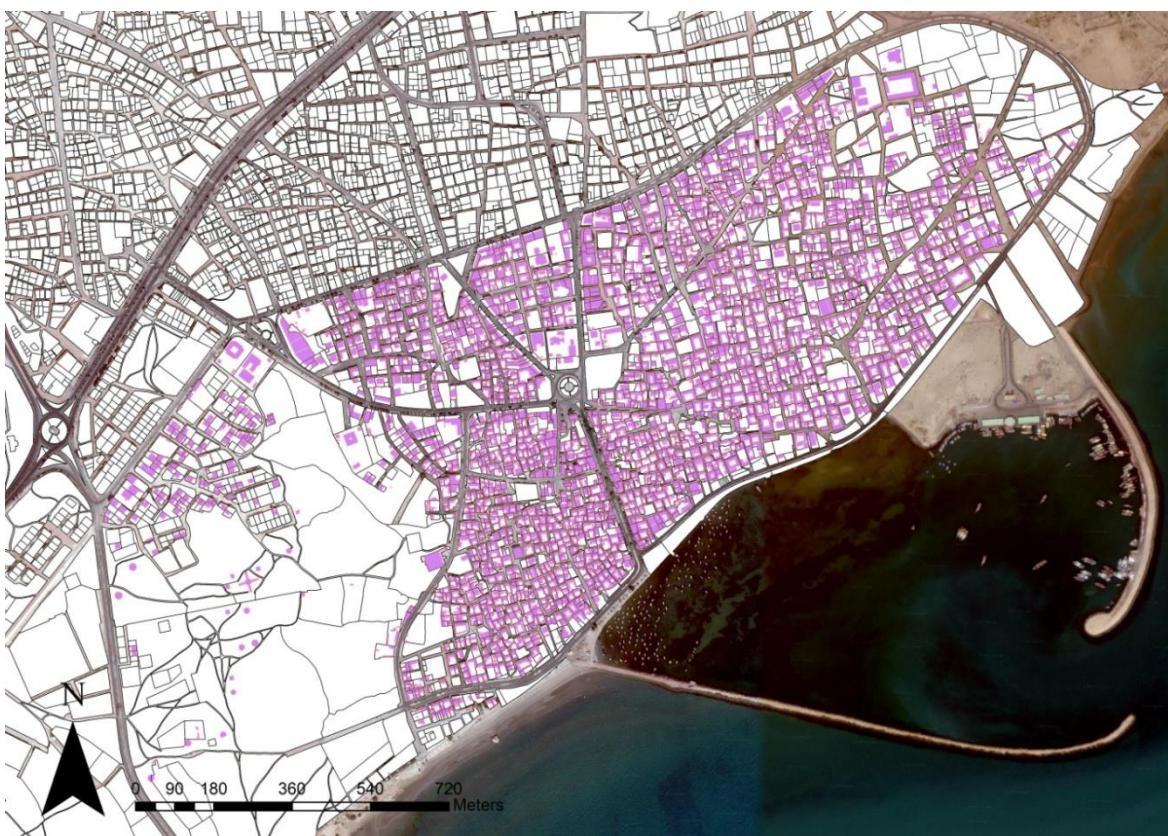
الگوی استقرار ساختمان در بافت تاریخی بندر کنگ، اغلب درونگرا و به صورت دورچین پیرامون فضای باز میانی شکل می‌گیرد. لازم به ذکر است که این الگو، با با الگوی حیاط مرکزی فلات مرکزی ایران متفاوت است. در الگوی حیاط مرکزی فلات مرکزی ایران، حیاط به عنوان یک عنصر فضایی از ابتدا در نظمی از پیش تعریف شده در ارتباط با فضاهای بسته پیرامون قرار می‌گیرد. در حالی که در الگوی جنوب ایران، بنها در یک فرایند تدریجی پیرامون فضای باز در ترکیب فضای نیمه باز و بسته شکل می‌گیرند که به صورت الگوی «آل»، «یو» و در فرم تکمیل شده خود چهارضلع بنا را دربر می‌گیرند. اولویت استقرار بنا در پیرامون فضای باز به ترتیب زیر است:

۱. شمال زمین
۲. جبهه غربی
۳. جبهه شرقی
۴. جنوب

نقشه‌های زیر، سطح اشغال و الگوی استقرار قطعات در بافت تاریخی و محدوده بلافصل را نشان می‌دهد:



شکل ۱-۵: پرائنس سطح اشغال بنا در قطعات در بافت تاریخی و محدوده بلافصل



شکل ۱-۶: الگوی استقرار بنا در قطعات در بافت تاریخی و محدوده بلافصل





متوسط سطح اشغال بنا در این بافت بر اساس اطلاعات GIS برابر با ۵۲,۳۶ درصد است. در حالی که تحلیل نمونه های تاریخی که در ادامه ارائه خواهد شد، بیانگر تفاوت میان سطح اشغال در الگوهای بومی ثبت تاریخی با میانگین کل است. به نظر می رسد، سطح اشغال زمین در رابطه همبستگی با مؤلفه های دیگر نظیر ابعاد قطعه قرار می گیرد که در بخش دوم تحلیل معماری به آن پرداخته خواهد شد.

• تحلیل کالبدی نمونه های خانه های مستقر در بافت تاریخی و محدوده بالافصل

به منظور شناخت بهتر الگوهای معماری غالب مستقر در بافت تاریخی و محدوده بالافصل که الگوی معماری بومی این منطقه، محسوب می شود، نمونه هایی از خانه های این منطقه مورد تحلیل کالبدی قرار گرفته است. نقشه زیر، پراکنش خانه های مورد مطالعه در بافت را نشان می دهد:



شکل ۱-۷: پراکنش خانه های مورد مطالعه در بافت تاریخی و محدوده بالافصل

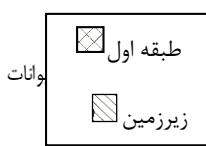
تحلیل انجام شده، شاخص های زیر را در برابر می گیرد که به تفکیک ارائه شده اند:

- پلان واحد های مسکونی به تفکیک ریز فضاهای
- دیاگرام ارتباط فضایی میان ریز فضاهای
- مساحت فضاهای و درصد هر یک به تفکیک ریز فضاهای و فضاهای باز، بسته و نیمه باز
- الگوی حجمی استقرار و ارتباط فضاهای باز و بسته و نیمه باز
- نسبت فضاهای باز و بسته و نیمه باز



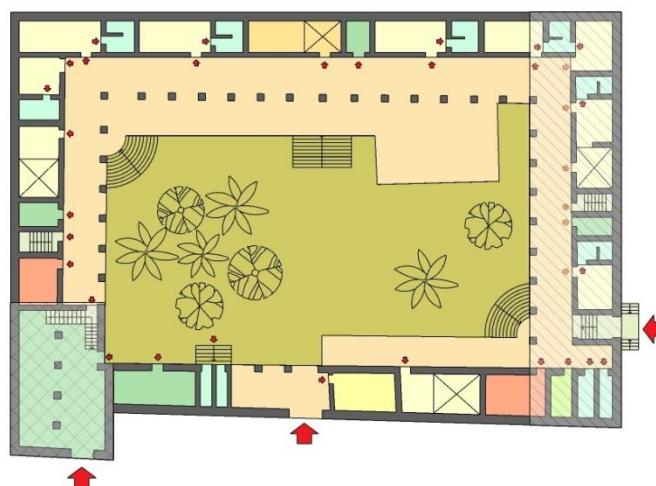


«پلان واحدهای مسکونی نمونه در بافت تاریخی به تفکیک ریز فضاهای»



سروریس بهداشتی و حمام
راهرو- راه پله
ابار
فضای نیمه باز

اناق
اناق نشیمن
آشپزخانه
حیاط

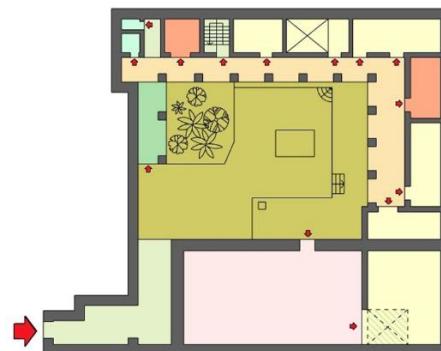


خانه عیدی

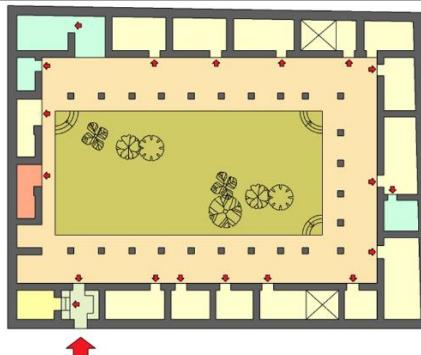
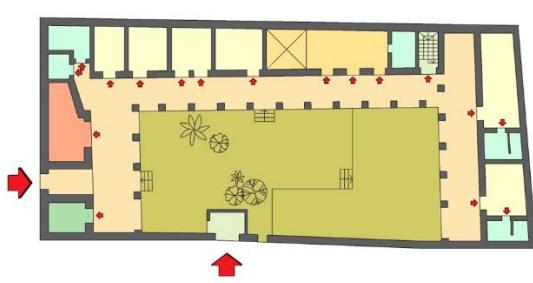
خانه گلستان



خانه علی گلستان

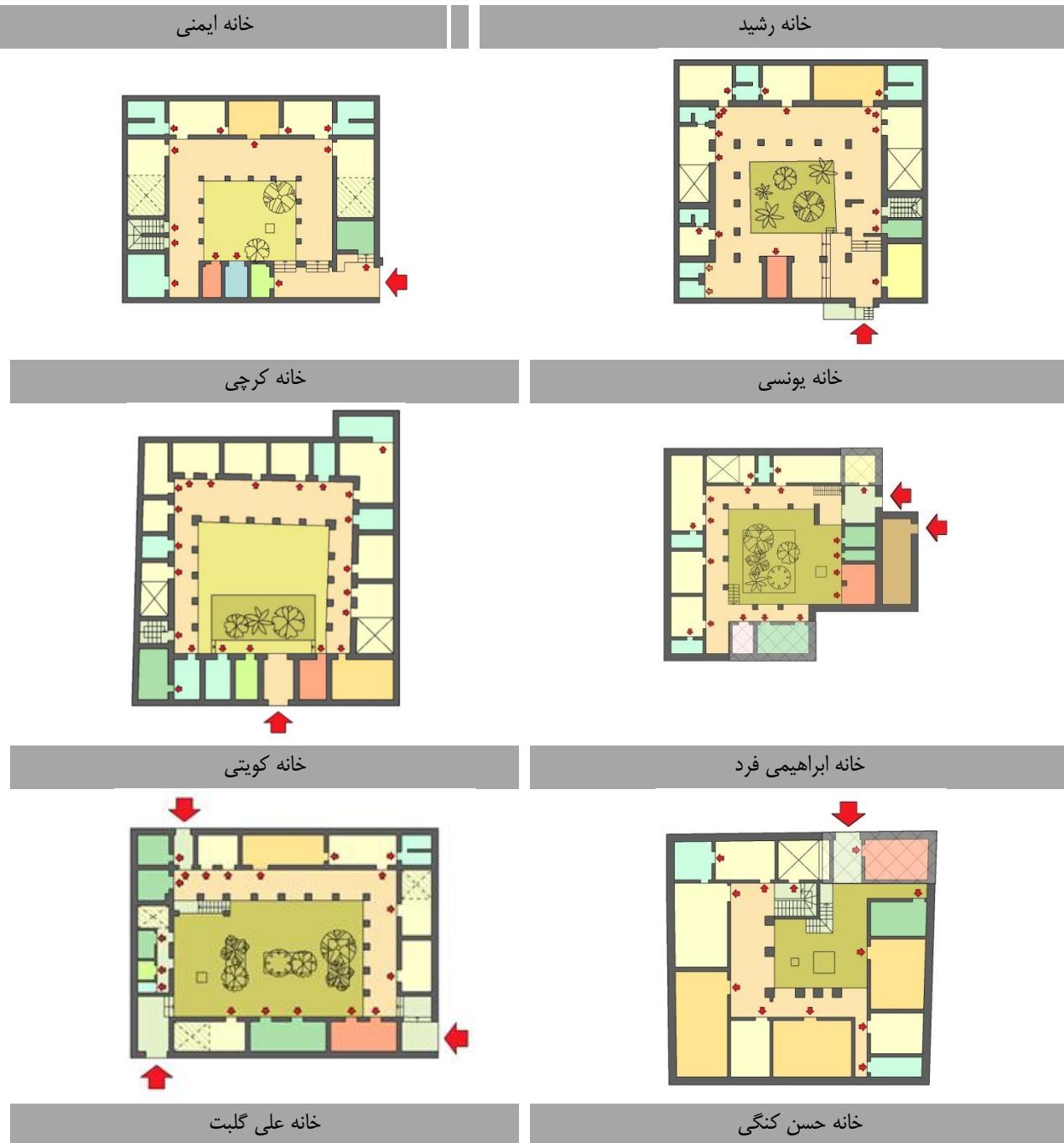


خانه صیدایی

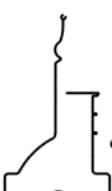


^۱ مأخذ پایه پلان‌ها کتاب «خانه‌های تاریخی بندر کنگ»، تألیف خانم دکتر شیوا آراسته است که در سال ۱۳۹۷ توسط شرکت عمران و بهسازی شهری ایران به چاپ رسیده است.



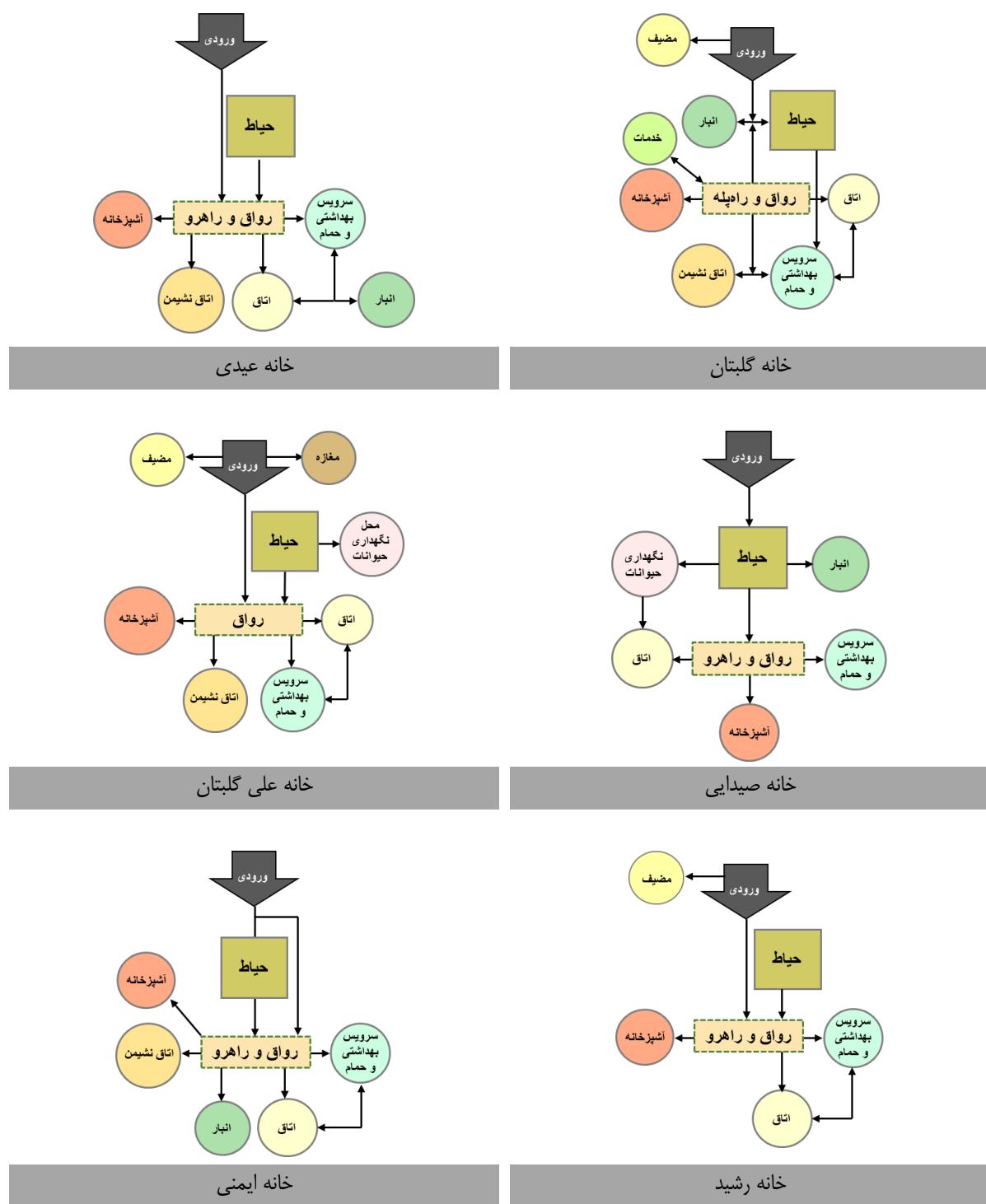


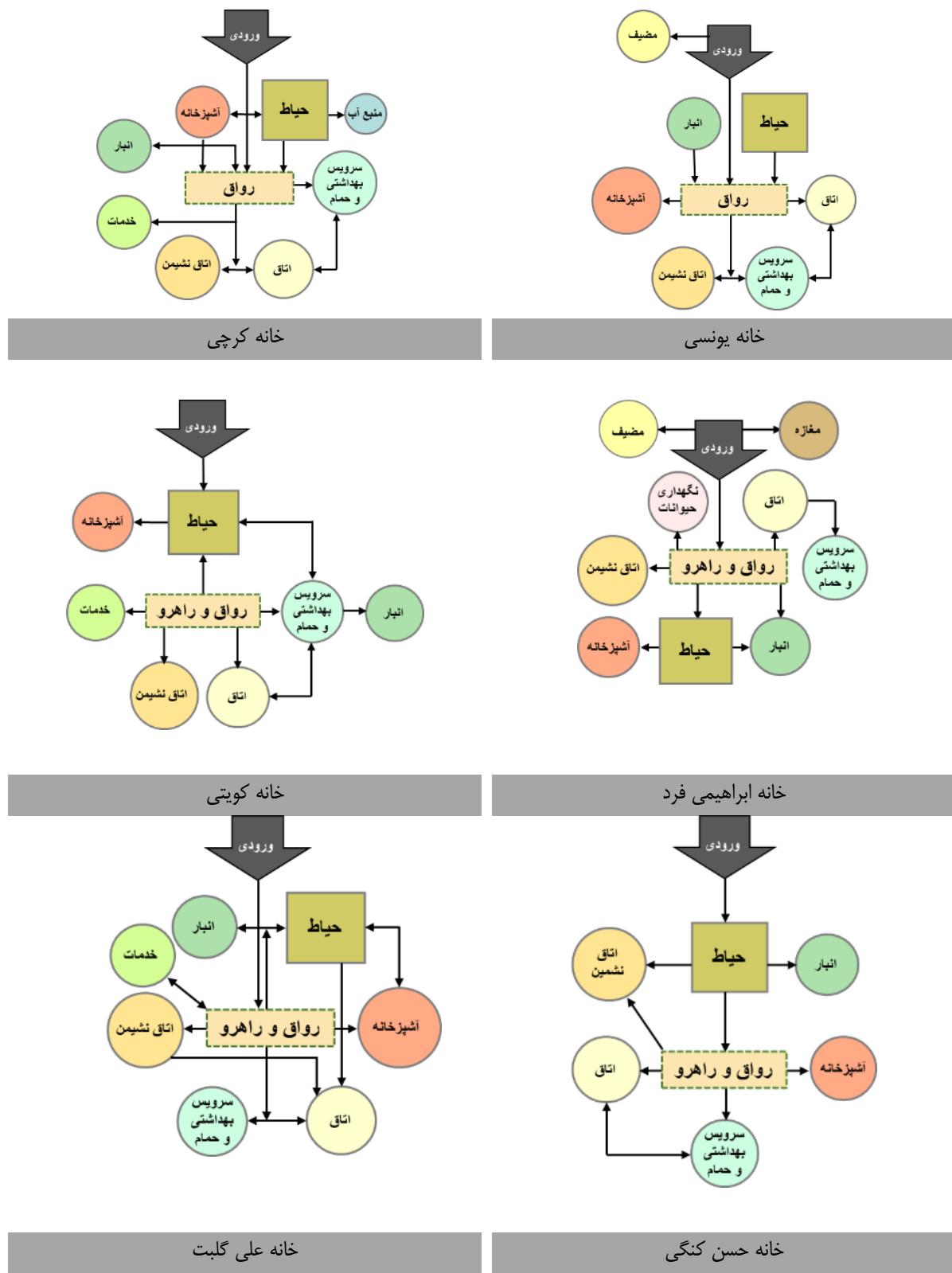
شکل ۱-۸: پلان واحدهای مسکونی نمونه در بافت تاریخی به تفکیک ریزفضاهای





«دیاگرام ارتباط فضایی میان ریزفضاهای»





شکل ۱-۹: دیاگرام ارتباط فضایی میان ریزفضاهای



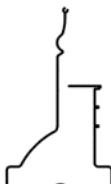
«مساحت فضاهای در صد هریک به تفکیک ریز فضاهای باز، بسته و نیمه باز»

مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											مساحت درصد اشغال	
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مخفی	خدماتی	ابزار	اتاق	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	
۱۸۴۵ متر مربع	۵۱۵/۴۹	۶۰۷/۳۱	۷۲۳/۱۶	۱۹۳/۹۵	۱۶/۸۳	۶/۵	۱۱۱/۸۶	۱۹۴/۶۳	۳۵/۱۶	۷۵/۴۸	۳۵/۸۴	۵۱/۹۱	مساحت
	۲۸	۳۳	۳۹	۱۰/۵	۰/۱	۰/۰۳	۶/۸۷	۱۰/۵	۲	۴	۲	۳	درصد اشغال
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											مساحت درصد اشغال	
۱۱۸۱ متر مربع	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مخفی	خدماتی	ابزار	اتاق	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	مساحت
	۳۳۷/۸	۲۵۶/۶	۵۸۷/۱	۲۰۰	-	-	۱۷/۱	۳۴/۸	۵۴/۷	۴۱/۸	۳۰/۵	۲۰۸/۱	درصد اشغال
	۲۸	۲۲	۵۰	۱۷	۱	۰	۱	۳	۵	۴	۳	۱۷	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											مساحت درصد اشغال	
۷۳۸ متر مربع	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	محل نگهداری حیوانات	مغازه	اتبار	آشپزخانه	اتاق نشیمن	آشپزخانه	اتاق	مساحت	
	۶۸/۲	۲۱۱/۳	۴۵۸/۵	۱۴۸	۱۰۶	۱۳/۷	۵۰/۱	۴	۲۰	-	۱۱۷/۳	درصد اشغال	
	۱۰	۲۸	۶۲	۲۰	۱۳/۵	۲	۷	۰/۵	۳	۰	۱۶		
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											مساحت درصد اشغال	
۸۳۶ متر مربع	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مخفی	نگهداری حیوانات	مغازه	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	مساحت	
	۱۷۵/۳	۱۱۰	۵۵۰/۷	۱۵۸/۴	۳۴/۸	۴۱/۴	۷۰/۷	۳۸/۵	۲۵/۸	۸/۸	۴۹/۷	۱۲۲/۶	
	۲۱	۱۳	۶۶	۱۹	۴	۵	۸	۵	۳	۱	۶	۱۵	درصد اشغال
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											مساحت درصد اشغال	
۸۷۴ متر مربع	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مخفی	خدماتی	ابزار	آشپزخانه	اتاق نشیمن	آشپزخانه	اتاق	مساحت	
	۲۸۰/۵	۲۱۶/۴	۳۷۷	۱۵۷	۷/۸	-	-	۸/۴	۳۲/۳	۷/۳	-	۱۶۴/۳	
	۳۲	۲۵	۴۳	۱۷/۵	۱	۰	۰	۱	۳/۵	۱	۰	۱۹	درصد اشغال
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											مساحت درصد اشغال	
۶۶۸ متر مربع	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مخفی	خدماتی	ابزار	آشپزخانه	اتاق نشیمن	آشپزخانه	اتاق	مساحت	
	۱۶۲/۵	۲۳۱/۵	۲۷۴	۱۱۰	-	-	۷/۶	۱۱	۲۸/۳	۱۶/۳	۳۱	۶۹/۸	
	۲۳	۲۵	۴۲	۱۶/۵	۰	۰	۱	۱/۵	۵	۳	۵	۱۰	درصد اشغال
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											مساحت درصد اشغال	
۴۶۰ متر مربع	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مخفی	خدماتی	ابزار	آشپزخانه	اتاق نشیمن	آشپزخانه	اتاق	مساحت	
	۱۷۹/۲	۴۵	۲۳۵/۸	۸۳/۳	۱۴/۵	-	۵/۱۵	۵/۶۹	۲۷/۳	۶/۳	۱۹	۷۴/۷	
	۳۹	۱۰	۵۱	۱۸	۲/۵	۰	۱	۱	۶	۱/۵	۴	۱۶	درصد اشغال



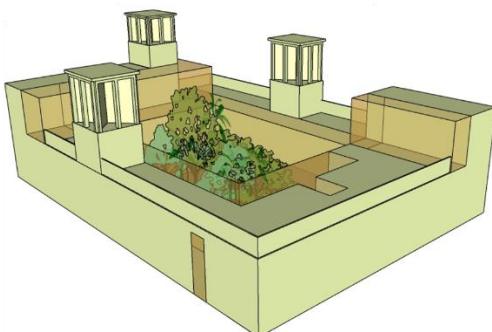
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												دربند اشغال		
	فضای نیمه باز		فضای باز		فضای بسته										
	کل فضای بسته	دیوارها	منبع آب	خدماتی	آبیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	نشیمن	اتاق	نشیمن			
۳۵۸	۱۱۶	۴۹/۴	۱۹۲/۶	۵۹/۸۳	۵/۳	۴/۵	۷/۷	۷/۶	۲۷/۲	۴/۴	۱۱/۸	۶۴/۳	مساحت		
	۲۲	۱۴	۵۴	۱۷	۱/۵	۱	۲	۲	۷	۱	۳	۱۷/۵	درصد اشغال		
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												دربند اشغال		
۴۰۵	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته												
	کل فضای بسته	دیوارها	مضيق	تگهداری حیوانات	مغازه	آبیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	نشیمن	اتاق			
۶۱/۴	۸۰/۸	۲۶۲/۸	۹۲/۸	۶/۷	۵	۱۹/۶	۱۹/۶	۹/۸	۹/۸	۱۰/۳	۸/۵	۸۰/۷	مساحت		
	۱۵	۲۰	۶۵	۲۳	۱	۱	۵	۵	۲/۵	۲/۵	۳	۲	۲۰	درصد اشغال	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												دربند اشغال		
۴۹۷	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته												
	کل فضای بسته	دیوارها	مضيق	خدماتی	آبیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	نشیمن	اتاق	نشیمن			
۱۰۰/۵	۱۱۴/۲	۲۸۲/۳	۹۳/۶	-	۶/۵	۱۰/۵	۴/۸	۳۸/۷	۷/۸	۱۷/۲۶	۱۰۳/۱	۱۰۳/۱	مساحت		
	۲۰	۲۳	۵۷	۱۹	۰	۱/۵	۲	۱	۸	۱/۵	۳	۲۱	۲۱	درصد اشغال	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												دربند اشغال		
۳۷۵	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته												
	کل فضای بسته	دیوارها	مضيق	خدماتی	آبیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	نشیمن	اتاق	نشیمن			
۴۵/۲	۴۶/۸	۲۸۳	۷۱	-	-	۱۰/۱	۱۴/۵	۱۳/۲	۱۳/۴	۷۱/۲	۸۹/۶	۸۹/۶	مساحت		
	۱۲/۵	۱۲/۵	۷۵	۱۹	۰	۰	۲	۴	۳/۵	۳/۵	۱۹	۲۴	۲۴	درصد اشغال	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												دربند اشغال		
۳۹۵	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته												
	کل فضای بسته	دیوارها	مضيق	خدماتی	آبیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	نشیمن	اتاق	نشیمن			
۱۲۳/۵	۵۸/۹	۲۱۲/۶	۵۶/۹	-	-	۲۶/۱	۳۱/۳	۶/۲	۱۱/۵۴	۱۴/۵	۵۵/۷۹	۵۵/۷۹	مساحت		
	۳۱	۱۵	۵۴	۱۷	۰	۰	۶/۵	۸	۱/۵	۳	۴	۱۴	۱۴	درصد اشغال	

شکل ۱-۱۰: مساحت فضاهای ریز فضاهای باز، بسته و نیمه باز

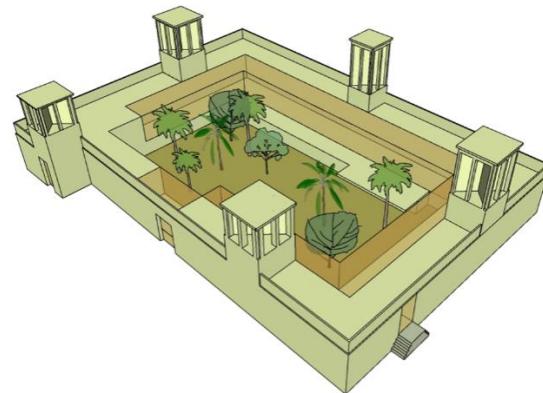




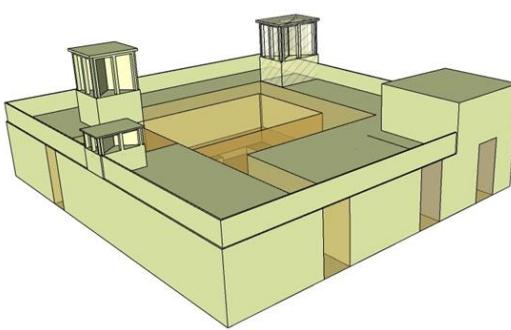
«الگوی حجمی استقرار و ارتباط فضاهای باز و بسته و نیمه باز»



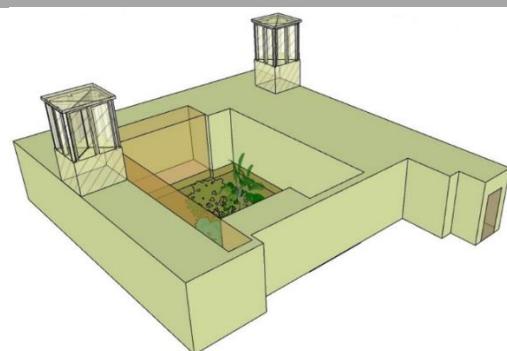
خانه عیدی



خانه گلستان



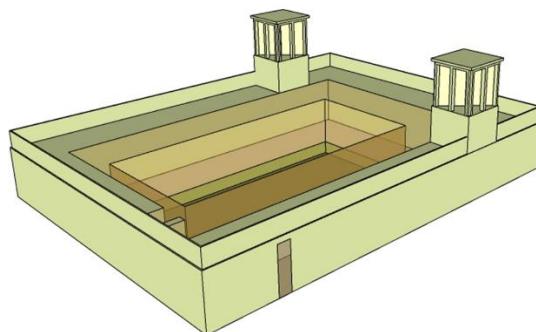
خانه علی گلستان



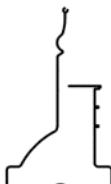
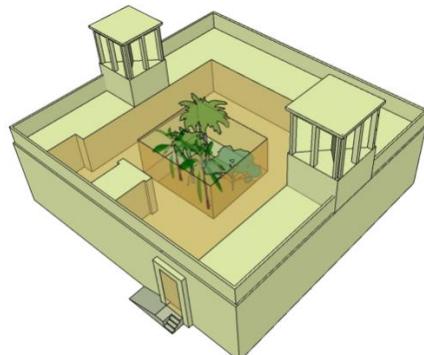
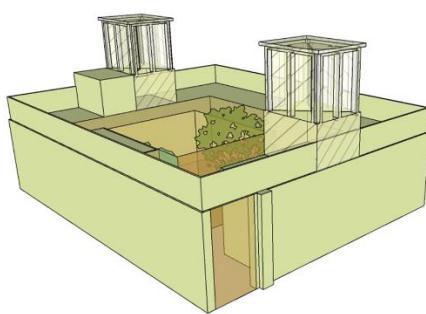
خانه صیدایی

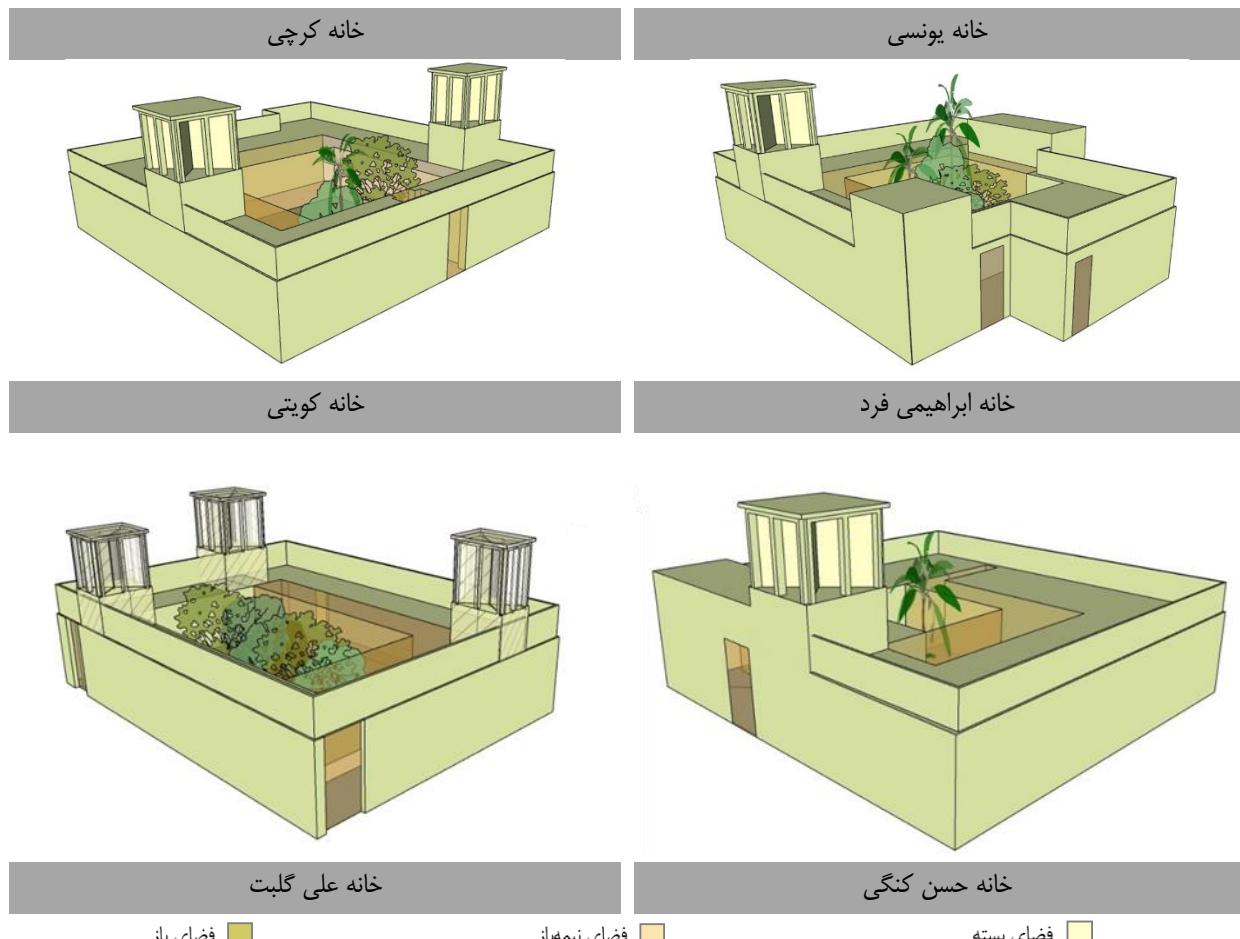


خانه ایمنی

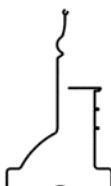


خانه رشید



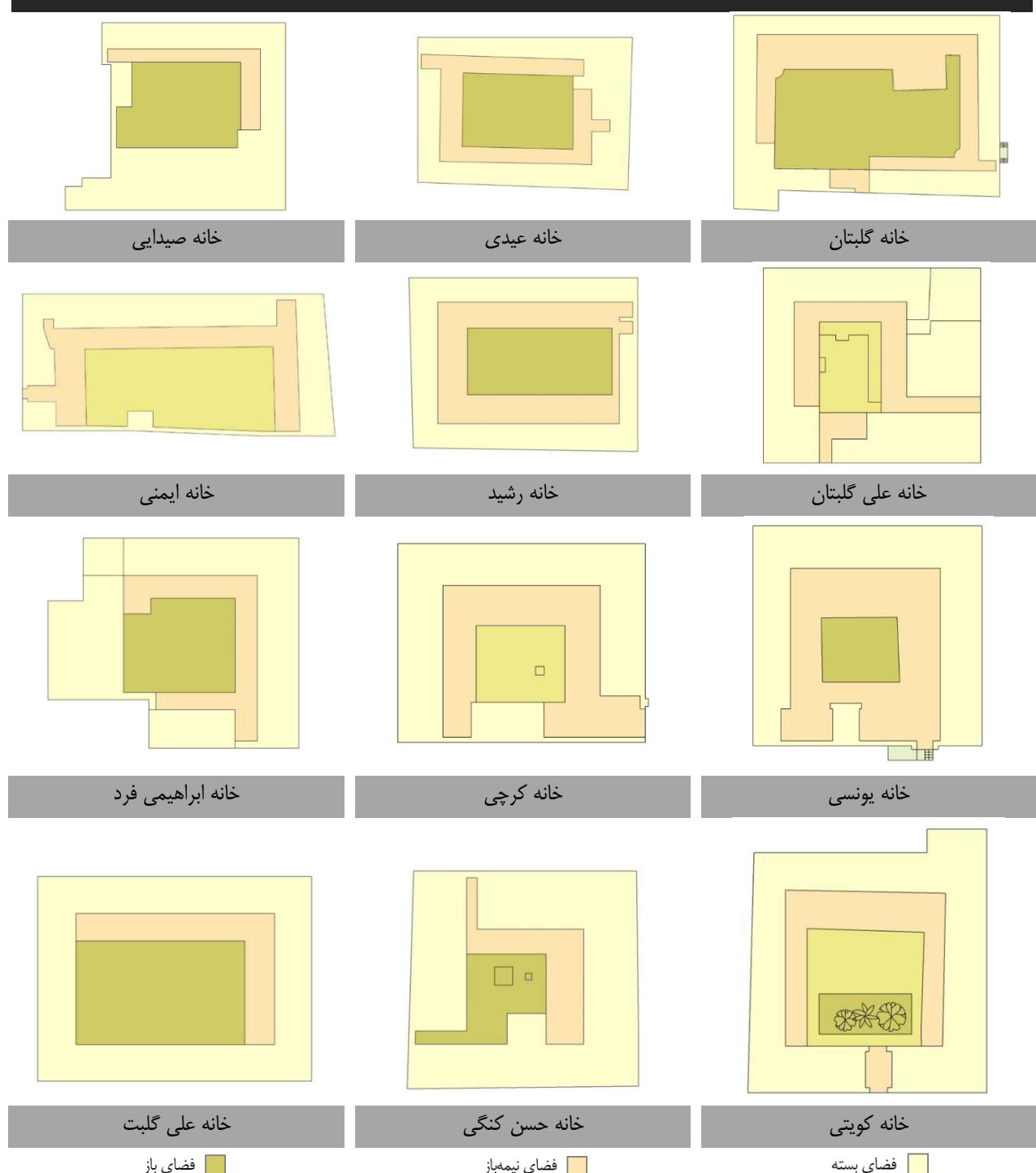


شکل ۱-۱۱: الگوی حجمی استقرار و ارتباط فضاهای باز و بسته و نیمه باز

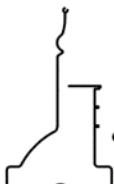




«نسبت فضاهای باز و بسته و نیمه باز»



شکل ۱۲-۱: نسبت فضاهای باز و بسته و نیمه باز





خانه‌های بافت تاریخی

(مأخذ: آراسته، شیوا، ۱۳۹۷، خانه‌های تاریخی بندر کنگ)



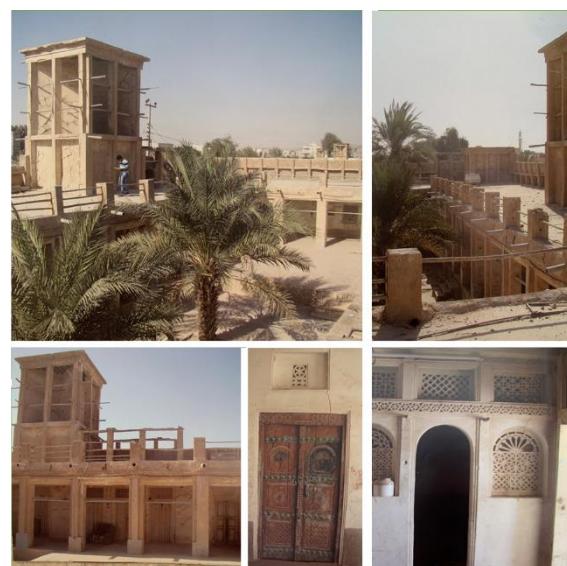
خانه عیدی



خانه گلستان

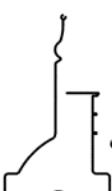


خانه علی گلستان



خانه صیدایی

شکل ۱-۱۳: خانه‌های بافت تاریخی





خانه ایمنی

خانه رشید



خانه کرچی

خانه یونسی

ادامه شکل ۱۳-۱: خانه‌های بافت تاریخی





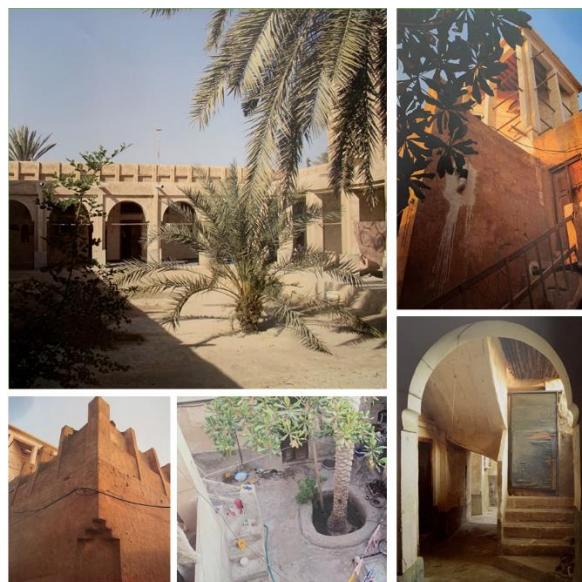
خانه کویتی



خانه ابراهیمی فرد

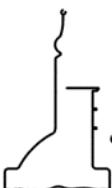


خانه علی گلبت



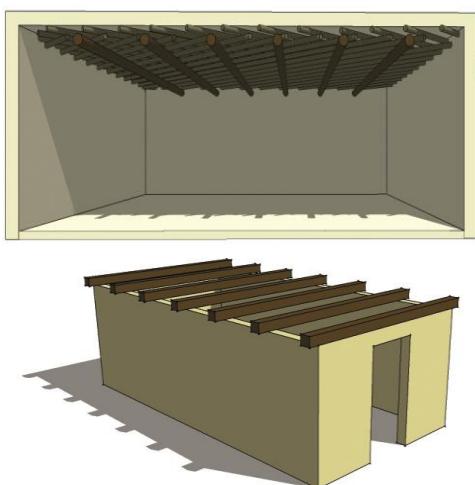
خانه حسن کنگی

ادامه شکل ۱۳-۱: خانه‌های بافت تاریخی





۱-۲-۳: ساختار برپایی خانه‌های بومی بندرکنگ



شکل ۱۴-۱: ساختار برپایی خانه‌های بومی

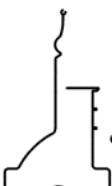
پی ساختمان‌ها اغلب نواری و به میزان ۶۰ سانتیمتر باکندن زمین و با ملات شفته اهک اجرا می‌شده است. سازه این ساختمان‌ها دیوارباری (سنگ و گچ) است که هر دو مصالح از معاون اطراف شهر کنگ تأمین می‌شده است. اندود نهایی بنا نیز از گچ می‌باشد.

پوشش سقف تیر چوبی است. برای تیرهای سقف اغلب از چوب «چندل» استفاده می‌شده که از سواحل افریقا توسط دریانوردان به منطقه آورده شده و پیش از به کارگیری در ساختمان، به منظور محافظت آن از گزند حشرات، آن را قیراندود می‌کردند.

بر روی تیرها حصیری انداخته شده و روی آن گل ریخته می‌شد. این حصیر که به نام «منگور» شناخته می‌شود از الیاف خرما بافته شده و نوع مرغوب آن در گذشته از سواحل اروندروود از کشور عراق به ایران وارد می‌شد.



شکل ۱۵: نمونه‌هایی از پوشش زیر سقف در بافت تاریخی





۴-۲-۱: فضاهای و عناصر ویژه در هر فضا در خانه‌های تاریخی بندر کنگ

براساس مطالعاتی که بر گونه‌های خانه‌های تاریخی بندر کنگ انجام شده، الگوی شکل‌گیری مبتنی بر تمرکز فضای باز میانی و شکل‌گیری فضاهای پیرامون آن است. براین اساس اجزای معماری، نقش مهمی در هویت‌بخشی شهر و در رابطه با محیط پیرامون داردند. تحلیل و استخراج این عناصر و استخراج ضوابط و احکام مرتبط با آن در بخش استخوانبندی و گذرها مورد توجه قرار گرفته است. اما در اینجا از وجه عماری نیز به برخی از این عناصر پرداخته شده است. برای این منظور نمونه‌هایی از این عناصر که در رابطه خانه با محیط پیرامون نقش دارند، به تفکیک، ارائه شده اند؛ در معرفی این فضاهای پیشینه مطالعاتی انجام شده در کتاب «مطالعات و تحلیل خانه‌های تاریخی بندر کنگ»^۲ استفاده شده است.

وروودی

وروودی در خانه‌های کنگ یکی از مهم‌ترین و قابل توجه ترین فضاهای به شمار می‌رود که نحوه‌ی استقرارش در فضای خانه، تعداد و الگوی حرکتی آن اهمیت فراوانی در شکل‌گیری الگوی کلی آن دارد. این فضا عمدتاً به صورت مستطیلی یا مربعی تعریف شده و حرکت در آن عموماً به صورت چرخشی انجام می‌پذیرد تا حریم لازم برای فضاهای داخلی فراهم گردد. برخی از ورودی‌های خانه‌ها در کنگ دارای اختلاف سطح بوده و حرکت در آن با بالا رفتن از پله‌ها و دسترسی به حیاط انجام می‌پذیرد. فضای ورودی‌های دارای سقف تخت بوده و از طریق تیرهای چوبی پوشش می‌یابد. عموماً این فضا دارای بخش‌های فضایی کوچکی در جوانب خود می‌باشد که برای نگهداری و انبار لوازم مختلف مورد استفاده قرار می‌گیرد. در چوبی مورد استفاده در فضای ورودی عموماً دو لنگه بوده و در کوچکی درون یکی از لنگه‌ها جای می‌گیرد که ددری نام دارد. در برخی از گونه‌ها، فضای ورودی بسیار ساده تعریف شده و از طریق یک دیوار کوتاه روپروری در ورودی مشخص می‌گردد. این دیوار، حریم بصری لازم را برای فضاهای داخلی فراهم می‌آورد. (آراسته، شیوا و همکاران) در ورودی اغلب چوبی دولنگه و دارای تزئینات است که نمونه‌های آن به‌طور مبسوط در بخش معرفی ویژگی معابر ارائه شده است.



شکل ۱۶: نمای ورودی

^۲ مطالعات و تحلیل خانه‌های تاریخی بندر کنگ، شیوا آراسته و همکاران، ۱۳۹۶

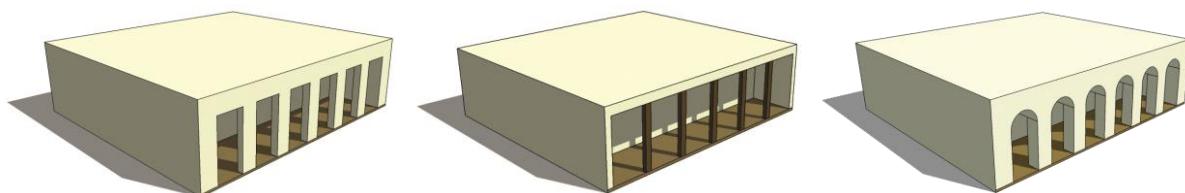
ایوان

ایوان، فضایی سرپوشیده و حدفاصل فضای باز و بسته است که اغلب به صورت لایه‌ای واسط عمل می‌کند و علاوه بر آن که خود فضایی برای زندگی به خصوص در شب‌ها و ایام مناسب سال است، نقش ساییان در مقابل بدندهای بنا را ایفا می‌کند. عرض ایوان از حدود یک متر تا ۲,۵ متر متغیر است و معمولاً به صورت حلقه‌ای یو و یا ال شکل به دور حیاط شکل می‌گیرد. حدفاصل ایوان و حیاط در مواردی که حیاط پایین تر از سطح زمین قرار می‌گیرد، حلقه‌ای با عرض کمتر و بدون پوشش سقف است.



شکل ۱۷-۱: ایوان

ستون‌ها معمولاً در مقابل رواق (ایوان) بروپوشیده مقابله اتاق‌ها و به سمت حیاط به صورت متواالی قرار می‌گیرد و به صورت انتزاعی به یکی از اشکال زیر است:



شکل ۱۸-۱: نحوه ستون‌های ایوان

سرستون و انواع تاق از اجزای متداول ایوان در خانه‌های تاریخی کنگ است که نمونه‌های آن در تصاویر زیر ارائه شده است:





شکل ۱۹-۱: نمونه‌هایی از تاق، ستون و سرستون در ایوان‌های بافت تاریخی

حیاط

حیاطها اصلی‌ترین فضاهای باز خانه‌ها به شمار می‌روند. این فضای باز معمولاً مابین تعدادی از اتاق‌ها و توده‌های ساخته شده قرار می‌گیرد. پس از ورود به هشتی (فضای ورودی) در مسیر دالان وارد حیاط می‌شویم. گاه نیز خود ورودی به صورت کشیده بوده و همانند مسیری دالان مانند عمل کرده و به فضای حیاط اتصال می‌یابد. بدننهای حیاط کاملاً تعریف شده هستند. جبهه‌های حیاط را جبهه‌های بنا و فضاهای پوشیده تشکیل می‌دهند و در سمت‌هایی که بنا وجود ندارد، دیوار نقش فعال در تعریف حیاط ایفا می‌کند. (آراسته، شیوا و همکاران)



شکل ۲۰-۱: حیاط

درختان بومی عصری هویت‌بخش در حیاط خانه‌ای مسکونی هستند که اغلب به صورت محدود در میانه فضای باز به چشم می‌خورد. عمدۀ درختانی که در حیاط خانه‌ها اسفاده می‌شود، نخل، لوز، کنار و کهور و در مواردی نارگیل یا انواع دیگری از درختان مناطق گرم و مرطوب است.



شکل ۱-۲۱: نمونه‌هایی از درخت‌های سایه‌انداز در حیاط خانه‌ها

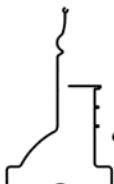
اتفاق

اتفاق اصلی ترین واحد زیستی در خانه‌های تاریخی شهر کنگ است. اتفاق‌ها در انواع «اتفاق نشیمن»، «مضیف» و اتفاق‌های متداول سکونتی هستند. اگر کارکردهای غیر سکونتی را نیز به اتفاق اطلاق کنیم، تعدادی از اتفاق‌ها به انبار یا طبخ غذا و کارکردهای متداول دیگر اختصاص می‌یابد. اما معمولاً چند اتفاق با ویژگی‌های خاص در این خانه‌ها وجود دارد:

مضیف که اتفاق خاص پذیرای مهمان است و در نزدیکی ورودی قرار دارد.

اتفاق بادگیر که معمولاً برای پذیرایی مهمان استفاده می‌شود و بادگیر، عرض اتفاق را دربرمی‌گیرد.

اتفاق دارای گتیه (حمام) که معمولاً در کنج‌ها قرار می‌گیرد.





عرض اتاق اغلب تابع شیوه ساخت است و با توجه به دهانه‌ای که تیرهای چوبی پوشش می‌دهد حدود ۲/۴ متر است. بنابراین افزایش وسعت اتاق از سمت کشیدگی طول آن است. کشیدگی اتاق‌ها اغلب در راستای حیاط است و در اتاق‌های کوچک، به‌ندرت عمود بر حیاط دیده می‌شود.

اتاق‌ها بازشویی به سمت حیاط دارند که معمولاً بیش از یک بازشو است و به صورت در چوبی، در چوبی با نورگیر در بالای آن و یا پنجره (غلب بادرپوش چوبی) دیده می‌شود.



اتاق؛ مأخذ؛ آراسته، شیوا، ۱۳۹۶



نمونه مضيف



نمونه یک اتاق بازسازی شده

شکل ۱-۲۲: نمونه یک اتاق

در ادامه، اجزای اتاق‌ها، مشتمل بر بادگیر، گتیه و بازشو معرفی شده‌اند.

گتیه

از ویژگی‌های منحصر‌فرد این معماری حضور حمام در داخل اتاق‌ها است. حمام‌های موجود در خانه‌ها گتیه نام دارد که فضایی است با سطح تقریبی ۳/۲۵ متر مربع که به وسیله‌ی دیواری کوتاه به دو بخش تقسیم می‌شود که شاید برای جدا کردن محل رختکن و شستشو باشد. گتیه‌ها دارای طاقچه‌های زیادی هستند. این مکان‌ها اغلب به دو اتاق مجاور راه دارند. (آراسته، شیوا، ۱۳۹۶)



شکل ۱-۲۳: دیوار گتیه در اتاق در خانه‌های تاریخی کنگ، مأخذ آراسته، شیوا، ۱۳۹۶

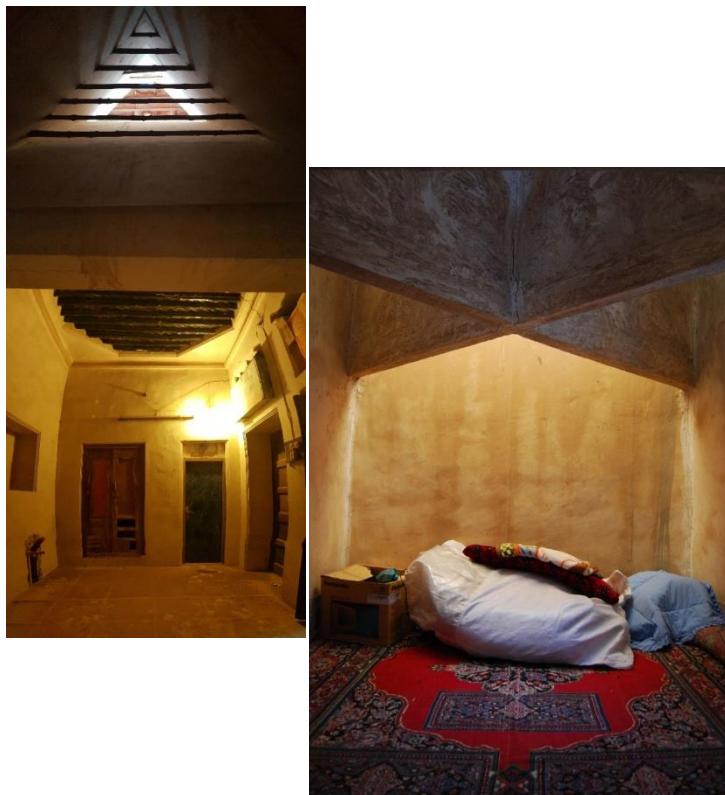
• بادگیر

بادگیرها یکی از مهم‌ترین اجزای خانه‌های کنگ هستند که عنصری بسیار مهم در هویت‌بخشیدن به شهر محسوب می‌شوند. عرض بادگیر اغلب،

عرض اتاقی را که در آن واقع شده پوشش می‌دهد که به طور تقریبی $2\frac{1}{4}$ متر و طول آن نیز تقریباً به همین میزان است. لذا تناسبات پلان بادگیر اغلب نزدیک به مربع است؛ هرچند که الزامی بر حفظ تناسب مربع در طرح‌ها وجود ندارد. ارتفاع بادگیر متغیر است و تقسیم بدنها و چوب‌های مهار براساس آن تعریف می‌شود. هرچه ارتفاع بادگیر بیشتر باشد، کارکرد بهتری در هدایت جریان هوا به داخل دارد.

بادگیرها در کنگ چهار طرفه بوده و تیغه‌های ضربدری میان آن، نسبیم دریا را به درون اتاق هدایت می‌کند. تعداد اتاق‌های دارای بادگیر دریک خانه بستگی به میزان تمکن صاحب‌خانه دارد و بنا به گفته اهالی در یکی از سال‌ها که به دلیل رونق تجارت، وضع اقتصادی مردم بهتر شد، تعداد قابل توجهی بادگیر به سیماهی شهر افزوده شد. در دوران اخیر با استفاده از سیستم‌های مکانیکی سرمایشی، بادگیرها کارکرد خود را از داده و صرفاً تبدیل به عنصری نمادین شده است.





شکل ۱-۲۴: بادگیر

بازشو

بازشوی اتاق‌ها اغلب به صورت پنجره، در چوبی، در و نورگیر فوکانی آن دیده می‌شود که بیشتر به سمت حیاط داخلی گشوده می‌شوند. پنجره‌ها در الگوهای بومی (و حتی اغلب ساختمان‌های جدید) ابعاد کوچکی دارند. تعداد قابل ملاحظه‌ای از پنجره‌ها دارای درپوش چوبی چند لنگه است که امکان کنترل بهینه برقراری جریان هوا و ورود نور را فراهم می‌آورد. بازشوها در دونوع با تناسبات نزدیک به مربع و یا کشیده به چشم می‌خورد. بازشوهایی که به حیاط باز می‌شوند، اغلب ابعاد بزرگتری از بازشوهایی دارند که به گذرها باز می‌شوند. بازشوهایی که رو به



گذر باز می‌شوند، بیشتر نقش تهويه هوا را داشته و در اتفاق بالای اتاق و یا نزدیک به کف قرار می‌گيرند و دارای پوشش مشبك یا در چوبی هستند.



شکل ۱-۲۵-۲۶: نمونه بازشوهای اتاق که رو به حیاط باز می‌شوند.
تهويه رو به گذر



انواع پنجره‌ها در بخش مطالعات معابر ارائه شده است.

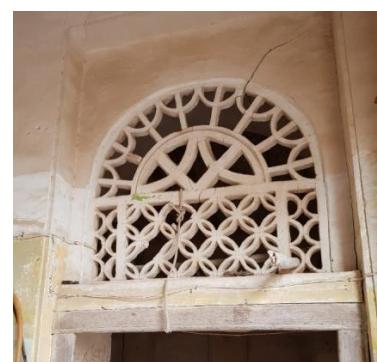
درهای داخلی درهای داخلی نسبت به درروودی از تزئینات کمتر برخوردار است و ابعاد کوچکتری دارد. این درها در اغلب موارد دولنگه و

چوبی هستند و برخی از آنها دارای قسمت نورگذر در بخش بالایی خود هستند.

در تصاویر زیر نمونه‌های درهای داخلی در خانه‌های بافت تاریخی ارائه شده است:



شکل ۱-۲۷: نمونه‌هایی از در داخلی در بافت تاریخی



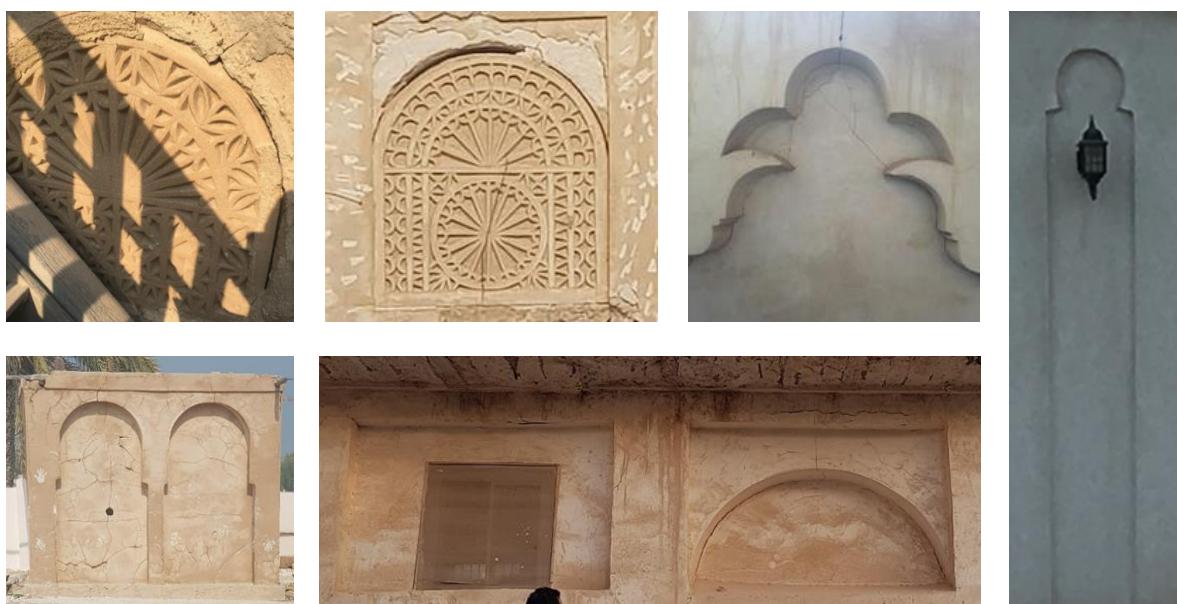
شکل ۱-۲۸: نمونه مشبک‌های قوس‌دار استفاده شده در داخل اینیه بالای درب اتاق‌ها

تزئینات

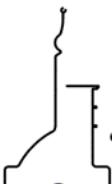




تزئینات در خانه‌های تاریخی بندر کنگ، بسیار محدود است. بیشتر تزئینات در قالب نقوش برجسته بر روی گچ و یا خالی کردن سطوح گچی به صورت مشبک است که در بدنه دیوارها و یا در سر و بازویهای داخلی و یا در بدنه بادگیرها استفاده می‌شود. نقش‌های آن اغلب نقشهای هندسی وارداتی است. تزئینات چوبی، در برخی نمونه‌ها در دستگیره پلکان یا نرده، ناوдан و درها به چشم می‌خورد. شبکهای برای پوشش بازشویی که به حیاط میانی یا گذر باز می‌شوند و یا در تقسیم فضاهای داخلی (اغلب تفکیک گنیه از اتاق) استفاده می‌شوند. علاوه بر این که موجب کاهش دید به فضای داخل ساختمان می‌شوند، در کنترل و کاهش میزان نور ورودی نیز نقش بهسازی دارند و عنصری تزئینی محسوب می‌شوند. شبکهای قدیم اغلب نقوش هندسی هستند که بر روی قطعات (الواح) گچی که هنوز خشک نشده، پیش از نصب ترسیم شده و حفره‌های آن خالی می‌شوند. در الگوهای جدید از قطعات پیش ساخته که نقوش در قالبهای گچی شکل‌گرفته‌اند در تهیه شبک استفاده شده است. در الگوهایی نیز چیدمان آجرها به صورت شبکهای و یا استفاده از اجرهای سوراخ دار شبک را می‌سازد. در ساخت و سازهای جدید نیز به دلیل کارکرد و مزایای این عنصر و هزینه پایین آن، همچنان کاربرد دارد. تصاویر زیر نمونه‌هایی از این تزئینات را نشان می‌دهد:



شکل ۱-۲۹: نمونه‌هایی از تاق و تاق‌نمای تزئینی در خانه‌های بافت تاریخی





شکل ۱-۳۰: نمونه تزئینات شبک



شکل ۱-۳۱: نمونه‌هایی از شبک پیش ساخته

پشت بام

بام از فضاهای مهم در خانه‌های بافت تاریخی بندر کنگ محسوب می‌شود. استفاده «ستار» به عنوان جان‌پناه (که در ادامه توضیحات آن ارائه خواهد شد) ضمن حفظ محرومیت، امکان ورود جریان هوای دریا را به سطح بام فراهم می‌آورد و علاوه بر آن در طول روز سایه‌ای بر بام می‌گستراند. از بام اغلب برای خوابیدن و یا نشستن در شبها استفاده می‌شده و دسترسی تعریف‌شده‌ای از طریق پلکان درخانه‌های تاریخی به سطح بام فراهم بوده است.



شکل ۱-۳۲: محفظه پلکان

دسترسی بام





بام و ستار در بافت تاریخی



کارکرد بام در بافت تاریخی

نحوه ساخت و کارکرد بام در ساخت و ساز جدید در بافت تاریخی

شکل ۳۳-۱: کارکرد بام در بافت تاریخی

• ستار

ستارها از عناصر منطبق بر اقلیم هستند که در جانپناهها به کار می‌روند. ارتفاع آن حدود $1/5$ متر تا $1/7$ متر است که از میانه آن (ارتفاع تقریبی یک متر) در سطح دیوار شکاف و جابجایی ایجاد می‌شود که امکان برقراری جریان هوا از آن شکاف فراهم می‌شود. ضمن آن که علاوه بر بستن دید و همچنین ایمنی، از سایه ایجاد شده در آن در سطح بام استفاده می‌شود. «ستار» اغلب به عنوان جانپناه بام مورد استفاده قرار می‌گیرد.





ساخت ستار جدید در بافت تاریخی

نمونه ستار در بافت تاریخی

شکل ۱-۳۴: ستار در بافت تاریخی

• سایر فضاهای خانه (مأخذ: آراسته، شیوا، ۱۳۹۶)

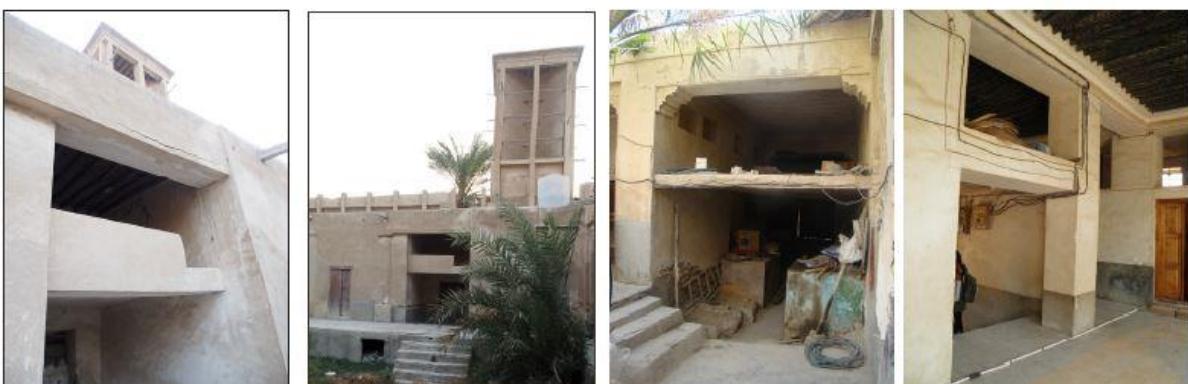
کندیل

یکی از اجزای عملکردی خاص خانه های کنگ که برای درست کردن شیره خرما مورد استفاده قرار می گیرد، کندیل می باشد این عنصر عملکردی، اتاقک رو باز نسبتاً کوچکی است که در یکی از اتاق های حول میان سرا قرار می گیرد. این عنصر دارای ابعاد تقریبی ۱/۵ در ۲ متر بوده و شیارهایی در کف آن نیز تعییه می شود. این شیارها محلی است که خرمها در درون آن قرار می گیرد و در نهایت در اثر فشار و تری خرمashirه از آن خارج گردیده و با هدایت آن در یک مسیر اصلی، در طرفی جمع آوری می شود. امروزه اکثر این کندیل ها تغییر کاربری داده و به عنوان فضای انبار مورد استفاده قرار می گیرد.



محل نگهداری سبزیجات فصلی

در خانه های تاریخی کنگ، عنصری عملکردی جالب توجهی وجود دارد که برای نگهداری و انبار انواع غلات، سبزیجات فصلی و خشکبار مورد استفاده قرار می گیرد. این عنصر، فضای کوچکی است که به صورت یک نیم طبقه با ارتفاع کم در خانه ها ساخته می شود و از طریق یک شکاف یا سوراخ که در کف آن تعییه شده با نزدیک می توان به آن دسترسی پیدا کرد. این فضا به دلیل قرارگیری در ارتفاع و رطوبت کمتر، مناسب ترین محل برای نگهداری طولانی مدت سبزیجات فصلی (همچون پیاز، سبز زمینی و...) به شمار می رود.



شکل ۱-۳۵: سایر فضاهای



۳-۱: پیمایش وضع موجود سکونت در خانه‌های واقع در بافت تاریخی

باتوجه به اهمیت بافت تاریخی در برنامه‌ریزی‌های آتی، لازم است که تحلیلی از وضع موجود سکونت و استقرار در خانه‌های این بافت صورت گیرد. این اقدام از طریق پیمایش میدانی و همچنین تحلیل عکس‌های هوایی انجام شد.

مطالعات اجتماعی انجام شده در بافت تاریخی بیانگر حس تعلق و علاقه ساکنین بافت تاریخی به سکونت در منطقه خود بود. براساس نتایج این مطالعات که به تفصیل در بخش اجتماعی ارائه شده است، ۹۰,۲ درصد از پاسخگویان محل زندگی‌شان را دوست دارند و به هیچ‌وجه حاضر به ترک محله‌شان نیستند. براساس نتایج این مطالعات، ۸۹,۸ درصد از پاسخگویان به میزان زیاد و خیلی زیادی به محله علاقه دارند که از این بین، ۶۰,۵ درصد از پاسخگویان به میزان خیلی زیادی محله خود را دوست با نرخ دارند. همچنین بالاترین شاخص ماندگاری در محلات با نرخ ۴,۳ متعلق به بافت تاریخی است. همچنین، اظهارنظرهای مردم در کارگاه مشارکتی شهر کنگ نیز بر این موضوع صحه گذاشته و مردم علاقمند به سکونت در بافت تاریخی و خانه‌های قدیمی بودند. از نظر اقتصادی نیز قیمت تملک خانه یا زمین در بافت تاریخی در مقایسه با مناطق دیگر شهر قابل توجه و بالا است.

در عین حال، زندگی در بافت تاریخی و خانه‌های مستقر در آن به دلیل فرسودگی و عدم پاسخگویی به برخی نیازهای زندگی امروز با مشکلاتی مواجه شده که عدم توجه به آن، منجر به از دست رفتن سرمایه اجتماعی موجود در این زمینه خواهد شد و زمینه‌های تخریب بافت را فراهم خواهد آورد.

به طور کلی براساس پیمایش‌های محیطی انجام شده، توسط گروههای مختلف کاری با چند الگوی سکونت در بافت تاریخی به شرح زیر مواجه هستیم:

الف: سکونت خانوارهای بومی در خانه‌های واقع در بافت

بخش قابل توجهی از جمعیت، ساکن در خانه‌های واقع در این بافت هستند که گرچه، بخش عمده‌ای از آنها خانه‌های هماهنگ با الگوهای بومی هستند، اما به عنوان اثر ثبتی و با ارزش تاریخی محسوب نمی‌شوند. برخی از ساکنین این خانه‌ها تغییراتی در فضاهای خانه همچون افزودن اتاق یا تغییر کاربری برخی از اتاق‌ها و یا اضافه کردن فضاهای موردنیاز (بهخصوص فضاهای بهداشتی و آشپزخانه) را در این خانه‌ها انجام داده‌اند.

نمونه‌های این تغییرات در خانه‌های برداشت شده به شرح زیر ارائه شده است:

خانه ۱ (خانه قاسمی): در خانه قاسمی بنابر نیاز افراد خانواده، قسمتی از فضای نیمه باز برای بزرگ کردن فضای آشپزخانه و ایجاد یک فضای نشیمن، به فضای بسته تغییر پیدا کرده است. همچنین به دلیل عدم وجود پله برای دسترسی به بام، قسمت دیگری از فضای نیمه باز به پله اختصاص داده شده است. قسمتی از فضای انبار نیز به پارکینگ تبدیل شده و دری از کوچه برای ورود ماشین تعییه شده است.

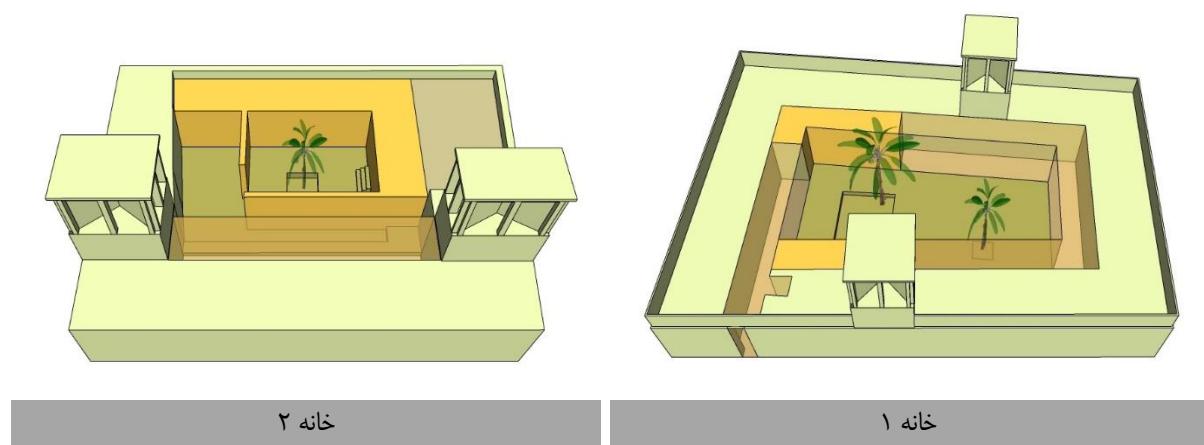
خانه ۲: خانه با دیواری به دو قسمت تفکیک شده است ولی ورودی هر دو خانه مشترک می‌باشد. یکس از دو قسمت تفکیک شده بازسازی و قسمت‌هایی نیز به آن اضافه شده است. ولی قسمت دیگر متزوکه مانده است.

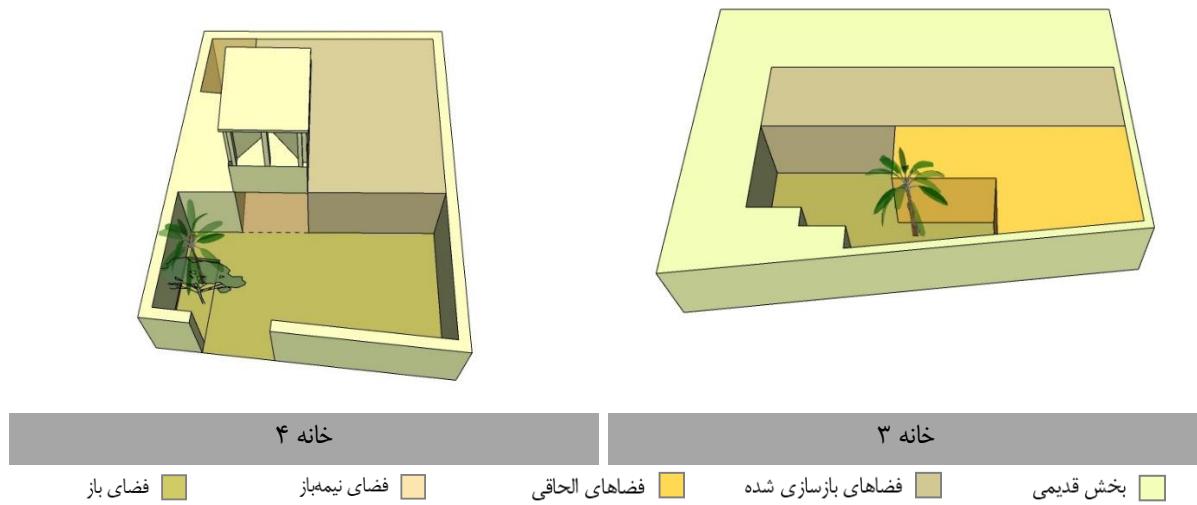
خانه ۳: با ازدواج یکی از فرزندان با تعییه در ورودی جداگانه از کوچه، خانه به دو واحد مجزا تفکیک شده است. این اتفاق سبب کوچک شدن فضای زیستی خانوار اول شده و سبب تبدیل فضای نیمه باز به فضای بسته و الحاق اتاقی در کنار حیاط شده است. با ورود ماشین به فضای خانه در ورودی خانه تعویض و قسمتی از حیاط با قرارگیری سقف ایرانیتی به پارکینگ تبدیل شده است و ابعاد حیاط بسیار کوچک شده است.

خانه ۴: در این خانه، قسمت عمده خانه بازسازی شده و به دلیل ممنوعیت تخریب بادگیرها در بافت تاریخی، با وجود تخریب دیوار اتاق، بادگیر روی قسمت ورودی تاریخی نگه داشته شده است. این امر سبب نگرانی ساکنین از تخریب بادگیر در صورت وقوع زلزله شده است. نقشه‌ها و تصاویر زیر الحالات انجام شده در خانه‌های مورد بررسی را به تفکیک نشان می‌دهد:

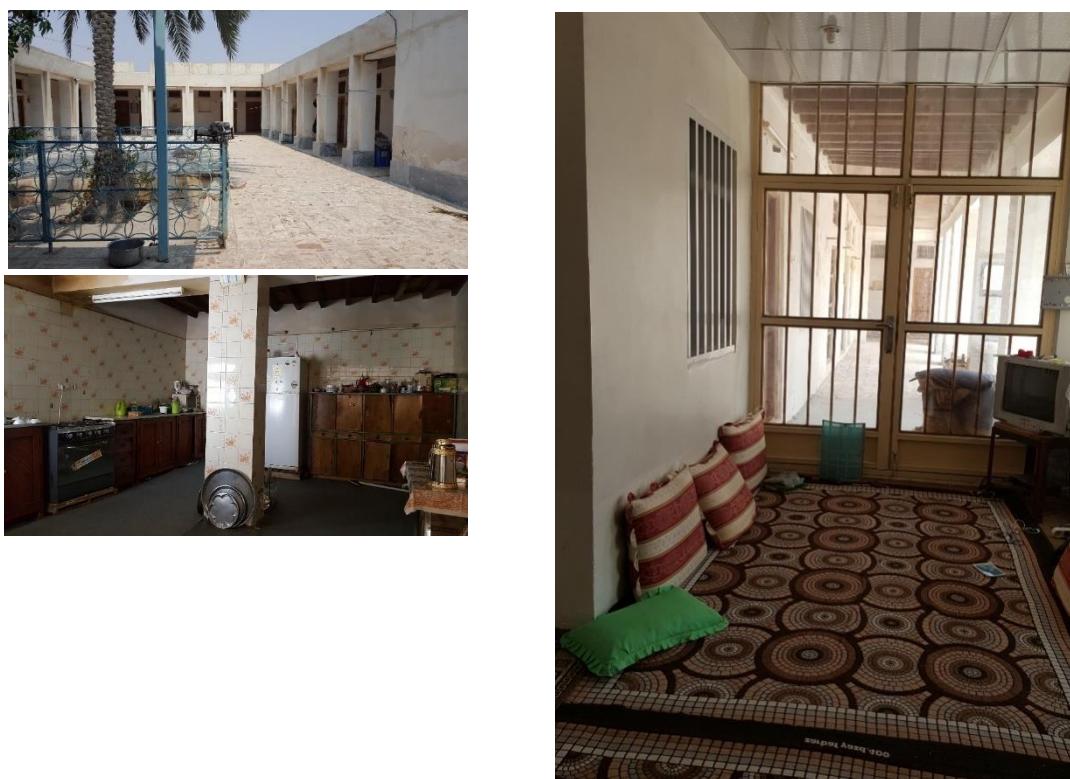


شکل ۱-۳۶: پلان خانه های تاریخی

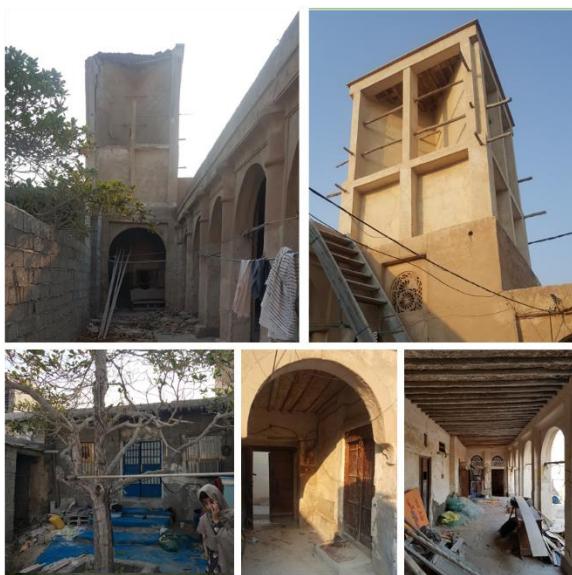




شکل ۱-۳۷: شکل حجمی فضاهای باز-نیمه باز-بسته در خانه‌های بافت تاریخی



شکل ۱-۳۸: نمونه فضای الحاق شده به خانه قاسمی به عنوان فضای ارتباطی اتاق و آشپزخانه که از آن به عنوان نشیمن استفاده می‌شود (عکس سمت راست)؛ همچنین تغییر کاربری یکی از اتاق‌ها به آشپزخانه



خانه شماره ۲



خانه شماره ۱



خانه شماره ۴



خانه شماره ۳

شکل ۱-۳۹- خانه‌های تاریخی که تغییرات در آن اعمال شده است

بخش دیگر مداخلات انجام شده، تقسیم کردن عرصه سکونتی به چند واحد مستقل برای سکونت چند خانوار است که اغلب با دیوارکشی‌های داخل فضای باز میانی و اضافه کردن چند فضا و گشودن در از معابر مختلف همراه است. تغییر الگوی سکونت از خانوارهای گستردۀ به خانوارهای هسته‌ای و نیاز به تأمین مسکن فرزندان و یا تمایل به استقلال اقوام از یکدیگر اغلب عوامل ایجاد این مداخلات در بافت محسوب می‌شود. نمونه‌های متعددی از استقرار چند خانوار مستقل از یک قطعه زمین در پیمایش انجام شده مشاهده شد. تصاویر زیر نمونه‌هایی از دیوارکشی برای تفکیک حوزه‌های سکونتی در بافت تاریخی را نشان می‌دهد:



شکل ۱-۴۰: نمونه‌های مداخلات و تغییکهای انجام شده در بافت تاریخی برای ایجاد حوزه‌های سکونتی مستقل



ب: تبدیل واحدهای مسکونی ارزشمند تاریخی به مرکز اقامتی بومگردی یا رستوران

این اقدام در دو خانه تاریخی شهر (خانه یوسفی و خانه یونسی) انجام شده و هر دو به اقامت بومگردی تبدیل شده‌اند. همچنین تعدادی از بناهای واقع در بافت قدیم به رستوران و کافه (کافه مهره و خانه دیگر در نزدیکی آن در بافت) تبدیل شده و یا در حال شکل‌گیری هستند. تعدادی از خانه‌های تاریخی نیز در حال مرمت برای تبدیل به اقامتگاه بومگردی و یا در دست برنامه ریزی هستند. (نظیر خانه عیدی و خانه گلستان). در مجموع انتظار می‌رود که با رونق‌بخشی به گردشگری شهر و حمایتهایی که از سرمایه‌گذاری در این خصوص انجام می‌گیرد، گرایش به احیای خانه‌های تاریخی در راستای اهداف گردشگری، سرعت بیتری به خود گیرد.



شکل ۱-۴۲: کافه مهره در بافت قدیم کنگ



شکل ۱-۴۱: نمونه خانه‌های بومی در دست مرمت

ج: رها سازی خانه‌های تاریخی به صورت نیمه مخروبه و یا اجاره آن به کارگران فصلی

این موضوع، یکی از مهم‌ترین مسائل بافت تاریخی به شمار می‌رود. در شماری از واحدهای مسکونی که اغلب در زمرة الگوهای معماری ارزشمند نیز قرار می‌گیرند، ساکنین محل زندگی خود را رها کرده و یا به شهر دیگر یا قسمت دیگری از بافت عزیمت کرده‌اند. لذا خانه‌های خالی به صورت نیمه مخروبه در بافت باقیمانده و یا به بهای انداز که کارگران فصلی به صورت گروهی اجاره داده شده است، این کارگران اغلب از بلوچستان برای کار ماهیگیری به بندر کنگ عزیمت کرده و در گروههای ۱۰ تا ۱۵ نفری در این خانه‌ها مستقر شده‌اند. معمولاً به دلیل مخروبه بودن بخشی از خانه، یک یا دو اتاق به همراه فضایی برای حمام و سرویس بهداشتی در خانه‌ها توسط مستأجران مورد استفاده قرار می‌گیرد. علاوه بر اثرات تخریبی این شیوه زندگی برای خانه‌ها و بافت تاریخی، تعارضات فرهنگی و عدم تعلق خاطر اجاره‌نشینان به بافت، موجب بروز مشکلات و آسیب‌های اجتماعی و کالبدی می‌شود. شکل‌های زیر نمونه‌هایی از خانه‌های مذکور را نشان می‌دهد:



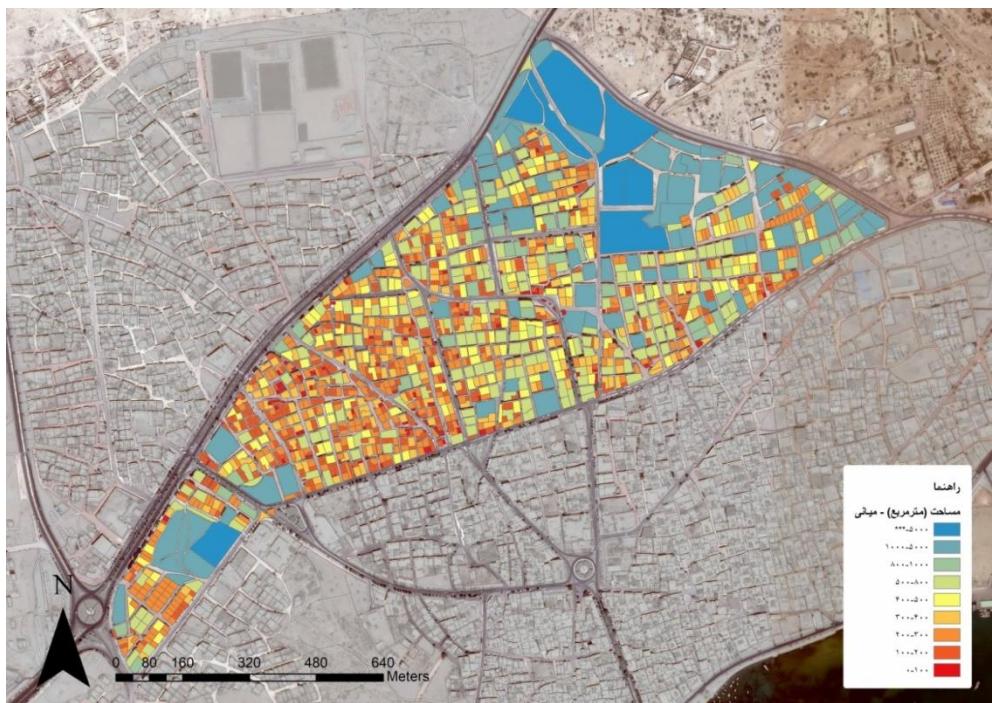
شکل ۱-۳-۴: نمونه هایی از اسکان کارگری در خانه های نیمه مخربه بافت تاریخی

۱-۳-۱: الگوی معماری در بافت میانی

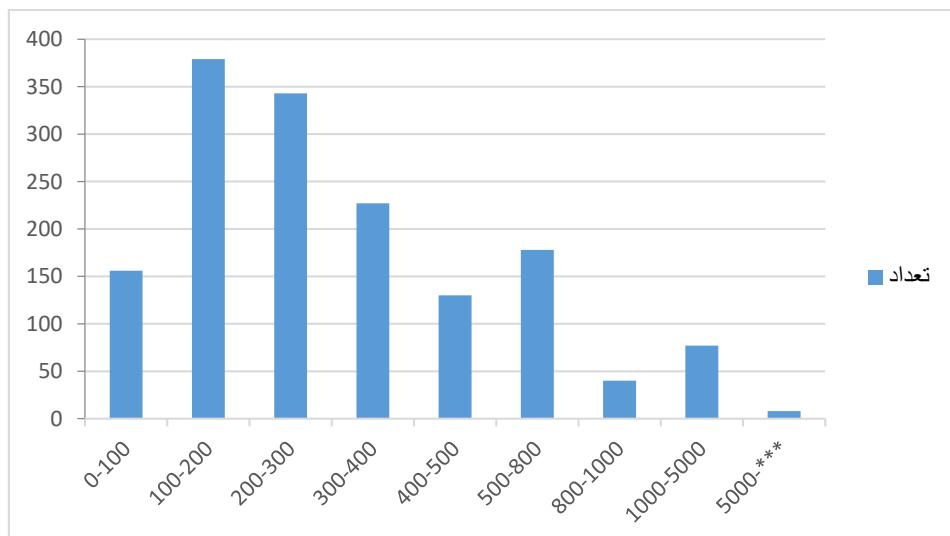
بافت میانی کنگ، از شمال محدوده بالافصل تاریخی تا جنوب محله ابودر را دربر می گیرد که با بلوار آیت الله خامنه‌ای که جاده بندرعباس را به بندر لنگه متصل می کند، از یکدیگر جدا می شوند. بافت میانی در سال های مابین دهه ۴۰ و ۵۰ شمسی شکل گرفته است. روند گسترش شهر تا سال ۱۳۶۰ در مرکز بافت میانی بوده و پس از آن به سمت شرق گسترش یافته و در سال های اخیر قسمت های غرب بافت نیز مسکونی شده است.

• ابعاد و تنشیبات قطعات

نقشه و نمودار زیر، فراوانی ابعاد قطعات در بازه های تعریف شده و پراکنش آنها در بافت را نشان می دهد. در این بافت نیز بیشترین فراوانی متعلق به قطعات ۱۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع است.



شکل ۱-۴۴: پراکنش ابعاد قطعات در بافت میانی



شکل ۱-۴۵: نمودار فراوانی قطعات مسکونی به تفکیک مساحت در بافت میانی

از نظر تنشیات ابعادی، الگوهای قطعه بندی در این بافت نیز دارای تنشیات مستطیل و گاه چهارضلعی نامنظم است. در قطعات بزرگ، تنشیات به مربع نزدیک می‌شود.

• الگوی استقرار و سطح اشغال بنا در قطعات

الگوی استقرار ساختمان در بافت میانی نیز، اغلب درونگرا و به صورت دورچین پیرامون فضای باز میانی شکل می‌گیرد. اما با توجه به سیر تکامل تدریجی و همچنین شکل و ابعاد قطعات که از تنوع بیشتری نسبت به بافت تاریخی برخوردارند، شکل گیری فضاهای پیرامون فضای باز میانی از نظم کمتری برخوردار است و تعداد نمونه‌هایی به شکل ال یا یو از فراوانی بیشتر برخوردار است. علاوه بر آن عمق فضای بسته در بازووهای مختلف بنا غیرهمسان هستند.

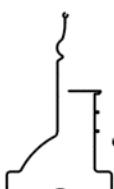
نقشه زیر، الگوی استقرار قطعات در بافت میانی را نشان می‌دهد:



شکل ۱-۴۶: پرائنس سطح اشغال قطعات در بافت میانی



شکل ۱-۴۷: گوی استقرار بنا در قطعات در بافت میانی

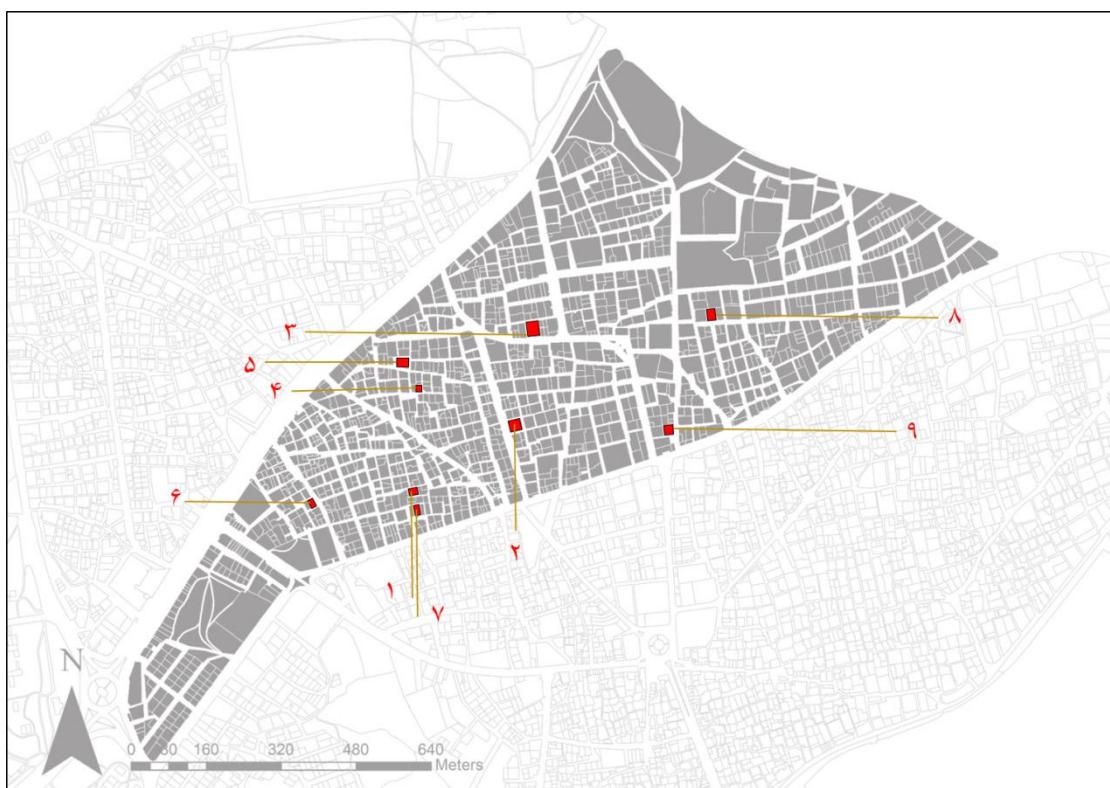




متوسط سطح اشغال بنا در این بافت بر اساس نقشه های GIS برابر با ۵۱,۶۴ درصد است. در این بخش از بافت نیز به نظر می رسد که سطح اشغال زمین در رابطه همبستگی با مؤلفه های دیگر نظیر ابعاد قطعه قرار می گیرد.

۳-۲-۱: تحلیل کالبدی نمونه های خانه های مستقر در بافت میانی

به منظور شناخت بهتر الگوهای معماری غالب مستقر در بافت میانی که امتداد الگوی معماری بومی این منطقه، محسوب می شود، نمونه هایی از خانه های این منطقه برداشت شده و مورد تحلیل کالبدی قرار گرفته است. نقشه زیر پراکنش واحد های برداشت شده را نشان می دهد:

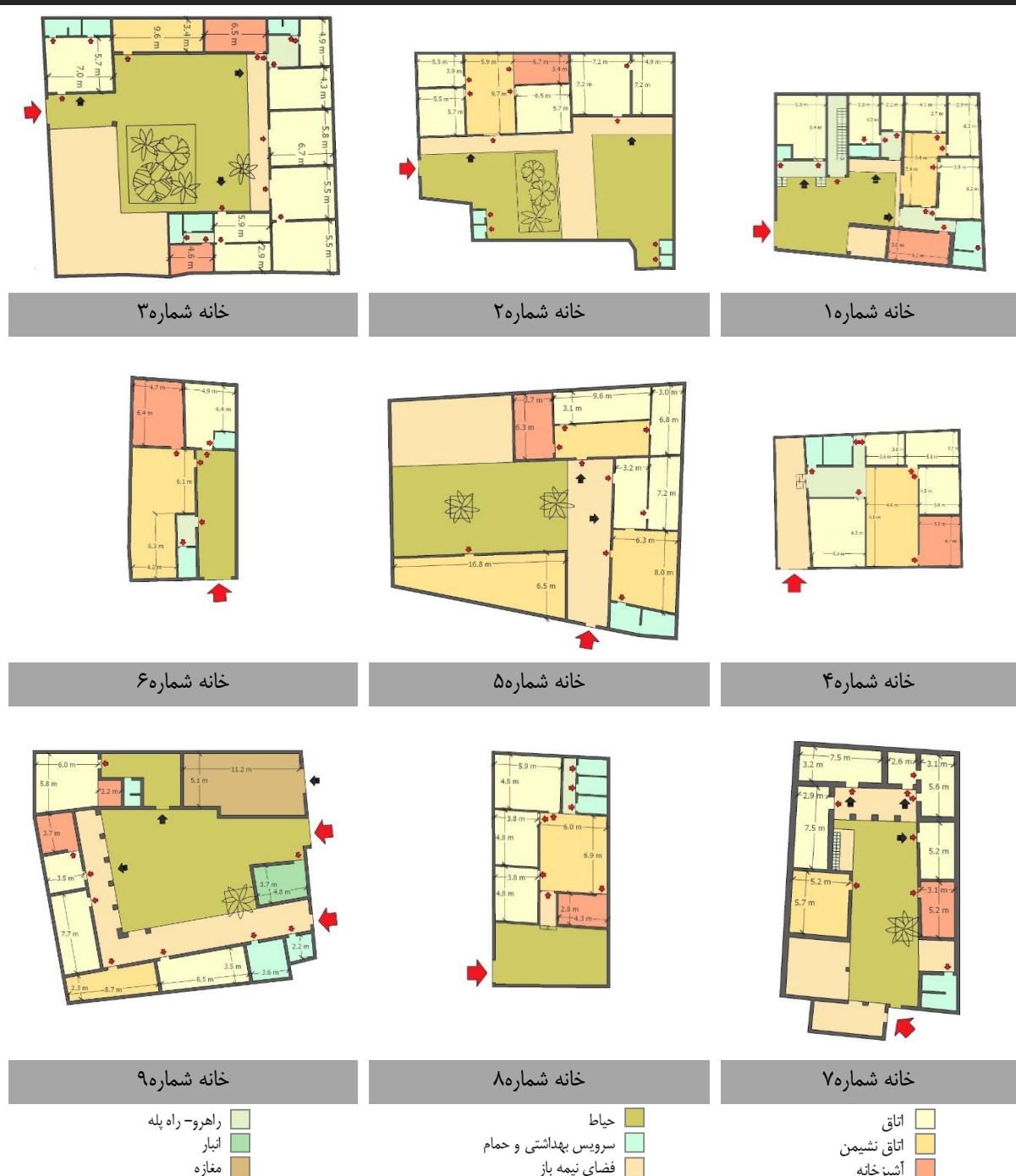


شکل ۱-۴۸: پراکنش خانه های مورد مطالعه در بافت میانی

تحلیل انجام شده، به تفکیک شاخص های بررسی در بخش اول، به شرح زیر است:

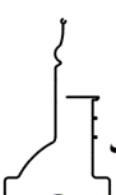


«پلان واحدهای مسکونی نمونه در بافت میانی به تفکیک ریزفضاهای»



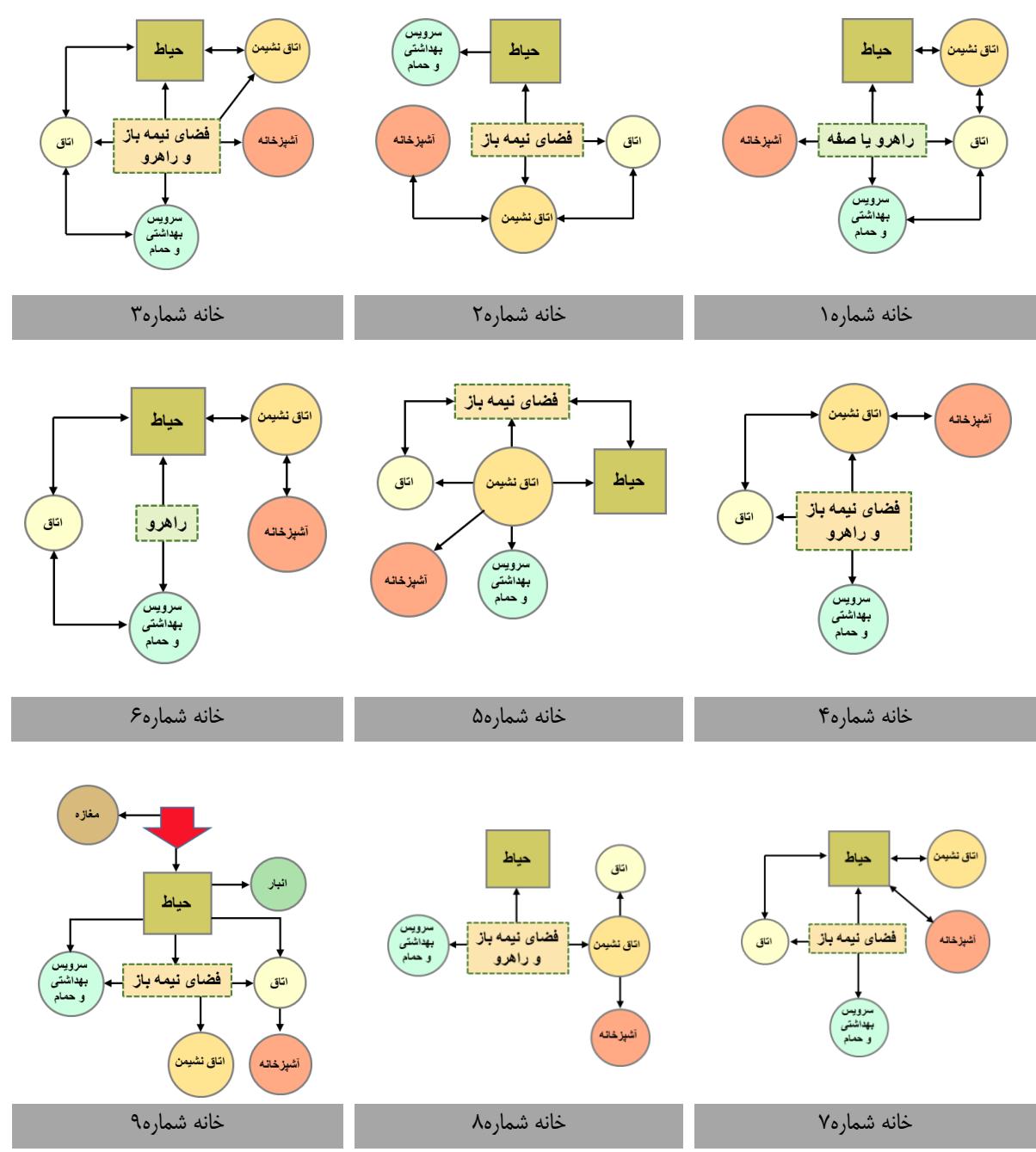
شکل ۱-۴۹: پلان واحدهای مسکونی نمونه در بافت میانی به تفکیک ریزفضاهای

^۳ مأخذ پایه پلان‌ها، برداشت‌های معماری انجام شده توسط خانم دکتر شیوا آراسته و همکاران ایشان در شرکت مهندسین مشاور پلس‌پارت است.





«دیاگرام ارتباط فضایی میان ریزفضاهای»

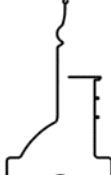


شکل ۱-۵۰: دیاگرام ارتباط فضایی میان ریزفضاهای



«مساحت فضاهای و درصد هریک به تفکیک ریز فضاهای باز، بسته و نیمه باز»

مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۱ نمای باز	
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته											
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتبار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	اتاق نشیمن	اتاق		
۳۶۵	۲۰/۷	۸۴/۹	۲۵۹/۴	۲۹/۳	-	-	۴۰/۳	۱۸/۴	۱۹	۳۷/۹	۱۱۴	مساحت		
	۶	۲۴	۷۰	۸	۰	۰	۱۱	۵	۵	۱۰	۳۱	درصد اشغال		
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۲ نمای باز	
۷۰۰	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته											
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتبار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	اتاق نشیمن	اتاق		
	۱۱۴/۴	۲۶۸/۹	۳۱۶/۷	۴۹/۵	-	-	-	۹/۷	۲۳/۵	۵۷	۱۷۷	مساحت		
	۱۶	۳۹	۴۵	۶	۰	۰	۰	۲	۴	۸	۲۵	درصد اشغال		
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۳ نمای باز	
۸۴۴	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته											
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتبار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	اتاق نشیمن	اتاق		
	۱۷۷/۴	۲۶۱	۴۰۵/۶	۶۰/۱	-	-	۱۴/۵	۲۷/۵	۳۶/۵	۳۴	۲۳۳	مساحت		
	۲۲	۳۰	۴۸	۷	۰	۰	۲	۳/۵	۴/۵	۴	۲۷	درصد اشغال		
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۴ نمای باز	
۲۳۱	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته											
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتبار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	اتاق نشیمن	اتاق		
	۳۶/۸	-	۱۹۴/۲	۱۹/۲	-	-	۱۹/۷	۱۲	۱۸/۴	۴۶/۸	۷۸/۱	مساحت		
	۱۶	۰	۸۴	۸	۰	۰	۹	۵	۸	۲۰	۳۴	درصد اشغال		
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۵ نمای باز	
۶۴۱	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته											
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتبار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	اتاق نشیمن	اتاق		
	۱۴۶/۵	۱۵۳/۴	۳۴۱/۱	۴۸/۱	-	-	-	۱۵/۴	۲۴/۴	۱۵۷/۴	۹۵/۸	مساحت		
	۲۳	۲۴	۵۳	۷/۵	۰	۰	۰	۲/۵	۴	۲۴	۱۵	درصد اشغال		
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۶ نمای باز	
۲۰۵	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته											
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتبار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	اتاق نشیمن	اتاق		
	-	۴۴/۴	۱۶۰/۶	۲۵/۷	-	-	۵/۶	۸/۳	۳۰/۳	۶۴/۸	۲۵/۹	مساحت		
	۰	۲۲	۷۸	۱۳	۰	۰	۳	۴	۱۴	۳۱	۱۳	درصد اشغال		
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۷ نمای باز	
۴۰۸	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته											
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتبار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	اتاق نشیمن	اتاق		
	۸۸/۲	۱۰۶	۲۱۳/۸	۶۶/۱	-	-	-	۱۰	۱۶	۳۱	۹۰/۷	مساحت		
	۲۲	۲۶	۵۲	۱۶	۰	۰	۰	۲/۵	۴	۷/۵	۲۲	درصد اشغال		
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۸ نمای باز	
۲۱۶	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته											
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتبار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق	اتاق نشیمن	اتاق		
	۴/۵	۵۱/۸	۱۵۹/۷	۲۳/۲	-	-	۵/۷	۱۲/۲	۱۲/۲	۴۱/۲	۶۵/۲	مساحت		
	۲	۲۴	۷۴	۱۱	۰	۰	۳	۵/۵	۵/۵	۱۹	۳۰	درصد اشغال		

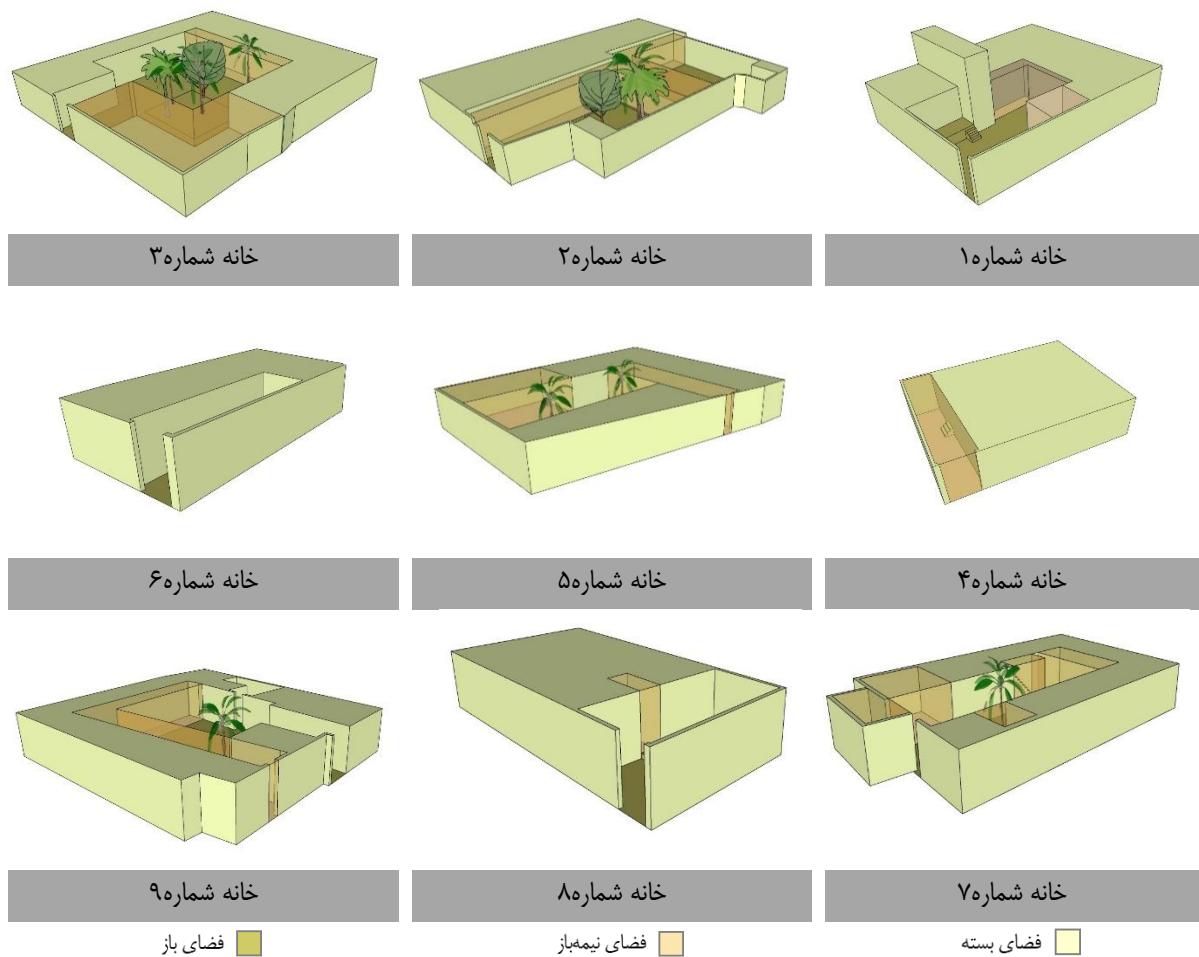




مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											مساحت درصد اشغال	
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مفازه	اتیار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق		
۵۹۶	۸۹/۴	۱۹۶/۳	۲۱۳/۳	۶۱	۶۶/۱	۱۷/۲	-	۲۳	۱۸/۴	۲۲/۹	۱۰۴/۷	۱۷	
	۱۵	۳۳	۵۲	۱۰	۱۱	۳	۰	۴	۳	۴	۱۷	درصد اشغال	

شکل ۱-۱: مساحت فضاهای باز و بسته و نیمه باز

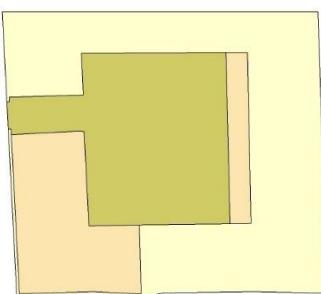
«الگوی حجمی استقرار و ارتباط فضاهای باز و بسته و نیمه باز»



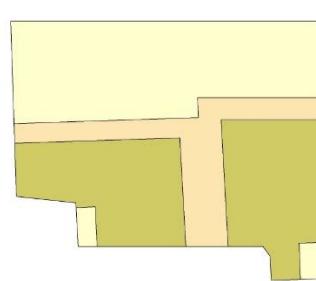
شکل ۱-۲: الگوی حجمی استقرار و ارتباط فضاهای باز و بسته و نیمه باز



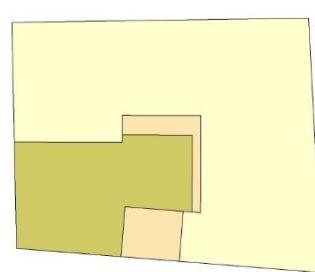
«نسبت فضاهای باز و بسته و نیمه باز»



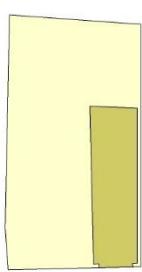
خانه شماره ۳



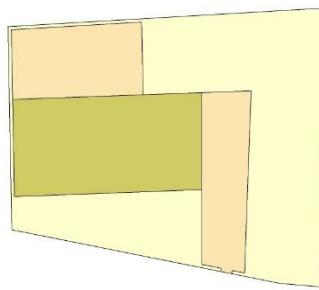
خانه شماره ۲



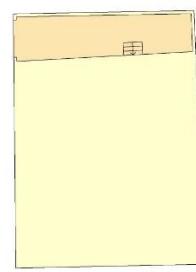
خانه شماره ۱



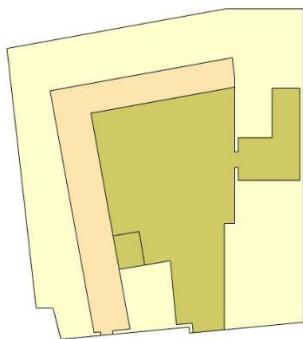
خانه شماره ۶



خانه شماره ۵

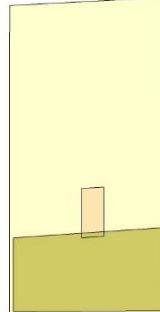


خانه شماره ۴



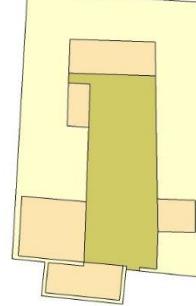
خانه شماره ۹

فضای باز



خانه شماره ۸

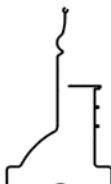
فضای نیمه باز



خانه شماره ۷

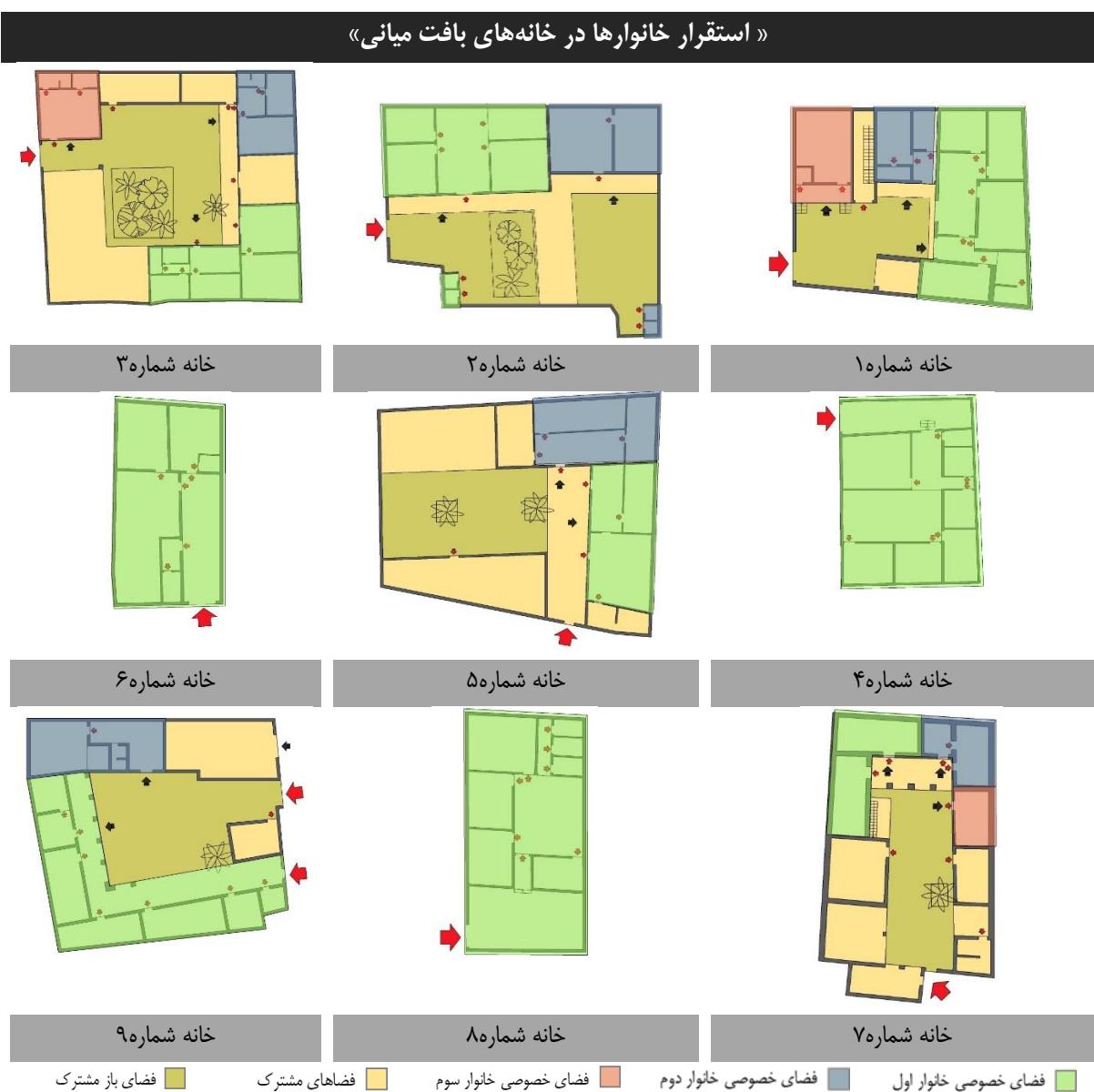
فضای بسته

شکل ۱-۵۳: نسبت فضاهای باز و بسته و نیمه باز





«استقرار خانوارها در خانه‌های بافت میانی»



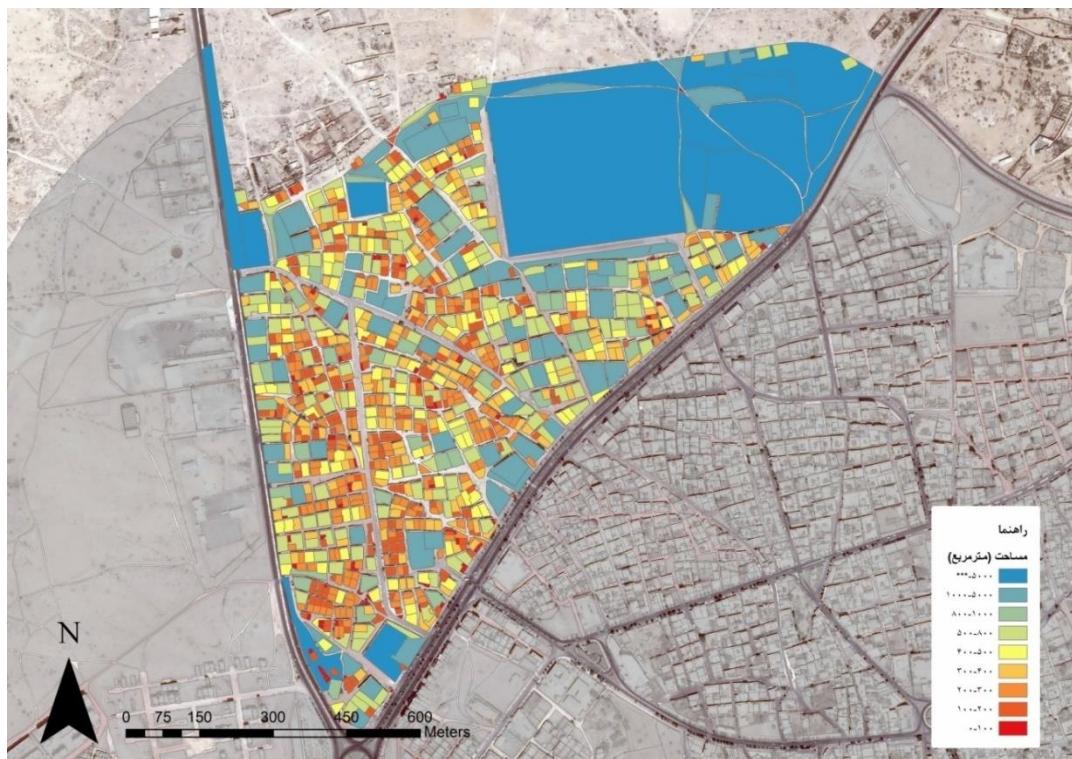
شکل ۱-۳-۵۴: استقرار خانوارها در خانه‌های بافت میانی

۱-۳-۳: تحلیل الگوی معماری در محله ابوذر

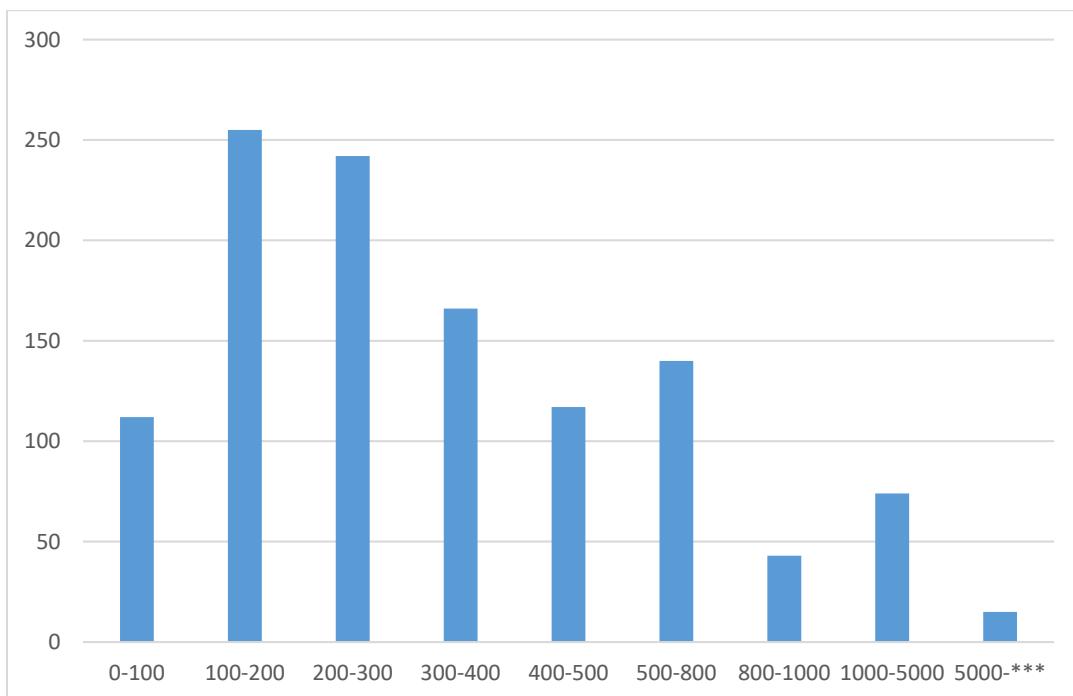
محله ابوذر به عنوان سکونتگاه غیر رسمی در چند دهه اخیر (از اوایل دهه ۶۰) شکل گرفته و توسعه یافته است. گرچه، اغلب ساختمانها در داخل محدوده شهر قرار می‌گیرند، فاقد سند رسمی بوده و در توسعه‌ای غیر برنامه‌ریزی شده، شکل گرفته‌اند.

• ابعاد و تنشیبات قطعات

نقشه و نمودار زیر، فراوانی ابعاد قطعات در بازه‌های تعریف شده و پراکنش آن‌ها در بافت را نشان می‌دهد:



شکل ۱-۵۵: پرائشن ابعاد قطعات در محله ابوذر



شکل ۱-۵۶: نمودار فراوانی قطعات مسکونی در محله ابوذر

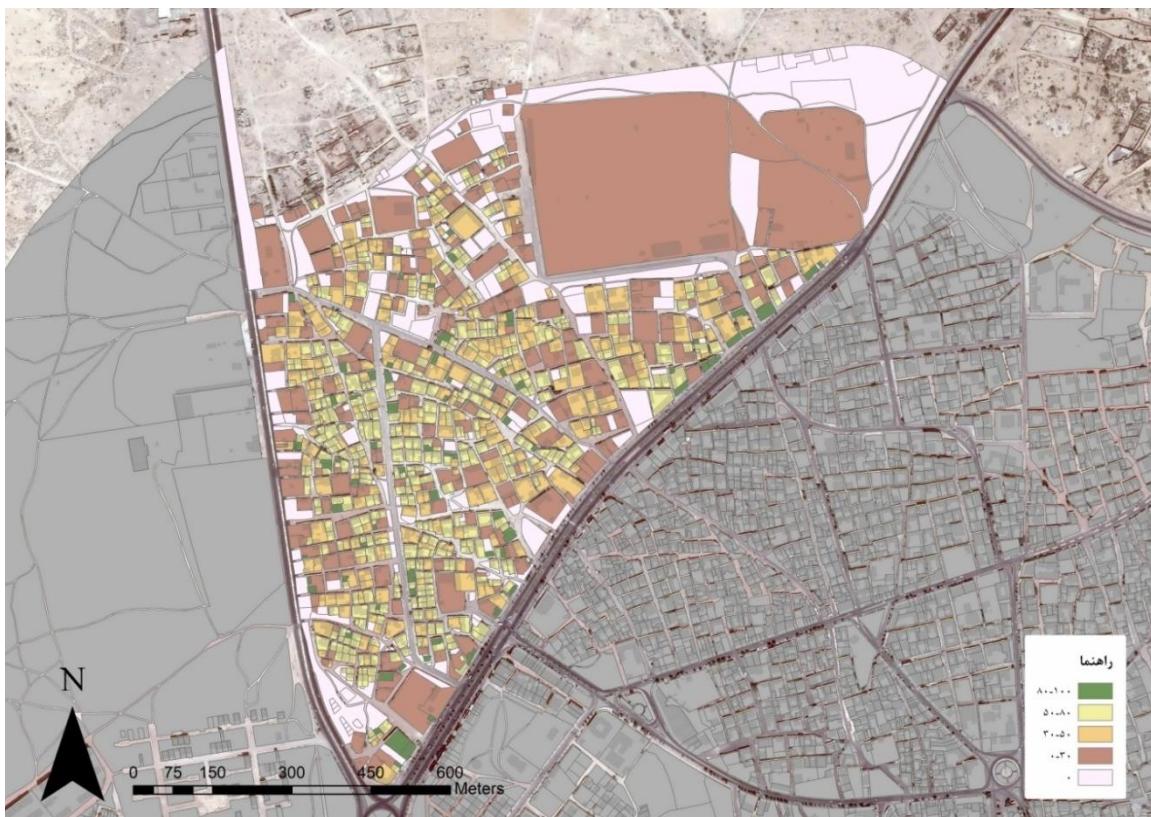
از نظر تناسبات ابعادی، تناسبات با توجه به شکل زمین متنوع بوده و از نظام روشنی تبعیت نمی‌کند.

• الگوی استقرار و سطح اشغال بنا در قطعات

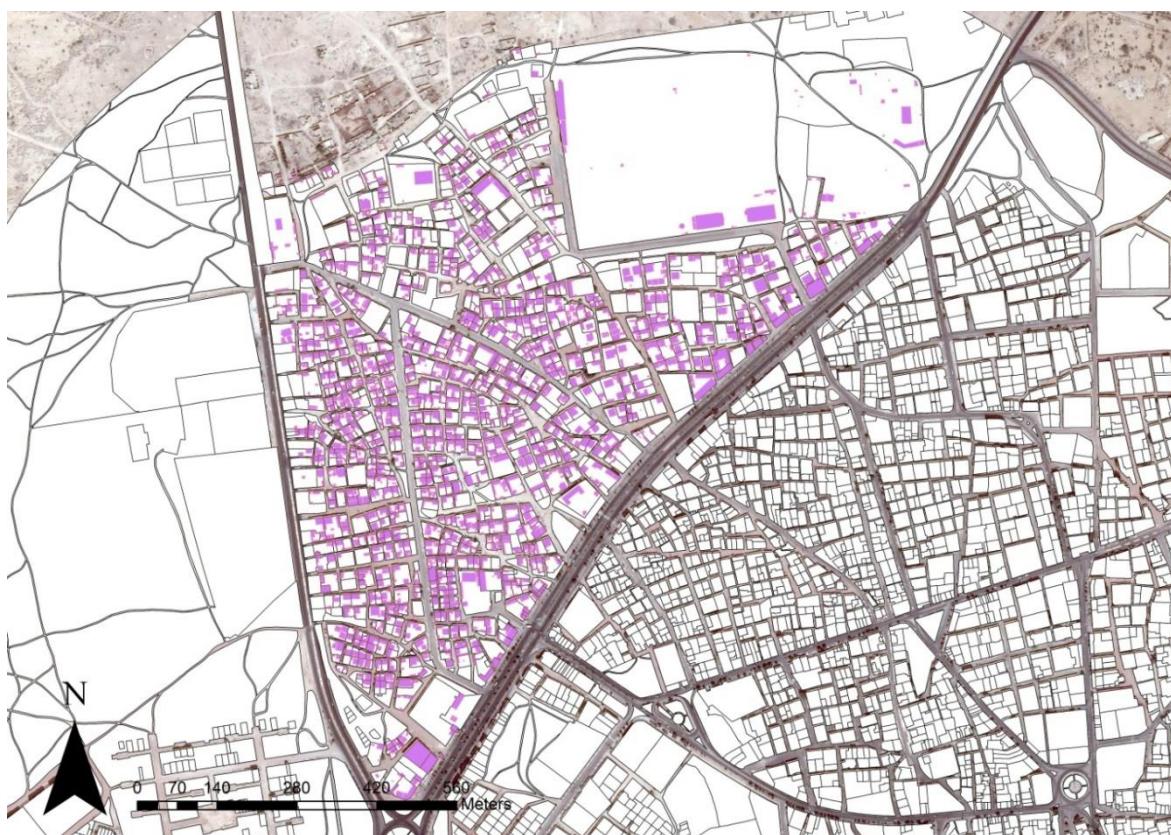
الگوی استقرار بنا در این بافت اغلب درونگرا بوده و به صورت تدریجی حول فضای باز شکل می‌گیرد. استقرار بناها پیرامون فضای باز، اغلب فاقد نظم هندسی مشخصی است.

نقشه زیر، الگوی استقرار قطعات در محله ابوذر را نشان می‌دهد:

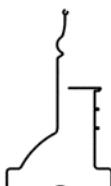




شکل ۱-۵۷: پراکنش سطح اشغال قطعات در محله ابودز



شکل ۱-۵۸: الگوی استقرار بنا در قطعات در محله ابودز

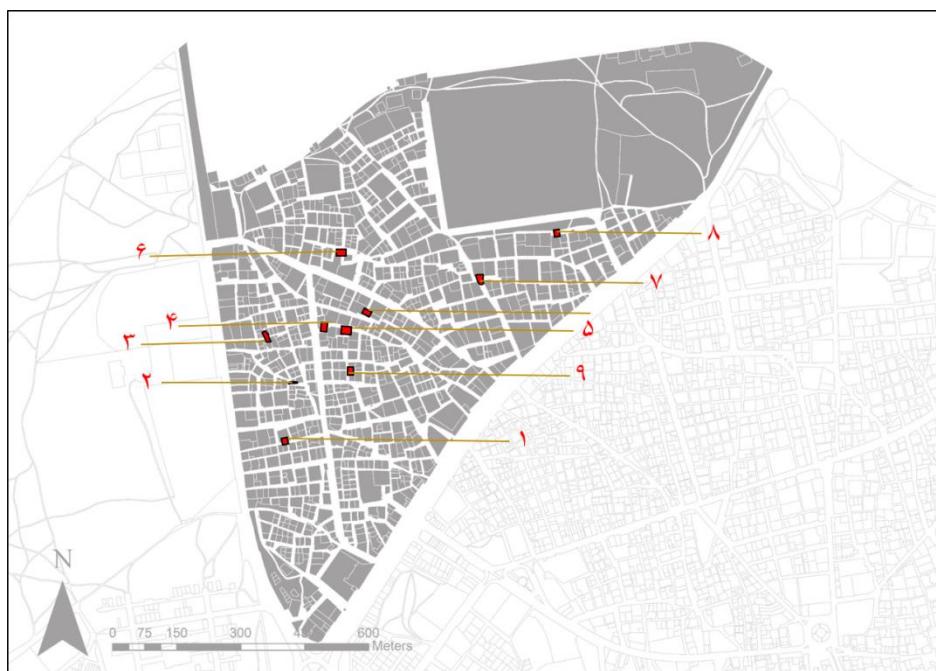




متوسط سطح اشغال بنا در این بافت بر اساس اطلاعات GIS برابر با ۳۹,۶۳ درصد است. در این منطقه نیز سطح اشغال زمین در دابطه همبستگی با مؤلفه های دیگر نظیر ابعاد قطعه قرار می گیرد که در بخش دوم تحلیل معماری به آن پرداخته خواهد شد.

• تحلیل کالبدی نمونه های خانه های مستقر در محله ابوزر

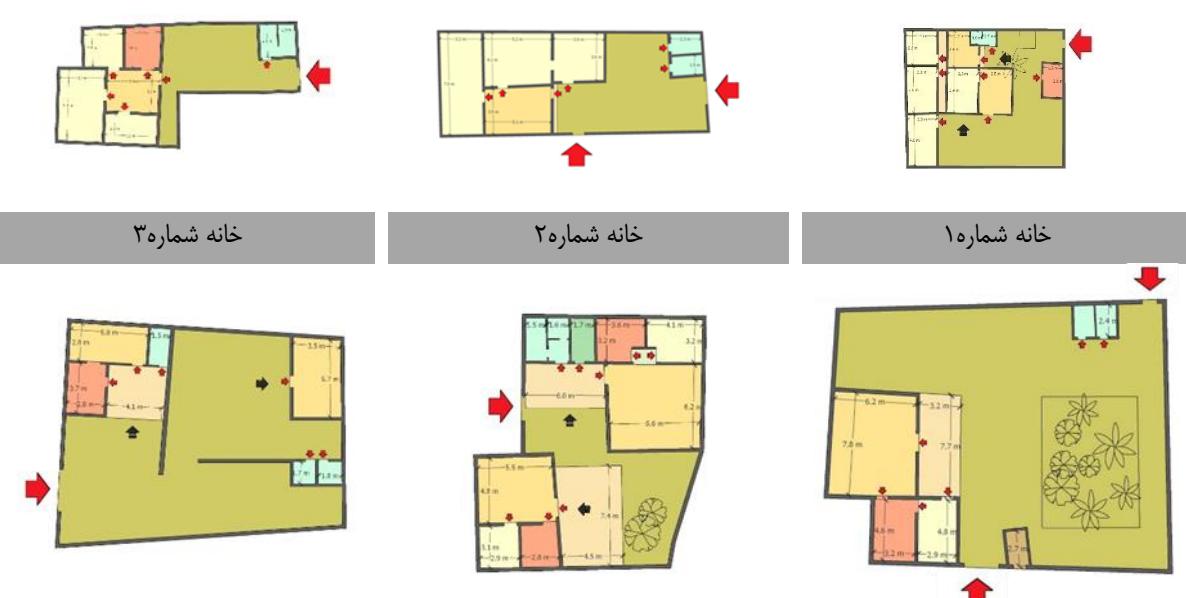
به منظور شناخت بهتر الگوهای معماری غالب مستقر در بافت محله ابوزر، نمونه هایی از خانه های این منطقه برداشت شده و مورد تحلیل کالبدی قرار گرفته است. نقشه زیر، پراکنش واحدهای مورد مطالعه را نشان می دهد:



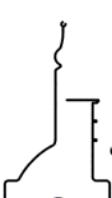
شکل ۱-۵۹: پراکنش خانه های مورد مطالعه در محله ابوزر

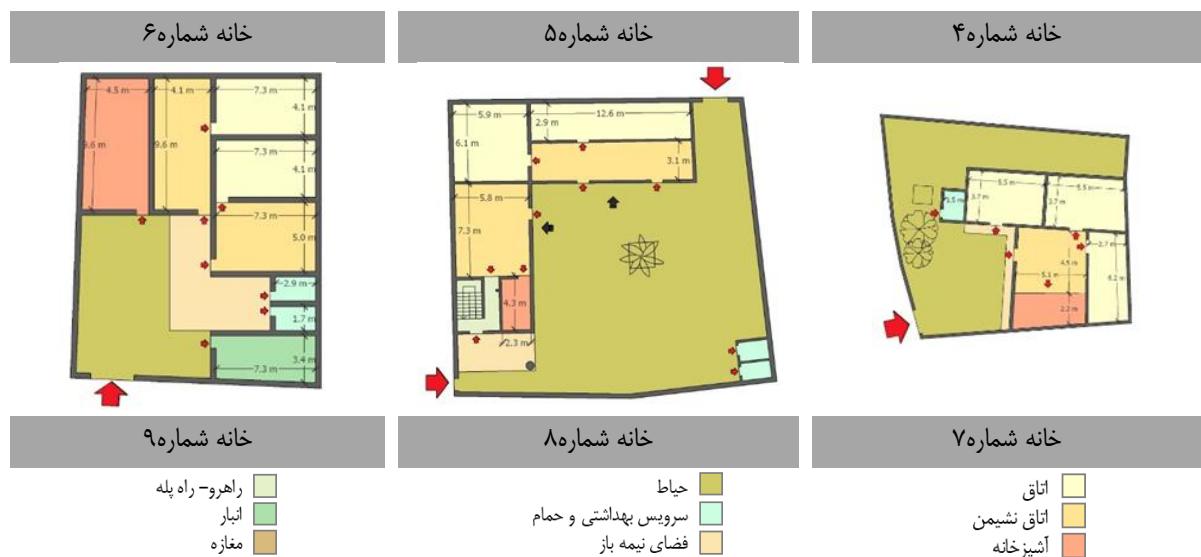
تحلیل انجام شده، به تفکیک شاخص ها، به شرح زیر است:

«پلان واحدهای مسکونی نمونه در بافت تاریخی به تفکیک ریزفضاهای»



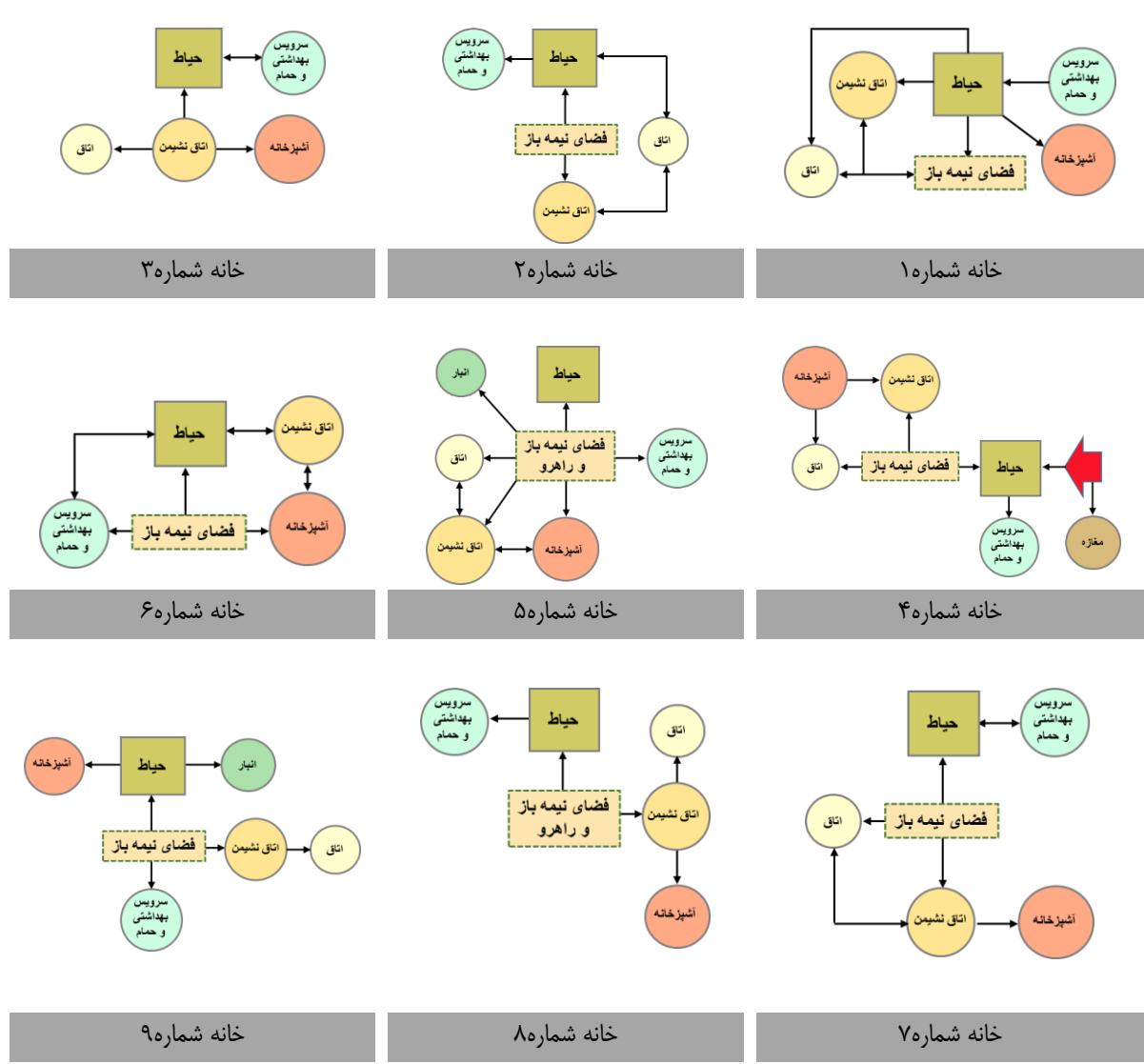
* مأخذ پایه پلان ها، برداشت های معماری انجام شده توسط خانم دکتر شیوا آراسته و همکاران ایشان در شرکت مهندسین مشاور پلس اپارت است.





شکل ۱-۶: پلان واحدهای مسکونی نمونه در بافت تاریخی به تفکیک ریزفضاها

«دیاگرام ارتباط فضایی میان ریزفضاها»



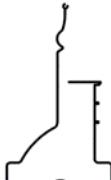
شکل ۱-۷: دیاگرام ارتباط فضایی میان ریزفضاها





«مساحت فضاهای در صد هریک به تفکیک ریز فضاهای باز، بسته و نیمه باز»

مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۱ نمای ۵
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق		
۱۳۷	۴/۸	۶۴/۴	۵۷/۸	۱۵/۳	-	-	-	۲/۱	۴	۱۴/۷	۳۱/۷	مساحت	
	۳	۴۷	۵۰	۱۲	۰	۰	۰	۲	۳	۱۰	۲۳	درصد اشغال	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۲ نمای ۴
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق		
۱۶۸	۱	۶۳/۳	۱۰۳/۷	۱۶/۳	-	-	-	۷/۵	-	۱۸/۲	۶۱/۷	مساحت	
	۰/۵	۲۷	۶۱	۹	۰	۰	۰	۵	۰	۱۰	۳۷	درصد اشغال	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۳ نمای ۴
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق		
۱۳۱	-	۴۸/۸	۸۲/۲	۱۸/۴	-	-	-	۶/۵	۸/۵	۱۲/۶	۲۶/۲	مساحت	
	+	۳۹	۶۱	۱۴	۰	۰	۰	۵	۶	۹	۲۷	درصد اشغال	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۴ نمای ۴
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق		
۵۰۲	۲۵	۳۵۱	۱۲۶	۲۵/۱	۴/۳	-	-	۷/۸	۱۵	۴۹/۷	۱۴/۱	مساحت	
	۵	۷۰	۲۵	۷	۱	۰	۰	۲	۳	۱۰	۳	درصد اشغال	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۵ نمای ۴
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق		
۲۶۵	۵۴	۶۳	۱۶۸	۲۸/۶	-	۵	۲/۱	۱۰	۱۹	۷۰/۵	۱۲/۸	مساحت	
	۱۹	۲۴	۵۷	۱۱	۰	۲	۱	۴	۷	۲۷	۵	درصد اشغال	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۶ نمای ۴
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق		
۳۲۸	۱۶/۹	۲۲۴/۷	۸۶/۴	۲۸/۷	-	-	-	۱۰	۱۰/۷	۳۷	-	مساحت	
	۶	۶۸	۲۶	۹	۰	۰	۰	۳	۳	۱۱	۰	درصد اشغال	
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال												۷ نمای ۴
	فضای نیمه باز	فضای باز	فضای بسته										
			کل فضای بسته	دیوارها	مغازه	اتیار	راهرو و راه پله	سروریس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق		
۲۵۲	۶/۷	۱۲۴	۱۲۱/۳	۲۲/۶	-	-	-	۳/۳	۱۲/۴	۲۳/۴	۵۹/۶	مساحت	
	۲	۴۹	۴۹	۹	۰	۰	۰	۱/۵	۵	۹/۵	۲۴	درصد اشغال	



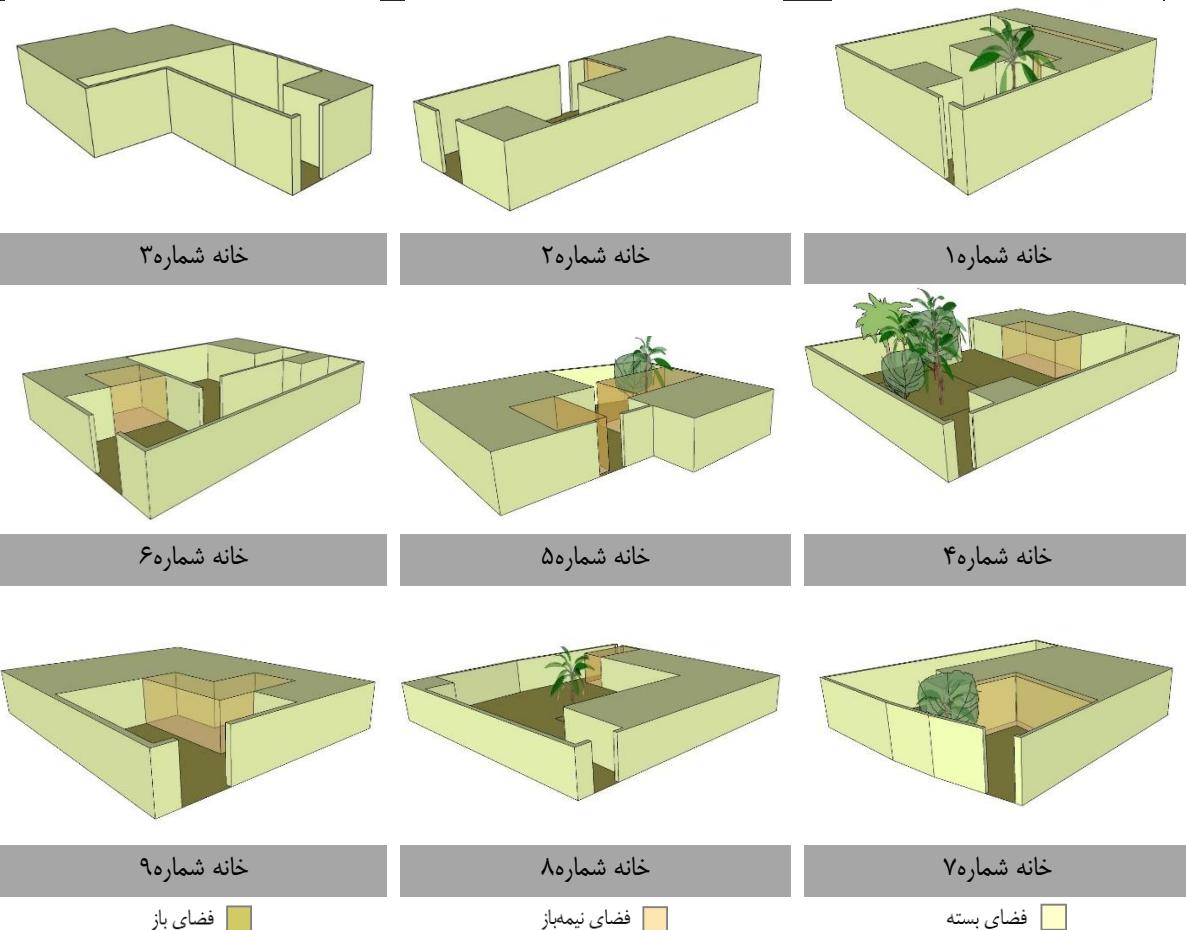


مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											درصد اشغال	
	فضای نیمه باز		فضای باز		فضای بسته								
	کل فضای بسته	دیوارها	معازه	اتیار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق	اتاق	اتاق		
۱۷/۷	۳۱۹/۳	۲۱۹	۴۴/۷	-	-	۱۳/۵	۷	۹/۴	۸۱/۶	۷۲/۸	مساحت		
۳	۵۶	۴۱	۷	۰	۰	۲/۵	۱/۵	۲	۱۵	۱۳	درصد اشغال		

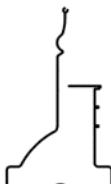
مساحت کل متر مربع	سطح اشغال											درصد اشغال	
	فضای نیمه باز		فضای باز		فضای بسته								
	کل فضای بسته	دیوارها	معازه	اتیار	راهرو و راه پله	سرویس بهداشتی و حمام	آشپزخانه	اتاق نشیمن	اتاق	اتاق	اتاق		
۴۲	۸۸/۴	۲۷۳/۶	۵۶/۲	-	۲۶	-	۱۰/۸	۴۵/۳	۷۶/۷	۶۰/۶	مساحت		
۱۱	۲۱	۶۸	۱۴	۰	۶	.	۳	۱۱	۱۹	۱۵	درصد اشغال		

شکل ۱-۶۲: مساحت فضاهای باز و درصد هر یک به تفکیک ریز فضاهای باز، بسته و نیمه باز

«الگوی حجمی استقرار و ارتباط فضاهای باز و بسته و نیمه باز»



شکل ۱-۶۳: الگوی حجمی استقرار و ارتباط فضاهای باز و بسته و نیمه باز

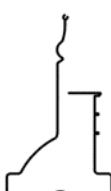




«نسبت فضاهای باز و بسته و نیمه باز»



شکل ۱-۶۴: نسبت فضاهای باز و بسته و نیمه باز





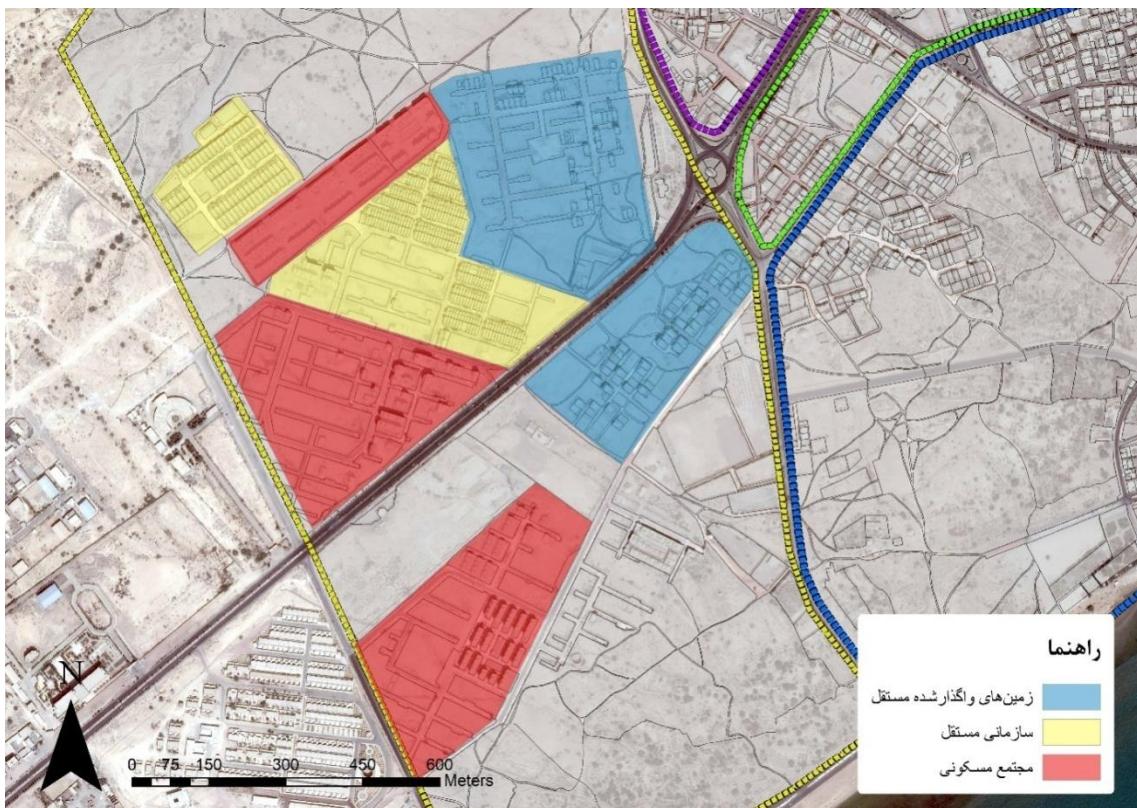
شکل ۱-۶۵: استقرار خانوارها در خانه‌های واقع در بافت میانی

۴-۳-۱: تحلیل الگوی محدوده و اگذاریهای جدید

این محدوده که در غرب شهر قرار گرفته از جاده بستک تا بندر لنگه امتداد یافته است. توسعه جدید شهر در این قسمت، مشتمل بر چند نوع ساخت‌وساز است:

- مجتمع‌ها و یا کوی‌های مسکونی که اغلب چهار طبقه هستند؛ نظیر کوی فرهنگیان، ولی‌عصر، ملوانان، تعاونی شهر، آسمان، خاتم، بندرسرایان و ...
- پروژه‌های انبوه‌سازی تفکیکی که هر قطعه زمین متعلق به یک یا دو واحد مسکونی است؛ نظیر مجموعه الغیر
- قطعه زمین‌های واگذار شده یا در حال واگذاری شخصی‌ساز نظیر محله فردوس نقشه زیر، قرارگیری این قطعات در بافت را نشان می‌دهد.

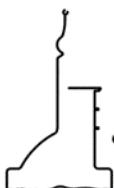


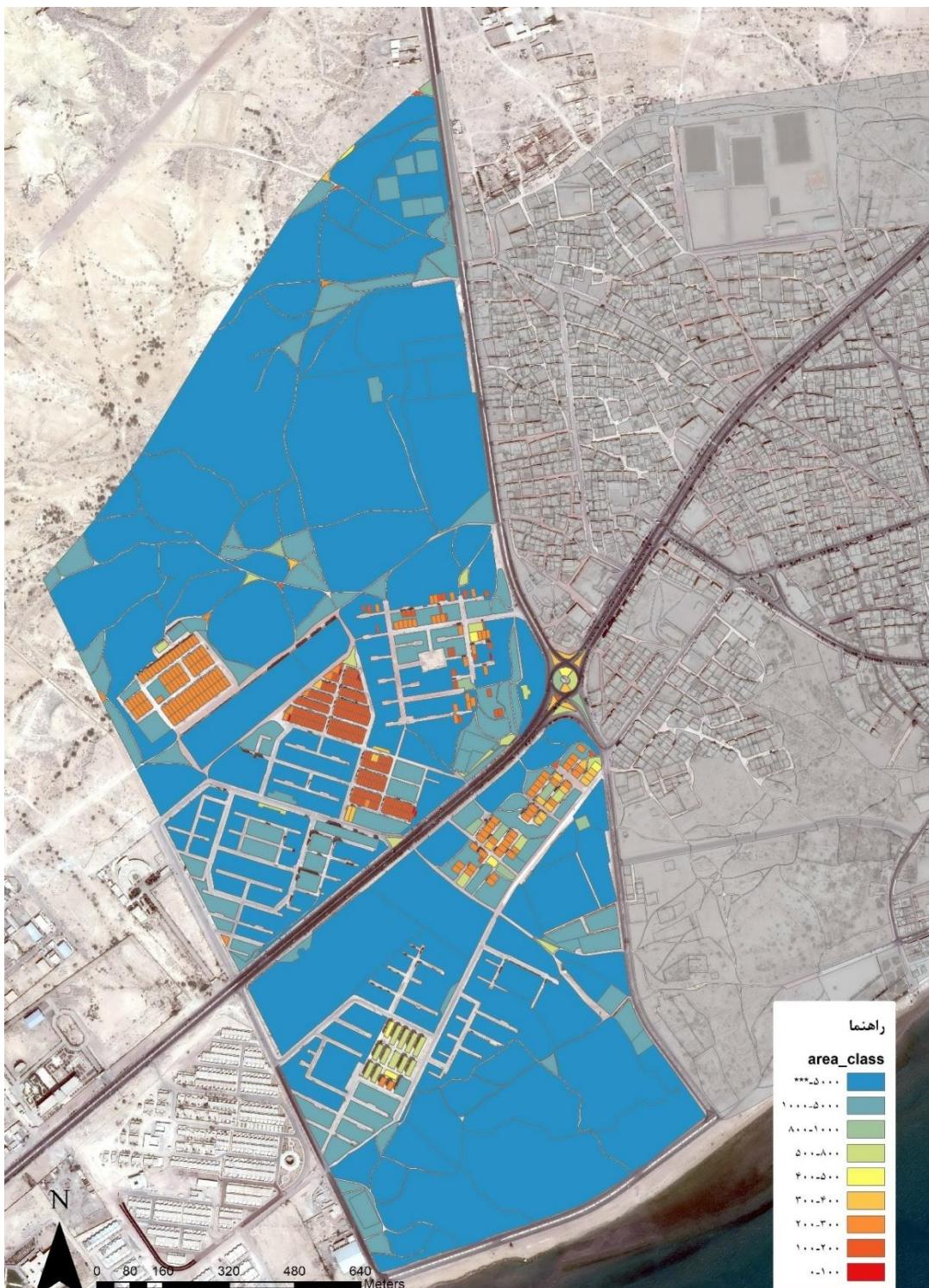


شکل ۱-۶۶- استقرار ساخت و سازها در بافت جدید

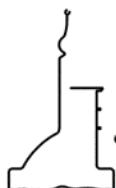
به دلیل واگذاری های دولتی و سازمانی در بخش قابل توجهی از این محدوده و ساخت و ساز براساس الگوهای تیپ، ساختار این محله متفاوت از نقاط دیگر شهر است.

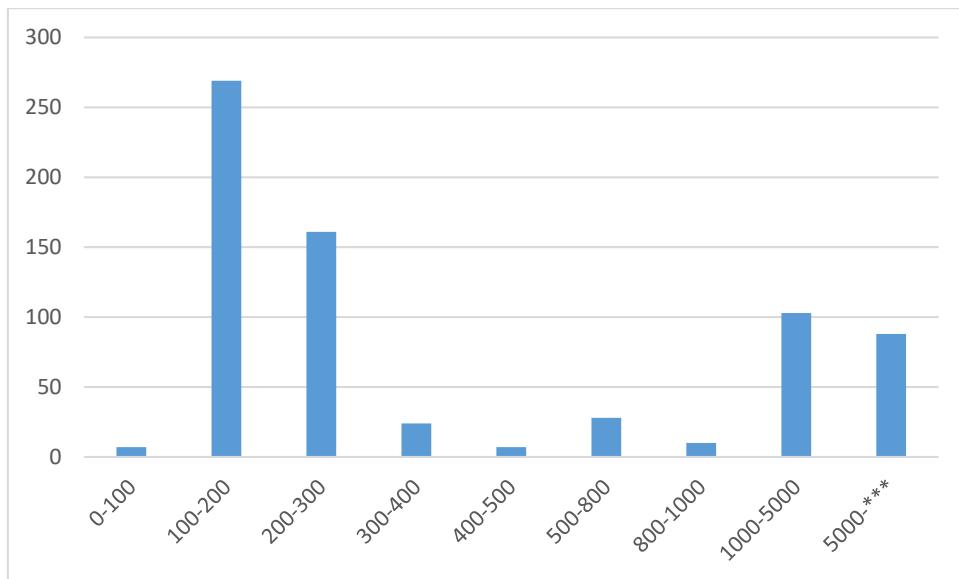
- ابعاد و تناسبات قطعات





شکل ۱-۶۷: پراکنش ابعاد قطعات در بافت جدید

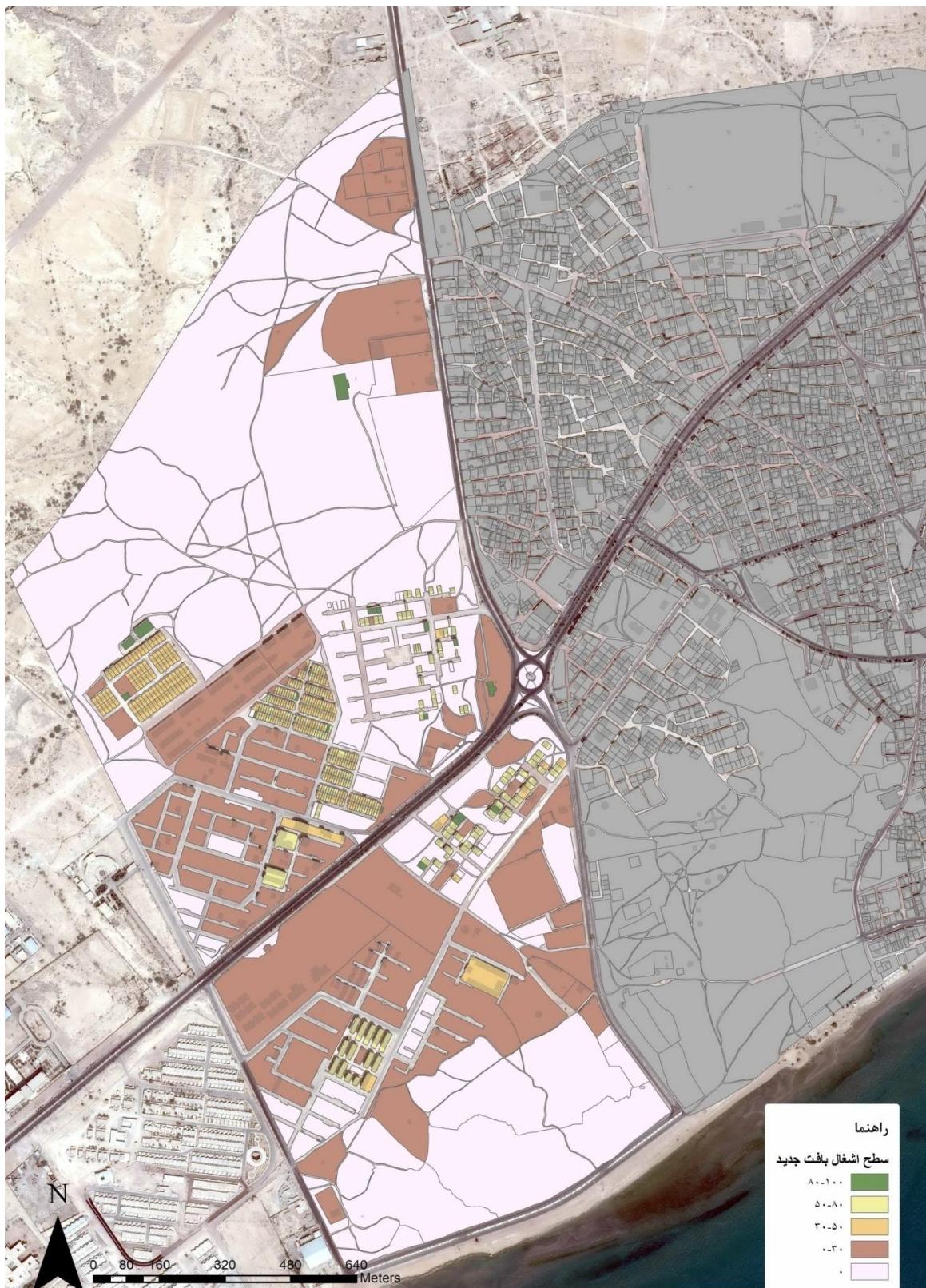




شکل ۱-۶۸؛ نمودار فراوانی قطعات مسکونی در بافت جدید

- الگوی استقرار و سطح اشغال بنا در قطعات

براساس بررسی‌های انجام شده، میانگین سطح اشغال در این بافت برابر با ۴۷,۷۷ درصد است. الگوی استقرار اعیان با توجه به نوع نقشه‌های تیپ در بافت متفاوت است.



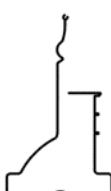
شکل ۱-۶۹: پرائنس سطح اشغال در قطعات در بافت جدید





شکل ۱-۷۰: الگوی استقرار بنا در قطعات مسکونی در بافت جدید

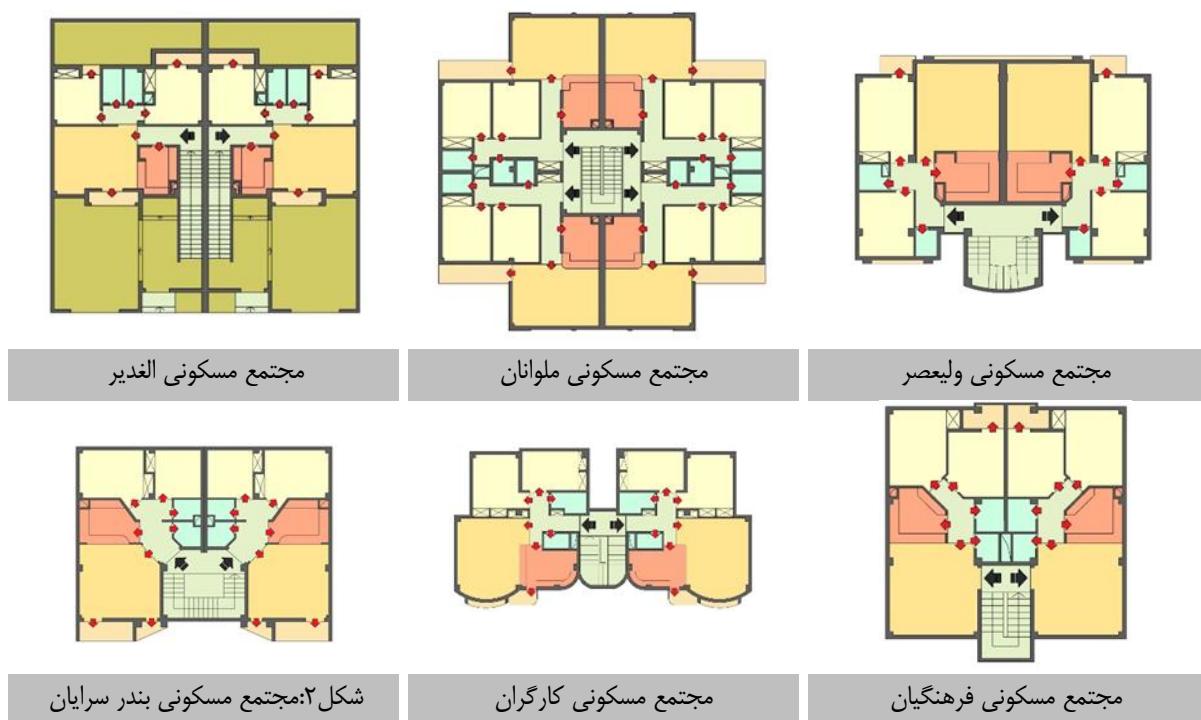
در ادامه، نقشه‌های تیپ تعدادی از مجتمعهای مسکونی و الگوی ارتباطی فضاهای آن و پرداخت نمونه‌هایی برداشت شده در بافت ارائه شده‌اند:





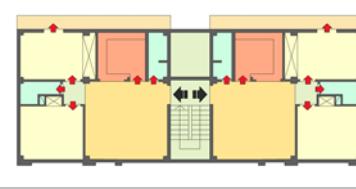
شکل ۱-۷۱: پرائیش خانه‌های مورد مطالعه در بافت جدید

- تحلیل کالبدی نمونه‌های خانه‌های مستقر در بافت جدید



شکل ۱-۷۲: پلان واحدهای مسکونی به تفکیک ریزفضاها

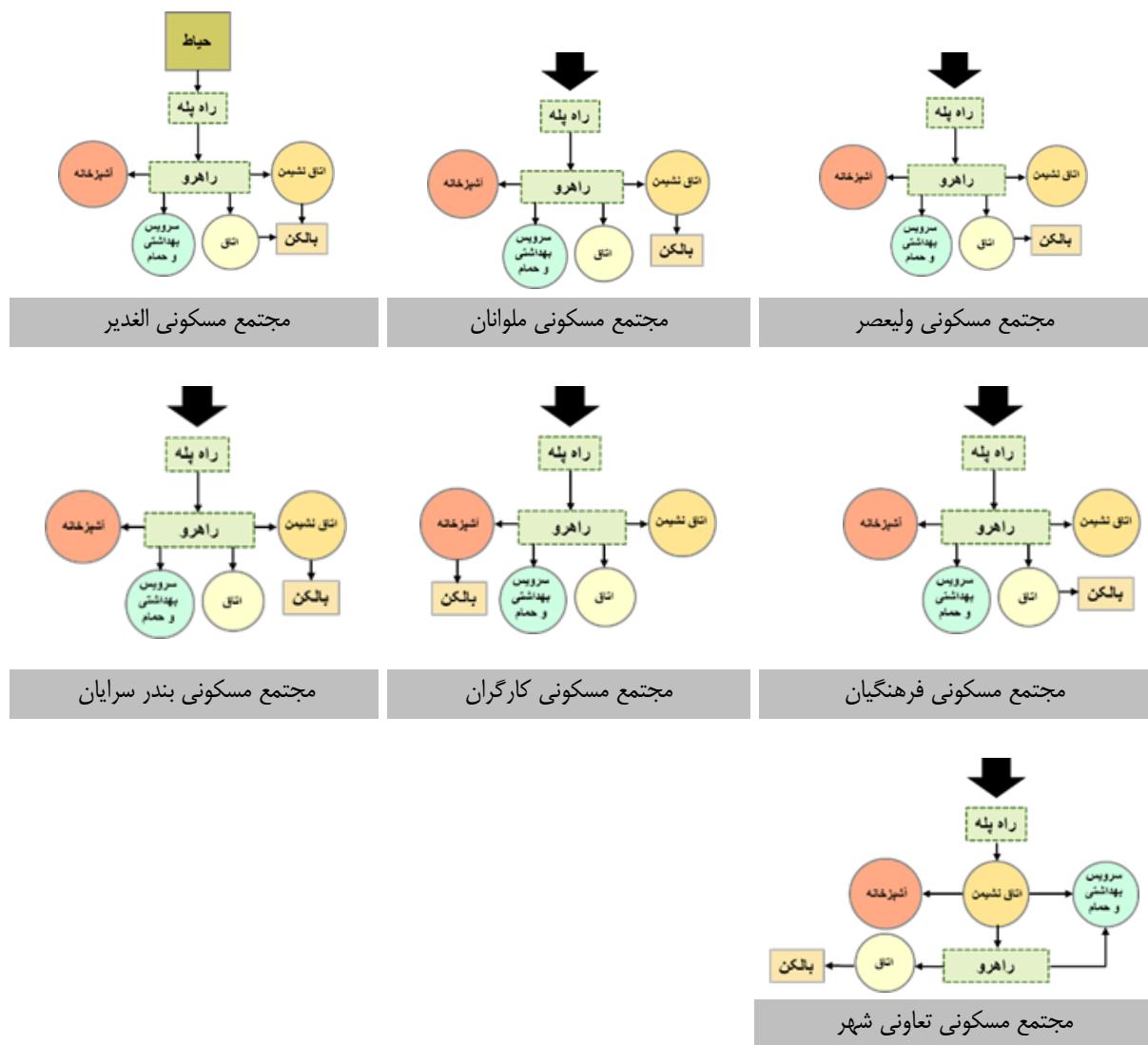
اتاق	[Yellow square]
اتاق نشیمن	[Orange square]
آشپرخانه	[Red square]
راهرو - راه پله	[Light green square]
سروبیس بهداشتی و حمام	[Light blue square]
بالکن	[Dark yellow square]



مجتمع مسکونی نعاوی شهر



«دیاگرام ارتباط فضایی میان ریزفضاهای»



شکل ۱-۷۳: دیاگرام ارتباط فضایی میان ریزفضاهای

پیمایش‌های محیطی بیانگر برخی مشکلات قابل توجه در الگوهای ساخته شده در این منطقه از منظر شهری است که توجه به آن می‌تواند در استفاده مناسب از ظرفیت زمینهای باقیمانده در این بافت مؤثر باشد. مهم‌ترین این مسائل را می‌توان به شرح زیر برشمرد:

- عدم تحقق کاربری‌های خدماتی به دلیل آن که ساختار محله در یک سیر تاریخی توسعه نیافتد است؛ ساکنین در تأمین خدمات آموزشی، تفریحی و تجاری با مشکل مواجه بوده که منجر به افزایش قابل توجه سفرهای شهری برای تأمین خدمات روزمره شده است.
- بلا تکلیف بودن فضاهای مابین ساختمان‌ها و عدم محوطه‌سازی پس از گذشت سالها از ساخت و تحويل ساختمان‌های مسکونی، به عبارت دیگر فضای مابین ساختمان‌ها به طور کلی مغفول مانده و منجر به کیفیت بسیار نازل سکونت در این مجموعه‌ها شده است.



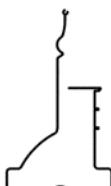
شکل ۱-۸۳: فضاهای عمومی رها شده در مجتمع‌های مسکونی، موجب کاهش کیفیت زندگی در این فضاهای شده‌اند.

- اغلب به دلیل عدم مدیریت نگهداری صحیح و در مواردی، توان مالی پایین ساکنین، نگهداری خوبی از مجموعه‌ها صورت نمی‌گیرد و شاهد فرسودگی سریع ساختمان‌ها با توجه به شرایط اقلیمی منطقه هستیم.



شکل ۱-۸۴: فرسودگی ساختمان‌ها و عدم توجه به فرایند تعمیر و نگهداری در ساختمان

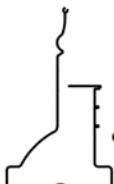
- مغفول ماندن توجه به هویت‌یابی و سلایق فردی ساکنین که منجر به تغییراتی توسط خود ساکنین در بنا شده است. نمونه‌های متعددی از نماسازی متفاوت بر روی بنای‌های تحویل داده شده و حتی نماسازی یک واحد از یک ساختمان چهار طبقه در بررسی‌ها مشاهده شد.





شکل ۱-۸۵: نمای ساختمان

همان طور که در مقایسه دو تصویر و تصویر بالا مشاهده می‌شود، تنها یک نمونه نما از الگوهای تیپ در عکس بالا (که همگی مشابه الگوی پایین بوده)، باقیمانده و بقیه، به سلیقه خود نما را تغییر داده‌اند.





شکل ۱-۸۶: تغییرات اعمال شده در نمای یک واحد از آپارتمان

- کارایی انک فضاهای نیمه باز آنها را از کارکرد سکونتی نظیر آپه در خانه‌های بومی رایج بود، خارج کرده و تبدیل به اتبار یا فضاهایی برای خشک کردن لباس‌ها کرده است که تأثیرات نامناسبی در نما دارند. برخی از واحدها، این فضاهای را به ساختمان اضافه کرده‌اند.



شکل ۱-۸۷: تغییرات و کارکردهای فضای نیمه باز

- عدم توجه به ضرورت‌های اقلیمی منجر به ایجاد تغییراتی در ساختمان‌ها و افزودن الحالات بهمنظور افزایش کارایی آنها شده که ضمن مخدوش کردن بافت شهری، مشکلات حقوقی و قانونی برای ساکنین داشته است؛ نظیر سروپوشیده کردن تراس مقابل ساختمان و یا ایجاد سایبان ماشین و یا سردر توسط ساکنین





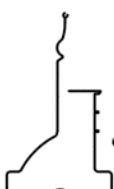
شکل ۱-۸۸: اعمال تعییرات در راستای استفاده بهینه از فضاهای

- عدم هماهنگی پنجره‌ای بزرگ با شرایط اقلیمی که منجر به پوشاندن سطح پنجره از داخل توسط ساکنین شده است.



شکل ۱-۸۹: پوشاندن سطح پنجره از داخل توسط ساکنین

- مشکلات در استفاده مناسب از فضای مشاع ساختمان و تمیز نگاه داشتن آن





شکل ۱-۹۰: نگهداری ساختمان و مشاعات

- مشکلات تأسیساتی و رهاسازی روان آبها در محوطه



شکل ۱-۹۱: رهاسازی روان آبها در محوطه

- ارتباط اندک با هويت يومي و هماهنگي ساختمانها با زمينه



شکل ۱-۹۲: نمای کلی یکی از مجتمع‌های مسکونی

۵-۳-۱: الگوهای وارداتی

این الگو که دارای پراکندگی در سطح شهر است و در نقاط مختلف دیده می‌شود، در ساخت و سازهای جدید و یا تخریب و نوسازی (به جز در بافت تاریخی که اجازه آن داده نمی‌شود)، شکل گرفته است. الگوی معماری و مصالح اغلب وارداتی از شهرهای دیگر کشور هستند و بدون پیوند با الگوهای عمومی شکل گرفته اند. طی مصاحبه‌ای که با ساکنین انجام شد، معماران برخی از این ساختمان‌ها از شهرهای دیگر به کنگ آمده و این الگو به ندریج ترویج یافته است.

از مشخصه‌های اصلی این الگو می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- استقرار ساختمان در شمال زمین که اغلب به میزان ۶۰ تا ۸۰ درصد سطح زمین را دربر می‌گیرد.
- ایجاد دوجبه اصلی شمالی و جنوبی به عنوان نماهای اصلی ساختمان با الگوی برونگرا
- ایجاد بازشویی بزرگ و کشیده
- ایجاد بالکن در نمای اصلی در ساختمانهای دو طبقه و بیشتر
- استفاده از مصالح غیرمتداول و نامأнос با منطقه، نظیر آجرهای نگین‌دار، سرامیکهای رنگی و ترکیبی یا سنگهای بادر
- رنگی یا سنگ‌های دارای انعکاس بالا

لازم به ذکر است که در حال حاضر استفاده از این الگوهای اجتماعی محسوب شده و نوعی تمایز جویی و قراردادن ساکنین در طبقه اجتماعی بالاتر می‌باشد. در شکل‌های زیر، نمونه‌هایی از این الگوهای ساخت و ساز دیده می‌شود.



شکل ۱-۹۳: الگوهای ساخت و ساز



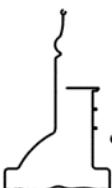
ادامه شکل ۱-۹۳: الگوهای ساخت و ساز





ادامه شکل ۱-۹۳: الگوهای ساخت و ساز

نمونه های الگوهای ساخت و ساز جدید که از نظر الگوی معماری و / یا مصالح در تداوم سنت ساخت شهر و هماهنگی با زمینه قرار نگرفته و در سطح شهر پراکنده اند.





گرایش به این الگو در محله فردوس (بخشی از محدوده واگذاری‌های جدید) به دلیل اندازه بالاتر تفکیک قطعات و همچنین، جدید بودن ساخت و سازها و بافت شطرنجی پیرامون روه به گسترش است. همین موضوع که به عنوان یک انگیزه استقرار و ساخت و ساز طبقات اجتماعی بالاتر محسوب می‌شود، منجر به افزایش تقاضا و گرانتر شدن زمینهای این منطقه نسبت به مناطق اطراف شده است. به طوری که قیمت بنها در این منطقه نسبت به خانه‌های سازمانی اطراف تفاوت چشم‌گیری داشته و تا ۷۰ الی ۸۰ درصد بیشتر و در مواردی تا دوبرابر می‌باشد. افزایش قیمت زمین در این منطقه نسبت به میانگین شهری حدود ۲۰ الی ۳۰ درصد است.

این رویه در کنشگرهای مرتبط، علیرغم تأثیر کالبدی منفی ای که می‌تواند به همراه داشته باشد و الگوهایی نامهانگ با بستر را در منطقه رواج دهد و اصالت و تداوم تاریخی شهر را خدشه دار نماید، بیانگر یک نکته کلیدی است؛ در صورت واگذاری اختیار به سازندگان و هدایت آن در راستای ایجاد الگوهای ساخت معماری هماهنگ با زمینه، می‌توان به منطقه شهری دارای رونق اقتصادی دست یافت که ساکنین از ساخت و ساز در آن استقبال می‌نمایند. تفاوت میان استقبال مردم و مقایسه رونق دو منطقه واگذاری‌های جدید (خانه‌های سازمانی و پروژه‌های دولتی انبوهرسازی) که در مجاورت آن قرار دارند، با گرایش‌های ساخت و ساز در زمین‌های منطقه فردوس، به خوبی بیانگر اهمیت نقش نوع ررویکرد به ساخت و ساز در موفقیت الگوی سکونت در منطقه است.

لذا با توجه به اینکه، زمینهای واقع در این بخش شهر، منابع زمین توسعه برای شهر محسوب می‌شود، تبیین احکام ساخت و ساز و هدایت آن از اهمیت بسیار برخوردار است و در راستای اهداف پژوهش حاضر می‌باشد.

۶-۳-۱: جمع‌بندی

در مجموع، پیمایش انجام شده، نشان دهنده تداوم الگوی درونگرا از بافت تاریخی و محدوده بلافصل به بافت میانی و حتی محله ابوزد است. اما به تدریج که از بافت تاریخی به بافت میانی و محله ابوزد حرکت می‌کنیم، تغییرات زیر را در الگوهای معماری شاهد هستیم:

- از نظم هندسی الگوهای بومی کاسته شده و فضاهای با صورت تدریجی و بدون برنامه ریزی به هسته اولیه افزوده شده و فضاهای پیرامون فضای باز را شکل می‌دهند. این موضوع در محله ابوزد از شدت بیشتری برخوردار است و فضاهای تابع تناسبات و ابعاد قاعده‌مندی نیز نیستند.

- فضاهای نیمه‌باز که در بخش تاریخی به عنوان بخشی از فضای برنامه ریزی شده در پلان خانه پیش‌بینی می‌شوند، در الگوهای جدیدتر به عنوان فضاهایی الحقیقی به بنا افزوده می‌شوند که اغلب از جنس سایبان‌های موقت نیز می‌باشند. ساخت و ساز در بافت میانی و محله ابوزد نسبت به الگوهای قدمی در بافت تاریخی، همزمان با استفاده از سیستم‌های سرمایشی در ساختمان شکل می‌گیرد. این تغییر الگوی ارتباطی جدیدی مابین فضاهای داخلی را ممکن می‌سازد و بالعکس الگوهای بومی که در آن هر اتاق به طور مستقیم با فضای باز میانی در ارتباط بود، الگوهایی با ارتباط تودرتو میان اتاق‌ها را شاهد هستیم.

- عناصر تربیتی و جزئیات اجرایی و فضاهای خاص معماری بومی از ساخت و سازهای جدیدتر در بافت میانی و به دنبال آن در محله ابوزد، حذف می‌گردد.

- روشهای ساخت الگوی بومی در این منطقه کمرنگ شده و مصالح جدید، جایگزین مصالح بومی شده است. کیفیت ساخت در محله ابوزد اغلب کاهش می‌یابد.

- الگوی خانوار گستردۀ به تدریج از بافت قدیم و میانی به محله ابوزد کاهش می‌یابد. در اغلب موارد، ساکنین تمایل به استقلال واحدهای مسکونی متعلق به خانوارهای مختلف ساکن در یک خانه دارند.

- بافت جدید اغلب الگوهایی عرضه می‌کند که وارداتی بوده و برگرفته از الگوهای بومی نیست. در این الگوها شاهد ساخت و ساز متمرکز در شمال زمین و عدم پیروی از الگوی دورچین هستیم. نمای اصلی بنا روبه جنوب و گاه دارای ایوان‌هایی بیرون زده از بدنه بنا است.



- نمونه‌هایی از مجتمع سازی در بافت جدید دیده می‌شود که در تأمین زیرساخت‌ها، نگهداری فضای باز میان ساختمانها و فضاهای مشاع و همچنین خود ساختمان دارای مشکل است که لازم است در صورت تداوم الگوهای مجتمع سازی، سازوکار مدیریتی و فرهنگی مناسب با آن نیز ایجاد شود. کیفیت بصری و اشراف ساختمانها بر یکدیگر نیز موضوع مهمی است که باید در طراحی مجتمع‌های مسکونی مورد توجه قرار گیرد.

۱-۴: تحلیل الگوهای استقرار و توسعه ساختمانهای مسکونی

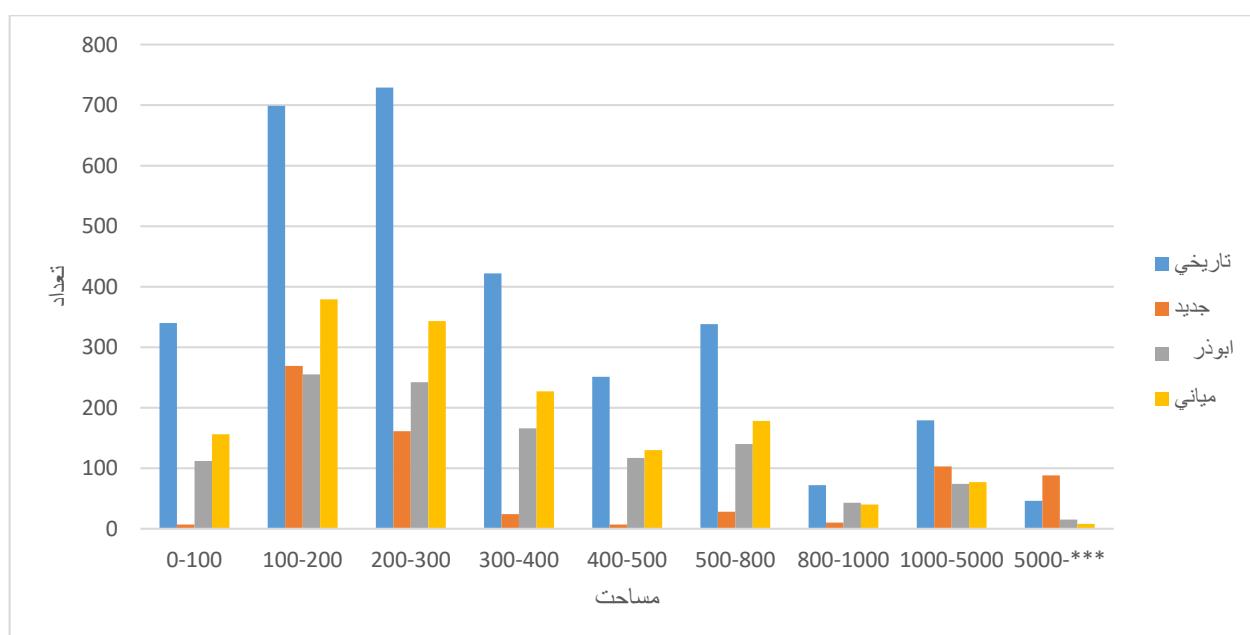
بخش مهمی از ضوابط ساخت و ساز مبتنی بر الگوی استقرار بنا می‌باشد. با توجه به اهمیت موضوع و مطالعات انجام شده به تفکیک چهار بازه زمانی شکل گیری بافت، لازم است که تحلیل و جمع‌بندی در این خصوص ارائه شود. برای این منظور، متغیرها شناسایی شده و با تحلیل همبستگی میان آن‌ها ضوابط استقرار بهینه برای ساختمان‌های مسکونی ارائه می‌شود.

• شناسایی متغیرها و تبیین رابطه همبستگی میان آن‌ها

متغیرهایی که لازم است در رابطه با سطح اشغال ساختمان مورد توجه قرار گیرند و همبستگی آنها با سطح اشغال سنجیده شود، عبارتند از:

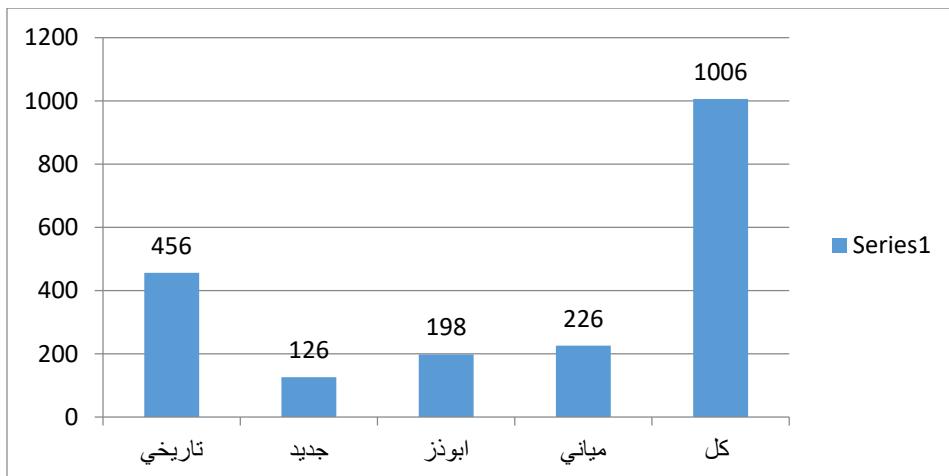
- سیر تحول تاریخی (چهار حوزه تعریف شده)
- اندازه قطعات
- ارتفاع

نمودار زیر پراکنش قطعات زمین با مساحت‌های مختلف در محدوده‌های تاریخی تفکیکی شهر را نشان می‌دهد:



شکل ۱-۹: مقایسه مساحت قطعات در بافت‌های مختلف

لازم به ذکر است که قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر مسکونی در مجموع، حدود ۱۵,۵ درصد از قطعات مسکونی را تشکیل می‌دهند که توزیع آن در چهار بافت مورد مطالعه به شرح زیر است:



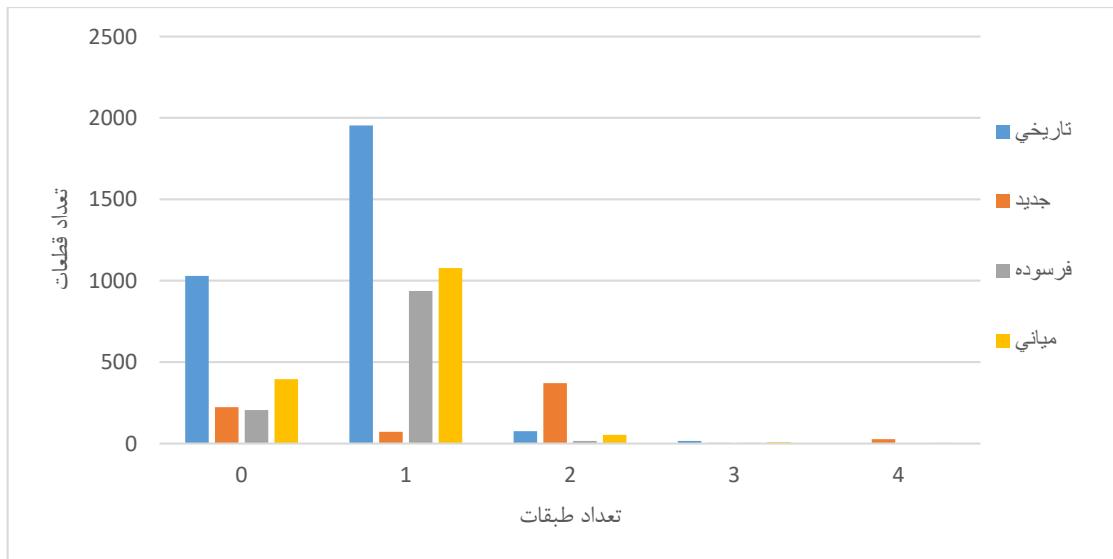
شکل ۱-۹۵: مقایسه مساحت قطعات در بافت‌های مختلف

فراوانی پراکنش قطعات با مساحت‌های مختلف در محدوده‌های شهری بر میانگین سطح اشغال اثرگذارند. لذا، نمی‌توان صرفا براساس محدوده‌های توسعه تاریخی به احکام متقنی درخصوص سطح اشغال دست یافت و لازم است که طبقه‌بندی توده‌گذاری در این بافت براساس بازه‌های تاریخی تعریف شده در شهر به ابعاد قطعات نیز توجه نماید.

جدول ۱-۱: میانگین سطح اشغال در بافت‌های مختلف

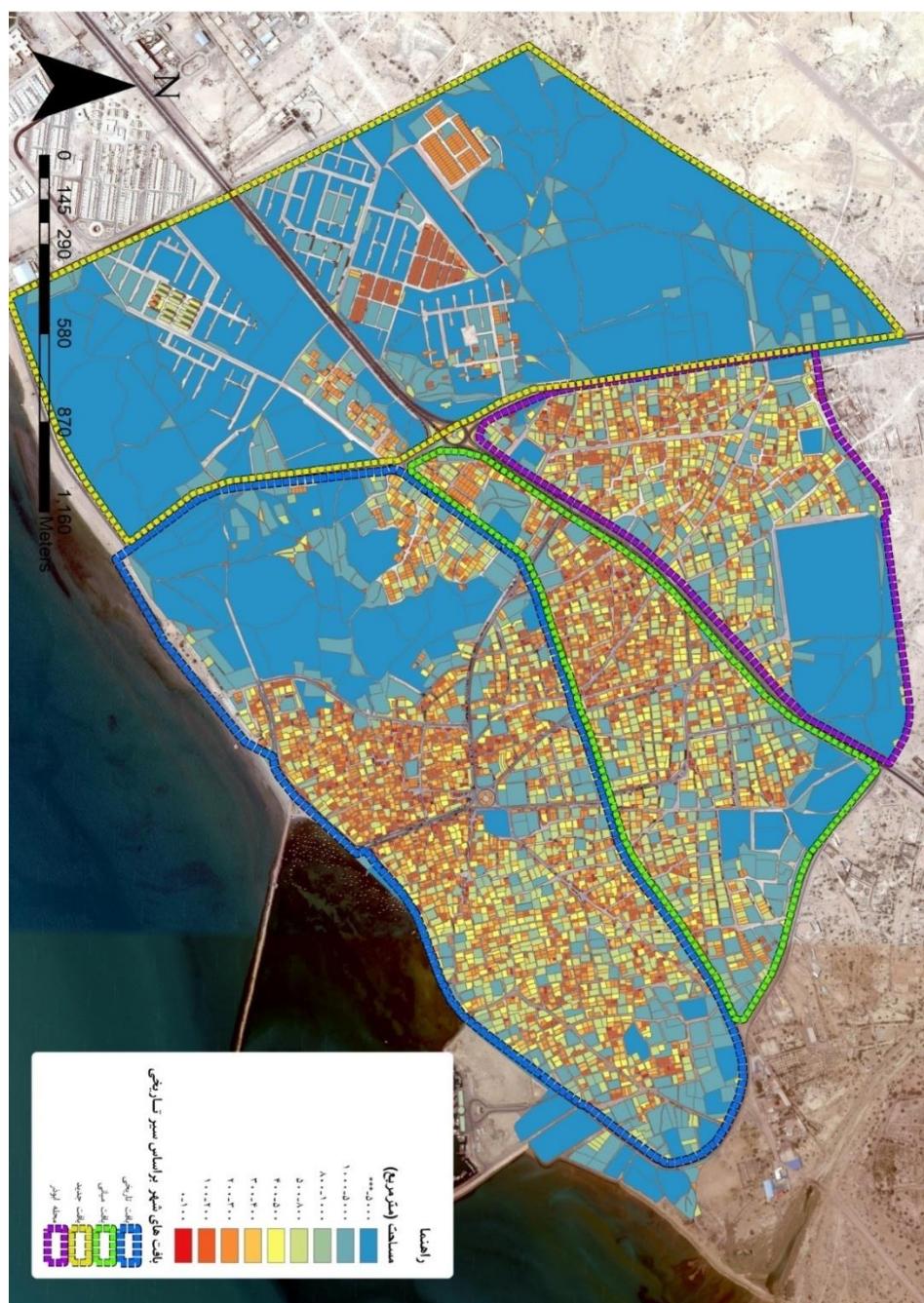
بافت	میانگین سطح اشغال
تاریخی	۵۲/۳۶
میانی	۵۱/۶۴
فرسوده	۳۹/۶۳
جدید	۳۲/۵۶
میانگین سطح اشغال در کل شهر	۴۷/۷۷

از طرف دیگر به دلیل اینکه عمدۀ شهر و بهخصوص بافت مسکونی (به جز محدوده جدید) یک طبقه و در مواردی دو طبقه یا دارای یک نیم‌طبقه می‌باشد، عامل ارتفاع نیز در مسازان سطح اشغال نقش معناداری نمی‌یابد.

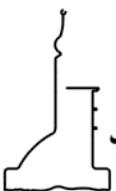


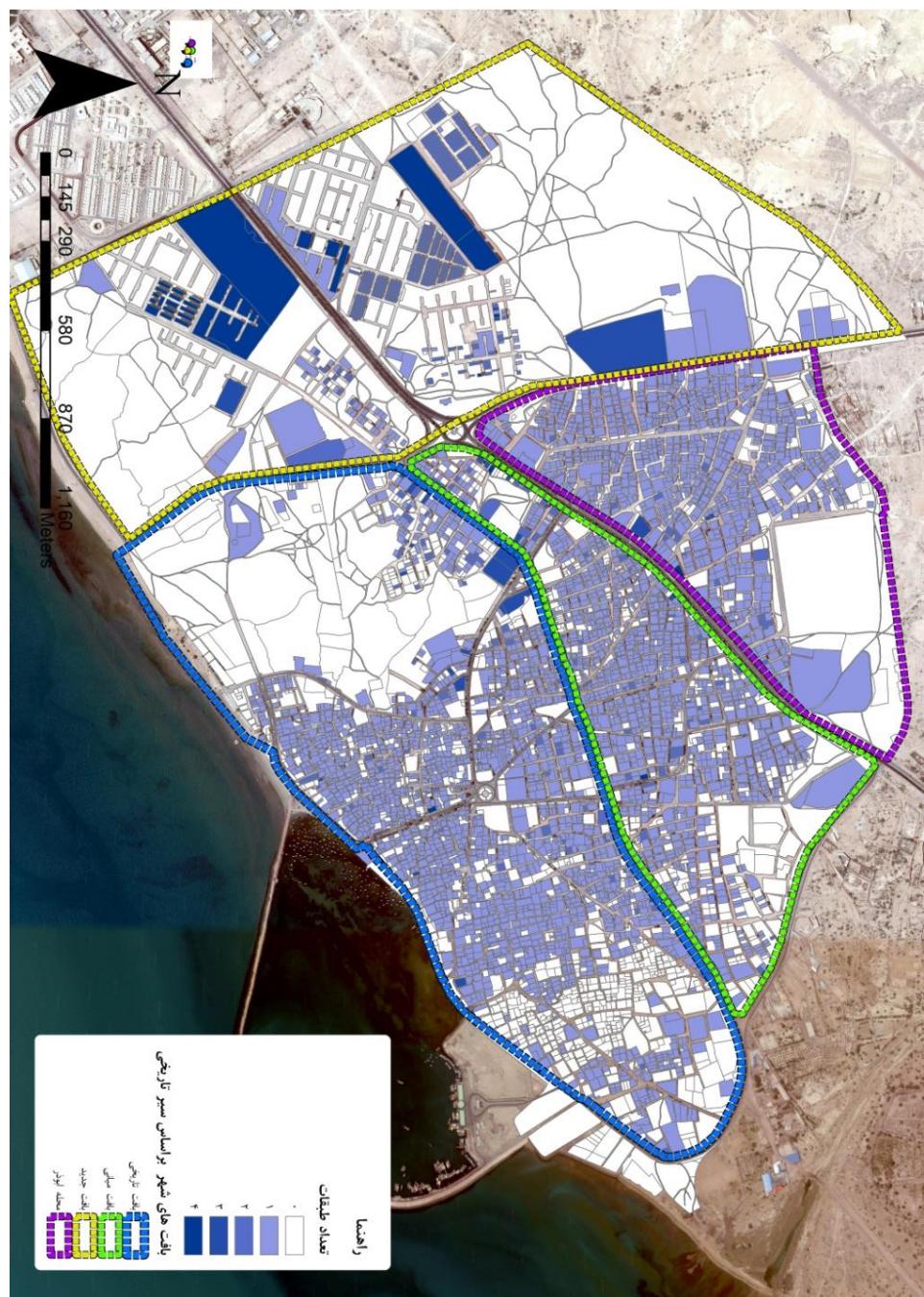
شکل ۱-۹۵: تعداد قطعات سطح اشغال در بافت‌های مختلف

نقشه‌های زیر به ترتیب، پراکنش مساحت، سطح اشغال و تعداد طبقات در محدوده‌های تعریف شده توسعه تاریخی را نشان می‌دهد:

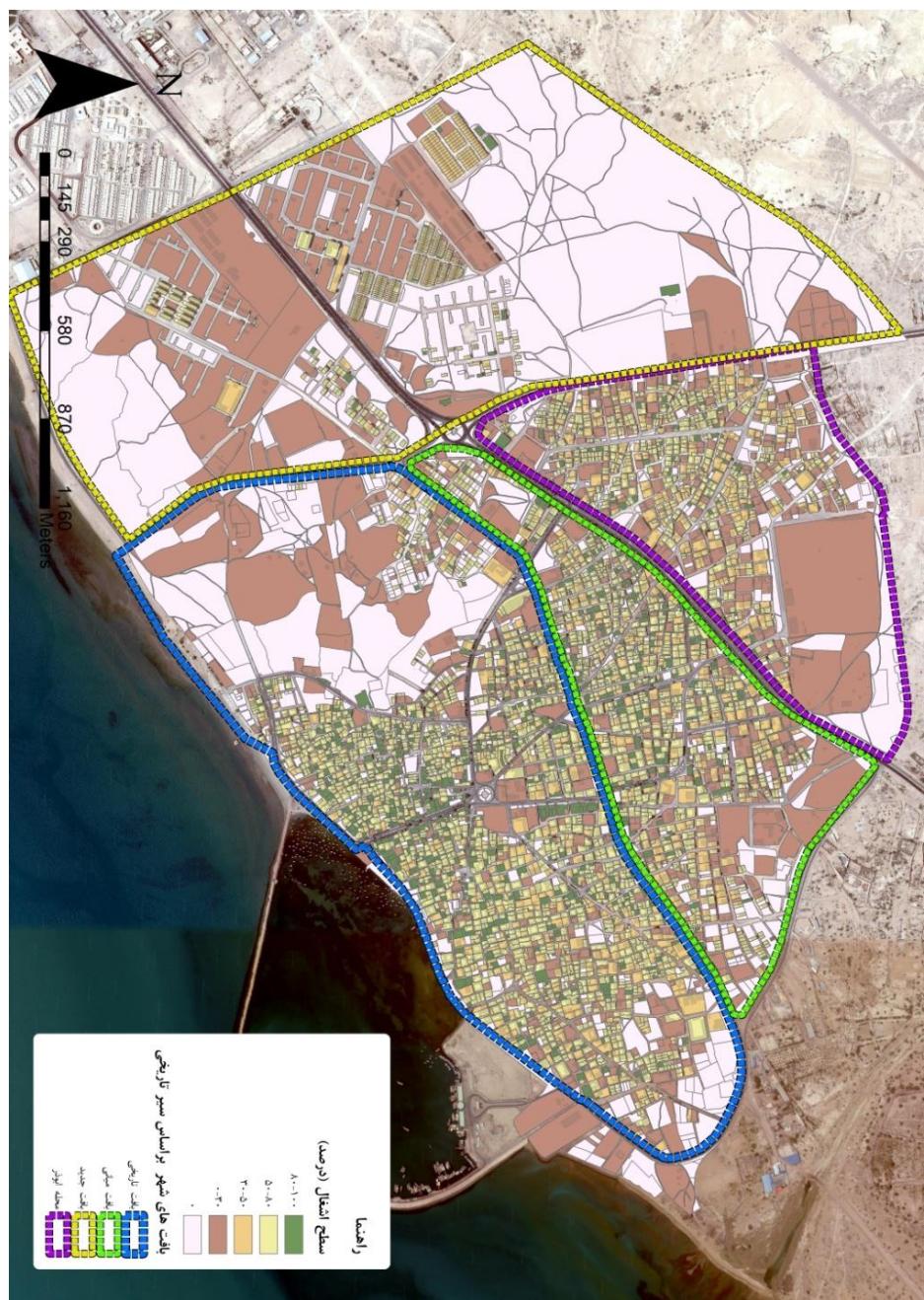


شکل ۱-۹۶: نقشه پراکنش مساحت

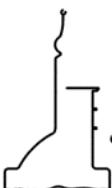




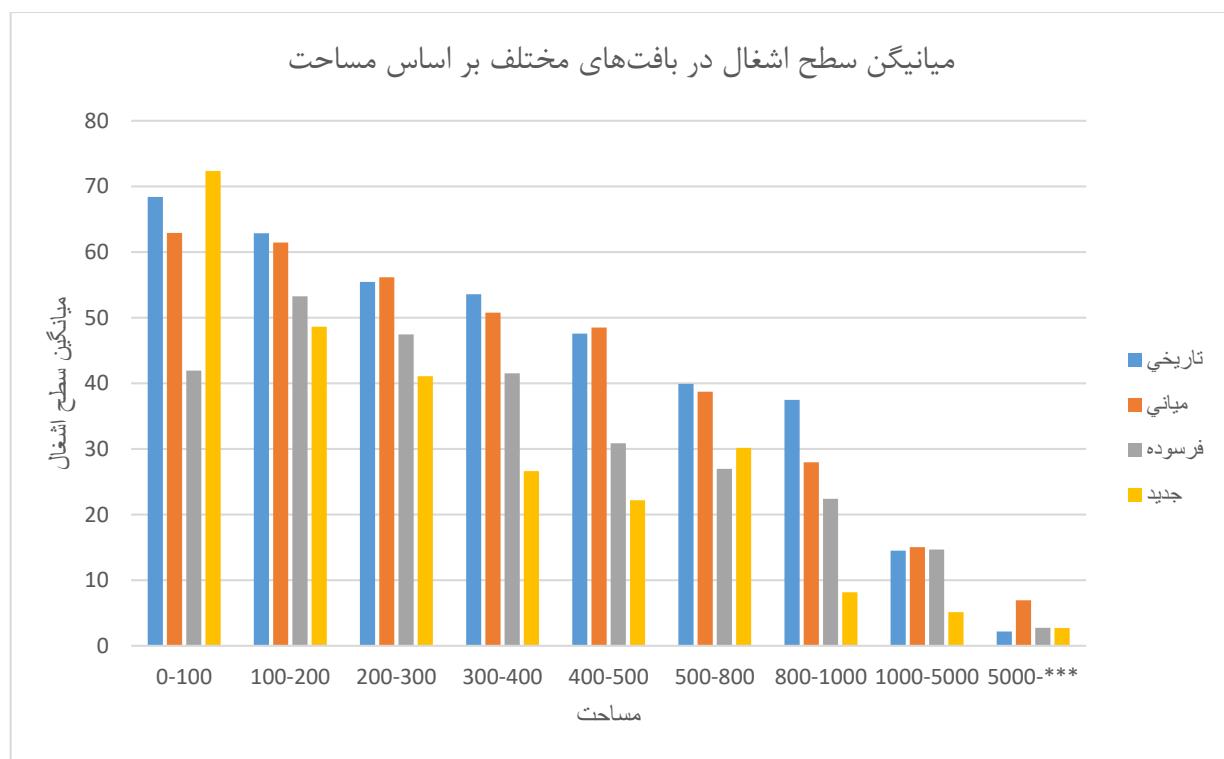
شکل ۱-۹۷: سطح اشغال



شکل ۱-۹۸: تعداد طبقات در محدوده‌های تعریف شده توسعه تاریخی



در بخش قبل، به تفکیک محدوده‌های توسعه تاریخی شهر، سطح اشغال در قطعات با مساحت‌های مختلف مورد بررسی قرار گرفت، همگن بودن نمودارها بیانگر رابطه معنادار ابعاد قطعه با سطح اشغال در کل شهر و صرفنظر از دوره تاریخی است. نمودار و جدول زیر رابطه میان سطح اشغال با اندازه قطعه در چهار منطقه مورد بررسی را در کنار یکدیگر نشان می‌دهد:

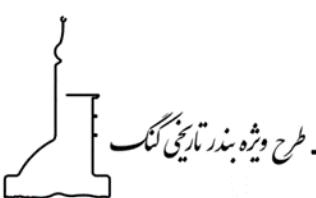


شکل ۱-۹۶: میانگین سطح اشغال در بافت‌های مختلف و کل شهر بر اساس مساحت

جدول ۱-۲: تغییرات سطح اشغال در بافت‌های مختلف و کل شهر بر اساس مساحت

مساحت	تاریخی	میانی	ابودر	جدید	کل شهر	کل شهر (بدون بافت جدید)
۰-۱۰۰	۶۸/۴۰	۶۲/۹۱	۴۱/۹۵	۷۲/۳۶	۶۲/۲۳	۵۷/۷۵
۱۰۰-۲۰۰	۶۲/۸۷	۶۱/۴۵	۵۳/۲۵	۴۸/۶۳	۵۸/۶۱	۵۹/۱۹
۲۰۰-۳۰۰	۵۵/۴۵	۵۶/۱۵	۴۷/۴۴	۴۱/۰۸	۵۲/۷۳	۵۳/۱
۳۰۰-۴۰۰	۵۳/۵۸	۵۰/۷۶	۴۱/۵۱	۲۶/۶۳	۴۹/۶۶	۴۸/۶۲
۴۰۰-۵۰۰	۴۷/۵۶	۴۸/۵۰	۳۰/۸۷	۲۲/۱۸	۴۳/۵۹	۴۳/۳۱
۵۰۰-۸۰۰	۳۹/۹۰	۳۸/۷۲	۲۶/۹۶	۳۰/۱۵	۳۶/۵۵	۳۵/۱۹
۸۰۰-۱۰۰۰	۳۷/۴۷	۲۷/۹۸	۲۲/۴۱	۸/۱۶	۲۹/۴۷	۲۹/۲۸
۱۰۰۰-۵۰۰۰	۱۴/۵۱	۱۵/۰۳	۱۴/۶۹	۵/۱۴	۱۲/۴۰	۱۴/۷۴
۵۰۰۰-***	۲/۲۰	۶/۹۴	۲/۷۴	۲/۷۳	۲/۷۹	۳/۹۶
میانگین کل	۵۲/۳۶	۵۱/۶۴	۳۹/۶۳	۳۲/۵۶	۴۷/۷۷	۴۷/۸۷

^۵ با توجه به الگوهای مجموعه سازی در بافت جدید، حذف آن در میانگین، نتایج را به واقعیت نزدیک‌تر خواهد کرد.



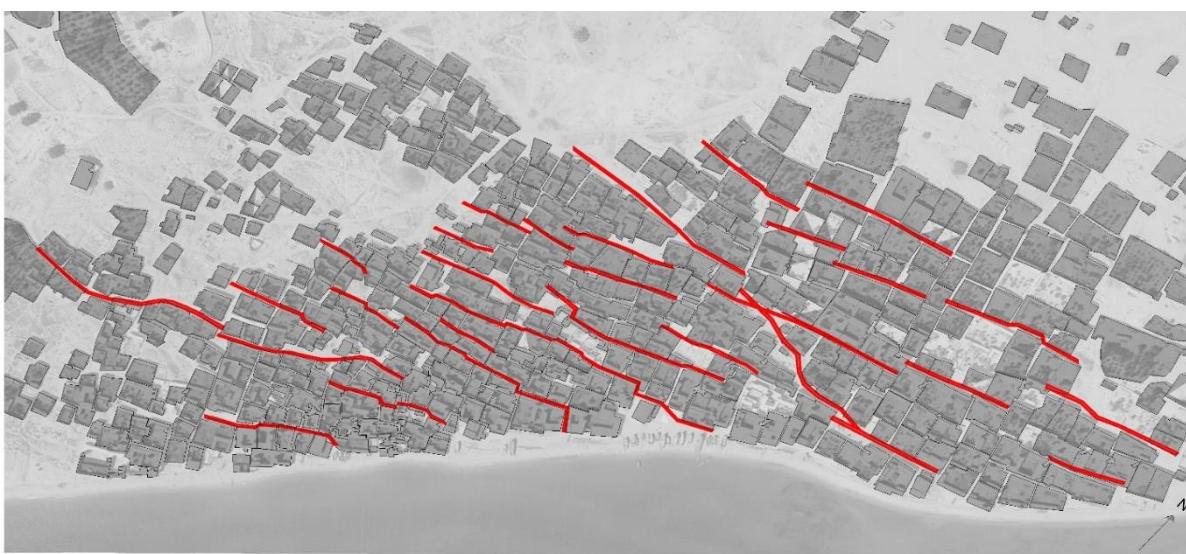


در عین حال، نمودار و جدول فوق نشان دهنده کاهش سطح اشغال در محله ابودر در زمین‌های با ابعاد مشابه نسبت به بافت تاریخی و میانی هستند؛ این درحالی است که متوسط سطح اشغال در بافت میانی، تفاوت معناداری با بافت تاریخی و محدوده بالافضل ندارد. بافت جدید نیز تابع شرایط خاص خود می‌باشد.

۱-۴-۱: تحلیل الگوی همپیوندی و استقرار واحدهای همسایگی در بافت شهر

• جهت و نحوه شکل گیری بلوک‌های شهری

جهت و نحوه شکل گیری بلوک‌های شهری در بافت تاریخی مناسب با بادهای مطلوب محلی و به سمت جنوب شرق است. تفکیک بلوک‌های مسکونی که بعضاً به دلیل بزرگ بودن قطعات، یک واحد مسکونی را شکل می‌دهد، موجب برقراری جریان‌ها در میان قطعات شده که با توجه اقلیم گرم و مرطوب منطقه، در ایجاد شرایط آسایش نقش بهسازی دارد. از طرف دیگر، عرض اندازه گذرا که در موارد زیادی به کمتر از دو متر و یک متر می‌رسد، موجب سایه اندازی بدنها بر یکدیگر و مصون ماندن عابرین و همچنین، پوسته خارجی بنا از تابش آفتاب منطقه می‌شود.

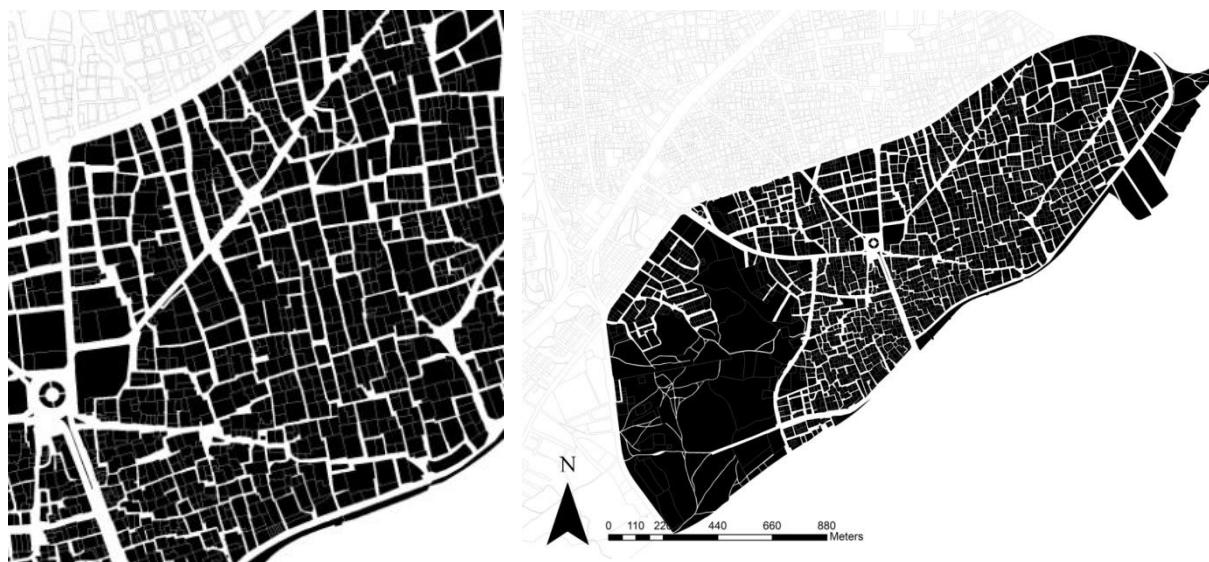


شکل ۱-۱۰۰: جهت‌گیری قطعات در بافت تاریخی کنگ متناسب با جریان‌ها

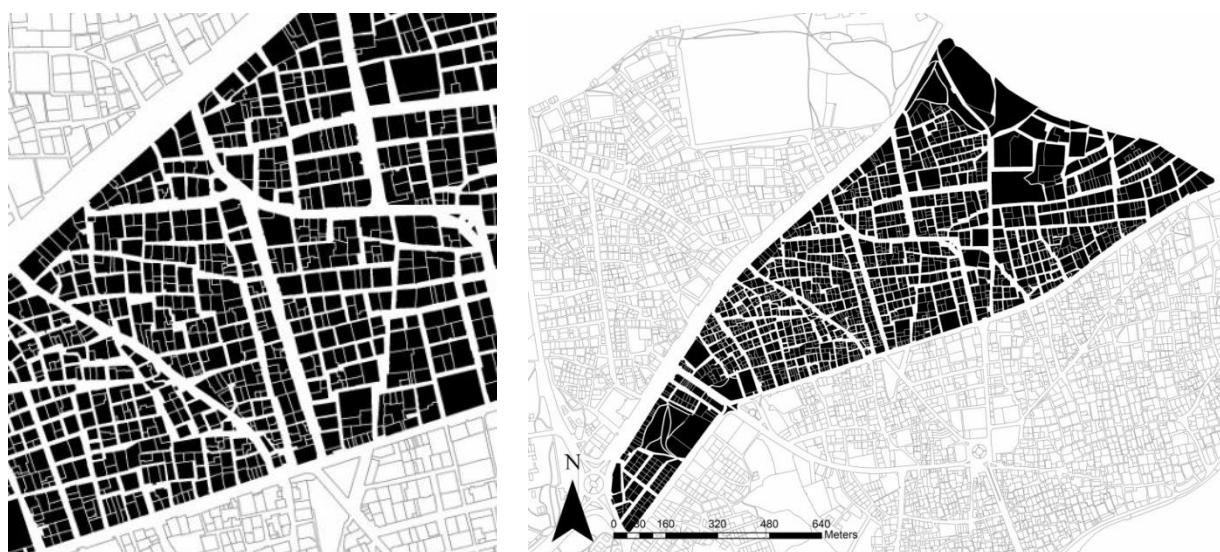
جهت‌گیری غالب بلوک‌ها در بافت میانی و محله ابودر اغلب به سمت جنوب و جنوب شرق است؛ اما نسبت به بافت تاریخی از تنوع جهت‌گیری بیشتری در تقسیم قطعات برخوردار است و در مواردی، تابع ساختار کلی بافت می‌باشد و قطعات با کشیدگی شرقی- غربی نیز دیده می‌شود. در این دو منطقه، تعداد واحدهای مستقر در یک بلوک شهری افزایش می‌یابند و متوسط ابعاد قطعات همان‌طور که ذکر آن رفت، کوچک‌تر می‌شود.

بافت جدید به سمت الگوهای شطرنجی متمایل شده و به صورت خطی با گذر در جنوب بنا با یکدیگر مرتبط می‌شوند. جهت‌گیری ساختمانها در این منطقه تابع الگوی مشخصی نیست و در برخی بلوک‌ها جهت‌گیری قطعات به‌طور کامل از جنوب شرق که جهت‌گیری تاریخی شهر است، به سمت جنوب غرب تغییر یافته است. لازم به ذکر است که براساس مطالعات اقلیمی انجام‌شده که در ادامه این بحث ارائه شده است، جهت بهینه ۱۵ درجه جنوب شرقی است.

در تمام موارد بررسی، قطعات مسکونی با دیوار محوطه یا بخشی از بنا محصور شده و میزان بازشو به معبر در حداقل سطح ممکن است. برخی از قطعات بزرگ دارای چند ورودی از گذر هستند. بافت ارگانیک و نامنظم در بافت تاریخی، میانه و محله ابودر، امکان ایجاد فضاهای باز خرد در درون بافت و ایجاد واحد همسایگی را فراهم اورده که ظرفیت ارزشمند برای بافت شهر تلقی می‌شود و می‌توان با ساماندهی آن، کیفیت بافت و سلسله مراتب دسترسی را ارتقا بخشید.



شکل ۱-۱: جهت‌گیری و الگوهای استقرار قطعات و بلوکها در بافت تاریخی و محدوده بالاصل



شکل ۱-۲: جهت‌گیری و الگوهای استقرار قطعات و بلوکها در بافت میانی



شکل ۱-۱۰۳: جهت‌گیری و الگوهای استقرار قطعات و بلوکها در محله ابودزه





شکل ۱-۳-۱: جهت‌گیری و الگوهای استقرار بلوکها در بافت جدید





۱-۴-۲: طراحی اقلیمی

حفظat محیط زیست و بهینه‌سازی مصرف انرژی دو موضوع اساسی در عصر حاضر است. امروزه تغییر سبک ساخت و ساز از یک سو و رعایت نکردن اصول صحیح آن در ساخت و سازهای جدید از سوی دیگر موجب عدم تامین آسایش حرارتی در داخل ساختمان و به طبع آن مصرف روزافروز سوخت‌های فسیلی شده است. مصرف بی‌رویه سوخت‌های فسیلی مشکلات و معضلات فراوانی را برای بشر امروز به وجود آورده که از جمله آنها می‌توان به آلودگی محیط‌زیست و خطر اتمام سوخت‌های فسیلی اشاره کرد. این دو مشکل سبب شده است که در قرن حاضر توجه به پیامدهای استفاده از سوخت‌های فسیلی و مزایای بهره‌مندی از انرژی‌های تجدیدپذیر طبیعی در اولویت سیاست‌های اکثر کشورهای جهان قرار گیرد.

برای دستیابی همزمان به آسایش گرمایی و صرفه‌جویی در مصرف سوخت، باید با شناخت اقلیم محل و بهره‌برداری از پتانسیل طبیعی بستر زیست درجه مقابله با مشکلات اقلیمی، مجموعه‌هایی همساز با اقلیم بنا نمود. چنان که از مفهوم معماری همساز با اقلیم برمی‌آید، هدف از این معماری استفاده از انرژی‌های طبیعی چون انرژی گرمایی خورشید، انرژی خنک‌کننده باد، انرژی خنک‌کننده ناشی از برودت تبخیری آب و فضای سبز و قابلیت ذخیره گرما در خاک و مصالح است که صرفاً با بهره‌گیری از حجم، شکل، تراکم مناسب بافت مسکونی و جهت‌گیری صحیح ساختمان‌ها، انتخاب محل مناسب برای فضاهای سطح بهینه برای بازشوها، همچنین مصالح و روش اجرای مناسب صورت می‌گیرد. با نگاهی به طبیعت و سازگاری گیاهان و جانوران با محیط پیرامونشان و همچنین نحوه پیشینیان می‌توان الگوهای هوشمندانه و کم‌هزینه‌ای برای بهره‌گیری از شرایط اقلیمی هر منطقه در طراحی معماری و کاهش مصرف انرژی در ساختمان برگزید. در مطالعات حاضر تحلیل‌های اقلیمی براساس مؤلفه‌های اقلیمی مؤثر بر طراحی معماری انجام شده و ضوابط مرتبط در بخش ضوابط و احکام براساس آن ارائه شده است. مهم‌ترین عوامل اقلیمی اثرگذار بر طراحی مشتمل بر باد، تابش، بارش و رطوبت در این منطقه بررسی شده‌اند. بررسی اقلیمی منطقه از دو وجه به‌انجام رسیده است:

• تحلیل الگوهای معماری بومی

برای این منظور مؤلفه‌های طراحی اقلیمی از گونه‌های معماری بومی که در هماهنگی اقلیمی با زمینه قرار دارند، استخراج شده‌اند؛ براین اساس، مهم‌ترین مؤلفه‌های طراحی اقلیمی که در گونه‌های معماری شهر کنگ مورد توجه قرار گرفته‌اند، عبارتند از:

- عدم ایجاد فضاهای چندلایه و چیدمان خطی کم‌عرض فضاهای که به دور فضای میانی در سیری تدریجی یا ازپیش ساخته شده (در خانه‌های اعیانی) قرار می‌گیرند و امکان تهویه فضاهای را فراهم می‌کنند.

استفاده از بادگیر برای هدایت بادهای مطلوب به داخل فضا

ایجاد رواق‌ها و سایبان‌های گسترده در مقابل فضاهای مسکونی به منظور ایجاد سایه و حداقل نفوذ تابش

تعییه فضاهای نیمه‌باز همچون ایوان‌های سروپوشیده عمیق جهت کارکردهای مختلف سکونتی

پیوستگی فضاهای نیمه‌باز با فضای سکونت

ابعاد کوچک بازشوها به‌منظور کاهش شدت تابش و استفاده از پنجره‌های مشبك یا درپوش چوبی به‌منظور کنترل ورود اشده‌های خورشید که تصاویر آن در جزئیات معماری ارائه شده است.

(البته توجه به این نکته لازم است که در مصادیه‌ای که با ساکنین و سازندگان بنایان بومی انجام شد، ایشان برخی دلایل معیشتی و الگوی کار و سکونت را نیز دلیل کوچک بودن پنجره‌ها و ایجاد درپوش بر روی آن، عنوان کردند. به دلیل اشتغال بخش قابل توجهی از ساکنین به فعالیت‌های مرتبط با دریا و ماهی‌گیری که به دلیل گرمای هوا در روزهای زیادی از سال، در شبها انجام می‌شود، ساکنین روز را در منزل به استراحت پرداخته و تمایل به تاریک کردن فضاهای داشته‌اند)

ایجاد بازشو در سطوح پایین به‌منظور ورود جریان هوا برای افراد در حالت نشسته و خوابیده

استفاده از فضای بام و نیم طبقه در طبقه اول (روی همکف)

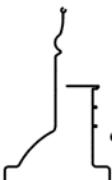
ایجاد جانپناه‌هایی با ارتفاع زیاد به منظور سایه‌اندازی بر فضای بام و استفاده از الگوهای ستار یا جانپناه مشبك که تصاویر آن در جزئیات معماری ارائه شده است.

ارتفاع بنا از سطح زمین به منظور مهار رطوبت و هدایت آبهای سطحی

استفاده از مخزن یا حوض در حیاط خانه‌ها به‌منظور جمع‌آوری آب باران سقف و محوطه

ایجاد حیاط میانی و کاشت درختان با سایه‌اندازی بالا نظیر لوز یا کنار در میان آن

استفاده از طبقات زیرزمین به عنوان انبار که دارای درجه حرارت پایین‌تر هستند.





- استفاده از مصالح چوبی برای بازشوها
- استفاده از دیوارهای ضخیم
- سطوح روشن دیوارها که میزان جذب انرژی خورشید را کاهش می‌دهد.
- موارد فوق در هماهنگی با نیازهای امروز در بخش ضوابط و ارائه الگوهای نمونه مورد توجه قرار خواهد گرفت.

۱. تبیین راهکارها براساس مدلسازی اقلیمی

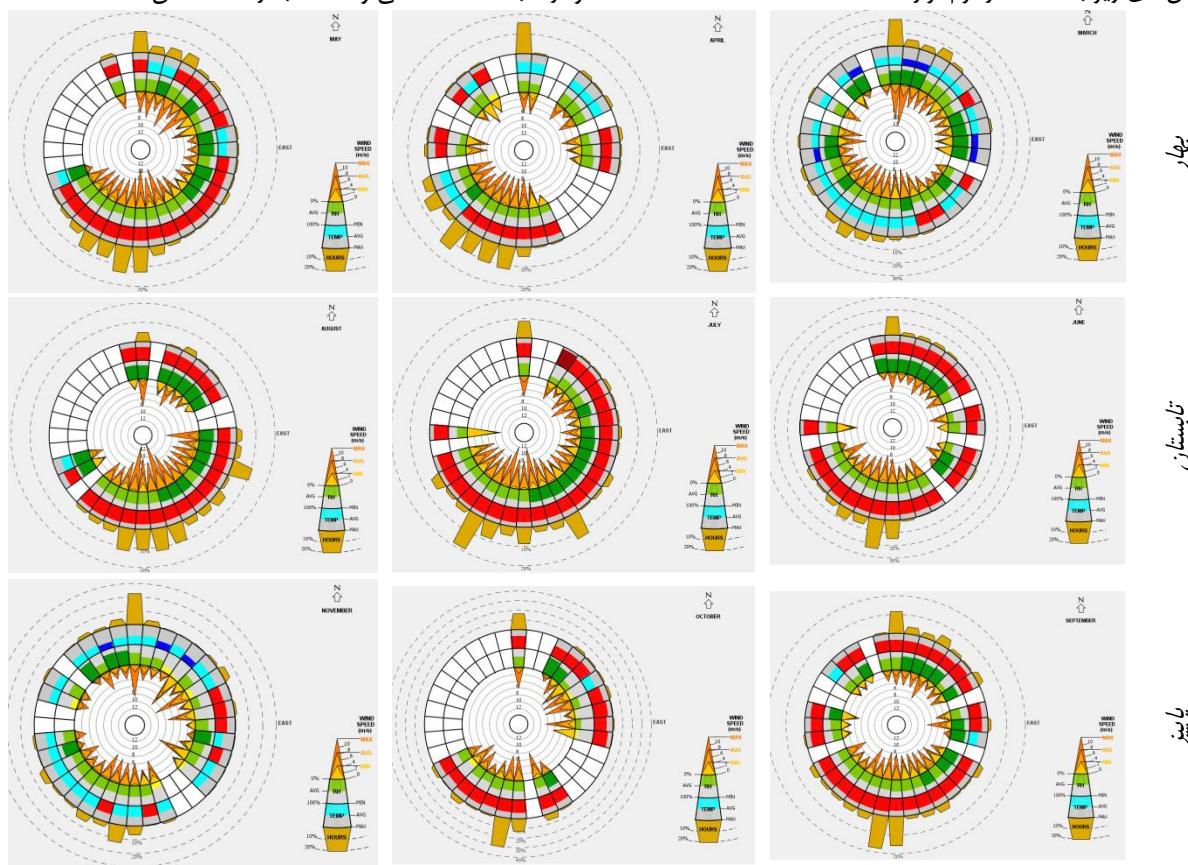
این مطالعات که متناسب با داده‌های هواشناسی و اقلیمی محیط به انجام رسیده است، موارد زیر را دربر می‌گیرد:

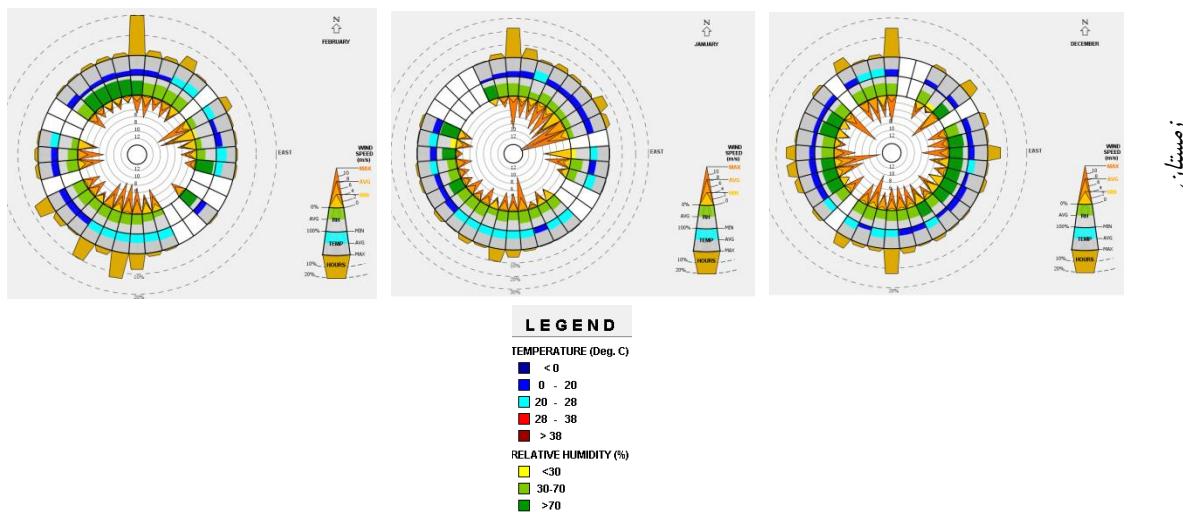
- جهت‌یابی بهینه براساس مؤلفه‌های تابش و باد مطلوب
- بازشو سایبان مناسب
- مشخصات پوسته خارجی

• تحلیل باد

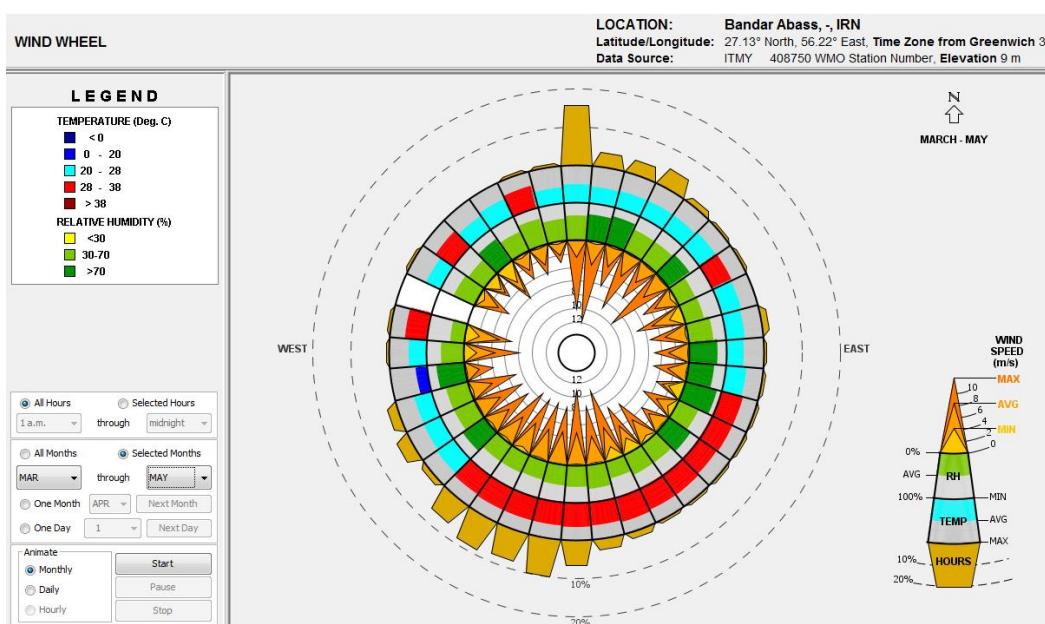
یکی از فاکتورهای مهم در طراحی ساختمان و دیگر عناصر شهری، توجه به جهت و سرعت وزش باد است. وزش باد در شرایط حاد، هوای بسیار سرد یا بسیار گرم، موجب بدتر شدن شرایط هوا می‌گردد؛ در حالی که در شرایط عادی، وزش باد موجب تلطیف هوا و بهبود شرایط حرارتی آن می‌شود. بنابراین لازم است در مراحل طراحی و جانمایی عناصر مختلف شهری به خصوص ساختمان‌ها، فاکتور باد مورد توجه قرار گیرد (گندمکار امیر، فلاحت لیلا، ۱۳۹۳).

گلباد نموداری است که سرعت، جهت و تواتر بادهای یک مکان معین را با استفاده از یک دستگاه مختصات مرکزی نشان می‌دهد. در شکل‌های زیر با استفاده از نرم‌افزار Climate Consultant 5.0 نمودار گلباد ماهانه، فصلی و سالانه بندر کنگ نشان داده شده است:



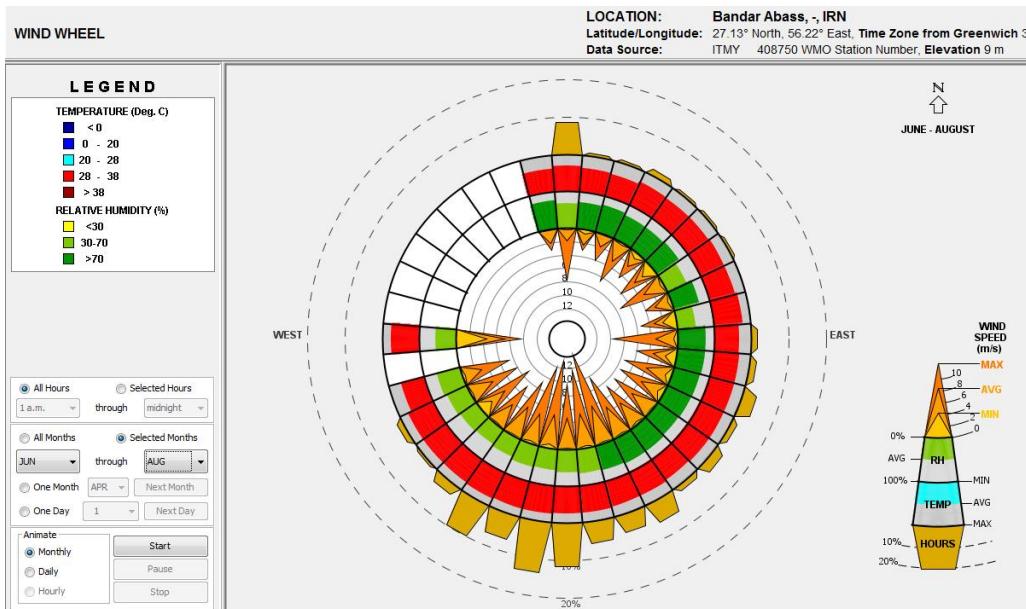


شکل ۱-۴: نمودار گلبدار بندر کنگ در ماههای مختلف



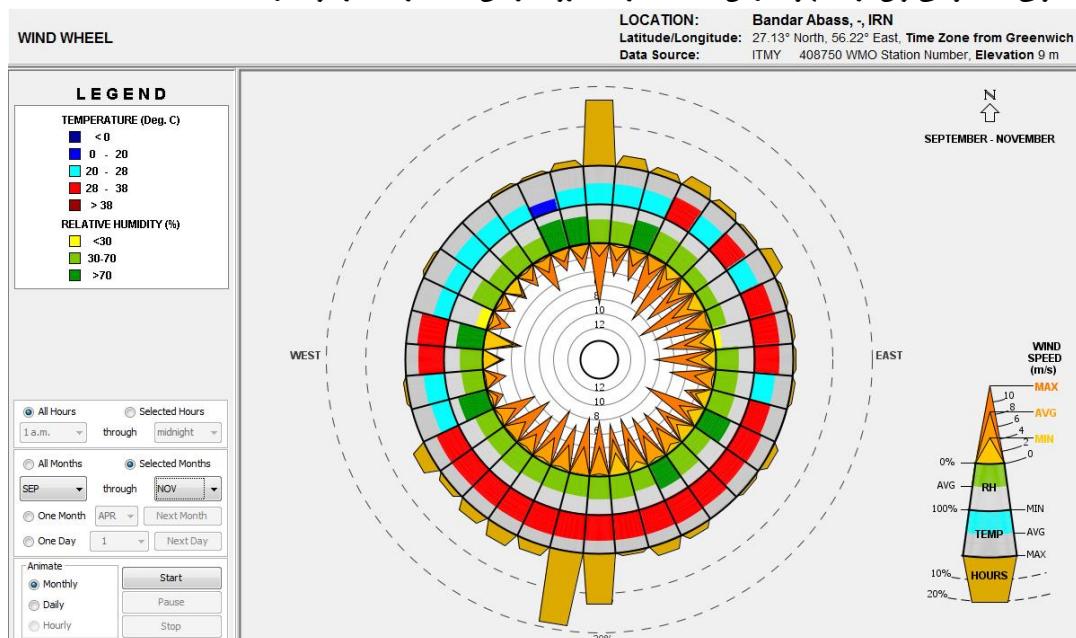
شکل ۱-۵: نمودار گلبدار بندر کنگ در فصل بهار

شکل بالا نشان‌دهنده آن است که باد غالب در فصل بهار، باد شمالی با دمای (۲۰-۲۸ درجه) و رطوبت (۳۰%-۷۰%) است. این باد، باد مطلوبی است و می‌توان برای تهویه از آنها استفاده کرد؛ مشروط بر این که همراه با گرد و غبار نباشد.



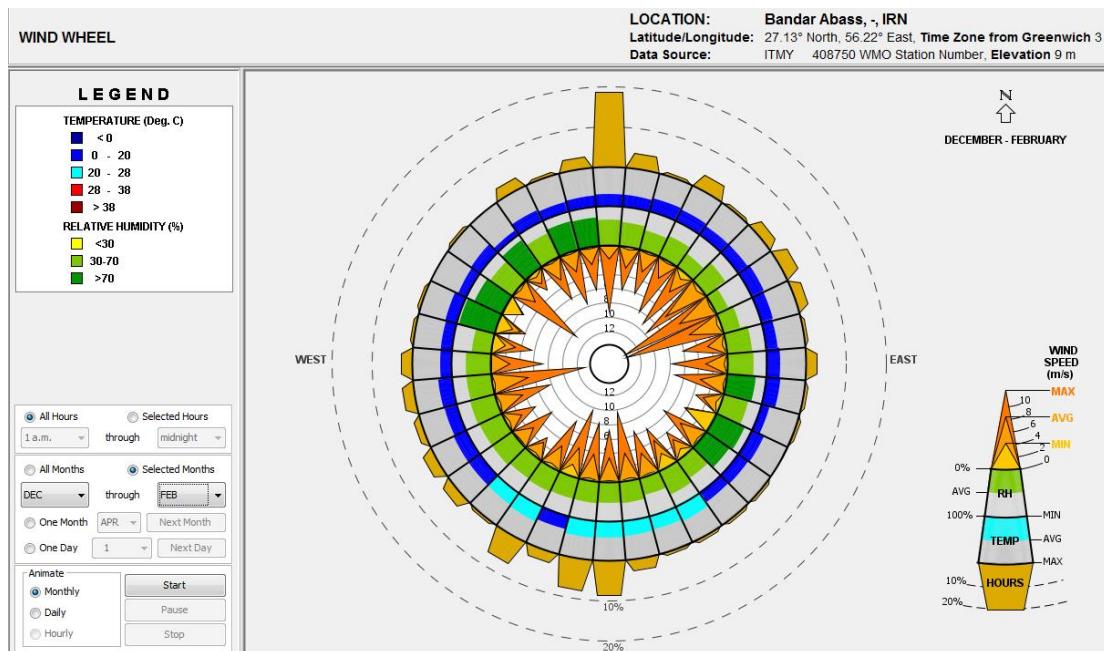
شکل ۱۰۶-۱: نمودار گلبد بندر کنگ در فصل تابستان

با توجه به شکل فوق، مشاهده می‌شود که جهت باد غالب در تابستان، جنوبی است با دمای (۲۸-۳۸ درجه) و رطوبت (۳۰%-۳۷٪) است. این باد، باد مطلوبی است و می‌توان برای تهییه از آن استفاده کرد؛ مشروط بر این که همراه با گرد و غبار نباشد.



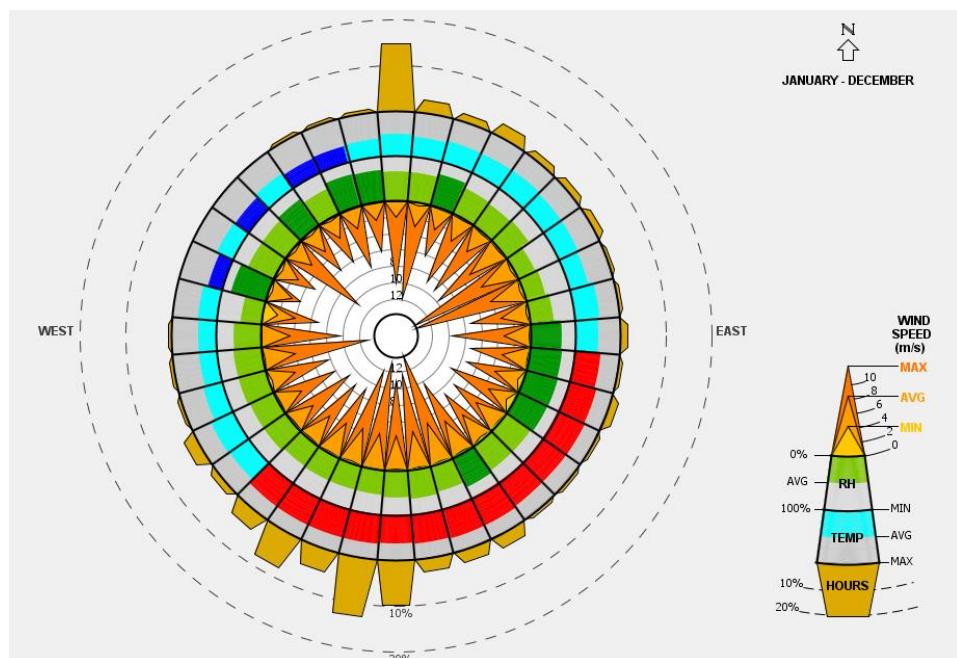
شکل ۱۰۷-۱: نمودار گلبد بندر کنگ در فصل پاییز

با توجه به شکل فوق، باد غالب در فصل پاییز باد جنوبی است که باد گرم (۲۸-۳۸ درجه) و مرطوبی (۳۰%-۷۰٪) است. این باد، باد مطلوبی است و می‌توان برای تهییه از آنها استفاده کرد؛ مشروط بر این که همراه با گرد و غبار نباشد.



شکل ۱-۱۰۸: نمودار گلبد بندر کنگ در فصل زمستان

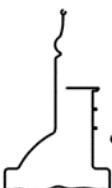
در شکل بالا مشاهده می‌شود که جهت باد غالب در زمستان، باد شمالی است که این باد دمای ۰-۲۰ درجه سانتیگراد و رطوبت ۳۰%-۷۰ دارد. از آنجایی که این باد سرد است، در دسته بادهای نامطلوب جای می‌گیرند و باید به نحوی از ورود آنها به داخل ساختمان جلوگیری کرد.



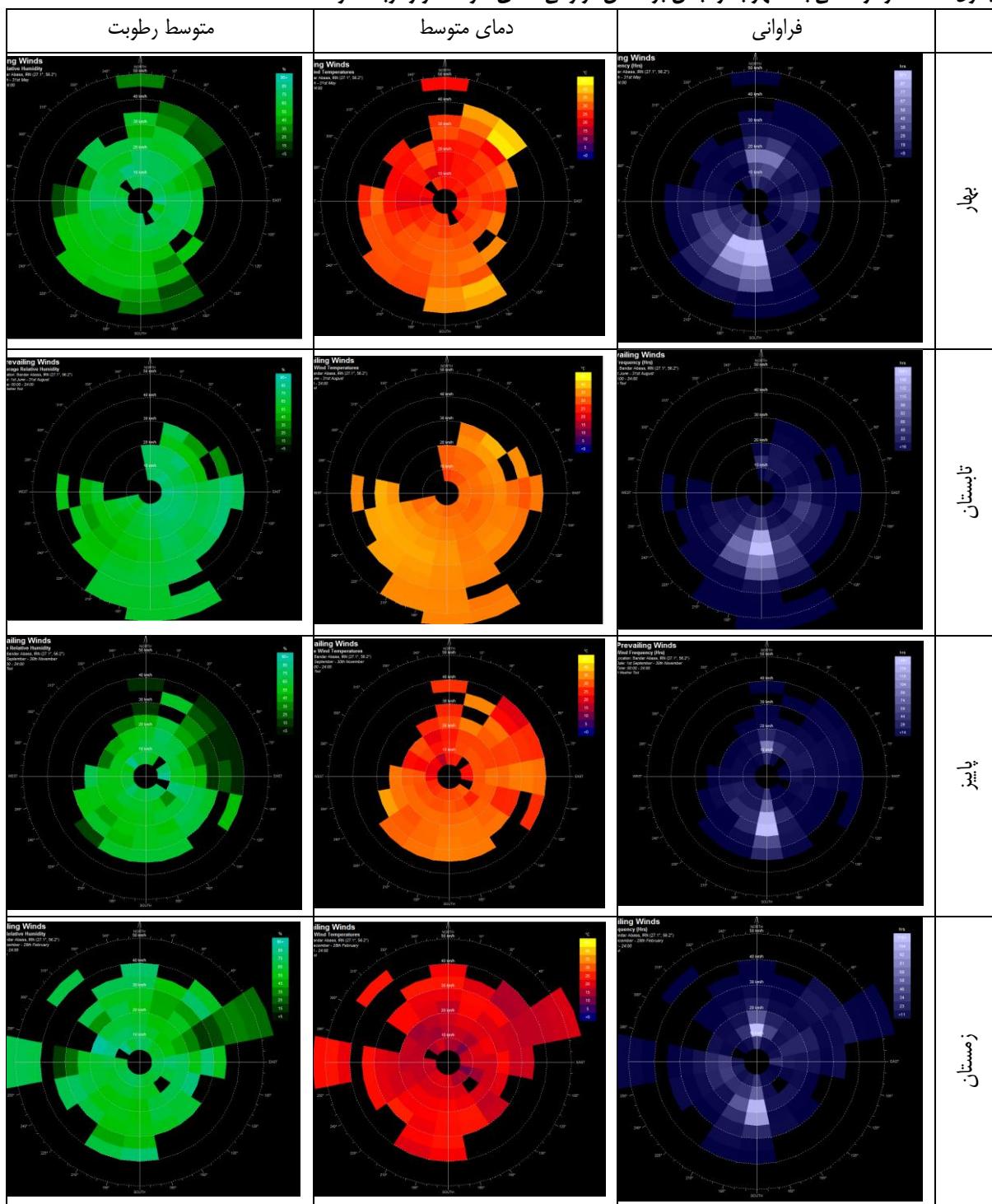
شکل ۱-۱۰۹: نمودار گلبد سالانه بندر کنگ

در جدول زیر نمودار فصلی باد شهر بندرعباس گرایانی، دمای متوسط، و رطوبت متوسط آمده است.

۶. با توجه به این که فایل آب و هوایی استاندارد بندر کنگ در دسترس نبود و با توجه به شرایط همسان تقریبی این بندر با شهر بندرعباس، از اطلاعات آب و هوایی این شهر جهت تحلیل‌های آب و هوایی استفاده شده است.

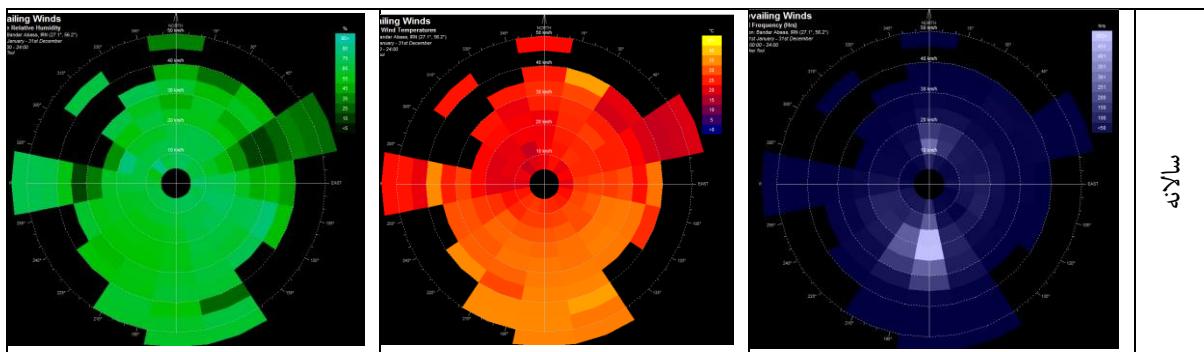


جدول ۱-۳: نمودار فصلی باد شهر بندرعباس لبراساس فراوانی، دمای متوسط، و رطوبت متوسط



^۷. با توجه به این که فایل آب و هوایی استاندارد بندر کنگ در دسترس نبود و با توجه به شرایط همسان تقریبی این بندر با شهر بندرعباس، از اطلاعات آب و هوایی این شهر جهت تحلیل‌های آب و هوایی استفاده شده است.





با توجه به جدول و راهنمای نمودارها، با روشن شدن رنگ نمودار، فراوانی، دما و رطوبت باد افزایش می‌یابد.

بنابراین باد غالب در بهار، تابستان، پاییز، و زمستان به ترتیب باد شمالی، جنوبی، جنوبی، و شمالی است.

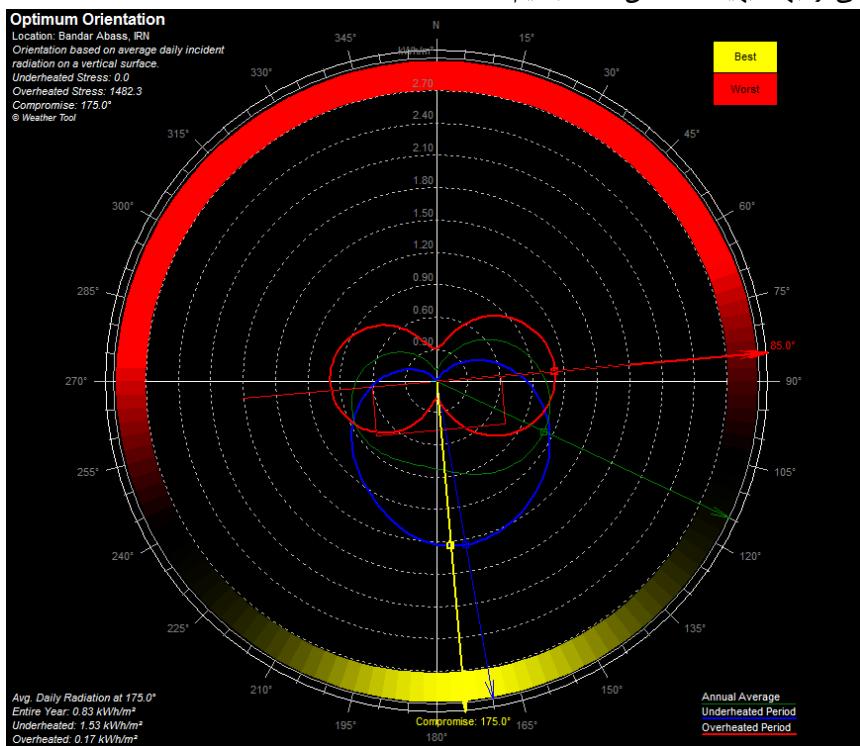


۳-۴-۱: جهت‌گیری بهینه

در هر محل ممکن وجود دارد که انسان احساس سرما کرده و نیاز به انرژی گرمایی دارد. موقعیت نیز وجود دارد که انسان احساس گرما کرده و نیاز به انرژی سرمایی یا خنک کننده دارد. در لحظاتی نیز که هوا کاملاً خوب بوده و انسان نیازی به انرژی گرمایی یا سرمایی اضافی، برای مطبوع کردن هوا ندارد، مجموع چنین لحظاتی را اصطلاحاً موضع مطبوع گرمایی می‌نامند. جهت‌گیری بهینه ساختمان می‌تواند به شکل طبیعی تا حدود زیادی این شرایط مطبوع گرمایی را ایجاد و یا حفظ کند؛ به این مفهوم که ساختمان در موقع سرد از وزش بادهای سرد و مزاحم مصون بوده و حداکثر استفاده از گرمای خورشید را داشته باشد و در موقع گرم نیز از تابش شدید آفتاب مصون بوده و در معرض وزش بادهای مطبوع قرار داشته باشد. (طاهباز، ۱۳۹۰)

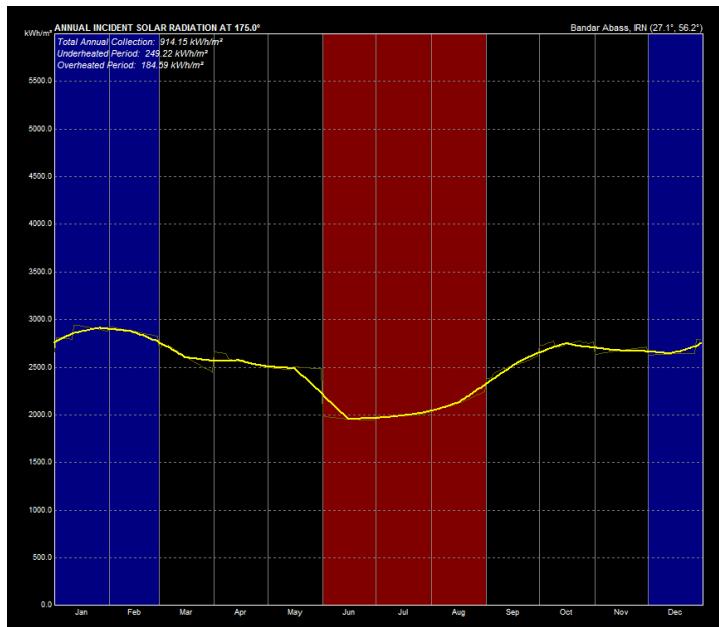
جهت استقرار ساختمان یکی از مهمترین عوامل موثر در ایجاد آسایش حرارتی ساختمان می‌باشد. به منظور دستیابی به اهداف طراحی اقلیمی، جهت قرارگیری ساختمان با توجه به تاثیر دو عنصر اقلیمی آفتاب و وزش باد تعیین می‌شود. جهت ساختمان باید به گونه‌ای باشد که بیشترین تابش آفتاب را در فصل زمستان و کمترین تابش خورشید را در فصل تابستان دریافت کند. بنابراین جهتی مناسب‌تر است که بتواند با سایبان کوچک یا عناصر ساده کنترل کننده تابش خورشید، ورود تابش خورشید را در فصل تابستان کنترل کند. همچنین از باد تابستانی جهت تهییه فضای داخلی استفاده شود و از ورود باد زمستانی تا حد امکان جلوگیری شود.

برای بدست آوردن جهت مناسب اسقفار ساختمان از نرم‌افزار Weather tool استفاده شده است. گرمترین و سردترین سه ماه سال نقش تعیین کننده در تعیین جهت‌گیری بهینه ساختمان دارد؛ به این ترتیب که حداکثر و حداقل بهره‌گیری از تابش خورشید را به ترتیب در زمستان و تابستان داشته باشیم. تصویر بالا نشان می‌دهد که جهت مناسب استقرار ساختمان در شهر بندرعباس، ۱۵ درجه شرقی است. لازم به ذکر است که این جهت‌گیری با توجه به ویژگی‌های تابش تعیین شده است و سایر عوامل موثر در تعیین جهت‌گیری، مانند ویژگی باد، توپوگرافی (شیب، جهت و ...)، همسایگی‌ها و... در نظر گرفته نشده است. به همین منظور این جهت‌گیری در مرحله طراحی ساختمان مورد استفاده قرار می‌گیرد تا برداشت کلی از جهت بهینه ساختمان داشته باشیم.



شکل ۱-۱۰-۱: جهت‌گیری بهینه

همان‌طور که در شکل زیر مشاهده می‌شود با جهت‌گیری ۱۵ درجه شرقی ساختمان میزان تابش خورشید کمترین مقدار در تابستان (overheated period: 184.6 kWh/m^2) و بیشترین مقدار در زمستان (underheated period: 249.2 kWh/m^2) است؛ شایان ذکر است که با نوسان ۱۰ درجه به سمت شرق یا غرب تغییر محسوسی در این اعداد ایجاد نخواهد شد.



شکل ۱-۱۱۱: جهت‌گیری ۱۵ درجه شرقی ساختمان

پس از بررسی شرایط اقلیمی بندر کنگ و بهترین جهتی که ساختمان بتواند از بیشترین تابش خورشید در زمستان و کمترین تابش در تابستان بهره‌مند شود، نتیجه می‌شود که مناسب‌ترین جهت استقرار ساختمان در بندر کنگ جهت ۱۵ درجه شرقی است.

۴-۴-۱: خواص طراحی سایهبان

عامل اصلی موثر در آسایش فصل تابستان، مقدار تشعشع خورشیدی است که به ساختمان برخورد می‌کند، بخصوص پنجره‌هایی که این تشعشع می‌تواند از طریق آنها به داخل ساختمان نفوذ کند. با توجه به هدف معماری همساز با اقلیم، یعنی دریافت بیشترین گرمای خورشید در روزهای سرد و پرهیز از آن در روزهای گرم، شرایط مطلوب زمانی برآورده می‌شود که ساختمان در روزهای گرم در سایه قرار بگیرد و در روزهای سرد به طور کامل آفتاب‌گیر باشد. (طاهباز، ۱۳۹۰-۲)

عمق سایهبان بسته به نوع اقلیم متفاوت خواهد بود و با توجه به گرسنگی بودن بندر کنگ، عمق سایهبان در این اقلیم زیاد است. سه نوع اصلی از سایهبان‌ها را می‌توان مشخص کرد: نوع افقی که بهترین سایه را در جهت عمود بر پنجره برای عرض‌های جغرافیایی نسبتاً کم ایجاد می‌کند، نوع عمودی که در تمام عرض‌های جغرافیایی از پهلو ایجاد سایه می‌کند البته در جهت عمود بر پنجره، و نوع مشبک که ترکیبی از سایه افقی و عمودی را به وجود می‌آورد. (نجفی امین، ۱۳۷۱)

ایجاد سایهبان مناسب برای جبهه جنوب ساده‌تر از سایر جبهه‌های است. یک سایهبان افقی با عمق مناسب می‌تواند برای بازشوهای موجود در این جبهه سایه مناسب روزهای گرم را تامین کند و مانع از آفتابگیری آن در روزهای سرد نیز شود. عمق سایهبان افقی پنجره‌های رو به جنوب مناسب با ارتفاع پنجره تغییر می‌کند.

در جبهه‌ی شمالی ساختمان با توجه به زاویه تابش خورشید، در کناره بازشوها به تیغه قائم نیاز است که عمق آن متناسب با عرض پنجره و شرایط اقلیمی تغییر می‌کند. هرچه عرض پنجره کمتر و اقلیم سردر باشد، عمق تیغه‌های قائم کمتر می‌شود و یا به طور کلی حذف می‌شود. با توجه به اقلیم بندر کنگ نیاز به این تیغه‌ها در این اصلاح احساس می‌شود.

جبهه شرقی و غربی سخت‌ترین جبهه‌ها از نظر کنترل سایه و آفتاب هستند. با توجه به اینکه آفتاب در هنگام طلوع و غروب با شعاع نسبتاً افقی به این جبهه‌ها می‌تابد، در مقابل پنجره به سایهبان قائم نیاز است. این سایهبان مانع ورود نور شده و دید و منظر را نیز می‌بندد. بهترین راه استفاده از سایهبان‌های متحرک است که در ساعات تابش مستقیم آفتاب جلوی پنجره را می‌گیرد و در بقیه زمان‌ها می‌توان آن را کنار زد. (طاهباز، ۱۳۹۰)

• روش پژوهش:

مناسب‌ترین روش محاسبه عمق سایهبان از نظر طراحی، روش محاسباتی است. (طاهباز، ۱۳۹۰)



باتوجه به نداشتن زوایای سایهبان در بندر کنگ و نزدیک بودن عرض جغرافیایی این شهر با شهر بندرعباس (عرض جغرافیایی $27^{\circ} 1'$) و نیز مشابهت نسبی آب و هوای دو شهر، برای محاسبات عمق سایهبان می‌توان از اطلاعات شهر بندرعباس استفاده کرد.
بر اساس مبانی طراحی سایهبان‌های ثابت در پهنه‌های مختلف اقلیمی ایران (فیاض - کسمایی، ۱۳۸۹) در جدول زیر آمده است:

جدول ۱-۴: اویه سایهبان پنجره در جهت‌های مختلف در عرض جغرافیایی 27° درجه

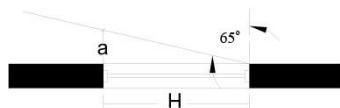
عرض جغرافیایی: 27° درجه شمالی شهر مبنای: بندرعباس			
شهرهای مشابه: قشم، میناب			
جهت پنجره	زاویه سایهبان افقی	زاویه سایهبان عمودی	جهت پنجره
۰ درجه - شمال	-	۶۵ درجه، طرفین پنجره	-
۳۰ درجه شمال شرقی	-	۴۰ درجه، شرق پنجره	-
۶۰ درجه شمال شرقی	-	سایهبان عمودی متحرک مقابله تمام پنجره، یا ۱۰ درجه در شرق پنجره	-
۹۰ درجه - شرق	-	سایهبان عمودی متحرک مقابله تمام پنجره	-
۱۲۰ درجه جنوب شرقی	۲۵ درجه	۲۰ درجه، شرق پنجره	و
۱۵۰ درجه جنوب شرقی	۴۲ درجه	۴۰ درجه، شرق پنجره	و
۱۸۰ درجه - جنوب	۴۷ درجه	۲۵ درجه، غرب پنجره	و
۱۵۰ درجه جنوب غربی	۳۷ درجه	۱۸ درجه، غرب پنجره	و
۱۲۰ درجه جنوب غربی	۲۰ درجه	۱۸ درجه، غرب پنجره	و
۹۰ درجه - غرب	-	سایهبان عمودی متحرک مقابله تمام پنجره	-
۶۰ درجه شمال غربی	-	۱۰ درجه، غرب پنجره	-
۳۰ درجه شمال غربی	-	۴۰ درجه، غرب پنجره	-

توضیح: در این اقلیم مناسب است تمام نمای ساختمان در اوقات گرم در سایه قرار گیرد. برای طراحی سایهبان نما می‌توان از همین زوایا استفاده کرد. سایهبان نما باید به گونه‌ای طراحی شود که در فصل سرد ساختمان در معرض تابش آفتاب قرار گیرد.

پنجره شمالی:

همانطور که در جدول ۱-۱ مشاهده می‌شود، پنجره‌های شمالی در طرفین پنجره نیازمند سایهبان عمودی با زاویه 65° درجه هستند و با توجه به عرض پنجره، می‌توان عمق سایهبان را با استفاده از رابطه زیر بدست آورد:

$$a = \frac{H}{\tan \alpha}$$



شکل ۱-۱. عمق سایهبان پنجره شمالی

پنجره شرقی و غربی:

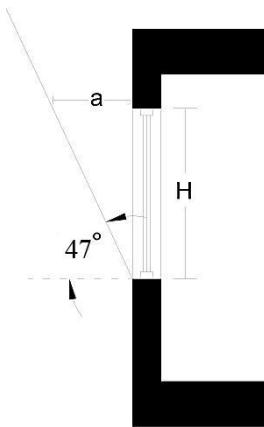
پنجره شرقی و غربی ساختمان نیازمند سایهبان عمودی متحرک مقابله تمام پنجره می‌باشد.

پنجره جنوبی:

سایهبان پنجره‌های جنوبی، سایهبان افقی با زاویه 47° درجه و سایهبان عمودی با زاویه 25° درجه در غرب است؛ و با توجه به عرض پنجره، می‌توان عمق سایهبان را با استفاده از رابطه زیر بدست آورد:

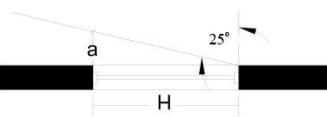


$$a = \frac{H}{\tan \alpha}$$



شکل ۱-۲. عمق سایه‌بان افقی پنجره جنوبی

$$a = \frac{H}{\tan \alpha}$$



شکل ۱-۳. عمق سایه‌بان عمودی پنجره جنوبی

به طور کلی برای محاسبه عمق سایه‌بان می‌توان از فرمول زیر (کسمایی، ۱۳۸۳) استفاده کرد:

$$D = \frac{h \cos(Z + N)}{\tan \beta}$$

D: عمق سایه‌بان

h: ارتفاع سایه‌ای که بر حسب عمق سایه‌بان بر روی پنجره ایجاد می‌شود

Z: جهت تابش

N: زاویه بین خط عمود ر پنجره و جنوب حقیقی

β : زاویه تابش

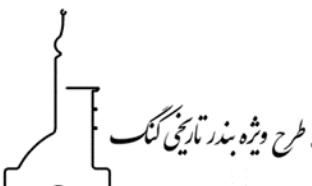
۱-۴-۵: پوسته خارجی

طراحی پوسته خارجی براساس مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان و به روش تجویزی و تنها در مورد ساختمان‌های مسکونی ۱ تا ۹ طبقه، به صورت منفرد یا مجتمع و با زیربنای کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع کاربرد دارد. لازم به ذکر است که پوسته‌های خارجی ارائه شده در صورت استفاده از پنجره‌ی برتر در بنا، قابل اجرا است و در صورت بهره‌گیری از پنجره‌ی ساده، دیوار خارجی ارائه شده قابل اجرا نبوده و نیاز به بررسی و محاسبه‌ی جداگانه دارد. شایان ذکر است دیوار خارجی ارائه شده بر اساس حداقل میزان صرفه‌جویی الزامی در مصرف انرژی و حداقل مقاومت حرارتی آن با در نظر گرفتن چهار عامل زیر محاسبه و طراحی شده است:

۱. گونه بندی کاربری ساختمان

حداقل مقاومت حرارتی دیوارهای خارجی پیشنهادی با فرض استفاده در کاربری مسکونی محاسبه و طراحی شده است.

۲. گونه بندی نیاز انرژی سالیانه محل استقرار ساختمان



بر اساس پیوست گونه‌بندی نیاز سالانه‌ی انرژی شهرهای ایران در مبحث ۱۹، و به دلیل عدم وجود مشخصات شهر کنگ، مشخصات بندر لنگه، به عنوان نزدیک‌ترین شهر به آن در نظر گرفته شد. بر همین اساس بندر کنگ از جمله بنادر با نیاز انرژی سرمایشی زیاد، در نظر گرفته می‌شود.

۳. گونه بندی سطح زیربنای مفید ساختمان

پوسته پیشنهادی برای انواع سطح زیربنای ساختمان مسکونی (در محدوده ذکر شده در روش تجویزی) قابل اجرا می‌باشد.

۴. گونه بندی شهر محل استقرار

کنگ در زیرمجموعه شهرهای کوچک، در نظر گرفته شده است.

در پوسته‌های پیشنهادی حداقل مقاومت حرارتی دیوارها در نظر گرفته شده است.

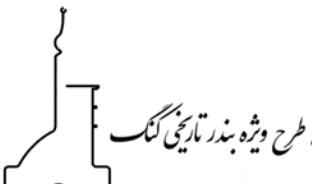
بر اساس آنجه آورده شد و با توجه به اعداد ارائه شده در مبحث ۱۹ مقررات ملی، در صورت استفاده از عایق حرارتی خارجی حداقل مقاومت حرارتی ۰,۹ (متر دو درجه کلوین بر وات)، عایق حرارتی داخلی و میانی حداقل مقاومت حرارتی ۱,۵ (متر دو درجه کلوین بر وات)، و در عایق حرارتی همگن، حداقل مقاومت حرارتی ۱,۴ (متر دو درجه کلوین بر وات)، باید محاسبه شده و در طراحی دیوار در نظر گرفته شود. در ادامه دو نوع دیوار با عایق کاری از خارج (به دلیل استفاده‌ی مداوم از ساختمان‌های مسکونی، عایق کاری خارجی توصیه می‌شود) و میانی آورده شده است. لازم به ذکر است در نمونه‌های پیشنهادی عایق پلاستوفوم به دلیل مقاومت بالا در برابر رطوبت موجود در منطقه در نظر گرفته شده است.

جدول ۱-۵: مشخصات دیوار با عایق حرارتی میانی

دیوار با عایق حرارتی میانی						
نمای داخلی		عایق میانی			نمای خارجی	
۲ میلیمتر اندود گچ	۱,۵ سانتی- متر ملات گچ و خاک	۱۰ سانتی متر بلوك سفالی (مقاومت حرارتی ۰,۲۵)	۵ سانتی متر عایق میانی پلاستوفوم با وزن مخصوص ۱۳ تا ۱۵ (با ظرفیت حرارتی (۱,۰۶	۱۰ سانتی متر بلوك سفالی (مقاومت حرارتی ۰,۲۵)	۳ سانتی متر ملات ماسه سیمان	۰,۵ سانتی- متر ملات ماسه سیمان سفید

جدول ۱-۶: مشخصات دیوار با عایق حرارتی خارجی

دیوار با عایق حرارتی خارجی						
نمای داخلی		عایق			نمای خارجی	
۲ میلیمتر اندود گچ	۱,۵ سانتی متر ملات گچ و خاک	۲۰ سانتی متر سفال (مقاومت حرارتی (۰,۳۹	۵ سانتی متر عایق میانی پلاستوفوم با وزن مخصوص ۷ تا ۱۰ (با ظرفیت حرارتی (۰,۸۹	ایجاد فاصله‌ی هوایی به ضخامت ۲۵ میلیمتر بین عایق و مصالح نمازی	۳ سانتی متر ملات ماسه سیمان	۰,۵ سانتی متر ملات ماسه سیمان سفید





۵-۱: ساختمان‌های غیر مسکونی شاخص^۸

ساختمان‌های عمومی نقش مهمی در فرهنگ‌سازی و ایجاد سبک معماری در شهرها و بهخصوص شهرهای کوچک دارند. لذا ارائه الگوهای مناسب از اهمیت بسیار برخورده است. از طرفی با بررسی بنایهای شاخص و تحلیل ریشه‌های شکل‌گیری آن، می‌توان رویکردهای جاری در منطقه را شناسایی کرد. مهم‌ترین بنایهای شاخصی که در شهر کنگ بر رویهای جاری اثرگذار هستند، عبارتند از مساجد، مدارس، ساختمان‌های دولتی، ساختمان‌های تجاری و بنایهای مسکونی ساخته شده توسط سازمان‌های دولتی. در ادامه به بررسی وضعیت کنونی هر دسته از این ساختمان‌ها در شهر پرداخته خواهد شد:

۱-۵-۱: مساجد

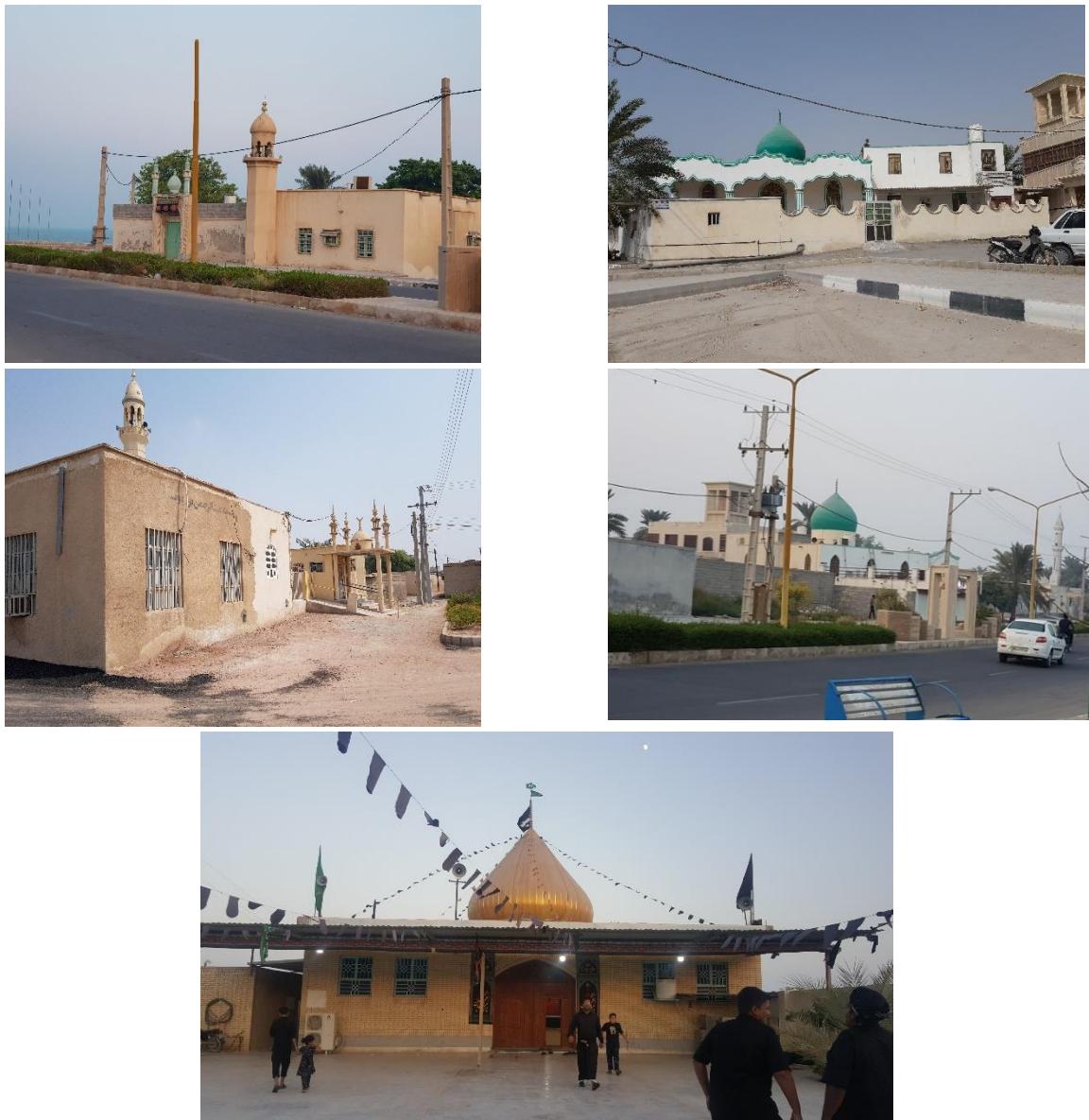
مسجد در شهر کنگ نقش حائز اهمیتی از نظر فرهنگی و اجتماعی و همچنین، سیمای کلی شهر دارند. یکی از مهم‌ترین عناصر هویت بخش شهر کنگ که در شکل‌دهی به خط آسمان شهر از ساحل نقش بهسازی دارد، مناره‌های سوزنی و سفید رنگ شهر هستند. کنگ دارای چند مسجد تاریخی است که پیشتر معرفی شد و باقی مساجد جدید اهل تسنن نیز در سال‌های پیش به همان سبک ساخته شده‌اند. ویژگی عموم این مساجد که بیشتر موضوعی اقلیمی است تا تمایز میان مسجد اهل سنت، رنگ سفید مساجد و سادگی آن‌ها است. در سال‌های اخیر تعدادی مسجد جدید که اغلب متعلق به شیعیان است، بدون توجه به الگوهای بومی و به صورت الگوی وارداتی از ماساجد متداول در نقاط دیگر کشور ساخته شده‌اند. نمونه آن، مساجدی با کاشیکاری به سبک دوران صفوی و یا گنبد و مناره‌های فلزی طلازی رنگ است که علاوه بر عدم هماهنگی با زمینه و همچنین، شرایط اقلیمی، از پیشینه تاریخی در منطقه برخوردار نیستند. رواج این سبک، علاوه بر خدشهای که به سیمای محیط وارد می‌کند، تمایز ناماؤنسی در الگوهای مساجد شیعیان و اهل تسنن به نمایش می‌گذارد که مطلوب نیست. مساجد حائز اهمیت شهر در جلد اول گزارش در معرفی عناصر تاریخی شهر معرفی شده‌اند. تصاویر زیر نمونه‌هایی از مساجد ساخته شده با الگوها بومی و مساجد جدید شهر را نشان می‌دهد:



شکل ۱-۱۱۲: نمونه‌هایی از مساجد ساخته شده با الگوها بومی و مساجد جدید شهر

^۸ در جلد اول گزارش کلیه عناصر تاریخی شهر معرفی شده‌اند و هدف این بخش معرفی تحلیلی نشانه‌های کالبدی اثرگذار بر روند ساخت و ساز است.

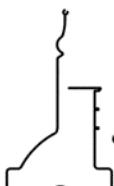




ادامه شکل ۱۱۲-۱: نمونه‌هایی از مساجد ساخته شده با الگوهای بومی و مساجد جدید شهر

۲-۵-۱: مدارس

نمونه‌هایی از مدارس قدیم با الگوی حیاط مرکزی در شهر وجود داشته که مهم‌ترین آن در میدان شهرداری واقع بوده است. این مدارس تخریب شده و مدارس با الگوهای تیپ سازمان نوسازی مدارس جایگزین آن شده‌اند. در حال حاضر، موج جدیدی از ساخت مدارس با برداشت از الگوهای بومی (که اغلب توسط خیرین ساخته می‌شود)، به انجام رسیده است که قدم خوبی محسوب شده و نیاز به راهبری دارد. نمونه‌های ارزشمندی از الگوهای ساخت مدارس در جنوب کشور وجود دارد که می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.





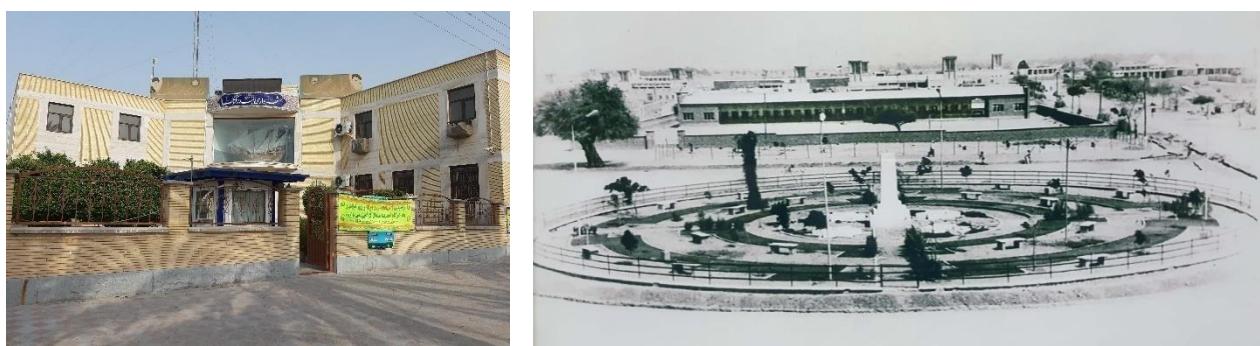
شکل ۱۱۳-۱: نمونه مدارس و سالن اجتماعات مرتبط ساخته شده توسط نوسازی مدارس



شکل ۱۱۴-۱: نمونه مدرسه ساخته شده جدید

۳-۵-۱: ساختمانهای دولتی عمومی

شهرداری بندر کنگ مهم‌ترین این ساختمان‌ها محسوب می‌شود که در میدان شهرداری قرار گرفته و بناهای عمومی دیگر نظیر مخابرات و کتابخانه در حال ساخت در پارک مجاور میدان نیز در کنار آن قرار دارند. در تصاویر زیر، عکس قدیم و جدید شهرداری در کنار یکدیگر نشان داده شده است. علاوه بر آن ساختمان‌های متعلق به ادارات دیگر و همچنین، سالن اجتماعات شهر جزو بناهای عمومی هستند که نتوانسته‌اند نقش مؤثری در ایجاد فرهنگ ساخت و ساز داشته باشند.



شکل ۱۱۵-۱: ساختمان جدید و قدیم شهرداری؛ عکس قدیم از مجموعه آقای ابراهیمی



شکل ۱-۱۱۷: ساختمان مخابرات در میدان شهرداری



شکل ۱-۱۱۶: سالن اجتماعات شهر

۴-۵-۱: ساختمانهای امنیتی

دو ساختمان اصلی مرتبط با موضوعات امنیتی در شهر قرار دارد. اول پاسگاه شهر که از بناهای قدیمی بوده و علیرغم آن که در حریم دریا قرار گرفته و باید جابجا شود؛ از نظر نقش نشانه‌ای در بین مردم شناخته شده و پیشنهاد بر عدم تخریب و تغییر کاربری آن است. ساختمان دیگر، که در واقع دیوارکشی به دور یک محوطه است، به «زندان باز» شناخته شده و در شمال محله لبودر قرار دارد و لازم است که از این منطقه حذف و جابجا شود. وجود این بنا اثرات اجتماعی نامطلوبی دارد و مردم علاقمند به جابجایی آن هستند.



شکل ۱-۱۱۹: محوطه زندان باز در شمال محله ابودر



شکل ۱-۱۱۸: پاسگاه شهر که در حریم دریا واقع شده است.

۴-۵-۲: ساختمان‌های تجاری

ساختمان‌های تجاری که اغلب توسط بخش خصوصی ساخته می‌شوند، می‌توانند نقش مؤثری در شکل‌دهی به الگوهای شهری داشته باشند و علاوه بر آن، همچون بناهای عمومی به عنوان نشانه‌های شهری در شهر باشند. دو نمونه مجتمع تجاری با نگاه به الگوهای بومی ساخته شده که بسیار مورد توجه مردم قرار گرفته و در شکل‌دهی به سبک ساخت و ساز در میان معماران جوان نیز اثرگذار بوده است. مجتمع تجاری دیگری با این رویکرد در شهر درحال ساخت است. بازار ماهی از بناهای دیگر تجاری است که در هماهنگی با ساختار و الگوهای بومی شهر قرار نداشته و می‌واند مروج الگوهایی نامهانگ با منطقه باشد.



شکل ۱-۱۲۰: مجتمع‌های تجاری که با توجه به عناصر بومی نظیر بادگیر در شهر ساخته شده‌اند.



شکل ۱-۱۲۱: بازار ماهی فروشان شهر کنگ

۶-۵-۱: جمع‌بندی و پیشنهاد راهکار

. جمع‌بندی و ارائه پیشنهادها

باتوجه به نتایج مطالعات انجام شده در این بخش و به منظور صیانت از تداوم تاریخی در کالبد بافت، نتایج حاصل از «بررسی الگوهای استقرار بنا» به منظور استفاده در تدوین ضوابط استقرار و تراکم به شرح زیر است:

۱. ساختار بومی شکل‌گیری شهر جهت‌گیری عمومی قطعات و کل بافت را متمایل به جنوب شرق نشان می‌دهند. مطالعات اقلیمی انجام شده بر اساس مدل‌سازی‌ها نیز این جهت‌گیری بهینه براساس تأثیر دو عامل باد مطلوب و زاویه تابش را ۱۵ درجه جنوب شرق پیشنهاد می‌دهد که تا چرخش ۱۰ درجه به دوستمت تغییرات محسوسی ایجاد نخواهد کرد. لذا پیشنهاد می‌شود این جهت‌گیری در قطعه‌بندی‌های جدید مورد توجه قرار گیرد. همچنین، تناسبات قطعات اغلب مستطیل کشیده است که در قطعات بزرگ به مربع نزدیک می‌شود.
۲. تعداد قطعه در بافت‌های جدیدتر (بافت ابوذر نسبت به مبافت میانی و بافت میانی نسبت به قدیم) افزایش می‌یابد. این موضوع در بافت قیم به دلیل بزرگتر بودن و قطعات و همچنین، کوچکتر بودن بلوک‌های شهری است که تأثیرات اقلیمی آن بر ایجاد جریان هوای نیز حائز اهمیت است و لازم است که در ساخت‌وساز جدید مورد توجه قرار گیرد.
۳. به منظور صیانت از ساختار بافت و حفظ انسجام فضایی و الگوی دورنگرا پیشنهاد می‌شود استقرار بنا در چهار ضلع ساختمان صورت گیرد، در عین حال به منظور امکان کنترل ساخت و ساز در راستای ایجاد کیفیت فضایی مطلوب لازم است که محدودیت‌ها و ضوابطی برای حداقل فواصل ساخت‌وسازها، درصد و حداقل مساحت فضای باز و همچنین اولویت‌بندی جهت استقرار بنا ارائه شود که در بخش ضوابط به تفصیل به آن پرداخته شده است. در عین حال، لازم است که در صورت قرارگیری هر وجه از بنا در مجاورت گذر، عقب‌نشینی بنا از دیوارهای مرتبط با گذر به حداقل برسد و یا انجام نگیرد.



۴. استفاده از سیستم سرمایش در زندگی امروز در خانه‌های این منطقه اجتناب ناپذیر است و الگوی معماری و ساختار شکل‌گیری بنا باید در عین آن که از قابلیت‌هایی که این تجهیزات جهت تأمین شرایط آسایش در اختیار قرار می‌دهد، استفاده نماید، برکاهش مصرف انرژی و استفاده بهینه از آن تمرکز نماید.

۵. بررسی‌های انجام شده بیانگر آن است که بین سطح اشغال زمین و اندازه قطعات رابطه معناداری برخوردار است و منطق استقرار و سطح اشغال در قطعات زیر ۲۵۰ تا ۳۰۰ متر بازه ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر و بالاتر از آن متفاوت است و هرچه، قطعه بزرگ‌تر باشد، سطح اشغال کاهش می‌یابد. این منطق در هر چهار حوزه تقسیم شده با تفاوت‌های اندکی صادق است و می‌توان به عنوان اصلی کلی بر آن استناد کرد. لذا پیشنهاد می‌شود که ضوابط حداقل سطح اشغال در تناسب با ابعاد زمین، به صورت پلکانی تعریف شود.

۶. تغییر ساختار خانواده‌ها از خانوار گسترده به هسته‌ای و تمایل به استقلال سکونت، تمایل به تفکیک قطعات و یا ایجاد ساختمانهای مستقل در قطعات بزرگ را ایجاد نموده است. لازم به ذکر است که خواسته غالب ساکنین، حفظ مکان سکونت و تغییر الگوی سکونت در همان محل است و به بافت مسکونی خود (بهویژه در بافت تاریخی و میانی) علاقه‌مند هستند. بررسی‌های انجام شده بیانگر آن است که قطعات ۵۰۰ مترمربع و بالاتر (که بیشترین پتانسیل تفکیک را دارا هستند؛ در مجموع حدود ۱۵,۵ درصد از قطعات مسکونی را تشکیل می‌دهند که از این میان، بافت تاریخی با ۴۵۶ قطعه (۴۵,۳ درصد از کل)، بیشترین سهم را دارا است. لذا با توجه به گرایش عمده ساکنین به استقلال واحدها و منابع زمین در اختیار گرایش به تفکیک رویه‌فرونی است و این موضوع در بافت تاریخی، با توجه به فراوانی بیشتر قطعات مسکونی بزرگ و همچنین، اهمیت حفظ ساختار و تخلخل بافت، از اهمیت بیشتر برخوردار است. از طرف دیگر، کاهش سطح اشغال مجاز در قطعات بزرگ که بر مبنای الگوی تاریخی این منطقه پیشنهاد می‌شود، گرایش به تفکیک قطعات برای امکان دسترسی به سطح زیرینای بالاتر را افزایش خواهد داد و لازم است که به منظور تعديل هر دو وجه کار در کنار یکدیگر برنامه‌ریزی صورت گیرد. در این راستا، پیشنهاد می‌شود که نصاب تفکیک حداقل در عرف متداول و متناسب اندازه قطعه قابل قبول برای ساخت، در کل شهر به جز بافت تاریخی، برابر با ۲۵۰ مترمربع تعیین شود؛ اما این میزان برای بافت تاریخی تا حدود ۵۰۰ مترمربع افزایش یابد. در مورد بافت تاریخی، تفکیک و ساخت در قطعات با رعایت ضوابط دیگر، بلامانع است؛ اما پیشنهاد می‌شود که با لحاظ نمودن شرایط زیر در ضوابط، ساکنین را به سمت عدم تفکیک قطعه سوق داد:

- سطح اشغال مجاز در قطعات بزرگ به منظور حفظ حقوق مردم از الگوی جاری افزایش یابد.

- الگویی از واحدهای مسکونی ملکی مستقل با رعایت ضوابط در یک قطعه به صورت مجموعه مسکونی مسطح به دور حیاط میانی فراهم شود. در این صورت، فضای باز میانی به عنوان فضای مشاع مابین ساختمان‌ها خواهد بود.

۷. از نظر ارتفاع در بافت تاریخی، هماهنگی با ساختار بافت و عدم افزایش ارتفاع نسبت به بافت الزامی است و ضوابط و ابزارهای کنترلی باید در این راستا تنظیم شوند. همچنین، در صورت استفاده از الگوی دوطبقه یا نیم طبقه در طبقه بالا، توجه به این نکته لازم است که ایجاد جان‌پناه مشبك با ارتفاع بالا که امکان سایه‌اندازی بر سطح بام را فراهم می‌کند و یا ایجاد ستار در جان‌پناه‌ها از عناصر ارزشمند بومی است که استفاده از آن، تاکنون نیز در ساخت و سازها تداوم یافته است و در ایجاد ساختار فضایی شهر نقش به سزاوی دارد. لذا الگوی استقرا بنا در طبقه دوم نباید به صورتی باشد که کل طبقه دوم مجاور گذر به استقرار بنا اختصاص یابد و عناصر مذکور از بدندهای ساختمان حذف شوند.

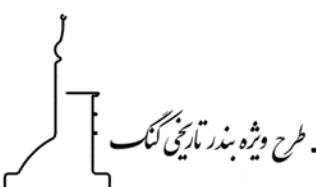
۸. به منظور ممانعت از ورود رواناب‌ها، اغلب ساختمان‌ها بر روی کرسی و حدود ۴۰ الی ۶۰ سانتیمتر بالاتر از سطح زمین قرار می‌گیرند که لازم است در تدوین ضوابط مورد توجه قرار گیرند.

۹. اجزا و عناصر هویت‌بخش که در الگوهای بومی شناسایی شده‌اند، (همچون نوہ مشبك‌ها و تزئینات، قوس‌ها، بادگیر، ناوادن‌ها، ازاره، سردر و در ورودی، ستار و) در ساخت و سازها جدید مورد توجه قرار گیرند.

۱۰. توجه به استفاده مؤثر از فضای سبز و گیاهان بومی در تناسب با الگوهای بومی مورد توجه قرار گیرد.

۱۱. عمق سایبان حتی‌الامکان مطابق الگوی پیشنهادی در وجود مختلف بنا رعایت شود.

۱۲. تمهیدات لازم برای حفظ محرومیت در بنا پیش‌بینی شود.

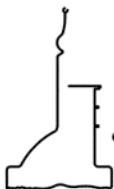




۱۳. با توجه به ارتفاع بنا از سطح زمین (بهخصوص در خانه‌های واقع در بافت تاریخی) دسترسی به سطح حیاط خانه از طریق پلکان یا سطح شیبدار (برای عبور موتورو در صورت امکان، عبور خودرو) صورت می‌گیرد که اغلب فضایی از گذر عمومی به این موضوع اختصاص یافته که در شهرسازی جدید ضرورت دارد که حذف شوند. در این راستا، لازم است راهکارهای برای عدم پیشروی این اجزا به گذر صورت گیرد.

۱۴. کولرهای گازی یا هرنوع سیستم تبریدی خنک‌کننده دیگر که در دوران اخیر به خانه‌ها افزوده شده، اغلب فضایی از گذر را اشغال می‌کند که در پشت بازشوهای اتاق‌های خانه و رو به گذر قرار گرفته است. لازم است که راهکار جایگزینی برای این موضوع و عدم پیشروی به گذر پیش‌بینی شود.

۱۵. با توجه به اهمیت ساختمان‌های عمومی نقش در راهبری سبک ساخت و ساز در شهر به عنوان الگو، طراحی آن‌ها باید با دقیق و تأمل صورت گیرد. برای این منظور پیشنهاد می‌شود که چارچوب مشخصی با شاخص‌ها و معیارهای روشنی برای تصویب طرح این بناها تعریف شود که شهرداری شهر، راهبری آن را برعهده گیرد. ساختار پیشنهادی برای انتخاب بناهایی که در زمرة این فرایند قرار می‌گیرند و شاخص‌های بررسی و تصویب، در بخش ضوابط و احکام ارائه خواهد شد.





بخش دوم: برنامه ریزی مسکن

برنامه ریزی مسکن، موضوعی تعاملی در بین شاخص‌های مختلف است. در این بخش تلاش شده است که با بهره‌گیری از مطالعات انجام شده در پژوهه و مطالعات تکمیلی، این شاخص‌ها تحلیل شده و در انتها، سیاست‌های برنامه ریزی مسکن در شهر کنگ تدوین شود.

۲-۱: تقاضای مسکن

در رابطه با تقاضای مسکن دو نمونه تقاضای بالقوه و تقاضای موثر مطرح است. در تقاضای بالقوه مسکن در شهر، تقاضای کلیه کسانی که تمایل به داشتن و تصاحب واحد مسکونی مناسب دارند شامل کلیه بی خانمان‌ها، خانوارهایی که تمایل به استقلال دارند، ساکنان خانه‌های غیر رسمی، مستاجران و غیره می‌شود. اما تقاضای موثر مسکن آن بخش از نیاز است که با قدرت خرید همراه است و شامل تقاضای کلیه افرادی است که قادر و تمایل به خریداری و تصاحب مسکن را دارند و از قدرت اقتصادی و یا اعتبار لازم برای خرید مسکن برخوردار هستند. در امر برنامه ریزی مسکن، باید بین تقاضای بالقوه و موثر تفاوت قائل شد. در راستای شناخت و تشخیص این دو تقاضا خصوصیات فردی، فرهنگی و شرایط مالی در کنار مفهوم خانوار و مسکن مطرح است.

در تحلیل تقاضای مسکن عواملی باید مورد توجه قرار گیرد که عبارتند از:

- گروه‌های خانوار در جستجوی مسکن. شامل خانوارهای بی مسکن، گروه‌های ویژه و خانوارهایی که مجبور به ترک مساکن غیر رسمی هستند.
- کیفیت مساکن مورد تقاضا
- نحوه اشغال
- نوع واحد مسکونی و در نهایت بعد زمانی مطرح است.

بدین ترتیب تعداد واحد مسکونی عرضه شده در هر سال برابر تقاضای موثر برای مسکن است و تفاوت نیاز و عرضه (یا تقاضای بالقوه و موثر) کمبود و نارسایی بازار مسکن را نشان می‌دهد. نیاز به مسکن و یا به عبارتی تقاضای بالقوه مسکن در یک دوره زمانی برابر است با شمار خانواده‌های نیازمند مسکن شامل خانوارهای تازه تشکیل شده، خانوارهای مهاجر و خانوارهایی که نیاز به تجدید بنا و یا بهبود کیفیت خانه خود دارند. تقاضای موثر باید بتواند با قیمت‌های موجود در بازار مسکن برآورده شود.

نیاز به مسکن شهر کنگ تا افق پیش‌بینی شده برای طرح (۱۴۱۵) شامل موارد زیر است:

- ۱ - نیاز خانوارهای جدید
- ۲ - جایگزینی خانه‌های مستهلك
- ۳ - رفع کمبود مسکن موجود در سال
- ۴ - نیاز به مسکن برای خانوارهای مهاجر

در ادامه، تحلیلی از وضعیت تقاضای مسکن در شهر کنگ خواهیم داشت:

۱-۱-۲: جایگزینی خانه‌های مستهلك

بنابر مطالعات انجام شده، واحدهای مرمتی حدود ۸,۲ درصد مساحت در زمین‌های ساخته شده (درصد از واحدهای ساخته شده) و واحدهای مخربه و تخریبی، حدود ۰/۰ درصد از مساحت و واحدها را به خود اختصاص داده است. با توجه به تعداد واحدهای مسکونی به میزان ۲۲۰۶ واحد، تعداد واحدهایی که در حال حاضر نیاز به بازسازی دارند، ۵ واحد و واحدهای مرمتی برابر با ۱۸۵ واحد می‌باشد. لازم به ذکر است که بناهای ارزشمند تاریخی در این محاسبه اعمال نشده‌اند.

از طرف دیگر بالغ بر ۸۵ درصد ساختمان‌های مسکونی در شهر کنگ فاقد اسکلت هستند (در مجتمع‌های ساختمانی جدیدالاحداث هر مجموعه با توجه به استقرار در یک قطعه تفکیکی یک واحد در نظر گرفته شده است) که حدود ۱۸۷۵ ساختمان مسکونی را دربر می‌گیرد. با احتساب نرخ استهلاک ساختمان‌های فاقد اسکلت به میزان ۱۵ سال (براساس جدول استهلاکات مالیاتی موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۹۶/۴/۳۱) تا پایان افق طرح همه این واحدها نیاز به بازسازی یا مرمت اصولی دارند که پس از کسر واحدهای تخریبی و مرمتی (که در بالا به آن پرداخته شد) رقم تخریبی ۱۲۵ واحد مسکونی را دربر می‌گیرد که لازم است با توجه به اولویت کیفیت و مناسب با تقاضای بازار در طول زمان افق طرح توزیع شوند. همچنین، بخش قابل توجهی از ساخت‌وسازهای جدید، به خصوص با توجه به کیفیت نازل ساخت و ساز در تعاوی‌های مسکن ساخته شده و سرسید افق استهلاک (۲۵ سال) نیاز به مرمت خواهد داشت.

جدول ۱-۲، میزان واحدهای تخریبی و مرمتی را با توجه به موارد فوق الذکر نشان می‌دهد:

جدول ۱-۲: میزان واحدهای تخریبی و مرمتی در شهر کنگ

زمان سرسید	تعداد واحد	نوع
۱۳۹۸	۵	تخریب و بازسازی
۱۳۹۸	۱۸۵	مرمتی
توزیع در طول افق طرح (۱۴۱۵)	۱۶۸۵	استهلاکی

باتوجه به موارد فوق الذکر، سیاست‌گذاری جهت هدایت سرمایه‌های بخش خصوصی به نوسازی درون بافتی و اعطای مشوق‌های لازم در این زمینه حائز اهمیت است.

۱-۲-۲: رفع کمبود مسکن

براساس آمار سال ۱۳۹۵، تعداد خانوار ساکن در شهر کنگ برابر با ۴۹۲۱ خانوار و تعداد واحد مسکونی در این شهر برابر ۳۹۳۰ واحد مسکونی بوده است. لذا کمبود واحد مسکونی در حال حاضر در شهر کنگ برابر با ۹۹۱ واحد است. در این راستا، توجه به مطلب زیر حائز اهمیت است: تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده با کسر مجموعه‌های دولتی و تعاوی که در بافت جدید مستقر هستند، برابر با حدود ۲۷۰۰ واحد مسکونی است که فاصله قابل توجهی تعداد خانوار دارد. واحدهای مسکونی ساخته شده و درحال ساخت مرتبط با مجموعه‌های مسکونی در بافت جدید درحال حاضر، برابر با ۱۲۳۰ واحد هستند که در تأمین تقاضای مسکن نقش مؤثری داشته‌اند. اما از طرف دیگر، تفاوت تعداد خانوار و واحد مسکونی، نشان از وجود خانوارهای گسترده و سکونت بیش از یک خانواده در واحد مسکونی دارد. مطالعات میدانی انجام شده در شهر کنگ در تأیید این مطلب بوده و در جامعه نمونه مطالعه شده، از بین جامعه نمونه ۷۵,۳ درصد از پاسخگویان عنوان کرده‌اند که در خانه فقط یک خانوار زندگی می‌کند. ۱۷,۶ درصد از پاسخگویان عنوان کرده‌اند که در یک خانه دو خانوار زندگی می‌کنند و همچنین ۷,۳ درصد از پاسخگویان نیز در خانه‌ای زندگی می‌کنند که سه خانوار به بالا در آن زندگی می‌کند. یعنی در حدود ۲۵٪ درصد جامعه نمونه (۵۳۱ نفر)، در هر خانه بیش از یک خانوار زندگی می‌کند.



این در حالی است که نسل جدید، در عین تمایل به سکونت در همان محل و در نزدیک خانواده خود، تمایل به استقلال سکونت دارد و در مقابل از استطاعت مالی کافی برای تملک مسکن جدید در همان بافت برخوردار نبوده و یا ظرفیت آن، به دلیل تراکم بالای بافت‌های ساخته شده در مواردی وجود ندارد. لذا راهکاری که برای این موضوع اتخاذ می‌شود، فراتر از تبیین کمی نیاز به مسکن جدید بوده و باید مبتنی بر اتخاذ سیاست‌های تأمین واحد مسکونی جدید به‌گونه‌ای باشد که سیاست‌های توسعه درونی متناسب با نیاز ساکنین را بر طرف نماید.

باتوجه به مطالب فوق‌الذکر و به ازای ۱/۰۳ خانوار در مسکن (براساس افق طرح جامع مسکن در شهرستان لنگه) کمبود مسکن برابر واحد می‌باشد.

۳-۱-۲: نیاز خانوارهای جدید

براساس برآورد جمعیتی انجام شده تا افق طرح به میزان حدود ۳۱۹۷۰ نفر است که باتوجه به جمعیت کنگ در سال ۱۳۹۵ به میزان ۱۹۲۱۳ نفر، نفر افزایش خواهد داشت.

در عین حال، توجه به نکات زیر در خصوص ساختار جمعیت شهر حائز اهمیت است: بر اساس نتایج سرشماری ۱۳۹۵، از کل جمعیت ۱۹۲۱۳ نفری شهر کنگ، فقط ۵۸۱۷ نفر در گروه سنی ۱۴-۰ ساله قرار داشته‌اند که در نتیجه اندازه میزان جوانی جمعیت این شهر در حدود ۳۰,۳ درصد به دست می‌آید (در این سال میزان جوانی جمعیت در نقاط شهری استان هرمزگان معادل ۸.۲۹ درصد بوده است). بررسی این رقم و مقایسه آن با رقم مشابه در سال ۱۳۸۵ (معادل ۲۹.۶ درصد) حاکی از افزایش میزان جوانی جمعیت شهر در سال ۱۳۹۵ است. همچنین، هرم سنی جمعیت در شهر کنگ، جمعیت ۲۵ تا ۳۵ سال که سن متداول ازوج است، بیشترین میزان جمعیت را به خود اختصاص می‌دهد. ۳۲,۵ درصد از جمعیت افراد ده ساله و بیشتر شهرکنگ را افراد هرگز ازدواج نکرده تشکیل می‌دهند که به تفکیک جنس ۳۷,۴ درصد از مردان و ۲۷,۳ درصد از زنان بالای ده سال را افراد هرگز ازدواج نکرده تشکیل داده‌اند. این نسبت‌ها در سطح استان هرمزگان، شهرستان بندرنگه و شهرکنگ به لحاظ وضع تأهل از الگوی مشابه برخوردار هستند. اما نسبت مردان هرگز ازدواج نکرده حدود ۱۰ درصد بالاتر از نسبت متناظر برای زنان است.

باتوجه به موارد فوق، بعد خانوار ۳/۹ برابر با تأمین مسکن برای حدود ۳۲۰۰ خانوار و به ازای ۱ خانوار در مسکن همان میزان واحد مسکونی خواهد بود.

۳-۱-۳: نیاز به مسکن برای خانوارهای مهاجر

میزان مهاجران وارد شده به شهرکنگ طی سرشماری‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ به گونه‌ای قابل توجه کاوش یافته است و از ۱۰۶,۷ مهاجر به ازای هزار نفر جمعیت شهر به ۱۹۰,۱ مهاجر به ازای هزار نفر جمعیت شهر رسیده است. همچنین بررسی وضعیت مهاجران وارد شده به تفکیک گروه‌های بزرگ سنی حاکی است که در همه دوره‌های مورد بررسی، بیشترین تعداد و میزان مهاجران وارد شده به شهر کنگ، در رده سنی ۱۵ تا ۶۴ سال (سن کار و فعالیت اقتصادی) قرار داشته‌اند.

براساس شواهد و تطبیق با نرخ سکونت مهاجران به شهر، بیشترین میزان واحدهای استیجاری در اختیار مهاجران قرار دارد. در بافت تاریخی این اقدام در قالب اجاره گروهی کارگران شاغل در شیلات در خانه‌های فرسوده و یا خالی از سکنه بافت تاریخی مشاهده می‌شود. لازم به ذکر است میزان اجاره پرداختی در بافت تاریخی در بین حدود ۳۱ درصد پاسخ دهنده مطالعه میدانی در جامعه نمونه بافت تاریخی (۲۲۰ نفر) بدون پرداخت وجه یا کمتر از ۱۵۰ هزار تومان و در بین حدود ۵۴ درصد، ماهانه ۳۰۰ هزار تومان و بیشتر و مابقی، بین ۱۵۰ تا ۳۰۰ هزار تومان عنوان شده است. میزان پیش‌پرداخت نیز از صفر تا حدود یک میلیون تومان متغیر بوده است.



در مطالعات جمعیتی پروژه با بررسی میزان مهاجران وارد شده و خارج شده، موازن مهاجرتی شهر کنگ صفر درنظر گرفته شده است. لذا با توضیحات فوق درخصوص نحوه اسکان جمعیت مهاجر و همچنین، نتایج مطالعات جمعیتی تقاضای مسکن برای خانوارهای مهاجر درنظر گرفته نمی‌شود.

در عین حال نباید فراموش کرد که به دلیل نزدیکی دو شهر کنگ و لنگه و هزینه پایین‌تر سکونت در کنگ، تقاضای سکونت برای افرادی که محل کارشان در لنگه است، وجود دارد؛ اما متأسفانه هیچگونه دسترسی به آمار روشن کننده میزان این تقاضا میسر نشد. همچنین، مطالعات میدانی نشان‌دهنده آن است که بخشی از ساکنین روستاهای اطراف نظیر بارچاه، چاه مسلم و گزیر برای کار سفرهای روزانه به شهر کنگ دارند. به طور قطعی، در صورت فراهم شدن شرایط اقتصادی این افراد تمایل به سکونت در شهر کنگ دارند. اما با توجه به ظرفیت محدود اکولوژیک و به خصوص منابع آب آشامیدنی در شهر کنگ تاحد ممکن لازم است که جلوی جذب جمعیت شهر از سکونتگاه‌های روستایی اطراف گرفته شود و مهم‌ترین راهکار برای آن، توسعه متوازن در منطقه و تأمین شغل و امکانات برای سکونت روستاییان در روستاهای در کنار دسترسی ایمن و سهل به شهرهای اطراف برای دریافت خدمات است.

۱-۵: جمع‌بندی

با توجه به موارد ذکر شده، میزان نیاز به مسکن در شهر کنگ (برای ساکنین شهر کنگ) با توجه به برآوردهای انجام شده، به شرح زیر است:

جدول ۲-۲: برآورد میزان نیاز به مسکن در شهر کنگ

۹۹۶	مجموع	۵	کمبود مسکن	نیاز کنونی
		۹۹۱		
۴۸۸۵	مجموع	۱۶۸۵	استهلاکی	نیاز مسکن در
		۳۲۰۰	نیاز به مسکن متناسب با افزایش جمعیت و شکل‌گیری خانوارهای جدید	طول افق طرح
۵۸۸۱	جمع			



۲-۲: توان خرید مسکن

عوامل مؤثر بر توان مالی خانوار برای خرید مسکن، میزان درآمد، پس انداز، وام و شرایط آن و سهم وام در سبد هزینه‌ای خانوار و قیمت واحد مسکونی و ویژگی‌های آن هستند. در ادامه، موارد مذکور در شهر کنگ مورد بررسی قرار گرفته است:

۱-۲-۲: قیمت زمین و مسکن در شهر کنگ

پیمایش‌های انجام شده بیانگر موارد زیر درخصوص قیمت زمین و املاک در شهر کنگ است:

الف: کاربری تجاری

قیمت واحدهای تجاری تفاوت قابل توجه با قطعات و واحدهای مسکونی دارد. در عین حال، قیمت واحدهای تجاری در بخش‌های مختلف شهر متفاوت است. بالاترین قیمت، متعلق به واحدهای تجاری واقع در خیابان آیت الله خامنه‌ای است که محور اصلی ارتباط بندرعباس با بندرلنگه است. قیمت این واحدها براساس پیمایش انجام شده در سال ۱۳۹۸ از میدان ناخدا به سمت غرب تا متری ۷ میلیون و از میدان ناخدا به سمت شرق تا متری ۱۰ میلیون هم می‌رسد.

پس از آن، واحدهای تجاری واقع در خیابان ملاح کنگی و راسته تجاری خیابان‌های رجایی و طالقانی در شمال میدان شهرداری با حدود متری ۴ میلیون تومان بیشترین قیمت را داراست. ساختمان‌های تجاری سبایط و بادگیر در خیابان رجایی نیز که از مجتمع‌های تجاری شاخص در شهر هستند، از ۴ الی ۵ میلیون در سال ۱۳۹۸ خرید و فروش شده‌اند. همچنین ارزش مالی واحدهای تجاری بازار قدیم کنگ که در محدوده میدان شهرداری است حدود متری چهار و نیم میلیون در همین زمان بوده است.

قیمت واحد تجاری در مابقی راسته‌های اصلی تجاری که در مقیاس شهر کار می‌کنند، حدود ۳ میلیون و واحدها تجاری داخل محلات یک تا یک و نیم میلیون در سال ۱۳۹۸ قیمت‌گذاری شده‌اند.

ب. کاربری مسکونی

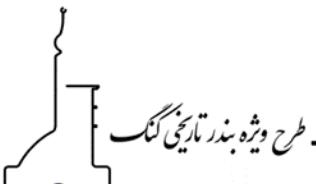
زمین و مسکن در شهر کنگ از نظر ارزش اقتصادی در چند گروه قرار می‌گیرند:

۱. بافت تاریخی

گروه اول، مرتبط با قیمت زمین و مسکن در بافت تاریخی شهر کنگ است. قیمت خانه‌های تاریخی از اصول ثابتی تبعیت نمی‌کند و بسته به نظر صاحب ملک متغیر است. اما بررسی چند نمونه نشان می‌دهد که قیمت میانگین طرح شده در سال ۱۳۹۸ حدود دو میلیون تومان بوده است. به عنوان مثال، خانه گلبتان با ۱۸۰۰ متر حدود سه میلیارد تومان، خانه گلبت متری یک و نیم میلیون تومان و خانه ایمنی متری ۲ میلیون تومان قیمت گذاشته شده است. قیمت خانه غیرتاریخی و قابل سکونت در بافت تاریخی به طور میانگین یک و نیم میلیون تومان برای هر مترمربع و زمین و خانه فرسوده از متری ۸۰۰ تا یک میلیون تومان بوده است. لازم به ذکر است که قیمت مسکن در کوچه‌هایی که دسترسی به ماشین ندارند، پایین‌تر است و در این مناطق خانه‌های غیر تاریخی با قیمت هر مترمربع، ۵۰۰ هزار تومان هم پیدا می‌شود. چنان‌چه کاربری مختلط تجاری و مسکونی باشد، این قیمت افزایش می‌یابد.

روش محاسبه قیمت مسکن در بافت تاریخی کنگ:

نکته قابل توجه این است که بر اساس برداشت‌های انجام شده در بافت تاریخی شهر کنگ، قیمت بخش ساخته شده و ساخته نشده بصورت جدا از هم مورد محاسبه قرار می‌گیرد.



چون واحدهای مسکونی این بافت دارای حیاط مرکزی بزرگی هستند، لذا قیمت حیاط این واحدها بصورت زمین خالی و جدا از بخش ساخته شده، مورد محاسبه قرار می‌گیرد. قیمت حیاط این واحدها که معادل زمین بایر و یا کلنگی مورد محاسبه قرار می‌گیرد، در سال ۱۳۹۸ حداقل ۳۰۰ هزار تومان و حداقل یک میلیون تومان قیمت‌گذاری شده‌اند. برای محاسبه ارزش واحد مسکونی قیمت بخش ساخته شده و حیاط با هم تجمعی و در نهایت قیمت واحد مسکونی استخراج می‌گردد.

۲. محدوده بلافصل و بافت میانی

قیمت زمین و مسکن در محلات قلعه، حسین‌آباد و رضوانی (که در محدوده ثبت شده بافت تاریخی قراردارند، اما کیفیت بافت از محله کوش پایین‌تر است) حدود ۲۰ تا ۳۰ درصد کاهش می‌یابند. در محله قزوینی، بلوکی و اروپایی زمین به قیمت مترربع ۵۰۰ تا ۶۰۰ هزار تومان نیز در سال ۱۳۹۸ خرید و فروش شده است.

۳. محدوده بافت جدید

محدوده بافت جدید شامل دو بخش است:

یکی محدوده فردوس زمین‌های آماده‌سازی شرق فرهنگیان و ولی‌عصر است و ۲۰ هکتاری طرح آماده سازی در شمال آن است که هنوز اجرا نشده است. قطعات زمین‌های ۲۰ هکتاری به طور متوسط ۲۵۰ تا ۳۰۰ متر است. در زمین‌های قطعه‌بندی شده جدید شهرک فردوس و محدوده ۲۰ هکتاری هر مترمربع زمین از حدود ۵۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان قیمت‌گذاشته شده است. عرض معبر و همچنین، داشتن خدمات زیربنایی نظیر آب و برق در قیمت‌گذاری این منطقه مؤثر بوده است. به عنوان مثال، در منطقه کنار دریادولت که انشعابات هنوز ندارد، قیمت زمین به ازای هر مترمربع، حدود ۶۲۵ هزار تومان بوده است.

در زمین‌های ۲۰ هکتاری، قطعات مجاور معابر عریض‌تر، یک میلیون تومان برای هر مترمربع و بیشتر نیز افزایش قیمت داشته‌اند. در منطقه فردوس در همین زمان در مجاورت خیابان‌های عریض، زمین مسکونی متری ۱ تا یک و نیم میلیون تومان قیمت‌گذاری شده است.

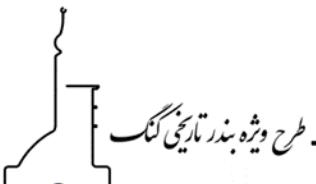
عوامل مختلفی همچون تورم عمومی و بالارفتن قیمت ملک در کشور، افزایش تقاضا و همچنین، مزایده‌های شهرداری برای فروش زمین، در بالابردن قیمت در این منطقه مؤثر بوده است. بنا بر مستندات ارائه شده از طرف مشاورین املاک محلی، در طی یکسال، قیمت قطعه زمین ۲۱۰ مترمربعی در این منطقه، از ۵۲ میلیون (متری ۲۴۷ هزار تومان) به ۱۷۰ میلیون (متری ۸۰۰ هزار تومان) افزایش داشته است. قطعه ۲۱۸ متری در مزایده ۱۰۰ میلیون (متری ۴۶۰ هزار تومان) واگذار شده و ظرف چند ماه در سال ۱۳۹۸، ۱۳۰ میلیون (متری ۶۰۰ هزار تومان) فروخته شده است. قطعه ۲۲۰ متری در مزایده ۹۰ میلیون (متری ۴۰۹ هزار تومان) فروخته شده و به فاصله ۲۰ روز به ۱۲۵ میلیون تومان (متری ۵۶۸ هزار تومان) رسیده است.

موارد فوق نشان از پاگرفتن رویکرد بورس زمین و تیدیل آن به جای سرمایه‌ای به کالای مصرفی در شهر کنگ است.

دیگری مجتمع‌های مسکونی ساخته شده است که اغلب متعلق به سازمان‌ها و یا طرح‌های دولتی تأمین مسکن نظیر مسکن مهر می‌باشد. از مشکلات این مجموعه‌ها تأمین خدمات شهری، دسترسی به کاربری‌های خدماتی و محوطه‌سازی است که موجب افت قیمت نسبت به مناطق دیگر شده است.

در مجموعه فرهنگیان، واحد ۷۶ متری با عمر حدود ۷ سال، در طبقه ۱، بین ۱۴۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان (متری ۲۰۰ هزار تومان) در اوایل سال ۱۳۹۸ خرید و فروش شده است. مجتمع الغدیر، دو طبقه مستقل است که روی هم حدود ۴۰۰ میلیون و طبقه بالا ۱۷۰ میلیون و پایین (که دارای حیاط خلوت مستقل است)، ۲۲۰ میلیون در سال گذشته فروش رفت. مترأژ زیربنای هر طبقه ۷۶ متر است.

در مجموعه مخابرات در همین منطقه در تزدیک مجتمع مسکونی کارگران واحد ۸۳ متری با امکانات کامل ۲۳۰ میلیون (حدود متری ۲۸۰ هزار تومان) و بدون امکانات ۲۰۰ میلیون تومان خرید و فروش شده است.





مجتمع مسکونی کارگران، ۱۵۶ واحدی است که سال ۸۵ از هر واحد ۷۶ متری، ۱۱ تا ۱۷ میلیون گرفته شده و به صورت خام و بدون امکانات به مالکین واگذار شده است و پول انشعاب آب و برق مجزا گرفته شده است.

۹۴ واحدی دیانت در همان منطقه هنوز تحويل نشده و دچار مشکلات حقوقی است. تاکنون از هر فرد ۸ تا ۱۲ میلیون گرفته شده است. به طور کلی در این منطقه (به جز فردوس) خانه‌های ملوانان و غدیر به ترتیب حدوداً متری ۳۰۰ هزار و ۴۰۰ هزار تومان عنوان می‌شود و بقیه پایین تر است.

۴. منطقه ابوذر

محله ابوذر بافت خودروی شهر محسوب می‌شود که در محدوده شهر واقع است. اما قطعه‌بندی‌ها اغلب بدون سند مالکیت انجام شده و در حال حاضر به تدریج زمین‌ها و خانه‌ها سندار می‌شوند. این منطقه اغلب توسط مهاجرین پر شده و شاخص‌های کیفی سکونت از مطلوبیت کمتری نسبت به بافت قدیم و میانی برخوردار است. زمین باسند در این منطقه تا مترمربعی ۵۰۰ هزار تومان و زمین‌های فاقد سند، هر مترمربع، ۲۰۰ تا ۲۵۰ هزار تومان قیمت‌گذاری شده است. به عنوان مثال در نیمه اول سال ۱۳۹۸، قطعه ۳۰۰ متری ۸۰ میلیون در این منطقه فروش رفته است. (متری ۲۶۶ هزار تومان)

۲-۲-۲: وضعیت اقتصادی و درآمد خانوار در شهر کنگ

درآمد خانوار شاخص حائز اهمیتی در توان دسترسی به مسکن برای خانوار محسوب می‌شود. براساس آمار بانک مرکزی در کشور، نسبت درآمد، هزینه خانوار و سهم مسکن در سبد هزینه خانوار در استان هرمزگان در مقایسه با کل کشور به شرح زیر است:

جدول ۲-۳: نسبت درآمد، هزینه خانوار و سهم مسکن در سبد هزینه خانوار در استان هرمزگان در مقایسه با کل کشور

درآمد/هزینه	کل کشور	استان	نسبت استان به کل کشور(درصد)
متوسط درآمد سالانه پولی و غیرپولی ناخالص خانوار (ریال)	۴۳۳۹۲۷۵۰۲	۳۰۱۴۸۷۹۸۹	۶۹,۵
متوسط درآمد سالانه پولی ناخالص خانوار (ریال)	۳۰۹۹۱۸۵۴۳	۲۲۹۲۲۰۷۸۰	۷۴
متوسط هزینه سالانه ناخالص خانوار (ریال)	۴۲۱۳۰۸۵۲۴	۲۴۲۰۷۵۴۸۱	۵۷,۵
متوسط هزینه سالانه مسکن و آب و برق و سوخت خانوار (ریال)	۱۴۹۳۷۶۵۵۴	۹۳۶۵۰۳۸۸	۶۳
درصد هزینه سالانه مسکن و ... به هزینه خانوار (درصد)	۳۵,۵	۳۸,۷	۱۱۰

مأخذ: بانک مرکزی، ۱۳۹۶

برای شهر کنگ متأسفانه آمار روشنی از درآمد خانوارها و به تفکیک محلات وجود ندارد. لذا براساس اطلاعات موجود و همچنین، اطلاعات برداشت شده، تحلیلی از وضعیت درآمدخانوارها و سپس هزینه‌ها و سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار صورت می‌گیرد:

مرکز آمار ایران براساس طبقه‌بندی ارائه شده از مشاغل سه گروه مختلف درآمدی، مشتمل بر گروه‌های پردرآمد، گروه‌های با درآمد متوسط و گروه‌های کم‌درآمد را برشمرده است که به تفصیل در بخش مطالعات اقتصادی به آن پرداخته شده است. باتوجه به سهم گروه‌های مختلف درآمدی در شهر کنگ در سال ۱۳۹۰، ۶۰ درصد از شاغلین در گروه‌های کم‌درآمد قرار می‌گیرند. این رقم در استان هرمزگان برابر ۵۱,۳۹ درصد و در کل کشور برابر ۴۵,۹ درصد است که نشان‌دهنده درآمد پایین‌تر ساکنین در شهر کنگ نسبت به میانگین استان و کشور است. این بدان معنا است که میزان درآمد ساکنین در شهر کنگ به ترتیب نسبت به استان و کل کشور، برابر با ۰,۸۱ و ۰,۷۲۸ می‌باشد. با این فرض،

متوسط درآمد سالانه پولی خانوار در شهر کنگ به نسبت کشوری و استانی به ترتیب برابر با ۲۲۵۶۰۶۹۹ و ۱۸۵۶۸۸۳۱ ریال در سال ۱۳۹۶ محاسبه می‌شود.^۹

توجه به دو مطلب در کنار موارد ذکر شده ضروری است:

اول اینکه، میزان بیکاری درین جمعیت ۱۰ سال و بیشتر در شهر کنگ برابر با حدود ۱۱,۵ درصد است که به ترتیب بیشترین میزان آن در محلات بافت تاریخی و بافت جدید مشاهده می‌شود. این عدد در بین جمعیت ۲۰ تا ۲۴ سال به میزان ۲۴,۲ درصد و ۲۵ تا ۲۹ سال، ۱۹,۴ درصد است که بیشترین میزان نرخ بیکاری است و با توجه به قرارگیری در سن تشکیل خانواده، معضل آفرین است.

دوم این که براساس محاسبات بار تکفل شغلی برای افق ۱۴۱۵، حدود ۵۹۰ شغل ایجاد می‌شود که با توجه به رشد جمعیت پیش بینی شده و همچنین، میزان بیکاری کنوئی نمی‌تواند نقش مؤثری در افزایش توان اقتصادی خانوارها داشته باشد.

۲-۲-۳: توان خرید مسکن در شهر کنگ

الف: قدرت تملک مسکن برآمد سالانه خانوار

طبق طرح مسکن اقتصادی، نسبت بهای مسکن (ساختمان + زمین) به درآمد متوسط سالانه خانوار نباید از ۵ برابر تجاوز کند. همچنین بر اساس همین بررسی نسبت سهم زمین به ساختمان از کل بهای مسکن ۲ به ۳ است. به عبارت دیگر از کل بهای یک واحد مسکونی ۴۰ درصد بهای آن مربوط به زمین و ۶۰ درصد مربوط به بهای ساختمان است. بنابراین از کل هزینه قابل پرداخت توسط یک خانوار که معادل ۵ برابر درآمد سالیانه خانوار است ۴۰ درصد صرف زمین و ۶۰ درصد بقیه صرف ساختمان مسکونی می‌شود.

در این بررسی متوسط هزینه سالانه خانوارهای شهر کنگ در سال ۱۳۹۶ براساس محاسباتی که در بالا به آن پرداخته شد و بررسی انجام شده در جامعه نمونه برابر با درآمد پولی ناچالص محاسبه شده برای شهر کنگ در تناسب با استان و به میزان افزایش درآمدهای سالیانه و

^۹ مطالعات انجام شده در یک جامعه نمونه در شهر کنگ (۵۳۱ نفر که توزیع مناسبی در کل شهر داشته است) مبنی بر دریافت اطلاعات درآمد و هزینه خانوار از طریق خوداظهاری، گرچه نمی‌تواند مبنای آماری تعیین توان مالی خانوارها قرار گیرد، اما بیانگر برشی تقریبی از درآمد است. براساس نتایج در نیمه نخست سال ۱۳۹۸، ۳، درصد از پاسخگویان عنوان کردہ‌اند که میزان درآمد خانوار آنها کمتر از ۵۰۰ هزار تومان در ماه می‌باشد. همچنین درآمد خانوار ۱۹,۹ درصد بین ۵۰۰ هزار تومان تا یک تا یک میلیون و ۴۳,۱ درصد بین یک تا یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان، ۱۹,۹ درصد بین یک میلیون و ۵۰۰ هزار تا ۳,۸ درصد بیش از ۳ میلیون تومان بوده است. کمترین میانگین درآمد خانوار به ترتیب در بافت تاریخی و باغات، منطقه ابودر، باغات میانی و بافت جدید بوده است.

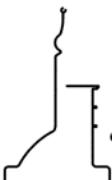
جدول ۲-۴: توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب میزان درآمد خانوار و مناطق شهری (تعداد فراوانی ۵۳۱ نفر)

کل	منطقه شهری					شرح
	بافت جدید	منطقه ابودر	بافت میانی	بافت تاریخی	باغات و برکه‌ها	
۱۴۰۰۳۲۲	۱۵۵۴۶۸۷	۱۳۰۶۸۹۶	۱۵۶۶۵۵۶	۱۲۹۹۲۳۷	۱۰۸۳۳۳۳	میانگین درآمد (تومان)

از نظر هزینه خانوار به صورت کلی، ۹ درصد از پاسخگویان عنوان کردہ‌اند که میزان هزینه خانوار آنها کمتر از ۵۰۰ هزار تومان می‌باشد. همچنین درآمد ۷ درصد از خانوارهای جامعه نمونه، بین ۵۰۰ هزار تومان تا یک میلیون، ۶۸,۶ درصد بین یک تا یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان، ۳۲,۸ درصد بین یک میلیون و ۵۰۰ هزار تا ۳ میلیون و ۳ درصد بیشتر از ۳ میلیون تومان بوده است. کمترین میانگین هزینه خانوار مربوط به منطقه ابودر، بافت تاریخی و باغات، بافت میانی و بافت جدید بوده است.

جدول ۲-۵: توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب میزان هزینه خانوار و مناطق شهری (تعداد فراوانی ۵۳۱ نفر)

کل	منطقه شهری					شرح
	بافت جدید	منطقه ابودر	بافت میانی	بافت تاریخی	باغات و برکه‌ها	
۱۵۷۱۸۴۸	۱۷۰۰۴۶۹	۱۳۴۰۸۶۲	۱۶۰۱۶۵۶	۱۵۷۷۱۳۷	۱۵۴۰۰۰	میانگین هزینه (تومان)



همچنین در تناظر با اطلاعات به دست آمده از جامعه نمونه برداشت شده، به میزان تقریبی ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال مبنا قرار می‌گیرد. همچنین در اندازه‌گیری نابرابری در بین دهکه‌های درآمدی، شاخص‌های ضریب جینی، تایل و آتکینسون مبنا قرار گرفته است.

در عین حال، با توجه به مطالعات انجام شده درخصوص قیمت زمین در شهر کنگ و امکان تفکیک قیمت زمین از واحد مسکونی، میانگین قیمت زمین در محلات مختلف، به شرح زیر قابل ارائه است:

بافت قدیم: ۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع

بافت میانی: ۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع

محله ابوزر: ۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع (دارای سند)

بافت جدید: ۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع

بدین ترتیب توان خرید زمین مسکونی خانوارهای ساکن شهر کنگ در گروههای دهگانه هزینه‌ای و قیمت تقریبی استخراج شده در مناطق چهارگانه شهر کنگ متناسب با جدول زیر است:

جدول ۲-۶: توان خرید زمین مسکونی خانوارهای ساکن شهر کنگ در گروههای دهگانه هزینه‌ای

توزیع نابرابری (ریال)											گروههای هزینه	کل
۳۵۰ میلیون و بیشتر	۲۵۰ تا ۳۵۰ میلیون	۲۱۰ تا ۲۵۰ میلیون	۱۷۵ تا ۲۱۰ میلیون	۱۵۰ تا ۱۷۵ میلیون	۱۳۰ تا ۱۵۰ میلیون	۱۱۰ تا ۱۳۰ میلیون	۸۰ تا ۱۱۰ میلیون	۵۰ تا ۸۰ میلیون و کمتر				
۵۰/۰	۱۰/۰	۲۰/۰	۳۰/۰	۴۰/۰	۵۰/۰	۶۰/۰	۷۰/۰	۸۰/۰	۹۰/۰	۱۰۰/۰	۱۱۰/۰	
۳۵/۵	۲۰/۵۲	۱۵/۳۷۵	۱۲/۶۷۵	۱۰/۶۷۵	۹/۰۳۷۵	۷/۶۰۳۷۵	۶/۲۵۰	۵/۰۷۵	۴/۰۷۵	۳/۰۷۵	۲/۰۷۵	
۴۷/۶	۲۶/۷۵	۲۰/۵۱	۱۶/۹	۱۴/۲۳	۱۲/۰۵	۱۰/۱۷	۸/۳۴	۶/۵۱	۴/۷۶	۲/۰۵۲	۱/۰۵۲	
۸/۰۳	۴/۷۵	۳/۵۱۷	۲/۹۱۷	۲/۴۴۶	۲/۰۶۱۷	۱/۷۴۵	۱/۴۲۷	۱/۱۱۷	۰/۷۶۴	۰/۳۷۵	۰/۰۷۵	
۴۷/۶	۲۶/۷۵	۲۰/۵۲	۱۶/۹	۱۴/۲۳	۱۲/۰۵	۱۰/۱۷	۸/۳۴	۶/۵۱	۴/۷۶	۲/۰۵۲	۱/۰۵۲	



شهر کنگ دارای ساختمان‌های ساخته شده با کیفیت‌های متفاوت و الگوهای متفاوت هستند. با توجه به مطالعات انجام شده درخصوص قیمت انواع مسکن موجود در شهر کنگ، میانگین قیمت مسکن در محلات مختلف، به شرح زیر قابل ارائه است:

- ساختمان مسکونی با مصالح بنایی و غیر تاریخی در بافت تاریخی: ۱۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع
- ساختمان مسکونی با مصالح بنایی در بافت میانی: ۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع
- ساختمان مسکونی با مصالح بنایی در محله ابودزه: ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع
- ساختمان مسکونی نوساز دارای اسکلت در بافت میانی: ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع
- ساختمان مسکونی نوساز دارای اسکلت در محله ابودزه: ۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع
- ساختمان مسکونی نوساز دارای اسکلت در منطقه فردوس (بافت جدید): ۱۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع
- ساختمان مسکونی در مجموعه‌های دولتی ساخته شده نظیر تعاوی‌های مسکن و مسکن مهر: ۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال برای هر متر مربع

جدول زیر قدرت خرید دهک‌های مختلف را برای انواع این ساختمان‌ها نشان می‌دهد:

جدول ۷-۲: توان خرید ساختمان مسکونی خانوارهای ساکن شهر کنگ در گروه‌های دهگانه هزینه‌ای

توزيع نابرابری (ریال)											گروه‌های هزینه
۳۵۰ میلیون و بیشتر	۲۵۰ میلیون	۲۱۰ میلیون	۱۷۵ میلیون	۱۵۰ میلیون	۱۳۰ میلیون	۱۱۰ میلیون	۱۰۰ میلیون	۵۰ میلیون و کمتر	کل		
۲۵/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	متوسط هزینه خوراکی و غیر خوراکی سالانه (هزار ریال)
۳۳۶/۰	۱۳۳/۰	۱۰۲/۰	۸۴/۰	۷۱/۰	۴۰/۰	۵/۰	۴/۰	۰/۰	۰/۰	۰/۰	توان خرید ساختمان مسکونی با مصالح بنایی و غیر تاریخی در بافت تاریخی (مترمربع)
۳۵۴/۰	۲۰/۰	۱۵۳/۰	۱۲۴/۰	۱۰۶/۰	۹۰/۰	۶۵/۰	۵۲/۰	۳۷/۰	۰/۰	۰/۰	توان خرید ساختمان مسکونی با مصالح بنایی در بافت میانی (مترمربع)



توان خرید ساختمان مسکونی با صالح بنایی در محله ابوزر (مترمربع)	۱۶۲	۴۷۸	۴۷۸	۱۶۲	۵۰	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶
توان خرید ساختمان مسکونی نوساز دارای اسکلت در بافت میانی (مترمربع)	۱۳۶	۸۳۰	۸۳۰	۱۳۶	۵۰	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶
توان خرید ساختمان مسکونی نوساز دارای اسکلت در محله ابوزر (مترمربع)	۱۳۶	۵۰	۵۰	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶
توان خرید ساختمان مسکونی نوساز دارای اسکلت در منطقه فردوس (بافت جدید) (مترمربع)	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶
توان خرید ساختمان مسکونی در مجموعه های دولتی ساخته شده نظیر تعاونی های مسکن و مسکن مهر (مترمربع)	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۶



بنابراین جداول فوق توان تملک خانوارها با در گروههای مختلف درآمدی برای انواع مختلف زمین و مسکن موجود در شهر کنگ را با توجه به فرضهای زیر نشان می‌دهد:

- رقم هزینه و درآمد پولی یکسان فرض شده و میانگین درآمد سالانه خانوار در شهر کنگ برابر ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال فرض شده است.
- اندازه‌گیری نابرابری بین دهک‌ها با استفاده از آمارسال ۱۳۹۵ و شاخص‌های ضریب جینی، تایل و آتکینسون برای کل کشور مبنا قرار گرفته است.
- توان خرید مسکن اقتصادی برابر با پس‌انداز کامل درآمد ۵ سال خانوار درنظر گرفته شده است.
- مبنای قیمت مسکن متوسط قیمت‌های فروش در سال ۱۳۹۸ و ۱۳۹۷ بوده است.

نتیجه‌گیری:

این بررسی نشان دهنده آن است که سطح پایین درآمد خانوارهای استان تأثیر معنی داری در کاهش توان تملک خانوار دارد و توان پس‌انداز خانوارها و بازپرداخت به دلیل پایین بودن سطح درآمد، پایین است.

در تمام محلات غیر از واحدهای سازمانی بافت جدیدتا دهک ششم امکان تأمین واحد مستقل در حد مترادف واحد عرضه شده وجود ندارد. اما در بافت جدید و مجموعه‌های سازمانی بهشرط عدم افزایش قیمت، امکان تأمین واحد مسکونی برای اقشار کم‌درآمد وجود دارد. در این راستا، افزایش توان اقتصادی خانوار با پس‌انداز وام بانکی باید در دستور کار قرار گیرد.

۳-۳: شاخص‌های کالبدی مؤثر بر برنامه‌ریزی مسکن

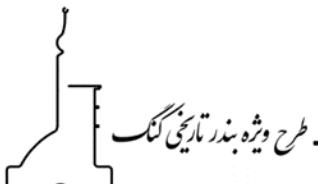
۱-۳-۲: ارزش‌گذاری محلات در قیاس با یکدیگر

محلات کنگ دارای مطلوبیت متفاوتی از نظر ساختار اجتماعی هستند که این موضوع به همراه میزان دسترسی به خدمات و سایر ویژگی‌های کالبدی بر قیمت مسکن در این محلات مؤثر بوده است. در مطالعه میدانی که در بخش اجتماعی طرح در بین جامعه نمونه با جمعیت ۵۳۱ نفر انجام شده است، ۳۸,۳ درصد از پاسخگویان محله کوش را محله مناسب برای زندگی عنوان کرده‌اند. ۲۱,۵ درصد از پاسخگویان محله رضوان، ۷,۶ درصد محله زیر مهره، ۲,۶ درصد محله بوم مسی، ۴,۳ درصد باقرآباد و غیاثی، ۲,۴ درصد بلوکی، ۲۶ درصد حسین آباد و مسجد ساعتی، ۳ درصد محله‌های ابوذر، اروپایی و فلکه شهرداری را برای زندگی مناسب دانسته‌اند. ۱ درصد نیز تمام محلات شهر کنگ را مناسب برای زندگی دانسته‌اند. همچنین ۳,۴ درصد نیز سایر محلات را انتخاب کرده‌اند.

همچنین در پاسخ به سوال بهترین و بدترین محله از دید ساکنین، ۳۲,۳ درصد از پاسخگویان محله کوش را بهترین محله عنوان کرده‌اند. ۲۳ درصد از پاسخگویان محله قزوینی و ۲۰,۸ درصد محله هوجا را بهترین محله دانسته‌اند. همچنین هیچ یک از افراد نیز محله یهودی‌ها را به عنوان بهترین محله انتخاب نکرده‌اند.

۲-۳-۲: ابعاد زمین و مسکن

از نظر ابعاد زمین، همچنان‌که در بخش معماری به تفصیل ارائه شده است، قطعات زیر ۳۰۰ متر در تمام محلات شهر کنگ بیشترین فراوانی را به خود اختصاص داده است و به ترتیب در محلات بافت تاریخی، بافت میانی و محله ابوذر از فراوانی بیشتری برخوردار است. در عین حال، قطعات زمین بالای ۵۰۰ متر، حدود ۱۵,۵ درصد از قطعات (۱۰۰۶ قطعه) را تشکیل می‌دهند که ۴۵,۳ درصد آن در بافت تاریخی، ۲۲,۵ درصد در بافت میانی، ۱۹,۷ درصد در محله ابوذر و ۱۲,۵ درصد در بافت جدید قرار دارد. فراوانی قطعات بالای هزار مترمربع در بافت جدید قابل توجه است.



میانگین سطح اشغال متوسط در قطعات ۴۷,۷۷ درصد است که میزان آن رابطه عکس با ابعاد زمین دارد و قطعات بزرگتر از سطح اشغال کمتری برخوردار هستند.

متوسط زیربنای واحد مسکونی در شهر کنگ در ساختمان‌های ساخته شده قبل از سال ۱۳۸۵ برابر $180,3$ مترمربع بوده است. میزان این شاخص در سطح استان، برابر با 138 متر مربع و در شهر لنگه در فاصله زمانی مذکور برابر با $148,6$ مترمربع بوده است و نشان از بزرگتر بودن مسکن در شهر کنگ نسبت به شهرستان و استان دارد.

۲-۳-۳: تعداد طبقات و تراکم

وضعیت تعداد طبقات ساختمانی شهر کنگ نشان دهنده تعلق مساحت $158/8$ هکتاری به اینیه یک طبقه است که بالغ بر 63 درصد اراضی ساخته شده شهر را به خود اختصاص داده است. همچنین ساختمان‌های با تعداد طبقات بیشتر از یک، مجموعاً در 37 هکتار از اراضی شهر استقرار دارند که نشان دهنده سهم 7 درصدی از اراضی شهر بندر کنگ است. اغلب ساختمان‌های دوطبقه و بیشتر در بافت جدید شهر قرار دارند. در عین حال، کمبود اطلاعات باعث شده تا 22 درصد از اراضی ساخته شده شهری بدون داده مناسب در دسته‌بندی نامشخص قرار گیرند.

بافت تاریخی با تراکم $52,6$ نفر در هکتار بیشترین تراکم جمعیت و پس از آن به ترتیب، بافت میانی، محله ابوذر، بافت جدید و محدوده باغات، تراکم جمعیتی به میزان $33,4$ ، $21,7$ ، $9,6$ و $6,9$ نفر در هکتار دارند. سهم (درصد) جمعیت بافت تاریخی، بافت میانی، محله ابوذر، بافت جدید و محدوده باغات از جمعیت شهر کنگ براساس آمار سال 1395 به ترتیب برابر $35,4$ ، $15,5$ ، $11,7$ ، $9,4$ و 3 درصد است.

۲-۳-۴: تعداد اتاق

براساس آمار طرح جامع مسکن، تا سال 1375 متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی در نقاط شهری شهرستان بندرلنگه برابر $3,82$ بوده است که مقایسه با متوسط تعداد اتاق در مناطق شهری استان هرمزگان به میزان $3,74$ از میزان بالاتری از همان زمان برخوردار بوده است. شاخص اتاق بهزاری خانوار در همان سال در نقاط شهری شهرستان لنگه برابر با $6,6$ بوده که این شاخص نیز در قیاس با متوسط نقاط شهری استان که برابر $3,3$ می‌باشد، از میزان بالاتری برخوردار بوده است و متوسط نفر در واحد مسکونی در نقاط شهری شهرستان لنگه برابر $5,54$ بوده که از متوسط نقاط شهری استان به میزان $5,77$ ، پایین‌تر بوده است. به طور کلی از نظر رتبه‌بندی شهرستان‌های استان هرمزگان براساس شاخص‌های ترکیبی توسعه مسکن، در فاصله سال‌های 1376 تا 1384 شهرستان لنگه در رتبه سوم پس از شهرستان‌های بندرعباس و قشم و در رتبه نیمه توسعه یافته یا نیمه برخوردار با درجه $0/65768$ قرار داشته است. (طرح جامع مسکن استان هرمزگان، 1385)

جمع‌بندی:

مهم‌ترین نتایجی را که از می‌توان از مطالعات ساختاری کالبدی شهر در برنامه‌ریزی مسکن گرفت، به شرح زیر است:

۱. توسعه ناهمگن محلات منجر شکاف میان قیمت زمین و مسکن و قشربندی اجتماعی در سکونت می‌شود. برای رفع این معضل

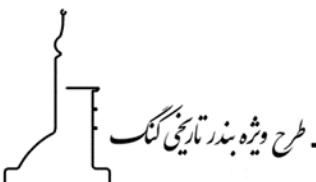
که نتیجه آن، تتعديل بازار مسکن خواهد بود، اقدامات زیر پیشنهاد می‌شود:

- برنامه‌ریزی‌های فرهنگی برای از بین بردن تصویرهای قشر بندی اجتماعی

- فراهم آوردن امکان تعامل و همزیستی بیشتر بین ساکنین محلات با مشخصهای فرهنگی، مذهبی و اقتصادی متفاوت

- برنامه‌ریزی برای حذف جدایی‌گزینی ساکنان اهل تسنن و شیعیان

- توسعه همگن در ارائه خدمات شهری و بهسازی سیمای محلات





۲. سرانه زیربنا در شهر کنگ بالاتر از میزان متعارف در دیگر نقاط کشور است و از طرف دیگر، بعد خانوار بالاتر از متوسط کشور است. این موضوع باید در برنامه‌ریزی‌های مسکن حمایتی در تناسب با توان اقتصادی دهکه‌های مختلف مورد توجه قرار گیرد.
۳. لازم است که در برنامه‌ریزی استقرار، توزیع جمعیت در ساختاری همگن در محلات شهر انجام شده و خدمات، متناسب با آن تأمین شوند.
۴. اتاق در عرف معماری بومی شهر کنگ که در ساخت‌وسازهایی که در دوران اخیر توسط مردم نیز از آن تبعیت می‌شود، فضایی چند منظوره و اغلب غیرشخصی است. میزان خصوصی بودن اتاق در این رویکرد براساس الگوی محرومیت و ترکیب و نوع روابط اعضا خانواده تعریف می‌شود؛ یالعکس آن، در الگوهای معماری جدید، فضای شخصی ساکنین تعریف کننده اتاق‌ها هستند. با توجه به این مطلب، نوع الگوی معماری تعریف کننده حداقل تعداد اتاق و ابعاد آن در واحدهای مسکونی است که سرانه زیربنای فضای سکونت را نیز متأثر می‌سازد.
۵. با توجه به الگوی متدالو خانه‌های یک طبقه حیاطدار و مستقل و عدم تمايل مردم به سکونت در آپارتمان در محلات شهر غیر از بافت تاریخی که به دلیل حفاظت از ساختار بافت، حنصاب تفکیک آن ۵۰۰ متر مربع تعریف شده، تفکیک قطعات به زمین‌های ۲۰۰ مترمربع بالامانع بوده و می‌تواند الگوی اقتصادی از مسکن مستقل و دارای حیاط در محلات دیگر شهر ارائه دهد.

۴-۲: وضعیت مالکیت و حقوقی واحدهای مسکونی

- از نظر مالکیت در جامعه نمونه (۱۱۵ نفر)، ۹۰,۴ درصد ساکنین مالک و ۹,۴ درصد مستأجر بوده‌اند که بالاترین میزان مستاجرین در بافت جدید و بافت تاریخی و پس از آن به ترتیب، درباغت میانی و محله ابوزد بوده است. از نظر وضعیت سند در جامعه نمونه (۱۱۵ نفر)، ۸۳,۵ درصد خانه‌ها دارای سند و ۱۶,۵ درصد فاقد سند هستند. بیشترین میزان خانه‌های فاقد سند به میزان ۳۷,۵ درصد از کل جامعه نمونه، در محله ابوزد قرار دارد که به تدریج در حال گرفتن سند هستند. پس از آن در محدود باغات نیز قطعات فاقد سند بیشترین میزان را دارد. از نظر مالکیت اراضی، اطلاعات کامل نبوده و لذا در ۸۵ درصد از اراضی؛ مالکیت به صورت نامشخص است. 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. مالکیت دولتی زمین‌های غربی شهر، فرصت خوبی برای برنامه‌ریزی مسکن در اختیار دستگاه‌های دولتی قرار می‌دهد.

۵-۲: مصالح و شیوه‌های ساخت

- از نظر مصالح ساخت، اینیه با استفاده از دیواربابر ساخته شده با خشت یا بلوك بتی (در نمونه‌های متأخر) و سقف و تیر و ستون چوبی بیشترین میزان را به خود اختصاص داده است. به دلیل روابط با سرزمین‌های اطراف استفاده از مصالح وارداتی از دیرباز در کنگ مرسوم بوده است. چوب چندل استفاده شده در سقف‌ها از سواحل افريقا و منگور (حصیر بافته شده با برگ و ساقه خرما) مرغوب از عراق به منطقه آورده می‌شده است. در دوران متأخر، استفاده از اسکلت فلزی و بهخصوص، بتی جایگزین شده است. در عین حال با توجه به یک طبقه بودن بسیاری از ساخت‌وسازها در شهر و محدودیت‌های ارتفاعی در بافت تاریخی، استفاده از دیوار بابر با کلاف‌بندی بالامانع است و به دلیل هزینه پایین تر استفاده از این الگو در ساخت‌وسازهای یک طبقه توصیه می‌شود. با توجه به زلزله‌خیز بودن منطقه رعایت الزامات مقررات ملی ساختمان و آیین‌نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

شهر کنگ در حال حاضر با مزیت‌های زیر در صنعت ساختمان رو به رو است:



- برخورداری استان هرمزگان از گمرک و بندهای متعدد جهت سرویس‌دهی به بخش صنعت ساختمان و بهره‌مندی از مصالح وارداتی با قیمت بهینه

- وجود معادن ، گچ، سنگ لاسه، مارن و شن و ماسه برای تهیه بتون
- تزدیکی به کارخانه‌های تولید مصالح ساختمانی تظیر شرکت سیمان هرمزگان، فولاد کاوه جنوب کیش، مجتمع فولاد جنوب، منطقه ویژه صنایع معدنی و فلزی خلیج فارس

به نظر می‌رسد با توجه به قابلیت‌ها و مزیت‌ها و همچنین، شرایط اقلیمی و ارتفاعی ساخت و ساز، شهر کنگ باید فرهنگ ساخت خاص خود را در چارچوب ضوابط ایمنی ساخت بباید و خود را ملزم به تعیت از الگوهای ساخت متدالو در کل کشور نداند. استفاده از فناوری‌های نوین که اغلب در ساختمان‌های کمتر از چهار طبقه پاسخگویی مناسبی دارد، می‌تواند مورد طرح و بررسی قرار گرفته و با احداث کارخانه‌های مرتبط شهر کنگ صادر کننده فناوری ساخت به مناطق هم‌جوار باشد.

۶-۲: الزامات مرتبط با حفاظت تاریخی در شهر کنگ

حفاظت بافت تاریخی که از مرغوب ترین بافت‌های مسکونی شهر محسوب می‌شود، محدودیت‌هایی را برای توسعه ساخت و ساز در این منطقه موجب شده است.

مهمنه ترین مسائلی که در توسعه بافت تاریخی قابل مشاهده است و تقاضای بالقوه مسکن در این منطقه را بالا می‌برد، عبارتند از:

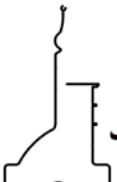
- تراکم جمعیت به نسبت بالا و نرخ بالاتر تعداد خانوار در واحد مسکونی نسبت به مناطق دیگر شهر در این بافت علاقه‌مندی نسل جدید و سایر ساکنین به زندگی در همان محل و در شعاع نزدیک به خویشاوندان
- تمایل به استقلال خانه‌ها از یکدیگر
- عدم توان مالی نسل جدید برای خرید ملک و زمین در همان محل به دلیل بزرگ بودن قطعات و قیمت بالاتر
- محدودیت‌های ارتفاعی و عدم امکان ساخت در طبقات

مواد فوق، گرایش به تفکیک زمین و نوسازی خانه‌ها در بین ساکنین بافت تاریخی را افزایش داده است. وجود ۴۵ قطعه زمین (دارای اعیانی و فاقد اعیانی) زمینه مناسبی برای تفکیک قطعات به زمین‌های کوچک و فروش آن را فراهم آورده است. این در حالی است که تفکیک قطعات و گرایش به ریزدانگی بافت، هویت بافت تاریخی را خدشه دار کرده و پیوستگی بصری موجود در بافت را متأثر می‌سازد. عدم توجه به این نیاز، زمینه خلاف‌های ساختمانی و تخریب بافت را فراهم آورده یا به مرور منجر به خالی شدن بافت تاریخی خواهد شد. لذا به نظر می‌رسد که ضروری است برای رونق‌بخشی به سکونت و ساخت و ساز در چارچوب ضوابط، به رویکردهایی که بتواند پیوستگی بافت افقی را در عین امکان تفکیک کالبدی و حقوقی واحدهای مسکونی فراهم آورد، روی آورد. ساخت مجموعه‌های مسکونی متشکل از واحدهای مستقل یک طبقه از راهکارهای پیشنهادی در این زمینه است. به‌گونه‌ای که فضای باز میانی بتواند نقش فضای مشارع در بین واحدها را داشته باشد.

۷-۲: اقدامات دولتی انجام شده در بخش مسکن شهر کنگ

زمین‌های بخش غربی شهر کنگ محل اجرای پروژه‌های دولتی و تعاونی‌های سازمانی است که در غالب طرح‌های ابوهسازی اجرا شده است. این پروژه‌ها که اغلب در قالب طرح‌های مسکن حمایتی و اجتماعی به‌انجام رسیده، مشتمل بر موارد زیر است:

- مجموعه‌های مسکونی اجرا شده در قالب طرح‌های تعاونی مسکن نظیر تعاونی فرهنگیان، ملوانان، صیادان، الغدیر، بندرسرایان، ولی‌عصر، کارگران، تعاونی شهر
- مجموعه‌های ساخته شده در مسکن مهر
- زمین‌های درنظر گرفته شده برای طرح اقدام ملی مسکن





از نظر اقتصادی، این بخش شهر، به دلیل وجود زمین‌های خالی و همچنین، مالکیت دولتی زمین‌ها امکان مناسبی برای استقرار دهکه‌های پایین جامعه است. در عین حال لازم است که برنامه‌ریزی‌ها به ترتیبی صورت گیرد که از جدایی گزینی در این محلات اجتناب شود. راهکار آن، تأمین مناسب زیرساخت‌ها و خدمات، تنوع در گروه‌های مخاطب ساکن و همچنین، ارتقای کیفی طرح‌های معماری در تناسب با نیاز ساکنین است. همچنین، بهسازی فضاهای مشاع و نوسازی مجموعه‌های موجود می‌تواند به ارتقای کیفی این منطقه کمک نماید. در عین حال مقابله با بورس‌بازی زمین و افزایش قیمت زمین در این منطقه ضرورت دارد و عدم توجه به آن، می‌تواند منجر به بالارفتن کاذب قیمت مسکن در شهر و دسترسی‌پذیری پایین دهکه‌های میانی و پایین به مسکن شود.

جدول زیر میزان مسکن ساخته شده توسط بخش دولتی و تعاونی‌ها که تقریباً همه آن‌ها در توسعه غربی شهر قرار دارند را نشان می‌دهد:

جدول ۲-۸: زیر میزان مسکن ساخته شده توسط بخش دولتی و تعاونی‌ها

نام مجتمع	تعداد بلوك ساختمانی	تعداد واحد مسکونی	نشانی
مسکن مهر ولی‌عصر	۱۳	۱۰۴	کوی فرهنگیان
۱۷۰ واحدی مسکن مهر	۸۵	۱۷۰	بلوار ابن ماجد کنگی
مسکن مهر فرهنگیان	۵۰	۳۰۰	کوی فرهنگیان
تعاونی مشترک تولید مسکن کارگران	۱۶ (در حال ساخت)	۹۶ - ۱۵۶ واحد در حال ساخت)	کوی فرمانداری
مسکن مهر مخابرات	۶	۶۶	کوی فرهنگیان
تعاونی مسکن صیادان	دوبلکس	۲۵۰	کوی فرهنگیان
تعاونی مسکن شهرداری بندر کنگ	۱	۶	کوی فرهنگیان
مسکن مهر بندر سرایان	۱۴	۸۱	کوی فرمانداری

۲-۸: تبیین سیاست‌های تأمین مسکن در شهر کنگ

براساس موارد فوق، مهم‌ترین سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن در شهر کنگ را می‌توان به شرح زیر برشمود:

الف: سیاست‌های کلی

- رسمیت بخشیدن به زمین‌های داخل محدوده شهر و سندار کردن آن‌ها به خصوص در محله ابودر در اولویت قرار گیرد.
- باتوجه به امکان دسترسی به آب‌های آزاد، صنایع ساختمانی فعال در شعاع دسترسی، منابع و مصالح ساختمانی پایه در دسترس و همچنین الگوی ساخت و ساز یک تا حداقل چهار طبقه، فناوری/ فناوری‌های ساخت مناسب و بهینه ساخت و ساز از نظر اقتصادی، اقلیمی، استحکام، انعطاف در طراحی و ... تعیین شده و تبدیل به یک فرهنگ ساخت و ساز شود.
- در ساخت و سازهای جدید خصوصی و دولتی در طرح‌های ارائه شده به الگوی سکونت و سیک زندگی رایج احترام گذاشته شود و معماری، ابزاری برای کاهش کیفیت سکونت و از دست دادن ارزش‌ها نباشد. داعیه‌داران این موضوع متخصصین معمار محلی و همچنین، طرح‌های مسکن حمایتی هستند که در مورد اول، با الگوگیری از شهرهای بزرگ و در مورد دوم، در راستای اهداف مسکن اقتصادی ارزش‌های بومی سکونت را خدشه‌دار می‌نمایند. شهرداری و سازمان نظام مهندسی باید موضوع را رصد کرده و مانع آن شوند.
- سیاست اتخاذ شده مبنی بر عدم جذب جمعیت مهاجر و ارائه تسهیلات تأمین مسکن به ایشان از شهرها و روستاهای اطراف در دستور کار قرار گیرد.
- باتوجه به وجود زمین‌های خالی، توسعه میان‌افزا در اولویت قرار گیرد.



۶. مشوق‌های اعتباری و فرهنگی برای نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده پیش‌بینی شود.
۷. توسعه ناهمگن محلات منجر شکاف میان قیمت زمین و مسکن و قشریندی اجتماعی و مذهبی و در نتیجه، عدم تعديل بازار مسکن می‌شود، برنامه‌ریزی‌های فرهنگی برای رفع قشریندی اجتماعی باید در دستور کار قرار گیرد.
۸. توسعه همگن در ارائه خدمات شهری و بهسازی سیماهای محلات مورد توجه قرار گیرد.
۹. در زمینه سرانه زیربنا و مترأز واحدهای مسکونی در شهر کنگ، بالاتر بودن سرانه از میزان متعارف در دیگر نقاط کشور بالاتر بودن بعد خانوار بالاتر از متوسط کشور مورد توجه قرار گیرد. همچنین، اتاق در عرف معماری بومی شهر کنگ که در ساخت‌وسازهایی که در دوران اخیر توسط مردم نیز از آن تبعیت می‌شود، فضایی چند منظوره و اغلب غیرشخصی است. میزان خصوصی بودن اتاق در این رویکرد براساس الگوی محرومیت و ترکیب و نوع روابط اعضا خانواده تعریف می‌شود؛ یالعکس آن، در الگوهای معماری جدید، فضای شخصی ساکنین تعریف کننده اتاق‌ها هستند. با توجه به این مطلب، نوع الگوی معماری تعریف کننده حداقل تعداد اتاق و ابعاد آن در واحدهای مسکونی است که سرانه زیربنا فضای سکونت را نیز متأثر می‌سازد.
۱۰. با توجه به الگوی متدال خانه‌های یک طبقه حیاطدار و مستقل و عدم تمایل مردم به سکونت در آپارتمان در محلات شهر غیر از بافت تاریخی که به دلیل حفاظت از ساختار بافت، حدنصاب تفکیک آن ۵۰۰ متر مربع تعریف شده، تفکیک قطعات به زمین‌های ۲۰۰ مترمربع بلامانع بوده و می‌تواند الگوی اقتصادی از مسکن مستقل و دارای حیاط در محلات دیگر شهر ارائه دهد.

ب: سیاست‌های حفاظت و توسعه و تنظیم بازار ساختمان در بافت تاریخی

رویکرد حفاظتی ساخت و ساز در بافت تاریخی محدودیت‌های زیر را با خود در توسعه این بافت به همراه داشته است:

- ضوابط محدوده کننده (نظیر بالابودن حدنصاب تفکیک قطعات و محدودیت ساخت در ارتفاع)
- محدودیت در کاربری ساختمان‌ها

همچنین بافت تاریخی کنگ دارای ویژگی‌هایی خاص است که لازم است در برنامه‌ریزی مورد توجه قرار گیرند. مهم‌ترین این خصوصیات عبارتند از:

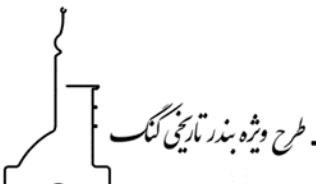
- مرغوبیت بافت تاریخی و گران‌تر بودن قیمت زمین و مسکن در آن نسبت به بخش‌های دیگر شهر
- پیوند بافت تاریخی با مرکز اصلی شهر
- فرسودگی و مرمتی بودن بسیاری از ساختمان‌ها
- فراوانی بیشتر قطعات بزرگ‌تر از ۵۰۰ مترمربع نسبت به نقاط دیگر تفکیک شده شهر

محدودکردن حقوق مالکان، هزینه‌های حفاظت و مرمت بافت را متأثر می‌سازد. از نظر خصمانت اجرایی، حفاظت از بافت و خانه‌های ارزشمند تاریخی در گرو ارائه راهکارهایی برای حفاظت از منفعت فردی و حقوق مالکیت آن‌ها است. سیاست‌های اتخاذ شده باید چنان باشد که پاسخگوی هزینه- فرصت نگهداری بنا برای مالک و ایجاد انگیزه لازم برای حفاظت باشد. در این راستا سیاست‌های دولتی مجاز به ارائه تسهیلات تا حدبرابری منفعت اجتماعی و حفاظت از میراث است.

لازم است که برنامه‌ریزی‌ها به‌گونه‌ای صورت گیرد که ارزش‌های میراثی وارد عرصه ارزش‌های اقتصادی بازار شوند. در کشورهای مختلف سیاست‌های متعددی برای حفاظت از آثار تاریخی از طریق حمایتها دولتی از بازنه‌سازی بافت‌های تاریخی در دستور کار قرار دارد؛ همچنین نظریه پردازان مختلفی به این موضوع پرداخته اند و در برخی شهرهای کشور نیز سیاست‌های توبیقی و حمایتی ای در این خصوص به اجرا درآمده است.

در بررسی تطبیقی با شهر کنگ مهم‌ترین سیاست‌های پیشنهادی جهت تنظیم بازار و حفظ و پویایی در بافت تاریخی شهر کنگ در چارچوب ضوابط محدود کننده تدوین شده، به شرح زیر است:

۱. ارائه مشوق‌های مالیاتی نظیر کسر مالیات بر درآمد فعالیت‌های درآمده از کاربری ساختمان‌های تاریخی، اعتبار مالیاتی (کسر بدھی مالیاتی به ازای گرو گذاشتن اعتبارات) به عنوان مثال، در فرانسه اصلی‌ترین سیاست تشویقی حفاظت، مشوق مالیاتی است که اغلب در قالب کسر مالیات بر درآمد می‌باشد. مقدار تخفیف مالیاتی به نوع ساختمان بستگی دارد و ساختمان‌هایی که برای عموم باز است، ۱۰۰ درصد تخفیف مالیاتی و آن‌هایی که عمومی نیستند تا سقف ۵۰ درصد کسر مالیات بر درآمد دارند. در انگلستان بیشترین مشوق‌های مالیاتی از طریق مالیات بر ارزش افزوده و مالیات بر سرمایه بوده است.
۲. معافیت در عوارض
۳. حمایت‌های مالی، ارائه وام‌های کم‌بهره یا بلاعوض برای نوسازی خانه‌های تاریخی (با تأکید بر ساختمان‌هایی که توان درآمده ای ندارند).
۴. حق انتقال توسعه (TDR)؛ مفهوم حق انتقال توسعه بر تئوری مجموعه‌ای از حقوق مالکیت استوار است و مطابق این تئوری، مالکان زمین دارای مجموعه‌ای از حقوق، شامل حق استفاده، حق واگذاری و حق توسعه ملک خود هستند. هریک از این حقوق، به عنوان یک عنصر جداگانه هستند که می‌توانند از ملک جدا شده و به عنوان یک کالا فروخته شوند. (Mittra, 1996) ایده TDR عبارت است از جداکردن حق توسعه زمینی که دارای اهمیت کشاورزی یا فضای باز با ارزش‌های تاریخی و اکولوژیک Libby, (Hall, 2003) می‌باشد و به مالکین یا سازندگانی که در مناطق قابل توسعه تمایل به سرمایه‌گذاری و ساخت دارند، قابل فروش است.
۵. اجازه کسر پارکینگ در صدور مجوزها
۶. اعمال مالیات بر اماکن خالی، متروکه و رها در بلند مدت در بافت تاریخی
۷. تأسیس صندوق ذخیره مالی جهت کمک‌رسانی به بناها و مجموعه‌های بافت تاریخی
۸. ارائه مشوق‌ها و ایجاد انگیزه در دفاتر و شرکت‌های خصوصی و دولتی برای تملک بناهای تاریخی و اختصاص عملکردهای ویژه به نحوی که ضمن تأمین معیشت، هویت مکان را تقویت نماید.
۹. زمینه سازی تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری در بخش‌های میراث و گردشگری با استفاده از ظرفیت موجود در بافت تاریخی توسط نهادهای عمومی، نیمه عمومی و بخش خصوصی صورت گیرد.
۱۰. فراهم آوردن امکان شکل گیری الگوی مالکیت مجموعه ساختمانی در بافت تاریخی؛ بهدلیل وجود زمین‌های بزرگ و عدم امکان تفکیک قطعات و در عین حال، به منظور استطاعت‌پذیر نمودن مسکن در این بافت الگوی پیشنهاد شده مجتمع‌سازی با ساختمان‌های یک طبقه در یک قطعه زمین است که اعیانی ان به تملک مالک و فضای باز (حتی در صورت تعریف استفاده اختصاصی برای هر واحد) جزو مشاعرات ساختمان منظور شود. این الگو ضمن حفظ ساختار بافت امکان تأمین پارکینگ برای واحدها و خدمات دیگر را نیز فراهم می‌آورد. (نمونه آن در طرح‌های معماری ارائه شده است.)





پ: سیاست‌های ساخت و ساز در بافت جدید

بافت جدید شهر کنگ به دلیل وجود عرصه‌های گسترده و همچنین، مالکیت دولتی زمین‌ها فرصت خوبی برای طرح‌های مسکن حمایتی ایجاد نموده که در چند دهه‌ی گذشته در قالب طرح‌های تعاوونی مسکن حمایتی اجرا شده است. در ادامه برنامه‌ریزی برای زمین و مسکن در این بافت، سیاست‌های پیشنهادی به شرح زیر است:

۱. کنترل قیمت زمین در این منطقه و ممانعت از شکل‌گیری بورس زمین؛ در غیر این صورت، بالارفتن قیمت زمین فرصت تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد را از این منطقه می‌گیرد و در عوض، حاشیه‌نشینی را در اطراف شهرها گسترش می‌دهد.
۲. بخشی از مجموعه‌هایی که پیشتر ساخته شده به دلیل قیمت مناسب، در صورت ارائه تسهیلات و برنامه‌های حمایتی قابل دستیابی برای دهک‌های پایین درآمدی شهر کنگ است. در حالی که هرگونه مسکن حمایتی که جدید ساخته می‌شود، با توجه به قیمت کنونی ساخت و ساز و محدودیت‌ای اقتصادی دولت برای این اقشار قابل دستیابی نیست. لذا پیشنهاد می‌شود با ارائه مشوق‌ها و حمایت‌های مالی، زمینه‌ارتقای مسکن سنتکنین فعلی و جابجایی آن فراهم آید.
۳. کیفیت ساخت و ساز در بناهای جدید کنترل شود و با ارتقای سیمای محیط، محوطه‌سازی و تأمین خدمات زیرساختی و روساختی از شکاف اجتماعی و جدایی‌گزینی در محلات شهر جلوگیری شود.
۴. در برنامه‌ریزی مسکن حمایتی، تقاضای ساکنین خود شهر کنگ در اولویت قرار گیرد و عدم افزایش مهاجرت به شهر به دلیل اعطای تسهیلات مذکور کنترل شود.
۵. تقاضای واقعی با تأکید بر تأمین مسکن خانه اولی‌ها در دستور کار قرار گیرد.
۶. در بخش‌هایی که به طرح‌های حمایتی اختصاص نمی‌یابد، ساز و کارهای لازم برای اخذ عوارض در قبال اضافه ارزشی که برای هر قطعه زمین بر اثر خواص منطقه‌بندی، کاربری‌های اراضی و یا تعیین تراکم ساختمانی را به وجود می‌آید، را فراهم آورد.
۷. بافت جدید شهر کنگ از قیمت پایین‌تری نسبت به نقاط دیگر شهر برخوردار است. اما با توجه به الگوهایی که از قبل در این منطقه رایج بوده و همچنین، محدودیت‌های محلات دیگر شهر، افزایش تراکم تا چهاریقه در این منطقه پیش‌بینی می‌شود. لازم است این نکاه مورد توجه قرار گیرد که از منظر اقتصاد شهری، سیاست‌های تراکمی و استفاده از مازاد تراکم در بخش‌هایی از شهر که قیمت یک متر مربع زمین کمتر از قیمت ساخت یک متر مربع واحد مسکونی باشد، جوابگو نبوده و نمی‌تواند الگویی مناسب برای بارگذاری جمعیت باشد. چرا که بهای تمام شده یک متر مربع واحد مسکونی در طبقات روی همکف بیشتر از سطح خواهد بود و سرمایه‌گذاران انگیزه اقتصادی لازم را برای ساخت و ساز در طبقات نخواهند داشت. این موضوع در کنار ملاحظات ذکر شده در بند یک، باید مورد توجه قرار گیرد.

ت. افزایش توان تملک خانوارها

براساس مطالعات انجام شده، در تمام محلات غیر از واحدهای سازمانی بافت جدیدتا دهک ششم امکان تأمین واحد مستقل در حد مترأژ واحد عرضه شده وجود ندارد. سطح پایین درآمد خانوارهای شهر کنگ تأثیر معنی داری در کاهش توان تملک خانوار دارد و توان پس انداز خانوارها و بازپرداخت، به دلیل پایین بودن سطح درآمد، پایین است. سیاست‌های ارائه شده در این راستا، عبارتند از:

۱. پرداخت تسهیلات بلندمدت و کم‌بهره و وام‌های بلاعوض برای اقشار کم‌درآمد برای خرید مسکن
۲. پیش‌بینی الگوهای اجاره به شرط تملیک
۳. شریک شدن مالکین با دولت در ملک با توجه به توان خرید (در این الگو، دولت حق فروش سهم خود به غیر را ندارد)
۴. ایجاد مسکن استیجاری دولتی به منظور حمایت از اقشار آسیب‌پذیر (نهادهای حمایتی در صورت عدم استطاعت مالی ساکنین، بخشی از هزینه‌های اجاره را تقبل می‌نمایند).

