

الْخَلِيل



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

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

بنابر اتمام افق طرح جامع قبلی، ضمن توقف اجرای طرح تفصیلی ۱۳۷۸ در محدوده ۱۹۵ هکتاری بافت تاریخی و جلوگیری از تهیه طرح های متعدد و موازی، طرح ویژه برای کل شهر، با رویکرد حفاظت از میراث فرهنگی، تاریخی، زیست محیطی و طبیعی شهر و ارزش های ملموس و ناملموس موجود در آن در طرح توسعه شهر، صیانت از حقوق ساکنین شهر، ایجاد زمینه های استمرار معماری و شهرسازی بومی در بخش های توسعه شهری، با رعایت ملاحظات اکولوژیک دریا و خشکی و کلیه ضوابط و مقررات، منشورها و آئین نامه های ملی و بین المللی معطوف به حفاظت از شهرهای تاریخی، در هماهنگی با برنامه مدیریتی ثبت جهانی بندرکنگ، با تأکید بر بهره گیری از مشارکت حداکثری 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 واجد ارزش رسیده و طرح نهایتاً به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.



# طرح ویژه شهر کنگ

جلد اول: مبانی نظری و شناخت کنگ

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

جلد سوم: مطالعات آب و محیط زیست

جلد چهارم: احیای ساختار اکولوژیک

جلد پنجم: برنامه‌ریزی کالبدی

جلد ششم: مطالعات طراحی شهری

جلد هفتم: مطالعات معماری و مسکن

جلد هشتم: مطالعات حمل و نقل

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

جلد دهم: ضوابط و مقررات

پیوست جلد دهم: دستورالعمل‌ها

جلد یازدهم: طرح‌های موضوعی و موضوعی



# طرح ویژه شهر کنگ

کارفرما: معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی

مشاور: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

## همکاران طرح

مجری: دکتر غزال راهب

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

مطالعات ترافیک: شرکت پارسه (دکتر محمود صفارزاده، دکتر بابک میربهاء، 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 مهاسب 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 طاها 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 بپایه شاخص‌های حائز اهمیتی که در مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی به آن پرداخته شده و نقشی کلیدی در حفظ اصالت و منظر تاریخی و فرهنگی شهر خواهد داشت، ساختاری برای تحقق پذیر نمودن راهکارهای ارائه شده نیز ارائه دهد. طرح حاضر به دنبال آن بوده که با نگاهی جامع، یکپارچه و باتکیه بر سرمایه اجتماعی شهر، طرحی نو برای چشم‌انداز توسعه شهر دراندازد. حفاظت سرمایه‌ها و میراث ملموس و ناملموس شهر به عنوان یک اصل بنیادین در تهیه طرح مورد توجه قرار گرفته است. مشارکت عمومی در فرایند تهیه طرح، از رویکردهای حائز اهمیت در این طرح بود. این مهم با بهره‌گیری از نظرات و بازخوردهای گروه‌های مختلف مردم در مقاطع مختلف پیشرفت پروره، دسترسی آزاد به اطلاعات پروژه از طریق وبگاه طراحی شده برای این منظور و ثبت بازخوردها و دیدگاه‌های بازدیدکنندگان میسر شد. همچنین، توجه به توسعه متناسب با ظرفیت‌های محیط زیست و منابع موجود، توسعه کالبدی همسو با احیای ساختار اکولوژیک شهر و طراحی معامل از مقیاس جزء به کل و کل به جزء از رویکردهای مورد توجه در این طرح بوده است.

موضوع حائز اهمیت دیگر همانطور که در ابتداء به آن اشاره شد، ساختاری است که بهمنظور تحقیق‌بخشی طرح مورد استفاده قرار گرفته است. در طرح‌های جامع شهری، به طور معمول نقشه‌های کالبدی پیشنهادی و ضوابط پیوست آن، مبنای عمل قرار می‌گیرد. طرح حاضر با بهره‌گیری از ساختارهای موازی دیگری، همچون «ارائه برنامه اقدام مشترک سازمانی»، «تهیه طرح‌های موضوعی و موضوعی» برای اماکن و محورهای مهم که می‌توانند نقش الگو برای بقیه فضاهای شهر و ساختمان‌ها بر اساس ضوابط تدوین شده را داشته باشند و همچنین، با ارائه دستورالعمل‌های پیوست درخصوص «سازکار و تصویب طرح بناهای حائز اهمیت»، «تهیه ساختار برای مسؤولیت‌های اجتماعی سازمان‌های ذی نفع و ذی نفوذ 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.

در انتهای، ضمن تشکر از همکاری و حمایت‌های معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی و شهرداری بندر کنگ در پیشبرد تهیه این طرح، 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



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

شهری دلربا که نخل‌های سربرافراشته آن، در زیر آفتاب تابان جنوب، سایه ساری دلنشیں عرضه می‌دارد؛ بادگیرهایی که نسیم خوش دریا را به قلب خانه‌ها هدایت می‌کنند؛ پیکر سفید ساختمان‌ها که با تزئینات طریق خود در زیر تشعشع نور آفتاب و در میان آبی دریا و آسمان آرمیده اند 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 رهگذران 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 گرفته اند، در امتداد و میان ساحل و اسکله خاکی شهر رخ می‌نمایانند و جز و مد زیبای خلیج فارس که در طول روز چندین مرتبه رخ می‌دهد و مناظری پویا و بدیع را به نمایش می‌گذارد. فراتر آن که دریا و زندگی با دریا، در مناسک، باورها و آیین‌های ساکنین نیز عمیقاً رخنه کرده و اساساً الهام‌بخش آن بوده است.

از طرف دیگر، تاریخ شفاهی و جمع دوستان و اقوام این شهر نه محدود به به سرزمین ایران که تا آنجا که دریانوردان توانند این خطه توان پیمایش در دریا را داشتند، امتداد می‌یابد. در غروب، کمی که آفتاب در پشت افق خلیج نیلگون فارس فرو نشست و از شدت تابش آن کاسته می‌شود، محفل بزرگان شهر در موزه مردم‌شناسی که به همت خود، آن را برقا کرده اند، برپاست. جمعی که به گرمی پذیرای مهمانانند و نشستن و گپ زدن با ناخدايان قدیمی این جمع که سینه آنها مملو از خاطرات سفرهای طولانی به کرانه‌های اقیانوس از بمیی گرفته تا زنگبار و شما آفریقا و ساحل عربستان و جزایر خلیج فارس است؛ این دریانوردان خبره که گفتگی‌های بسیار از فن دریانوردی و ابزار و آداب آن دارند، جلوه دیگری از شهر و آدمیان آن را به نمایش می‌گذارد. 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 ارتقاء و صناعت خود را مدیون آند؛ در تورهای صیادی که از آب بیرون کشیده می‌شود، گونه‌گونی ماهی‌ها که این دریایی مهربان به ساکنین عرضه می‌دارد، تأییدی بر بخشنده‌گی دریا و ارزش این نعمت الهی برای ساکنین است؛ از طرف دیگر، صنعت لنج سازی و تعمیرات آن، چنان در این سرزمین پاگرفتند که لجه‌های سراسر حوزه خلیج فارس و دریایی عمان را به آنجا می‌خواند و صنعتی فعال را در منطقه رقم می‌زند؛ همچنان که صنایع دستی و فراوری ضایعات نخل در پیوند عمیق و گستردگی 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 حاکم مسقط و کشورهای حوزه خلیج فارس از طرف دیگر محسوب می‌شده است.

در نهایت اینکه این سرمایه عظیم، خوشبختانه امروز برای مردم این شهر شناخته شده است و سرمایه اجتماعی عظیمی که در این شهر نهفته است، حکایت از آیندهای روش برای آن دارد. این مردمان، قابلیت و توان آن را دارند که سرمایه های 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 آقی از تمام شهرهای کوچک شده است، نیست. این شهر با همکاری مردم و مدیریت شهری، آمده است که خود طرحی نو در اندازد...

خط کشیدن بر چهره این شهر و به تصویر کشیدن دورنمای توسعه و راهکارهای اجرایی آن در این شهر، باید درخور شأن و ثروت نهان این شهر که وصف آن رفت، می بود.

در این راستا، با پشتونه مردمی، تلاش های صورت گرفته توسط آقای مهندس زارعی، شهردار کوشای شهر و شورای شهر کنگ، حمایت ها و رهنمودهای سازمان میراث فرهنگی و اداره کل راه و شهرسازی استان و تلاش های صورت گرفته توسط خانم دکتر شیوا آراسته که با مستندسازی و تحلیل خانه های قدیم این شهر نقش قابل توجهی در شناساندن ارزش های 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 عهده دار شد و مقرر شد که در کنار تهیه این طرح، طی تفاهم نامه مشترک فیما بین معاونت شهرسازی و معماری، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، شهرداری کنگ و شرکت بازآفرینی شهری، این طرح در تعامل مشترک و با بهره گیری از ظرفیت های تخصصی سازمان های 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 اجای ساختار اکولوژیک اختصاص دارد. در جلد پنجم، برنامه ریزی 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، چشم انداز 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 دستور العمل های ویژه شهر برای مخاطبین مختلف پرداخته است. جلد یازدهم به ارائه طرح های موضوعی و موضوعی اختصاص یافته است.

مجلد حاضر به «ضوابط و مقررات» اختصاص دارد. این بخش تلاش می کند که براساس کلیه مطالعات انجام شده، شناخت آسیب ها و مشکلات و راهکارهای ارائه شده، ضوابطی در کلیه بخش های کار تدوین نماید که چارچوب برنامه های توسعه براساس آن شکل گیرد. رویکرد تدوین مطالب این بخش در بیشتر موارد سلبی و در برخی موارد، توصیه ای است.

## غزال راهب

### مجری طرح

## تقدیر و تشکر

تهیه طرح ویژه کنگ مدیون حمایت‌ها، رهنمودها 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 تهیه این طرح را در اختیار ما قراردادند و راهبری طرح را بر عهده داشتند، معاونین وقت، آقای دکتر ایزدی و خانم مهندس مالواجد، آقای دکتر عمرانی پور، مدیر کل محترم دفتر معماری و طراحی شهری و سرکار خانم مهندس الله‌داد تشکر نمایم. همچنین از زحمات اعضا کمیته فنی طراحی شهری و بافت‌های واحد ارزش ذیل شورای عالی شهرسازی و معماری و اعضای کمیته راهبری خاص این پروژه که با ارائه رهنمودها و دقت نظرهایی که در زمینه وجوده مختلف پروژه داشتند، برگنای کار افزودند، سپاسگزارم.

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

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

از اعضا محترم شورای شهر، جناب آقای رضوانی، امام جمعه محترم شهر، آقای ناخدا همود، مسؤول محترم موزه مردم‌شناسی شهر کنگ، ناخدا ابراهیمی که پذیرای ما در موزه شخصی خود بودند و آقایان سید محمد آذری، سید حسین خائف، عارف کنگی و مرحوم سید خلیل آذری که در مطالعات اکولوژیک و باغداری از تجارب و اندوخته‌های ایشان بهره برده بزرگان، پیشکسوتان و مردم شهر کنگ که در انجام این طرح ما را یاری کردند، کمال تشکر دارم.

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

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

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

## فهرست مطالب

۱	۱-	تعاریف و مفاهیم
۱	۱-۱	- نظام تقسیمات شهری
۱	۱-۲	- سازمان مجری طرح
۱	۱-۳	- محدوده شهر
۱	۱-۴	- محدوده حريم شهر.
۲	۱-۵	- سطح خالص شهر.
۲	۱-۶	- سطح ناخالص شهر.
۲	۱-۷	- سطح خالص مسکونی.
۲	۱-۸	- تراکم پایه
۲	۱-۹	- حداقل تراکم مجاز.
۲	۱-۱۰	- تراکم جمعیتی.
۲	۱-۱۱	- زیربنای ساختمانی.
۲	۱-۱۲	- تراکم ساختمانی
۳	۱-۱۳	- تراکم ساختمانی مسکونی.
۴	۱-۱۴	- معابر شهری و طبقه بندی آن ها
۴	۱-۱۴-۱	- راه شریانی درجه یک
۴	۱-۱۴-۲	- آزاد راه
۴	۱-۱۴-۳	- بزرگراه
۴	۱-۱۴-۴	- راه عبوری
۴	۱-۱۴-۵	- راه شریانی درجه دو
۴	۱-۱۴-۶	- خیابان های محلی
۵	۱-۱۵	- فضای نیمه باز
۵	۱-۱۶	- ایوان
۵	۱-۱۷	- رواداری
۵	۱۸-۱	- موانع ثابت
۵	۱۹-۱	- مقطع عرضی معتبر
۵	۲۰-۱	- خط بام
۵	۲۱-۱	- دستانداز مشبك
۵	۲۲-۱	- مقاومت فشاری
۵	۲۳-۱	- ازاره

۵	۲۴-۱- رخبارم.....
۶	۲۵-۱- بادگیر.....
۶	۲۶-۱- ستار.....
۶	۲۷-۱- کرسی / کرسی چینی.....
۶	۲۸-۱- جان پناه.....
۶	۲۹-۱- خرپشته.....
۶	۳۰-۱- پارکینگ حاشیه‌ای.....
۶	۳۱-۱- حیاط میانی.....
۶	۳۲-۱- حیاط مرکزی.....
۶	۳۳-۱- رواق.....
۷	۳۴-۱- پدافند غیرعامل.....
۷	۳۵-۱- بناهای شاخص.....
۷	۳۶-۱- مسئولیت اجتماعی.....
۷	۳۷-۱- پایگاه های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری.....
۷	۳۸-۱- منظر تاریخی شهر.....
۷	۳۹-۱- باغ تاریخی.....
۷	۴۰-۱- سایر تعاریف و مفاهیم در ضوابط و مقررات بندر تاریخی کنگ.....
۱۱	<b>۲- راهبردها، برنامه‌های پیشنهادی و اقدام مشترک .....</b>
۱۲	۱-۲- حفاظت بافت تاریخی و پیوند بافت تاریخی با کل شهر.....
۱۲	<b>۱-۱-۲- راهکارهای کالبدی.....</b>
۱۴	۱-۲- راهکارهای غیر کالبدی.....
۱۵	۲- سیاستها و برنامه‌های توسعه شهر با توجه به ظرفیتها و محدودیتهای قرارگیری در پهنه ساحلی (توسعه دریامحور).....
۱۸	۳-۲- سیاستها و برنامه‌های ویژه توسعه گردشگری.....
۲۰	۴- سیاستها و برنامه‌های حفظ ساختار اکولوژیک شهر.....
۲۱	۵-۲- سیاستها و برنامه‌های حفاظت از محیط زیست.....
۲۲	<b>۳- نظام پهنه‌بندی شهر .....</b>
۲۲	۳-۱- استفاده‌های مجاز در نظام پهنه‌بندی شهر.....
۲۲	۳-۱-۱- زیرپهنه مسکونی.....
۲۴	۳-۱-۲- پهنه مختلط.....
۲۴	۳-۱-۳- پهنه خدمات و فعالیت.....

۲۵	۴-۱-۳- پهنه سبز و باز.....
۲۵	۴- ضوابط و مقررات عام ساخت و ساز .....
۲۷	۵- ضوابط و مقررات نظام کاربری اراضی .....
۲۸	۵- کاربری مسکونی.....
۲۹	۵-۱- استفاده های مجاز، مشروط و ممنوع در کاربری مسکونی.....
۲۹	۵-۲- تجمیع و تفکیک اراضی مسکونی.....
۳۰	۵-۳- ابعاد و تناسبات قطعات.....
۳۰	۵-۴- نحوه دسترسی.....
۳۱	۵-۵- تراکم پایه.....
۳۱	۶-۱- تراکم و سطح اشغال کاربری مسکونی.....
۳۳	۶-۱-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین (الگوی سطح اشغال).....
۳۴	۶-۱-۲- حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات مجاز.....
۳۵	۶-۱-۳- نورگیری و تهویه طبیعی.....
۳۵	۶-۱-۴- پیش آمدگی و بازشوها.....
۳۷	۶-۱-۵- فضای نیمه باز.....
۳۷	۶-۱-۶- سایر فضاهای و تأسیسات بام.....
۳۸	۶-۱-۷- پارکینگ.....
۳۹	۶-۱-۸- ضوابط و مقررات عمومی طراحی معماری.....
۴۰	۶-۱-۹- کاربری تجاری - خدماتی.....
۴۰	۶-۱-۱۰- تراکم و سطح اشغال.....
۴۱	۶-۱-۱۱- ضوابط ساختمانی.....
۴۱	۶-۱-۱۲- تجمیع و تفکیک اراضی تجاری - خدماتی.....
۴۲	۶-۱-۱۳- پارکینگ.....
۴۲	۶-۱-۱۴- کاربری مختلط مسکونی - تجاری- خدماتی.....
۴۳	۶-۱-۱۵- استفاده های مجاز در کاربری مختلط.....
۴۳	۶-۱-۱۶- تراکم و سطح اشغال.....
۴۴	۶-۱-۱۷- ضوابط ساختمانی.....
۴۵	۶-۱-۱۸- تجمیع و تفکیک اراضی.....
۴۵	۶-۱-۱۹- پارکینگ.....
۴۶	۶-۱-۲۰- کاربری پارک و فضای سبز.....
۴۶	۶-۱-۲۱- استفاده های مجاز.....

۴۶	- ضوابط تفکیک در اراضی پارک و فضای سبز عمومی.....
۴۶	- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی پارک و فضای سبز عمومی.....
۴۷	- ۴-۴-۵ پارکینگ‌های مورد نیاز.....
۴۷	<b>Error! Bookmark not defined.</b> ..... ۵-۵
۴۷	- کابری باغات و اراضی کشاورزی.....
۴۷	- ۱-۵-۵ محدوده شمول.....
۴۷	- ۲-۵-۵ ضوابط عمومی.....
۴۹	- ۳-۵-۵-۵ ضوابط ویژه باغ‌های تاریخی.....
۴۹	- ۴-۵-۵ ضوابط تشویقی احیای باغ‌ها.....
۵۰	- ۵-۵-۵ ضوابط ویژه زمین‌های بایر میان‌بافتی.....
۵۰	- ۵-۵-۶ کاربری میراث تاریخی.....
۵۱	- ۵-۵-۷ کاربری آموزشی.....
۵۲	- ۵-۸ کاربری درمانی.....
۵۲	- ۵-۹ اراضی ورزشی.....
۵۳	- ۵-۱۰ کاربری فرهنگی - هنری.....
۵۳	- ۵-۱۱ کاربری مذهبی.....
۵۴	- ۵-۱۲ کاربری حمل و نقل و انبارداری.....
۵۴	- ۵-۱۳ کاربری صنعتی.....
۵۵	- ۵-۱۴ کاربری اداری - انتظامی.....
۵۶	- ۵-۱۵ اراضی تاسیسات و تجهیزات شهری.....
۵۶	- ۵-۱۶ ضوابط و مقررات عام در فضای عمومی و خدمات شهری.....
۵۶	<b>۶- ضوابط و مقررات شبکه ارتباطی و گذربندی</b> ..... ۶
۵۷	- ۱-۶ ضوابط خیابان‌های شریانی درجه یک.....
۵۷	- ۲-۶ شکل تقاطع.....
۵۷	- ۳-۶ تعداد خطوط عبوری.....
۵۸	- ۴-۶ حداقل عرض سواره رو.....
۵۸	- ۵-۶ حداقل فاصله بین تقاطع‌ها.....
۵۹	- ۶-۶ ضوابط تعریض گذرها.....
۵۹	- ۷-۶ سلسله‌مراتب و اتصالهای مجاز به شبکه معابر.....
۵۹	- ۸-۶ مقطع عرضی.....
۶۰	- ۹-۶ دوربرگردان.....
۶۰	- ۱۰-۶ طراحی هندسی معابر و تقاطع‌ها (قوس ، پخ و محدوده موائع ثابت):.....

۶۰	۱-۱۰-۶- ضوابط قوس‌ها
۶۱	۶-۱۰-۲- ضوابط پخ‌ها
۶۲	۶-۱۰-۳- محدوده موانع ثابت
۶۴	۷- ضوابط و مقررات بافت تاریخی
۶۶	۱-۷-۱- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در بافت تاریخی
۶۷	۷-۲- ضوابط و مقررات نظام کاربری اراضی
۶۸	۷-۳- تراکم و سطح اشغال
۶۸	۷-۱-۳- تراکم و سطح اشغال در پهنه سکونت
۶۹	۷-۲-۳- تراکم و سطح اشغال در پهنه مختلط
۷۰	۷-۳-۳- تراکم و سطح اشغال در گستره باغات تاریخی (زیرپهنه حفاظت)
۷۰	۷-۴- ضوابط و قواعد کنترل نظام پهنه‌بندی
۷۰	۷-۴-۱- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و ابعاد و تناسبات
۷۰	۷-۴-۲- نحوه استقرار ساختمان در زمین (الگوی سطح اشغال)
۷۱	۷-۴-۳- ضوابط ارتفاع
۷۲	۷-۲- حرایم آثار تاریخی
۷۲	۷-۳- ضوابط سیما و منظر بافت تاریخی
۷۳	۷-۱-۳- حفظ خط آسمان شهر
۷۳	۷-۲-۳- کفسازی و ضوابط مرتبط با مقاطع عرضی
۷۷	۷-۳-۳- ۳- هماهنگی در نمای شهری
۷۸	۷-۴-۳- تنشیبات بدنه معابر
۷۹	۷-۵-۳- احداث بنا و جانپناه بر روی بام
۸۰	۷-۶-۳- بازشوها
۸۱	۷-۳-۷- کنج‌ها
۸۱	۷-۸-۳- ازاره
۸۲	۷-۹-۳- پیش‌آمدگی
۸۳	۷-۱۰-۳- الحالقات
۸۳	۷-۱۱-۳- فضای ورودی
۸۵	۷-۱۲-۳- مصالح نما
۸۵	۷-۱۳-۳- بادگیر
۸۶	۷-۱۴-۳- کاشت گیاه

۸۷	۱۵-۳-۷ - مبلمان شهری
۸۷	۱۶-۳-۷ - روشنایی معاشر
۸۹	۸- خواص و مقررات حرائم قانونی
۸۹	۸-۱- حریم راهها
۸۹	۸-۲- حریم خطوط برق فشارقوی
۹۰	۸-۳- حریم خطوط لوله آب
۹۰	۸-۴- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی و زهکشی
۹۱	۸-۵- حریم انهار و چاههای تأمین آب شرب
۹۱	۸-۶- حریم قنوات
۹۱	۸-۷- حرایم خلیج فارس
۹۱	۸-۸- حریم خطوط لوله گاز
۹۳	۸-۹- حرایم امنیتی
۹۲	۹- خواص و مقررات حریم شهر
۹۴	۹-۱- خواص و مقررات استفاده از اراضی در حریم شهر بندر کنگ
۹۴	۹-۱-۱- پنهانه روستاهای واقع در حریم
	۹-۱-۲- پنهانه حفاظت تاریخی
۹۴	۹-۱-۳- پنهانه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی
۹۵	۹-۱-۴- پنهانه طبیعی ساحلی
۹۵	۹-۱-۵- پنهانه کشاورزی
۹۶	۹-۱-۶- پنهانه آبی
۹۷	۹-۱-۷- پنهانه مرتع
۹۷	۹-۱-۸- پنهانه صنعتی - کارگاهی
۹۸	۹-۱-۹- پنهانه تاسیسات و تجهیزات شهری
۹۹	۱۰- خواص و مقررات شهرسازی و معماری برای معلومین جسمی و حرکتی
۹۹	۱۰-۱- خواص طراحی و مناسبسازی فضای شهری
۱۰۱	۱۰-۲- خواص طراحی و مناسبسازی ساختمانهای عمومی
۱۰۱	۱۰-۳- خواص طراحی و مناسبسازی آثار تاریخی
۱۰۳	۱۱- معیارها و خواص پدافند غیرعامل
۱۰۴	۱۱-۲- حمل و نقل و نظام حرکت و دسترسی
۱۰۵	۱۱-۳- استفاده چند منظوره از اجراء عناصر و مبلمان شهری
۱۰۷	۱۲- اساس طرح و آستانه مغایرت



## ۱- تعاریف و مفاهیم

با توجه به پیوست مصوبه ۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی بایستی کلیه واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرائی به کار رفته و برای استفاده کنندگان دارای معانی خاص و دقیقی است تعریف شود و حتی المقدور کوشش شود که از همان واژه‌ها و اصطلاحات رایج بین مردم استفاده گردد. به این منظور تعاریف زیر که مشتمل بر کلمات و اصطلاحات به کار رفته در گزارش ضوابط و مقررات می‌باشد به شرح زیر ارائه شده است:

### ۱-۱- نظام تقسیمات شهری

عبارت است از نحوه قسمت بندی‌های فیزیکی شهر بر حسب نحوه توزیع سلسله‌مراتبی خدمات شهری.

در این طرح، محدوده طرح جامع مشمول سه نوع قسمت بندی به شرح زیر است:

- **شهر و فراتر:** عبارت است از بالاترین رده نظام تقسیمات شهری (اولین رده) که حدود آن منطبق با محدوده طرح جامع می‌باشد. خدماتی که در این رده طبقه بندی شود کل جمعیت شهر را پوشش می‌دهد.
- **ناحیه:** به عنوان دومین رده نظام تقسیمات شهری تعریف می‌گردد.
- **محله:** به عنوان سومین رده نظام تقسیمات شهری تعریف می‌گردد. هر ناحیه از تعدادی محلات تشکیل یافته است.

### ۱-۲- سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری است. این مسئولیت در مقیاس شهر توسط شهرداری بذر کنگ اعمال می‌گردد.

### ۱-۳- محدوده شهر

مطابق ماده یک لایحه تعاریف محدوده و حریم شهرها؛ محدوده شهر «عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌اجرا باشد.» شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

### ۱-۴- محدوده حریم شهر

مطابق ماده دو قانون تعاریف محدوده و حریم شهر؛ «عبارت است از قسمتی از اراضی بلافضل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید» به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهر با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلهای هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح جامع امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه است. هرگونه ساخت‌وساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلصین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

## ۱-۵ - سطح خالص شهر

شامل وسعتی از شهر است که در بردارنده تمامی حوزه‌های مختلف کاربری‌های مورد نیاز شهر اعم از شبکه راه، حوزه‌های خدماتی و حوزه مسکونی باشد.

## ۱-۶ - سطح ناخالص شهر

شامل مساحت محدوده قانونی طرح است که در بردارنده سطح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند حرایم، زمین‌های کشاورزی، باغ‌ها، اراضی بایر و موارد دیگر است.

## ۱-۷ - سطح خالص مسکونی

شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

## ۱-۸ - تراکم پایه

تراکم ساختمانی حداقلی است که هر زمین می‌تواند بدون پرداخت حق تعديل تراکم داشته باشد.

## ۱-۹ - حداکثر تراکم مجاز

حداکثر تراکم ساختمانی است که هر زمین با توجه به ویژگی‌های خود، و موارد مندرج در این ضوابط می‌تواند (با پرداخت حق تعديل تراکم) پذیرد.

- حق تعديل تراکم: ما به ازایی است که با تصویب مراجع قانونی برای استفاده از تراکم ساختمانی بیشتر از تراکم پایه، تا حداکثر تراکم ساختمانی باید پرداخت شود.

## ۱-۱۰ - تراکم جمعیتی

میانگین پراکندگی جمعیت شهر در کل اراضی ناخالص شهری داخل محدوده، تراکم ناخالص و در اراضی خالص شهری تراکم خالص و در اراضی که منحصرأ به کاربری مسکونی اختصاص دارد. تراکم خالص مسکونی است و واحد آن نفر در هکتار است و به شکل زیر محاسبه می‌شود:

$$\begin{aligned} \text{جمعیت شهر} \\ = & \text{تراکم ناخالص جمعیتی} \\ \text{سطح ناخالص شهر (مساحت محدوده قانونی)} \\ & \text{جمعیت شهر} \\ = & \text{تراکم خالص جمعیتی} \\ \text{سطح خالص شهر} \end{aligned}$$

## ۱-۱۱ - زیربنای ساختمانی

مجموع مساحت زیربنای ساختمانی شامل زیرزمین، همکف و بالای همکف که معمولاً در پروانه ساختمانی قید می‌شود.

## ۱-۱۲ - تراکم ساختمانی

نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی (بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ) به کل مساحت قطعه زمین می‌باشد. مساحت زیربنای ساختمانی براساس تراکم‌های پیشنهادی تعیین گردیده و بدون احتساب زیرزمین و پارکینگ می‌باشد.

$$\begin{aligned} \text{مساحت زیر بنای} \\ = & \text{تراکم ساختمانی} \\ \text{مساحت زمین} \end{aligned}$$

### ۱-۱-۳ - تراکم ساختمانی مسکونی

نسبت کل مساحت زیربنای مفید مسکونی به کل مساحت قطعه زمین مسکونی است:

$$\frac{\text{مساحت زیر بنای مفید}}{\text{کل مساحت زمین مسکونی}} = \text{تراکم ساختمانی مسکونی}$$

#### **۴-۱-۱- معابر شهری و طبقه بندی آن‌ها**

طبق ضوابط آئین نامه طراحی راه‌ها و خیابان‌های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ وزارت مسکن و شهرسازی، راه‌های شهری به ۳ گروه: راه‌های شریانی درجه یک، راه‌های شریانی درجه دو و خیابان‌های محلی تقسیم می‌شوند. علاوه بر ۳ گروه ذکر شده راه‌های ویژه شامل: راه‌های ویژه پیاده، راه‌های ویژه دوچرخه و راه‌های ویژه اتوبوس در نظر گرفته می‌شوند.

#### **۴-۱-۲- راه شریانی درجه یک**

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جایه‌جائی وسائل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت برتری، عبور عابرین پیاده از عرض راه و نحوه استقرار نوع کاربری‌ها تنظیم می‌شود. راه‌های شریانی درجه یک دارای عملکرد برون شهری هستند و به آزاد راه، بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می‌شوند.

#### **۴-۱-۳- آزاد راه**

به راهی اطلاق می‌شود که ترافیک متقابل از یکدیگر جدا بوده و جریان ترافیک در آن جزء در تصادفات و راهبندان‌ها آزاد است. در این گونه معابر، کلیه تقاطع‌ها در آن غیرهمسطح و نحوه صحیح ورود و خروج آن کاملاً کنترل شده است.

#### **۴-۱-۴-۱- بزرگراه**

راهی است که ترافیک دو طرف آن مانند آزادراه به طور فیزیکی از یکدیگر جدا هستند و جریان ترافیک در آن، در طول‌های قابل ملاحظه پیوسته فرض می‌شود. نحوه صحیح ورود به بزرگراه و خروج از آن کاملاً کنترل شده است. بزرگراه می‌تواند تعداد محدودی تقاطع همسطح مشروط با فاصله‌های بیش از ۲/۵ کیلومتر داشته باشد.

#### **۴-۱-۴-۲- راه عبوری**

ادامه راه‌های برون شهری است که در داخل شهرهای معمولاً کوچک یا روستا عبور می‌کند. این راه‌ها دارای عملکرد ارتباطی است و ورود و خروج وسایل نقلیه به آن نیز کاملاً تنظیم شده است و می‌تواند تعداد محدودی تقاطع همسطح مشروط با فاصله‌های بیش از ۲/۵ کیلومتر داشته باشد.

#### **۴-۱-۴-۳- راه شریانی درجه دو**

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جایه‌جائی و دسترسی وسائل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری هستند و جزو شیکه اصلی راه‌های درون شهری محسوب می‌شوند. راه‌های شریانی درجه ۲ به دو گروه جمع و پخش کننده اصلی و فرعی تقسیم می‌شوند.

در راه‌های شریانی درجه ۲ جا به جائی و دسترسی به عنوان دو عملکرد اصلی محسوب می‌گردد بنابراین هر چه تعداد دسترسی‌ها بیشتر شود، نقش جا به جائی آن کاسته می‌شود. راه‌های شریانی درجه ۲ نقش ارتباط شریان‌های درجه یک با شبکه خیابان‌های محلی را ایفا می‌کنند.

#### **۴-۱-۶- خیابان‌های محلی**

حرکت وسایل نقلیه در خیابان محلی به نحوی تنظیم می‌شود که نقش اجتماعی آن در اولویت قرار گیرد. سرعت حرکت در این‌گونه معابر ۳۰ کیلومتر در ساعت پیشنهاد می‌شود. پیاده‌ها مجازند در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند. به‌منظور این‌کردن عبور پیاده‌ها از عرض خیابان‌های محلی عرض سواره‌رو آن کم گرفته می‌شود. در خیابان محلی دوچرخه و وسائل نقلیه می‌توانند به طور مشترک از سواره‌رو استفاده کنند. راه‌های محلی به دو گروه اصلی و فرعی تقسیم می‌شوند.

## **۱-۱۵ - فضای نیمه باز**

فضاهای نیمه باز مشتمل بر بالکن، بالکن کم عرض، مهتابی، ایوان و محفظه آفتابگیر بر اساس تعاریف ارائه شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان است.

## **۱-۱۶ - ایوان**

ایوان در الگوهای بومی لایه فضای نیمه باز جلوی فضای بسته است که اغلب حدفاصلی میان فضای باز حیاط و فضای داخلی ایجاد می‌کند و علاوه بر کارکرد در زندگی روزمره، نقش سایبان را نیز برای بدنه‌های بنا و بازشوها ایفا می‌کند. در برخی موارد در الگوهای بومی، ایوان بخشی تورفته در بدنه ساختمان است که فضایی مستقل محسوب می‌شود. به کارگیری این الگو در ساخت وسازهای جدید بهدلیل همسویی با اصول اقلیمی و کارکرد مناسب توصیه می‌شود.

## **۱-۱۷ - رواداری**

رواداری ۱ به معنی تفاوت مجاز و حدود قابل تحمل می‌باشد و در اینجا به میزان تفاضل بزرگترین و کوچکترین اندازه مجاز قطعه زمین است.

## **۱-۱۸ - موانع ثابت**

منظور عناصر ثابت و غیر قابل جابجایی بدون تخریب بنایی در مسیرهای حرکت و سطح شهر است.

## **۱-۱۹ - مقطع عرضی معبر**

نمودار ترسیمی از تغییرات ارتفاعی زمین و یناهای ساخته شده در امتداد عمود بر معبر است.

## **۱-۲۰ - خط بام**

فوکانی ترین خطی از ساختمان است که از دید ناظر قابل رویت است.

## **۱-۲۱ - دستانداز مشبك**

جانپناه تعبیه شده در ساختمان که دیوار آن با طرح‌هایی بهصورت متخلخل اجرا شده است.

## **۱-۲۲ - مقاومت فشاری**

مقاومت فشاری عبارت است از ظرفیت تحمل یک جسم، مصالح ساختمانی یا سازه در مقابل نیروهای فشاری محوری عمود.

## **۱-۲۳ - ازاره**

پوشش حفاظتی نمای بیرونی ساختمان که از کف تا ارتفاع مشخصی اجرا شده و ساختمان را از تأثیر ضربه و عوامل جوی مصون می‌دارد.

## **۱-۲۴ - رخ بام**

لبه سراسری بام ساختمان‌ها است که اغلب بهصورت نواری تریینی یا همراه قرنیز دیده نمی‌شود.

## ۱-۲۵ - بادگیر

برج‌هایی دارای گشایش‌هایی برای هدایت جریان هوا به درون فضا بهمنظور تهویه و خنک سازی است که از مهم‌ترین عناصر هویتبخش و شاخص در بافت تاریخی محسوب می‌شود.

## ۱-۲۶ - ستار

ستارها از عناصر منطقی 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 جریخان 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.

## ۱-۲۷ - کرسی / کرسی چینی

با چیدن چند رج آجر بر روی پی می‌توان اختلاف ارتفاعی بین داخل ساختمان و سطح خارج آن (حياط، کوچه یا خیابان) به وجود آورد. به دیواری که این اختلاف ارتفاع را به وجود می‌آورد، کرسی و به اجرای آن، کرسی چینی گفته می‌شود.

## ۱-۲۸ - جان پناه

مانعی به صورت دیوار کشیده شده در لبه بخشی از بنا که بالاتر از سطح زمین بوده و پرتوگاه است.

## ۱-۲۹ - خرپشه

خرپشه یا راه پله پشت بام، فضای ارتباط عمودی که از طریق پله و پاگرددهای آن طبقه آخر ساختمان را به پشت بام هدایت می‌کند.

## ۱-۳۰ - پارکینگ حاشیه‌ای

سطحی از کنار خیابان است که به توقف وسایل نقلیه موتوری اختصاص می‌یابد.

## ۱-۳۱ - حیاط میانی

فضای باز و غیر مسقف با کارکردهای مرتبط با اقامت ساکنین و خدمات مرتبه با آن است که با فضاهای بسته و یا دیوار در یک قطعه زمین محصور شده است و از طریق ورودی ساختمان با معبر در ارتباط است. این فضای می‌تواند در تکامل تدریجی بنا در میان ساختمان‌ها ایجاد شود و اغلب فاقد شکل یا تناسبات از پیش تعریف شده است.

## ۱-۳۲ - حیاط مرکزی

حیاط میانی که مطابق نقشه‌ای طراحی شده با تناسبات و شکل مشخص در میان ساختمانها و دیوارهای متعلق به یک قطعه زمین قرار می‌گیرد.

## ۱-۳۳ - رواق

راهروهای مسقف در طبقه همکف که یا از دو طرف کشیدگی باز بوده و یا از یک طرف به ساختمان و یا دیوار حیاط محصور شده و از طرف دیگر با فضای باز در ارتباط است

#### ۴-۱-۳- پدافند غیرعامل

به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌گردد که مستلزم به کارگیری جنگ افزار نبوده و با اجرای آن می‌توان از وارد شدن خسارات مالی به تجهیزات و تاسیسات حیاتی و حساس نظامی و غیرنظامی و تلفات انسانی جلوگیری نموده و یا میزان این خسارات و تلفات را به حداقل ممکن کاهش داد.

#### ۴-۱-۳-۵- بناهای شاخص

منظور از بناهای شاخص، بناهایی هستند «که به جهت فرم، کالبد، عملکرد، نوع مخاطب، مکان قرارگیری، ماهیت اجتماعی، فرهنگی و ویژگی‌های کیفی بر سیما و منظر پیرامون خود موثر می‌باشد

#### ۴-۱-۳-۶- مسئولیت اجتماعی

مسئولیت اجتماعی، عبارت است از تمایل یک سازمان به مد نظر قرار دادن ملاحظات اخلاقی، اجتماعی و محیط زیست در تصمیم‌گیری‌های سازمانی و پاسخگویی نسبت به تأثیر فعالیتها و تصمیمات خود بر جامعه و محیط زیست.

#### ۴-۱-۳-۷- پایگاه‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

پایگاه‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به منظور تحقق نظام مند اهداف و ماموریتهای سازمان در ارتباط با این مکان‌ها و موضوعات، حسب بند «د» ماده ۱۱۴ قانون برنامه چهارم اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران زیر نظر میراث فرهنگی ایجاد شده‌اند.

#### ۴-۱-۳-۸- منظر تاریخی شهر

منظور تاریخی شهر به معنی تجمع مجموعه‌ای از ساختمان‌ها، ساختارها و فضاهای باز در زمینه‌ای طبیعی یا زیست بوم است. این مفهوم در برگیرنده سایت‌های باستان‌شناسی و دیرین‌شناسی و سکونتگاه‌های شهری در طی دوره‌ی تاریخی مشخص می‌باشد و حاصل انسجامی یکپارچه از مفاهیم باستان‌شناسی، معماری، دیرینه‌شناسی، تاریخی، علمی، زیبایی‌شناسی، اجتماعی فرهنگی و زیست بومی است. بنا به این تعبیر، منظر تاریخی شهر از دل مظاهر گذشته و حال اجتماع و توسعه‌هایی زاده شده است که مکان محور هستند. این تعریف در برگیرنده مفاهیم بارزه مندی و میراث فرهنگی نیز هست. منظور از معماری معاصر، تمام مداخلات طراحانه و برنامه‌ریزانه ایست که در محیط انسان ساخت تاریخی رخ می‌دهد. یادنامه وین به تأثیر توسعه‌های معاصر بر مناظر شهری تاریخی می‌پردازد و توجه به ماهیت پویای توسعه از اهداف اصلی آن است. تلاش این همایش در جهت دستیابی به تعادل بین تغییرات اجتماعی اقتصادی و رشد-شهری از یک سو و حفظ منظر شهری میراثی از سوی دیگر است (WHC, UNESCO, 2005)

#### ۴-۱-۳-۹- باغ تاریخی

باغ تاریخی یک ترکیب معماری است که اجزاء متسلکه آن اصولاً مرتبط با باغداری بوده و لذا زنده‌اند، این بدان معناست که این اجزاء فانی و قابل جایگزینی هستند. بدین ترتیب ظاهر باغ نمایانگر بازتاب یک توازن دائمی میان حرکت ادواری فصل‌ها و زوال طبیعت از یک سو و اراده هنرمند و استادکار به ثابت نگهداشتن آن از سوی دیگر است. (قانون باغ‌های تاریخی، منشور فلورانس، مصوب دسامبر ۱۹۸۲)

#### ۴-۱-۴- سایر تعاریف و مفاهیم در ضوابط و مقررات بnder تاریخی کنگ

- **بلوک شهری:** عبارت است از کوچک‌ترین مجموعه‌ای یکپارچه از ساخت‌وساز و یا قطعه‌بندی زمین که مابین چند معتبر محصور باشد.

- **کاربری:** عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی.
- **کاربری مختلط:** عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین، عملکردهای مربوط به کاربری‌های مختلف باید دسترسی مستقل و جداگانه داشته باشد.
- **تفکیک:** عبارت است از تقسیم بندی قطعه زمینی یا یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچک‌تر که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.
- **افراز:** تعیین سهم هر یک از مالکین از یک قطعه مالکیت که به صورت مشاعی به تعدادی مالک تعلق دارد، از طریق مراجع ذیربسط را افزار گویند.
- **تجمیع:** عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.
- **عملکرد:** عبارت است از انواع فعالیت‌هایی که در کاربری انجام می‌پذیرد.
- **قطعه زمین:** زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.
- **مجتمع مسکونی :** عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند.
- **واحدهای مسکونی مجموعه ای:** متشکل از چند واحد مسکونی یک طبقه در یک قطعه زمین که در آن امکان تفکیک قسمت اختصاصی طبق قانون تملک آپارتمانها به صورت افقی وجود دارد. فضای باز (حتی در صورت تعریف استفاده اختصاصی برای هر واحد) جزو مشاغات ساختمان منظور می‌شود.
- **واحد مسکونی:** عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیر بناء، که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، پیش‌بینی آشپزخانه، تؤالت و حمام الزامی است.
- **اراضی بایر:** در این طرح، اراضی بایر به آن قطعه زمین‌هایی اطلاق می‌شود که در داخل محدوده طرح جامع واقع شده و در زمان انجام مطالعات، خالی از ساخت‌وساز و یا هرگونه کاربری دیگر از قبیل باغ یا کشاورزی و غیره بوده‌اند.
- **مشاغات:** عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیرینا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابلیت استفاده داشته باشد.
- **بر زمین:** عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به ویژه معابر دسترسی) که لب قطعه زمین را تعیین می‌کند.
- **کف:** عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.
- **همکف:** عبارتست از طبقه‌ای که کف آن همطراز کف معبر و یا حداقل  $1/20$  متر بالاتر از آن باشد.
- **زیرزمین:** عبارت است از قسمتی از ساختمان که زیر طبقه همکف ساخته می‌شود و تراز روی سقف تمام شده آن حداقل از تراز متوسط معبر مجاور یا فضای آزاد ساختمان  $1/40$  متر ارتفاع داشته باشد.
- **خط ساختمان:** عبارت است از خط فرضی به فاصله مشخصی از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین کننده محدودیت ساخت‌وساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا یا ساختمان است.
- **ارتفاع بنا:** عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.
- **توضیح:** ارتفاع خرپشته پله، اطافک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب، ذخیره، آتن و امثال‌هم در این محاسبه منظور نمی‌گردد.

- ارتفاع مفید: عبارت است از فاصله کف تمام شده تمام یا قسمتی از یک طبقه تا پائین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه
- پیلوتی: عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سربوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می گردد.
- ضریب اشغال: عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین.
- سطح زیر بنا: عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که دریک قطعه زمین احداث می شود.
- سطح مجاز احداث بنا: عبارت است از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر حداکثر طبقات (به جز پیش آمدگی های مجاز) بر روی قطعه زمین در آن قرار می گیرد.
- حیاط خلوت: فضای غیرمسقف (یا سقف شفاف) که بیرون از حجم بنا باشد و در مجاورت قطعه زمین همچوار قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.
- پاسیو: فضای غیرمسقف (یا سقف شفاف) که بین سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.
- بالکن: سطح سربوشیده در طبقات غیرهمکف بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.
- پیش آمدگی یا کنسول: هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی.
- سرانه زمین: سرانه زمین، عبارتست از مقدار زمینی که به طور متوسط از هر یک از کاربری های شهری به هر نفر از جمعیت آن می رسد.
- سطح آزاد یا فضای سبز خصوصی: عبارت است از قسمت هایی از سطح یک قطعه زمین که بر اساس ضوابط تعیین شده در طرح جامع - تفصیلی احداث ساختمان یا بنا در آن مجاز نمی باشد.
- فضاهای اصلی ساختمان های مسکونی: عبارتند از سالن پذیرایی، نهارخوری، اتاق یا فضاهای نشیمن، اتاق های خواب و اتاق کار.
- نمای ساختمان: نمای ساختمان عبارتست از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می باشند و سطح نما بایستی از انواع سنگ، سیمان کاری سفید و غیره و آجرنما پوشانده شود. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمتهای داخلی و کلیه نمایهای ساختمان امکان پذیر است.
- نمای اصلی ساختمان: نمای اصلی ساختمان عبارتست از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط است.
- نمای فرعی یا جانبی ساختمان: نمای فرعی ساختمان عبارتست از نمای مشرف به حیاط های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت.
- ساختمان های عمومی: منظور از اماکن عمومی در این دفترچه ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمانهای هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می دهند.
- عملکرد (کارکرد): انواع فعالیتهایی است که در هر کاربری صورت می پذیرد.
- فضای سبز حفاظتی: اراضی که بمنظور حفظ حریم یک کاربری بخصوص، به فضای سبز اختصاص می یابد.
- فضای سبز: اراضی خصوصی یا عمومی یا دولتی که به فضای سبز، محل بازی کودکان، گلکاری، چمن کاری و درختکاری، آبنما و ... اختصاص یابد.

- **باغ:** به اراضی اطلاق می‌گردد که بنا بر نظریه کمیسیون تشخیص ماده ۱۲ قانون اراضی شهر دایر محسوب و باغ اعلام گردد.
- **اراضی کشاورزی و کشتزارها:** اراضی که صرفاً برای استفاده کشاورزی اختصاص یافته است.
- **کوچه:** عبارت است از راههای کوتاه و کم عرض که به نقش جایجایی عابر پیاده برتری داده شده است.
- **خیابان دسترسی:** این نوع خیابان‌ها آخرین ردۀ بندی شبکه ارتباطی بوده و دسترسی به واحدها و مجموعه‌های مسکونی را فراهم می‌آورند.
- **دوربرگردان:** دوربرگردان به فضای بازی اطلاق می‌گردد که در انتهای معبر بن‌بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش‌بینی می‌گردد. قطر دوربرگردان (دایره شکل) نبایستی از ۱۲ متر کمتر باشد.

## ۲- راهبردها، برنامه‌های پیشنهادی و اقدام مشترک

توسعه کالبدی حریم و محدوده شهر کنگ مبتنی بر راهبردهای زیر برنامه‌ریزی شده است:

- حفاظت و توسعه حریم شهر
- برنامه‌ریزی کاربری اراضی برمبنای استفاده از اراضی بایر
- تامین کمبود سرانه خدمات شهری با استفاده از اراضی بایر
- بهره‌گیری از اراضی مستعد توسعه در راستای توزیع و پراکنش مناسب کاربری‌های خدماتی
- برنامه‌ریزی در راستای دسترسی مطلوب کلیه مناطق شهری به کاربری‌های خدماتی و فضای همگانی
- نظارت بر کیفیت معماری و ارتقای هویت شهری برمبنای ساختار سنتی و هویت تاریخی بندر کنگ
- توسعه فضای سبز
- طراحی فضای همگانی و عمومی با استفاده از اراضی درشت دانه غیرفعال و بایر
- حفاظت از حرایم ساخت و ساز
- بهسازی سیما و نشانه‌های شهری و بهره‌برداری از پتانسیل‌های هویتی شهر(عناصر تاریخی و معماری بومی)
- شکل‌گیری شبکه سلسله مراتبی خدمات در مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری
- سازماندهی محورهای شهری و بهبود تعامل و ارتباط مناطق شهری برمبنای طراحی شبکه‌ای از عناصر هویت بخش واحد
- طراحی شبکه یکپارچه فعالیت و خدمات در نوار ساحلی
- توسعه کمی و کیفی معابر شهری
- برنامه‌ریزی سازوکار مدیریت بحران در مواجهه با مخاطرات طبیعی
- ارتقای سلسله مراتب شبکه ارتباطی درون شهری و حمل و نقل عمومی
- طراحی مسیر پیاده و دوچرخه در موضع‌های خاص و مستعد شهر

در عین حال، سیاست‌ها و برنامه‌های ویژه برای توسعه شهر در راستای محورهای زیر در ادامه، به تفکیک ارائه شده است:

- حفاظت بافت تاریخی و پیوند بافت تاریخی با کل شهر
- سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهر با توجه به ظرفیتها و محدودیتهای قرارگیری در پهنه ساحلی (توسعه دریامحور)
- سیاست‌ها و برنامه‌های ویژه توسعه گردشگری
- سیاست‌ها و برنامه‌های حفظ ساختار اکولوژیک شهر
- سیاست‌ها و برنامه‌های حفاظت از محیط زیست

برنامه‌های اقدام مشترک سازمانی تدين شده برای تحقق سیاست‌ها به تفکیک موضوعی در بخش دوم جلد نهم گزارش ارائه شده است.

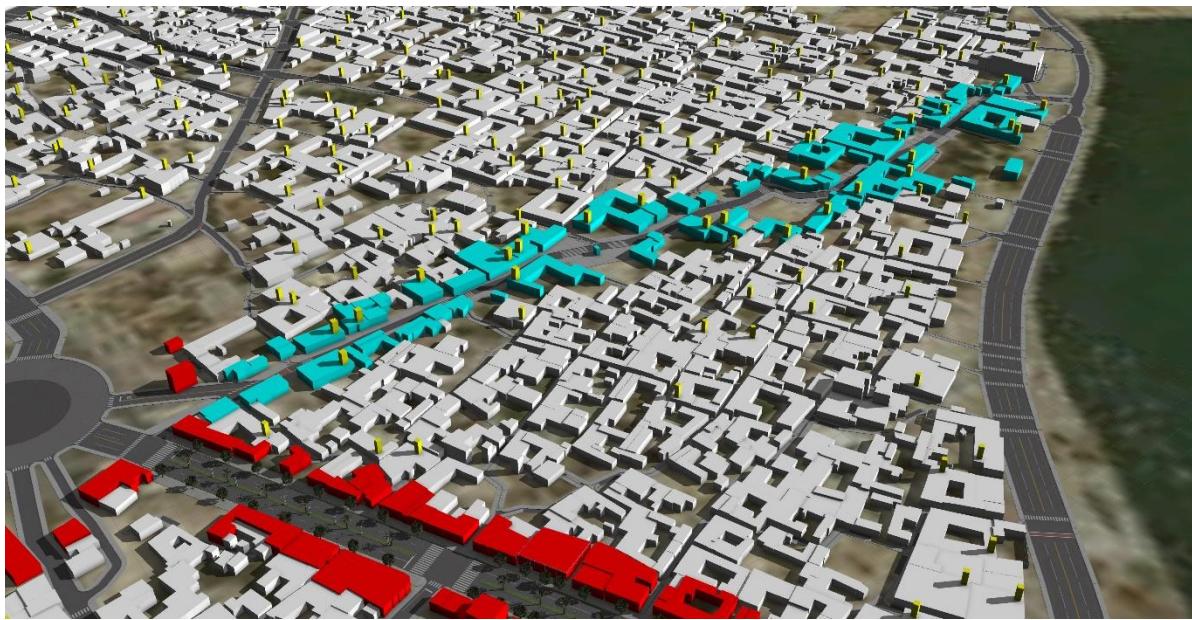
## ۱-۲- حفاظت بافت تاریخی و پیوند بافت تاریخی با کل شهر

به منظور حفاظت بافت و ارزش‌های بومی، تقویت پیوند بافت تاریخی با کل شهر و دوری گزیدن از انتزاع بافت تاریخی از کل شهر، راهکارهای کالبدی و غیرکالبدی زیر ارائه شده است:

### ۱-۱-۲- راهکارهای کالبدی

محدوده تاریخی مطابق نقشه زیر تدقیق و تثبیت شده است. این محدوده مشتمل بر چهار بخش به شرح زیر است:

- محدوده بافت تاریخی
  - محدوده باغات تاریخی و برکه‌ها
  - محدوده آثار زیر آب تاریخی
  - عناصر تاریخی ثبت شده که خارج از محدوده ثبت شده بافت تاریخی قرار می‌گیرند.
- الزمات ساخت و ساز و مداخله در هریک از بخش‌های مذکور به شرح زیر است:
- حوزه‌بندی تراکمی برای برنامه‌ریزی بافت: زیرپنهانه‌های مسکونی ارزشمند به محدوده بافت تاریخی و حوزه بالافصل بافت تاریخی، و زیرگهنه گستره باغات تاریخی به محدوده باغ‌های تاریخی اختصاص یافته و ضوابط خاص هر حوزه به تفکیک و با رویکرد حفاظت و توسعه ارائه شده است.
  - ضوابط سیما و منظر شهری و معابر در بافت تاریخی با رویکرد حفاظت از بافت تاریخی در بند ۶ ارائه شده است.
  - ضوابط کاربری‌ها و فضاهای شهری در پنهانه‌های غیر تاریخی که به منظور برقراری پیوند مفهومی بافت تاریخی با کل شهر، با رویکرد تسری ارزش‌ها و عناصر هویت بخش بومی به کل شهر تدوین شده است.
  - در برنامه‌ریزی شهری، به منظور رونق‌بخشی به بافت تاریخی، برقراری پیوند مفهومی این بافت با کل شهر و افزایش احساس تعلق ساکنین کل شهر به این بافت، تعریف کاربری‌های شهری تفریحی در بافت تاریخی به منظور جذب ساکنین به بافت به منظور گذراندن بخشی از اوقات فراغت مورد توجه قرار گرفته است. ضروری است اولویت‌بخشی در سرمایه‌گذاری و تحقق‌بخشی به این برنامه‌ها مورد توجه قرار گیرد.
  - به منظور صیانت و حفاظت از ساختار و دانه‌بندی بافت تاریخی، رویکرد تدوین ضوابط در راستای حداقل گرایش به تفکیک قطعات بزرگ در بافت به منظور حفاظت از ساختار فضایی بافت و بدن معابر بوده است. در عین حال، با توجه به تغییر ساختار خانواده‌ها از خانوار گسترده به هسته‌ای و تمایل به استقلال سکونت، موج 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 (استقلال واحد) است و به بافت مسکونی خود (بهویژه در بافت تاریخی و میانی) علاقه‌مند هستند. به دلیل عدم ارائه راهکار، تمایل ساکنین به تفکیک قطعات برای امکان دسترسی به واحدهای مستقل و سطح زیربنای بالاتر برای هر قطعه است. برای این منظور، الگویی از «واحدهای مسکونی مجموعه‌ای»، مبتنی بر افزای قطعه اصیل و تبدیل آن به واحدهای مسکونی با سند مالکیت مستقل با رعایت ضوابط در یک قطعه به دور حیاط میانی به طور تفصیلی در بخش برنامه‌ریزی مسکن جلد هشتم ارائه شده است.
  - دسترسی پذیری بافت تاریخی با حداقل مداخله ترافیکی و تعریض معابر و تخریب پیش‌بینی شده و سازماندهی توقفگاه‌های خودروها صورت گرفته است.
  - ارائه طرح راهبردی بازنده‌سازی محور زیر مهره به عنوان مهم‌ترین محور حرکتی در بافت تاریخی و اتصال آن به میدان شهرداری به عنوان مهم‌ترین گره شهری؛ ضوابط مرتبط با طراحی این محور در جلد یازدهم گزارش (طرح‌های موضعی و موضوعی) ارائه شده است. تصویر زیر جانمایی طرح‌های مذکور در شهر را نشان می‌دهد.



طراحی محور تاریخی زیرمehrه

- یک محور سراسری به عنوان محور ساختاری تعریف شده برای شهر با هدف انسجام و یکپارچگی کل بافت شهر و در ارتباط با بافت تاریخی از طریق یک محور اصلی (در طول خیابان بهشتی، خیابان طالقانی و خاتم الانبیا) که منجر به افزایش خوانایی و سرزنشگی در شهر و ایجاد رابطه شهر با دریا می‌شود، ارائه شده است. در امتداد این مسیر، محور متصل کننده میدان شهرداری با ساحل است که در دهه‌های گذشته، بافت تاریخی توسط این محور به دو بخش مجزا تقسیم شده است؛ در عین حال این محور نقش دروازه ارتباطی کل شهر از طریق میدان شهرداری با ساحل دریا و با گذر از میانه بافت تاریخی را می‌یابد که به گسترش پیوند بافت تاریخی با کل شهر کمک می‌کند؛ ضوابط مرتبط با طراحی این محور که در جلد یازدهم گزارش (طرح‌های موضعی و موضوعی) ارائه شده، لازم‌الاجرا است.



طراحی محور ساختاری تعریف شده برای شهر

## ۲-۱-۲- راهکارهای غیر کالبدی

- بهمنظور مستندسازی و توسعه ارزش‌های بومی، پایش مستمر حفاظت از محدوده بافت تاریخی و اجزا و عناصر آن و همچنین، استفاده از ظرفیت‌های اجتماعات محلی، «شرح وظایف اختصاصی پایگاه میراث فرهنگی و گردشگری بندر تاریخی کنگ» در مجموعه دستورالعمل‌های پیوست جلد دهم ارائه شده است.
- صیانت از فنون و مشاغل بومی تضمین‌کننده و ضرورت پایه برای تداوم حیات بافت تاریخی است. راهکارها و پیشنهادهای اجرایی در این خصوص در دستورالعمل فوق الذکر ارائه شده است.
- با توجه به نقش حائز اهمیت بناهای شاخص در سیمای شهر و بهخصوص بافت تاریخی و همچنین، ارائه الگو برای توسعه‌های آتی، لازم است که تهیه و تأیید طرح چنین بناهایی با حساسیت بیشتر صورت گیرد. برای این‌منظور «دستورالعمل تهیه و تصویب طرح بناهای شاخص در شهر کنگ» در مجموعه دستورالعمل‌های پیوست جلد دهم ارائه شده است. حوزه شمول این دستورالعمل، کلیه کاربری‌های غیرمسکونی در بافت تاریخی و کاربری‌های با معیارهای تعریف شده در دستورالعمل مذکور است. رعایت مفاد این دستورالعمل جهت صدور مجوز ساخت از طرف شهرداری الزامی است.
- بهمنظور توسعه ساخت و ساز و پویایی و سرزنشگی در بافت تاریخی شهر، سیاست‌های پیشنهادی تسهیلات و مشوق‌های مرتبط با حفاظت و توسعه در بافت تاریخی در بخش برنامه‌ریزی مسکن جلد هشتم ارائه شده است.

## ۲-۲ - سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهر با توجه به ظرفیتها و محدودیتهای قرارگیری در پهنه ساحلی (توسعه دریامحور)

باتوجه به اهمیت استفاده از ظرفیت‌های ایجاد شده از قرارگیری شهر کنگ در پهنه ساحلی دریا در راستای توسعه دریامحور راهکارهای لازمالاجرا و ضوابط اجرایی مرتبط با آن به شرح زیر است:

۱. برنامه‌ریزی برنامه‌ریزی توسعه بندر کنگ در ساختار اقتصاد دریاپایه مبتنی بر پتانسیل همچوواری آن با خلیج فارس پیش‌بینی شده و ارتقای اقتصادی (به ویژه در بخش حمل و نقل و انبارداری) مبتنی بر صادرات به واسطه جایگاه و موقعیت ژئولوژیک بندر کنگ ارائه شده است.
۲. برنامه‌ریزی اقتصادی شهر مبتنی بر تعاملات فضایی و پیوندهای منطقه‌ای و فرا ملی پیش‌بینی شده است. همچنین، ارتقای پیوند اقتصادی با بندر لنگه در راستای اشتغال زایی پایدار مورد توجه قرار گرفته است.
۳. سازماندهی فضایی محور ساختاری تعریف شده برای شهر، ارتباط کل محلات شهر را با دریا تقویت می‌نماید و لازم است که در اولویت برنامه‌ریزی قرار گیرد.
۴. حفاظت، برنامه ریزی و طراحی نوار ساحلی و حفاظت از منظر و سیمای لبه ساحلی در ضوابط مندرج در جلد یازدهم گزارش (طرح‌های موضعی و موضوعی) ارائه شده است؛ محورهای مورد توجه در این طرح که رعایت آن در سازماندهی و هرگونه مداخله در نوار ساحلی باید مورد توجه قرار گیرد، به شرح زیر است:
  - تدوین ضوابط ساخت و ساز در نوار ساحلی به منظور صیانت از منظر شهری و حفظ خط آسمان لبه ساحل
  - تعریف کاربری‌های اجتماع پذیر به منظور سرزنشگی، پویایی و حداقل بهره از نوار ساحلی
  - تأمین زیرساختها و تجهیزات شهری در تناسب با رویکرد حفاظتی و حذف عناصر مزاحم



طرح‌های موضعی و موضوعی مرتبط با پهنه ساحلی

۵. «بندر» به عنوان یکی از نقاط اصلی مقصد سفرهای روزانه ساکنین و برنامه ریزی برای دسترسی مناسب ترافیکی به آن با وسیله نقلیه شخصی و حمل و نقل عمومی پیش‌بینی شده است.

۶. لازم است که توجه به تأثیر دریا و نسيم دریا از نظر شرایط اقلیمی در الگوهای شکل‌گیری بافت و معابر، ساختمان‌ها و عناصر ساختمانی نظیر بادگیر مورد توجه قرار گیرد. ضوابط ساخت و ساز در این راستا ارائه شده است.

۷. رعایت ملاحظات ایمنی ساخت و ساز در حریم دریا، تطبیق خط خطر دریا بر بافت محدوده ساحلی و تعریف پهنه حفاظتی و ضوابط ساخت و ساز مرتبط با آن که در بخش حرایم ارائه شده، الزامی است.

۸. رعایت ملاحظات پدافند غیرعامل با توجه به قرارگیری شهر در مجاورت دریا و در همانگی با بنادر همچوار که در بخش پدافند غیرعامل ارائه شده، الزامی است.

۹. حفاظت از محیط زیست دریایی مشتمل بر:

- مدیریت پسماند در خشکی در نوار ساحلی

- مدیریت پسماند ناشی از فعالیتهای دریایی توسط قایقهای، لنجهای و سایر شناورها در اسکله و بخش ساحلی

- مدیریت فاضلاب و ممانعت از ورود آن به دریا

- نظارت بر نوع صید به منظور حفظ اکوسیستم دریایی

- لاپوبی و رسوب‌زدایی بندرگاه

- ارزیابی کلیه فعالیت‌های عمرانی و توسعه‌ای مرتبط با دریا و ساحل از منظر محیط زیست

- پایش آلاینده‌های صنعتی و خدماتی

الزامی است و به تفصیل در جلد سوم گزارش به تفصیل به آن پرداخته شده است.

۱۰. توسعه تجهیزات و زیرساخت‌های بندری و بهره‌برداری از بندر شهر در راستای عملکردهای چند منظوره

۱۱. با توجه به سابقه کهن دریانوردی در شهر کنگ، توسعه فعالیتهای فرهنگی و آموزشی مرتبط با مستندسازی و توسعه فعالیت‌های دریانوردی در این شهر الزامی است. در این راستا، در برنامه‌ریزی کالبدی سرانه‌ها، ظرفیت لازم برای ایجاد پایگاه آموزشی برای دریانوردی بومی و فنون ساخت و تعمیر لنج و انواع جهاز پیش‌بینی شده است.

۱۲. موقعیت قرارگیری شهر در کنار دریا و سابقه تاریخی پیوند با دریا، اهمیت توسعه فعالیت‌های اقتصادی دریایی را نشان می‌دهد. در راستای چند عملکرد نمودن بندر، مهم‌ترین برنامه‌های اقتصادی که در ارائه راهبردهای اقتصادی به آن پرداخته شده، عبارتند از:

- ظرفیت سازی جهت استقرار کاربریهای صنعتی و خدماتی مرتبط با شیلات و صنایع تبدیلی

- توسعه فعالیتهای حمل و نقل دریایی با توجه به سابقه تاریخی این فعالیت در منطقه برای جابجایی کالا و مسافر

- توسعه فعالیت‌های تجاری بندرکنگ در مقیاس منطقه‌ای (و نه ملی) و در راستای فعالیت‌های تجاری خرد مرتبط با گردشگری و یا حمل و نقل کالاهایی که ارسال آن از بندر کنگ دارای مزیت نسبی است.

- توسعه صنعت لنج سازی و تعمیرات لنج

- توسعه بندر صیادی

ظرفیت‌های شکل‌گیری فضاهای مرتبط با این خدمات در برنامه‌ریزی کاربری زمین در حریم و محدوده شهر پیش‌بینی شده است.

۱۳. توسعه گردشگری دریایی در قالب طرح‌های زیر پیشنهاد شده و در برنامه‌ریزی کالبدی پیشنهاد شده است:

- پیش‌بینی ایجاد غذاخوری‌های طبخ ماهی در نزدیکی بازار ماهی برای استفاده گردشگران

- توسعه خدمات بندر در راستای جابجایی مسافر به منظور توسعه و رونق گردشگری و امکان ایجاد سفرهای دریایی مابین بندر کنگ با جزایر ایران و همچنین کشورهای حاشیه خلیج فارس و دریای عمان در راستای تعریف تورهای گردشگری زنجیره‌ای

- احیای خور سور به منظور استقرار لنجهای تاریخی، اسکله مسافری و فعالیتهای تاریخی گردشگری

- پیش‌بینی امکان ایجاد مجموعه اقامتی گردشگری در حریم شرقی شهر و در لبه ساحلی

- ایجاد و توسعه پلاز ساحلی برای بانوان و آقایان

۱۴. توسعه فعالیت‌های اقتصادی مرتبط با دریا نیازمند جذب نیروی کار و مهاجرت افراد دربخش‌های مختلف و به خصوص شیلات است که اغلب نیروهای کارگری و فاقد مهارت‌های ویژه و تحصیلات هستند. در سال‌های اخیر، ورود این نیروهای کار مهاجر مشکلاتی برای شهر از نظر فرهنگی و اسکان در شهر (به خصوص خانه‌های فرسوده دریافت تاریخی) ایجاد نموده است که ضرورت نظارت بیشتر بر جذب نیروی کار را می‌نماید. در این راستا، دستورالعمل پیشنهادی برای جذب نیروی کار در سازمان‌های مرتبط و مسؤولیت اجتماعی سازمان‌ها در زمینه‌های زیر در «تعریف ساختار و اولویت‌های مسؤولیت اجتماعی سازمان‌ها در شهر کنگ» ارائه شده است:

- تبیین اصول و ضوابط استخدام نیروی کار در شیلات و دیگر فعالیتهای مرتبط با دریا به منظور جلوگیری از ایجاد آسیب‌های اجتماعی در سطح شهر
- ثبت قایقهای صیادی فعال و کنترل فعالیتهای آنها
- حمایت از کارکنان

## ۲-۳ - سیاست‌ها و برنامه‌های ویژه توسعه گردشگری

باتوجه به اهمیت توسعه گردشگری در شهر کنگ به عنوان یکی از مزیت‌های اقتصادی و استغالت در عین حفاظت از میراث تاریخی شهر، «منشور گردشگری فرهنگی در شهر کنگ» در مجموعه دستورالعمل‌های پیوست جلد دهم این گزارش ارائه شده است. این برنامه راهبردهای بهینه برای بهره‌وری و استفاده از ظرفیت طبیعی میراث ملموس و ناملموس شهر را در زمینه‌های فرهنگی و اجتماعی، محیط زیست، آموزشی و کالبدی در بر می‌گیرد. رعایت اصول مندرج در این برنامه در توسعه فعالیت‌های گردشگری الزامی است. در عین حال توجه به موارد زیر به عنوان زیرساخت‌های کالبدی مورد نیاز برای توسعه صنعت گردشگری الزامی است:

۱. در راستای توسعه و حفاظت جاذبه‌های کالبدی شهر کنگ، اولویت‌های پیشنهادی جهت حفاظت و احیای آثار ارزشمند

شهر به شرح زیر است:

- ساماندهی و بهسازی سیما و منظر بافت تاریخی با رویکرد حفاظتی
- بهسازی و احیای خانه‌های تاریخی و دیگر عناصر تاریخی در پیوند با ساختار و تاریخ توسعه شهر
- برنامه‌ریزی جهت مرمت قلعه لشتان و تقویت ارتباط مفهومی آن با شهر کنگ به عنوان سکونتگاه تاریخی اولیه مرتبط با توسعه شهر
- احیای نخلستان‌ها و سیستم آبیاری آنها در رابطه با برکه‌های شهر و سیستم آبیاری و فنون مهندسی آب در نخلستان‌ها به عنوان جاذبه توریستی اکولوژیک شهر
- طراحی و بهسازی باغ موزه برکه‌ها

۲. طرح‌های دارای اولویت توسعه گردشگری مشتمل بر فعالیت‌های خدماتی، اقامتی و گردشگری که ظرفیت آن در برنامه‌ریزی کالبدی شهر نیز پیش‌بینی شده است و نیازمند مشارکت بخش دولتی و بخش خصوصی است، به شرح زیر است:

- توسعه مراکز فرهنگی در شهر با تأکید بر استفاده از ظرفیت‌های احیا و بازآفرینی عناصر ارزشمند موجود در بافت تاریخی، همچون موزه مردم‌شناسی، خانه هنرمندان و خانه صنایع دستی و سالن اجتماعات که در شهر ایجاد شده است.
- توسعه فعالیت‌های تفریحی ورزشی مرتبط با دریا، مشتمل بر پلازه‌های بانوان و آقایان، محل ورزش‌های آبی ساماندهی بازوی غربی اسکله شهر با کارکرد تفریحی
- سازماندهی نوار ساحلی با هدف گسترش کارکرد توریستی تفریحی
- احیای خور سور به منظور استقرار لنجهای تفریحی، اسکله مسافری و فعالیت‌های تفریحی گردشگری
- گسترش مراکز اقامتی در قالب اقامتگاه‌های بومگردی در سطح شهر
- ایجاد اقامتگاه و مجموعه تفریحی پیش‌بینی شده ساحلی در حریم شهر
- گسترش رستوران‌ها و سفره خانه‌های متعدد در سطح شهر و در حاشیه نوار ساحلی و در نزدیکی بازار یا مرکز صید ماهی
- ایجاد دفاتر اطلاع‌سانی جهت ارائه اطلاعات مقتضی به گردشگران

۳. توسعه حمل و نقل عمومی درون‌شهری و افزایش دسترسی پذیری برای ارائه خدمات به گردشگران در برنامه‌های حمل و نقل به شرح زیر ارائه شده و لازم‌الاجرا است:

- گسترش حمل و نقل عمومی در شهر و مابین کنگ و لنگه
- خوانایی و تأمین اینمی و امنیت مسیرهای حرکتی در سطح شهر و نصب تابلوهای راهنمایی
- تعریف محورهای ورودی به شهر کنگ
- ایجاد سلسله مراتب در شبکه پیاده و سواره شهر کنگ و سواحل در راستای توسعه فعالیت‌های پیاده روی، دوچرخه سواری

۴. به منظور توسعه گردشگری از طریق قرارگیری شهر در یک شبکه گردشگری، برنامه‌ریزی جهت توسعه زیرساخت‌های زیر در اولویت است:

- توسعه خدمات بندر در راستای جابجایی مسافر و امکان ایجاد سفرهای دریایی مابین بندر کنگ با جزایر ایران و همچنین کشورهای حاشیه خلیج فارس و دریای عمان در راستای تعریف تورهای گردشگری زنجیره‌ای
  - بهره‌گیری از ظرفیت خور سور به منظور استقرار لنجهای تفریحی و اسکله مسافری
  - بهسازی و ایمن‌سازی مسیر لار- بستک و کنگ یا شیراز- لار- بستک و کنگ (باتوجه به اینکه شهرهای شیراز و لار دارای فرودگاه است) به منظور احیای مسیر قدیمی ارتباط کنگ با پسکرانه و ایجاد یک شبکه گردشگری
  - بهسازی و ایمن‌سازی جاده بندرعباس به کنگ و لنگه
۵. مسائل محیط زیست در رابطه متقابل شهر و گردشگر و الزامات مرتبه با تأمین منابع آب برای پذیرش گردشگر در شهر در جلد سوم ارائه شده است.
۶. استفاده از ظرفیت‌های اجتماعی چهت توسعه صنعت گردشگری و برنامه‌های آموزشی در برنامه راهبردی ارائه شده است.

## ۴-۲- سیاست‌ها و برنامه‌های حفظ ساختار اکولوژیک شهر

شناخت قابلیت‌های سرزمینی و دانش بومی مهار و ذخیره رواناب‌های حاصل از بارش‌های سیلابی از ویژگی‌های بازدید این منطقه بوده است که به مدد آن، تأمین آب شرب و مصرفی و همچنین، آبادانی نخلستان‌ها و صنایع دستی وابسته به آن، حاصل شده است. (ساختار و اجزا و عناصر این فن‌آوری در جلد چهارم گزارش به طور کامل معرفی شده است.) همچنین، شواهد نشان می‌دهد که روند شکل‌گیری هسته اولیه و همچنین، سیر توسعه شهر در گذشته و پیش از توسعه‌های شتابزده سه دهه اخیر، رابطه معناداری با این ساختار اکولوژیک داشته و بازیابی و احیای آن در برنامه‌ریزی توسعه شهر ضروری است. (جلد چهارم گزارش) این رویکرد، علاوه بر استفاده مؤثر از منابع آب بارش‌های سیلابی و مهار رواناب‌ها در احیای ساختار بومی برکه‌ها (منابع نگهداری آب) و نخلستان‌ها که بخشی از هویت تاریخی و میراث ارزشمند شهر محسوب می‌شوند نیز نقش دارد. در این راستا، همچنان که در بخش ضوابط بافت تاریخی گفته شد، محدوده برکه‌های تاریخی به محدوده بافت تاریخی افزوده شده و زیرپنهن گستره باغات تاریخی نیز به باغ‌های تاریخی اختصاص یافته است.

در این راستا، برنامه احیا و حفاظت از ساختار اکولوژیک شهر در چهار سطح «برنامه‌ریزی شهری»، «طراحی شهری»، «معماری» و «نظام حقوقی» ارائه شده است. این برنامه، مشتمل بر دستورالعمل‌ها، توصیه‌ها، طرح‌ها و راهکارهایی است که با هدف بهره‌گیری از اصول تاریخی استفاده از آب و به روزرسانی این اصول تهیه شده است. این برنامه به تفکیک در سه حوضه آبریز ارائه شده است:

- حوضه آبریز خور سور (مشتمل بر سطح وسیعی بین شهر کنگ و شورهزار مهرگان که لمیزوع و با پوشش گیاهی بسیار انداک می‌باشد)
- حوضه آبریز شمالی شهر (مابین محدوده شهری و خط الراس کم ارتفاع شمالی شهر)
- حوضه آبریز شهری (محدوده شهری بندر کنگ)

اجرای این برنامه در سه حوضه آبریز به‌منظور احیای ساختار اکولوژیک شهر الزامی است:

- **حوضه آبریز خور سور**
  - برنامه‌ریزی بهره‌برداری از آب خور سور و حوضه آبگیر آن (مقیاس برنامه‌ریزی شهری و فراتر)
  - برنامه‌ریزی ثبت پارک ملی لشتان و مهرگان بندرهای کنگ و لنگه (مقیاس برنامه‌ریزی شهری و فراتر)
  - احیای کارکرد اکولوژیک سازه‌های ساروجی خور سور و احیای باغات حاشیه شرقی شهر (مقیاس مرمت شهری، طراحی شهری و طراحی منظر)
- **حوضه آبریز شمالی شهر**
  - حفاظت و احیای حوضه آبریز برکه دریا دولت (مقیاس برنامه‌ریزی شهری)
  - احیای دروای شمالی شهر و برنامه‌ریزی برای بهره‌برداری از آب حاصل (مقیاس برنامه‌ریزی شهری)
  - شناسایی درواه‌های اصلی بیرون شهر، ساماندهی و حفاظت از مسیر آنها (مقیاس برنامه‌ریزی شهری)
  - تعیین محل ساخت برکه‌های جدید احتمالی (مقیاس برنامه‌ریزی شهری)
- **حوضه آبریز شهری**

این حوضه به سه زیر حوضه آبریز ابودر، بافت قدیم و میانی و زیر حوضه غربی (توسعه‌های جدید شهری و باغات تاریخی) تقسیم شده که اقدامات زیر در این سه حوضه در راستای احیای ساختار اکولوژیک شهر الزامی است:

- تدقیق مسیرهای جریان آب در شهر (مقیاس برنامه‌ریزی شهری)
- تعیین محل ساخت برکه‌های جدید در شهر (مقیاس برنامه‌ریزی شهری)
- تعیین محدوده باغات و مسیرهای رسیدن آب به آنها (مقیاس برنامه‌ریزی شهری)

- برنامه‌ریزی و طراحی به منظور احیای نخلستان‌های تاریخی (مقیاس برنامه‌ریزی شهری)
- طراحی مقاطع عرضی خیابان‌های مسیر حرکت آب (مقیاس طراحی شهری)
- تعیین جهت شیب‌بندی معابر در سطح محلات آسفالت نشده (مقیاس طراحی شهری)
- طراحی محل ساخت برکه‌های جدید (مقیاس طراحی شهری)
- طراحی و تعیین زمین‌های فضای سبز آبیاری شونده (مقیاس طراحی شهری)

نظام حقوقی و ضوابط و مقررات، الزامات مرتبط با موارد زیر ارائه شده است:

به منظور تحقیق‌بخشی به برنامه ارائه شده جهت احیای ساختار اکولوژیک شهر، ضوابط و مقررات حقوقی در راستای محورهای زیر پیشنهاد شده است:

- خرد باغ‌های شهری
- مالکیت آب برکه‌های جدید و قدیم و رواناب‌ها

ضوابط اجرایی جهت تحقیق‌بخشی به این برنامه در جلد چهارم این مجموعه با عنوان احیای ساختار اکولوژیک ارائه شده و اجرای آن جهت احیای ساختار اکولوژیک شهر ضروری است. همچنین، در ضوابط مرتبط با سیما و منظر و برنامه‌ریزی کاربری زمین عینیت یافته است. همچنین، ضوابط تعریف شده برای کاربری باغ نیز با هدف توسعه و احیای باغ‌های شهر تدوین شده است. همچنین، توسعه صنایع دستی مرتبط تا محصولات کشاورزی بومی (برگ‌ها و ضایعات درخت خرما)، علاوه بر احیای هنرهای بومی نقش دارد در بازسازی زنجیره ارزش اقتصادی محصولات باغ‌ها نیز مؤثر بوده و محرك آن است.

## ۲-۵- سیاست‌ها و برنامه‌های حفاظت از محیط زیست

تحلیل وضعیت آب و محیط زیست و ارائه راهکارها به صورت مبسوط در جلد سوم گزارش ارائه شده است. در این راستا، سیاست‌ها و برنامه‌های مرتبط نیز، در برنامه اقدام مشترک سازمان‌ها در زمینه «حفاظت از محیط زیست، احیا و ارتقای توان اکولوژیک»، در جلد نهم گزارش تبیین شده است.

### ۳- نظام پهنه‌بندی شهر

نظام پهنه‌بندی شهر تاریخی بندر کنگ مشتمل بر چهار پهنه سکونت، خدمات و فعالیت، مختلط، سبز و حفاظت است. در پهنه سکونت، زیرپهنه مسکونی ارزشمند و زیرپهنه مسکونی عام، در پهنه خدمات و فعالیت محورهای خدمات و فعالیت و گسترهای خدمات و فعالیت، در پهنه مختلط اداری، خدماتی و تجاری، در پهنه سبز و حفاظت نیز زیرپهنه باغات و اراضی مزروعی، فضای سبز عمومی و حفاظت پیشنهاد شده‌اند (جدول ۱).

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

جدول ۱: نظام پهنه‌بندی بندر کنگ

پهنه‌های کلان	زیرپهنه‌ها	و سعت (هکتار)	نسبت به پهنه (درصد)	نسبت به شهر (درصد)
پهنه سکونت	زیر پهنه مسکونی ارزشمند تاریخی	۴۶.۷۷	۱۲.۲۰	۷۰.۸
	مسکونی بلافضل تاریخی	۴۸.۶۱	۱۲۶.۸	۷۳.۶
	زیرپهنه مسکونی با تراکم کم	۱۳۷.۸۲	۳۵.۹۶	۲۰.۰۷
	مسکونی با تراکم متوسط	۱۵۰.۰۶	۳۹.۱۵	۲۲.۷۲
پهنه خدمات و فعالیت	محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری	۵۰.۹۴	۴۲.۲۲	۷.۷۱
	زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی	۷.۸۵	۶.۵۰	۱.۱۹
	زیرپهنه بندر و تاسیسات بندري	۸.۹۷	۷.۴۳	۱.۳۶
	زیرپهنه منطقی و کارگاهی	۱۹.۷۵	۱۶.۳۷	۲.۹۹
پهنه مختلط	زیرپهنه خدمات و تاسیسات شهری	۳۳.۱۵	۲۷.۴۷	۵.۰۲
	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی	۲۵۹	۱۵.۰۱	۰.۴۱
	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	۵.۹۸	۳۳.۳۲	۰.۹۰
	محورهای مختلط شهری	۷.۵۳	۴۲.۵۴	۱.۱۶
پهنه سبز و حفاظت	محورهای مختلط منطقه ای	۱.۶۴	۹.۱۳	۰.۲۵
	گستره باغات تاریخی	۷۰.۵۴	۵۰.۸۸	۱۰.۶۸
	گستره باغات و اراضی مزروعی	۳۹.۴۵	۲۸.۴۵	۵.۹۷
	بوستان ها	۱۲.۵۶	۹.۰۶	۱.۹۰
حفاظت	فضای سبز حاشیه معاشر	۰.۷۷	۰.۵۶	۰.۱۲
	خریم دریا	۹.۳۸	۶.۷۷	۱.۴۲
	آرامستان	۵.۹۴	۴.۲۸	۰.۹۰

### ۱-۳- استفاده‌های مجاز در نظام پهنه‌بندی شهر

#### ۱-۱-۳- زیرپهنه مسکونی

حوزه مسکونی واقع در پهنه سکونت، دربرگیرنده نسبت اصلی کاربری زمین در بندر تاریخی کنگ است. حال اینکه قرارگیری در پهنه سکونت، تنها بر کاربری مسکونی دلالت نداشته و شامل کلیه خدمات مرتبط با سکونت و خدمات پشتیبان سکونت (آموزشی، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی، تاسیسات و تجهیزات شهری و پارکینگ) است. مبنای خدمات پشتیبان سکونت در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورایعالی معماری و شهرسازی با موضوع «تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آن‌ها» است که در آن طبقه‌بندی کاربری‌های شهری به تفکیک مقیاس عملکردی ( محله، ناحیه، منطقه، شهر، و فراشهر) ارائه گردیده است. لذا در پهنه سکونت علاوه بر احداث واحدها و مجموعه‌های مسکونی بر مبنای تراکم و ضوابط پیشنهادی طرح؛ استقرار فعالیت‌های پشتیبان سکونت در مقیاس محله و با تواتر مراجعه روزانه با توجه نیاز شهروندان مجاز است.

جدول ۲: فعالیت‌های پشتیبان سکونت در مقیاس محله

نوع کاربری	مقیاس مصادیق	مقیاس
آموزشی	محله آموزش های پیش دبستانی ( مهد کودک- آمادگی- دبستان )	محله
تجاری	محله واحدهای خرید روزانه ( خوار و بار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی)	محله
خدمات انتفاعی	محله دفاتر ( پست، فروش روزنامه و مجله ) ، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان	محله
ورزشی	محله زمین های بازی کوچک، باشگاه های ورزشی کوچک	محله
درمانی	محله مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها	محله
پارک	محله بوستان ( پارک) محله‌ای	محله
مذهبی	محله مساجد، حسینیه ها و فاطمیه و تکایا	محله
تجهیزات شهری	محله ایستگاه های جمع آوری زباله	محله
تاسیسات شهری	محله ایستگاه های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی، پست‌های برق	محله
حمل و نقل انبارداری	محله معابر و پارکینگ‌های محلی، انبار	محله
باغات و کشاورزی	محله زمین های کشاورزی و باغات	محله

### ۲-۱-۳- پهنه مختلط

استفاده از این اراضی به منظور احداث واحدهای مسکونی، تجاری و خدماتی است. کاربری‌های مجاز به استقرار در این پهنه علاوه بر مسکونی و فعالیت‌های پشتیبان سکونت عبارتند از:

۱. فعالیت‌های مرتبط با گردشگری و بوم گردی
۲. خدمات تجاری خرد فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواروبارفروشی، لبنتی، نانوایی، قصابی، میوه فروشی، خشک شویی، آرایشگاه و فعالیت‌های مشابه
۳. مهدکودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و خوابگاه دانشجویی
۴. مراکز فرهنگی و مذهبی در مقیاس کتابخانه‌های محله‌ای، ناحیه‌ای و مسجد و تکیه
۵. فضای بازی کودکان و تاسیسات ورزشی محله و ناحیه.
۶. موسسات بهداشتی-درمانی در حد آزمایشگاه، داروخانه، تزریقات، درمانگاه، مطب پزشکان و حمام
۷. فضای سبز تجهیز شده، پارک محله‌ای، گذرهای سبز عمومی و زمین بازی کودکان
۸. واحدهای کارگاهی-تمیراتی در حد تعمیرگاه‌های لوازم خانگی، خدمات مربوط به نگهداری تاسیسات ساختمان‌ها.
۹. این فعالیت‌ها باید عاری از هر گونه آلودگی زیست محیطی باشند و کسب مجوزهای قانونی از سازمان‌های ذی‌ربط الزامي است.
۱۰. شعب بانک‌ها، دفتر وکالت، دفتر مهندسی، دفتر ثبت استنادرسی و ازدواج و طلاق
۱۱. پارکینگ‌های عمومی و فضای سبز محله‌ای و واحد همسایگی
۱۲. تاسیسات شهری، مانند: پست برق، پست مخابراتی، تاسیسات آب و فاضلاب، تاسیسات گاز رسانی، دفترپست و موارد مشابه

### ۳-۱-۳- پهنه خدمات و فعالیت

استفاده از این اراضی با توجه به زیر پهنه طرح تفصیلی به منظور احداث واحدهای، صنعتی، تجاری، اداری و خدماتی است. کاربری‌های مجاز به استقرار در این پهنه به قرار زیر است:

۱. فعالیت‌های پشتیبان سکونت و خدمات و فعالیت‌های پشتیبان کار و فعالیت
۲. پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی
۳. فضای سبز تجهیز شده
۴. واحدهای کارگاهی-تمیراتی در حد تعمیرگاه‌های لوازم خانگی، خدمات مربوط به نگهداری تاسیسات ساختمان‌ها و فعالیت‌های مرتبط با سایر اشتغال‌های متعارف شهر. این فعالیت‌ها باید عاری از هر گونه آلودگی زیست محیطی باشند و کسب مجوزهای قانونی از سازمان‌های ذی‌ربط الزامي است.
۵. تاسیسات شهری و تجهیزات شهری مانند پست برق، پست مخابراتی، تاسیسات آب و فاضلاب، تاسیسات گازرسانی و موارد مشابه
۶. فعالیت‌های حمل و نقل اینبارداری در تمامی زیرپهنه‌ها به غیر از زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی
۷. شعب بانک‌ها، دفتر وکالت، دفتر مهندسی، دفتر ثبت استنادرسی و ازدواج و طلاق در تمامی زیرپهنه‌ها به غیر از زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی
۸. فعالیت‌های مرتبط با گردشگری و بوم گردی در تمامی زیرپهنه‌ها به غیر از زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی

۹. خدمات تجاری خرده فروشی و عمده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواروبارفروشی، لبناطی، نانوایی، قصابی، میوه فروشی، خشک شوبی، آرایشگاه و فعالیت‌های مشابه و مایحتاج مورد نیاز شهر در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی
۱۰. مهد کودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و خوابگاه دانشجویی در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی و زیر پهنه صنعتی و کارگاهی
۱۱. مراکز فرهنگی، تفریحی، گردشگری در تمام سطوح عملکردی در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی و زیر پهنه صنعتی و کارگاهی
۱۲. فضای بازی کودکان و تاسیسات ورزشی در تمام سطوح عملکردی در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی و زیر پهنه صنعتی و کارگاهی
۱۳. موسسات بهداشتی-درمانی در تمام سطوح عملکردی در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی و زیر پهنه صنعتی و کارگاهی
۱۴. فعالیت‌های صنعتی جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۱۸۵۹۱/۶۴۶۷۷ در ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ مورخ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن در زیر پهنه صنعتی و کارگاهی

#### ۴-۱-۳- پهنه سبز و باز

استفاده از این اراضی به منظور اراضی زراعی و باغات شهری، تامین انواع خدمات پارک و فضای سبز، تفرج گسترش، تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز نگهداشت شهر و حرایم طبیعی و مصنوع است.

#### ۴- ضوابط و مقررات عام ساخت و ساز

۱. رعایت کلیه الزامات و ضوابط مندرج در این طرح و مقررات ملی ساختمان الزامی است و مسؤولیت کنترل آن بر عهده شهرداری و نظام مهندسی ساختمان (موضوع آین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) است.
۲. رعایت کلیه اسناد قانونی ملاک عمل کشوری مشتمل برقوانین مجلس شورای اسلامی، آین نامه استاندارد ۲۸۰۰، مصوبات عام شورای عالی شهرسازی و معماری در کلیه فرایند ساخت و ساز بنا الزامی است.
۳. ضوابط ملاک عمل برای کلیه املاک و اراضی که طبق قانون باغ تشخیص داده می‌شود، براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.

تبصره: بررسی وضعیت و نوعیت زمین برای کلیه املاک و اراضی با وسعت بیش از ۵۰۰ مترمربع، در چارچوب قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت (مصوب ۱۳۵۲)، الزامی است.

۴. با توجه به ویژگی‌های تاریخی شهر بندر کنگ، ضوابط و مقررات بافت تاریخی بندر کنگ برپایه ضوابط حفاظت از بافت‌های تاریخی کشور که برآمده از بند ج ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه، ماده ۱ آین نامه اجرایی بندر مذکور مصوبه ۱۳۸۴ هیات وزیران از یک سوی و همچنین شرایط و ویژگی‌های بافت تاریخی بندر کنگ از سویی دیگر تهیه و تنظیم شده است. رعایت این الزامات نافی رعایت مبانی مورد ارجاع، از جمله ضوابط مصوب و ابلاغی توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی نوده و در مواردی که ضوابط مندرج در این سند با ضوابط ابلاغی مذکور در تناقض باشد، ضوابط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی ملاک عمل خواهد بود.

۵. رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلومات جسمی و حرکتی (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور) در فرایند طراحی و اجرای کلیه ساختمانها و همچنین معابر، پیاده روها، پارکینگ‌ها و فضاهای شهری، الزامی است.
۶. احداث هر گونه ساختمان، بنای الحاقی، تغییرات و تعمیرات اساسی، توسعه و بازسازی ساختمان، نیازمند اخذ مجوز لازم از شهرداری است.
۷. برای احداث ساختمان، ملاک تعیین سطح اشغال و تعیین تراکم، وسعت زمین طبق سند مالکیت (مساحت زمین قبل از اصلاحی) است.
۸. افزایش تعداد طبقات بیشتر از حداکثر تعداد طبقات مجاز در قطعات دارای اصلاحی به منظور برخورداری از حداکثر تراکم مجاز نیست.
۹. تراکم پایه ملاک عمل در کل شهر بnder کنگ برای کلیه اراضی معادل سطح اشغال مجاز است.  
تبصره : در موارد که در مورد کاربری ها در ضوابط اختصاصی تراکم پایه در نظر گرفته شده باشد ملاک تراکم پایه در ضوابط اختصاصی کاربری ها است.
۱۰. ساخت و ساز در قطعات کمتر از ۲۵ مترمربع (با پنج درصد رواداری)، مجاز نبوده و شهرداری موظف به تمک آن می باشد.
۱۱. طرح معماری ساختمان های مرتبط با پروژه های دولت، نهادها و سازمانها در تأمین مسکن، ضمن دریافت تأیید مهندس مشاور ذی صلاح باید به تأیید کمیته معماری اداره کل راه و شهرسازی برسد. رعایت کلیه الزامات و ضوابط مندرج در این طرح و مقررات ملی ساختمان در آن الزامی است. کنترل هماهنگی طرح با ساختار و بستر اکولوژیک، الگوهای بومی و هویت بخش معماری و فرهنگی و اصول طراحی منطبق بر اقلیم، و رعایت کلیه الزامات و ضوابط مندرج در این طرح و مقررات ملی ساختمان در آن تابع فرایند ساختمان های شاخص است.
۱۲. در تهیی نقشه های معماری و ارائه آن به شهرداری برای بررسی، علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات تفصیلی، اسناد و مدارک فنی طرح در زمینه معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی در مقیاس های اجرایی به شرح زیر ارائه شود:
- ۱۲-۱- ارائه پلان موقعیت با مقیاس مناسب با نشان دادن نحوه استقرار بنا در سایت، میزان اصلاحی زمین، دسترسی های مجاور زمین و با اندازه گذاری کامل و نشان دادن کدهای ارتفاعی.
- ۱۲-۲- ارائه پلان کلیه طبقات ساختمان با نشان دادن محل ستون ها (محور بندی)، اندازه گذاری کامل، معرفی کلیه فضاهای، نشان دادن محل آبروهای آب باران، نشان دادن بازشو های کanal ها، نورگیرها و نشان دادن کدها ارتفاعی کف های تمام شده، نحوه مبلمان به ویژه در سرویس های بهداشتی و آشیز خانه ها.
- ۱۲-۳- ارائه پلان پارکینگ با نشان دادن محل ستون ها (محور بندی) اندازه گذاری کامل، نحوه استقرار اتومبیل ها، نحوه دسترسی و ورود و خروج اتومبیل ها و نشان دادن کدهای ارتفاعی کف های تمام شده.
- ۱۲-۴- ارائه پلان بام یا نشان دادن نحوه شیب بندی، آبروهای آب باران، مشخصات شیبهای جنس مصالح بام، شیب سقف و کلیه بازشو های سقف.
- ۱۲-۵- ارائه کلیه نمای های ساختمان با نشان دادن کدهای ارتفاعی، جنس مصالح نما، بازشو ها، دست اندازها.
- ۱۲-۶- ارائه نقشه سایر جزئیات و عناصر ساختمانی
- ۱۲-۷- ارائه برش به تعداد کافی که از روی رامپ و پله عبور کند و دارای کدهای ارتفاعی باشد.
- ۱۲-۸- ارائه جدول سطوح مجاز هر کاربری در هر طبقه و کل ساختمان و نیز ارائه سطوح اختصاص داده شده به هر کاربری در هر طبقه و کل ساختمان.
- ۱۲-۹- کلیه نقشه ها باید دارای عنوان و جدول راهنمای و نام طراح، مجری و مالک در آن قید شده باشد. کلیه نقشه ها باید دارای مقیاس خطی و عددی باشند.

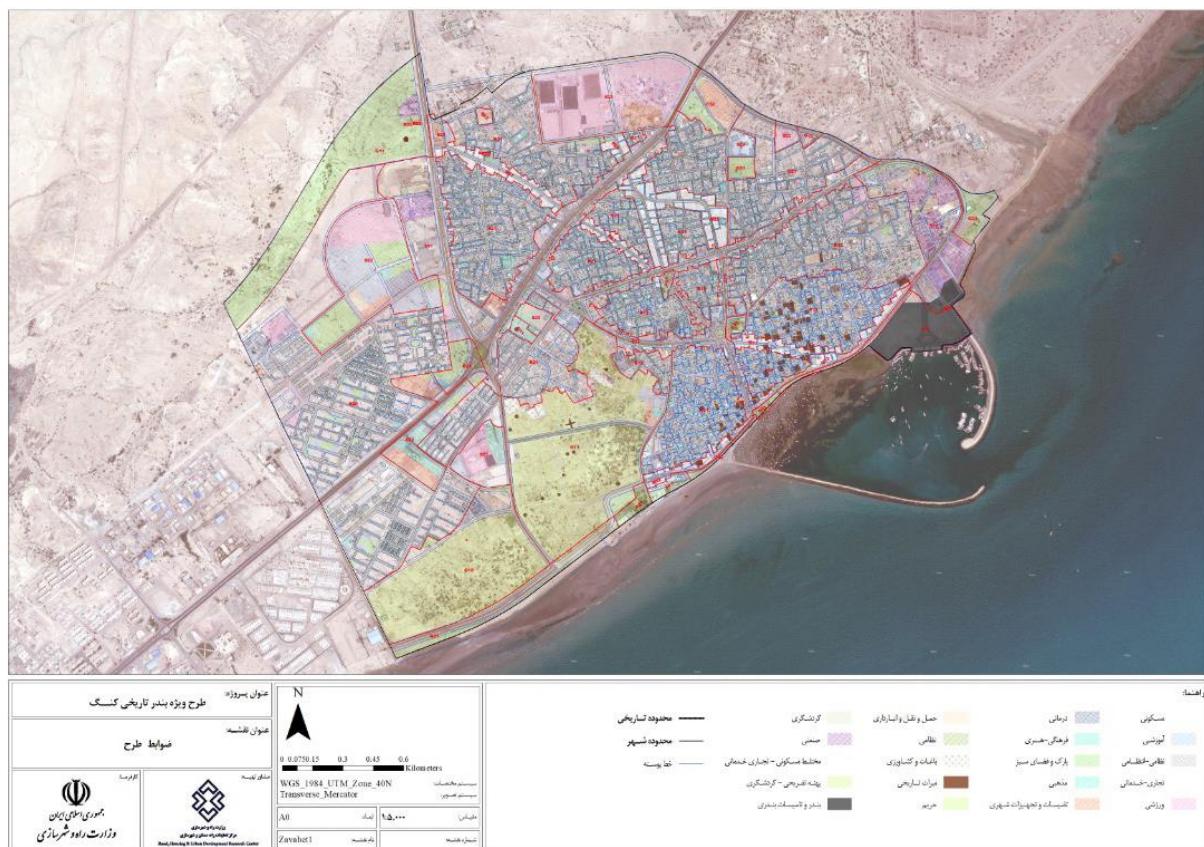
۱۳. تفکیک اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، صرفاً با تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده (۵) و

بر اساس ضوابط نحوه استفاده از اراضی و تفکیک قطعات در این سنده، مجاز است.

۱۴. هرگونه ساخت و ساز با کاربری تجاری - خدماتی مازاد بر حقوق مکتبه موجود در پنهانه مختلط مشمول پرداخت عوارض

ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری است.

#### نقشه ضوابط طرح



#### ۵- ضوابط و مقررات نظام کاربری اراضی

در طراحی و ساخت و ساز در زمین‌های دارای کاربری خدمات عمومی، افزون بر مجموعه این ضوابط و مقررات، رعایت ضوابط و

مقررات، دستورالعمل‌ها و آئین نامه‌های تدوین شده از سوی سازمان‌های مسئول هر کاربری به قرار جدول زیر الزامی است:

جدول ۳: سازمان‌های مسئول مرتبط با کاربری‌های خدمات عمومی

نوع کاربری	سازمان یا ارگان مربوطه
آموزشی	آموزش و پرورش
آموزش - تحقیقات و فناوری	علوم ، تحقیقات و فناوری
فرهنگی - هنری	فرهنگ و ارشاد اسلامی
مذهبی	سازمان اوقاف و امور خیریه
درمانی	بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی
ورزشی	ورزش و جوانان
تفریحی - گردشگری	میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

تجهیزات شهری	سازمان های مسئول تجهیزات و تأسیسات شهری
جایگاه سوخت	شرکت پالایش و پخش فرآورده های نفتی
تاریخی	میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

۱. در بافت تاریخی، کلیه خدمات و کاربری های عمومی تابع ضوابط و مقررات بافت تاریخی است.
۲. کاربری های خدمات عمومی موجود (در زمان تصویب طرح) به هنگام نوسازی و زمین هایی که در قالب طرح های مصوب به کاربری های خدمات عمومی تخصیص یافته اند ملزم به ساخت و ساز در چارچوب مفاد این ضوابط و مقررات هستند.
۳. صدور پروانه ساختمانی در املاک دارای کاربری خدماتی در چارچوب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها (مصطفوی ۱۳۶۷) و یا درخواست برای تعییر کاربری آنها از مراجع قانونی، اخذ تاییدیه از دستگاه متولی کاربری خدماتی در چارچوب ماده (۵۹) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور (مصطفوی ۱۳۹۴) الزامی است.
۴. در صورت تفاوت و تناقض فی مابین ضوابط و مقررات این سند و ضوابط و مقررات ملاک عمل و قانونی دستگاه های متولی، رعایت ضوابط و مقررات دستگاه های متولی ارجح است.
۵. در همه کاربری های خدمات عمومی، پیروی از مقررات ویژه سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی و ضوابط زیست محیطی و ضوابط مربوط به معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.

## ۱-۵- کاربری مسکونی

پلاک ها (قطعات) دارای کاربری مسکونی در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ بر اساس نظام پهنه بندی پیشنهادی شهر در چهار زیر پهنه به شرح زیر قرار گرفته است که بر اساس سیاست های کلی طرح ضوابط و مقررات کاربری مسکونی در این بخش ارائه گردیده است.

۱. زیر پهنه مسکونی ارزشمند تاریخی شامل محدوده تدقیق شده پیشنهادی بافت تاریخی شهر بندر کنگ است که به لحاظ ویژگی های بصری و معماری یکی از شاخص ترین بافت های تاریخی موجود در پهنه جنوبی کشور و شمال خلیج فارس است.
۲. زیر پهنه مسکونی بالا فصل تاریخی شامل محدوده بالا فصل بافت تاریخی بوده و از جمله ویژگی های این بافت می توان به تعمیم برخی از ارزش های بافت تاریخی در آن اشاره نمود.
۳. زیر پهنه مسکونی با تراکم کم شامل بافت مسکونی میانی، حدفاصل خیابان امام خمینی تا بلوار آیت ... خامنه ای و محله ابوذر در شمال شهر کنگ است. شایان ذکر است که هر چند بافت میانی و محله ابوذر به لحاظ شرایط شکلگیری و برخی ویژگی های دارای تفاوت هایی میباشند اما با توجه به مطالعات صورت گرفته دارای ویژگی های کالبدی و شاخص های معماری نسبتا همگنی بوده و با توجه به جایگاه بافت های مذکور در سازمان فضایی پیشنهادی در این زیر پهنه قرار گرفته اند.
۴. زیر پهنه مسکونی با تراکم متوسط شامل ساخت و ساز های جدید در قالب مجتمع های مسکونی و اراضی بایر با کاربری مسکونی در غرب جاده بستک - لنگه و منتهی الیه غربی محدوده شهر بندر کنگ است.

## ۱-۱-۵- استفاده های مجاز، مشروط و ممنوع در کاربری مسکونی

### ۱-۱-۱- استفاده های مجاز

۱. احداث واحدها و مجموعه های مسکونی بر مبنای تراکم و ضوابط پیشنهادی طرح
۲. احداث خوابگاه و پانسیون های اقامتی
۳. احداث اقامتگاه بوم گردی، هتل و هتل آپارتمان متناظر با فعالیت های متعارف و نقش تاریخی شهر بندر کنگ با حفظ اصول بهداشتی

### ۱-۱-۲- استفاده های مشروط

استقرار فعالیت های پشتیبان سکونت در مقیاس محله و با توازن مراجعته روزانه با توجه نیاز شهروندان در زمینه های غیر دولتی، بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی معماری و شهرسازی با موضوع «تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه آن ها» مشروط بر موافقت سازمان ها و ادارت ذیربط با نوع فعالیت امکان پذیر است.

### ۱-۱-۳- استفاده های ممنوع

۱. هرگونه استفاده دیگر غیر از استفاده های ذکر شده در بند های فوق ممنوع است.
۲. استقرار شرکت های زنجیره ای در قالب سوپرمارکت، رستوران، فست فود، کافه و ... به دلیل ایجاد مزاحمت برای ساکنان و به خطر انداختن اقتصاد محلی در کاربری مسکونی ممنوع است.

## ۲-۱-۵- تجمیع و تفکیک اراضی مسکونی

۱. تفکیک اراضی با رعایت کلیه ضوابط در قالب ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی مجاز است.

۲. تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بلا منع است.

تبصره: در بناهای ثبتی و واجد ارزش واقع در بافت تاریخی، هرگونه تغییر بنیادین از جمله تفکیک و تجمیع ممنوع می باشد و در سایر قطعات واقع در این بافت، تجمیع تنها در حالتی مجاز است که بازپیرایی قطعه به وضعیت اصیل آن بینجامد.

۳. حد نصاب تفکیک در فطعات با کاربری مسکونی در محدوده بافت تاریخی معادل ۱۰۰۰ مترمربع و در سایر قطعات با کاربری مسکونی معادل ۲۰۰ مترمربع است.

تبصره: رواداری تا ۵% برای هر کدام از حد نصاب های اعلام شده قابل اعمال است.

۴. حد نصاب تفکیکی پس از رعایت برها اصلاحی محاسبه می شود.

کلیه قطعات در بافت های غیر تاریخی باید دارای دسترسی سواره باشند.

۵. تفکیک قطعات با نوعیت باغ با هر نوع کاربری تابع آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.

۶. در پلاک هایی که خط مرز محدوده شهر یا نقاط ممنوعه اعم از حریم و یا طرح های مختلف آنرا قطع می کنند. برای قسمتی که داخل محدوده واقع شده تفکیک بر اساس ضوابط و مقررات بلا منع است.

۷. چنانچه در هر یک از زیر پنهنه های طرح ویژه، قطعات موجود و یا ساخته شده کوچکتر از حد نصاب تفکیک آن زیر پنهنه باشند؛ ضوابط و مقررات ساختمانی شامل تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و سطح اشغال شامل قطعه مذکور می گردد.

۹. جهتگیری بهینه قطعات، کشیدگی در راستای محور ۱۵ درجه شمال‌غرب-جنوب شرق می‌باشد. چرخش ۱۰ درجه به دوسمت بلامانع است.

۱۰. طول بلوک شهری حداقل تا ۱۰۰ متر مجاز است. در صورت اختصاص بلوک شهری به خدمات، افزایش طول قطعه مذکور بلامانع است.

۱۱. تفکیک اراضی باید با درنظر گرفتن ضوابط و معیارهای اصلاح گذرها، رعایت پخ‌ها و دوربرگردان انجام شود.

۱۲. تفکیک قطعات بهنحوی صورت گیرد که موجب از بین رفتن درختان نگردد.

۱۳. تفکیک قطعات بهنحوی صورت گیرد که مسیر حرکت رواناب‌ها برگذرها شهر شکل گیرد.

۱۴. در قطعات تفکیک شده و ساخته نشده، چنان‌چه تفکیک بدون توجه به مسیر رواناب‌ها انجام شده باشد، ارائه مجوز ساخت منوط به پیش‌بینی تمهیدات لازم (از قبیل کanal کشی) برای ممانعت از ایجاد اخلال در مسیر حرکت رواناب‌ها است. در این مورد شهرداری موظف است مسیر رواناب‌ها بر قطعات را مشخص نموده و به مالکین اعلام نماید.

### ۱-۳-۱-۵- ابعاد و تنشیبات قطعات

۱. در تفکیک‌های جدید اراضی مسکونی واقع در زیرپهنه مسکونی ارزشمند تنشیبات قطعات با حفظ حد نصب تفکیک پیشنهاد می‌شود که نزدیک به مریع باشد. در این راستا طول قطعه نباید از ۲ برابر عرض آن بیشتر باشد.

۲. در تفکیک‌های جدید اراضی مسکونی واقع در زیرپهنه مسکونی ارزشمند عرض قطعه نباید از ۲۰ متر کمتر باشد.

۳. در تفکیک‌های جدید اراضی مسکونی واقع در زیرپهنه مسکونی عام طول قطعه نباید از  $\frac{2}{5}$  برابر عرض آن بیشتر باشد.

۴. در تفکیک‌های جدید اراضی مسکونی واقع در زیرپهنه مسکونی عام عرض قطعه نباید از ۹ متر کمتر باشد.

۵. جهتگیری بهینه قطعات، کشیدگی در راستای محور ۱۵ درجه شمال‌غرب-جنوب شرق می‌باشد. چرخش ۱۰ درجه به دوسمت بلامانع است.

### ۱-۴-۱-۵- نحوه دسترسی

۱. حداقل عرض دسترسی برای قطعه تفکیک شده جدید ۸ متر است و در نتیجه، امکان تفکیک در پلاک‌هایی با عرض گذر کمتر از ۸ متر وجود ندارد.

تبصره: در پهنه تاریخی چنانچه عرض پوسته طرح تفصیلی کمتر از ۶ متر باشد، عرض پوسته طرح تفصیلی ملاک عمل است.

۲. ایجاد دسترسی مستقیم سواره قطعات از معابر با عرض بیشتر از ۴۵ متر ممنوع است.

۳. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۵ متر باشد، احداث دسترسی دوم بلامانع است.

تبصره: حداقل فاصله الزامی برای ایجاد تعدد دسترسی از یک گذر حداقل ۹ متر است.

۴. احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه تفکیکی ممنوع است. (تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری تعیین می‌شود و در صورت اختلاف سطح تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی، باید رامپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا شود)

۵. نصب درب ماشین رو در پخ ساختمان ممنوع است. و موارد موجود باید در هنگام نوسازی نسبت به جایجایی در ماشین رو اقدام نمایند.

## ۵-۱-۵- تراکم پایه

تراکم پایه قطعات دارای کاربری مسکونی مطابق جدول زیر است:

**جدول ۴: تراکم پایه کاربری مسکونی**

مسکونی با تراکم متوسط	مسکونی با تراکم کم		مسکونی بالافصل تاریخی		مسکونی ارزشمند تاریخی	پهنه
	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰		
۶۰%	۵۵%	۶۰%	۵۵%	۶۵%	۵۰%	تراکم پایه پیشنهادی

۱. ملاک حدنصاب زمین در ضوابط ساخت و ساز در اراضی که در تعریض معابر قرار می گیرند، مساحت زمین قبل از اصلاح است؛ مگر اندازه باقیمانده پس از اصلاحی ۷۵ مترمربع و یا کمتر گردد.

۲. در پهنه مسکونی ارزشمند تاریخی در بناهای موجود و قابل نوسازی، چنانچه تراکم قبل از نوسازی بیش از ۵۰٪ باشد، میزان مذکور ملاک تراکم پایه بوده و مالکین نباید مابه تفاوت تراکم پایه ۵۰٪ و تراکم مجاز را پرداخت نمایند.

۳. احداث واحد مسکونی در اراضی با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع مجاز نخواهد بود. چنانچه قطعه ای پس از اعمال تعریض خیابان به مساحتی کمتر از ۷۵ مترمربع تقليل یابد، مجاز به احداث واحد مسکونی نخواهد بود. تغییر کاربری این قطعات به کاربری تجاری -خدماتی در صورت تأیید کمیسیون ماده پنج و در چارچوب ضوابط احداث بنا بلامانع است.

تبصره: رواداری تا ۵٪ برای هر کدام از حد نصاب های اعلام شده قابل اعمال است.

۴. به هنگام تعریض گذرها اگر باقیمانده قطعه‌ای مستقل احداث قبل از نباشد، شهرداری موظف است باقیمانده را خریداری و به مالکین مجاور به شرط تجمعی بفروشد و یا برای خود نگه دارد.

## ۶-۱-۵- تراکم و سطح اشغال کاربری مسکونی

تراکم و سطح اشغال مجاز قطعات دارای کاربری مسکونی مطابق جدول زیر است:

**جدول ۵ سطح اشغال و حداقل تراکم مجاز کاربری مسکونی**

مسکونی با تراکم متوسط	مسکونی با تراکم کم		مسکونی بالافصل تاریخی		مسکونی ارزشمند تاریخی		عرض معبرمجاور	حداکثر سطح اشغال
	بیش از ۲۰۰	کمتر از ۲۰۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰		
۶۰٪	۶۰٪	۵۵٪	۶۰٪	۵۵٪	۶۵٪	۵۵٪	% ۶۵	

١٢٠٪	١٢٠٪	١١٠٪	٦٠٪	١١٠٪	٦٥٪	٥٥٪	% ٦٥	٦ متر و کمتر	حداکثر تراکم ساختمانی
٣٠٠٪			١٢٠		١٣٠٪			بیشتر از ٦ متر	
٢	٢	٢	١	٢	١	١	١	٦ متر و کمتر	حداکثر تعداد طبقات
٥			٢		٢			بیشتر از ٦ متر	

۱. معیار محاسبه سطح اشغال و تراکم مساحت ملک طبق سند مالکیت آن است.

تبصره: در قطعات دارای اصلاحی به منظور بهره‌مندی از حداکثر تراکم ساختمانی به هیچ عنوان افزایش طبقه مجاز نمی باشد.

۲. فضای نیمه باز، درصورتی که نسبت سطح فضای باز در کف به سطح بازشو (طول ایوان مجاور به فضای باز ضریب ارتفاع کف تا زیر سقف ایوان) کمتر از یک باشد و عرض ایوان از ۲/۵ متر بیشتر نباشد، جزو تراکم و سطح اشغال قطعات محاسبه نمی شود.

۳. در قطعات با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع احداث فضای نیمه باز به میزان حداکثر ۱۵ درصد وسعت قطعه به شرط رعایت حداقل وسعت فضای باز ، مجاز است.

۴. در قطعات واقع در زیرپنهن مسکونی ارزشمند تاریخی، احداث طبقه اول به صورت کلی مجاز نیست. اما با توجه به وجود الگوی بالاخانه در نمونه های بومی درصورت درخواست مالک، احداث اتاق بالاخانه صرفاً در قطعات با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بالاتر با شرایط زیر و منوط به اخذ تأیید از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است :

- حداکثر پیش‌آمدگی از طرف هریک از اضلاع حداکثر برابر ۳۰ درصد طول آن ضلع باشد.

- فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، نباید از ۳ متر کمتر باشد.

درصورت موافقت با احداث، این بخش به تراکم ساختمانی افزوده می شود.

۵. سطح اشغال طبقات زیرین، حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف است.

۶. در ساختمان‌ها سطوح زیر مشروط به رعایت شرایط خاص جزء تراکم محسوب نخواهد شد؛ اما در هر صورت جزء سطح اشغال ساختمان محاسبه می شوند:

- سطح پیلوت و زیرزمین چنانچه مورد استفاده پارکینگ، موتورخانه، انباری قرار گیرد و دارای ارتفاع کمتر از ۲۴۰ سانتی‌متر باشد.

- سطح اختصاص یافته به تأسیسات واقع در پشت بام، خرپشته و اتاق آسانسور مشروط به اینکه ابعاد طبق ضوابط رعایت گردد.

- سطح بادگیر بر روی بام

- سرایداری به مساحت حداکثر ۳۵ مترمربع در بنایایی که دارای حداقل ۱۲ واحد مسکونی یا بیشتر باشد. (این واحد به عنوان مشاعات ساختمان محسوب شده و صدور سند مجزا برای آن ممنوع است.)

- سطح نورگیرها و فضاهای تهویه طبیعی مشروط بر آنکه حداقل ابعاد نورگیر مطابق مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان رعایت گردد.
- آسانسورها و سطوح شبی دار عمومی ساختمان مشروط بر آنکه دسترسی بیشتر از یک واحد را تامین نماید و ضوابط ابعادی استاندارد آن طبق مقررات رعایت گردد.
- پله فرار برای ساختمان‌ها مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان
- سطح مربوط به داکت تاسیساتی و موارد مشابه آن، مشروط به رعایت حداقل ابعاد جزء تراکم و سطح اشغال محاسبه نمی‌شود.
- لابی(سرسرا) در طبقه همکف درساختمان‌های مسکونی برای ورود یا خروج و انتظار که غیرقابل تفکیک از مشاعات و غیرقابل تبدیل به سایر کاربری‌ها باشد. در صورتی که این فضا در ارتباط مستقیم با فضای ورودی، راه پله و آسانسور بوده و در طبقه همکف احداث گردد، مشروط به تامین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز مطابق ضوابط، رعایت ضوابط ارتفاعی پیلوت و ضوابط ارتفاعی کلی مجاز ساختمان، جزء تراکم ساختمان محسوب نمی‌گردد.
- احداث استخر در ساختمان‌های مسکونی صرفا در زیرزمین و با رعایت کلیه ضوابط مقررات ملی ساختمان امکان پذیربوده و جزء تراکم محاسبه نمی‌شود.
- فضای ورزشی و فضای بازی کودکان جهت استفاده ساکنین ساختمان‌های مسکونی در پیلوت یا زیرزمین با رعایت کلیه ضوابط مقررات ملی ساختمان و عدم تفکیک از مشاعات ساختمان جزء تراکم محاسبه نمی‌شود.
- فضای نیمه‌باز در ساختمان‌های مسکونی درصورتی که نسبت سطح فضای باز در کف به سطح بازشو (طول ایوان مجاور به فضای باز ضربدر ارتفاع کف تا زیر سقف ایوان) کمتر از یک باشد و عرض ایوان از ۲/۵ متر بیشتر نباشد، جزو تراکم و سطح اشغال قطعات محاسبه نمی‌شود.

## ۷-۱-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین (الگوی سطح اشغال)

۱. در قطعات با کاربری مسکونی واقع در زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی، مسکونی بلافصل تاریخی و مسکونی با تراکم کم، استقرار بنا در چهار وجه زمین درصورتی که فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، از ۳ متر کمتر نباشد، بلامانع است.
۲. در قطعات با کاربری مسکونی واقع در زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی، مسکونی بلافصل تاریخی و مسکونی با تراکم کم، اولویت استقرار ساختمان به ترتیب، شمال زمین، غرب، جنوب و شرق است.
۳. در قطعات با کاربری مسکونی واقع در زیرپهنه مسکونی با تراکم متوسط، استقرار بنا در ضلع مشرف به معبر عمومی است. تبصره ۱: با توجه به الگوی استقرار طرح تفصیلی پیشین مبنی بر استقرار بنا در ۶۰ درصد شمالی زمین، چنانچه در بلوك موجود، قطعه یا قطعاتی با این الگو شکل گرفته باشند، شکل گیری مابقی قطعات بر این مبنای الزامی است. تبصره ۲: در قطعات دارای بیش از یک بر مشرف به معبر عمومی استقرار بنا به شکل A و U مشروط بر رعایت حداقل سطح اشغال و استقرار در مجاورت معبر بلامانع است.
۴. از سطح زمین که در محدوده سطح اشغال (مشتمل بر فضای بسته و نیمه‌بسته ثابت و غیرثابت) قرار نمی‌گیرد، حداقل ۲۵ درصد باید به فضای باز (بدون سایبان یا هرگونه پوشش) اختصاص یابد؛ تخصیص مابقی فضای باقیمانده به فضای نیمه‌باز بلامانع است. درصورت تفکیک فضای باز به چند بخش مجزا در عرصه، سطح هر فضای باز پیوسته نباید از ۲۵ متر مربع کمتر باشد.

۵. حداقل ۳۰ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
۶. در قطعات تازه تفکیک شده در یک یا چند بلوک ساختمانی بهم پیوسته، چنانچه درخصوص الگوی استقرار، ساختاری متمایز از الگوی درونگرا با حیاط میانی و یا تغییر در میزان پیشوی ها در هماهنگی میان قطعات با یکدیگر مدنظر باشد، در صورت ارائه نقشه های فنی و تأیید در کمیسیون ماده ۵ بلامانع است. بدیهی است که ضوابط حداقل سطح اشغال بنا و سایر ضوابط درخصوص این قطعات به قوت خود باقی است و صرفاً ضوابط ارائه شده درخصوص الگوی استقرار بنا در زمین قابل بررسی است.
۷. ایجاد «واحدهای مسکونی مجموعه ای» مشکل از چند واحد مسکونی یک طبقه در یک قطعه زمین با توجه به تعدد قطعات بزرگ در اختیار اعضا یک خانواده در قالب خانوارهای گسترده بلامانع است. چنین امری مبتنی بر افزای قطعه اصیل و تبدیل آن به واحد مسکونی با سند مالکیت مستقل خواهد بود. در این صورت، امکان مالکیت اعیانی برای مالکین واحدهای تفکیکی وجود دارد. فضای باز (حتی در صورت تعریف استفاده اختصاصی برای هر واحد) جزو مشاعرات ساختمان منظور می شود. ضوابط ساخت منطبق بر ضوابط ارائه شده در شهر است.
۸. برای ساختمان هایی که با پیش بینی پیلوت احداث می گردند، آنچه که در پلان طبقه اول دیده می شود و سایه آن بر روی زمین می افتد، به عنوان سطح اشغال محاسبه می گردد.
۹. در قطعات با کاربری مسکونی واقع در زیر پنهان مسکونی با تراکم متوسط احداث پیلوت الزامی است. تبصره: در صورت درخواست مالک مبنی بر احداث ساختمان تا حداقل دو طبقه در زیر پنهان مسکونی با تراکم متوسط، احداث پیلوت الزامی نیست.

#### ۱-۸-۱-۵- حداقل ارتفاع و تعداد طبقات مجاز

۱. تعداد طبقات مجاز ساختمان های مسکونی با توجه به ابعاد زمین و عرض گذر براساس جدول ۶ ارائه شده است. درخصوص ارتفاع ساختمان رعایت موارد زیر الزامی است:
۲. حداقل ارتفاع هر طبقه فضای مسکونی از سطح تراز کف تا روی سقف حداقل ۳.۵ متر می باشد.
۳. حداقل ارتفاع پیلوت از کف تا زیر سقف کمتر از ۲۴۰ سانتی متر و حداقل آن، ۲۲۰ سانتی متر است.
۴. اختصاص کاربری مسکونی به زیرزمین مجاز نیست.
۵. حداقل ارتفاع زیر سقف زیرزمین از کف حیاط و گذر برابر ۱۲۰ سانتی متر است.
۶. احداث زیرزمین و/یا پیلوت در صورتی مجاز است که ارتفاع ساختمان از حدود تعیین شده زیر بیشتر نباشد:

جدول ۶: حداقل ارتفاع در ساختمان های مسکونی

حداقل ارتفاع	تعداد طبقات
۶.۲	یک طبقه روی پیلوت
۹.۴	دو طبقه روی پیلوت
۱۲.۶	سه طبقه روی پیلوت
۱۵.۸	چهار طبقه روی پیلوت

حداقل ارتفاع از تراز متوسط معتبر تا روی سقف تمام شده پشت بام محاسبه می شود.

تبصره: بافت تاریخی مشمول جدول فوق نبوده و حداکثر ارتفاع در بافت تاریخی براساس ضوابط ویژه بافت تاریخی ارائه شده است.

٧. احداث پیلوت در بافت تاریخی و محدوده بالاصل ممنوع است.
٨. حداقل ارتفاع جان پناه برابر با ۱.۱ متر می باشد.
٩. داشتن تراز ارتفاعی هماهنگ در راستای یک خط افقی برای کلیه بناهای واقع در یک سمت معتبر الزامی است و کنترل آن بر عهده شهرداری می باشد.
١٠. پیش‌بینی کرسی در زیر ساختمان به ارتفاع حدکثر ۶۰ سانتی متر بلامانع است.
١١. افزایش ارتفاع خرپشته به میزان حدکثر ۲/۵ متر بلامانع است.

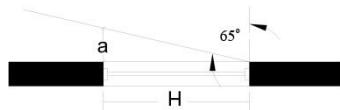
#### ٥-١-٩- نورگیری و تهویه طبیعی

١. نورگیری و تهویه طبیعی ساختمان‌ها تابع الزامات مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان است و رعایت الزامات مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در مورد ابعاد و ویژگی‌های نورگیرها الزامی است.
٢. فضاهای نورگیر به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را منتقل کند یا از بین ببرد، ممنوع است.
٣. عبور کانال کولر و مشابه آن از داخل نورگیرها ممنوع است.

#### ٥-١-١٠- پیش آمدگی و بازشوها

١. چنان‌چه کف بازشو در ارتفاع پایین‌تر از ۱۶۰ سانتی متر قرار گیرد، نصب نرده ایمنی الزامی است. مگر مواردی که ارتفاع بازشو کمتر از ۳۰ سانتی‌متر باشد.
٢. در بازشوهایی که در ارتفاع کمتر از ۵۰ سانتی‌متر از سطح معبر شکل می‌گیرند، پیش‌بینی توری به منظور ممانعت از ورود حشرات و خزندگان به داخل بنا الزامی است. (لازم به ذکر است که نوعی از بازشو در خانه‌های بومی برای تهویه هوا در سطح کف خانه وجود داشته است)
٣. در بازشوهایی که در طبقات بالای همکف احداث می‌گردد، چنان‌چه ارتفاع دست‌انداز پنجره کمتر از ۸۰ سانتی‌متر باشد، نصب نرده ایمنی تا ارتفاع حداقل یک متر از کف طبقه اجباری است.
٤. توصیه می‌شود برای فضاهای اصلی خانه، به منظور امکان تهویه مناسب، دو بازشو (ترجیحاً در دو دیوار مقابل) در نظر گرفته شود.
٥. احداث سایه‌بان در طبقه اول و طبقات بالاتر الزامی است.
٦. چنان‌چه در مقابل بدن‌هایی از ساختمان که بازشوها در آن واقع هستند، منطبق بر الگوهای بومی، رواق یا ایوان مسقف قرار گیرد، نیاز به ایجاد سایه‌بان نیست. اما در صورت قرارگیری بازشوهایی با سطح بزرگ‌تر از ۰/۵ متر مربيع در هریک از وجوه ساختمان، پیش‌بینی سایه‌بان براساس ضوابط زیر الزامی است:  
بازشوهای واقع در بدن شمالي ساختمان در طرفین پنجره نیازمند سایه‌بان عمودی با زاویه ۶۵ درجه هستند. با توجه به عرض پنجره، عمق سایه‌بان با استفاده از رابطه زیر محاسبه می‌شود:

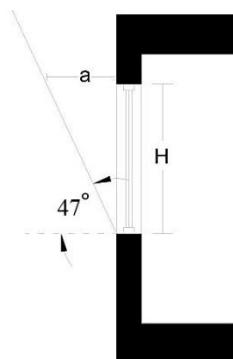
$$a = \frac{H}{\tan \alpha}$$



شکل ۱: عمق سایهبان پنجره شمالی

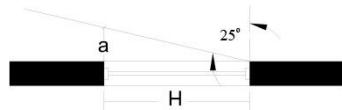
بازشوهای واقع در بدن شرقی و غربی ساختمان نیازمند سایهان عمودی متحرک مقابله تمام پنجره می‌باشد.  
سایهبان پنجره‌های جنوبی، سایهبان افقی با زاویه ۴۷ درجه و سایهبان عمودی با زاویه ۲۵ درجه در غرب است و با توجه به عرض پنجره، عمق سایهبان با استفاده از رابطه زیر محاسبه می‌شود:

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



شکل ۲: عمق سایهبان افقی پنجره جنوبی

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



شکل ۳: عمق سایهبان عمودی پنجره جنوبی

همچنین، برای محاسبه عمق سایهان می‌توان از فرمول مقابل (کسمایی، ۱۳۸۳) استفاده کرد:  
 $D = \frac{h \cos(Z+N)}{\tan \beta}$  که در آن، D: عمق سایهان، h: ارتفاع سایه‌ای که بر حسب عمق سایهبان بر روی پنجره ایجاد می‌شود، Z: جهت تابش، N: زاویه بین خط عمود رپنجره و جنوب حقیقی و  $\beta$ : زاویه تابش

۷. سایهان یا بخشی از آن را می‌توان از طریق ایجاد بازشو در عمق بدن پیش‌بینی کرد. همچنین، استفاده از راهکارهای نظری پیش‌بینی سایهان داخلی و یا هرنوع پوشش بیرونی بازشو که تقش سایهان داشته و مغایر با زمینه نباشد، در صورت پاسخگویی به شرایط بلامانع است. در این خصوص، استفاده از درپوش‌های چوبی با تقسیمات متعدد بازشو (۲ یا چهار قسمت) که در الگوهای بومی وجود داشته که امکان کنترل ورود نور در شرایط مختلف را فراهم می‌آورد، توصیه می‌شود؛ این الگو می‌تواند با الگوهای جدید سایهان‌های غشایی نظری ساختار شیاردار و کرکره‌ای ترکیب شود. همچنین انواع الگوهای مشبك که در گذشته استفاده می‌شده است، می‌توانند مورد استفاده قرار گیرد.

۸. در ورودی ماشین باید مجزا از در ورود انسان باشد.

## ۱۱-۱-۵ - فضای نیمه باز

۱. در ایجاد فضای نیمه باز در ساختمان‌ها موارد زیر باید رعایت شوند:
  - ایوان‌ها و بالکن‌ها در هیچ جهت نباید دارای شبیه بیش از ۲ درصد باشند.
  - کف ایوان باید از مصالح قابل شستشو بوده و امکان خروج آب از آن فراهم باشد.
۲. حداقل عرض فضای نیمه باز در صورت پیش‌بینی کارکرد سکوتی در آن، باید ۱۲۰ سانتیمتر درنظر گرفته شود. در عین حال، عمق بهینه ایوان باتوجه به جهت جغرافیایی قرارگیری، از نظر کنترل تابش خورشید و استفاده مؤثر از آن در فصول مناسب براساس زاویه تابش خورشید قابل تعیین است.
۳. مسقف بودن ایوان الزامی است.
۴. محصوریت ایوان از دو بدن (ترجیحاً غرب و بدن اصلی) الزامی است. در عین حال توصیه می‌شود ایوان از سه وجه محصور باشد.
۵. در صورت ایجاد مهتابی (فضای ناشی از عقب‌نشینی طبقه دوم ساختمان در مقابل آن) و یا صفه در طبقه همکف، به‌منظور امکان استفاده از این فضا لازم است که تمهیدات لازم برای ایجاد سایبان موقت در آن پیش‌بینی شود. ساختار سایبان باید متناسب با زمینه بوده و از نظر بصری در تعارض با بافت قرار نگیرد. در مورد بافت تاریخی، چنین الحالاتی باید مورد تأیید وزارت میراث فرهنگی و گردشگری قرار گیرد.
۶. در صورتی که ارتفاع فضای نیمه باز از سطح زمین از ۵۰ سانتی‌متر بیشتر باشد، تعییه جان‌بناه به ارتفاع حداقل یک متر الزامی است. در ارتفاعات کمتر که به صورت صفه و سکو است، نیز لازم است که تمهیدات این‌نیاز پیش‌بینی شود.
۷. دهليزها و دلان‌های ارتباطی نظیر فضاهای ورودی، مشمول ضوابط فوق می‌باشد.
۸. پیش‌آمدگی ایوان و پیشانی بام از بدن مجاز نیست.
۹. بهره‌برداری از فضای نیمه باز به عنوان انباری ( محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...)، خشک نمودن البسه و هرگونه فعالیتی که سیمای محیط را خدشه‌دار نماید، ممنوع است.
۱۰. ورودی مسقف جزو فضاهای نیمه باز محسوب شده و تابع ضوابط فوق است.

## ۱۲-۱-۵ - سایر فضاهای و تأسیسات بام

۱. کلیه بام‌ها باید راه دسترسی جداگانه و دائمی برای واحدهای مسکونی آن ساختمان داشته باشند.
۲. احداث دست انداز در کناره بام‌های مسطح به ارتفاع حداقل یک متر الزامی است.
۳. احداث آبرو در سقف الزامی است.
۴. در کلیه بام‌ها، نصب تأسیسات با فاصله کافی از لبه بام با تعییه پوشش مناسب برای جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب، الزامی است.
۵. احداث خریشه (پله دسترسی بام) در بام بلامانع است. در ساختمان‌هایی که دارای آسانسور هستند، مساحت اتاقک آسانسور به این میزان اضافه می‌شود. ارتفاع مفید خریشه حداقل  $2/10$  متر و حداقل  $2/40$  متر می‌باشد.

## ۱۳-۱-۵ - پارکینگ

۱. تامین پارکینگ برای کاربری مسکونی به ازای واحدهای تا متراز ۱۵۰ مترمربع زیربنا یک واحد و بیشتر از ۱۵۰ متر مربع زیربنا دو واحد الزامی است.  
تبصره: در پلاکهای واقع در بافت تاریخی با عرض معبر سواره کمتر از ۶ متر احداث پارکینگ الزامی نیست.
۲. پارکینگ هر واحد مسکونی باید به طور مستقل امکان ورود و خروج اتومبیل را داشته باشد.
۳. برای صدور پروانه ساختمانی ارائه پلان جانمایی پارکینگ الزامی می‌باشد و مبنای تعداد پارکینگ قابل قبول، تعداد پارکینگ‌هایی است که در نقشه جانمایی پارکینگ با رعایت ضوابط تعیین شده است.
۴. در قطعاتی از زمین که صرفاً یک و حداقل ۲ واحد مسکونی در آن احداث می‌گردد، امکان تأمین یک پارکینگ در فضای باز مشروط به اینکه فضای باز باقیمانده پس از رعایت ۳۰٪ فضای سبز ۵۰ مترمربع و بیشتر باشد، امکان پذیر است.
۵. چنانچه در یک ملک احداث بنا به میزان کمتر از سطح اشغال مجاز صورت گیرد، به ازای هر ۲۵ مترمربع سطح اشغال کمتر تا حداقل سطح اشغال مجاز، معادل یک واحد پارکینگ محسوب می‌گردد.
۶. پارکینگ می‌تواند در پیلوت و زیرزمین در نظر گرفته شود.
۷. احداث حداقل یک پارکینگ به عنوان پارکینگ مراحم به شرط جانمایی در نقشه و رعایت کلیه ضوابط دسترسی مجاز است.
۸. برای پارک هر اتومبیل فضایی به ابعاد  $5 \times 3$  متر مورد نیاز است؛ به علاوه لازم است فضای حرکت و مانور در پشت آن به اندازه حداقل ۵ متر پیش‌بینی شود (مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر خواهد بود).
۹. در صورت پیش‌بینی پارکینگ در فضای بسته با دسترسی مستقیم از معبر به صورت فضایی مستقل از بنا، فضای پشت پارکینگ می‌تواند حذف گردد و صرفاً فضای حرکت و مانور پشت پارک ماشین پیش‌بینی شود. در این الگو استفاده از در کرکرهای برای پارکینگ الزامی است. در صورت پارک یک یا دو ماشین در مجاورت یکدیگر در این فضا طول درب کرکرهای به ترتیب، حداقل به میزان ۳ و ۵ متر الزامی است. ابعاد مفید داخل این فضا با پیش‌بینی محل حرکت، در صورت پارک یک ماشین، حداقل برابر  $3/5$  متر عرض در ۶ متر طول و در صورت پارک دو ماشین، ۷ متر (عرض پارک دو ماشین در کنار یکدیگر) در ۶ متر می‌باشد. پیش‌بینی یک درب حرکت انسان به فضای داخلی ساختمان از این فضا الزامی است. این پارکینگ جزو سطح اشغال محسوب شده، اما به عنوان تراکم محسوب نمی‌شود.
۱۰. در صورت قرار گیری دو پارکینگ در کنار هم فضایی به ابعاد  $5 \times 5$  برای پارک دو خودرو الزامی است، در بناهای مسکونی که تعداد پارکینگ مورد نیاز از ۸ واحد کمتر است مجموع فضایی پارکینگ در یک ردیف و فضای پشت آن تا ۹ متر قابل کاهش است.
۱۱. چیدمان پارکینگ در فضای مربوط باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان به سهولت انجام پذیرد.
۱۲. در صورتی که برای واحد مسکونی دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم در نظر گرفته شود لازم است فضایی بطول ۹ متر برای خودروها و ۵ متر فضای مانور در پشت آن پیش‌بینی شود. هر دو واحد پارکینگی که به این صورت تأمین می‌شود، متعلق به یک واحد مسکونی بوده و تفکیک آنها مجاز نیست.
۱۳. برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع که مجاز به احداث یک واحد مسکونی هستند، احداث پارکینگ الزامی نیست. این قطعات می‌تواند در صورت امکان از فضای باز (حیاط) به عنوان پارکینگ استفاده نمایند.

۱۴. چنانچه امکان تأمین پارکینگ به تعداد مورد نیاز وجود نداشته باشد و ساختمان مشمول ضوابط حذف پارکینگ نباشد، به همان نسبت از تعداد واحدها کاسته می‌شود.

۱۵. سطح مورد استفاده پارکینگ واحدهای مسکونی، جزء تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد.

۱۶. شیب مسیر دسترسی اتومبیل حداقل ۱۵ درصد قابل قبول است.

۱۷. حداقل ارتفاع پارکینگ ۲۴۰ سانتی‌متر، حداقل آن ۲۲۰ سانتی‌متر و حداقل ارتفاع در قسمت ورودی ۱۹۵ سانتی‌متر می‌باشد.

۱۸. درب ورودی پارکینگ نباید به سمت بیرون باز شود) درهای ورودی ساختمان در هنگام باز شدن نباید از حد قطعه تجاوز کند)

۱۹. راه ورودی اتومبیل به پارکینگ واحد مسکونی در مجتمع‌های تا ۱۲ واحد باید دارای حداقل ۳ متر عرض، از ۱۲ تا ۲۰ واحد، حداقل  $\frac{3}{5}$  متر عرض و بیش از ۲۰ واحد حداقل ۵ متر عرض(با دوخط عبور رفت و برگشت) یا در ورودی هر یک حداقل ۳ متر عرض داشته باشد. در این مجتمع‌ها، ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از ۲/۱ متر کمتر باشد.

## ۱۴-۱-۵- ضوابط و مقررات عمومی طراحی معماری

۱. رعایت ضوابط مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان درخصوص تصرف‌ها و اجزای ساختمان الزامی است.

۲. رعایت ضوابط مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان درخصوص آسانسورها الزامی است.

۳. احداث راه‌ها و پله فرار مطابق ضوابط مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۴. در محدوده بافت تاریخی، ضوابط مندرج در این طرح و ضوابط میراث فرهنگی، مقدم بر ضوابط مقررات ملی ساختمان است و چنانچه مقررات با ضوابط مصوب و ابلاغی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و ضوابط این طرح در تناقض باشد، ضوابط مذکور ملاک عمل است.

۵. در ساختمانهای مسکونی دارای بیش از یک واحد، کلیه واحدها بایستی امکان دسترسی به حیاط را داشته باشند.

۶. در هر مجتمع مسکونی با تعداد بیش از ۱۲ واحد مسکونی و یا ساختمان‌های ویلایی با مساحت بنای بیش از ۷۰۰ مترمربع، احداث سرایداری به صورت غیر قابل تفکیک با مساحت حداقل ۳۵ مترمربع مجاز است. در هر سرایداری باید سرویس بهداشتی و حمام، فضای پخت و پز و دو اتاق(دو فضای مستقل که حداقل یکی از آن‌ها دارای پنجره به بیرون باشد) بیش بینی گردد.

۷. در صورت تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان بر اساس ضوابط پارکینگ، امکان احداث تاسیساتی چون لابی، سالن اجتماعات، ساختمان سرایداری طبق ضابطه و موارد مشابه در فضای مازاد بر پارکینگ‌های مورد نیاز صرفا در طبقات همکف و زیرزمین اول با رعایت کلیه موارد اینمی و موافقت شهرداری و سازمان‌های ذیربیط به عنوان فضای مشاع ساختمان وجود دارد.

۸. هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به کلیه فضاهای مشاع را داشته باشد. در غیر این صورت باید دلایل و توجیهات فنی مربوطه به تأیید شهرداری برسد.

۹. در صورت احداث پیلوت حتما باید حداقل یک جبهه به سمت فضای باز، فاقد هرگونه دیوار با ارتفاع بیش از ۶۰ سانتی‌متر بوده تا امکان تهییه پیلوت فراهم گردد.

۱۰. احداث انباری برای ساختمان مسکونی بیش از یک واحد الزامی است و حداقل اندازه مفید آن،  $1/2 \times 1/2$  مترمربع می‌باشد.

۱۱. احداث حداقل یک فضای نیمه باز برای هر واحد مسکونی بیش از یک طبقه الزامی است.

۱۲. ارتباط اتاق‌های ساختمان مسکونی از طریق فضای نیمه‌باز با یکدیگر (مطابق الگوی بومی) بالامانع است.

۱۳. رعایت ضوابط ایمنی زلزله مطابق آینینامه ۲۸۰۰ و مقررات ملی ساختمان در احداث بنا الزامی است.

۱۴. کلیه مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح زیرینا و یا بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباط‌های عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.

۱۵. حداقل ابعاد موتورخانه مرکزی باید با توجه به نوع سیستم حرارتی و برودتی تعیین گردد و مساحت آن مطابق مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان ایران مشخص می‌گردد و تابع مقررات نظام مهندسی ساختمان می‌باشد. سهولت دسترسی و تعمیر دستگاه‌ها باید مدنظر قرار گیرد.

## ۲-۵- کاربری تجاری - خدماتی

با رشد و توسعه شهر عرضه کالا و خدمات نیز در سطح شهر گسترش یافته و غالبا در اطراف محورهای با اهمیت شهر استقرار یافته است. پلاک‌ها (قطعات) دارای کاربری تجاری - خدماتی در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ بر اساس نظام پنهان‌بندی پیشنهادی شهر بر اساس مقیاس عملکردی فعالیت‌ها و همچنین نحوه قرارگیری آن در ارتباط با سازمان فضایی پیشنهادی به دو زیرپنهن به شرح زیر گرفته است که بر اساس سیاست‌های کلی طرح ضوابط و مقررات کاربری تجاری - خدماتی در این بخش ارائه گردیده است.

۱. زیرپنهن محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری که با توجه به مقیاس عملکردی آن در مجاورت محورهای اصلی ارتباطی (خیابان امام خمینی، بلوار آیت‌الله خامنه‌ای و جاده بستک لنگه) با سایر کانونهای شهری هم‌جاوار قرار گرفته است. این زیرپنهن در حقیقت اختلاطی از فعالیت‌های خدماتی، اداری و تجاری است که با توجه به قرارگیری در مجاورت محورهای مهم شهری در طرح ویژه بندر کنگ در قالب یک زیرپنهن تعریف گردیده است.

۲. زیرپنهن محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی که این زیرپنهن نیز اختلاطی از فعالیت‌های خدماتی، اداری و تجاری، شامل ادارات، نهادها، مجتمع‌های تجاری، فعالیت‌های فراغتی - گردشگری، آموزشی، بهداشتی - درمانی و... است که در مجاورت بلوار شهید رجایی، خیابان طالقانی، خیابان شهید منتظری و بلوار شهید بهشتی شکل گرفته است.

## ۳-۱-۵- تراکم و سطح اشغال

تراکم و سطح اشغال مجاز قطعات دارای کاربری تجاری - خدماتی مطابق جدول زیر است:

جدول ۷: سطح اشغال و حداکثر تراکم مجاز کاربری تجاری - خدماتی

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

تبصره: رواداری تا ۵٪ برای هر کدام از حد نصاب قطعه قابل اعمال است.

۱. تراکم پایه تجاری - خدماتی برابر ۸۰٪ می‌باشد.

۲. احداث طبقات مجاز بر روی واحدهای تجاری مشروط به دارا بودن حداقل مساحت مجاز پلاک و تهیه طرح مطالعات امکان‌سنجی و تائید موارد در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر بندر کنگ است. این مطالعات باید دربرگیرنده درصد اختلاط کاربری، ارتفاع، هم‌جواری، تأثیرات ترافیکی برآمده از طرح، نما و سیمای شهری، سایت پلان معماری باشد.

۳. در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع احداث بنا صرفا در یک طبقه با تراکم و سطح اشغال ۱۰۰ درصد قابل انجام است.

۴. چنانچه در هریک قطعات موجود و یا ساخته شده، مساحت عرصه کوچکتر از حد نصاب قطعه باشد (بیشتر از ۱۰۰ مترمربع و کمتر از حد نصاب قطعه)؛ از حداقل تعداد طبقات مجاز یک طبقه کسر می‌گردد.

۵. احداث نیم طبقه در کاربری‌های تجاری مجاز است و جزو تراکم محاسبه می‌گردد.

۶. در بافت تاریخی، ملاک تراکم و سطح اشغال مطابق ضوابط مندرج در بافت تاریخی است.

## ۵-۲-۲-۲- ضوابط ساختمانی

۱. در کلیه پلاک‌های دارای کاربری تجاری - خدماتی حداقل ارتفاع مجاز واحدهای تجاری در طبقه همکف معادل پنج و نیم متر و در طبقات فوقانی برابر با سه متر می‌باشد.

۲. حداقل ارتفاع برای طبقات اداری مطابق ضوابط ارتفاعی برای کاربری مسکونی است.

۳. داشتن تراز ارتفاعی همانگ در راستای یک خط افقی برای کلیه بناهای واقع در یک سمت معتبر الزامی است و کنترل آن بر عهده شهرداری می‌باشد.

۴. احداث زیرزمین منفی یک برابر با سطح اشغال طبقه همکف مشروط بر دارا بودن حد نصاب قطعات و بر ۹ متر به منظور تامین پارکینگ، تاسیسات و انبار تجاری مجاز است.

تصریه : احداث زیرزمین در بافت تاریخی ممنوع است.

۵. احداث انبار (انبار تجاری) مشروط بر تامین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز طبق ضوابط، برای واحدهای تجاری صرفا در زیرزمین واحد تجاری با ایجاد دسترسی مستقیم از داخل واحد تجاری تا حداقل ۵۰ درصد سطح واحد تجاری مجاز است.

## ۵-۲-۳- تجمیع و تفکیک اراضی تجاری - خدماتی

۱. تفکیک اراضی با رعایت کلیه ضوابط در قالب ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی مجاز است.

۲. تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بالامانع است. در بناهای ثبتی و واحد ارزش، هرگونه تغییر بنیادین از جمله تجمیع و تفکیک ممنوع است. در سایر قطعات واقع در بافت تاریخی تجمیع تنها در صورتی مجاز است که بازپیرایی قطعه به وضعیت اصلی آن بینجامد.

۳. حد نصاب تفکیک در قطعات با کاربری تجاری - خدماتی در زیرپنه محوهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری معادل ۵۰۰ مترمربع و در زیرپنه محوهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی معادل ۳۰۰ مترمربع است.

تصریه : رواداری تا ۵٪ برای هر کدام از حد نصاب‌های اعلام شده قابل اعمال است.

۴. حد نصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برخای اصلاحی محاسبه می‌شود.

۵. کلیه قطعات تفکیکی در کاربری تجاری - خدماتی باید دارای بر اصلی به معتبر سواره باشد.

۶. در تفکیک‌های جدید اراضی دارای کاربری تجاری - خدماتی طول قطعه نباید از ۲/۵ برابر عرض آن بیشتر باشد.
۷. در تفکیک‌های جدید اراضی دارای کاربری تجاری - خدماتی، عرض قطعه نباید از ۹ متر کمتر باشد.
۸. تفکیک اراضی باید با درنظر گرفتن ضوابط و معیارهای اصلاح گذرهای رعایت پخها و دوربرگردان انجام شود.

#### ۴-۲-۵- پارکینگ

تأمین پارکینگ برای انواع استفاده های کاربری تجاری - خدماتی در تمام پهنه های استفاده از اراضی به قرار جدول زیر الزامی است:

جدول ۸: تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری ها

کاربری	شاخص تامین پارکینگ	حداقل تعداد تامین پارکینگ
تجاری	به ازای هر واحد تا ۵ واحد	یک پارکینگ به ازای هر واحد
	از پنج واحد تا ۲۰ واحد	یک و نیم پارکینگ به ازای هر واحد
	بیش از ۲۰ واحد	دو پارکینگ به ازای هر واحد
اداری	تا مترأز ۲۰۰ مترمربع به ازای هر واحد	یک پارکینگ به ازای هر واحد
	از مترأز ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به ازای هر واحد	دو پارکینگ به ازای هر واحد
	برای مترأز بیش از ۵۰۰ مترمربع به ازای هر واحد	سه پارکینگ به ازای هر واحد
خدماتی	به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مترأز زمین	یک پارکینگ

تبصره: در پلاک های واقع در بافت تاریخی با عرض معبر سواره کمتر از ۶ متر احداث پارکینگ الزامی نیست.

تبصره: تامین پارکینگ روباز برای کاربری های تاسیساتی و خدماتی، بلامانع است.

تبصره: تامین پارکینگ روباز برای سایر کاربری منوط به اینکه تعداد طبقات روی زمین بیش از یک طبقه نباشد، بلامانع است.

#### ۳-۵- کاربری مختلط مسکونی - تجاری - خدماتی

در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ کاربری مختلط تجاری - خدماتی - مسکونی شامل قسمت هایی از محدوده شهرکنگ است که با توجه به سازمان فضایی پیشنهادی استعداد استقرار عملکردهای چند منظوره فعالیت، خدمات و سکونت را به صورت توامان دارا است. این کاربری اغلب در حاشیه محورهای عملکردی شاخص شهری و ناشی از استقرار پراکنده کاربری های خدماتی، تجاری و اداری در بافت های مسکونی تشکیل شده و بر اساس پهنه بندی عملکردی شهر در قالب چهار زیرپهنه به شرح زیر قرار گرفته است:

۱. محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی شامل پلاک های مجاور گذر زیرمهره در بافت تاریخی شهر بندر کنگ است.
۲. محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی شامل پلاک های مجاور خیابان ساحلی بندر کنگ در بافت تاریخی شهر است.

۳. محور مختلط شهری، منطبق بر محور فعال عملکردی پیشنهادی در سازمان فضایی به منظور تقویت ارتباط بافت تاریخی و بخش های نوبنیاد شهر کنگ است و از شمال میدان انقلاب امکان اتصال یکپارچه بافت تاریخی، بافت میانی و در نهایت محله ابودر را برقرار می سازد.

۴. محورهای مختلط منطقه ای شامل قطعات مجاور خیابان شهید سعدانی است که بر پایه مطالعات وضعیت موجود دارای عملکردهای تجاری، اداری، خدماتی و مسکونی بوده و به منظور امکان ساماندهی و ارتقا کارایی و کیفیت محیط در قالب پهنه مختلط با عملکرد در مقیاس منطقه ای تعریف گردیده است.

### ۱-۳-۵- استفاده های مجاز در کاربری مختلط

استفاده از این اراضی به منظور احداث واحدهای مسکونی ، تجاری و خدماتی است. کاربری های مجاز به استقرار در این پهنه علاوه بر مسکونی و فعالیت های پشتیبان سکونت عبارتند از:

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

### ۲-۳-۵- تراکم و سطح اشغال

تراکم و سطح اشغال قطعات دارای کاربری مختلط، به استثنای بافت تاریخی که ضوابط آن در بخش ضوابط بافت تاریخی ارائه شده و قطعات دارای ثبت کاربری خدماتی، مطابق جدول زیر است:

جدول ۹: سطح اشغال و حداقل تراکم مجاز کاربری مختلط

حدنchap قطعه (مترمربع)	حداقل تعداد طبقات	حداقل تراکم	حداقل سطح اشغال	زیرپهنه ها
۵۰۰	۲	۸۰٪	۶۵٪	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری و خدماتی

محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	۶۵%	%۸۰	۲	۵۰۰
محورهای مختلط شهری	۸۰%	۱۶۰%	۲	۳۰۰
محورهای مختلط منطقه‌ای	۷۰%	۱۴۰%	۲	۳۰۰

تبصره : رواداری تا ۵ % برای هر کدام از حد نصاب قطعه قابل اعمال است.

۱. احداث حداکثر طبقات مجاز بر روی واحدهای تجاری - خدماتی مشروط به دارا بودن حداقل مساحت مجاز پلاک و تهیه طرح مطالعات امکان‌سنجی و تأیید موارد در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر بندر کنگ است. این مطالعات باید دربرگیرنده درصد اختلاط کاربری، ارتفاع، هم‌جواری، تاثیرات ترافیکی برآمده از طرح، نما و سیمای شهری، سایت پلان معماری باشد.
۲. در قطعات واقع در زیرپهنه مسکونی مختلط تاریخی، احداث طبقه اول به صورت کلی مجاز نیست. اما با توجه به وجود الگوی بالاخانه در نمونه‌های بومی در صورت درخواست مالک، احداث اتاق بالاخانه صرفاً در قطعات با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بالاتر با شرایط زیر و منوط به اخذ تأیید از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است :
  - حداکثر پیش‌آمدگی از طرف هریک از اضلاع حداکثر برابر ۳۰ درصد طول آن ضلع باشد.
  - فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، نباید از ۳ متر کمتر باشد.
 در صورت موافقت با احداث، این بخش به تراکم ساختمانی افزوده می‌شود.
۳. در قطعات با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع احداث بنا صرفا در یک طبقه با تراکم و سطح اشغال ۱۰۰ درصد با کاربری تجاری-خدماتی است.
۴. در قطعات با مساحت کمتر از حد نصاب قطعه احداث بنا صرفا با کاربری مسکونی و مطابق ضوابط پهنه مسکونی مجاز است.
۵. در صورت درخواست مالک نسبت به احداث صرفا کاربری مسکونی، ضوابط و مقررات ساخت و ساز مطابق ضوابط کاربری مسکونی مجاور است.
۶. تراکم و سطح اشغال در قطعات ظاقع در بافت تاریخی تابع ضوابط فوق نبوده و باید براساس بند ۲-۳-۷-۳ اقدام شود.

### ۵-۳-۳- ضوابط ساختمانی

۱. در قطعات دارای کاربری مختلط استقرار بنا در ضلع مشرف به معبر عمومی است.
  ۲. در قطعات دارای بیش از یک بر مشرف به معبر عمومی استقرار بنا به شکل L و U مشروط بر رعایت حداکثر سطح اشغال بالمانع است.
  ۳. در کلیه پلاک‌های دارای کاربری مختلط حداقل ارتفاع مجاز واحدهای تجاری برابر با سه متر و حداکثر آن معادل چهار و نیم متر است.
  ۴. حداکثر ارتفاع برای واحد های اداری مطابق ضوابط ارتفاعی برای کاربری مسکونی است.
  ۵. احداث نیم طبقه در کاربری های مختلط مجاز نمی باشد.
  ۶. احداث زیرزمین منفی یک برابر با سطح اشغال طبقه همکف مشروط بر دارا بودن حد نصاب قطعات و بر ۹ متر به منظور تأمین پارکینگ و تاسیسات مجاز است.
- تبصره : احداث زیرزمین در بافت تاریخی ممنوع است.
۷. احداث انبار (انبار تجاری) در کاربری مختلط مجاز نمی باشد.

### ۴-۳-۵- تجمیع و تفکیک اراضی

۱. تفکیک اراضی با رعایت کلیه ضوابط در قالب ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی مجاز است.
۲. تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بلامانع است. ذر بافت تاریخی تجمیع جز مواردی که به بازپیرایی قطعه به وضعیت اصیل آن بینجامد، منوع است.
۳. حدنصاب تفکیک در قطعات با کاربری مختلف در محدوده بافت تاریخی معادل ۱۰۰۰ مترمربع و در سایر بخش‌های شهر معادل ۵۰۰ مترمربع است.  
تبصره: رواداری تا ۵٪ برای هر کدام از حد نصاب‌های اعلام شده قابل اعمال است.
۴. واحد‌های تجاری- خدماتی مختلف جزئی از یک قطعه بوده و قابلیت تفکیک عرصه به یک واحد محزا را ندارند.
۵. حدنصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برها اصلاحی محاسبه می‌شود.
۶. کلیه قطعات تفکیکی در کاربری مختلف باید دارای بر اصلی به معبر سواره باشد.
۷. در تفکیک‌های جدید اراضی دارای کاربری مختلف طول قطعه نباید از ۲/۵ برابر عرض آن بیشتر باشد.
۸. در تفکیک‌های جدید اراضی دارای کاربری مختلف، عرض قطعه نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.
۹. تفکیک اراضی باید با درنظر گرفتن ضوابط و معیارهای اصلاح گذرها، رعایت پخ‌ها و دوربرگردان انجام شود.

### ۵-۳-۵- پارکینگ

تأمین پارکینگ برای انواع استفاده‌های کاربری مختلف بر اساس جدول زیر الزامی است:

جدول ۱۰: تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری‌ها

کاربری	شاخص تامین پارکینگ	حداقل تعداد تامین پارکینگ
مسکونی	تا مترأز ۱۵۰ مترمربع زیربنا به ازای هر واحد	یک پارکینگ به ازای هر واحد
تجاری	برای مترأز بیشتر از ۱۵۰ مترمربع به ازای هر واحد به ازای هر واحد تا ۵ واحد	دو پارکینگ به ازای هر واحد
اداری	تا مترأز ۲۰۰ مترمربع به ازای هر واحد	یک پارکینگ به ازای هر واحد
خدماتی	از مترأز ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به ازای هر واحد برای مترأز بیش از ۵۰۰ مترمربع به ازای هر واحد	دو پارکینگ به ازای هر واحد
	تبصره: در پلاک‌های واقع در بافت تاریخی با عرض معبر کمتر از ۶ متر احداث پارکینگ الزامی نیست.	سه پارکینگ به ازای هر واحد

تبصره: تأمین پارکینگ روباز برای کاربری‌های تاسیساتی و خدماتی، بلامانع است.

تبصره: تأمین پارکینگ روباز برای سایر کاربری منوط به اینکه تعداد طبقات روی زمین بیش از یک طبقه نباشد، بلامانع است.

#### ۴-۵- کاربری پارک و فضای سبز

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

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

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

۲. اراضی واقع در مجاورت قلعه پرتغالیها که در حال حاضر به کاربری فضای سبز اختصاص یافته، بنا به اعلام وزارت میراث فرهنگی جزو کاربری میراث فرهنگی منظور شده و با شروع عملیات کاوش قلعه، فضای سبز و کفسازی واقع در آن برچیده خواهد شد.

#### ۴-۱- استفاده‌های مجاز

۱. در مقیاس محله: بوستان (پارک) محله‌ای
۲. در مقیاس ناحیه و شهر: بوستان (پارک) ناحیه‌ای و بوستان (پارک) اصلی شهر
۳. اماکن فرهنگی، کتابخانه و تأسیسات و تجهیزات شهری

#### ۴-۲- ضوابط تفکیک در اراضی پارک و فضای سبز عمومی

۱. تفکیک اراضی مربوط به پارکها و فضاهای سبز و تفریحی ممنوع است.
۲. حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای احداث پارک و فضای سبز و تفریح‌گاه مربوط به آن در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه و شهر، ۲۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

#### ۴-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی پارک و فضای سبز عمومی

۱. حداقل سطح اشغال برای فضاهای سبز تجهیز شده ۷ درصد است. این سطوح را می‌توان به فضاهای سرپوشیده بهمنظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای خدماتی، فرهنگی و تأسیسات شهری اختصاص داد. بدیهی است این مستحدثات غیرقابل تفکیک بوده و صرفا در خدمت پارک می‌باشد.
۲. حداقل تراکم ساختمانی جهت احداث فضاهای سرپوشیده مرتبط با پارک‌ها در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای ۷ درصد (یک طبقه) و در مقیاس شهری ۱۰ درصد (دو طبقه) تعیین می‌گردد.
۳. احداث دیوار و حصار به دور اراضی پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است.
۴. احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها و فضاهای سبز با وسعت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است.

تبصره: فضاهای سبز خطی، رفیوزها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

#### ۴-۴-۵- پارکینگ‌های مورد نیاز

- به ازای هر ۵۰۰ مترمربع سطح فضای سبز و همچنین به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

#### ۴-۴-۶- کاربری گردشگری- تفریحی (باغها و اراضی کشاورزی)

این بخش باغها و اراضی کشاورزی با بر در شهر را شامل می‌شود. در طرح ویژه بندر کنگ با توجه به سیاست‌های طرح در حفظ و احیای ارزش‌های اکولوژیک شهر و صیانت از میراث تاریخی آن طبقه‌بندی باغها از سه وجه صورت گرفته است:

##### ۱- سابقه تاریخی

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

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

- باغات فعال، باغاتی که بیش از ۵۰ درصد مساحت ملک، را پوشش انبوه درختان تشکیل دهد.  
- باغات نیمه فعال، باغاتی که ۱۰ تا ۵۰ درصد مساحت ملک را پوشش انبوه تشکیل دهد.  
- باغات غیرفعال، باغاتی که کمتر از ۱۰ درصد مساحت ملک را پوشش درخت تشکیل دهد.

##### ۲- حفاظت

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

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

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

#### ۴-۴-۷- محدوده شمول

بر اساس سند پنهانه بندر شهر کنگ زیرپهنه باغات و اراضی مزروعی که شامل باغات پیوسته موجود شهر و همچنین کلیه اراضی با نوعیت باغ که به صورت غیر پیوسته در سطح شهر قرار گرفته است، محدوده شمول این ضابطه است. این پنهانه با توجه به اهمیت باغات در روند تاریخی شکل‌گیری و توسعه شهر کنگ با دو زیرپهنه گستره باغات تاریخی و زیرپهنه گستره باغات و اراضی مزروعی تعریف شده است.

۱. گستره باغات تاریخی که شامل پنهانه باغات موجود در جنوب غربی شهر کنگ است که علاوه بر اهمیت آن از منظر طبیعی دارای زیرساخت‌های تاریخی ذخیره و توزیع آب و آثار تاریخی به جای مانده از آن است.

۲. گستره باغات و اراضی مزروعی

۳. باغات و اراضی زراعی غیر پیوسته.

#### ۴-۴-۸- ضوابط عمومی

۱. هرگونه تغییر کاربری در باغات تاریخی ممنوع و احداث بنا در باغات مشروط بر عدم قطع درختان است.

۱. رعایت میزان سطح اشغال و تراکم بنا در محدوده باغات در تطابق با دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری و دستورالعمل اجرایی آن الزامی است.

تبصره: در صورت ارائه طرح موضعی در محدوده باغات و تصویب آن در مراجع ذی صلاح، ضوابط مذکور ملاک عمل خواهد بود.

۲. استقرار کلیه عملکردهای ناسازگار طبق این ضابطه در باغ ممنوع است و شهرداری موظف به جمعآوری این فعالیت‌ها است.

۳. هرگونه دپوی زیاله و پسماند (اعم از پسماندهای ساختمانی و غیره) در پهنه باغ‌ها ممنوع است و تخلف محسوب می‌شود.

۴. رعایت حریم دریا در ساخت و ساز و استقرار تأسیسات الزامی است.

۵. حداکثر مجاز میزان ایجاد سطح غیرقابل نفوذ،<sup>۳</sup> درصد وسعت فضای باز باغات، مشروط بر آنکه از ۲۰۰ مترمربع بیشتر نشود، طبق نقشه احداث ابنيه است.

۶. تفکیک اراضی مزروعی و باغات موجود شهر، ضمن رعایت قانون "اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها" آئین نامه مربوطه و صرفاً بر اساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری و دستورالعمل اجرایی آن مجاز است.

تبصره: اخذ مجوز تفکیک در باغات منوط به تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

۷. حداقل اندازه قطعه حاصل از تفکیک و افزار در پهنه باغ بعد از رعایت برهای اصلاحی، دو هزار مترمربع است.

۸. شهرداری موظف است، ظرف مدت یک سال از ابلاغ این سند، نسبت به نقشه‌برداری، تدقیق ممیزی و ثبت معابر در پهنه باغ‌ها، اقدام نماید.

تبصره: هرگونه دیوارکشی، ساخت و ساز و استقرار تأسیسات و تجهیزات پیش از تهیه نقشه تفکیکی مصوب، ممنوع است.

۹. تهیه شناسنامه کلیه باغ‌ها که مشتمل بر مکان، تعداد، نوع و محیط و سن تقریبی درختان الزامی است. این شناسنامه، هر سال قابل تجدید و ملاک عمل صدور پرونده و پایان کار ساختمانی است.

۱۰. حقوق مكتسبة رسمي و قانونی، در صورت عدم تعارض با طرح‌های عمرانی و همچنین، حرایم قانونی، ثبت می‌شوند.

۱۱. همه قطعات تفکیکی باغ‌ها باید دسترسی مستقیم به معبر سواره داشته باشند.

۱۲. احداث معابر عبوری شهری از میان باغ‌ها ممنوع است.

۱۳. معابر نباید جریان رواناب ورودی به باغ را قطع کند و در محل تقاطع احتمالی باید آبنما ساخته شود.

۱۴. احداث مسیر حرکت پیاده در کنار مسیر سواره الزامی است.

۱۵. هرگونه جانمایی بنا در داخل نخلستان باید به نحوی صورت پذیرد که در هنگام بارندگی دچار آبگرفتگی نشود و در کارکرد اکولوژیک باغ خللی وارد نکند. احیای نخلستان‌ها بر مبنای ساختار تاریخی و هدایت جریان رواناب‌ها در اولویت است.

۱۶. بهره‌برداری از اراضی مزروعی و باغات، برای کاربری‌های آموزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تفریحی و تجهیزات شهری، مشروط بر حفظ اشجار و رعایت ماده (۱۴) قانون زمین شهری، تصویب کمیسیون ماده پنج استان مجاز است.

۱۷. کاربری‌های مجاز به استقرار در باغ‌ها به شرح زیر است:

- کاربری مسکونی: استقرار کاربری سکونتی برای استفاده کننده در باغ از گذشته در این منطقه متداول بوده و با رعایت ضوابط استقرار بلامانع است.

- کاربری فرهنگی نظری کتابخانه، فرهنگسرا، کانون پرورش فکری، کتابسرا

- نمایشگاه و موزه متناسب با فعالیت‌های گردشگری اکولوژیک در باغ‌های تاریخی، باغ گیاه شناسی، جانورشناسی

- کارگاه‌های فعالیت‌های پشتیبان تولید محصولات زراعی، صنایع تبدیلی و صنایع دستی مرتبط و گیاهان دارویی

- دفاتر انجمن‌ها، کانون‌ها و سازمان‌های مردم‌نهاد

- آموزشگاه‌های حرفه‌ای مرتبط تغییر صنایع دستی، باغداری و ...

- خردهفروشی شامل بازارچه فروش گل و گیاه و محصولات باغی و کشاورزی، محصولات فرهنگی و صنایع دستی

- خدمات رفاهی نظیر باغ-رستوران، آبمیوه فروشی، قهوهخانه، چایخانه، کافی شاپ، کافه کتاب

#### ۵-۴-۸- ضوابط ویژه باغ‌های تاریخی

- در باغ‌های تاریخی، علاوه بر ضوابط فوق الذکر، رعایت ضوابط زیر الزامی است:
۱. بر اساس نظام تاریخی و حقوق مفروضه، باغ‌های تاریخی در اولویت حق استفاده از رواناب‌ها قرار دارد.
  ۲. هرگونه تغییر کاربری در باغات تاریخی ممنوع است.
  ۳. هرگونه ساخت و ساز در باغ‌های تاریخی باید با حفظ حریم آثار تاریخی موجود در باغ (بناهای ثبت شده و بناهای ثبت نشده که ارزش تاریخی آن‌ها محرز است) صورت گیرد. هماهنگی، هماهنگی جانمایی و طرح معماری ارائه شده برای ساخت و ساز در چارچوب ضوابط عمومی استقرار در باغ‌ها و در هماهنگی با طرح یکپارچه احیای باغ‌های تاریخی و حفاظت از برکه‌ها الزامی است.
  ۴. هرگونه ساخت و ساز در باغات تاریخی باید به تأیید وزارت میراث فرهنگی و گردشگری برسد.
  ۵. تصویب هرگونه ساخت و ساز در باغ‌های تاریخی تابع ضوابط بناهای شاخص در شهر کنگ (پیوست جلد ۱۰) است.
  ۶. الگوی دیوارچینی باغ‌ها به صورت سنگ خشکه چین و در بعضی از نقاط با روکش گل اندود است. حفظ این ساختار با تأیید وزارت میراث فرهنگی و در عین حال مقاوم سازی این دیوارها در برابر نیروهای جانی الزامی است. برای این منظور و ایجاد یکپارچگی در دیوار، استفاده از توری یکپارچه بر روی دیوار خشکه توصیه می‌شود.
  ۷. ایجاد شبکه‌ای سبک و کم عرض برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری که نقاط اصلی سایت از جمله برکه‌ها و دیگر آثار تاریخی را به هم وصل می‌کند و با معابر اصلی شهر در ارتباط است توصیه می‌شود. مصالح به کار رفته در کفسازی مسیرها باید از قابلیت نفوذ آب و هم‌خوانی با شرایط اقلیمی برخوردار بوده و جزئیات آن به تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی برسد.
  ۸. در تقاطع این مسیرها با مسیرهای رواناب ایجاد آینما الزامی است.
  ۹. تعییه نیمکت، سطل زباله شهری، روشنایی عابر، تابلوهای راهنمای جهت‌یابی و معرفی آثار تاریخی و تابلوهای راهنمای گردشگری و معرفی ساختار اکولوژیک شهر و باغات در امتداد این شبکه توصیه می‌شود.
  ۱۰. اولویت احیای نخلستان‌ها بر مبنای ساختار تاریخی و هدایت جریان رواناب‌ها است. حفظ منظر تاریخی نخلستان بسیار حائز اهمیت است و هرگونه مداخله در ساختار و احداث بنا باید به تأیید میراث فرهنگی برسد.

#### ۵-۴-۹- ضوابط تشویقی احیای باغ‌ها

- به منظور تشویق به احیای باغ‌ها، شهرداری می‌تواند حق کاشت و بهره‌برداری باغ‌های در تصرف خود و یا مورد توافق مالک را مطابق قرارداد به افراد حقیقی و حقوقی به صورت اجاره برای دوره معین با قابلیت تمدید و با شرایط زیر واگذار نماید:
۱. زمین، فاقد مالکیت خصوصی باشد و یا تصرف مالک جلب شده باشد.
  ۲. استفاده کننده ملزم به تبدیل زمین به باغ با الگوی کاشت ارائه شده از طرف شهرداری با اولویت استفاده از درختان مشمر به ویژه نخل، لوز و کنار است.
  ۳. استفاده از زمین هیچ گونه حق مالکیتی برای استفاده کننده ایجاد نمی‌کند.
  ۴. استفاده کننده مسئول نگهداری، هرس، نظافت و بهره‌برداری از باغ است.
  ۵. محصلو بدهست آمده متعلق به استفاده کننده است.
  ۶. تا زمانی که استفاده کننده، باغ را دایر نگه داشته و به مفاد قرارداد پایبند بماند، شهرداری و هیچ ارگان دیگری نمی‌تواند در زمین آن دخل و تصرف نماید و در صورت وقوع چنین اتفاقی ارگان مربوطه موظف به پرداخت غرامت است.

۷. در صورتی که استفاده کننده قادر به آباد کردن و تشجیر زمین گرفته شده نباشد و بعد از اخطار رسمی شهرداری به مدت یکسال در این امر ناکام بماند شهرداری می‌تواند حق استفاده از زمین را به کس دیگری واگذار نماید.
۸. در صورتی که استفاده کننده موفق به تشجیر زمین شود، می‌تواند حق استفاده از آن را با انتخاب خود به فرد دیگری واگذار نماید.
۹. در صورتی که استفاده کننده موفق به تشجیر زمین شود، می‌تواند حق استفاده از آن را با انتخاب خود به فرد دیگری واگذار نماید و یا زمین بعد از فوت خویش را صرفاً به یک نفر به عنوان وارث قانونی خود که طرف ادامه قرارداد با شهرداری قرا گیرد، منتقل نماید.
۱۰. در صورتی که استفاده کننده ورثه مورد نظر را رسماً معین نکند، این حق پس از فوت وی به شهرداری باز می‌گردد.
۱۱. تا مشخص شدن استفاده کننده بعدی، شهرداری موظف به نگهداری از باغ بوده و حق تغییر کاربری آن را ندارد.
- ### ۵-۴-۱۰-۵ - ضوابط ویژه زمین‌های بایر میان بافتی
- الگوی ارائه شده در ضوابط تشویقی احیای باغها در زمین‌های بایر میان بافتی با مالکیت شهرداری در داخل بافت شهر با عنوان خردباغ و با شرایط زیر قابل تعمیم است:
۱. در قطعات زمین‌های داخل بافت، استفاده کننده حق دیوارکشی به دور زمین خود را ندارد و تنها می‌تواند حصاری سبک، شفاف و کوتاه قامت نهایتاً تا ارتفاع ۹۰ سانتیمتر به منظور جلوگیری از ورود جانوران موزی نصب نماید.
  ۲. ساخت بنا در داخل زمین ممنوع است.
  ۳. سایر مفاد مطابق موارد ارائه شده ضوابط تشویقی اجای باغها است.

- ### ۵-۵-۱ - کاربری میراث تاریخی
۱. هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی کاربری میراث تاریخی اعم از مرمت، باز زنده سازی، توسعه و ایجاد فضای سبز، تعمیر، تغییر و یا تغییر در کاربری در تمام و یا بخشی از آن، پس از تهیه و ارائه طرح به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و تصویب نهایی آن از سوی وزارت مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب، معتبر خواهد بود.
  ۲. استفاده از آثار با ارزش برای عملکردهای عمومی با موافقت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و ضوابط آن مجاز است.
  ۳. هر گونه ساخت و ساز در داخل حریم و یا در مجاورت بلاواسطه حریم آثار و محوطه‌های با ارزش، با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است.
  ۴. تخریب بنای بالارزش تاریخی و معماری ممنوع است.
  ۵. تغییر در نمای آثار بالارزش ممنوع است.
  ۶. تفکیک و نوسازی بنای تاریخی تخریب شده اکیدا ممنوع است و باید طبق نظر وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، عیناً مشابه بنای تاریخی قبلی و با همان کاربری بازسازی شود.
  ۷. کاربری‌های مجاز قابل استقرار در بنای تاریخی و محوطه‌های تاریخی و معماری، اعم از ثبت شده یا نشده، مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن با تایید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و اخذ مجوز شهرداری به شرح زیر است:
- کاربری فرهنگی نظیر کتابخانه، فرهنگسرای، کانون پرورش فکری، کتابسرا، نمایشگاه و موزه

- فروشگاه صنایع دستی و محصولات فرهنگی
- اداری و دفاتر کار
- آموزشگاه عالی و آموزشگاه
- گردشگری و اقامتی
- خدمات رفاهی نظیر رستوران، سفره خانه، چایخانه، کافی شاپ، کافه کتاب

تبصره: در محوطه های تاریخی تنها استقرار کاربری هایی که بنا بر تشخیص و اعلام وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی برای حفاظت و احیای محوطه های تاریخی ضرورت دارند، مجاز می باشد.

۸. هرگونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و حریم بنها و محوطه های بالارزش تاریخی، صدور پروانه ساختمانی،

گواهی انجام سفت کاری و پایان کار هر قطعه واقع در این محدوده ها باید با موافقت و نظر وزارت میراث فرهنگی صورت گیرد. این دستورالعمل شامل نوسازی تعمیر بدنه خارجی بناهای مجاور با بنای تاریخی نیز می شود.

۹. پیش آمدگی بنا در گذرهای مجاور هر قطعه در عرصه و حریم های حفاظتی بناهای بالارزش تاریخی و معماری ممنوع می باشد.

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

۱۱. حفظ کالبد بنای تاریخی بر عهده مالک است و هرگونه افزایش سطح زیربنا و الحالات بنایی ممنوع است و در صورت نیاز به مرمت و احیا، باید با تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی اقدام شود همچنین در اینگونه موارد، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می تواند راسا اقدام کند.

## ۵-۶- کاربری آموزشی

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

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

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

۴. عدم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانش آموزان به خیابان های اصلی، چهارراه ها و میدان ها الزامی است.

۵. احداث مدارس متوسطه اول، در مجاورت خیابان های اصلی ۱۶ متر به بالا مجاز نیست.

۶. احداث مدارس متوسطه دوم در مجاورت خیابان های اصلی به عرض بیش از ۲۴ متر مجاز نیست.

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

۸. حداقل تأمین یک پارکینگ اتومبیل به ازای هر ۲۵ نفر ظرفیت دانش آموز الزامی است.

۹. حتی المقدور مکان جای پارک لازم باید متصل و هم سطح خیابان و قبل از ورود به مدرسه یا در فضایی مجزا با حیاط مدرسه قرار داشته باشد.

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

## ۷-۵- کاربری درمانی

۱. اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه و منطقه و مجتمع‌های درمانی با توجه به سرانه‌ها و سطوح مورد نیاز و براساس ضوابط بهداشت، درمان و آموزش پزشکی پیش‌بینی شده و تفکیک آن مجاز نمی‌باشد.

۲. حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی نباید از ۲۰۰٪ بیشتر باشد.

۳. هرگونه ساخت و ساز در اراضی با کاربری درمانی، ملزم به رعایت "تصویب‌نامه راجع به مقررات ملی تأسیسات بهداشتی" مصوب ۱۳۷۲/۴/۲۰ و پیوست آن (مقررات ملی تأسیسات بهداشتی از مجموعه مقررات ملی ساختمان ایران) و نیز "دستورالعمل مرتبط با فضاهای درمانی و بیمارستانی" مصوب ۱۳۹۱/۷ دفتر توسعه منابع فیزیکی و امور عمرانی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی کشور است.

تبصره: به لحاظ رعایت مسائل بهداشتی و حفاظت از محیط‌زیست شهری، محل استقرار بیمارستان‌ها و کلینیک‌ها با هماهنگی و اخذ نظر از اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان و با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام می‌پذیرد.

تبصره: نقشه‌های مربوط به احداث بناهای درمانی و بهداشتی باید مورد تصویب اداره مهندسی و دفتر توسعه فیزیکی و امور عمرانی اداره کل بهداشت، درمان و آموزش پزشکی استان قرار گیرد.

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

۴. در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز و پارکینگ مراجعان محسوب می‌گردد.

۵. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل در کلیه مراکز بهداشتی- درمانی و درمانگاه‌ها تأمین چهار (۴) پارکینگ و برای بیمارستان‌ها به ازای هر تخت، تأمین یک واحد پارکینگ، الزامی است.

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

## ۸-۵- اراضی ورزشی

۱. تفکیک این اراضی به جز برای فضاهای ورزشی مجاز نمی‌باشد. برای استفاده ورزشی رویاز در سطح محله، حداقل مساحت زمین برابر با ۱۰۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه ۵۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد. فضاهای سرپوشیده ورزشی نیز می‌توانند در مراکز خدماتی چند منظوره درون پهنه فعالیت پیش‌بینی شوند.

۲. حداکثر سطح اشغال ۸۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی نباید از ۱۶۰٪ بیشتر باشد.

تبصره: احداث نیم طبقه به عنوان بخشی از تراکم محسوب می‌شود.

۳. حداکثر ارتفاع مجاز تأسیسات ورزشی ۱۰ متر می‌باشد.

۴. در احداث هرگونه مستحدثات ورزشی، رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون های ورزشی، ضوابط و مقررات سازمان ورزش و جوانان و اخذ تاییدیه آن سازمان در مورد احداث واحدها و مجتمعهای ورزشی توسط افراد حقیقی و حقوقی الزامی است. و ضوابط تعیین شده وزارت ورزش و جوانان الزامی است.

۵. حداقل عرض گذر برای این نوع کاربری ۸ متر تعیین میگردد.

۶. برای زمین‌ها و سالن‌های ورزشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل تأمین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.

۷. برای ورزشگاهها و مجموعه‌های ورزشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل یک واحد پارکینگ و به ازای هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز یک واحد پارکینگ دیگر الزامی است.

تبصره: استفاده از حداکثر تراکم و سطح اشغال پیشنهادی منوط به تأمین پارکینگ مورد نیاز است.

۸. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحالات نما، نمازی و ... الزامی است.

## ۵-۹- کاربری فرهنگی - هنری

۱. انواع استفاده های مجاز در کاربری فرهنگی - هنری، بنا به سلسله‌مراتب خدمات شهری شامل کتابخانه کودکان، کتابخانه‌های عمومی درجهات مختلف، سالن‌های اجتماعات، بنیادهای ارشادی و کانون‌ها، محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، مؤسسه‌ات انتشاراتی، سالن‌های تئاتر، سینماها، فرهنگسراه‌ها، کتابخانه‌های ملی، کتابخانه‌های بزرگ، نمایشگاه‌ها، انجمان‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر و فرهنگستان، کانون اصلاح و تربیت است.

تبصره: استقرار عملکرد فرهنگی به صورت فضاهای سبز و باز و پارک توأم با فضاهای فرهنگی، فضاهای جانبی توأم با فضاهای فرهنگی مانند رستوران، غذخواری، تریا، غرفه‌های فروش صنایع دستی محلی، کتاب، نشریات و محصولات فرهنگی، با داشتن طرح مصوب، امکان‌پذیر است

۲. رعایت کلیه ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و اخذ تاییدیه آن سازمان در مورد کاربری‌های فرهنگی الزامی است.

۳. در استقرار بناهای فرهنگی، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و...) باید رعایت شود.

۴. در فضاهای هنری و فرهنگی از جمله کتابخانه عمومی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۵. در تالارهای اجتماعات، موزه‌ها، نمایشگاه‌ها و... به ازای هر ۵ صندلی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۶. در سینماها و سالنهای نمایش از جمله سالن تیاتر، به ازای هر ۵ صندلی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۷. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحالات نما، نمازی و ... الزامی است.

## ۱-۵- کاربری مذهبی

۱. انواع استفاده های مجاز در کاربری مذهبی در سلسله‌مراتب خدمات شهری شامل مساجد کوچک، تکایا و حسینیه‌ها، مساجد و فاطمیه‌ها، هیئت‌های مذهبی، مجمع‌های مذهبی، دارالتبليغ‌ها، خانقاوهای، کلیساها، کنیسه‌ها، امامزاده‌ها، بقاع متبرکه، مصلا، آتشکده‌ها و معابد است.

۲. مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری خواهد بود. ضمناً در رابطه با احداث مساجد ضوابط اداره کل اوقاف و امور خیریه لازم الاجراست. علاوه بر موارد فوق رعایت ضوابط زیر در هنگام احداث کاربری مذهبی الزامی است.
۳. در اراضی مذهبی حداکثر سطح اشغال در همکف ۶۵ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۳۰ درصد (در دو طبقه) تعیین می‌گردد.
۴. در اراضی مذهبی پیش‌بینی واحدهای مدیریت و اداری شامل اتاق امام جماعت هیئت امنای مسجد اتاق تأسیسات و... متناسب با نیازهای مدیریتی واحدهای مربوطه احداث گردد.
۵. برای مساجد و فضاهای مذهبی به‌ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
۶. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحالات نما، نماسازی و ... الزامی است.

## ۱۱-۵- کاربری حمل و نقل و انبارداری

۱. احداث و توسعه پایانه‌های اصلی مسافربری بین شهری، راه آهن و فرودگاه تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی است.
۲. انواع استفاده‌های مجاز به استقرار در کاربری حمل و نقل و انبارداری شامل شبکه گذرگاه‌ها، اراضی مربوط به حمل و نقل عمومی (سفرهای درون شهری و برون شهری)، پایانه‌های مسافربری، سکوهای بارانداز، گمرک، انبارها، سرداخانه‌ها، پارک مصالح ساختمانی و سیلوها است.
۳. احداث انبار مواد خطرناک، اشتعال‌زا، مواد شیمیایی و سموم در داخل محدوده و حریم شهرها مجاز نبوده و انبارهای کالا ملزم به رعایت "آئین‌نامه اینمی انبارهای کالا" مصوب ۱۳۵۲/۶/۳۱ است.
۴. حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۶۰ درصد (در دو طبقه) مجاز است.
۵. ارتفاع مجاز ساخت و ساز در اراضی صنعتی حداکثر ۱۲ متر است و حداقل معبر دسترسی برای این اراضی ۱۲ متری تعیین می‌باشد.
۶. حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبارها که در زیرپنهن فعالیت می‌باید واقع شده باشد، برابر با ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت بر قطعه ۱۶ متر است. در تفکیک این اراضی باید ضوابط مربوط به معابر و گذریندی رعایت شده باشد.
۷. احداث و تثبیت کاربری انبار در زیرپنهن سکونت، مختلط، سبز و حفاظت بندر کنگ مجاز نمی‌باشد.

## ۱۲-۵- کاربری صنعتی

۱. فعالیت‌های صنعتی جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۱۸۵۹۱/ت ۱۴۶۷۷ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن در کاربری صنعتی و کارگاهی و تابع ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت‌وزیران می‌باشد، قابل استقرار در اراضی با کاربری صنعتی هستند. تبصره: انتقال واحدهای صنعتی غیر‌جاز و نامتجانس با محیط شهری به محل‌های مجاز الزامی است. تبصره: استقرار هرگونه فعالیت صنعتی در خارج از محدوده اراضی تعیین شده برای کاربری صنعتی، ممنوع است. تبصره: رعایت ضوابط زیست‌محیطی مصوب دولت برای استقرار صنایع در کاربری صنعتی الزامی است.
۲. حد نصاب تفکیک اراضی در کاربری صنعتی ۷۵۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۶۰ درصد (در دو طبقه) مجاز است.

۳. ارتفاع مجاز ساخت و ساز در اراضی صنعتی حداقل ۱۲ متر است و حداقل عبور دسترسی برای این اراضی ۱۲ متری تعیین می‌باشد.

۴. در کلیه اراضی صنعتی، تخصیص ۲۰ درصد از عرصه هر پلاک به فضای سبز الزامی است.

۵. تأمین حداقل ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، در سطح اشغال مجاز، الزامی است.

۶. هر واحد صنعتی در خصوص نحوه برخورد با زباله و نخاله حاصل از کارهای ساختمانی و مواد زائد و جامد و مایع صنعتی و خطرناک (ناشی از فرآیند تبدیل و تولید)، ملزم به رعایت "قانون مدیریت پسماندها" مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰ و ضوابط شهرداری‌ها و مجتمع‌های صنعتی است.

### ۱۳-۵- کاربری اداری - انتظامی

۱. در خصوص کاربری‌های اداری - انتظامی، ضوابط ساخت و ساز ارگان‌های مربوطه، ملاک عمل خواهد بود.

۲. انواع استفاده‌های مجاز در کاربری اداری و انتظامی در مقیاس ناحیه‌ای شامل شهرداری نواحی و شورای حل اختلاف، در مقیاس منطقه‌ای شامل مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت‌احوال، ثبت‌اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج و در مقیاس فرا منطقه‌ای شامل اداره کل‌ها و سازمان‌های وابسته، سازمان‌های مستقل دولتی، شرکت‌های وابسته به وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروی انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسولگری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و مراکز سرپرستی بانک‌ها و موارد مشابه است.

تبصره: استقرار عملکردهای غیر اداری در اراضی با کاربری اداری ممنوع است.

۳. در حداقل تراکم ساختمانی در اراضی با کاربری اداری - انتظامی معادل ۱۵۰ درصد، حداقل سطح اشغال ۵۰ درصد است. حدنصاب قطعه در کاربری مذکور معادل ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

۴. تبصره: سطح فضای باز قطعه می‌بایست صرفاً به اتاق نگهبانی و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

۵. تبصره: احداث پیلوت در طبقه همکف جهت فضای ورودی، اطلاعات، بخش‌های عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور خاص اداری و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداقل در ۵۰ درصد سطح کل پلاک مجاز می‌باشد.

تبصره: ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداقل ۴/۸۰ متر و در سایر طبقات ۳ متر می‌باشد.

تبصره: در عملکردهای اداری به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا حداقل باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهويه مناسب پیش‌بینی شود.

تبصره: در صورت اختلاف مابین ضوابط مصوب ارگان‌های مربوط به این کاربری و ضابطین موضوعه بندهای ۱-۱-۶ و ۱-۲، ضوابط مصوب ارگان‌ها ملاک عمل و مرجع تصمیم خواهند بود.

۶. در واحدهای اداری در مقیاس شهری و منطقه‌ای به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا احداث یک واحد پارکینگ و در واحدهای اداری در مقیاس ناحیه و محله به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، احداث یک واحد پارکینگ الزامی می‌باشد.

۷. در محدوده بافت تاریخی در احداث کاربری اداری و انتظامی، رعایت ضوابط بافت تاریخی مندرج در این مجلد و ضوابط مصوب وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در تراکم، حداقل ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحالات نما، نماسازی و سایر موارد الزامی است.

## ۴-۱-۵- اراضی تاسیسات و تجهیزات شهری

۱. تفکیک اراضی مربوطه با درنظر گرفتن معیارهای دستگاههای ذیربسط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هریک از استفاده‌های مجاز در این حوزه بالامانع است.
۲. مراکز پرخطر از جمله ایستگاه توزیع گاز و پست توزیع برق شهر می‌باشد با رویکرد پدافند غیرعامل، ایمن‌سازی شود و انبارهای نفتی به مکان مناسبی خارج از محدوده شهر انتقال یابد.
۳. کلیه بدندهای قابل رویت اینه تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پمپ بنزین‌ها، آتش‌نشانی‌ها و ... باید ناماسازی شوند.
۴. حداقل سطح اشغال و تراکم در فعالیتهای مجاز و مشروط کاربری تأسیسات، مطابق با ضوابط دستگاههای ذیربسط است.

## ۱۵-۵- ضوابط و مقررات عام در فضای عمومی و خدمات شهری

اراضی با مالکیت دولتی و غیردولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه بندی، تفکیک و ساختمان‌سازی پس از رعایت مقررات قانونی زمین شهری باید مفاد مصوبه ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران را رعایت نماید. مفاد این مصوبه به شرح زیر است:

۱. نسبت به مازاد بر هزار متر مربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته اند، ۵۰ درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و ۲۰ درصد موضوع تبصره چهار قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۲۹ آبان ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی تعلق می‌گیرد.
۲. در صورتی که کاربرهای عمومی و خدماتی که طبق طرح‌های توسعه شهری برای قطعات مزبور معین شده، بیش از سهم مقرر در این بند باشد، مقدار اضافی در مقابل زمین موضع معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی، تجاری، صنعتی) باشد و اگذار خواهد شد؛ همچنین معابر حاصل از تفکیک قطعات کمتر از ۱۰۰۰ متر نیز متعلق به شهرداری است.
۳. مساحت و محل اراضی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرح‌های هادی و جامع و تفصیلی تعیین می‌شود و غیر از آنچه که متعلق به شهرداری است و به او و اگذار می‌شود، بقیه طبق قانون زمین شهری در اختیار وزارت سکن و شهرسازی قرار می‌گیرد که طبق کاربری‌های مصوب به دستگاههای بهره بردار تحويل دهد.
۴. از کل ذخیره اراضی حاصل از اجرای این مصوبه برای موضوع فضاهای خدماتی ۷۰ درصد متعلق به شهرداری و ۳۰ درصد متعلق به دولت است، البته وصول مازاد برآنچه که در این مصوبه مقرر شده، مجاز نیست.
۵. و اگذاری اراضی دارای کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی (خصوصی) که در اجرای این ضوابط و مقررات در اختیار شهرداری و دولت قرار گرفته جز به عنوان موضوع تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ممنوع است.
۶. تعیین اولویت در استفاده از اراضی موضوع برای تأمین فضاهای عمومی و خدماتی به عهده کمیسیون موضوع آین نامه اجرائی تبصره ۱۰ قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران است.

## ۶- ضوابط و مقررات شبکه اوتیباطی و گذرbandی

در طرح‌ریزی شبکه معابر بندر کنگ الگوی پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی مورد استفاده قرار گرفته است. کلیه معابر شهر به شرح زیر درجه‌بندی می‌شوند:

۱. خیابان‌های شریانی درجه یک شامل درجات آزاده راه، بزرگراه راه عبوری (کمرbandی) است.
۲. معابر شریانی درجه دو شامل شریانی درجه ۲ اصلی، شریانی درجه ۲ فرعی (جمع و پخش کننده) است.

۳. معابر محلی شامل درجات معابر محلی اصلی (شهری) و معابر محلی فرعی (شامل ناحیه‌ای و محله‌ای) است.

## ۶-۱- ضوابط خیابان‌های شریانی درجه یک

۱. آزادراه‌ها نباید هیچ تقاطع هم سطحی داشته باشند.
۲. باید سعی شود که تعداد تقاطع‌های همسطح در بزرگراه‌ها و راههای عبوری (کمرنگی) محدود نگه داشته شود.
۳. ایجاد تقاطع همسطح در راههای شریانی درجه ۲ و محلی با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه مجاز است. گذاشتن میدان در تقاطع راههای شریانی با یکدیگر مجاز نیست، مگر در موارد زیر:
  - در انتهای یک راه شریانی، به منظور فراهم ساختن امکان دور زدن برای وسایل نقلیه موتوری.
  - در محل تغییر مشخصات مهم هندسی نظیر کاهش تعداد خطها، خاتمه و میانه، یا طبقه‌بندی راه از شریانی به محلی در تغییر جهت‌های بسیار تندرست در راههای شریانی موجود، که نمی‌توان حداقل شصت دقیقه لازم را برای قوس تغییر جهت فراهم ساخت، می‌توان با استفاده از میدان تغییر جهت این را فراهم کرد.
  - در ورود به شهرها به منظور اعلام تغییر محیط و کاهش سرعت وسایل نقلیه. در خیابان‌های محلی به علت سرعت پایین و حجم ترافیک کم آنها (که براساس ظرفیت زیست محیطی تعیین می‌شود)، میدان از نظر ظرفیتی مشکل ندارد و با استفاده از آن برای کاهش سرعت وسایل نقلیه توصیه می‌شود. به علاوه، در این خیابان‌ها اساس عدم کنترل پیاده‌هاست. بنابراین، می‌توان جزیره میانی میدان را به فضاهای سبز شهری تبدیل کرد و در داخل آن‌ها اثاثه شهری قرار داد.

## ۶-۲- شکل تقاطع

۱. بهترین شکل از نظر زاویه اتصال خیابان‌ها به یکدیگر در تقاطع‌ها، زاویه ۹۰ درجه است و این شکل اتصال نباید کمتر از ۷۰ درجه باشد.
۲. در معابر بافت موجود تقاطع راههای شریانی با زاویه ۶۰ درجه و به پایین باید اصلاح هندسی شوند.
۳. در خیابان‌های محلی در شرایط مشکل می‌توان از زاویه تقاطع کمتر از ۶۰ درجه استفاده کرد.
۴. در اتصال راههای شریانی به همدیگر استفاده از سه راه به جای تقاطع چهارراه اولویت دارد. ولی در خیابان‌های محلی تقاطع خیابان‌ها با یکدیگر باید به صورت سه راه باشد.

## ۶-۳- تعداد خطوط عبوری

**الف - خیابان‌های شریانی درجه ۱:** آزاد راه و بزرگراه باید دست کم دو سواره‌رو مجزا از هم، و در هر سواره‌رو حداقل دو خط داشته باشند، حداکثر تعداد خطوط هر سواره‌رو، چهار خط تعیین می‌شود. اگر به بیش از چهار خط در هر طرف نیاز است، باید تعداد سواره‌روها را افزایش دهند. راههای عبوری، بنا به تعریف، راههای دو خطه با ترافیک دو طرفه‌اند. چون راههای عبوری اغلب از کنار و یا داخل مجتمع‌های مسکونی می‌گذرند، لذا لازم است در چنین شرایطی اصول زیر مدنظر قرار بگیرند:

۱. خطوط سواره‌رو عبوری در محیط‌های شهری نباید بوسیله رفیوژ از همدیگر جدا شوند.
۲. سواره‌رو عبوری بایستی بوسیله دو رفیوژ جانبی از سواره‌روهایی که به محیط شهری دسترسی می‌دهند جدا شوند.
۳. تعداد خطوط سواره‌روهای مجاور سواره‌روهای عبوری در هر طرف به تناسب نیاز از ۲ تا ۳ خط می‌تواند تشکیل شود.

**ب - خیابان‌های شریانی درجه ۲:** تعداد راههای شریانی درجه ۲ براساس حجم ترافیک ساعت طرح و ظرفیت هر خط تعیین می‌شود. تعداد خطهای اصلی حداقل ۲ و حداقل ۶ در دو جهت حرکت تعیین می‌شود.

**ج - خیابان‌های محلی:** تعداد خطهای سواره‌رو خیابان‌های محلی مسکونی (بدون در نظر گرفتن خط پارکینگ) نباید از ۲ بیشتر باشد.

#### ۴-۶- حداقل عرض سواره‌رو

##### ۱. شریانی درجه ۱

- عرض خطهای اصلی: عرض مطلوب خطهای اصلی آزاد راه ۳.۷۵ و عرض حداقل آنها ۳.۵ متر است. در بزرگراه‌هایی که سرعت طرح آنها ۹۰ کیلومتر در ساعت و یا کمتر است، عرض مطلوب خط ۳.۵ متر و عرض حداقل آن ۳.۲۵ متر است.

- عرض خطهای کمکی: در آزاد راه باید و در بزرگراه بهتر است که عرض خطهای کمکی را برابر عرض خطهای اصلی آنها بگیرند. در بزرگراه اگر محدودیتهای تأمین حریم ایجاب کند، می‌توان عرض خط گردش به چپ را تا ۳ متر، و عرض سرپالایی را تا ۳.۲۵ متر کاهش داد؛ کاهش عرض سایر خطهای کمکی توصیه نمی‌شود.

- راههای عبوری، مطابق ضوابط تعیین شده برای بزرگراه‌ها طراحی شوند.

##### ۲. شریانی درجه ۲

- عرض برای خطهای اصلی راههای شریانی درجه دو، ۳.۲۵ متر و عرض حداقل ۲.۷۵ متر تعیین می‌شود. از عرض حداقل جز در موارد استثنایی، و آن هم در مورد راههای موجود نباید استفاده شود. در مناطق صنعتی، انبارها، عمده‌فروشی‌ها، و در سایر مواردی که حجم وسایل نقلیه سنگین (کامیون، تریلی و اتوبوس) بیش از ۱۰ درصد حجم کل ترافیک را تشکیل می‌دهد، عرض خط را نباید از ۳.۲۵ متر کمتر بگیرند. در این موارد بهتر است عرض خط ۳.۵ متر باشد.

- عرض خطی را که در کنارش جدول قرار دارد باید ۲.۲۵ متر از عرض‌های تعیین شده در بالا گرفته شود. اگر در کنار خط ناودان وجود دارد، عرض ناودان را نباید جزء عرض خط به حساب آورد.

##### ۳. خیابان‌های محلی

- حداقل عرض خطهای اصلی و کمکی در خیابان‌های محلی ۲.۷۵ متر تعیین می‌شود، ولی این عرض نباید از ۳ متر بیشتر گرفته شود. اگر در لبه خط جدول وجود دارد، باید ۰.۲۵ متر به حداقل فوق اضافه شود.

#### ۴-۶-۵- حداقل فاصله بین تقاطع‌ها

##### ۱. معابر شریانی درجه ۱: حداقل ۲/۵ کیلومتر (۲۵۰۰ متر)

##### ۲. معابر شریانی درجه ۲

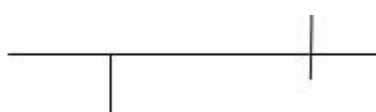
- در مراکز شهر ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر.

- در اطراف شهر ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر.

##### ۳. خیابان‌های محلی: تعیین فاصله تقاطع‌ها در خیابان‌های محلی به شکل سه راه در دو تیپ صورت می‌گیرد



تیپ ۱



تیپ ۲

#### شکل ۴: تیپ‌های دوگانه فاصله تقاطع‌های خیابان فرعی

باتوجه به شکل تقاطع‌ها در تیپ‌های دوگانه، فاصله تقاطع‌ها به شرح جدول زیر تعیین می‌شود.

جدول ۱۱: حداقل فاصله تقاطع‌ها در خیابان‌های محلی

وضعیت تقاطع‌ها	حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر در خیابان‌های محلی (متر)	
	خیابان محلی اصلی	خیابان محلی فرعی
تیپ یک	40	20
تیپ ۲	80	40

توصیه می‌شود که فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر از حداقل‌های تعیین شده در نمایه فوق بیشتر باشد.

#### ۶-۶- ضوابط تعریض گذرها

حداقل عرض گذرها به شرح جدول زیر تعیین می‌شود:

جدول ۱۲: تعیین ضوابط تعریض گذرها در دسترسی

طول معابر	تا ۱۰۰ متر	۱۰۰ تا ۱۵۰ متر	۱۵۰ تا ۱۵۱ متر به بالا
گذرها بن باز (متر)	۸	۱۰	۱۲
گذرها بن بست (متر)	۶	۸	-

- در تفکیک‌های جدید حداقل طول گذرها بن باز ۲۵۰ متر و حداقل طول گذرها بن بست ۱۰۰ متر توصیه می‌گردد.
- فاصله تقاطع معابر اتومبیل رو در طرح‌های آماده‌سازی و تفکیکی تا ۱۲ متر عرض نباید کمتر از ۱۵۰ متر باشد و در سایر معابر طبق نقشه شبکه ارتباطی طرح جامع تعیین فاصله می‌شود.
- هرگونه تعریض معتبر در بافت تاریخی منمنع است.

#### ۶-۷- سلسله‌مراتب و اتصال‌های مجاز به شبکه معابر

- اتصال معابر با عرض ۱۰ متر و کمتر (خیابان‌های محلی) به معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر و همچنین معابر و جاده‌های بین شهری و روستایی منمنع است. در موارد مربوطه لازم است با تعبیه موانع فیزیکی مناسب این‌گونه اتصال‌ها قطع شوند.
- خصوصی ترین عنصر کاربری (واحدهای مسکونی) باید از معابر دسترسی و یا حداقل محلی اصلی تغذیه شوند.
- دسترسی کاربری‌های محله‌ای از خیابان محلی اصلی و خیابان‌های جمع و پخش کننده تأمین خواهد شد.
- دسترسی کاربری‌های شهری (عام‌ترین عناصر کاربری) از طریق خیابان‌های شریانی درجه دو تأمین خواهند شد.
- عناصری از کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند، مانند آتش‌نشانی، بیمارستان‌های بزرگ و پمپ بنزین‌ها، می‌توانند از طریق خیابان‌های سریع یا نسبتاً سریع شهری تغذیه شوند.
- در مورد قطعاتی که بر خیابان‌های شریانی درجه دو و بالاتر قرار دارند، چنانچه به علل موجه پیش‌بینی دسترسی جداگانه از جبهه پشت قطعه مقدور نباشد، دسترسی از گذرگاه اصلی با نظر سازمان مجری طرح اقدام می‌گردد.

#### ۶-۸- مقطع عرضی

- معابر بن باز باید دارای حداقل  $5/5$  متر عرض سواره‌رو و مابقی به پیاده‌رو، کانیو و یا فضای سبز اختصاص یابد.
- حداقل عرض پیاده‌رو  $1/5$  متر است.

## ۶-۹- دوربرگردان

۱. احداث دوربرگردان در انتهای معاابر بن بست به عرض حداقل ۱۲ متر الزامی است. (حداقل عرض استاندارد ابعاد دوربرگردان  $14 \times 12$  متر و در موارد خاص  $12 \times 12$  متر تعیین می گردد.)
۲. احداث دوربرگردان در گذرهای بن بست با طول  $30$  متر و کمتر الزامی نیست.

## ۶-۱۰- طراحی هندسی معاابر و تقاطع‌ها (قوس، پخ و محدوده موانع ثابت):

### ۶-۱۰-۱- ضوابط قوس‌ها

کلیه قوس‌های محل تقاطع سواره‌روها با زاویه  $90$  درجه باید دارای شعاع دایره‌ای به میزان حداقل  $6$  متر به طوری که در هر خیابان با قابلیت عبور سواره، امکان عبور برای کامیونت (با یک فرمان) فراهم باشد. شعاع قوس در سایر موارد بر اساس جدول زیر با توجه به زاویه سواره‌رو دو معبر تعیین می‌شود:

جدول ۱۳: شعاع قوس در تقاطع خیابان‌ها (برای گردش سواره‌رو)

عرض خیابان (متر)	6	8	10	12	14	16	18	20	24	۳۰ و ۳۶	۴۰ و ۴۵
۴۵ و ۴۰	*	*	*	*	*	15	20	20	30	*	*
۳۶ و ۳۰	*	*	10	12	15	15	20	20	20	*	
۲۴	*	*	10	10	12	12	15	15	15		
۲۰	5	5	10	10	12	12	12	12			
۱۸	5	5	10	10	10	10	12				
۱۶	5	5	8	10	10	10	ضرایب $R$ با زاویه‌های تقاطع غیر قائم				
۱۴	5	5	8	8	10		$K=0/40 \quad R=30$				
۱۲	5	5	8	8			$K=0/6 \quad R=60-30$				
۱۰	5	5	8				$K=0/8 \quad R=90-60$				
۸	5	5					$K=1/00 \quad R=90$				
۶	5						$K=1/40 \quad R=120-90$				
							$K=1/60 \quad R=120-150$				

$R=KR$   
شعاع قوس در این تقاطع‌ها نیاز به طراحی خاص دارند.

۱. شعاع قوس در پروفیل طولی: حداقل شعاع قوس محدب در خیابان‌های فرعی  $500$  متر و در خیابان‌های اصلی  $800$  متر

است. حداقل شعاع مکعب در خیابان‌های فرعی  $300$  متر و در خیابان‌های اصلی  $750$  متر است. حداکثر شیب طولی در معاابر

فرعی  $10$  درصد و در معاابر اصلی  $8$  درصد است.

۲. فاصله دید در تقاطع‌ها حداقل  $20$  متر است. اگر این امر ممکن نباشد، بایستی با نصب تابلو و هشدار لازم، رفع نقص گردد.

۳. نصب تابلو هر نوع تجهیزات و تأسیسات دیگر در مثلث دید ممنوع است.

۴. اگر تقاطع بیش از چهار ورودی داشته باشد، تبدیل به میدان می‌شود. اگر امکان احداث میدان فراهم نباشد باید ورودی‌های

مازاد را مسدود نمود یا یک طرفه نمود.

۵. حداقل شعاع هسته مرکزی میدان‌های احتمالی می‌بایست  $12$  متر و دارای  $3$  نوار عبوری با عرض  $3$  متر باشد.

۶. اگر میدان غیر دایره‌ای باشد، حداقل شعاع گردش به کار گرفته شده در هسته مرکزی  $12$  متر خواهد بود.

## ۶-۱۰-۲- خواص پیخها

ضوابط پیخ برای معابر دسترسی مسکونی به شرح زیر می‌باشد:

**جدول ۱۴: شعاع‌های پیشنهادی برای قوس‌های تقاطع‌ها بر حسب درجه، زاویه گردش و سرعت طرح معبر**

سرعت طرح	شعاع قوس (طبق آئین نامه)	شعاع قوس محاسبه (طبق فرمول آئین نامه)	شعاع قوس پیشنهادی به متر	میزان عقب نشینی (علاوه بر شعاع قوس)*	زاویه گردش	نوع معبر
۴۶	۱۸	۱۷	۱۸ - ۱۷	.۶	۳۰	محلي
۶۶	۳۰	۲۹	۳۰ - ۲۹	.۶		شرياني ۲
۹۰	۴۵	۴۶	۴۶ - ۴۵	.۶		شرياني ۱
۴۴	۱۵	۱۵	۱۵	.۶	۴۵	محلي
۶۲	۲۲.۵	۲۵	۲۵ - ۲۲.۵	.۶		شرياني ۲
۸۵	۳۶	۳۸	۳۸ - ۳۶	.۶		شرياني ۱
۴۰	۱۲	۱۳	۱۳ - ۱۲	.۶	۶۰	محلي
۵۸	۱۸	۲۲	۲۲ - ۱۸	.۶		شرياني ۲
۸۰	۲۷	۳۴	۳۴ - ۲۷	.۶		شرياني ۱
۳۶	۱۰.۵	۱۰	۱۱ - ۱۰	.۶	۷۵	محلي
۵۴	۱۶.۵	۱۹	۱۹ - ۱۶	.۶		شرياني ۲
۷۵	۲۵	۳۰	۳۰ - ۲۵	.۶		شرياني ۱
۳۳	۹	۹	۹	.۶	۹۰	محلي
۵۰	۱۵	۱۶	۱۶ - ۱۵	.۶		شرياني ۲
۷۰	قوس مرکب	۲۶	۲۶	.۶		شرياني ۱
۳۱	۸.۵	۸	۹ - ۸	.۶	۱۰۵	محلي
۴۶	۱۳.۵	۱۴	۱۴ - ۱۳	.۶		شرياني ۲
۶۵	۲۳	۲۲	۲۳ - ۲۲	.۶		شرياني ۱
۲۹	۸	۷	۸ - ۷	.۶	۱۲۰	محلي
۴۳	۱۲	۱۲	۱۲	.۶		شرياني ۲
۶۰	۲۱	۱۹	۲۱ - ۱۹	.۶		شرياني ۱
۲۷	۷.۵	۶	۸ - ۶	.۶	۱۳۵	محلي
۴۰	۱۰.۵	۱۰	۱۱ - ۱۰	.۶		شرياني ۲
۵۵	۱۹	۱۶	۱۹ - ۱۶	.۶		شرياني ۱
۲۶	۷	۵	۷ - ۵	.۶	۱۵۰	محلي
۳۷	۹	۹	۹	.۶		شرياني ۲
۵۰	۱۷	۱۳	۱۷ - ۱۳	.۶		شرياني ۱
۲۵	۶.۵	۵	۷ - ۵	.۶	۱۶۵	محلي
۳۴	۸	۸	۸	.۶		شرياني ۲
۴۵	۱۵	۱۱	۱۵ - ۱۱	.۶		شرياني ۱

\*میزان عقب نشینی به متر است.

۱. نصب درب ماشین رو در کلیه پیخ‌ها ممنوع است.

۲. پخهای واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرائی می‌باشند، طرح مذکور ملاک عمل است.
۳. پخ دوربرگردان‌ها در انتهای کوچه‌های بن‌بست  $1/5$  متر تعیین می‌گردد.

جدول ۱۵: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بیش از  $110^\circ$  درجه

عرض گذر	$5 - 11/9$	$12 - 17/9$	$18 - 24/9$	$25 - 29/9$	$30 - 34/9$	$35 - 39/9$	$40 - 45$
$5 - 11/9$	۳	$3/5$	۵	$5/5$	۶	۶	۶
$12 - 17/9$	$3/5$	۴	$5/5$	۶	۷	۸	۸
$18 - 24/9$	۵	$5/5$	۷	$8/5$	۱۰	۱۲	۱۴
$25 - 29/9$	$5/5$	۶	$8/5$	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
$30 - 34/9$	۶	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
$35 - 39/9$	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
$40 - 45$	۶	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

۱. در تقاطع‌های معمولی با چهارنبش، چنانچه پخ نبیش مقابله بر اساس ضوابط مصوب قبلی ایجاد شده باشد پخ نبیش مورد

نظر باید برابر با طول پخ گوشه مقابله اجرا گردد.

۲. در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند از جداول بالا مستثنی بوده و بر اساس حجم گردش و طرح اجرائی

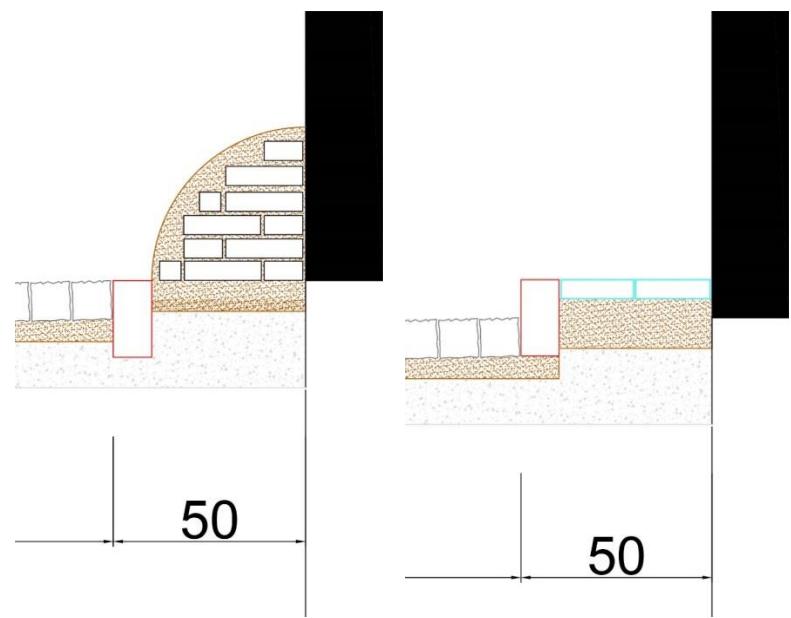
میدان‌ها عمل می‌گردد.

### ۶-۱۰-۳- محدوده موانع ثابت

۱. در هر معبر به منظور تقسیم بندی جریان‌های حرکتی دو باند  $5.0$  متری در دو سوی معبر و متصل به جداره‌ها به منظور قرارگیری موانع ثابت نظیر پله‌ها یا بیرون‌زدگی احجام نما نظیر فضاهای ورودی در نظر گرفته شده است.

۲. تقسیمات مقطع عرضی در هر معبر باید از ابتدا تا انتهای آن بصورت یکپارچه اجرا گردد و از قطع شدن و یا حذف برخی از باندها در میانه معبر خودداری شود.

گزینه‌های زیر پیشنهادات دیگری برای ساخت و اجرای باند موانع ثابت هستند:



شکل ۵: گزینه‌های پیشنهادی برای باند موافع ثابت

تصویر سمت راست افزایش ارتفاع نسبت به پیاده‌رو- تصویر سمت چپ برآمدگی دایره‌های شکل در این قسمت

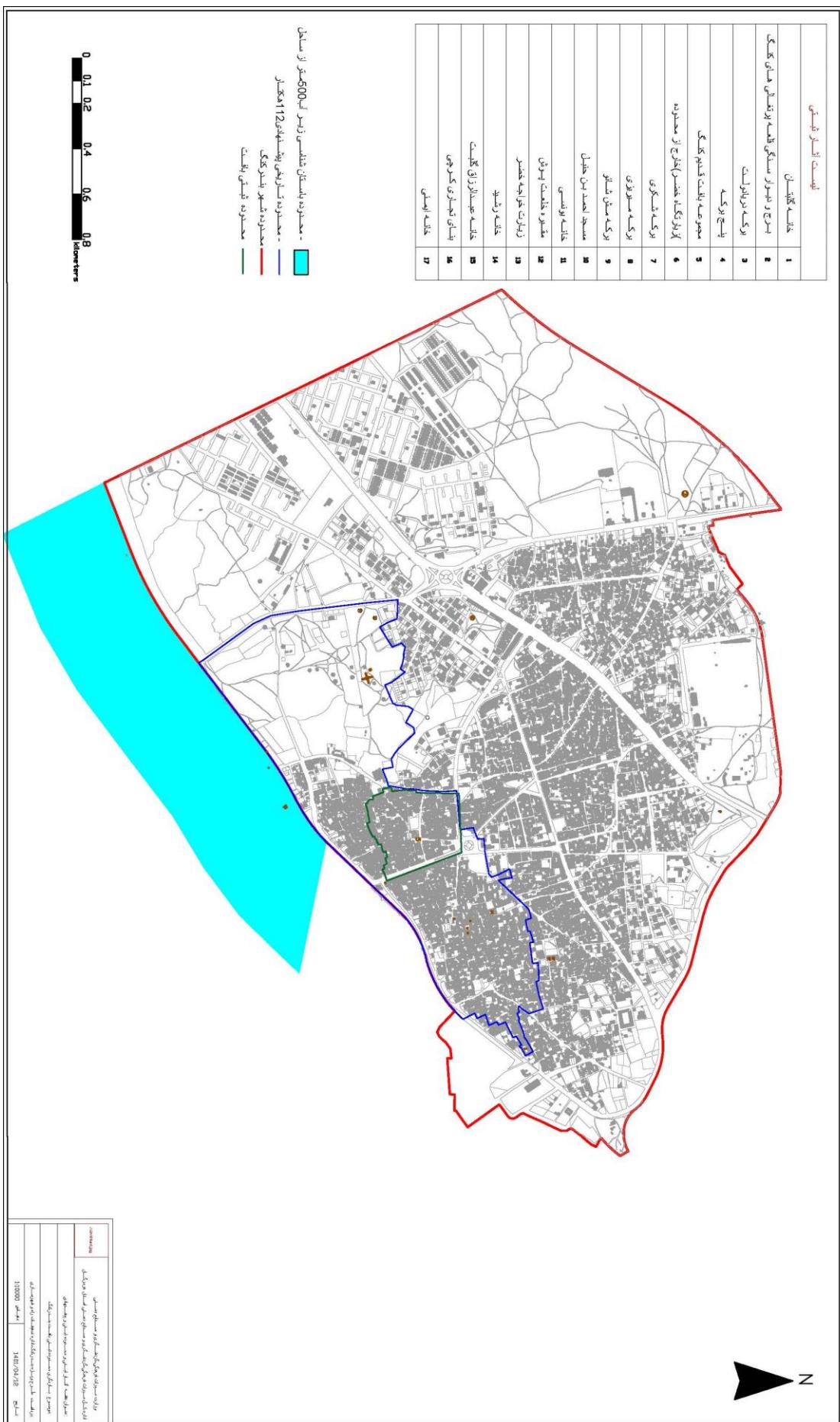
## ۷- ضوابط و مقررات بافت تاریخی

ضوابط و مقررات بافت تاریخی بندر کنگ برپایه ضوابط حفاظت از بافت‌های تاریخی کشور که برآمده از بندج ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه، ماده ۱ آیین نامه اجرایی بندر مذکور مصوبه ۱۳۸۴ هیات وزیران از یک سوی و همچنین شرایط و ویژگی‌های بافت تاریخی بندر کنگ از سویی دیگر تهیه و تنظیم شده است. رعایت این الزامات، در تکمیل الزامات دیگر این گزارش ارائه شده و رعایت آن را منتفی نمی‌کند. در مواردی که تناقض بین دو بخش وجود داشته باشد، رعایت الزامات ویژه بافت تاریخی مقدم است. ضوابط ساختمانی محدوده بافت تاریخی از طریق کمیسیون ماده ۵ قابل تغییر نبوده و هرگونه تغییر در ضوابط مذکور منوط به اخذ تأییدیه مستقل از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی می‌باشد.

### ۱-۷- حوزه شمول

حوزه شمول این مقررات دو بخش را در بر می‌گیرد که در متن به آن‌ها ارجاع شده است:

۱. بافت تاریخی، که همان محدوده تعريف شده بافت تاریخی است.
۲. بناهای ارزشمند تاریخی، مشتمل بر دو دسته بناهای ثبت شده تاریخی و بناهای ارزشمند شناسایی شده است. بناهای ارزشمندی که پس از این ضابطه، شناسایی خواهند شد نیز مشمول ضوابط بافت ارزشمند خواهند بود.  
درخصوص بناهای ارزشمند، استعلام از وزارت میراث فرهنگی و گردشگری درخصوص ضوابط خاص بنا ضروری است و چنانچه تعارضی با ضوابط عمومی بافت تاریخی داشته باشد، ضوابط خاص بنای تاریخی مقدم است.  
لیست بناهای ارزشمند و ثبت شده تاریخی در پیوست ۱ ارائه شده است.



## ۷-۲- الزامات عمومی

۱. هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی مجموعه اعم از مرمت، باز زنده سازی، توسعه و ایجاد فضای سبز، تعمیر، تغییر و یا تغییر در کاربری در تمام و یا بخشی از آن، پس از تهیه و ارائه طرح به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و تصویب نهایی آن از سوی وزارت مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب، معتبر خواهد بود.
۲. هرگونه اقدامی که به بنیان و منظر آثار لطمه وارد سازد، از قبیل احداث انواع کانال آب، گاز، برق و تلفن، نصب دستگاه‌های لرزاننده، دودزا و پرسر و صدا و انواع تابلوهای تبلیغاتی و اطلاع رسانی، تردد ماشین آلات سنگین و غیره ممنوع است.
۳. استفاده از آثار با ارزش برای عملکردهای عمومی با موافقت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و ضوابط آن مجاز است.
۴. هر گونه ساخت و ساز در داخل حریم و یا در مجاورت بلاواسطه حریم آثار و محوطه‌های با ارزش، با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است.
۵. تغییر در نمای آثار بالارزش ممنوع است.
۶. الحقاق به پلاک در بنای تاریخی ثبت شده و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است.
۷. احداث دسترسی‌های موضوعی در این محدوده پس از هماهنگی با وزارت میراث فرهنگی تهیه و ارائه طرح تصویب نهایی و نظارت مستقیم وزارت مذکور و اجرایی دقیق طرح مصوب معتبر و قابل اجرا خواهد بود.
۸. طرح معماری، مصالح و نمای واحدهای مسکونی، باید متناسب با بافت فرهنگی - تاریخی مجموعه و یا اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد.

## ۱-۷- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در بافت تاریخی

۱. تخریب بنای بالارزش تاریخی و معماری ممنوع است.
۲. در محدوده بافت تاریخی هرگونه تعریض معبر ممنوع است.
۳. حد نصاب تفکیک در زمین‌های بافت تاریخی برابر  $1000$  مترمربع است.
۴. تجمیع در بافت تاریخی جز مواردی که به بازپیرایی قطعه به وضع اصلی آن بینجامد، ممنوع است.
۵. در تفکیک زمین‌های بافت تاریخی، نسبت طول قطعه به عرض آن حداقل می‌باشد تا  $2$  برابر باشد.
۶. حداقل بر قطعه در تفکیک‌های جدید بافت تاریخی برابر با  $20$  متر است.
۷. تفکیک و نوسازی بنای تاریخی تخریب شده اکیدا ممنوع است و باید طبق نظر وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، عیناً مشابه بنای تاریخی قبلی و با همان کاربری بازسازی شود.
۸. تغییر کاربری در یک قطعه واقع در بافت تاریخی به کاربری عمومی صرفاً با تایید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در مرحله نخست و در ادامه، تایید کمیسیون ماده  $۵$  مجاز است. در این صورت باید با نظر کمیسیون ماده  $۵$  بنا به صورت اولیه خود بازسازی یا در قالب همان کالبد گذشته مورد نوسازی هماهنگ قرار گیرد.
۹. کاربری‌های مجاز قابل استقرار در بناها و مجموعه‌های تاریخی و معماری، اعم از ثبت شده یا نشده، مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن با تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و اخذ مجوز شهرداری به شرح زیر است:

- کاربری فرهنگی نظیر کتابخانه، فرهنگسرای کانون پرورش فکری، کتابسرا، نمایشگاه و موزه
- فروشگاه صنایع دستی و محصولات فرهنگی
- اداری و دفاتر کار
- آموزشگاه عالی و آموزشگاه
- گردشگری و اقامتی
- خدمات رفاهی نظیر رستوران، سفره خانه، چایخانه، کافی شاپ، کافه کتاب

تبصره: در محوطه های تاریخی تنها استقرار کاربری هایی که بنا بر تشخیص و اعلام وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی برای حفاظت و احیای محوطه های تاریخی ضرورت دارند، مجاز می باشد.

۱۰. هرگونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و حریم بناها و محوطه های بالرزش تاریخی، صدور پروانه ساختمانی، گواهی انجام سفت کاری و پایان کار هر قطعه واقع در این محدوده ها باید با موافقت و نظر وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی صورت گیرد. این دستورالعمل شامل نوسازی تعمیر بدنه خارجی بناهای مجاور با بنای تاریخی نیز می شود.

۱۱. پیش آمدگی بنا در گذرهای مجاور هر قطعه در عرصه و حریم های حفاظتی بناهای بالرزش تاریخی و معماری ممنوع می باشد.

۱۲. طرح معماری و مصالح به کار رفته در نمای هر قطعه در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر و حریم حفاظتی آن باید با استفاده از مصالح بومی و هماهنگ با معماری بنای تاریخی باشد. الگوهای ارائه شده در جلد یازدهم این مجموعه (طرح های موضوعی و موضعی) می توانند به عنوان نمونه مورد توجه قرار گیرند.

۱۳. کاشت درخت، ایجاد ناوادان، باغچه، پاسیو، سرویس بهداشتی و حمام، ساخت پله، خرپشته، نصب عناصر تاسیساتی و احداث زیرزمین در سمت همجاور بنای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است.

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

۱۵. خطرات مشکلات و تاثیرات نامطلوب ایجاد شده در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر و محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و حریم مربوط به آن که در اثر فرسودگی شبکه تاسیسات زیربنایی موجود (آب و فاضلاب، برق و گاز و ...) مانند نشست، نه، رطوبت و ترک خوردگی به وجود آمده یا بیاید، باید در اسرع وقت و در اولویت ویژه نسبت به توضیح و ترمیم و اصلاح براساس طرح موردن تایید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی رفع و اصلاح شود.

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

۱۷. هرگونه فعالیت عمرانی و نوسازی در بافت تاریخ باید تحت نظارت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی صورت پذیرد.

## ۲-۷- خواص و مقررات نظام کاربری اراضی

۱. نظام کاربری اراضی تابع ضوابط مندرج در بند ۵ این مجلد است؛ در عین حال، در بافت تاریخی؛ در صورت مغایرت، رعایت ضوابط بافت تاریخی الزامی است.

۲. رعایت ضوابط ارتفاع، تراکم و سیما و منظر و سایر ضوابط بافت تاریخی برای کلیه کاربری‌های مستقر در بافت الزامی است.
۳. در بخش کاربری آموزشی، در محلات با بافت تاریخی و محلات فشرده شهر کنگ حداقل مساحت دبستان و راهنمایی برابر با ۱۵۰۰ مترمربع و مدرسه متوسطه عمومی برابر با ۲۰۰۰ مترمربع بالامانع است.

### ۳-۷- تراکم و سطح اشغال

۱. در ساختمان‌ها سطوح زیر مشروط به رعایت شرایط خاص جزء تراکم محسوب نخواهد شد؛ اما در هر صورت جزء

سطح اشغال ساختمان محاسبه می‌شوند:

- سطح بادگیر بر روی بام
- سطح نورگیرها و فضاهای تهويه طبیعی مشروط بر آنکه حداقل ابعاد نورگیر مطابق مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان رعایت گردد.
- سطوح شبی دار عمومی ساختمان مشروط بر آنکه دسترسی بیشتر از یک واحد را تامین نماید و ضوابط ابعادی استاندارد آن طبق مقررات رعایت گردد.
- پله فراریا پله دسترسی بام برای ساختمان‌ها مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان
- سطح مریبوط به داکت تاسیساتی و موارد مشابه آن، مشروط به رعایت حداقل ابعاد جزء تراکم و سطح اشغال محاسبه نمی‌شود.
- در املاک و اراضی واقع در زیرپهنه‌های خدمات و فعالیت و مختلط، استقرار عملکردهای پارکینگ، انباری و تاسیسات و خدمات فرهنگی (نظریه کتابخانه و ...)، درمانی، ورزشی (باشگاه‌های ورزشی، سالن بدنسازی و ...) و مذهبی، منوط به رعایت ضوابط ملی ساختمان و منوط به اخذ گواهینامه صلاحیت اینمی.
- فضای نیمه‌باز در ساختمان‌های مسکونی درصورتی که نسبت سطح فضای باز در کف به سطح بازشو (منظور از سطح بازشو، طول ایوان مجاور به فضای باز ضربدر ارتفاع کف تا زیر سقف ایوان است) کمتر از یک باشد و عرض ایوان از ۲/۵ متر بیشتر نباشد، جزو تراکم و سطح اشغال قطعات محاسبه نمی‌شود.

### ۳-۷-۱- تراکم و سطح اشغال در پهنه سکونت

تراکم و سطح اشغال قطعات واقع در زیرپهنه‌های سکونت، به استثنای قطعات دارای تثبیت کاربری خدماتی، مطابق جدول زیر است:

جدول ۱۶: ضوابط و مقررات ساختمانی در زیرپهنه سکونت

مسکونی ارزشمند تاریخی		مشخصات
بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰	
۵۵٪	% ۶۵	حداکثر سطح اشغال
۵۰٪	% ۵۰	تراکم پایه پیشنهادی
۵۵٪	% ۶۵	حداکثر تراکم ساختمانی
۱	۱	حداکثر تعداد طبقات
۱۰۰۰		حدنصاب تفکیک

۱. معیار محاسبه سطح اشغال و تراکم مساحت ملک طبق سند مالکیت آن است.
۲. در قطعات واحد بنا، الگوی ساخت بنا باید مطابق با الگوی ساخت اصیل (مقصود از الگوی ساخت اصیل قطعه، الگوی ساخت قطعه در عکس هواپی سال ۱۳۳۵ به عنوان سند پایه است) باشد.
۳. فضای نیمه باز، درصورتی که نسبت سطح فضای باز در کف به سطح بازشو (منظور از سطح بازشو، طول ایوان مجاور به فضای باز ضریب ارتفاع کف تا زیر سقف ایوان است) کمتر از یک باشد و عرض ایوان از  $\frac{2}{5}$  متر بیشتر نباشد، جزو تراکم و سطح اشغال قطعات محاسبه نمی شود.
۴. در قطعات با مساحت بیش از  $250$  مترمربع احداث فضای نیمه باز به میزان حداقل  $15$  درصد مساحت قطعه به شرط رعایت حداقل وسعت فضای باز، مجاز است.
۵. در پهنه مسکونی ارزشمند تاریخی در بناهای موجود و قابل نوسازی، چنانچه تراکم قبل از نوسازی بیش از  $50\%$  باشد، میزان مذکور ملاک تراکم پایه بوده و مالکین نباید مابه تفاوت تراکم پایه  $50\%$  و تراکم مجاز را پرداخت نمایند.
۶. در قطعات واقع در زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی، احداث طبقه اول به صورت کلی مجاز نیست. اما با توجه به وجود الگوی بالاخانه در نمونه های بومی درصورت درخواست مالک، احداث اتاق بالاخانه صرفاً در قطعات با مساحت  $500$  مترمربع و بالاتر با شرایط زیر و منوط به اخذ تأیید از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است :
  - حداقل بیش‌آمدگی از طرف هریک از اصلاح حداقل برابر  $30$  درصد طول آن ضلع باشد.
  - فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، نباید از  $3$  متر کمتر باشد.
  - حداقل مساحت اتاق بالاخانه  $35$  مترمربع می باشد.
 درصورت موافقت با احداث، این بخش به تراکم ساختمانی افزوده می شود.

### ۷-۳-۲- تراکم و سطح اشغال در پهنه مختلط

تراکم و سطح اشغال قطعات واقع در زیرپهنه های مختلط، به استثنای قطعات دارای تثبیت کاربری خدماتی، در بافت تاریخی مطابق جدول زیر است:

**جدول ۱۷: خواص و مقررات ساختمانی در زیرپهنه مختلط**

پهنه	پهنه های کلان	زیرپهنه ها	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حدنصاب قطعه
مختلط تاریخی	پهنه های مختلط تاریخی	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری و خدماتی	۶۵%	۱	۶۵%	۵۰۰
		محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	۶۵%	۱	۶۵%	۵۰۰

۱. در قطعات واقع در زیرپهنه مسکونی مختلط تاریخی، احداث طبقه اول به صورت کلی مجاز نیست. اما با توجه به وجود الگوی بالاخانه در نمونه های بومی درصورت درخواست مالک، احداث اتاق بالاخانه صرفاً در قطعات با مساحت  $500$  مترمربع و بالاتر با شرایط زیر و منوط به اخذ تأیید از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است :

- حداکثر پیش‌آمدگی از طرف هریک از اضلاع حداکثر برابر  $3^{\circ}$  در صد طول آن ضلع باشد.
  - فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، نباید از  $3$  متر کمتر باشد.
  - حداکثر مساحت اتاق بالاچانه  $35$  مترمربع می‌باشد.
- درصورت موافقت با احداث، این بخش به تراکم ساختمانی افزوده می‌شود.

۲. در این پهنه نیز تراکم پایه،  $50\%$  بوده و در بناهای موجود و قابل نوسازی، چنانچه تراکم قبل از نوسازی بیش از  $50\%$  باشد، میزان مذکور ملاک تراکم پایه بوده و مالکین نباید مابه تفاوت تراکم پایه  $50\%$  و تراکم موجود را پرداخت نمایند.

### ۳-۳-۷- تراکم و سطح اشغال در گستره باغات تاریخی (زیرپهنه حفاظت)

تراکم و سطح اشغال قطعات واقع در باغات تاریخی برابر با حداکثر تراکم  $15\%$ ، حداکثر یک طبقه و حداکثر سطح اشغال  $15\%$  می‌باشد.  
تبصره: درصورت ارائه طرح موضعی در محدوده باغات و تصویب آن در مراجع ذی صلاح، ضوابط مذکور ملاک عمل خواهد بود.

### ۴-۴-۷- ضوابط و قواعد کنترل نظام پهنه‌بندی

#### ۴-۱- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و ابعاد و تناسبات

ضوابط تفکیک اراضی مندرج در بند ۳-۳-۱ لازم‌الاجرا است؛ در عین حال، ضوابط ویژه زیر در بافت تاریخی ملاک عمل خواهد بود:

۱. حد نصاب تفکیک در زمین‌های بافت تاریخی برابر  $1000$  مترمربع است.
۲. رواداری تا  $5\%$  قابل اعمال است.
۳. در بناهای ثبتی و واجد ارزش هرگونه تغییر بنیادین از جمله تفیک و تجمیع ممنوع می‌باشد، در سایر قطعات، تجمیع تنها در حالتی مجاز است که باز پیرایی قطعه به وضعیت اصیل آن بینجامد.
۴. در تفکیک زمین‌های بافت تاریخی، نسبت طول قطعه به عرض آن حداکثر می‌باشد تا  $2$  برابر باشد.
۵. حداقل بر قطعه در تفکیک‌های جدید بافت تاریخی برابر  $20$  متر است.
۶. تفکیک و نوسازی بنای تاریخی تخریب شده اکیدا ممنوع است و باید طبق نظر وزارت، عیناً مشابه بنای تاریخی قبلی و با همان کاربری تجدید شود.
۷. تفکیک قطعات با نوعیت باغ در هریک از پهنه‌های طرح تفصیلی تابع آیین نامه اجرایی ماده  $14$  قانون زمین شهری است.

### ۴-۲- نحوه استقرار ساختمان در زمین (الگوی سطح اشغال)

نحوه استقرار ساختمان در زمین در بافت تاریخی تابع ضوابط زیر است:

۱. به منظور صیانت از ساختار بافت و حفظ انسجام فضایی و الگوی دورنگرا استقرار بنا در چهار ضلع ساختمان و تداوم الگوی حیاط میانی پیشنهاد می‌شود. براین اساس در قطعات واقع در زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی، استقرار بنا در چهار وجه زمین درصورتی که فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، از  $3$  متر کمتر نباشد، بلامانع است.

۲. در قطعات واقع در زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی، اولویت استقرار ساختمان به ترتیب، شمال زمین، غرب، جنوب و شرق است. تبصره: در قطعات دارای بیش از یک بر مشرف به معبر عمومی، استقرار بنا به شکل L و U مشروط بر رعایت حداکثر سطح اشغال بالامانع است.

۳. از سطح زمین که در محدوده سطح اشغال (مشتمل بر فضای بسته و نیمه بسته ثابت و غیرثابت) قرار نمی‌گیرد، حداقل ۲۵ درصد باید به فضای باز (بدون سایبان یا هرگونه پوشش) اختصاص یابد؛ تخصیص مابقی فضای باقیمانده به فضای نیمه باز بالامانع است. درصورت تفکیک فضای باز به چند بخش مجزا در عرصه، سطح هر فضای باز پیوسته نباید از ۲۵ متر مربع کمتر باشد.

۴. حداقل ۳۰ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

۵. ساخت و ساز هرگونه پیشآمدگی در بافت تاریخی ممنوع است.

۶. درصورت قرارگیری هر وجه از بنا در مجاورت گذر، عقبنشینی بنا یا بخشی از آن از دیوارهای مرتبط با گذر ممنوع است؛ مگر آن که بهصورت فضای باز پیوسته با گذر قرار گیرد و یا فضای سبز در آن شکل گیرد. درین صورت، امکان پیش‌بینی الحالات مرتبط با بنا نظیر سطح شیبدار و پله، سکوی ورودی و تجهیزات مکانیکی ساختمان به شرط پیش‌بینی تمهدات لازم جهت عدم مخدوش نمودن سیما و منظر معبر بالامانع است.

۷. در معابر اصلی شهری با بدنه مختلط تجاری-مسکونی و یا خدماتی-مسکونی و تراکم بالای جریان پیاده، فضای باز هر قطعه که در پیوستگی با گذر قرار دارد، می‌تواند درصورت تأیید کارکرد و طرح پیشنهادی در وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در رابطه با کاربری مورد نظر از طریق ساز و کار شورای فنی استان ساماندهی شود.

۸. بهدلیل وجود زمین‌های بزرگ و عدم امکان تفکیک قطعات با حد نصاب کمتر از ۱۰۰۰ متر در کاربری مسکونی بافت تاریخی، وجود خانوارهای گسترشده و درعین حال، بهمنظور استطاعت‌پذیر نمودن مسکن در این بافت، امکان ایجاد متسلک از چند واحد مسکونی یک طبقه در یک قطعه زمین وجود دارد. الگوی پیشنهاد شده، مجتمع‌سازی با ساختمان‌های «واحدهای مسکونی مجموعه‌ای» یک طبقه در یک قطعه زمین است. در این صورت، اعیانی آن به تملک مالک و فضای باز (حتی درصورت تعریف استفاده اختصاصی برای هر واحد) جزو مشاعرات ساختمان منظور شود. سایر خواباط منطبق بر ضوابط ارائه شده در شهر و بافت تاریخی است.

#### ۷-۳-۴- ضوابط ارتفاع

۱. حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان یک طبقه در بافت تاریخی بدون درنظر گرفتن جان‌پناه (یا ستار)، از تراز معبر تا روی سقف، برابر با ۴۵۰ سانتی‌متر است.

۲. چنان‌چه ارتفاع ساختمان با احتساب ارتفاع ستار از ۴/۵ متر تجاوز نماید، در صورت داشتن تراز ارتفاعی هماهنگ در راستای یک خط افقی برای کلیه بناهای واقع در یک سمت معبر تا حداکثر ۵/۵ متر بالامانع است.

۳. ارتفاع جان‌پناه، حداقل ۱۰۰ و حداکثر ۱۷۰ سانتی‌متر است. درصورت افزایش ارتفاع جان‌پناه به بیش از یک متر، تبدیل آن به دیوار مشبك و یا ستار الزامی است.

۴. حداکثر ارتفاع ستار برابر با ۱۷۰ سانتی‌متر است.

۵. پیش‌بینی کرسی در زیر ساختمان به ارتفاع حداکثر ۶۰ سانتی‌متر از سطح تراز زمین بالامانع است.

۶. حفظ هماهنگی خط بام ساختمان با واحدهای هم‌جوار و تنظیم ارتفاع نمای خارجی ساختمان‌ها جهت این هماهنگی الزامی است.

۷. در صورت وجود طبقه اول، حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از تراز معبر تا نقطه انتهایی بنا برابر با ۶۸۰ سانتی‌متر است.

۸. احداث ستار در طبقه اول ممنوع است.

۹. چنان‌چه ساختمان از ابتدا ۲ یا چند طبقه بوده باشد که دارای ارزش تاریخی باشد (منوط به ارائه مدارک مستند از ۲ یا چند طبقه بودن و تأیید از طریق ساز و کار شورای فنی استان)، بلامانع است.

۱۰. ارتفاع بادگیر در ارتفاع مجاز طبقات محسوب نمی‌شود.

۱۱. احداث پیلوت در بافت تاریخی و محدوده بالافصل ممنوع است.

۱۲. احداث زیرزمین در محدوده بافت تاریخی ممنوع است.

#### ۴-۴-۴- پارکینگ

در پلاک‌های واقع در بافت تاریخی با عرض معبر سواره کمتر از ۶ متر احداث پارکینگ الزامی نیست؛ سایر ضوابط مطابق بند ۵-۱-۱۳ می‌باشد.

#### ۴-۴-۵- سایر

• پیش‌آمدگی و بازشوها تابع ضوابط مندرج در بند ۵-۱-۱۰ می‌باشد.

• فضاهای نیمه‌باز تابع ضوابط مندرج در بند ۵-۱-۱۱ می‌باشند.

• فضاهای و تأسیسات واقع بر روی بام تابع ضوابط مندرج در بند ۵-۱-۱۲ می‌باشند.

#### ۵-۵- حرایم آثار تاریخی

۱. آثار تاریخی ثبت شده، مشمول ضوابط مربوط به عقبنشینی و اصلاح معابر نمی‌باشند.

۲. احداث زیرزمین در ساختمان‌های مجاور و حرائم آثار تاریخی ممنوع است.

۳. احداث زیرزمین در پلاکهای مجاور بافت تاریخی منوط به استعلام از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

۴. عمق پی ساختمانهای درحال ساخت در مجاور آثار تاریخی و با ارزش نباید سبب آسیب رسانی شود و در این مورد باید مجوز گودبرداری از میراث فرهنگی به عمق مجاز اخذ شود.

۵. حریم بالافصل هر بنا توسط وزارت میراث فرهنگی ارائه می‌شود.

۶. هرگونه عملیات ساختمانی در حریم بالافصل این بناها باید با تائید و مجوز میراث فرهنگی انجام پذیرد.

۷. عبور وسائل نقلیه سنگین از داخل محدوده بافت تاریخی و معابر اطراف آن و بنای تاریخی ممنوع است.

۸. هرگونه عملیات ساختمانی در محدوده بالافصل بافت تاریخی منوط به اخذ تأییدیه وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی می‌باشد.

#### ۶-۶- ضوابط سیما و منظر بافت تاریخی

این الزامات که با رویکرد حفاظت و توسعه در ساماندهی سیما و نماهای شهری بافت تاریخی تنظیم شده، در کل محدوده بافت تاریخی لازم‌الاجرا است و باهدف توسعه ارزش‌های بافت تاریخی به دیگر نقاط شهر و یکپارچگی کالبدی بافت، برای مناطق دیگر شهر هم توصیه می‌شود.

## ۶-۱- حفظ خط آسمان شهر

۱. حفاظت و صیانت از عناصر موثر بر خط آسمان شهر الزامی است. این عناصر شامل موارد زیر است:

- بادگیرهای شهر
- درختان نخل
- مناره‌های مساجد
- رنگ همگن بدندهای شهری

۲. بهمنظور هویتبخشی به محلات، ضمن تأکید بر توزیع کاربری‌های خدماتی و تجاری با رویکرد محله‌محوری در برنامه‌ریزی کالبدی، تقویت نشانه‌های شهری در محلات توصیه می‌شود.

۳. در کریدورهای منتهی به دریا، باغات شهر و مناظر پیرامونی شهر، موانع دید حذف شده و در انتهای این کریدورها از المان‌های مسدود کننده استفاده نشود. همچنین جهت تقویت امتداد این کریدورها با قابلیت‌های بصری همچون پیش‌بینی عناصر قابل تکرار در طول مسیر توصیه می‌شود.

## ۶-۲- کفسازی و ضوابط مرتبط با مقاطع عرضی

۱. کفسازی معابر پیاده باید ایمن و قابل شستشو بوده و به گونه‌ای باشد مانع سرخوردن پیاده شود.

۲. مصالح مورد استفاده در کفسازی باید با دوام، هماهنگ با شرایط اقلیمی و زمینه باشد. استفاده از مصالح بومی در کفسازی معتبر نظریه سنگ‌های لاش و چهارتراش در اولویت است. در این راستا لازم است که مقاومت فشاری سنگ متناسب با کارکرد مورد انتظار از آن و هماهنگی نوع سنگ از با شرایط اقلیمی منطقه مورد توجه قرار گیرد.

۳. در مواردی که امکان استفاده از سنگ وجود نداشته باشد، می‌توان از کفپوش‌های بتنی پرسی نفوذپذیر<sup>۳</sup> (با رعایت ضوابط دانه‌بندی با قابلیت نفوذ آب، حفظ مقاومت فشاری بتن و درزبندی مناسب براساس دستورالعمل‌های مصوب) استفاده کرد. استفاده از استاندارد ASTM C1688<sup>۳</sup> در خصوص آزمایش و استاندارد EN1338<sup>۴</sup> در مورد ویژگی‌های کفپوش الزامی است.

۴. از مصالح و عناصر با بافت و رنگ‌های نامتجانس و رنگ کردن لبه جداول پرهیز شود.

۵. کفسازی معابر پیاده در کل طول معبر باید همسان بوده و پلاک‌های مشرف به معبر مجاز به تغییر نوع کفسازی نیستند.

۶. تراز ارتفاعی در طول معتبر باید ممتد و با شیب حداقل ۸ درصد به صورت یکنواخت در طول معتبر باشد. تغییر تراز ارتفاعی متناسب با تراز قطعات از طریق ایجاد دستانداز یا سطح شیبدار ممنوع است و قطعات لازم است که تراز خود را با معتبر هماهنگ نمایند.

۷. توجه به ضوابط معلومین در طراحی معتبر الزامی است.

۸. در فواصل معین در کفسازی بایجاد شیارهایی امکان نفوذ آب به زمین فراهم شود.

۹. کفسازی باید دارای زیرسازی مناسب بوده تا نشست در معابر صورت نگیرد.

۱۰. اخذ تأییدیه وزارت میراث فرهنگی گردشگری صنایع دستی درخصوص تناسب مصالح و جزئیات اجرایی پیشنهادی با مقتضیات بافت تاریخی، ضروریست.

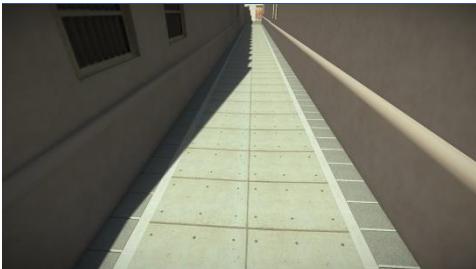
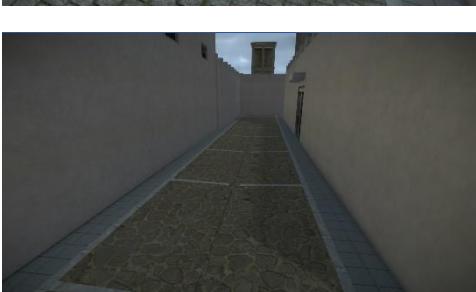
<sup>2</sup>. pervious concrete pavement

<sup>3</sup> "Standard Test Method for Density and Void Content of Freshly Mixed Pervious Concrete.

<sup>4</sup> EN 1338: 2003/AC:2006 - Concrete paving blocks

مقاطع پیشنهادی برای کفسازی معابر با عرض‌های متفاوت در ادامه ارائه شده است:

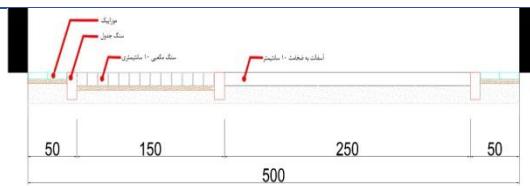
جدول ۴: مقاطع پیشنهادی کفسازی معابر

عرض معابر	گزینه پیشنهادی کفسازی	دید سه بعدی
۵۰:۰۰	گزینه ۱	
۳۰:۰۰	گزینه ۲	
۴۰:۰۰	گزینه ۱	
۴۰:۰۰	گزینه ۲	
۵۰:۰۰	گزینه ۱	

## عرض معابر

### گزینه پیشنهادی کفسازی

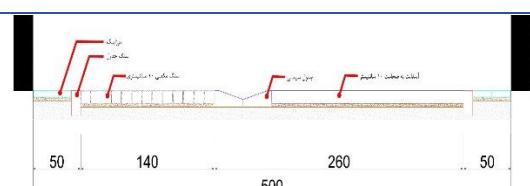
#### دید سه بعدی



بدون آب-رو

گزینه

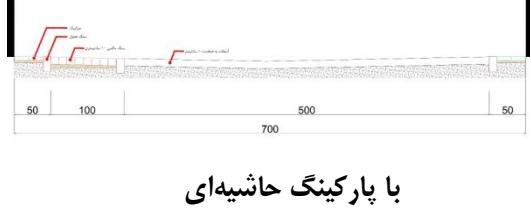
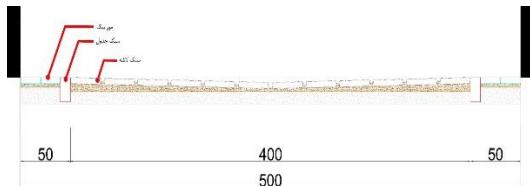
۲



با آب-رو

گزینه

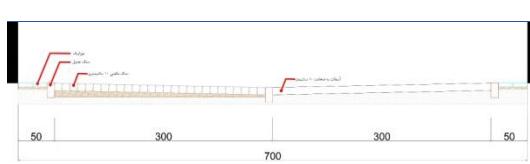
۳



با پارکینگ حاشیه‌ای

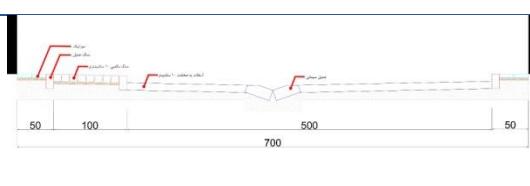
گزینه

۱



بدون پارکینگ حاشیه‌ای

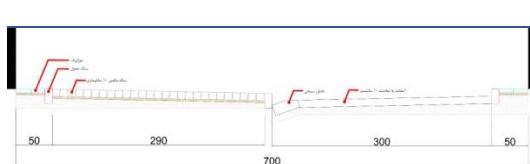
نحوه:



با پارکینگ حاشیه‌ای

گزینه

۲



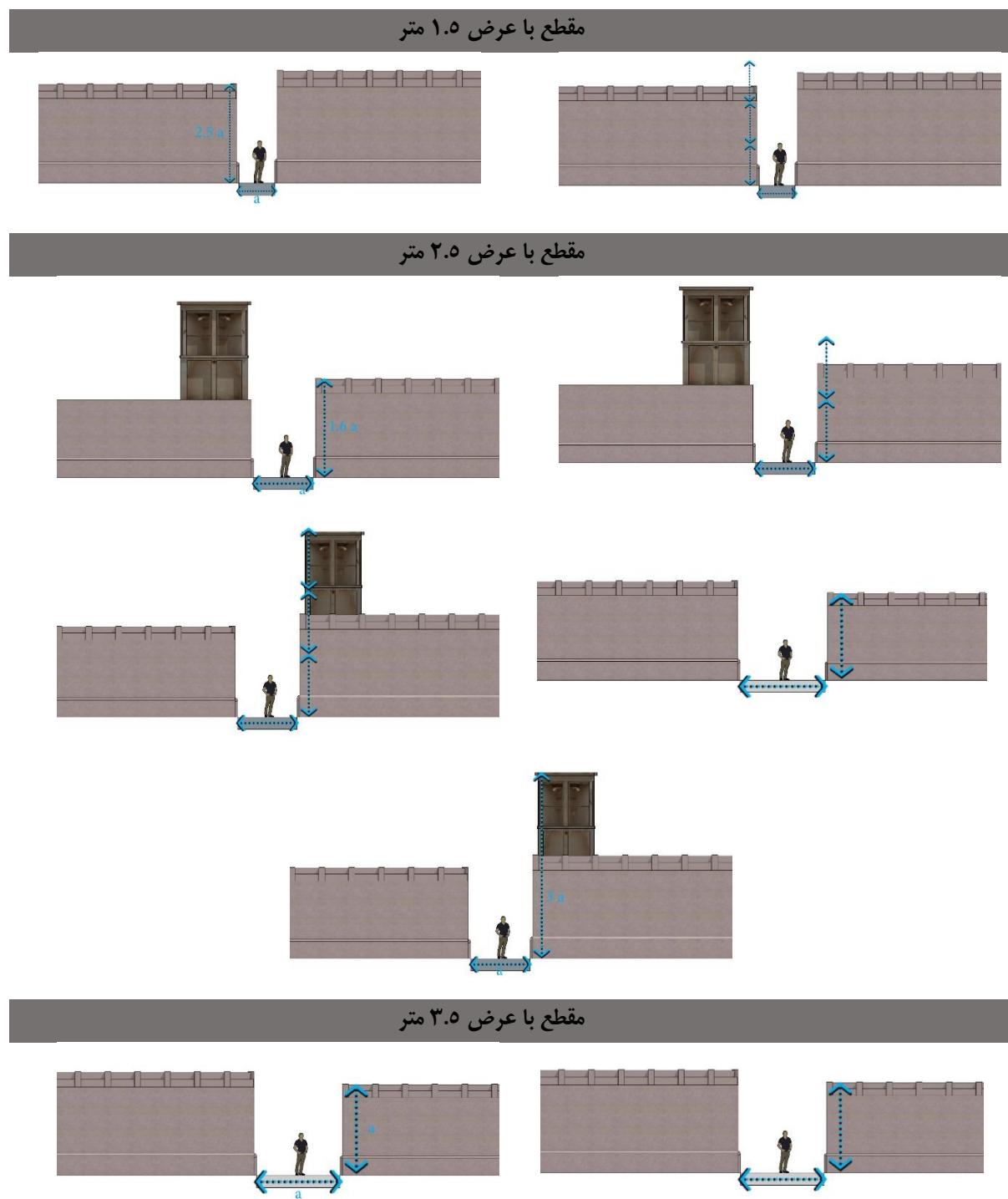
عرض معابر	گزینه پیشنهادی کفسازی	دید سه بعدی
بدون پارکینگ حاشیه‌ای		
گزینه ۳		
گزینه ۴		

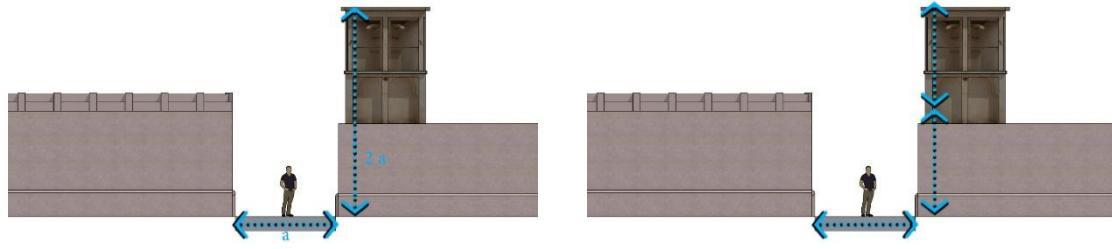
### 3-6-7 هماهنگی در نمای شهری

۱. ضروریست در ارائه طرح نوسازی بناهای تجاری و مسکونی، در صورت وجود جزیباتی چون رواق و ... در الگوی اصیل، این جزیبات عیناً در طرح جدید لحاظ شوند.
۲. امکان تصرف و بهره‌برداری از ساختمان پیش از نmasازی آن ممنوع است. صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به نmasازی با مصالح و روش‌های اجرای مجاز و تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.
۳. با هدف بهره‌گیری از الگوهای بومی و بهمنظور یکپارچگی بافت، لازم است که از ناهماهنگی در نوع مصالح و رنگ در واحدهای همجاوار پرهیز شود. در این بافت، جداسازی سطوح اندود خارجی بین نماهای مجاور الزامی نیست.
۴. در همجاواری ساختمان‌های مجاور، خط افق بام، بهخصوص در طول یک معبر باید در هماهنگی با یکدیگر و ترجیحاً در یک امتداد قرار گیرند و از اشکال نامتجانس در خط نما پرهیز شود.
۵. خط بنا (یا دیوار حیاط) در بناهای مجاور در طول یک معبر باید در هماهنگی با یکدیگر بوده و در یک امتداد قرار گیرند. ایجاد پوشش‌های شیبدار یا دارای انحنای در بام و نما ممنوع است.
۶. استفاده از فرم‌های نامتجانس در بام یا پیشانی ساختمان‌ها ممنوع است.
۷. مصالح مورد استفاده در رخ بام باید متناسب و هماهنگ با مصالح استفاده شده در نمای ساختمان باشد.
۸. کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهر باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان و در هماهنگی با یکدیگر هماهنگ تهیه شود. ارائه ابعاد، طرح و محل نصب تابلوها برای مالکین و بهره‌برداران الزامی می‌باشند.
۹. سایبان‌های واحدهای تجاری و خدماتی در معابر باید در هماهنگی با یکدیگر و براساس الگوی شکلی و ابعاد هماهنگ متناسب با عرض معبر پیاده شکل گیرد.
۱۰. باتوجه به الگوهای بومی مصالح اندود نما باید گچ نیم کوب و ساروج و به رنگ سفید باشد.

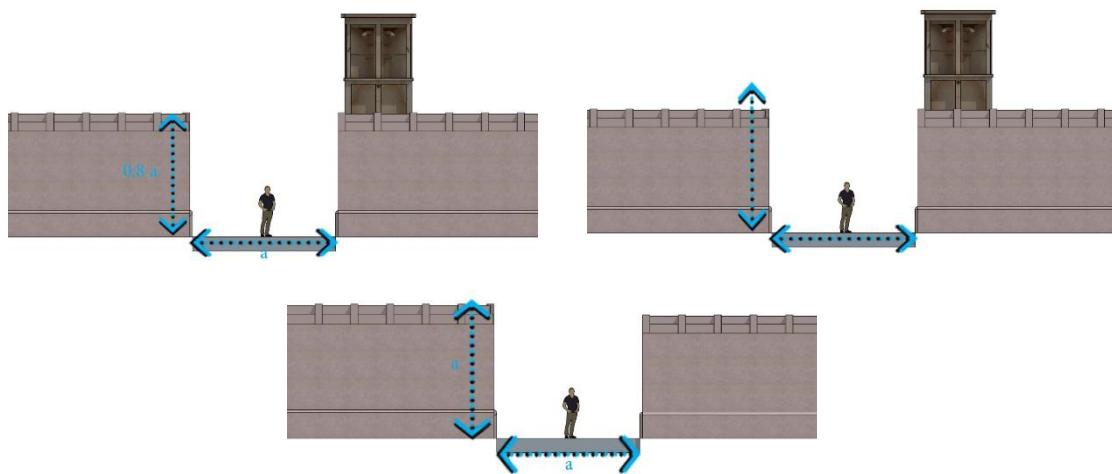
#### 4-6-7 تناسبات بدنی معاشر

تناسبات بدنی معاشر در بافت تاریخی، باید متناسب با طیف الگوهای موجود که در مطالعات معماری و طراحی شهری به طور مبسوط شرح داده شده است، باشد. نمونه متدالو این تناسبات در جدول زیر ارائه شده است:

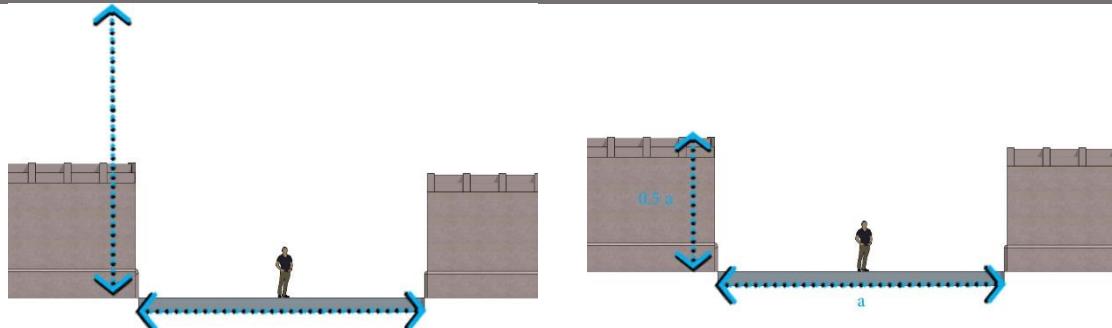




مقطع با عرض ۵ متر



مقطع با عرض ۱۰ متر



## 5-6-7 احداث بنا و جانپناه بر روی بام

۱. با توجه به وجود اتاق بالاخانه در بناهای تاریخی شهر کنگ، احداث آن در بناهای جدید با رعایت خوبابط ارتفاعی و تراکمی مرتبط که در بخش‌های قبل به آن پرداخته شده است، بلامانع است.

۲. ساخت اتاق با کاربری انبار یا هر نوع کاربری دیگر، خارج از تراکم پیش‌بینی شده بر سطح بام ممنوع است.

۳. احداث دستانداز بام خانه‌ها به منظور هماهنگی با بافت تاریخی توصیه می‌شود. انواع الگوهای پیشنهادی برای دستانداز بام عبارتند از:

- دستانداز با فرم ستار و اندود گچ

- دستانداز مشبک به صورت پیش‌ساخته یا دستساز که اغلب از جنس گچ می‌باشد. اشكال مشبک، اشكال هندسى متنوعى است که نمونه‌های طرح‌های یومی آن در جلد هفتم گزارش ارائه است.

## 6-6-7 بازشوها

بازشوهایی که رویه معبر باز می‌شوند، نقش حائز اهمیتی در سیمای بافت و منظر معبر دارند. در این راستا رعایت ضوابط زیر در بازشوهای مشرف به معبر و یا بازشوهایی که دید از معبر برای ناظر پیاده به آن وجود دارد، الزامی است:

۱. هماهنگی و ارتباط منطقی میان امتداد خطوط افقی و عمودی بازشو با دیگر بازشوها و با خطوط اصلی تاثیرگذار در نمای

ابنیه مانند پنجره‌ها، قاب‌بندی‌ها، خط ازاره

۲. هماهنگی شکل، تناسبات و مصالح و رنگ بازشو با دیگر بازشوها و خط زمینه

۳. تداوم ریتم موجود در نما در احداث بازشوهای جدید، ایجاد ریتم در جداره‌ها با استفاده از پنجره‌های با ابعاد یکسان و با فواصل منظم، تقسیم‌بندی‌های منظم قاب پنجره، تکرار الگوی ترکیب و مجاورت بازشوها و ...

۴. مسؤولیت کنترل و ارائه تأییدیه ویژه در این خصوص بر عهده نماینده وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

۵. در ساخت خانه‌های جدید، خانه متأخر در تنظیم خطوط نما بایستی تا حد امکان هماهنگ با خانه متقدم طراحی و اجرا شود.

۶. حداقل سطح بازشو در بدنه مشرف به معبر نباید از ۱۵ درصد سطح آن بدنه تجاوز کند.

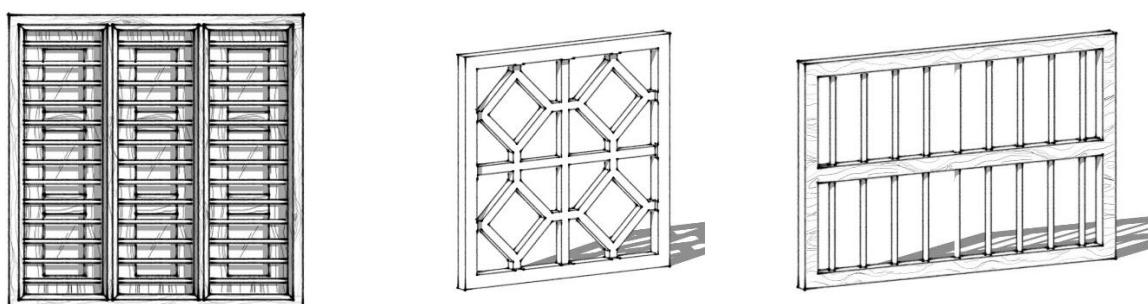
۷. قاب بازشو در بافت تاریخی باید از جنس چوب باشد.

۸. از نصب شیشه‌های رنگی و منعکس‌کننده نور در بازشوها خودداری شود.

۹. احداث هرگونه بازشو به معبر در بافت تاریخی باید در هماهنگی با الگوهای بومی باشد. انواع این الگوها در جلد هفتم گزارش ارائه شده است.

جدول زیر تصاویر شماتیک نمونه‌های غالب بازشو با درپوش چوبی و/یا حفاظ را نشان می‌دهد:

جدول ۵: الگوی پنجره‌های پیشنهادی



پنجره مخصوص بازشوی تهویه (شکا  
نرده با تقسیمات سه تایی)

قاب مشبك مخصوص بازشوی تهویه (شکا  
هندرسی تقسیمات داخلی آن متغیر است.)

قاب و نرده مخصوص بازشوی تهویه  
جنس: قاب چوبی و میله‌های فلزی

جنس: قاب چوبی - شیشه‌های رنگی و نرده -  
های فلزی

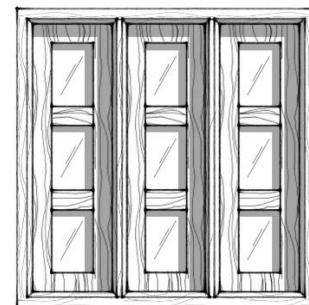
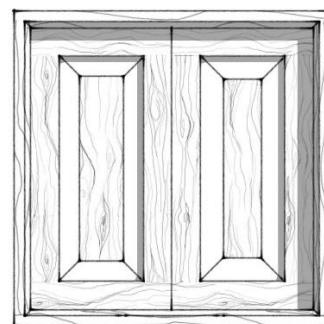
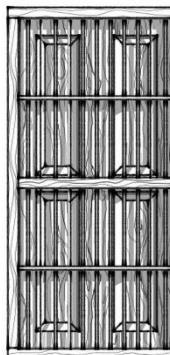
جنس گچ

نسبت ارتفاع به عرض ۶.

نسبت ارتفاع به عرض ۱، ارتفاع و عرض ۰.۵  
مترا

نسبت ارتفاع به عرض ۱، ارتفاع و عرض ۰.۵

ارتفاع ۶.۰ متر - عرض ۰.۹ متر

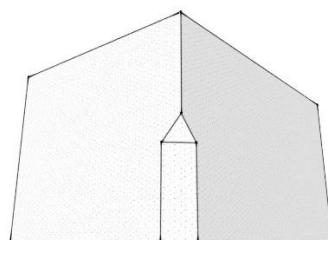


پنجره مخصوص بازشوی نور و تهویه دارای  
نرده با تقسیمات دو تایی  
جنس: چوب و فلز

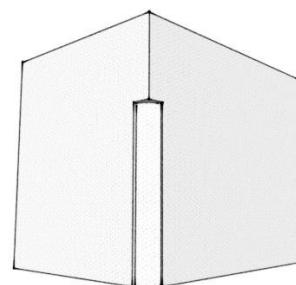
پنجره مخصوص بازشوی نور و تهویه بدون  
نرده با تقسیمات سه تایی  
جنس: چوبی

پنجره مخصوص بازشوی نور و تهویه بدون  
نرده با تقسیمات سه تایی  
جنس: قاب چوبی و شیشه‌های رنگی  
نسبت ارتفاع به عرض ۱، ابعاد  $1.1 \times 1.1$  متر

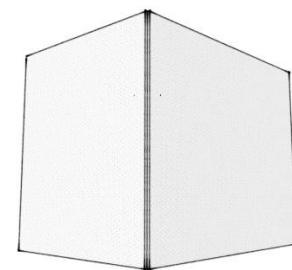
استفاده از ترئینات نامتناسب و ناهمانگ با سبک معماری بافت تاریخی مانند برجسته‌سازی کنج و مانند آن در پرداخت کنجها ممنوع است. اجرای پخ و یا شیاری از جنس انود مطابق با الگوهای بومی توصیه می‌شود. الگوهای کنج در زیر ارائه شده است.



پخی متناسب با عرض معبّر بوده و از انود  
دیوار برای آن استفاده می‌شود.



نوع دیگر ایجاد پخ در بدنه



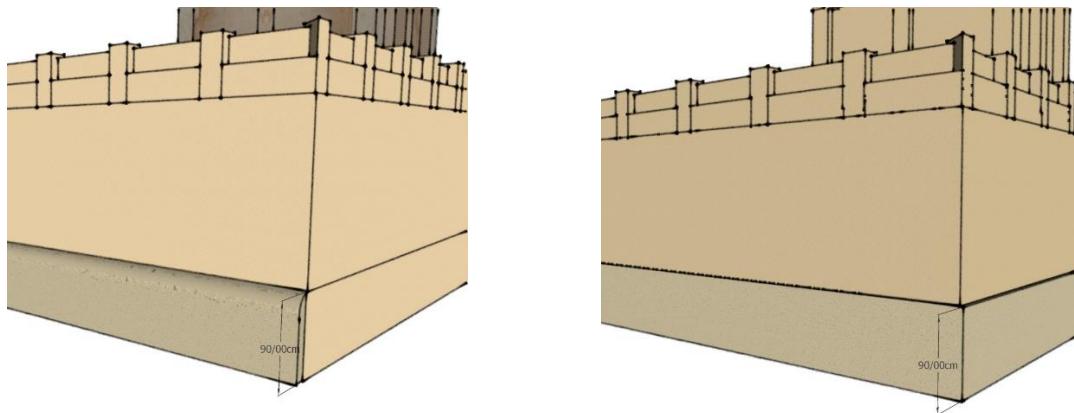
تاكيد بر کنج با ايجاد شيار از جنس انود دیوار

## 8-6-7 ازاره

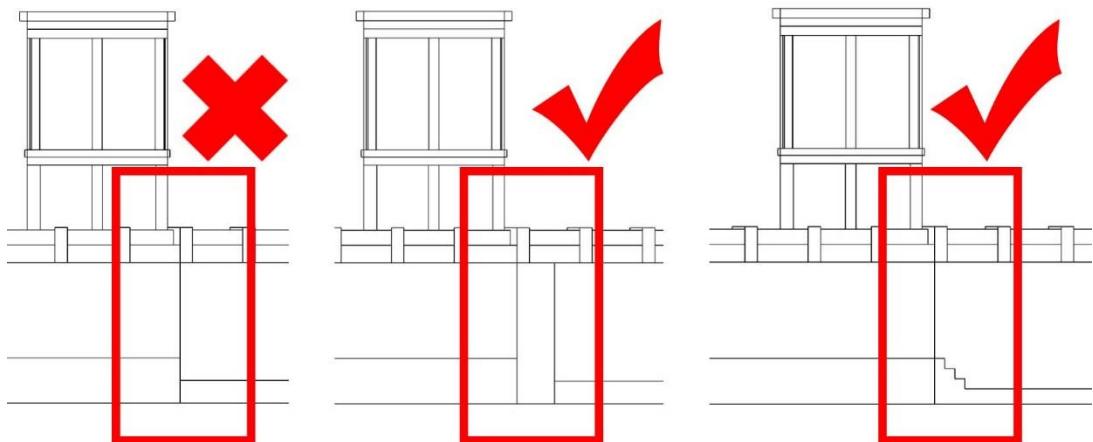
در صورت پیش‌بینی ازاره در ساختمان رعایت موارد زیر الزامی است:

۱. ارتفاع ازاره بایستی در هماهنگی و امتداد ازاره ساختمان‌های مجاور متصل به خانه تنظیم شود که اغلب بین  $30$  سانتی‌متر تا  $90$  سانتی‌متر متغیر است. در صورتی که ازاره در ساختمان‌های مجاور همتراز نبوده و ارتفاع متفاوتی داشته باشد، بایستی در محل اتصال ازاره دو ساختمان، پنهانی در نما پیش‌بینی شود که این اختلاف ارتفاع ازاره‌ها با طراحی مناسب تعديل و هماهنگ شود.

۲. مصالح قابل استفاده در ازاره ساختمان باید در برابر بارندگی نفوذناپذیر باشد. استفاده از مصالح ناهمانگ با معماری بافت تاریخی در ازاره نظری سنگ، سرامیک، سیمان و آجر ممنوع می‌باشد.



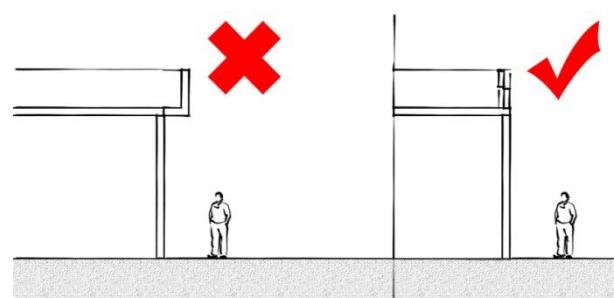
ازاره ساده به ارتفاع ۳۰ الی ۹۰ سانتیمتر (این نوع ازاره همسطح با نما بوده و با چفتی از آن تفکیک شده است)



طراحی محل اختلاف ارتفاع ازارهها

#### ۷-۱-۲- پیشآمدگی

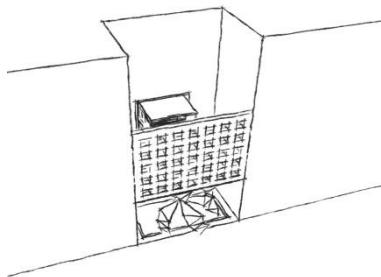
پیشآمدگی توده ساختمان بر روی گذرها در هر شرایطی و به طور کلی ممنوع است و اساسا هر نوع پیشآمدگی توده ساختمان صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا امکان پذیر است.



پیشآمدگی توده ساختمان بر روی گذرها

## 9-6-7 الحالات

۱. نصب الحالات تاسیساتی مانند وسایل تهويه در بام و جداره‌ها که از معابر قابل رویت باشد، ممنوع است. لازم است که



این تجهیزات یا به مکانی خارج از دید منتقل شود و یا تمهیدات لازم برای استثمار آن پیش‌بینی شود. اجرای طرحی که مانع پیش‌آمدگی کولرها در معبر و استثمار آن شود توصیه می‌شود. طرح شماتیک مقابل نمونه آن را ارائه می‌دهد:

الگویی برای استثمار تأسیسات سرمایشی

۲. هرگونه الحالات زائد نما مانند کanal کولر، لوله دودکش

بخاری و هواکش باید حذف شود.

۳. الحالات عملکردی مانند آتش‌های تلویزیون نباید از معبر قابل رویت باشند.

۴. منابع آب در بالای بام‌ها باید حتی‌الامکان حذف شوند. در صورت لزوم به کار گیری آن باید حداقل ۲ متر از لبه بنا از معبر فاصله داشته و در محفظه‌ای طراحی شده و هماهنگ با سیمای بافت قرار گیرد.

۵. استفاده از لوله‌های پلی‌اتیلن در نمای بدنی معابر برای ناودان مجاز نمی‌باشد. در صورت مرمت ناودان‌های بیرون زده موجود، بازسازی ناودان‌های چوبی مطابق الگوی بومی الزامی است.

۶. درساخت بنهای جدید، ناودان بیرون زده به دلیل تخلیه آب بر روی عابرین ممنوع است و لازم است که تمهیدات جمع‌آوری و نگهداری آب باران بام خانه‌ها جهت مصارف داخل خانه نظیر آبیاری فضای سبز حیاط و شستشو در دستور کار قرار گیرد. تخلیه پساب خانه‌ها و آب باران خانه‌ها به معابر ممنوع است.

## 10-6-7 فضای ورودی

۱. پیش‌آمدگی فضای ورودی و الحالات آن در معبر حداقل به میزان ۱۰ سانتی‌متر مجاز می‌باشد.

۲. پیشنهاد می‌شود که ورودی از یک از طرح‌های متداول در الگوهای بومی که نمونه‌های آن در زیر آمده است، پیروی کند. طراحی و ساخت فضاهای ورودی که نامتجانس با الگوی معماری بافت تاریخی باشد، ممنوع است.

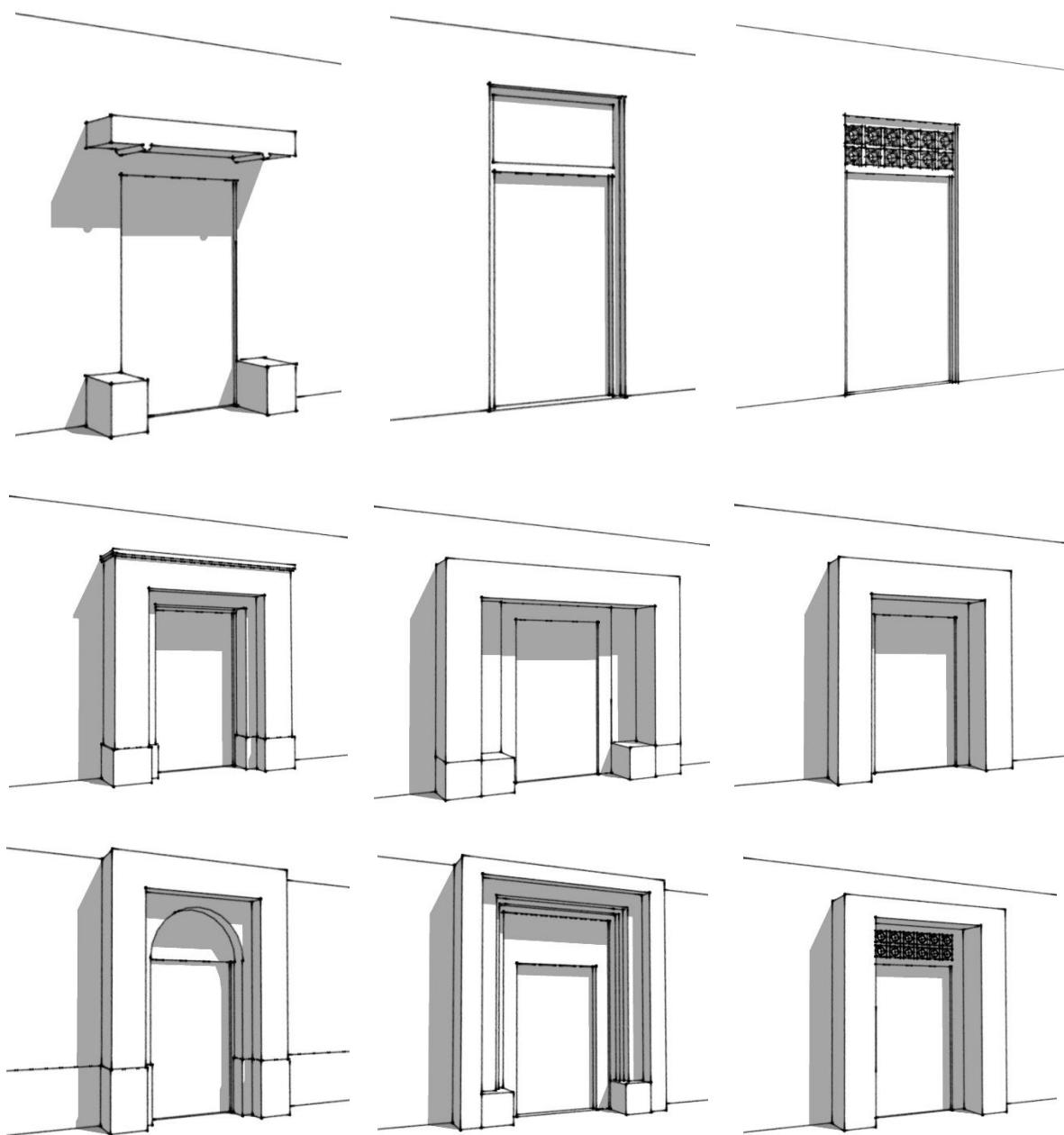
۳. در طراحی فضای ورودی بیشتر شدن ارتفاع آن نسبت به ارتفاع بنا مجاز نمی‌باشد.

۴. در صورت ساخت سکو در کنار ورودی لازم است که ورودی بنا نسبت به بدنی معبر عقب‌نشینی داشته باشد.

۵. احداث هرگونه سطح شیبدار یا پله در معبر برای دسترسی به ساختمان ممنوع است.

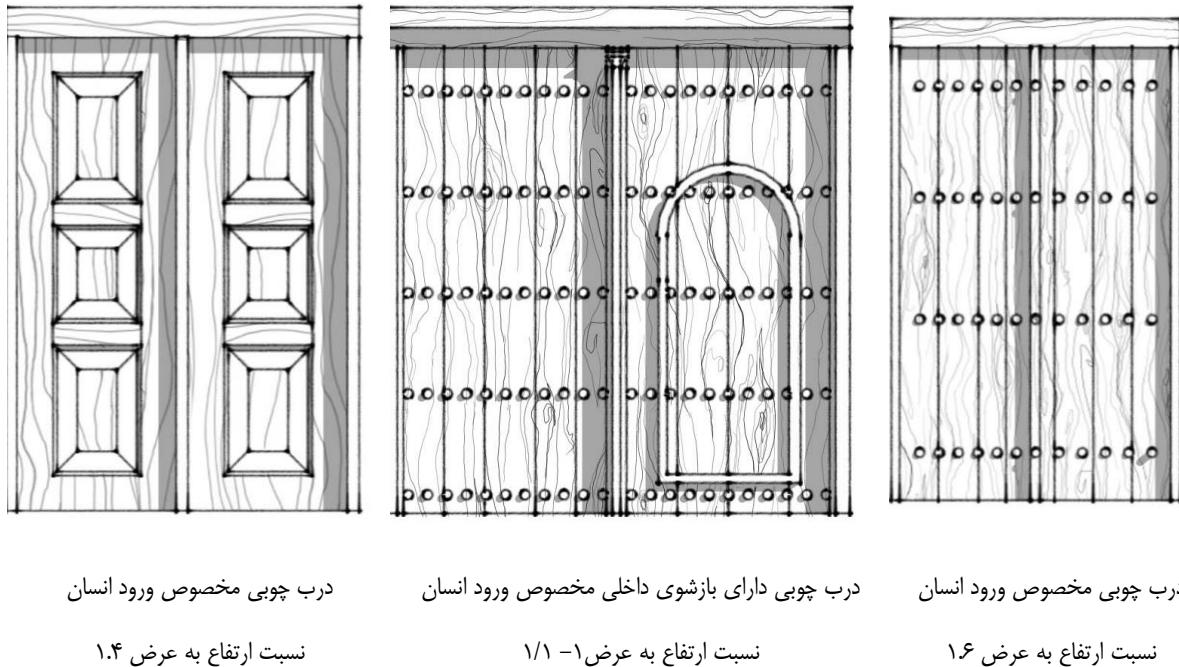
۶. الگوهای شماتیک فضاهای ورودی بومی در ادامه ارائه شده است.

جدول ۶: الگوهای پیشنهادی برای فضاهای ورودی



در ورودی باید از جنس چوب مطابق یکی از الگوهای مندرج در جلد هفتم گزارش و یا یکی از الگوهای ساده شده زیر باشد.

### الگوی درب‌های پیشنهادی



### 11-6-7 مصالح نما

۱. استفاده از مصالح بومی (با اولویت انود گچ سفید نیم کوب و ساروج) در نمای ساختمان‌ها بهمنظور حفظ یکپارچگی و اصالت بافت، در بافت تاریخی الزامی است.
۲. مصالح به کار رفته در نمای داخلی و خارجی نباید موجب حبس رطوبت در مصالح ساختمان شوند و به گونه‌ای باشند که امکان تبادل رطوبت با محیط را فراهم آورند.
۳. جنس درب و پنجره در معابر محلی بافت تاریخی باید از چوب بوده و رنگ آن می‌تواند خاکستری و قهوه‌ای باشد.
۴. استفاده از شیشه‌های رنگی و انعکاسی ممنوع است.
۵. استفاده از عایق رطوبتی در سقف و سایر جدارهای نمایان، بدون پوشش مناسب، ممنوع است.
۶. استفاده از سنگ پلاک در بافت تاریخی ممنوع است.

### 12-6-7 بادگیر

۱. حفاظت و نگهداری بادگیرهای موجود در بافت تاریخی الزامی است. برای این منظور لازم است که مرمت و مقاومسازی بادگیرهای موجود دربرابر زلزله انجام شود.
۲. ابعاد متداول بادگیر در شهر کنگ، اغلب در یکی از سه دسته زیر قرار می‌گیرد که توصیه می‌شود جهت هماهنگی با بافت موجود از این تناسبات استفاده شود:

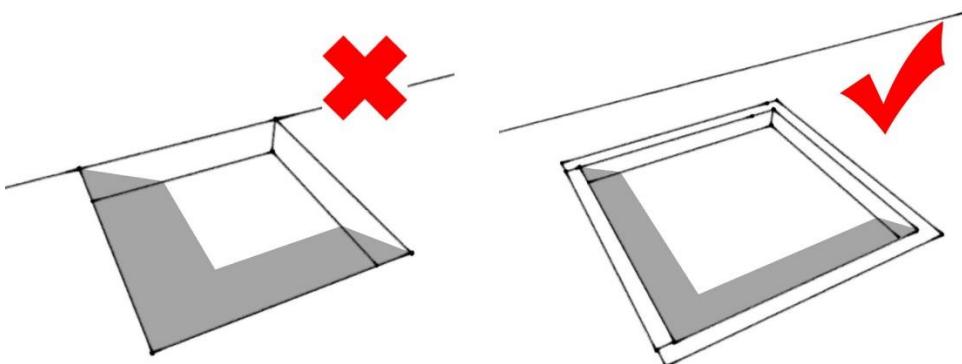


نسبت‌های متداول عرض و ارتفاع بادگیرها در نمونه‌های برداشت شده

۳. با توجه به نقش مهم بادگیر در هویت‌بخشی کالبدی به شهر و لزوم تسری ارزش‌های آن به کل بافت، ساخت بادگیر در ساخت‌وسازهای جدید و حتی خارج از بافت تاریخی توصیه‌می‌شود. ورود سیستم‌های سرمایشی مکانیکی، ضرورت ساخت بادگیر را ازبین برده است. لذا پیشنهاد می‌شود به منظور ایجاد کارکردی فراتر از جنبه نمادین، بادگیرها با یکی از کارکردهای زیر در ساختمان ساخته شوند:
- نورگیر میانی خانه
  - سقف خریشته در سایر پهنه‌های بافت
  - ارتباط با فضای نیمه‌باز و خنک کردن فضای زیر آن

### 13-6-7 کاشت گیاه

۱. کاشت درختان در معبر باید فضای آن به صورت مجزا تعریف شده و باعث اختلال در جریان رفت و آمد سواره و پیاده نباشد.
۲. سطوح مربوط به کاشت گیاهان باید دارای لبه تعریف شده و از اتصال مستقیم آن به بدن بنا خودداری شود.



شکل ۶: تعریف لبه‌های باغچه و ایجاد فاصله مناسب با جداره بنا

۳. در صورت کاشت گیاه، استفاده از گیاهان بومی که نیاز به آب زیاد نداشته و با شرایط اقلیمی منطقه هماهنگ هستند، توصیه می‌شود. مهم‌ترین این گیاهان، لوز، کنار، کهور، چربیش، شمشاد، گل ابریشم، سمر، بنjamین، نخل و انواع مرکبات است.
۴. استفاده از درختان سایه‌انداز توصیه می‌شود.

۵. از استفاده از درختانی که موجب تخریب روسازی، سنجفرش‌ها و تاسیسات می‌شوند، پرهیز شود.
۶. انتخاب نوع گیاه با توجه به مقیاس فضا صورت گیرد و استفاده درختانی که دید را محدود می‌کند مناسب نیست.
۷. استفاده از گیاهانی که اکوسیستم گیاهی یا جانوری را مخدوش کرده و یا گیاهانی که برای سلامتی انسان مضر است، ممنوع است.

## 14-6-7 مبلمان شهری

۱. مبلمان شهری باید در هماهنگی با زمینه شهری و تاریخی شهر باشد. (نمونه‌هایی در طراحی گذر زیرمهره در طرح‌های موضوعی و موضعی ارائه شده است).
۲. این عناصر باید به گونه‌ای نصب شود که قابلیت جابجایی داشته و به تخریب فضای شهری نینجامد.
۳. توجه به ضوابط معلومین در مبلمان شهری الزامی است.
۴. پیشنهاد می‌شود محل توقف و قفل کردن دوچرخه و موتور سیکلت در معابر پیش‌بینی شود.
۵. در صورت استفاده از سایبان در بدنه معابر در مقابل کاربری‌های خدماتی یا تجاری و ... هماهنگی الگوی شکلی سایبان و ارتفاع آن الزامی است.
۶. رعایت الزامات ایمنی جهت مقاوم‌سازی سایبان‌ها و عناصر غیر ثابت در برابر زلزله الزامی است.

## 15-6-7 روشنایی معابر

۱. به منظور ایجاد حس مکث و یکپارچگی در گره‌ها و فضاهای تجمع توصیه می‌شود از روشنایی و نورپردازی بیشتری در این فضاهای نسبت به معابر منتهی به آن استفاده شود.
۲. توصیه می‌شود نورپردازی در فضاهای عمومی منجر به تفکیک فضایی و ایجاد خرد فضاهای کوچک‌تر شود.
۳. نورپردازی در معابر و مسیرها باید دارای پیوستگی و یکپارچگی باشد.
۴. در برخی از فضاهای باز می‌توان از نورپردازی در کف جهت افزایش خوانایی در شب استفاده نمود. باید توجه شود که این نورپردازی دچار انقطاع نشود و دارای پیوستگی باشد.
۵. در معابر و فضاهای عمومی در صورت امکان نورپردازی پنهان باشد در غیر این صورت طراحی فرم آن باید در هماهنگی حداقلی با فرم و ریخت کالبدی بافت (تاریخی) باشد.
۶. در نقاطی از معابر و فضاهای عمومی که بنای شاخصی وجود دارد، می‌توان با نورپردازی وجود شاخص بنا را در معرض نمایش بیشتر قرار داد.
۷. در نورپردازی معابر از ترکیب دو نوع نورپردازی با پایه‌های متوسط و بلند به منظور ایجاد نور مناسب برای مقاطع پیاده و سواره استفاده شود.
۸. توصیه می‌شود فاصله چراغ‌ها از ۴ برابر ارتفاع چراغ بیشتر نباشد.
۹. طراحی فرم تجهیزات نورپردازی باید متناسب با هویت تاریخی و الگوی معماری آن باشد.
۱۰. ارتفاع مطلوب چراغ‌های پایه‌دار در محدوده‌های پیاده میدان‌ها: ۳ الی ۵ متر در نظر گرفته شود.
۱۱. ارتفاع مطلوب چراغ‌های پایه‌دار در محدوده‌های سواره میدان‌ها: حداقل ۶ متر در نظر گرفته شود.
۱۲. از نورپردازی بارنگ‌های نامتعارف و ناهماننگ پرهیز شود.
۱۳. رعایت مسائل ایمنی در نورپردازی و محافظت از مسیر عبور سیم‌های برق الزامی است.

۱۴. توجه به حفاظت از خط اسمان شهر در شب، بهخصوص در منظر لبه ساحلی الزامی است. برای این منظور نورپردازی منظر شهر باید با تأکید بر برجسته نمودن دیداری عناصر نمادین شهر در شب مشتمل بر بادگیرها، مناره‌ها، نخل‌ها و همچنین، تأکید بر خط افق شهر باشد.

## ۸- ضوابط و مقررات حرائم قانونی

۱. حریم‌های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی‌رویه شهر و بر اساس ضوابط ارگان‌های مربوطه در طرح جامع پیش‌بینی شده است. این حریم‌ها شامل حریم شبکه راه‌ها و خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی است.

۲. کلیه حریم‌های شبکه راه‌ها و خطوط تأسیساتی باید به صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آن‌ها در نظر گرفته شوند. ایجاد هرگونه مستحدثات در این محدوده ممنوع است مگر کاربری‌ها و یا تأسیساتی که در کمیسیون ماده ۵ محل آن‌ها ثبت شده و یا احداث آن‌ها ضروری تشخیص داده شود.

تبصره : تأسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی، باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها از محدودیت ایجاد مستحدثات در حریم راه‌ها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

### ۸-۱- حریم راه‌ها

۱. حریم راه‌ها به صورت فضای سبز یا اراضی کشاورزی و باغات، می‌بایست حفظ گردد. این حریم‌ها عبارتند از:

الف- شبکه پیرامونی شهر (بلوار کمربندی کنارگذرهاي شهری)

- حریم درجه یک ۳۰ متر بعد از خیابان ۴۵ و ۵۵ متری در بافت خالی به سمت بیرون شهر

- حریم درجه دو ۱۲۰ متر بعد از حریم خیابان به سمت بیرون شهر

ب- جاده‌های اصلی بین‌شهری واقع در حریم

- ۱۵۰ متر هر طرف بعد از حریم جاده

ت- سایر جاده‌های ارتباطی مهم واقع در حریم

- ۵۰ متر هر طرف از حریم راه

۲. در حریم تقاطع‌ها صدور مجوز احداث بنا تا تهیه طرح جزئیات هندسی تقاطع‌ها ممنوع است.

۳. در حریم معابر صرفا احداث فضای سبز (درخت و چمن کاری) مجاز است و از نقطه نظر مقررات قوانین مربوط به کاربری‌ها جز فضای سبز تلقی می‌شود.

### ۸-۲- حریم خطوط برق فشارقوی

این حریم به صورت راه، فضای سبز یا اراضی کشاورزی و باغات بدون درختکاری منظور گردیده است. با توجه به قانون رعایت حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق، حریم خطوط برق فشارقوی در داخل محدوده شهر به شرح جدول زیر تعیین می‌شود:

جدول ۷: حرایم مورد عمل خطوط برق بر اساس ظرفیت خطوط انتقال نیرو

حریم درجه ۲ از مسیر خط (متر)	حریم درجه ۱ از محور (متر)	ولتاژ خطوط (KW)
۵	۳	۱-۲۰
۱۵	۵	۳۳
۲۰	۱۳	۶۳
۳۰	۱۵	۱۳۲
۴۰	۱۷	۲۳۰

۵۰	۲۰	۴۰۰ و ۵۰۰
۶۰	۲۵	۷۵۰

\* مسیر خط بر حدنهایی خط انتقال برق منطبق است و نه بر پایه‌های دکل‌های خطوط انتقال نیرو

۱. در مسیر و حریم درجه یک هرگونه اقدام عمرانی و یا عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و یا تأسیس دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است. فقط ایجاد فضای سبز، حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری در داخل محدوده قانونی و ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری در خارج محدوده شهر مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با اجازه کتبی ادارات مسئول بالامانع است. تبصره: در حریم درجه (۲) ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.
۲. در صورتی که اشخاصی برخلاف مقررات، عملیات یا تصرفاتی در حریم خطوط انتقال و توزیع بنمایند مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت نیرو و مؤسسات و شرکت‌های تابع، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.
۳. حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راهها گذارده می‌شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متدال شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.
۴. رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمان‌های دولتی و غیردولتی برابر ماده ۱۰ قانون حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق الزامی است.
۵. در صورتی که ردیف‌های ولتاژی در آینده بین ردیف‌های ولتاژ مذکور به وجود آید حریم درجه (۱) و حریم درجه (۲) آن به تناسب حریم نزدیک‌ترین ردیف ولتاژ آن تعیین خواهد شد. بدیهی است تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت نیرو خواهد بود.

### ۸-۳- حریم خطوط لوله آب

حریم خطوط لوله آب به شرح جدول زیر تعیین می‌شود.

جدول ۸: حرایم و ظرفیت خطوط انتقال آب

حریم در هر طرف از محور (متر)	قطر لوله (میلیمتر)
۳	۵۰۰
۴	۸۰۰-۵۰۰
۵	۱۲۰۰-۸۰۰
۶	بیش از ۱۲۰۰

### ۸-۴- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی و زهکشی

حریم مخازن و تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی و آبیاری و زهکشی در داخل محدوده شهر بر اساس آینین‌نامه‌های حریم مخازن، تأسیسات آبی کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیئت وزیران تعیین می‌گردد. این حریم می‌تواند به صورت راه، فضای سبز، ایجاد اراضی کشاورزی و باغات مورد استفاده قرار گیرد.

## -۸-۵- حرایم انهار و چاههای تأمین آب شرب

رعایت حرایم انهار و شبکه آبیاری و چاههای تأمین آب شرب به شرح زیر، الزامی است:

الف-حرایم چاههای تأمین آب شرب، دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.

ب-حرایم انهار نسبت به میزان آبدھی آن‌ها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران به شرح جدول

زیر است:

جدول ۹: حرایم انهار نسبت به آبدھی آن‌ها

حرایم مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ در طرفین هر طرف	میزان آبدھی انهار و شبکه آبیاری
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۲ متر
ما بین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۸ متر
ما بین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۶ متر
ما بین ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	۴ متر
ما بین ۱ تا ۲ مترمکعب در ثانیه	۴ متر
ما بین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۱ تا ۲ متر
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

## -۸-۶- حرایم قنوات

قنات‌ها به دو دسته دایر و متروکه تقسیم می‌شوند:

۱. قنات‌های متروکه فاقد حرایم بوده و ساخت‌وساز در روی آن‌ها با رعایت جوانب فنی و استعلام از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است.

تبصره: پر کردن قنوات بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب، خلاف قانون بوده و با مخالف طبق قوانین مربوطه برخورد خواهد شد.

۲. قنات‌های دایر دارای حرایم بوده که باید حرایم آن از سازمان ذی‌ربط استعلام شده و رعایت حرایم آن ضروری است.

## -۸-۷- حرایم خلیج فارس

۱. حرایم خلیج فارس در محدوده شهر بندر کنگ ۶۰ متر از آخرین نقطه مد و در محدوده دارای دیواره ساحلی ۶۰ متر از دیواره ساحلی مطابق قانون تعیین گردیده است.

۲. هرگونه ساخت و ساز در حرایم دریا ممنوع بوده و شهرداری مجاز به صدور جواز در این محدوده نمی‌باشد.

تبصره: با توجه به ویژگی‌های تاریخی شهر بندر کنگ و لزوم صیانت از منظر تاریخی شهر و حفاظت آن، در پنهانه تاریخی شهر، صدور جواز مرمت و احیا و یا تعمیرات برای مستحدثات موجود صرفا در حد بنای موجود و با توجه به ضوابط بافت تاریخی مجاز است.

## -۸-۸- حرایم خطوط لوله گاز

حرایم خطوط گاز، به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران بهمنظور تأمین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تحصیل می‌شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و

حقوقی اعم از ایجاد بنا، تأسیسات راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است. ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال گاز طبیعی به قرار زیر است:

۱. حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها از نظر ممنوعیت برداشت مخروطهای رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است.
۲. ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مریع به داخل شهر ممنوع است.
۳. محل ایستگاه‌های تقاضا فشار بایستی الزاماً در خارج از محدوده شهر در نظر گرفته شود. حریم ایستگاه‌های تقاضا فشار، ۳۰ متر از حصار اطراف آن‌ها است.
۴. حریم خطوط لوله انتقال گاز از هر طرف در خارج از محدوده شهر به شرح جدول زیر است:

جدول ۱۰: حریم خطوط لوله انتقال گاز از هر طرف در خارج از محدوده شهر بر حسب قطر لوله و فشار گاز-(متر))

حداکثر فشار (پوند) قطر خارجی لوله (اینج)	۱۰۰	۲۰۰	۳۰۰	۴۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۷۰۰	۸۰۰	۹۰۰	۱۰۰۰	۱۱۰۰	۱۲۰۰
۵۶-۴۰	۵۰	۶۳	۷۷	۱۳۰	۱۷۰	۲۱۰	۲۲۰	۲۳۰	۲۴۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰
۳۸-۳۰	۴۵	۵۶	۶۷	۱۱۰	۱۴۰	۱۷۰	۱۷۸	۱۸۵	۱۹۳	۲۰۰	۲۰۸	۲۱۵
۲۸-۲۰	۳۰	۴۰	۴۸	۸۰	۱۰۴	۱۳۷	۱۳۳	۱۴۴	۱۴۶	۱۵۰	۱۵۶	۱۶۲
۱۸-۱۴	۱۸	۲۲	۲۹	۵۰	۶۷	۸۷	۸۷	۹۲	۹۶	۱۰۰	۱۰۴	۱۰۹
۱۲-۶	۵	۱۰	۱۵	۲۰	۳۰	۴۳	۴۳	۴۵	۴۸	۵۰	۵۳	۵۵
۴-۲	۵	۵	۸	۱۰	۱۵	۲۱	۲۱	۲۳	۲۴	۲۵	۲۶	۲۸

۵. حریم خطوط لوله گازرسانی در داخل محدوده شهر به شرح جدول زیر است:

جدول ۱۱: حریم خطوط لوله گاز در داخل محدوده شهر بر حسب قطر لوله-(متر)

قطر خارجی لوله (اینج)	حریم از هر طرف (متر)
کمتر از ۶ اینچ	۲۵
۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰
۱۸ و بیشتر	۱۰۰

۶. حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به قرار جدول زیر است:

جدول ۱۲: حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۷

۱۰	۱۳۲ کیلوولت
۲۰	۳۲۰ کیلوولت

۷. حداقل فاصله جدار کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح جدول زیر است:

جدول ۱۳: حداقل فاصله جدار کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز

حداقل فاصله (متر)	ولتاژ
۱	۲۲۰ و ۳۸۰ ولت
۲	۲۰ کیلوولت
۳۴	۶۳ کیلوولت

#### ۸-۹- حرایم امنیتی

تأسیسات آبرسانی برق‌رسانی گازرسانی تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی و نظامی، سایت‌های رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون باید دارای حرایم امنیتی باشند. رعایت این حرایم بر مبنای ضوابط و مقررات محدودی هر ارگان و نهاد الزامی است.

#### ۹- ضوابط و مقررات حریم شهر

سند پهنه بندی و ضوابط و مقررات استفاده از زمین در حریم شهر تاریخی بندر کنگ بر اساس تعریف ماده (۲) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی، حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بالافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلهای هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب این سند امکان‌پذیر است. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری بندر کنگ می‌باشد و هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در حریم شهر تخلف محسوب می‌شود.

چارچوب تدوین سند پهنه بندی حفاظت از حریم شهر تاریخی بندر کنگ با در توجه به دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه بندی حریم در طرح جامع شهر مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۸ مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است که هدف آن حفاظت از حریم شهر و اتخاذ تدبیر مشخص برای صیانت از عرصه‌های واقع در آن و جلوگیری از دخل و تصرف غیرقانونی و ممانعت از تخریب اراضی زراعی باغی، جنگلی، منابع طبیعی و محیط زیست پیرامون شهر و همچنین جلوگیری از هرگونه دخل و تصرف در اراضی که بر اساس سیاستهای طرح جامع، جهت توسعه برنامه ریزی شده آنی شهر مورد نیاز می‌باشد، خواهد بود. این محدوده که دربرگیرنده اراضی حد فاصل محدوده طرح ویژه بندر کنگ و حد نهائی شهر است، که بر مبنای عملکرد طبیعی، محدودیتهای قانونی و مصنوع و وجه غالب طبیعی اراضی در وضع موجود دارای نه پهنه به شرح زیر می‌باشد:

- پهنه روستاهای واقع در حریم
- پهنه حفاظت تاریخی
- پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی

- پهنه طبیعی ساحلی
- پهنه کشاورزی
- پهنه آبی
- پهنه مراتع
- پهنه صنعتی - کارگاهی
- پهنه تاسیسات و تجهیزات شهری

## ۱-۹-۱- ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در حیریم شهر بندر کنگ

### ۱-۱-۱- پهنه روستاهای واقع در حیریم

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

### ۱-۱-۲- پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی

پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی شاملبخش از اراضی شرق خور سور تا محدوده پارک ساحلی کوهین در جنوب محور مواصلاتی بندر عباس است. ویژگی بارز اراضی واقع در این زیرپهنه، استقرار فعالیت‌های صنعتی ساخت و تعمیر لنج‌های سنتی است. که در طرح ویژه به منظور صیانت از میراث معنوی لنج سازی و دانش دریانوردی موجود در محدوده بندر کنگ و به منظور ساماندهی فعالیت‌های مورد نظر بارعاایت ملاحظات زیست محیطی در پهنه مجزا طبقه‌بندی گردیده است

#### فعالیت‌های مجاز

##### ۱. استقرار واحدهای لنج سازی سنتی

#### فعالیت‌های مشروط

##### ۲. استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه‌ای

۳. استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی-پژوهشی و تحقیقاتی مرتبط با دریانوردی و لنج سازی با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، سازمان بنادر و دریا نوردی و سازمان محیط زیست

۴. استقرار فعالیت‌های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه‌بندی فعالیت‌های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران با ساخت و ساز کم

۵. استقرار دسته فعالیت‌های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرین ویرایش طبقه‌بندی فعالیت‌های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران با ساخت و ساز کم

#### فعالیت‌های ممنوع

##### ۶. سایر فعالیت‌ها به غیر از موارد فوق

### **۳-۱-۹- پهنه طبیعی ساحلی**

پهنه طبیعی ساحلی شامل اراضی شرق شهر حدفاصل خط ساحل تا امتداد جاده کنگ - بندرعباس است که با توجه به ویژگی های موجود فاقد عملکرد طبیعی بوده و به منظور حفاظت از ویژگی های طبیعی آن و همچنین صیانت از اراضی مذکور به منظور توسعه برنامه ریزی شده در این پهنه قرار گرفته است.

#### **فعالیت مجاز**

۱. استقرار فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران با ساخت و ساز کم
۲. استقرار دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران با ساخت و ساز کم

#### **فعالیت های مشروط**

۳. استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای
۴. استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران
۵. استقرار دسته فعالیت های خدماتی مربوط به تامین جا و غذا و دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران
۶. استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز سたد کل نیروهای مسلح
۷. استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی-پژوهشی و تحقیقاتی مرتبط با دریا و اقیانوس شناسی با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و سازمان محیط زیست
۸. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت ماهیگیری و آبزی پروری با اخذ تاییدیه از وزارت جهاد کشاورزی، شیلات و سازمان محیط زیست
۹. استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع غذایی مرتبط با شیلات و آبزی پروری بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)

#### **فعالیت های ممنوع**

۱۰. سایر فعالیت ها به غیر از موارد فوق

### **۴-۱-۹- پهنه کشاورزی**

این پهنه شامل اراضی واقع در محدوده شرق شهر بندر کنگ در مجاورت خور سور و همچنین در بخش های شمال غربی و در مجاورت روستای بردگون است که عمداً دارای کاربری باغ است. هر چند در سالهای اخیر بخش قابل توجهی از باغات موجود خصوصاً در بخش شرقی حریم به دلیل خشکسالی و یا تغییر کاربری تخریب گردیده است. ضوابط این بخش با توجه به مفاد قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ و تغییرات بعدی آن (۱۳۸۵) و دستور العمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری تدوین شده است.

#### **فعالیت های مجاز**

۱. کلیه فعالیت های زیرگروه (۱۱) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان کاشت محصولات سالانه دائمی

۲. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان کاشت محصولات چند سالانه دائمی

۳. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان تکثیر گیاهان

۴. کلیه فعالیت های پرورش حیوانات به رووش سنتی زیرگروه (۰۱۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران،

#### فعالیت های مشروط

۵. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان پرورش حیوانات

۶. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۵) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان بهره برداری توان کشاورزی و دامداری

۷. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۶) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان فعالیت های پشتیبانی کشاورزی و فعالیت های پشتیبانی از برداشت محصول

۸. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۳۲۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان آبزی پروری در آب های شیرین

۹. استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع غذایی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)

۱۰. استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع کشاورزی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)

۱۱. استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح

۱۲. استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی -پژوهشی و تحقیقاتی مرتبط با زراعت و باغداری با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، جهاد کشاورزی و سازمان محیط زیست

۱۳. استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای مشروط به اخذ تاییدیه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴

۱۴. استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران مشروط به اخذ تاییدیه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴

#### فعالیت های ممنوع

۱۵. سایر فعالیت ها به غیر از موارد فوق

### ۹-۱-۵-۱-۹- پهنه آبی

در سند پهنه بندی حریم شهر تاریخی بندر کنگ با توجه به جایگاه اجیای ساختار اکولوژیک شهر در سیاست ها و برنامه های اجرایی طرح ویژه بندر تاریخی کنگ شامل محدوده بستر و حریم خور سور و رودخانه ها و مسیل های موجود در محدوده مصوب حریم شهر است که بر اساس مفاد آین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهر، مسیل ها، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۹/۰۸/۱۶ هیات محترم وزیران و تغییرات بعدی آن (۱۳۸۲/۱۲/۱۸) تعیین گردیده است. در موارد

اختلافی نظر شرکت آب منطقه ای و در نهایت کمیسیون موضوع ماده (۳) آین نامه فوق الذکر ملاک عمل است. هر گونه ساخت و ساز و بهره‌های برداری در محدوده پهنه آبی ممنوع است.

#### ۶-۱-۹ - پهنه مراتع

با توجه به ویژگی‌های اقلیمی، جنس خاک و کاربری وضع موجود اراضی حریم شهر تاریخی بندر کنگ بخش عمدۀ ای از وسعت حریم شهر در پهنه مراتع قرار گرفته است که به منظور پیشگیری از گسترش مرزهای شمالی شهر در طول دوره طرح ویژه، به منظور صیانت از اراضی در راستای تأمین نیازهای آتی توسعه شهر، استقرار طیف قابل توجهی از فعالیت‌ها در این پهنه ممنوع است. در سند پهنه بندي حریم شهر تاریخی بندر کنگ پهنه مراتع شامل دو زیر پهنه مراتع درجه دو و مراتع درجه سه است.

#### فعالیت‌های مجاز

۱. کلیه فعالیت‌های زیرگروه (۰۲۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت‌های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان جمع آوری محصولات جنگلی غیر چوبی
۲. کلیه فعالیت‌های زیرگروه (۰۲۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت‌های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان خدمات پشتیبان جنگل داری

#### فعالیت‌های مشروط

۳. کلیه فعالیت‌های زیرگروه (۰۱) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت‌های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان تولید محصولات کشاورزی و دامی
۴. کلیه فعالیت‌های زیرگروه (۰۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت‌های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان جنگل داری
۵. استخراج معادن بر اساس دسته بندي مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)
۶. استقرار فعالیت‌های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح
۷. استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی - پژوهشی و تحقیقاتی با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، جهاد کشاورزی و سازمان منابع طبیعی
۸. استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه‌ای مشروط به اخذ تاییدیه جهاد کشاورزی و سازمان منابع طبیعی
۹. استقرار کلیه فعالیت‌های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت‌های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران مشروط به اخذ تاییدیه جهاد کشاورزی، سازمان منابع طبیعی و وزارت میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی

#### فعالیت‌های ممنوع

۱۰. سایر فعالیت‌ها به غیر از موارد فوق

#### ۷-۱-۹ - پهنه صنعتی - کارگاهی

پهنه صنعتی کارگاهی شامل محدوده پیشنهادی به منظور استقرار صنایع و واحدهای تولیدی به صورت متمرکز در حریم شهر بندر تاریخی کنگ است که به منظور ساماندهی صنایع و فعالیت‌های تولیدی آلانده و ناسازگار موجود در سطح شهر پیشنهاد گردیده است. رعایت کلیه ضوابط موجود به منظور استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی مجاز بر اساس مقررات و ضوابط استقرار واحدهای

تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان) در این پنهانه الزامی است.

### فعالیت های مجاز

۱. استقرار واحد های رده (۱) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)
۲. استقرار واحد های رده (۲) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)
۳. استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه

### فعالیت های مشروط

۴. استقرار واحد های رده (۳) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان) مشروط به رعایت الزمات زیست محیط و اصول همچوواری فعالیت ها
۵. استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح

### فعالیت های ممنوع

۶. سایر فعالیت ها به غیر از موارد فوق

## ۸-۱-۹- پنهانه تاسیسات و تجهیزات شهری

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

## ۱- خواص و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی

مجموعه خواص و مقررات استخراج شده در این بند؛ مبتنی بر خواص و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی ویرایش ۱۳۹۹ تهیه شده است.

### ۱-۱- خواص طراحی و مناسبسازی فضای شهری

۱. مسیر عبور افراد پیاده باید واضح، خوانا، پیوسته و بدون مانع باشد
۲. حداقل عرض مفید پیاده رو ۱۲۵ سانتیمتر است
۳. تبصره: حداقل عرض پیاده رو در مقابل ساختمانهای عمومی نظیر مراکز آموزشی، درمانی، تفریحی و خرید به ۳۰۰ سانتیمتر افزایش یابد.
۴. شعاع حرکت پنجره‌ها و درهای ساختمانهای مجاور پیاده رو نباید در حريم مسیر پیاده قرار گیرد
۵. پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزند و هموار باشد
۶. پوشش کف پیاده رو باید در مقابل شرایط جوی و تغییر شکل‌ها پایدار بوده و در شرایط گوناگون آب و هوایی قابل استفاده باشد.
۷. فاصله بین قطعات کفپوش پیاده رو در صورتی که به طور کامل پر شده باشد باید حداقل ۱۰ میلیمتر و در غیر این صورت حداقل ۵ میلیمتر باشد.
۸. حتی‌الامکان از نصب هرگونه درپوش و دریچه بازدید در مسیر غالب عبور و مرور جلوگیری شود. در صورت لزوم هرگونه درپوش باید با کفسازی پیاده رو همتراز باشد
۹. حداقل شیب عرضی پیاده رو ۲ درصد باشد
۱۰. اگر بنا به شرایط جغرافیایی وجود شیب تند اجتناب‌پذیر است، باید یک مسیر جایگزین و فرعی پیش‌بینی شده و با علامت‌گذاری مشخص گردد.
۱۱. در پیاده‌روهایی که به هر علت مانع نصب میگردد، رعایت حداقل عرض مفید عبوری ۱۲۵ سانتیمتر الزامی است
۱۲. موانع باید تا حد امکان در بیرون از مسیر حرکت در پیاده رو قرار گیرند.
۱۳. موانع فیزیکی عمودی (بولاردها) که برای تفکیک و محافظت مسیرهای پیاده رو از محل توقف یا حرکت اتومبیل نصب میشوند باید راه عبور و دسترسی افراد با صندلی چرخدار را مسدود نمایند. فاصله مابین دو میله هدایت کننده باید حداقل ۱۲۰ سانتیمتر بوده و با رنگهای متمایز مشخص شوند
۱۴. ارتفاع نرده‌ها و موانع عبوری باید بین ۷۵ تا ۹۵ سانتیمتر در نظر گرفته شود. فاصله انتهای میله مانع از زمین نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر باشد.
۱۵. تجهیزاتی مانند چراغها، مبدل‌ها، صنوق‌های پست، کیوسک‌های روزنامه، سطل‌های زباله و ایستگاه‌های اتوبوس باید خارج از حداقل عرض مفید پیاده رو جایگذاری شده و در صورت امکان در امتداد یک خط قرار گیرند
۱۶. در موقع ضروری که سطح پیاده رو به هر علت حفاری میگردد، نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیرلغزند الزامی است
۱۷. برای هشدار به افراد با محدودیت‌های بینایی، تیرهای چراغ برق در محدوده پیاده رو باید با نوارهای علامت‌دار رنگی متضاد با رنگ تیر برق با حداقل طول ۳۰ سانتیمتر تجهیز شده و در ارتفاع بین ۱۴۰ سانتیمتر تا ۱۶۰ سانتیمتر از کف قرار گیرند.

۱۸. پیادهروهای مسقف باید حداقل ۲۱۰ سانتیمتر ارتفاع آزاد داشته باشند. در صورتی که در قسمتهایی از مسیر پیادهرو ارتفاع از ۲۱۰ سانتیمتر کمتر باشد، باید رنگ آن متضاد با محیط بوده و جهت هشدار به اشخاص نابینا سطوح هشداردهنده لمسی تأمین گردد
۱۹. پیش‌آمدگی اشیای نصب شده بر روی دیوار پیادهرو مانند تابلوها که لبه‌های خارجی آنها در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۱۰ سانتیمتر از کف تمام شده قرار داشته باشند، نباید از ۱۰ سانتیمتر بیشتر باشد
۲۰. در حریم معابر، باید از کاشت گیاهانی که میوه یا صمع آنها موجب لغزنده‌گی سطح معتبر را فراهم خواهند ساخت یا گستردگی شاخ و برگ آنها مانع حرکتی ایجاد خواهند کرد، خودداری شود.
۲۱. ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده رو و سواره رو و همچنین بین پیادهرو و فضای سبز یا جوی کنار پیادهرو الزامی است. پیشیبینی پل ارتباطی بین پیادهرو و خیابان در تقاطع‌ها و امتداد کلیه خط کشی‌های عابر پیاده ضروری است
۲۲. ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداقل در هر ۲۰۰ متر، ضمن فراهم آوردن تمهیدات ایمنی پیاده الزامی است.
۲۳. محل تردد افراد معلول و در مکانهای خاص آنها ایجاد خطکشی عابر پیاده با علامت بین المللی افراد معلول الزامی است.
۲۴. رفوز جزیره‌های میانی واقع در مسیر خطکشی عابر پیاده باید بدون جدول و اختلاف سطح باشد.
۲۵. حداقل عرض رفوز باید ۱۵۰ سانتیمتر بوده تا صندلی چرخدار فضای کافی برای توقف و استراحت روی آن را داشته باشد.
۲۶. عرض خطکشی عابر پیاده برای عبور صندلی چرخدار باید حداقل ۱۸۰ سانتیمتر باشد
۲۷. به منظور پیاده شدن افراد معلول از وسیله نقلیه سواری و نیز سوار شدن آنان در خیابان‌های اصلی شهر، ایجاد خلیج (پیش‌رفتگی سواره‌رو در پیادهرو). به عمق حداقل ۱۵۰ سانتیمتر و به طول حداقل ۶۰۰ سانتیمتر با ارتباط مناسب با پیادهرو الزامی است
۲۸. محل توقف ویژه خودرو افراد معلول باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی و آسانسور پارکینگ باشد.
۲۹. در پارکینگ‌های طبقاتی محل توقف ویژه خودرو افراد معلول باید در اولین طبقه واقع شود.
۳۰. محل توقف ویژه خودرو افراد معلول باید با نصب علامت بین المللی مشخص گردد
۳۱. در مناطقی مانند پیادهروها، پله‌ها و رمپ‌ها باید تجهیزات مختلف برای استراحت تعییه شود.

## ۱۰-۲ - ضوابط طراحی و مناسبسازی ساختمان‌های عمومی

۱. حداقل عمق فضای جلوی ورودی برای انتظار و گردش باید ۱۵۰ سانتیمتر باشد.
۲. حداقل عرض بازشوی ساختمان باید ۱۰۰ سانتیمتر باشد.
۳. ورودی قابل دسترس باید توسط راه قابل دسترس به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل دسترس و محلهای سوار شدن مسافران و نیز به خیابان‌های عمومی و پیاده‌روها مرتبط باشد.
۴. ورودی باید با ایجاد راه قابل دسترس به تمام فضاهای و عناصر قابل دسترس در داخل بنا یا تسهیلات، مرتبط باشد.
۵. ورودی قابل دسترس باید با استفاده از علائم بین المللی شامل معرفی درهای ورودی اصلی و فرعی، قابل شناسایی باشد.
۶. ساختمانها باید به نحوی طراحی و ساخته شوند که در صورت وقوع حريق و دیگر حوادث غیرمتربقه، مسیرهایی امن، بدون مانع و دسترسپذیر برای فرار از ساختمان به محل امنی در خارج از ساختمان وجود داشته باشد.
۷. در هر ساختمان متناسب با کاربری، ابعاد و ارتفاع آن باید راه های فرار به تعداد و ظرفیت کافی وجود داشته و در محلهای مناسبی از ساختمان قرار گرفته باشند، به نحوی که افراد صرف نظر از میزان توانایی جسمی، جنس و سن قادر باشند در صورت وقوع حريق و دیگر حوادث غیرمتربقه خود را به یک محل امن برسانند.
۸. موانعی نظیر پیشآمدگهای اجزای ساختمانی، کوتاه بودن سقف، اشغال مسیر به وسیله اجسام متفرقه، تغییر ناگهانی تراز کف، ناهمانگی اندازه‌های پله‌ها، لیز بودن کف زمین، ابعاد کوچک در، چرخش ناصحیح در به درون مسیر خروج و از این قبیل باید در راههای خروج وجود داشته یا به حداقل برسد.
۹. ارتفاع سقف راههای خروج باید کمتر از ۲۱۰ سانتیمتر باشد.
۱۰. در ساختمان‌های عمومی تعییه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.
۱۱. سرویس بهداشتی عمومی باید دارای یک مسیر حرکت و دسترسی بدون مانع باشد.
۱۲. کف فضاهای بهداشتی باید غیرلغزنده باشد.
۱۳. فضاهای بهداشتی قابل دسترس باید اینم باشند. نصب زنگ خطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتیمتر در سرویس بهداشتی و حمام ویژه افراد معلول الزامی است. در صورت امکان یک سیستم تماس با کارمندان پشتیبانی نصب شود.
۱۴. کلیه قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده ویژه افراد معلول طراحی و تجهیز گردیده اند باید به وسیله علائم بین المللی ویژه افراد معلول مشخص گردد.
۱۵. علائم داخلی ساختمان باید در کنار و طرف قفل درها و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۷۰ سانتیمتر از کف تمام شده نصب شوند.
۱۶. نورپردازی باید مسیریابی و ادراک شکل محیط را تسهیل کند.
۱۷. نورپردازی فضای ورودی، راهروها و لابی با هدف آماده کردن افراد برای ورود از فضای خارج به داخل ساختمان و بالعکس ساختمان طراحی شوند.

## ۱۰-۳ - ضوابط طراحی و مناسبسازی آثار تاریخی

۱. تحت هر شرایطی، وجهه تاریخی یک بنا باید حفظ شود. هرگونه تغییر که به طور جدی به شخصیت بنا، مصالح، خصوصیات یا فضاهای آن آسیب وارد کند ممنوع است.
۲. مناسبسازی بنای‌های تاریخی باید با رویکرد حفظ و نگهداری میراث فرهنگی که با الزامات حفاظت بنا مغایرت نداشته باشند به اجرا درآید.

۳. هنگامی که نتوان با راه حل‌های کالبدی مانند حذف موانع فیزیکی، الحاق یا دخل و تصرف در عناصر کالبدی و یا عبور از پیرامون موانع، دسترسی افراد دارای معلولیت را فراهم کرد باید از راه حل‌های جایگزین یا دیگر روش‌های مبتکرانه استفاده کرد.
۴. جابجایی خدمات عمومی از طبقات بالا به همکف، به کارگیری فن آوری رایان‌های برای دسترسی به خدمات، تنظیم مجدد مسیرهای حرکتی از جمله اقدامات جایگزین برای تامین دسترسی افراد دارای معلولیت هستند.
۵. معمولاً تغییر و دخل و تصرف در کفسازی‌های اصیل تاریخی به سختی قابل پذیرش است. در صورتی که جنس کفسازی آسیب‌پذیر بوده و نیازمند حفاظت در مقابل رفت و آمد افراد پیاده رو و صندلی چرخدار باشد، ترجیحاً باید بر روی آن یک کفسازی محافظه کاری با قابلیت برگشت پذیری اجرا شود. در این حالت اطلاعات مربوط به کفسازی اصلی باید در محل مناسب و قابل دسترسی در اختیار عموم قرار گیرد. معمولاً کفسازی‌های بسیار براق و پولیش شده باید مورد توجه ویژه‌ای قرار گیرد تا خطری بازدید‌کنندگان را تهدید نکند.
۶. درگاههای باریک، آستانه‌های بلند، تغییر ارتفاع از در به دلان و هشتی ورودی، شبیه تند دلانها و گاهی کفسازی نامناسب از مشکلاتی است که عمدتاً جزو ویژگیهای خاص معماری بومی محسوب شده و تغییر در آنها به سادگی میسر نخواهد بود. توصیه می‌شود در مواجهه با این شرایط و برای رفع موانع از شیوه الحاق عناصر جدید استفاده شود. معمولاً الحاق بک رمپ سبک این مشکل را رفع می‌کند. اما باید در طراحی این رمپ به ارزشهای هنری و محیطی نیز توجه داشت.
۷. در بسیاری از بافت‌های تاریخی به دلیل عرض کم معابر، جدا کردن پیاده رو از سواره رو میسر نخواهد بود. پیشنهاد می‌شود در این موارد با برنامه ریزی دسترسی‌های بافت و تفکیک معابر پیاده رو و سواره از یکدیگر و یا با مدیریت زمانی عبور و مرور تا حدی با این مشکل برخورد شود.
۸. نورپردازی مناسب نقش مهمی در نمایان کردن موانع حرکتی داشته و رفت و آمد در بافت تاریخی را تسهیل می‌سازد. نصب و الحاق تجهیزات نورپردازی در مناطق موردنیاز به ویژه در مناطقی که ارتفاع کفسازی تغییر می‌کند کاملاً ضروری است و باید با دقت زیادی انجام شود. در نورپردازی باید از بازی شدید نور، ایجاد خیرگی، مناطق تاریک و کنتراست‌های شدید جلوگیری شود.
۹. علائم راهنمایی و تابلوهای اطلاع رسانی نقشی اساسی در دسترسی عمومی به بنای‌های تاریخی دارد. ورودی‌های اصلی، اطلاعاتی مانند فاصله تا خدمات اصلی، وجود رمپها و نحوه یاری گرفتن از مسئولین باید در تابلوها ذکر شوند.
۱۰. هرگونه تغییر در بخش‌های مختلف بنا برای مناسب سازی باید به تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی برسد.

## ۱- معیارها و ضوابط پدافند غیرعامل

با توجه به سلسله مراتب نظام دسترسی در محله، معیارهای اصلی برای حفاظت بیشتر ساکنین در شرایط بحران شامل نفوذپذیری، ایمنی و آسایش می‌باشد:

- **نفوذپذیری:** نفوذپذیری به تعداد راههای بالقوهای که برای عبور از یک نقطه به نقطه دیگر در نظر گرفته شده بستگی دارد. در این راستا نفوذپذیری بصری نیز اهمیت پیدا می‌کند. هر دو جبهه کالبدی و بصری نفوذپذیری، در دسترسی آسان ساکنین به محله‌ای امن و همچنین امدادرسانی سریع و به موقع را فراهم خواهد نمود.
- **ایمنی:** هدف از این معیار به طور کلی حفاظت در مقابل خطرهای احتمالی است. در رابطه با نظام دسترسی، هرگونه مانعی که موجب اختلال حرکتی ساکنین محل (از جمله معلولین) شود ضریب ایمنی و امنیت محله را تضعیف خواهد کرد.
- **آسایش:** فاصله و زمان عامل مهمی در اندازه‌گیری میزان آسایش و راحتی به شمار می‌آید از این رو نزدیکی و دوری مسیرهای دسترسی به مکان‌های امن و مدت زمان رسیدن به آنها در تأمین آسایش ساکنین موثر است.

## ۱-۱- کاربری‌ها و فعالیتها

۱. توزیع مناسب مراکز امدادی، پوشش کامل شبکه راههای وجود دسترسی‌های متعدد و مداوم برای ارسال کمک به بخش‌های آسیب‌دیده به منظور ساماندهی عملیات امدادی در نظر گرفته شود.
۲. کاربری‌هایی از جمله پست برق، مراکز انتظامی و مخابرات که از لحاظ کالبدی در اولویت اول حمله (هدف استراتژیک) می‌باشند، باید به طور منسجم در سایت پراکنده شده و به گونه‌ای باشد که در مجاورت یکدیگر نباشند.
۳. مکان‌یابی کاربری‌های حساس و آسیب‌پذیر با توجه به حفظ حداقل فاصله ایمن از مناطق مسکونی و مراکز پر تردد صورت گیرد. حداقل فاصله بین هر یک از کاربری‌های یادشده تا مناطق مسکونی تابع ضوابط و مقررات مصوب هر شهر در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.
۴. کاربری‌های مهم از جمله مراکز اورژانس، درمانگاه و دیگر مراکز امدادرسانی باید به گونه‌ای در نظر گرفته شوند که در مجاورت نسبی با شبکه معابر و در فاصله نزدیک به کاربری‌های مسکونی باشند؛ شاعع دسترسی درمانگاه‌ها تا محلات مسکونی زیرپوشش ۷۵۰-۶۵۰ متر است.
۵. هنگام آرایش فضایی تأسیسات در فضاهای باز واقع در بین توده ساختمان‌ها، از ایجاد هم‌جواری بین عناصر و تجهیزات آسیب‌پذیر با فضاهای پر فعالیت، جلوگیری شود
۶. مسجد به عنوان یک کاربری چند منظوره (پناهگاه، محل اسکان مؤقت، انبار مؤقت و...) نباید در مجاورت کاربری‌ها و ساختمان‌های عمومی مهم و حساس قرار گیرد
۷. کاربری‌های آسیب‌پذیر و حساس مانند پمپ بنزین، مخازن سوت آب و ایستگاه‌های انتقال برق، باید از کاربری‌های مسکونی کاملاً مجزا و تفکیک شوند.
۸. از بوستان‌های محله‌ای می‌توان به منظور کاربری‌های چندمنظوره (اسکان مؤقت، امداد و نجات و...) استفاده نمود، از این‌رو این گونه کاربری‌ها نزدیک با مسیرهای اصلی پیاده باشد و پیش‌بینی یک سرویس بهداشتی به ازای هر ۲۰۰۰ مترمربع الزامی است و اولویت سازگاری به گونه‌ای در نظر گرفته شود که هم‌جواری با کاربری‌های آموزشی مانند دبستان، فراهم باشد
۹. کلیه مخازن و خطوط تأسیساتی (شامل مخازن و لوله‌های آب، گاز و خطوط برق و تلفن) در فضاهای اختصاصی، حتی الامکان بسته و کاملاً مستحکم مستقر شوند.

۱۰. در حد امکان محل مناسبی جهت فرود بالگرد در شرایط اضطراری با کنترل تراکم پوشش گیاهی و حذف کابل‌های هوایی برق در محدوده فضای سبز مجموعه، ضمن کاهش آسیب‌پذیری محیط در برابر آتش سوزی باید در نظر گرفته، شود.
۱۱. بر اساس استاندارد جهانی مدت زمان رسیدن خودروهای اورژانس به محل وقوع حادثه ۵ دقیقه می‌باشد از این رو در مکانیابی دسترسی‌ها باید به ارتباط شعاع دسترسی و کاربری‌های تحت پوشش آن توجه نمود.
۱۲. پارکینگ‌های فضای باز به صورت مجتمع، به دور از محل‌های تجمع، فعالیت و تردد، و به دور از بلوک‌های ساختمانی طراحی و احداث شوند.
۱۳. زمان استفاده کاربری‌ها و میزان فعالیت در آنها عاملی است که با تراکم جمعیت نیز ارتباط مستقیم دارد، از این‌رو لازم است در کاربری‌هایی که در طول شبانه روز فعالیت در آنها جاری می‌باشد، از افزایش تراکم جمعیت به هنگام بروز بحران جلوگیری نمود. همچنین، کاربری‌هایی که روزانه جمعیت زیادی در آنجا رفت و آمد می‌کند در فواصل مناسبی از هم قرار گیرند.
۱۴. استقرار و دسترسی فوری به کاربری‌های مهمی همچون کاربری‌های سیار بهداشتی و درمانی در نقاط آسیب دیده برای تسريع در بازگرداندن شرایط عادی به وضعیت زندگی فراهم باشد.
۱۵. عملکرد فعالیتهای بافت در پدافند غیرعامل به شرح زیر است:

#### عملکرد فعالیتهای بافت، در پدافند غیرعامل

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

#### ۱۱-۲ - حمل و نقل و نظام حرکت و دسترسی

- . در طراحی شبکه دسترسی سواره و پیاده، حفظ نفوذ پذیری بافت و توجه به عدم مسدودی مسیرها برای ارائه نقش مؤثر در وقوع بحران ضروری است.
- . در مسیرهای دسترسی پیاده‌رو در محوطه و فضای باز درون محله هرگونه موانع و عوامل محدودکننده فرار از خطر که موجب اختلال حرکتی افراد ناتوان از جمله ناتوانان جسمی و حرکتی و سالمدان شود، باید از میان برداشته شود.
- . در امتداد مسیرهای سواره و پیاده حتی الامکان یک ردیف فضای سبز به عنوان جانپناه و افزایش قابلیت جذب ترکش‌ها ایجاد شود.
- . مسیرهای دسترسی تا محل خروجی‌ها تا حد ممکن باید بدون انحا و زوایای تن و به صورت مستقیم طراحی شوند.

۵. نقشه‌های مسیرهای دسترسی اضطراری محلات جهت استفاده از آن به هنگام بروز بحران باید در دسترس باشند.
۶. خوانایی مسیرها به سمت نقاط امن در موقع اضطراری توسط علائم و نشانه‌ها و...باید تأمین گردد.
۷. مسیرهای امن در هر محل جهت تخلیه افراد به مراکز امن (پناهگاه) مشخص شود.
۸. حداقل فاصله ایمنی مسیرهای دسترسی از ساختمان برای کاهش خطر ریزش آوار برابر  $1/3$  ارتفاع ساختمان باشد
۹. معابر پیاده با عرض معادل  $2/5$  متر، در ارتباط با شبکه سواره متنه به پارکینگ‌های جمعی باشد.
۱۰. ایجاد هرگونه اختلاف سطح (بله، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده مجاز نمی‌باشد و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شبکه و رمپ انجام شود.
۱۱. در طراحی شبکه مسیرهای سواره و داخل مجموعه‌های متوسط به بالا، باید حداقل یک مسیر دسترسی سواره با عرض زیاد و با پوشش دسترسی سراسری ایجاد شود تا در شرایط پس از وقوع سانحه در برابر خطر انسداد بر اثر ریزش آوارهای ساختمانی مصون بماند. نسبت عرض این مسیر به ارتفاع جدار ساختمانی اطراف آن،  $2$  به  $1$  پیشنهاد می‌شود
۱۲. راه رسیدن وسایل و امکانات آتش‌نشانی به مجاورت ساختمانها وجود داشته باشد.
۱۳. حداقل فاصله ایمنی مسیرهای دسترسی از ساختمان برای کاهش خطر ریزش آوار برابر  $1/3$  ارتفاع ساختمان باشد.

### ۱۱-۳- استفاده چند منظوره از اجراء عناصر و مبلمان شهری

استفاده چند منظوره از عناصر و مبلمان شهری در سطح محله یا همان انعطاف‌پذیری به عنوان یک ویژگی مهم در اصل محافظت در پدافند غیر عامل محسوب می‌گردد. اجزای فضاهای باز می‌بایست بر اساس اصل انعطاف‌پذیری و با عملکردهای چندمنظوره طراحی شوند تا در شرایط معمول امکان غنا بخشنیدن به فعالیت‌های عادی را فراهم نموده و در شرایط اضطراری حفاظه‌های قابل قبول ایجاد نماید. مهم‌ترین معیارهایی که لازم است به آن‌ها توجه شود، مسیریابی، امنیت، آرایش فضایی و چیدمان است. نحوه آرایش تجهیزات و نیز عناصر مستقر در محیط اعم از ثابت و سیار به هیچ وجه نباید در حرکت روان و سریع پیاده و سواره به‌سوی نقاط و سطوح امن مانع ایجاد نماید.

### ۱۱-۴- معماری جداره‌های فضاهای جمعی

۱. بهمنظور حفاظت از ورودی فضاهای جمعی در برابر عبور خودروی دشمن از ردیف بولاردها<sup>۵</sup> (راه‌بند ستونی) استفاده شود.
۲. از تکرار یکنواخت یک عنصر واحد مانند بولاردها تا حد ممکن جلوگیری شود و در محل‌هایی که خط تکرار بولاردها به بیشتر از  $31$  متر می‌رسد از ترکیب آن‌ها با درختان، گیاهان، صندلی و... استفاده شود.
۳. در نمای خارجی ساختمان و سایت از چراغ‌های روشنایی استفاده شود.
۴. بهمنظور از بین بردن و کاهش دید دشمن، جداره‌های با ارزش با محیط اطراف و رنگ غالب همنگ شود. (استتاو)
۵. مصالح نما باید اتصال کافی و مناسب با بدنه‌ها و سازه داشته باشد تا از خطر ریزش جلوگیری به عمل آید.
۶. تا حد امکان باید از نماهایی استفاده شود که بصورت یکپارچه عمل می‌نمایند. از این‌رو استفاده از نماهای بتنی پیش‌ساخته در برابر انفجار بسیار مناسب است.
۷. در جداره‌ها بهمنظور مهار خطرهای ناشی از پرتتاب اشیای برنده به اطراف از نمای تمام شیشه استفاده نشود
۸. حذف یا به حداقل رساندن عناصر تزئینی سست و شکننده و الحالات اضافی از جداره‌ها الزامی می‌باشد

<sup>۵</sup> راه‌بند ستونی با نام لاتین بولارد (Bollard) برای جلوگیری از عبور خودرو در ورودی مکان‌های با ضرب امنیتی بالا مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۹. توصیه می‌شود در حجم جداره‌های فضاهای جمی از فرم مورب یا پلکانی و تغییرات ارتفاع در حجم به منظور کنترل خطر ریزش آوار به فضای باز استفاده شود.

۱۰. عناصری که به عنوان نشانه و عنصر شاخص در محله می‌باشند باید فرمی واضح داشته و تضاد با زمینه داشته باشد.

## ۱۱-۵- جان پناه، دیوارهای محافظ و پناهگاه‌ها

۱. در ورودی پناهگاه‌ها به ازای هر ۲۵ تا ۵۰ نفر باید یک خروجی اضطراری تعییه شود.

۲. حداقل وسعت محوطه ورودی برای مجموعه‌ای با تعداد ۲ ورودی در ابعاد کوچک و ظرفیت ۸۵ واحد مسکونی، ۲۵۰ مترمربع و فاصله ورودی‌ها ۱۰۰ متر و حداقل وسعت محوطه ورودی برای مجموعه‌ای با تعداد ۲ ورودی در ابعاد متوسط و ظرفیت ۸۶ تا ۱۶۰ واحد مسکونی، ۳۰۰ مترمربع و فاصله ورودی‌ها ۱۰۱ تا ۲۰۰ متر پیش‌بینی گردد.

۳. طرح ورودی‌های مجموعه باید به گونه‌ای باشد که در صورت تخریب کامل، موجب انسداد دسترسی سواره نشود و به سرعت قابل ترمیم باشد.

۴. پناهگاه اضطراری در نزدیک‌ترین محل امن به ساختمان‌های محل مسکونی و با درنظر گرفتن فاصله ایمن از محل وقوع سانحه انتخاب شود.

۵. در تمام فضاهای باز که نسبت ارتفاع ساختمان‌ها به عرض فضای بینایی رده‌های ساختمانی کم است، نباید هیچ‌گونه جان‌پناهی ایجاد شود.

۶. مسیر دسترسی به پناهگاه ضمن دارا بودن کوتاه‌ترین فاصله ممکن باید مسیری امن بوده و همچنین نباید بین ساختمان و مسیر ورودی پناهگاه فاصله زیادی وجود داشته باشد.

۷. حداکثر شعاع فاصله تا جان‌پناه در فضای باز بر اساس سرعت متوسط دویین (حدود ۳ متر بر ثانیه) در مدت حداکثر ۸۱ ثانیه معادل ۳۱ متر پیشنهاد می‌شود.

۸. در جایی که از یک حفره پناهگاهی استفاده می‌شود، چنین پناهگاهی می‌بایست در فاصله ۵ متری از لبه یک ساختمان دو طبقه قرار گرفته باشد و یا آن که متناسب با ارتفاع ساختمان‌های بلندتر، در فواصل بیشتری قرار گیرد. اما در صورتی که چنین پناهگاهی در برابر هر گونه آوار ساختمانی، مقاوم طراحی شده باشد، استقرار آن در فواصل کمتر نیز قابل قبول است.

۹. حضور حائل‌های فیزیکی مانند آب، توده گیاهان در طول مسیرهای دسترسی، فضاهای جمی و ورودی‌ها می‌تواند به عنوان یک جان‌پناه آنی مورد استفاده قرار گیرد.

۱۰. در صورت وجود محوطه‌های تنگ و محصور در میان ساختمان‌های بلند، هیچ‌گونه جان‌پناهی نباید در فضای بین ساختمان‌ها ایجاد گردد.

۱۱. ظرفیت جان‌پناه‌ها از جمله پناهگاه‌ها بر اساس کاربری ساختمان و تعداد افراد استفاده‌کننده از آن باید تعیین شود.

۱۲. ظرفیت پناهگاه اختصاصی در کاربری مسکونی به تعداد افراد ساختمان باشد.

۱۳. طرح کلی جزء فضاهای باید از الگوی طراحی مبتنی بر سازماندهی فضایی شبکه‌ای تبیین نماید. از این‌رو، وجود جان‌پناه‌هایی با ظرفیت کم، ولی با پراکنش زیاد به مراتب بهتر از وجود جان‌پناه‌هایی با ظرفیت زیاد ولی با تمرکز بالاست

۱۴. از باعچه‌های طولی در امتداد دسترسی‌های بنایی مسکونی به عنوان جان‌پناه می‌توان استفاده نمود.

۱۵. در طراحی پناهگاه‌های اضطراری، امکانات و ملزمات موردنیاز مردم از قبیل؛ امکانات تهویه، سرویس‌های بهداشتی و پیش‌بینی شده باشد.

۱۶. جنس مصالح کف و جداره جان‌پناه‌ها بایستی سخت و مقاوم باشد تا بتواند بارهای ناشی از انفجار را تحمل نماید.

۱۷. از آنجا که تمرکز افراد، سرمایه‌ها و فعالیت‌ها در یک محدوده، امکان هدف‌گیری محیط را افزایش می‌دهد و همچو ای را افزایش می‌دهد.
۱۸. در فضاهای باز، جان‌پناه‌ها منطبق با حالت درازکش طراحی شوند (از این رو می‌بایست از سطوحی که امکان پناه گرفتن فرد در حالت خوابیده را فراهم می‌کنند، مانند گلدان‌ها و باغچه‌های طولی، زمین‌های بازی، سطوح سبز و جوی‌های آب استفاده کرد).
۱۹. از پله به عنوان لبه و جان‌پناه در طراحی محوطه‌ها و فضاهای همگانی استفاده شود
۲۰. استفاده از عوارض سطحی ساده‌ای مانند تپه‌ها و فرورفتگی‌های کوچک و نسبتاً متعدد، ضمن غنی‌سازی فضا برای تأمین فعالیت‌های مورد انتظار در شرایط عادی (مانند بازی و نشستن)، به ایجاد لبه‌های متعدد برای شکل‌گیری جان‌پناه‌های آنی، کمک می‌کند.
۲۱. در فضای باز لبه‌ایی به عنوان جان‌پناه می‌توان ایجاد کرد. به عنوان مثال در فاصله بین فضای باز و ساختمان‌ها، با استفاده از گلدان‌های طولی، یک لبه مستحکم می‌توان ایجاد نمود که در موقع اخطراری به عنوان جان‌پناه نیز قابل استفاده باشد
۲۲. حتی‌الامکان فرم جان‌پناه‌ها منحنی باشد. چنین فرمی می‌تواند جان‌پناه را همچون یک سپر محکم و مقاوم، حتی در فواصل کم از نقطه وقوع انفجار حفظ نماید.

## ۱۲ - اساس طرح و آستانه مغایرت

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

ردیف	اساس طرح	شناخت سنجش
(۱)	عملکرد و نقش اصلی شهر	شهر بnder کنگ به عنوان یکی از شهرهای تاریخی یکی از بنادر پر رونق شیلاتی و مقاصد جذاب گردشگری (تاریخی - تفریحی) در شمال خلیج فارس است.
(۲)	خط محدوده	وسعت : معادل ۶۶۰ متر مربع
(۳)	حریم شهر	وسعت : معادل ۳۳۱۷۰ متر مربع
(۴)	جمعیت و ظرفیت جمعیت‌پذیری	سال افق طرح: ۱۴۱۵ جمعیت: ۳۲۹۹۰ نفر
(۵)	محده تاریخی (بافت تاریخی و باغات تاریخی)	تراکم جمعیت ناچالص: ۴۹.۹ نفر در هکتار وسعت: ۱۱۹۸۶۰ متر مربع
(۶)	محورهای عملکردی ویژه	محور میدان شهرداری تا برکه دریا دولت، محور گذر زیرمehr، محور ساحلی
(۷)	خدمات تثبیت شده	کاربری‌های آموزشی، ورزشی، درمانی، فرهنگی-هنری، پارک و فضای سبز، مذهبی، و تأسیسات و تجهیزات شهری
(۸)	کاربری‌های ساختار فضایی	باغات و اراضی کشاورزی، بندر و تأسیسات بندری و میراث تاریخی
(۹)	شبکه دسترسی	معابر درون بافت تاریخی، و معابر با عرض بیشتر از ۱۲ متر



## پیوست ۱:

ردیف	نام اثر	شهرستان	شماره ثبت	تاریخ ثبت	قدمت	نشانی اثر
۱	خانه گلستان	بندر لنگه	۳۲۴۹	۰۳/۱۲/۱۳۷۷	قاجاریه	بندر کنگ- کنار ساحل
۲	برج و دیوار سنگی قلعه پرتغالی های کنگ	بندر لنگه	۲۲۳۱	۰۳/۱۲/۱۳۷۷	صفویه	بندر کنگ کنار دریا
۳	برکه دریا دولت	بندر لنگه	۴۵۹۹	۱۱/۱۰/۱۳۸۰	اوخر قاجار	ابتدای جاده بندر کنگ- لار - محاور پایانه بار
۴	پنج برکه	بندر لنگه	۴۶۰۰	۱۱/۱۰/۱۳۸۰	اوخر قاجار	بندر کنگ - محله پیمامی - کنار گورستان اهل تسنن
۵	مجموعه بافت قدیم کنگ	بندر لنگه	۶۵۳۰	۰۷/۰۷/۱۳۸۱	قاجاریه - پهلوی	بندر کنگ- ۳ ک م کوه سیاه
۶	زیارتگاه حضر	بندر لنگه	۱۵۴۰۳	۱۷/۰۳/۱۳۸۵	سasanی - اسلامی	شهرستان بندرلنگه شهر کنگ - ابتدای جاده کنگ به لار
۷	برکه شکری	بندر لنگه	۱۵۴۰۶	۱۷/۰۳/۱۳۸۵	صفویه - قاجاریه	شهرستان بندرلنگه- شهر کنگ - محوطه شمالی قلعه پرتغالی ها
۸	برکه میریزی	بندر لنگه	۱۵۴۰۷	۱۷/۰۳/۱۳۸۵	صفویه - قاجاریه	شهرستان بندرلنگه- شهر کنگ - محوطه شمالی قلعه پرتغالی ها
۹	برگه مش شائو	بندر لنگه	۱۵۴۰۸	۱۷/۰۳/۱۳۸۵	صفویه - قاجاریه	شهرستان بندرلنگه- شهر کنگ - محوطه شمالی قلعه پرتغالی ها
۱۰	مسجد احمد بن حنبل	بندر لنگه	۱۵۴۱۶	۱۷/۰۳/۱۳۸۵	قاجاریه	شهرستان بندرلنگه- شهر کنگ میدان انقلاب - نیشن بلوار بهشتی و بلوار ساحلی
۱۱	خانه یونسی	بندر لنگه	۳۳۰۸۵	۱۶/۱۲/۱۳۹۶	اوخر قاجار - اوایل پهلوی	استان هرمزگان شهرستان بندرلنگه، بندر کنگ، محله کوش، میدانچه زیر مهره
۱۲	مقبره خلعت پوش	بندر لنگه	۳۲۸۹۴	۱۵/۱۰/۹۸	قاجاریه	استان هرمزگان - شهرستان بندرلنگه، بخش مرکزی، بلوار آیت الله خامنه ای، محله هوجای، جنب قبرستان قدیمی
۱۳	زیارت خواجه حضر	بندر لنگه	۳۲۸۹۵	۱۵/۱۰/۹۸	قاجاریه	استان هرمزگان، شهرستان بندرلنگه بخش مرکزی، بندر کنگ، گورستان قدیمی   اهل سنت
۱۴	خانه رشید	بندر لنگه	۳۳۶۵۷	۱۸/۱۱/۱۴۰۰	پهلوی	استان هرمزگان، شهرستان بندرلنگه، مرکزی، بندر کنگ
۱۵	خانه عبدالرزاق کلیت	بندر لنگه	۳۳۶۵۶	۱۸/۱۱/۱۴۰۰	اوخر قاجار اوایل پهلوی	استان هرمزگان، شهرستان بندرلنگه، بخش مرکزی، بندر کنگ
۱۶	بنای تجاری کرچی	بندر لنگه	۳۳۶۵۸	۱۸/۱۱/۱۴۰۰	پهلوی	استان هرمزگان، شهرستان بندرلنگه، بخش مرکزی، بندر کنگ
۱۷	خانه ایمنی	بندر لنگه	۳۳۶۵۶	۱۸/۱۱/۱۴۰۰	اوخر قاجار	استان هرمزگان، شهرستان بندرلنگه، بخش مرکزی، بندر کنگ،

### مختصات جغرافیایی آثار ارزشمند شناسایی شده در بندر تاریخی کنگ

شماره	نوع	X	Y
1	ثبت شده	294,883/9172	2,943,280/5825
2	ثبت شده	295,554/4137	2,943,460/4318
3	ثبت شده	295,152/5524	2,943,578/4007
4	ثبت شده	294,889/5687	2,943,060/0463
5	ثبت شده	294,882/9024	2,943,003/8454

2,943,288/2799	294,981/1082	ثبت شده	6
2,943,292/8767	294,991/7179	ثبت شده	7
2,943,277/3960	294,991/4624	ثبت شده	8
2,943,263/9157	295,052/9499	ثبت شده	9
2,943,271/9370	295,063/7593	ثبت شده	10
2,943,310/6100	294,950/1154	ثبت شده	11
2,943,185/2383	295,282/3394	ثبت شده	12
2,943,123/3786	295,165/6107	ثبت شده	13
2,943,189/2255	294,888/5705	ثبت شده	14
2,943,351/5997	294,863/2105	ثبت شده	15
2,942,945/3485	294,815/8683	ثبت شده	16
2,942,889/4046	294,824/2060	ثبت شده	17
2,943,084/9167	295,063/8538	ثبت شده	18
2,943,084/2921	295,085/7794	ثبت شده	19
2,942,910/2031	294,874/9368	ثبت شده	20
2,942,925/4054	294,893/2951	ثبت شده	21
2,943,333/8443	295,009/7680	ثبت شده	22
2,942,869/7330	294,826/4287	ثبت شده	23
2,942,970/8338	294,830/9078	ثبت شده	24
2,943,129/8356	294,890/8823	ثبت شده	25
2,943,138/1762	294,877/9622	ثبت شده	26
2,943,115/1721	294,889/8306	ثبت شده	27
2,943,207/0816	295,042/5560	ثبت شده	28
2,943,184/0610	295,019/0754	ثبت شده	29
2,943,168/4372	295,021/1946	ثبت شده	30
2,943,181/3619	295,044/8705	ثبت شده	31
2,943,133/2903	295,077/3250	ثبت شده	32
2,943,124/8194	295,109/5582	ثبت شده	33
2,943,155/1551	295,092/6157	ثبت شده	34
2,943,029/4522	294,955/3724	ثبت شده	35
2,943,058/0571	294,946/6444	ثبت شده	36
2,943,090/7763	294,982/6977	ثبت شده	37
2,943,063/6062	294,966/9244	ثبت شده	38
2,943,030/2187	295,033/2516	ثبت شده	39
2,943,187/5586	294,930/2098	ثبت شده	40
2,943,216/0358	294,988/8748	ثبت شده	41
2,943,231/0342	294,969/3899	ثبت شده	42
2,943,246/4713	294,991/0183	ثبت شده	43
2,943,259/2743	295,029/4307	ثبت شده	44

2,943,182/7835	295,158/4478	ثبت شده	45
2,943,272/5943	295,087/7325	ثبت شده	46
2,943,439/1422	295,055/4060	ثبت شده	47
2,943,364/2788	295,097/0001	ثبت شده	48
2,943,309/0185	295,080/2853	ثبت شده	49
2,943,341/5037	294,980/6252	ثبت شده	50
2,943,454/8018	295,021/8796	ثبت شده	51
2,942,753/2119	294,743/6962	ثبت شده	52
2,942,833/2034	294,639/8230	ثبت شده	53
2,942,849/2504	294,634/9746	ثبت شده	54
2,942,800/1945	294,680/0403	ثبت شده	55
2,942,800/0582	294,743/1239	ثبت شده	56
2,942,849/7022	294,740/6250	ثبت شده	57
2,942,857/0481	294,760/4575	ثبت شده	58
2,942,836/8398	294,758/8748	ثبت شده	59
2,942,776/1431	294,765/8216	ثبت شده	60
2,942,548/0029	294,547/7414	ثبت شده	61
2,942,557/8130	294,560/8741	ثبت شده	62
2,942,569/2619	294,549/2337	ثبت شده	63
2,942,688/9596	294,698/9010	ثبت شده	64
2,942,734/6382	294,673/1964	ثبت شده	65
2,942,725/9003	294,658/5393	ثبت شده	66
2,942,740/2175	294,603/2038	ثبت شده	67
2,942,832/5050	294,562/0503	ثبت شده	68
2,942,751/8705	294,661/4830	ثبت شده	69
2,943,305/2173	294,883/7812	ثبت شده	70
2,942,617/0142	293,931/5355	ثبت شده	71
2,942,608/5475	293,900/3410	ثبت شده	72
2,942,504/7777	293,880/7089	ثبت شده	73
2,942,407/2521	293,858/0341	ثبت شده	74
2,942,388/2021	293,777/1772	ثبت شده	75
2,942,307/9802	293,691/0287	ثبت شده	76
2,942,728/2717	293,616/7071	ثبت شده	77
2,942,792/4333	293,648/9864	ثبت شده	78
2,942,830/9302	294,009/0850	ثبت شده	79
2,943,025/3994	294,091/6352	ثبت شده	80
2,943,223/5947	293,648/2587	ثبت شده	81
2,942,758/8012	293,915/3432	ثبت شده	82
2,942,461/6977	294,149/9491	ثبت شده	83

2,942,398/1577	294,486/2806	ثبت شده	84
2,942,323/3349	294,312/8405	ثبت شده	85
2,944,163/0924	293,102/6074	ثبت شده	86
2,943,046/3085	295,056/2551	ارزشمند	87
2,943,057/3412	295,072/4396	ارزشمند	88
2,943,087/1953	295,218/4064	ارزشمند	89
2,943,144/0565	294,979/9029	ارزشمند	90
2,943,139/3546	294,992/8902	ارزشمند	91
2,943,172/8070	294,998/7164	ارزشمند	92
2,943,127/3865	295,271/8339	ارزشمند	93
2,942,299/2621	293,468/7060	ارزشمند	94
2,942,934/2721	294,921/5605	ارزشمند	95
2,942,286/8705	293,488/1880	ارزشمند	96
2,943,223/0865	295,011/7517	ارزشمند	97
2,943,070/8701	295,047/7076	ارزشمند	98
2,942,418/0382	293,792/5796	ارزشمند	99
2,942,389/3948	293,833/5530	ارزشمند	100