

(I)

وزارت راه و شهرسازی  
معاونت معماری و نهرسازی



مرکز تحلیلات راه، مسکن و شهرسازی

# طرح ویژه شهر «بندرگان»

خلاصه کزارش



تپه‌گرانی

املاک اکولوژیک

املاک اکالی

از رسائی‌های شهری

فرابندهای اقتصادی

الْفَضْلُ



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

پیرو درخواست شماره ۹۶۲۵۰۰/۵۰۷۵ مورخ ۹۶/۲/۲۴ سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، موضوع درخواست تهیه طرح ویژه برای شهر تاریخی بندرکنگ، شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۹۶/۲/۲۵، به استناد بند ۱۰ از ماده یک 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 دریافت 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 تاکید 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

## خلاصه گزارش

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 گنگ

کارفرما: معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی

مشاور: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

## همکاران طرح

مجری: دکتر غزال راهب

مطالعات برنامه‌ریزی شهری: دکتر علی طبیبی (مسئول مطالعات شهرسازی طرح)، دکتر کورش علی رضایی‌پرتو،  
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 گنگ: دکتر شیوا آراسته

مطالعات اجتماعی: شرکت نقش کلیک (دکتر گراوند، خانم وطن‌پرست، دکتر دیهول و همکاران)

مطالعات گردشگری: آقای محمد آمانج رسولی

مطالعات اقتصادی: دکتر همت جو- دکتر رضا نصر اصفهانی

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

مطالعات محیط زیست: مهندس فاطمه زاهد

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

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



## سخن آغازین

به دلیل اهمیت تاریخی شهر کنگ به عنوان یک میراث ملی، مقرر شد که براساس مصوبه مورخ ۹۶/۲/۲۵ شورای عالی معماری و شهرسازی طرح جامع و تفصیلی این شهر در قالب طرح ویژه و با شرایط ارائه شده در مصوبه مذکور تهیه شود. با توجه به اهمیت شهر و طرح مرتبط با آن و همچنین نقشی که این طرح می‌تواند در ارائه الگویی برای دیگر شهرهای با شرایط مشابه داشته باشد، تهیه این طرح با راهبری معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی به مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی واگذار شد.

مرکز تحقیقات در تهیه این طرح تلاش نمود که ضمن دستیابی به شناخت عمیق شهر از ابعاد مختلف و در پیوند با بستر تاریخی و طبیعی آن برپایه شاخص‌های حائز اهمیتی که در مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی به آن پرداخته شده و نقشی کلیدی در حفظ اصالت و منظر تاریخی و فرهنگی شهر خواهد داشت، ساختاری برای نحقق‌پذیر نمودن راهکارهای ارائه شده نیز ارائه دهد. طرح حاضر به دنبال آن بوده که با نگاهی جامع، یکپارچه و باتکیه بر سرمایه اجتماعی شهر، طرحی نو برای چشم‌انداز توسعه شهر 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 پروژه، 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 به منظور تحقیق‌بخشی طرح مورد استفاده قرار گرفته است. در طرح‌های جامع شهری، به طور معمول نقشه‌های کالبدی پیشنهادی و ضوابط پیوست آن، مبنای عمل قرار می‌گیرد. طرح حاضر با بهره‌گیری از ساختارهای موازی دیگری، همچون «ارائه برنامه اقدام مشترک سازمانی»، «تهیه طرح‌های موضوعی و موضوعی» برای اماکن و محورهای مهم که می‌توانند نقش الگو برای بقیه فضاهای شهر و ساختمان‌ها بر اساس ضوابط تدوین شده را داشته باشند و همچنین، با ارائه دستورالعمل‌های پیوست درخصوص «سازکار و تصویب طرح بنای‌های حائز اهمیت»، «تهیه ساختار برای مسویلیت‌های 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 انتها، 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



## پیش درآمد

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

شهری در لرba که نخل های سر برافراشته آن، در زیر آفتاب تابان جنوب، سایه ساری دلنشیں عرضه می دارد؛ بادگیرهایی که نسیم خوش دریا را به قلب خانه ها هدایت می کنند؛ پیکر سفید ساختمانها که با تزئینات ظریف خود در زیر تشعشع نور آفتاب و در میان آبی دریا و آسمان آرمیده اند و تعداد قابل توجهی از آن ها همچنین سرزنه بوده و مامن زندگی خانواده ها محسوب می شوند؛ گذرهایی که در پیچ و شکنج خود به ناگاه تصویر دریا را به ره گذران عرضه می دارند و بر که های آب در جای جای شهر که نشانی از فن مهندسی آب در آن پنهان است.

سیماي اين شهر از ميان آيهای خلیج فارس، در میان دو آبی آسمان و دریا، با بادگیرها، مناره های سوزنی و نخلهایی که بر پیکره سفید شهر نقش بسته اند، چهره ای ماندگار را به نمایش می گذارد.

اما این همه که در پیکر کالبد شهر تجسم می یابد، تنها بخشی از زیبایی های این بندر دل انگیز است...

این شهر در خشکی تمام نمی شود؛ حیات شهر تا افقی دور دست در دریا امتداد می یابد و در آن، معنا می یابد و نه صرفاً در لبه آن؛ چرا که دریا آمیخته با زندگی مردمان است و لنجهای 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 می نمایاند و جز و مد زیبای خلیج فارس که در طول روز چندین مرتبه رخ می دهد و مناظری پویا و بدیع را به نمایش می گذارد. فراتر آن که دریا و زندگی با دریا، در مناسک، باورها و آیین های ساکنین نیز عمیقاً رخنه کرده و اساساً الهام بخش 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 می یابد. در غروب، کمی که آفتاب در پشت افق خلیج نیلگون فارس فرو نشست و از شدت تابش آن کاسته می شود، محفل بزرگان شهر در موزه مردمشناسی که به همت خود، آن را بربا کرده اند، برپاست. جمعی که به گرمی پذیرای مهماناند و نشستن و گپ زدن با ناخدايان قدیمی این جمع که سینه آنها مملو از خاطرات سفرهای طولانی به کرانه های اقیانوس از بمبهی گرفته تا زنگبار و شما آفریقا و ساحل عربستان و جزایر خلیج فارس است؛ این دریانوردان خبره که گفتتی های بسیار از فن دریانوردی و ابزار و آداب آن دارند، جلوه دیگری از شهر و آدمیان آن را به نمایش می گذارد. حضور در این محفل با چاشنی بوی دریا و شرجی نمناک جنوب، کیفیتی ویژه از این شهر را به نمایش می گذارد.

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 می شود، گونه گونی ماهی ها که این دریایی مهربان به ساکنین عرضه می دارد، تأییدی بر بخشندهای دریا و ارزش این نعمت الهی برای ساکنین است؛ از طرف دیگر، صنعت لنجهای و تعمیرات آن، چنان در این سرزمین پاگرفتند که لجه های سراسر حوزه خلیج فارس و دریایی عمان را به آنجا می خواند و صنعتی فعل را در منطقه رقم می زند؛ همچنان که صنایع دستی و فراوری صایعات نخل در پیوند عمیق و گسترهای با معیشت وابسته به دریا قرار می گیرد و زنجیره پیوسته حیرت انگیزی را شکل می دهد.

این بندر در گذشته های دور، پل ارتباطی شهرهای بزرگ پسکرانه خود نظیر لار و بستک با آب های آزاد جهانی بوده و از طرف دیگر، مورد توجه اروپاییانی که کلید تجارت جهانی را در آب های خلیج فارس می جستند و بی سبب نیست که کنگ همواره، نقطه مهمی در تأمین امنیت ایران، در موازنۀ قوای نظامی و سیاسی و اقتصادی کشورهای اروپایی انگلیس و هلند و پرتغال از یک طرف و حاکم مسلط و کشورهای حوزه خلیج فارس از طرف دیگر محسوب می شده 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 آفتش برای تمام شهرهای کوچک شده است، نیست. این شهر با همکاری مردم و مدیریت شهری، آماده است که خود طرحی نو در اندازد...

خط کشیدن بر چهره این شهر و به تصویر کشیدن دورنمای توسعه و راهکارهای اجرایی آن در این شهر، باید در خور شان و ثروت نهان این شهر که وصف آن رفت، می‌بود.

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

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

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

مجلد حاضر به «ضوابط و مقررات» اختصاص دارد. این بخش تلاش می‌کند که براساس کلیه مطالعات انجام شده، شناخت آسیب‌ها و مشکلات و راهکارهای ارائه شده، ضوابطی در کلیه بخش‌های کار تدوین نماید که چارچوب برنامه‌های توسعه براساس آن شکل گیرد. رویکرد تدوین مطالب این بخش در بیشتر موارد سلبی و در برخی موارد، توصیه‌ای است.

## غزال راهب

## مجری طرح

## تقدیر و تشکر

تهیه طرح ویژه کنگ مديون حمایت‌ها، رهنمودها و همکاری‌های افراد و گروه‌های متعددی است که انجام آن بدون حضور ایشان ممکن 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 خدمات 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 افزومند، 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 ممکن نبود. در این راستا برخود لازم می‌دانم که از جانب آقای مهندس زارعی شهردار محترم کنگ که بدون پشتیبانی و همراهی شان، انجام کار ممکن 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 بحری‌پما و آقایان مهندس علیخواه و مهندس قربان‌زاده سپاسگزارم.

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

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

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

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

## فهرست مطالب

۱.	۱. شناخت شهر کنگ
۱.	۱-۱ ارتباط شهر کنگ با محیط پیرامون
۱.	۱-۱-۱ موقعیت قرارگیری
۲.	۱-۱-۲ ارتباط شهر کنگ با حوزه پیرامون
۲.	۱-۱-۳ ارتباط بندر کنگ و بندرلنگه
۲.	۱-۱-۴ کنگ و روستاهای واقع در حريم
۳.	۱-۲ تحولات جمعیت شهر و پیش‌بینی جمعیت افق طرح
۳.	۱-۲-۱ روند تحولات جمعیتی شهر بندر کنگ
۴.	۱-۲-۲ پیش‌بینی جمعیت کل شهر کنگ
۵.	۱-۳ وضعیت اقتصادی شهر و پیش‌بینی
۵.	۱-۳-۱ بررسی وضعیت اقتصادی شهر در وضع موجود
۶.	۱-۳-۲ پیش‌بینی اشتغال شهر کنگ در افق طرح (۱۴۱۵)
۷.	۱-۴ خصوصیات کالبدی شهر
۷.	۱-۴-۱ کاربری اراضی و وضع موجود شهر
۹.	۲. نقاط ضعف، قوت، فرصت و تحدید در زمینه‌های کالبدی شهر کنگ
۹.	۲-۱ کاربری اراضی و خدمات شهری
۱۰.	۲-۲ ساختار فضایی شهر
۱۰.	۲-۳ وضعیت ابnehی و مسکن
۱۰.	۲-۴ طراحی شهری
۱۱.	۳. چشم‌انداز، اهداف، و راهبردهای برنامه‌ریزی شهر کنگ
۱۱.	۳-۱ بیانیه چشم‌انداز
۱۲.	۳-۲ اهداف
۱۲.	۳-۳ راهبردهای برنامه‌ریزی طرح ویژه کنگ
۱۳.	۴. ساختار فضایی پیشنهادی
۱۴.	۵. محدوده و حریم پیشنهادی شهر
۱۴.	۵-۱ محدوده بافت تاریخی شهر بندر کنگ
۱۵.	۵-۲ محدوده پیشنهادی شهر
۱۶.	۵-۳ حریم پیشنهادی شهر
۱۸.	۶. منطقه بندی پیشنهادی
۱۸.	۷. پنهاندی پیشنهادی
۱۹.	۸. کاربری پیشنهادی شهر کنگ
۲۱.	۸-۱ تدقیق سرانه‌های خدماتی
۲۲.	۹. ضوابط و مقررات پیشنهادی

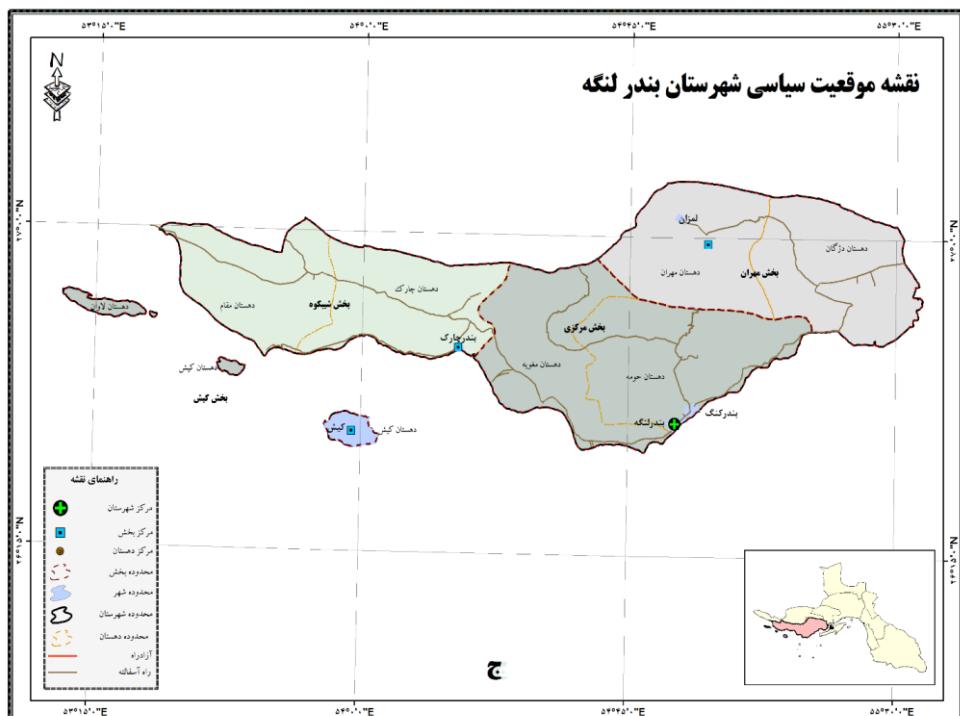
۲۲.....	۱ - ۹	نظام پهنه‌بندی شهر
۲۳.....	۱ - ۱ - ۹	کاربری مسکونی
۲۴.....	۲ - ۱ - ۹	کاربری تجاری - خدماتی
۲۵.....	۳ - ۱ - ۹	کاربری مختلط مسکونی - تجاری - خدماتی
۲۶.....	۴ - ۱ - ۹	کاربری پارک و فضای سبز
۲۷.....	۵ - ۱ - ۹	کابری باغات و اراضی کشاورزی
۲۸.....	۶ - ۱ - ۹	ضوابط کاربری میراث تاریخی
۲۹.....	۷ - ۱ - ۹	کاربری آموزشی
۳۰.....	۸ - ۱ - ۹	کاربری درمانی
۳۱.....	۹ - ۱ - ۹	اراضی ورزشی
۳۲.....	۱۰ - ۱ - ۹	کاربری فرهنگی - هنری
۳۳.....	۱۱ - ۱ - ۹	کاربری مذهبی
۳۴.....	۱۲ - ۱ - ۹	کاربری حمل و نقل و انبارداری
۳۵.....	۱۳ - ۱ - ۹	کاربری صنعتی
۳۶.....	۱۴ - ۱ - ۹	کاربری اداری - انتظامی
۳۷.....	۱۵ - ۱ - ۹	اراضی تاسیسات و تجهیزات شهری
۳۸.....	۲ - ۹	ضوابط و مقررات بافت تاریخی
۳۹.....	۳ - ۹	ضوابط پدافند غیر عامل
۴۰.....	۴ - ۹	ضوابط حریم
۴۱.....	۵ - ۹	اساس طرح

## ۱. شناخت شهر کنگ

### ۱-۱ ارتباط شهر کنگ با محیط پیرامون

#### ۱-۱-۱ موقعیت قرارگیری

شهر تاریخی کنگ یکی از شهرهای شهرستان بندر لنگه در استان هرمزگان است که به لحاظ موقعیت مکانی در شرق بندرلنگه واقع شده و مرز بین این دو شهر یک خیابان مشترک می‌باشد. همچنین فاصله این شهر از مرکز استان، بندر عباس، ۱۶۵ کیلومتر است. این بندر تاریخی در مختصات جغرافیایی ۲۶ درجه، ۳۵ دقیقه و ۳۹ ثانیه عرض شمالی و ۵۴ درجه و ۵۶ دقیقه و ۱۵ ثانیه طول شرقی و ارتفاع متوسط پنج متر از سطح آب‌های خلیج فارس و در مسیر جاده بندر عباس-بوشهر قرار گرفته است.



شکل ۱: جامعه شهر تاریخی بندر کنگ در استان هرمزگان و شهرستان بندرلنگه

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

جدول ۱: تقسیمات سیاسی استان هرمزگان و شهرستان بندرلنگه، در سال‌های ۱۳۷۵-۹۵

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

۸	۴	۳	۱۳۸۵	شهرستان بندرلنگه
۸	۴	۴	۱۳۹۰	
۸	۵	۴	۱۳۹۵	

مأخذ: اطلاعات سالنامه آماری مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵

## ۱ - ۱ - ۲ ارتباط شهر کنگ با حوزه پیرامون

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

## ۱ - ۱ - ۳ ارتباط بندر کنگ و بندر لنگه

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

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

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

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

## ۱ - ۱ - ۴ کنگ و روستاهای واقع در حریم

در حریم شهر کنگ، چهار روستای بردگون، چاه کوهی، چاه کهنه و کوهی قرار دارد که دارای ارتباط پیوسته با شهر هستند. براساس آمار سرشماری ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران روستای چاه کوهی دارای کمتر از ۵ خانوار و روستاهای بردگون و چاه کهنه با ۱۳ خانوار جزو روستاهای زیر ۲۰ خانوار محسوب می‌شوند که به ترتیب، ۴۴ و ۵۴ نفر جمعیت دارند و جمعیت ساکن دائم در این روستاهای نیز کمتر از میزان ذکر شده است. روستای کوهی با ۳۴ خانوار و ۱۲۶ نفر جمعیت، بزرگترین روستای واقع در حریم شهر کنگ محسوب می‌شود. بازسازی خانه‌های این روستاهای بعضاً توسط بنیاد مسکن انجام شده که بیش از نیمی از آنها فاقد سکنه هستند. روستاهای از نظر خدمات زیربنایی و رونایی از شرایط مطلوبی برخوردار نیستند و خدمات موردنیاز آموزشی، درمانی، خرید و ... خود را از شهر کنگ و معلمان دریافت می‌کنند. شغل عمده ساکنین؛ کشاورزی بسیار محدود به دلیل کمبود منابع آب و شرایط زمینها دامداری محدود و کارگر روزمزد در شهرهای اطراف است.

ازین روستاهای مذکور روستاهای چاه کوهی و کوهی دارای راه دسترسی آسفالت و دو روستای دیگر راه شوسه خاکی دارند. گرچه این روستاهای نظر خدمات به طور کامل وابسته به شهر کنگ، لنگه و دیگر شهرهای اطراف هستند، اما جمعیت اندک آنها تأثیرگذاری در برنامه ریزی مرتبط با شهر را چندان تحت تأثیر قرار نمی دهد.

## ۱ - ۲ تحولات جمعیت شهر و پیش‌بینی جمعیت افق طرح

### ۱ - ۲ - ۱ روند تحولات جمعیتی شهر بندر کنگ

براساس آمار سال ۱۳۹۵، استان هرمزگان ۲۰.۲ درصد از جمعیت کل کشور، را دربر گرفته که ۹ درصد آن در شهرستان لنگه ساکن بوده و ۱۲.۱ درصد جمعیت شهرستان لنگه در کنگ ساکن هستند. مهم‌ترین مشخصه‌های جمعیتی شهر کنگ به شرح زیر است: نرخ رشد جمعیت کنگ در فواصل سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ و ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰، به ترتیب برابر با ۲.۳ و ۲.۱ بوده و این نرخ، از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵، ۳.۱ افزایش یافته است. بعد خانوار در طی سال‌های مذکور به ترتیب از ۵.۸ به ۵.۱، ۴.۱ و ۳.۹ کاهش یافته است. از جمعیت ۱۹۲۱۳ نفری شهر براساس آمار سال ۱۳۹۵، ۳۰.۳ درصد زیر ۱۴ سال، ۶۵.۵ سال و ۴.۲ درصد بالای ۶۵ سال داشته‌اند که از این میان، جمعیت ۲۵ تا ۳۵ سال بیشترین سهم را دارند. از نظر تراکم جمعیت شهر روند فزاینده داشته است.

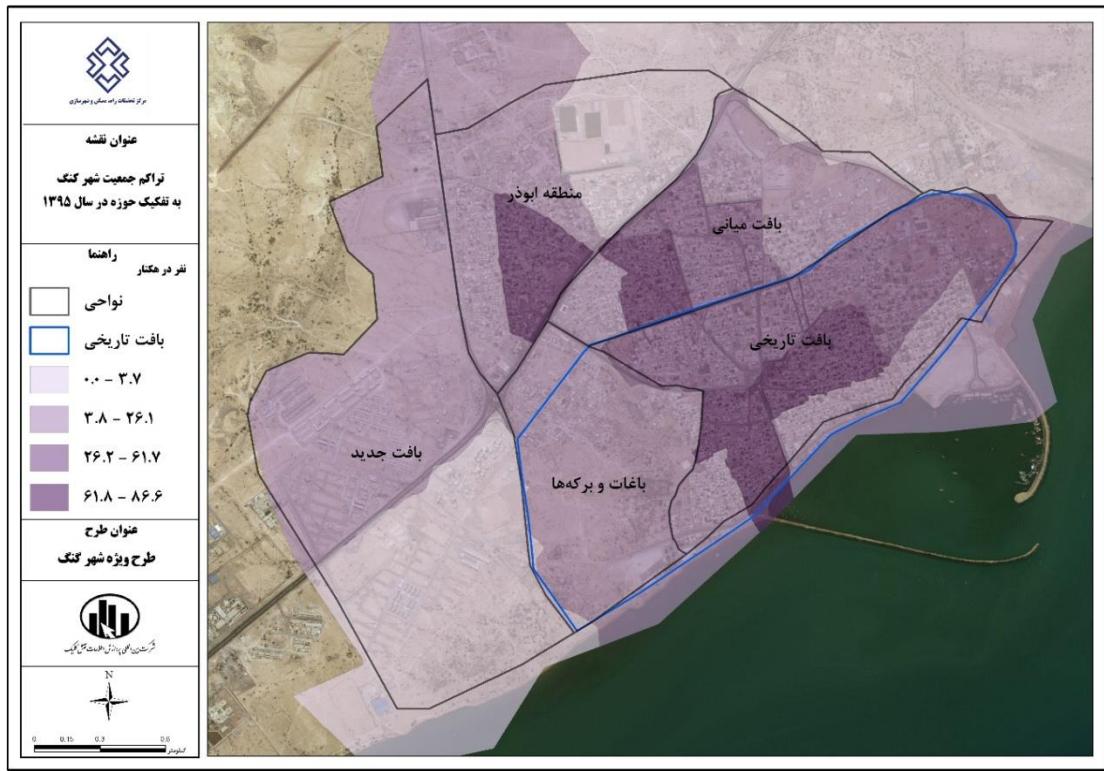
۸۶.۳ درصد از جمعیت ۶ ساله و بالاتر شهر کنگ در سال ۱۳۹۵ باسود بوده‌اند که از این میان سهم زنان، ۸۲.۸ درصد و مردان، ۸۹.۵ درصد بوده‌است. بخش قابل توجهی از جمعیت ساکن در شهر کنگ دارای تحصیلات دیپلم و پایین‌تر بوده (حدود ۷۵ درصد از کل جمعیت ۶ ساله و بالاتر) و ۸.۷ درصد جمعیت دارای تحصیلات دانشگاهی بوده‌اند. همچنین، از نظر جنسیتی، سهم جمعیت ۶ ساله و بالاتر زنان در مقطع تحصیلی ابتدایی بالاتر از سهم جمعیت ۶ ساله و بالاتر مردان و در مقاطع تحصیلی راهنمایی و متوسطه سهم جمعیت ۶ ساله و بیشتر زنان پایین‌تر از مردان می‌باشد. این آمار نشان از ترک تحصیل دختران پس از پایان دوره ابتدایی دارد. براساس آمار سال ۱۳۹۵، بندر کنگ ۳۶۶ دانشجو داشته که از این تعداد، ۱۸۰ نفر مرد و ۸۶.۷ درصد از سرپرستان خانوار را مردان تشکیل می‌دهند؛ اما در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ جمعیت زنان سرپرست حدود دو و نیم برابر شده است.

میزان مهاجرت در شهر کنگ به ازای هر هزار نفر از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۸۵ و در بازه زمانی پنج ساله سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ به ترتیب اعداد ۳۲، ۳۲، ۱۰۶.۷، ۳۵.۳ و ۱۹.۱ بوده که نشان از کاهش آن در ده سال اخیر دارد. اما نکته قابل توجه عدم کاهش قدر مطلق میزان مهاجرین در این سال‌ها است. همچنین، باتوجه به این که میانگین نرخ مهاجرت زنان در فاصله سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۰ برابر با ۱۴.۵ و نرخ مهاجرت مردان، برابر با ۲۳.۴ بوده و عمدتاً مهاجران در بازه سنی ۱۵ تا ۶۵ سال قرار داشته‌اند، می‌توان نتیجه گرفت که مهاجرین، برای کار به این منطقه آمده‌اند. ۴۵.۸ درصد از مهاجران وارد شده به این شهر، مهاجران درون استانی بوده‌اند. در مراتب بعدی استان‌های فارس (۱۳۶ درصد) و سیستان و بلوچستان (۷.۶ درصد)، بیشترین مهاجران را به شهر کنگ فرستاده‌اند. مهاجران وارد شده از خارج از کشور با سهمی معادل ۵.۲ درصد نیز در خور توجه می‌باشند.

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

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

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



شکل ۲: تراکم جمعیت شهرکنگ به تفکیک حوزه، در سال ۱۳۹۵

## ۱-۲-۲ پیش‌بینی جمعیت کل شهر کنگ

برای پیش‌بینی جمعیت آینده شهربندی کنگ باید به این نکات اساسی توجه داشت. بررسی‌های سال‌های اخیر نمایشگر تغییرات فراوان در پدیده‌های جمعیتی کشور و نقاط مختلف آن است. برآوردهای جمعیتی توسط مراکز پژوهشی و سازمان‌های تحقیقاتی این واقعیت را آشکار ساخته است که برآورد نقطه‌ای برای پیش‌بینی جمعیت آینده، احتمال خطای فراوانی را به همراه دارد، زیرا عوامل و پدیده‌های که در تحولات جمعی موثر است بسیار فراوان و با عملکردهای متفاوت می‌باشند که شناخت همه‌ی این عوامل و پدیده‌ها و محاسبه اثربخشی آن‌ها، در متغیر جمعیت نامحدود است. به همین جهت برآوردهای جمعیتی باید از انعطاف پذیری لازم برخوردار باشند تا فاصله آن‌ها با واقعیت که به نام حاشیه خطاب خوانده می‌شود، به حداقل برسد. در واقع، پیش‌بینی جمعیت یکی از پایه‌های ترین شاخص‌ها در تعیین برنامه‌ریزی و سیاست گذاری در تمامی زمینه‌های جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، آموزشی و... به حساب می‌آید.

سه عامل موالید، مرگ و مهاجرت (اعم از مهاجرفترستی و مهاجرپذیری) بر ساخت و ترکیب جمعیت اثرگذار است که از میان آنان موالید و مهاجرپذیری بر تعداد جمعیت می‌افزاید و مرگ و میر و مهاجرفترستی از حجم جمعیت ساکن در یک محدوده می‌کاهد. بر همین اساس جهت پیش‌بینی جمعیت به تدوین سناریوها و روش‌های مختلف و در نظر گرفتن فرض محتمل جهت بهترین پیش‌بینی از تعداد جمعیت شهرکنگ تا سال ۱۴۱۵ و به فاصله‌های ۵ ساله اقدام نموده‌ایم.

- **سناریوی اول:** پیش‌بینی تعداد جمعیت تا افق سال ۱۴۱۵؛ با در نظر گرفتن میانگین درصد رشد سالانه تعداد جمعیت طی سال‌های ۱۳۹۰-۹۵
- **سناریوی دوم:** پیش‌بینی تعداد جمعیت تا افق سال ۱۴۱۵؛ با در نظر گرفتن میانگین درصد رشد سالانه تعداد جمعیت طی سال‌های ۱۳۸۵-۹۵
- **سناریوی سوم:** پیش‌بینی تعداد جمعیت تا افق سال ۱۴۱۵؛ با در نظر گرفتن درصد رشد قابل حصول طرح جامع شهر
- **سناریوی چهارم:** پیش‌بینی تعداد جمعیت تا افق سال ۱۴۱۵؛ با در نظر گرفتن درصد رشد مطلوب طرح جامع شهر

جدول ۳: پیش‌بینی تعداد جمعیت شهرکنگ تا افق سال ۱۴۱۵

برآوردهای مشاور				نتایج سرشماری			سناریو
۱۴۱۵	۱۴۱۰	۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	
۳۵۳۸۱	۳۰۳۵۶	۲۶۰۶۳	۲۲۳۷۸	۱۹۲۱۳	۱۶۴۹۶	۱۴۸۹۴	پیش‌بینی با روند گذشته (براساس رشد پنج ساله ۹۵-۱۳۹۰ که برابر با ۳.۱ درصد می‌باشد)
۳۲۱۰۳	۲۸۱۵۰	۲۴۷۸۴	۲۱۸۲۲	۱۹۲۱۳	۱۶۴۹۶	۱۴۸۹۴	پیش‌بینی با روند گذشته (براساس رشد ده ساله ۹۵-۱۳۸۵ که برابر با ۲.۶ درصد می‌باشد)
۳۲۹۹۰	۲۸۸۲۰	۲۵۱۷۶	۲۱۹۹۳	۱۹۲۱۳	۱۶۴۹۶	۱۴۸۹۴	گزینه قابل حصول طرح جامع شهر (براساس رشد ۲.۷۴ درصد)
۳۴۷۰۱	۲۹۹۳۳	۲۵۸۲۱	۲۲۲۷۳	۱۹۲۱۳	۱۶۴۹۶	۱۴۸۹۴	گزینه مطلوب طرح جامع شهر (براساس رشد ۳ درصد)

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

### ۱ - ۳ وضعیت اقتصادی شهر و پیش‌بینی

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

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

چند نکته در خصوص اشتغال شهر کنگ به تفکیک بخش حائز اهمیت می‌باشد:

- علی‌رغم نامساعد بودن شرایط آب و هوایی و کمبود آب برای کشاورزی، سهم شاغلین بخش کشاورزی قابل توجه بوده و در حدود ۱۵ درصد کل شاغلین شهر در این بخش مشغول بکارند، بنابراین این بخش همچنان از تقاضای بالایی برای اشتغال برخوردار است. البته بخش قابل توجهی از این اشتغال مربوط به شاغلین بخش شیلات (ماهیگیری) می‌باشد.

- سهم شاغلین بخش صنعت (ساخت) در حدود ۶ درصد می‌باشد، که نشان دهنده پایین بودن فعالیت‌های صنعتی در شهر کنگ در هر مقیاسی می‌باشد. بنابراین این بخش قابلیت توسعه و ایجاد اشتغال برای ساکنین شهر کنگ را دارا می‌باشد، چرا که سهم اشتغال بخش صنعت (ساخت) استان در نقاط شهری در حدود ۱۵ درصد می‌باشد.

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

تغییرات اشتغال در سطح شهر کنگ (درصد)	تغییرات اشتغال در سطح استان (درصد)	RS	IMS	RGS	شرح
-19.5	17.1	-156	33	39	کشاورزی، شکار و جنگلداری
44.3	24.8	36	29	17	شیلات
28.6	45.1	-1	3	1	صنعت - ساخت
8.7	10.2	-4	2	24	استخراج معدن
11.6	25.9	-6	7	4	تأمین برق، گاز و آب
-5.3	2.5	-37	-32	44	ساختمان
-3.4	-14.3	70	-152	60	عمده فروشی، خرد و فروشی و ...
15.4	-0.4	6	-4	4	هتل و رستوران
6.6	-3.4	124	-157	115	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات
31.6	23.9	1	3	2	واسطه‌گری‌های مالی

تغییرات اشتغال در سطح شهر کنگ (درصد)	تغییرات اشتغال در سطح استان (درصد)	RS	IMS	RGS	شرح
13.1	47.8	-21	23	6	خدمات کسب و کار
-3.3	6.5	-21	-6	20	اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری
6.3	-4.6	12	-16	10	آموزش
6.3	9.6	-2	0	4	بهداشت و مددکاری اجتماعی
10.4	63.9	-36	37	6	سایر فعالیت‌های خدمتی

مأخذ: محاسبات مشاور

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

نتایج برآورد و پیش‌بینی اشتغال شهر کنگ را برای سال ۱۴۰۵ و ۱۴۱۵ به تفکیک دو سناریو ۱ و ۲ نشان می‌دهد. بر اساس سناریوی اول، بخش‌های کشاورزی، شکار و جنگلداری، عمدۀ فروشی، خردۀ فروشی، تعمیر و سایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی، ساختمان و اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری با کاهش سهم در کل اقتصاد شهر مواجه بوده و در این میان بخش عمدۀ فروشی، خردۀ فروشی، تعمیر و سایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی با بیشترین کاهش سهم مواجه خواهد بود. همچنین بخش‌های آموزش و بهداشت و مددکاری اجتماعی تقریباً نقش ثابتی در اشتغال آینده شهر بر عهده خواهند داشت. سایر بخش‌های اقتصادی شهر با افزایش سهم در کل اشتغال برخوردار می‌باشند. نکته مهم آنکه بخش‌های شیلات، سایر معدن و واسطه‌گری‌های مالی از بیشترین افزایش سهم در اشتغال کل شهر برخوردار خواهند بود. از آنجا که در بررسی وضع موجود اقتصاد شهر نیز بخش شیلات در اقتصاد شهر جزء بخش‌های پیشرو و مزیت‌دار معرفی شده است، رشد این بخش طبیعی می‌باشد و در آینده نیز نقش فعال آنرا در اقتصاد شهر شاهد خواهیم بود. رشد بالای بخش واسطه‌گری‌های مالی در آینده اقتصاد شهر نشان می‌دهد که شهر کنگ در آینده، حوزه بانکداری و فعالیت‌های مالی فعالی خواهد داشت.

بر اساس سناریوی دوم نیز بخش‌های کشاورزی، استخراج معدن، مستغلات و سایر خدمات دارای بیشترین سهم و نقش فعال در اقتصاد شهر برخوردار خواهد بود، اما میزان تأثیرگذاری آنها در سناریوی شماره ۱ کمتر می‌باشد. تفاوت اصلی دو سناریو در نقش بخش‌های کشاورزی، شیلات، حمل و نقل مستغلات و سایر خدمات می‌باشد. نتیجه آنکه چنانچه تغییری در مزیت رقابتی شهر اتفاق افتاده و سیاست‌های اقتصادی بگونه‌ای باشد که بر بخش‌های دارای مزیت ساختاری در کل کشور تأکید گردد، آنگاه ساختار آینده شهر به صورت سناریو دوم خواهد شد. با این حال بررسی دو سناریو و تفاوت‌های آن نشان می‌دهد که سناریو شماره ۱ با توجه به در نظر گرفتن مزیت‌های رقابتی شهر و واقعیت‌های موجود می‌تواند به عنوان سناریوی نهایی برای این مطالعه پیشنهاد گردد.

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

بخش‌های اقتصادی	سناریو ۱						اشتغال ۱۳۹۵					
	سناریو ۲			سناریو ۱			اشتغال ۱۳۹۵					
	۱۴۱۵	۱۴۰۵	رشد متوسط سالانه	۱۴۱۵	۱۴۰۵	رشد متوسط سالانه	۱۴۱۵	۱۴۰۵	رشد متوسط سالانه	۱۴۱۵	۱۴۰۵	رشد متوسط سالانه
کشاورزی، شکار و جنگلداری	۱۲.۱	۶۸۹	۱۰.۳	۵۴۴	-۱.۵	۵	۲۹۳	۶.۱	-۱.۵	۵	۳۹۹	۰.۷
شیلات	۸.۷	۴۹۵	۷	۴۰۳	۳.۷	۱۰.۸	۶۴۰	۸.۹	۳.۷	۱۰.۸	۳۱۲	۰.۷
استخراج معدن	۰.۴	۲۳	۰.۳	۱۷	۲.۹	۰.۳	۱۹	۰.۳	۲.۹	۰.۳	۱۱	۰.۷
صنعت- ساخت	۷.۵	۴۲۶	۶.۸	۳۷۴	۱.۲	۶.۹	۴۱۰	۶.۸	۱.۲	۶.۹	۳۲۲	۰.۷
تأمین برق، گاز و آب	۱.۸	۱۰۱	۱.۳	۷۸	۱.۵	۱.۳	۷۶	۱.۲	۱.۵	۱.۳	۵۶	۰.۷
ساختمان	۱۰.۱	۵۷۳	۱۰.۶	۵۵۰	-۰.۴	۸.۳	۴۸۸	۹.۴	-۰.۴	۸.۳	۵۲۶	۰.۷

-۲.۲	۶.۳	۳۵۹	۱۲.۴	۵۴۲	-۰.۲	۱۱.۸	۶۹۸	۱۳.۲	-۰.۲	۱۱.۸	۷۲۶	عمده فروشی، خرد فروشی، تعمیر و سایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی
۰.۶	۰.۹	۵۲	۱	۵۲	۱.۹	۱.۳	۷۷	۱.۲	۱.۹	۱.۳	۵۳	هتل و رستوران
۰.۲	۲۴.۱	۱۳۷۰	۲۹.۴	۱۴۵۴	۱	۳۱.۶	۱۸۶۶	۳۱.۷	۱	۳۱.۶	۱۵۳۸	حمل و نقل و اینبارداری و ارتباطات
۲.۶	۰.۸	۴۷	۰.۷	۳۸	۳	۰.۹	۵۳	۰.۸	۳	۰.۹	۲۹	واسطه‌گری‌های مالی
۴.۳	۳.۵	۱۹۷	۲.۲	۱۳۹	۱.۷	۱.۹	۱۱۳	۱.۸	۱.۷	۱.۹	۸۱	مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کار و کسب
۱.۵	۰.۲	۲۹۶	۵	۲۶۸	-۰.۶	۳.۶	۲۱۲	۴.۲	-۰.۶	۳.۶	۲۴۰	اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری
۰	۲.۱	۱۱۸	۲.۶	۱۲۹	۰.۹	۲.۸	۱۶۷	۲.۸	۰.۹	۲.۸	۱۳۹	آموزش
۱.۷	۱.۴	۷۸	۱.۳	۶۹	۰.۹	۱.۲	۷۲	۱.۲	۰.۹	۱.۲	۶۰	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۰.۱	۴.۵	۲۵۸	۲.۰	۱۷۲	۱.۴	۱.۹	۱۱۴	۱.۹	۱.۴	۱.۹	۸۶	سایر فعالیت‌های خدمات عمومی، اجتماعی و شخصی
۳	۱۰.۷	۶۱۱	۷.۷	۴۵۵	۳	۱۰.۳	۶۱۱	۸.۵	۳	۱۰.۳	۳۳۸	اظهار نشده
۰.۷۴	۱۰۰	۵۶۹۳	۱۰۰	۵۲۸۴	۰.۹۲	۱۰۰	۵۹۰۶	۱۰۰	۰.۹۲	۱۰۰	۴۹۱۵	کل استغال

## ۱ - ۴ خصوصیات کالبدی شهر

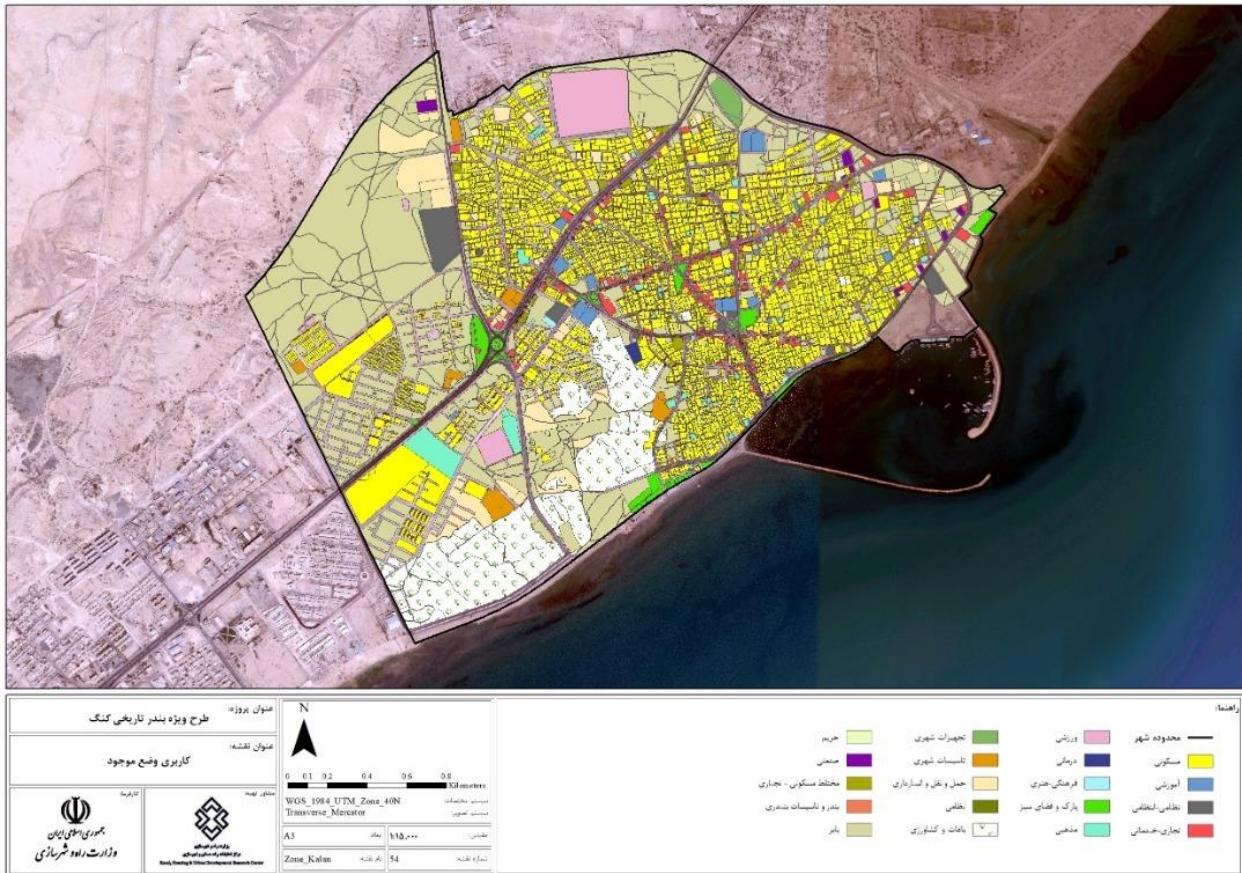
### ۱ - ۴ - ۱ کاربری اراضی وضع موجود شهر

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

- تاسیسات در وضع موجود بندر کنگ با مساحت ۸/۳ هکتار؛ بالغ بر ۱/۶ درصد اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. نحوه پراکنش فضایی این کاربری نسبتاً مناسب است، اما در اراضی بخش شمالی و شرقی بندر کنگ، برخورداری در سطح پایینی است و نیاز به تأمین خدمات دارد.
- در مناطق ابودر و بافت جدید فاقد کاربری بهداشتی - درمانی است و این دو منطقه پایین ترین سطح کاربری آموزشی را به خود اختصاص داده‌اند. در منطقه ابودر کاربری انتظامی وجود ندارد.
- در بندر کنگ ۱۷۷/۲ هکتار اراضی با پر وجود دارد و سرانه این کاربری برابر با ۹۲/۲۴ مترمربع است. بیشترین سهم از اراضی با پر به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت جدید(۸/۹ هکتار)، بافت تاریخی (۳/۲۹ هکتار)، باغات و برکه‌ها (۶/۲۴ هکتار)، منطقه ابودر (۵/۱۶ هکتار)، بافت میانی(۱۵ هکتار) است.
- کاربری صنعتی و کارگاهی در بندر کنگ مجاور خیابان اسکله واقع شده است و با مساحت یک هکتاری بالغ بر ۲ درصد اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. غالب این صنایع به صورت کارگاه‌های ماهی فروشی است و تنها در اراضی شمال شرقی شهر بوده و در منطقه بافت میانی(۴۵/۰ هکتار) و بافت تاریخی(۵۲/۰ هکتار) استقرار یافته است.
- کاربری‌های با اهمیتی همچون پارک و فضای سبز، بهداشتی - درمانی، آموزشی و فرهنگی دارای کمبود سرانه هستند لازم است که تخصیص سرانه‌ها و جبران کمبودها به توجه به توزیع عادلانه کاربری‌ها در سطح محلات است. علاوه بر آن، وضعیت کاربری باید در موضوع سطح نفوذ و شعاع عملکرد مورد توجه قرار گیرد.
- کاربری حمل و نقل و اینبار با توجه به اقتصاد منطقه که در نوع معیشت نیز مورد توجه قرار گرفت، دچار کمبود سرانه است و باید در طرح لحاظ شود.

وجود اراضی با بر در شهر؛ زمینه‌ساز توسعه کاربری اراضی و جهت توسعه آتی شهر است. زیرا در این اراضی امکان جانمایی کاربری‌های مورد نیاز وجود دارد و بدون افزایش محدوده شهری می‌توان به نیاز خدماتی شهر وندان پاسخ داد. کارگاه‌های ماهی فروشی در شهر از نظر مسائل آبودگی ناشی از پسماندهای کارگاهی و منظر بویایی مشکلاتی برای شهر ایجاد کرده که باید مورد توجه قرار گیرد و رفع شود.

کاربری	سرانه مصوب	تعداد	مساحت	تدقیق سرانه پیشنهادی	وضع موجود		جمعیت افق طرح (جمعیت ۱۹۲۱۳: ۱۳۹۵ نفر)			وضع موجود (جمعیت ۱۹۲۱۳: ۱۳۹۵ نفر)		
					درصد تحقق	کمبود/مازاد	سرانه	کمبود/مازاد	سرانه	(جمعیت افق طرح ۳۴۷۰۱ نفر)	کمبود/مازاد	سرانه
مسکونی	بیش از ۵۰ متر مربع	۴۴۹۱	۵۰	بین ۲ تا ۵۰ متر مربع	۹۲.۸%	-۳۶	۴۶.۴	۳۳۸	۸۳.۸	۱۶۰۹۸۳۵.۲	-۳۶	۴۶.۴
آموزشی	بین ۱ تا ۲ متر مربع	۲۴	۳.۵	بین ۱ تا ۲ متر مربع	۴۰.۳%	-۲.۱	۱.۴	-۱.۰	۲.۵	۴۸۹۸۹.۰	-۲.۱	۱.۴
اداری - انتظامی	بین ۱ تا ۲ متر مربع	۱۹	۲	بین ۱ تا ۲ متر مربع	۱۰.۶۱%	.۰.۱	۲.۱	۱۸	۳.۸	۷۳۶۴۶.۴	.۰.۱	۲.۱
تجاری-خدماتی	بیش از ۲.۵ متر مربع	۴۸۳	۲.۵	بیش از ۲.۵ متر مربع	۱۱۸.۳٪	.۰.۵	۳.۰	۲۸	۵.۳	۱۰۲۶۵۲.۶	.۰.۵	۳.۰
ورزشی	بین ۱ تا ۱.۵ متر مربع	۷	۱.۵	بین ۱ تا ۱.۵ متر مربع	۲۸۵.۱٪	۲.۸	۴.۳	۶.۲	۷.۷	۱۴۸۳۷۷.۵	۲.۸	۴.۳
درمانی	بین ۱ تا ۱.۵ متر مربع	۴	۱.۵	بین ۱ تا ۱.۵ متر مربع	۱۲.۱٪	-۱.۳	.۰.۲	-۱.۲	.۰.۳	۶۲۹۱۸	-۱.۳	.۰.۲
فرهنگی	بین ۰.۲ تا ۰.۷۵ متر مربع	۴	۰.۷۵	بین ۰.۲ تا ۰.۷۵ متر مربع	۱۳.۷٪	-۰.۶	.۰.۱	-۰.۶	.۰.۲	۳۵۷۸.۰	-۰.۶	.۰.۱
پارک	بیش از ۸ متر مربع	۵۹	۸	بیش از ۸ متر مربع	۲۵.۸٪	-۰.۹	۲.۱	-۴.۳	۳.۷	۷۱۵۳۶.۰	-۰.۹	۲.۱
مذهبی	بین ۰.۰ تا ۰.۵ متر مربع	۴۵	۰.۵	بین ۰.۰ تا ۰.۵ متر مربع	۴۲۶.۵٪	۱.۶	۲.۱	۳.۴	۳.۹	۷۴۰۱۵.۰	۱.۶	۲.۱
تجهیزات شهری	بین ۰.۰ تا ۰.۵ متر مربع	۲	۰.۵	بین ۰.۰ تا ۰.۵ متر مربع	۱۲۰.۵٪	.۰.۱	.۰.۶	.۰.۶	۱.۱	۲۰۸۹۹.۹	.۰.۱	.۰.۶
تأسیسات شهری	بین ۱ تا ۲ متر مربع	۱۶	۲	بین ۱ تا ۲ متر مربع	۷۱.۷٪	-۰.۶	۱.۴	.۰.۶	۲.۶	۴۹۷۳۶.۷	-۰.۶	۱.۴
حمل و نقل و اتبارداری	بیش از ۲۰ متر مربع	۷۵	۲۰	بیش از ۲۰ متر مربع	۲۳۹.۱٪	۲۷.۸	۴۷.۸	۶۶.۴	۸۶.۴	۱۶۵۹۴۹۱.۵	۲۷.۸	۴۷.۸
باغات و کشاورزی	وضع موجود	۵۷		وضع موجود				۳۰.۴	۵۸۴۳۰.۱.۱			
صنعتی		۱۵				.۰.۵		.۰.۹	۱۶۶۰۱.۲			
مختلط مسکونی - تجاری		۱۴۷				۱.۸		۳.۳	۶۳۸۵۴.۳			
بایر		۱۱۱۶				۵۶.۷		۱۰.۲.۵	۱۹۶۹۲۱۷.۷			
مجموع		۶۵۶۴.۰				۱۸۷.۴		۳۳۸.۵	۶۵۰۳۰۲۳.۹			



شکل ۳: نقشه کاربری وضع موجود

## ۲. نقاط ضعف، قوت، فرصت و تحدید در زمینه‌های کالبدی شهر کنگ

### ۲ - ۱ کاربری اراضی و خدمات شهری

قوت	ضعف	فرصت	تهدید
وجود اراضی بایر در نواحی مختلف شهر (خصوصا در اراضی شمال‌غربی)			
تفاوت بیش از دوباره سرانه کاربری مسکونی نسبت به معیارهای استاندارد			
کمبود سرانه کاربری‌های خدماتی همچون آموزشی، بهداشتی درمانی، فرهنگی، حمل و نقل و انبارداری، پارک و فضای سبز			
عدم توجه به توزیع فضایی و پراکنش مناسب خدمات در سطح شهر (خصوصا کاربری‌های آموزشی، درمانی بهداشتی، فرهنگی، ورزشی، اداری، پارک و فضای سبز)			
تمرکز اراضی مسکونی و خدمات شهری در میانه شمالی و شرقی			
عدم تحقق ظرفیت و شعاع عملکرد مطلوب در کاربری‌های پارک و فضای سبز، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، آموزشی)			
امکان استفاده از اراضی بایر در راستای تامین نیازهای خدماتی			
رونده حاکم بر تغییر اراضی باغ و بایر به کاربری مسکونی			

## ۲ - ساختار فضایی شهر

تهدید	فرصت	ضعف	قوت	
				وجود اراضی مناسب در راستای ایجاد فضای عمومی و همگانی
				وجود اراضی با ارزش تاریخی به عنوان مرکز توسعه
				الگوی ارگانیک برآمده از ساختار سنتی و هویت تاریخی بندر کنگ
				عدم وجود عرصه‌های همگانی و فضای عمومی
				عدم وجود ساختار فضایی تعریف شده و مشخص در شهر
				福德ان سلسله مراتب تعریف شده در نظام استقرار فعالیت‌ها و خدمات
				تمرکز عناصر مرکزی سازمان فضایی در بخش شرقی بندر کنگ
				عدم انسجام و یکپارچگی بین محلات جدید و قدیم
				امکان جهت‌دهی توسعه در اراضی درشت دانه غیرفعال (Brown field)
				وجود عناصر تاریخی با ارزش در منطقه بافت تاریخی
				تحقیق الگوی شطرنجی در توسعه جدید شهری
				عدم توجه به ضرورت ساخت فضاهای شهری مناسب و مطلوب در درون شهر

## ۳ - وضعیت اینیه و مسکن

تهدید	فرصت	ضعف	قوت	
				میانگین ارتفاعی پایین در ساختمان‌های شهر (سهم زیاد اراضی در ساختمان‌های یک و دو طبقه)
				برخورداری بیش از نیمی از بناهای شهر از کیفیت قابل استفاده
				ریزدانه بودن بخش اعظم بافت شهری
				امکان تخریب بافت با ارزش تاریخی به واسطه تمرکز بیشترین جمعیت شهری در بافت تاریخی
				توسعه افقی و گسترش بی رویه شهر برآمده از تراکم ساختمانی پایین
				امکان افزایش تراکم ساختمانی جهت جلوگیری از توسعه و رشد افقی شهر
				وجود الگوهای سکونتی و معماری بومی در ساخت بناها و شکل گیری بافت شهر
				افزایش خطرپذیری در مواجهه با مخاطرات طبیعی به واسطه استفاده از مصالح و سازه بنای چوبی و فلزی
				کاهش امنیت ساختمان‌های شهری در گذر زمان
				امکان شکل گیری بافت فرسوده در روند توسعه آتی (مبتنی بر کیفیت اینیه و مصالح)

## ۴ - طراحی شهری

تهدید	فرصت	ضعف	قوت	
				تأثیر ابعاد و اندازه کوچک شهر بر تصویر ذهنی شهر وندان
				جود عناصر هویت دهنده تاریخی مانند برکه سنگی، قلعه بندر کنگ، خانه گلبتان، لنج بوم مسی
				عدم استفاده از پتانسیل‌های بالقوه موجود در هسته تاریخی شهر
				عدم وجود عناصر هویت بخش به تفکیک مناطق شهری
				امکان استفاده از عناصر طبیعی و تاریخی برای تقویت هویت شهر
				امکان استفاده از پتانسیل همچواری بافت تاریخی با ساحل خلیج فارس در روند توسعه شهری
				کاهش شناخت عمومی از آثار و قدامت تاریخی شهر
				گسترش بحران هویت در توسعه‌های جدید بندر کنگ

## ۳. چشم‌انداز، اهداف، و راهبردهای برنامه‌ریزی شهر کنگ

### ۳ - ۱ بیانیه چشم‌انداز

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

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

- شهری است در ارتباط پایدار با بستر سرزمین و برخوردار از محیط زیست مطلوب و توسعه یافته مبتنی بر توان اکولوژیک و پایداری زیست بوم
- شهری است دارای بافت شهری با ترکیبی متعادل از معماری ارزشمند تاریخی و جدید که هویت بومی-تاریخی در سیما آن متجلی است
- شهری است با ارائه فضای مناسب برای کار، زندگی، تفریح و تعاملات اجتماعی به صورت عادلانه برای تمامی شهروندان از هر گروه سنی و با هر جنسیت و همچنین تمامی گردشگران
- شهری است با ارائه محصولات باکیفیت گردشگری (زیرساختمانی و رو ساختی) در زمینه گردشگری تاریخی- دریایی- طبیعی - تفریحی
- شهری است با توان پایداری و ایجاد درآمدهای پایدار مبتنی بر فعالیتهای مزیت‌دار اقتصادی بر پایه (بخش گردشگری، بازرگانی، حمل و نقل و شیلات، صنایع دستی و ...)
- شهری است با همبستگی اجتماعی و کیفیت زندگی بالا برخوردار از کمترین میزان آسیب‌های اجتماعی و بالاترین حد امنیت اجتماعی

## ۳ - ۲ اهداف



## ۳ - ۳ راهبردهای برنامه ریزی طرح ویژه کنگ

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

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

#### ۴. ساختار فضایی پیشنهادی

ترسیم ساختار فضایی پیشنهادی برمبنای اصول برآمده از چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای توسعه شهری صورت گرفته است.

۱. توسعه شهر برمبنای ساختار طبیعی و اکولوژیک شهر و عناصر مرتبط با آن نظیر برکه ها
۲. تثبیت و احیای نخلستانها به منظور حفظ ساختار اکولوژیک در پیوند با سازو کارهای تاریخی شهر
۳. پیوند محلات از طریق ساماندهی محور/محورهای اصلی (پیاده و سواره) که از میان کلیه محلات عبور می‌کند.
۴. تسری ارزش‌های قابل تداوم بافت تاریخی به کل شهر از طریق ساختارسازی و اجزا و الگوها
۵. توزیع همگن کاربریهای خدماتی و ایجاد کاربریهای مختلف به دلیل کاهش سفرهای شهری و متناظر با شرایط اقلیمی
۶. حفظ و تقویت مفهوم محله با تکیه بر الگوهای ذهنی ساکنین از محلات
۷. تحدید رشد افقی شهر
۸. تقویت پیوند شهر با دریا
۹. صیانت از خط آسمان و استفاده از ظرفیت ارزشمند لبه ساحلی
۱۰. فازبندی توسعه به منظور ایجاد بافت همگن
۱۱. توسعه فعالیتهای گردشگری اقتصادی در بافت قدیم با توجه به نزد بالای بیکاری در این بافت

جدول عز نمود فضایی اهداف در ساختار فضایی پیشنهادی

نمود فضایی در ساختار فضایی پیشنهادی	اهداف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- اتخاذ رویکرد حفاظتی در باغات و اراضی مزروعی</li> <li>- حفاظت ویژه در اراضی باغات تاریخی</li> </ul>	بهبود پایداری زیست محیطی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- پالایش نوار ساحلی بندر کنگ</li> <li>- طراحی فضاهای عمومی در نورا ساحلی</li> </ul>	ارتقای توان اکولوژیک

## ارتقای کیفیت زندگی و بهبود زیست‌پذیری

- ارتقای همیستگی و تعاملات اجتماعی با طراحی محورهای ارتباطی میان بافت تاریخی با بافت میانی و جدید
- بهبود هویت شهری مبتنی بر ارتقای نقش عناصر تاریخی و هویت بخش

## بهبود فرایند توسعه گردشگری

- ارتقای نقش و جایگاه عناصر تاریخی ملموس در سطح شهر
- طراحی مسیرهای عملکردی و متنوع در سطوح مختلف شهری، منطقه‌ای و محله‌ای

## ارتقای رقابت‌پذیری اقتصادی

### ساماندهی توان اقتصادی شهر در مسیر پایداری

- ارتقای نقش بندر و اسکله شهر در راستای توسعه اقتصادی
- پیشنهاد پهنه‌های صنعتی - کارگاهی در اراضی مستعد با اعمال رویکردهای زیست محیطی
- توزیع عادلانه محورها و پهنه‌های فعالیتی و عملکردی در سطح شهر

## ساماندهی و هدایت رشد کالبدی شهر

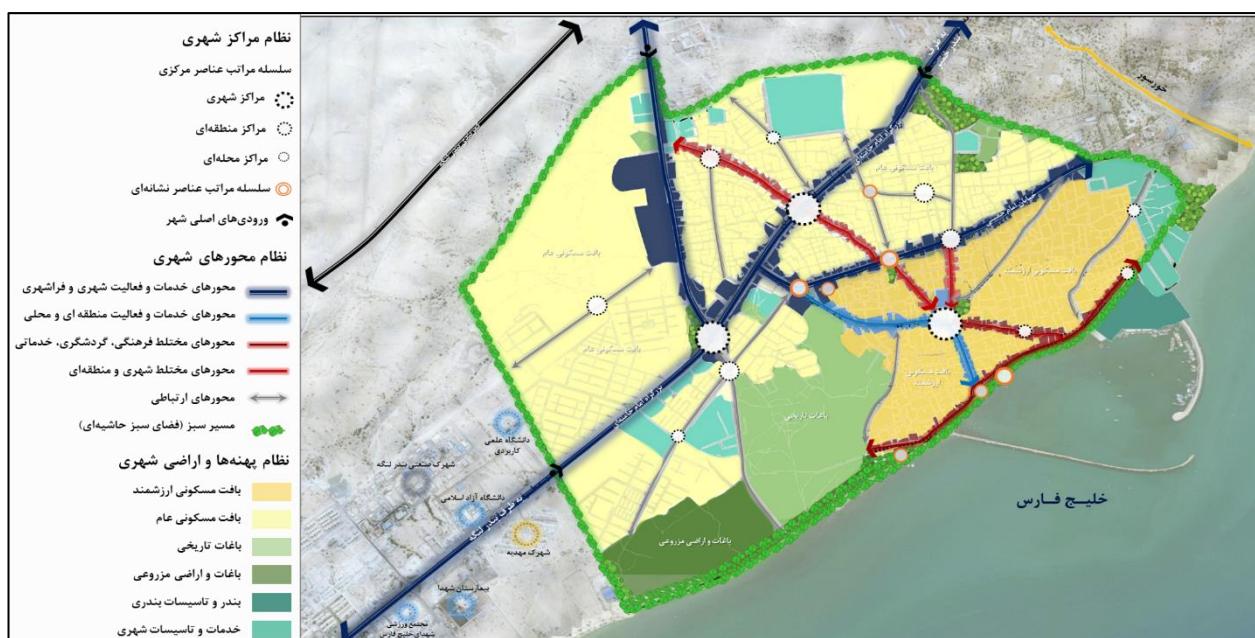
- طراحی لبه‌های شاخص در محدوده شهر برای جلوگیری از رشد بی رویه و گسترش فیزیکی - کالبدی بی برنامه
- حفاظت ویژه از بافت با ارزش و تاریخی شهر

## بهبود و ساماندهی ساختار کالبدی - فضایی شهر

- طراحی شبکه خدماتی و عملکردی در سطوح مختلف شهری، منطقه‌ای و محله‌ای
- طراحی ساختار منسجم و یکپارچه فضایی

## ارتقای کیفیت فضایی و سیمای شهر

- طراحی و برنامه‌ریزی نظام مراکر مبتنی بر تقویت خوانابی و غنای حسی
- ارتقا جایگاه و نقش خانه‌های سنتی و عناصر معماری هویت‌بخش در سطوح مختلف شهر



شکل ۴: نقشه سازمان فضایی پیشنهادی

## ۵. محدوده و حریم پیشنهادی شهر

### ۵ - ۱ محدوده بافت تاریخی شهر بندر کنگ

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

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

بر اساس مطالعات صورت گرفته در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ:

- محدوده بافت تاریخی پیشنهادی بالغ بر ۱۱۹.۸۸ هکتار
- حوزه بلافصل تاریخی به وسعت ۹۸.۹۴ هکتار در شمال محدوده تاریخی
- حوزه بلافصل طبیعی تاریخی به وسعت ۳۶.۸۴ هکتار در غرب محدوده باغات تاریخی
- با توجه به عملکرد تاریخی شهر در حوزه دریانوردی، در طرح ویژه بندر کنگ زون باستانشناسی زیر آب به عمق ۵۰۰ متر از خط ساحل و مبتنی بر محدوده قدیم لنگر گاه ساحلی در غرب تأسیسات بندر موجود پیشنهاد گردیده است.



شکل ۵: محدوده و آثار تاریخی بندر کنگ

## ۵ - ۲ محدوده پیشنهادی شهر

با توجه به وجود اراضی توسعه نیافرته در داخل محدوده موجود شهر بندر کنگ به خصوص در بخش های شمال غربی شهر و همچنین برپایه نتایج مطالعات جمعیتی طرح، امكان تامین فضای مورد نیاز به منظور سکونت، خدمات مورد نیاز و فعالیت جمعیت افق طرح در داخل محدوده موجود شهر امکان پذیر است. لذا در طرح ویژه بندر کنگ تدقیق خط محدوده با توجه به تحولات کالبدی این دوره و همچنین عوارض

طبيعي موجود مد نظر بوده است. وسعت محدوده پيشنهادي طرح برابر با ۶۶۰.۲۷ هكتار است که بيانگر افزایش حدود ۱۰ هكتاري محدود شهر است.

بخش قابل توجهی از محدوده الحاقی به شهر مربوط به محدوده لنگرگاه جدید شهر است که عمدتا در اراضی استحصالی از دریا قرار گرفته است.

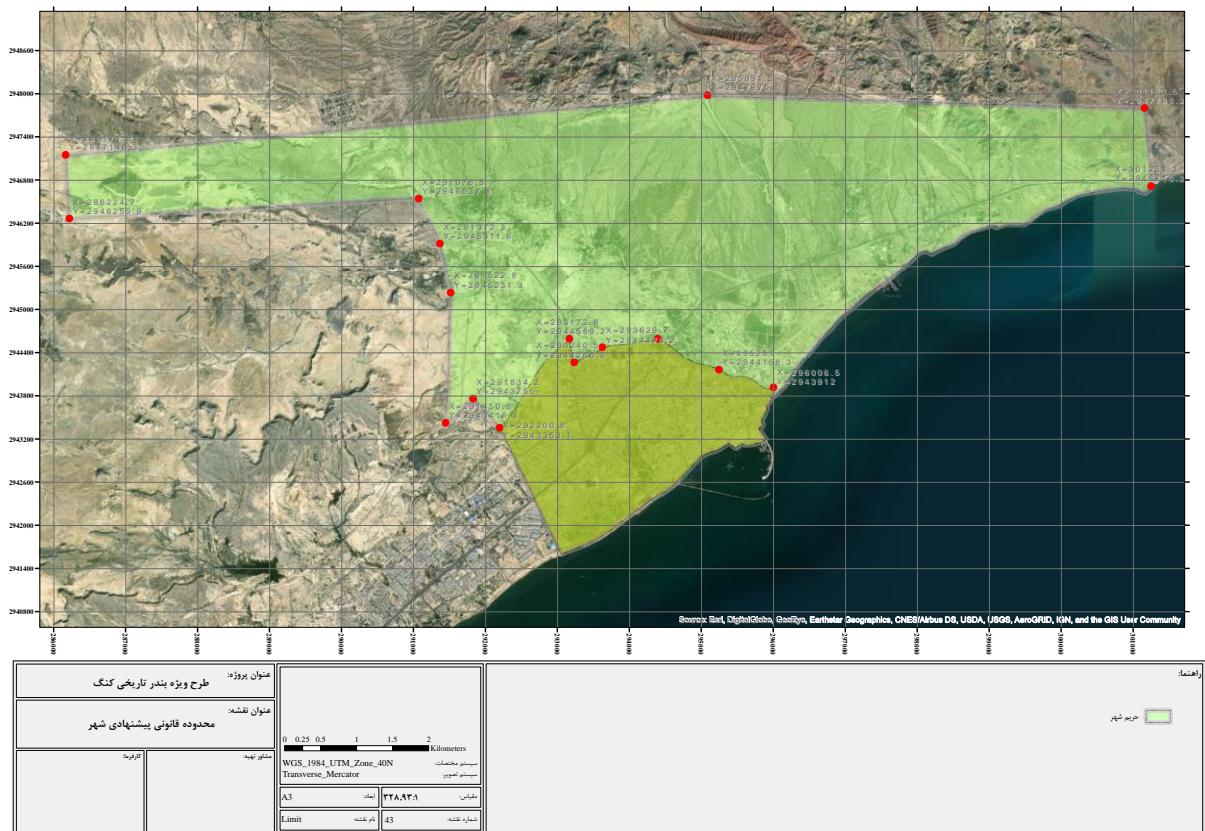
علاوه بر اين بخش، خط محدوده با توجه به عناصر طبيعی موجود در بخش های شمالی شهر خصوصا دروا شمالی شهر تدقیق گردیده است.



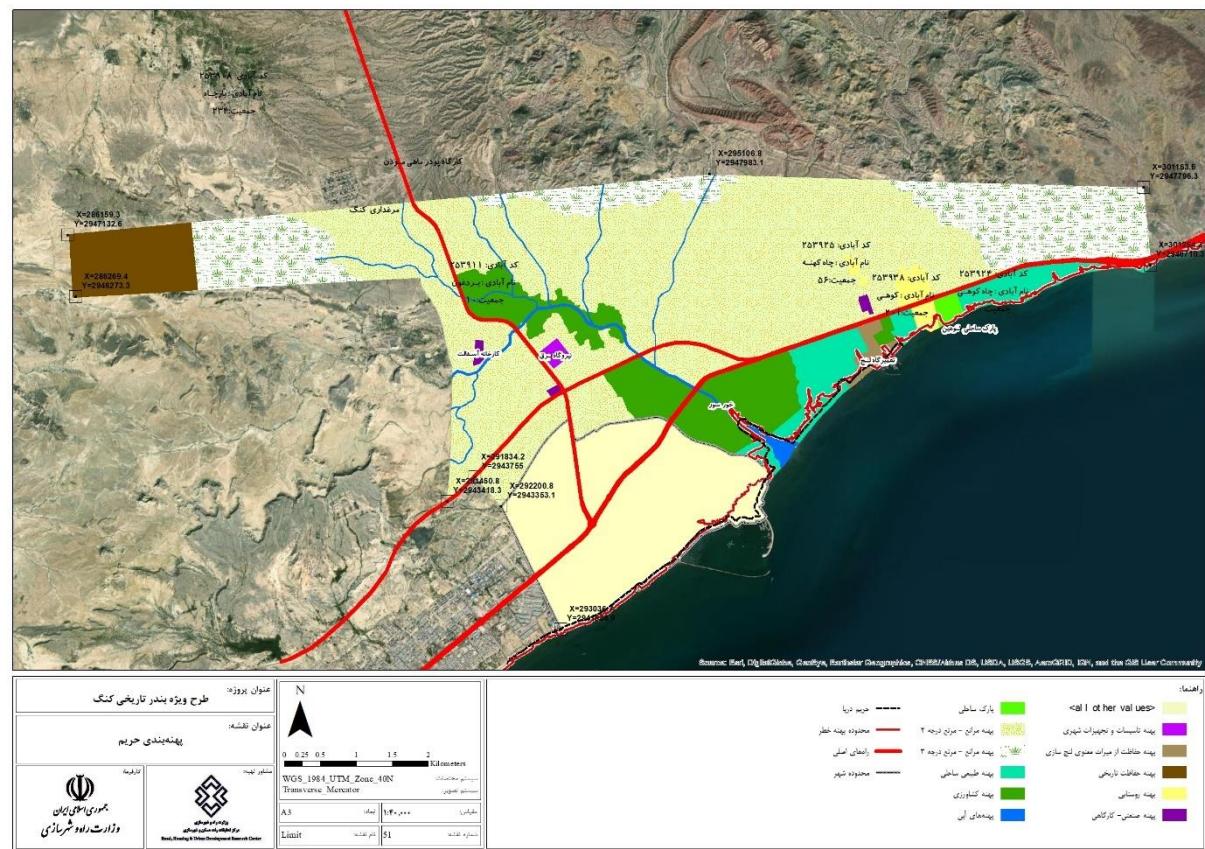
شكل ۶: محدوده پيشنهادي شهر

### ۵ - ۳ - حریم پیشنهادی شهر

حریم پيشنهادی شهر از ۲۱۶۲.۳۲ هكتار افزايش يافته است. بخش قابل توجهی از محدوده الحاقی به حریم شهر در بخش شرقی و زون ساحلی، به منظور امكان نظارت و مدیریت يکپارچه این زون در حریم پيشنهادی شهر قرار گرفته است در بخش های دیگر به خصوص در بخش غربی با توجه به مستحدثات موجود خصوصا شبکه معابر اجرا شده خط حریم شهر تدقیق گردیده است. براساس هماهنگی های صورت گرفته با وزارت میراث فرهنگی محدوده تاریخی لشتان در غرب شهر به حریم کنگ اضافه شده است. نسبت مساحت محدوده به حریم ۱ به ۵ است.



شکل ۷: حريم پیشنهادی شهر



شکل ۸: پهنه‌بندی حريم پیشنهادی

## ۶. منطقه بندی پیشنهادی

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

جدول ۷: منطقه بندی پیشنهادی شهر

مناطق پیشنهادی	وسعت (هکتار)	سهم از وسعت شهر (درصد)
منطقه تاریخی	۶۲.۱۱	۹.۵۵
منطقه بالافصل تاریخی	۸۷۶۲	۱۳.۴۷
منطقه میانی	۱۰۷.۵۰	۱۶.۵۳
منطقه خودآباد	۹۷.۳۰	۱۴.۹۶
منطقه جدید	۲۰۱.۱۴	۳۰.۹۳
منطقه برکه های تاریخی	۵۷.۷۸	۸.۸۹
منطقه باغات شخصی	۳۶.۸۵	۵.۶۷



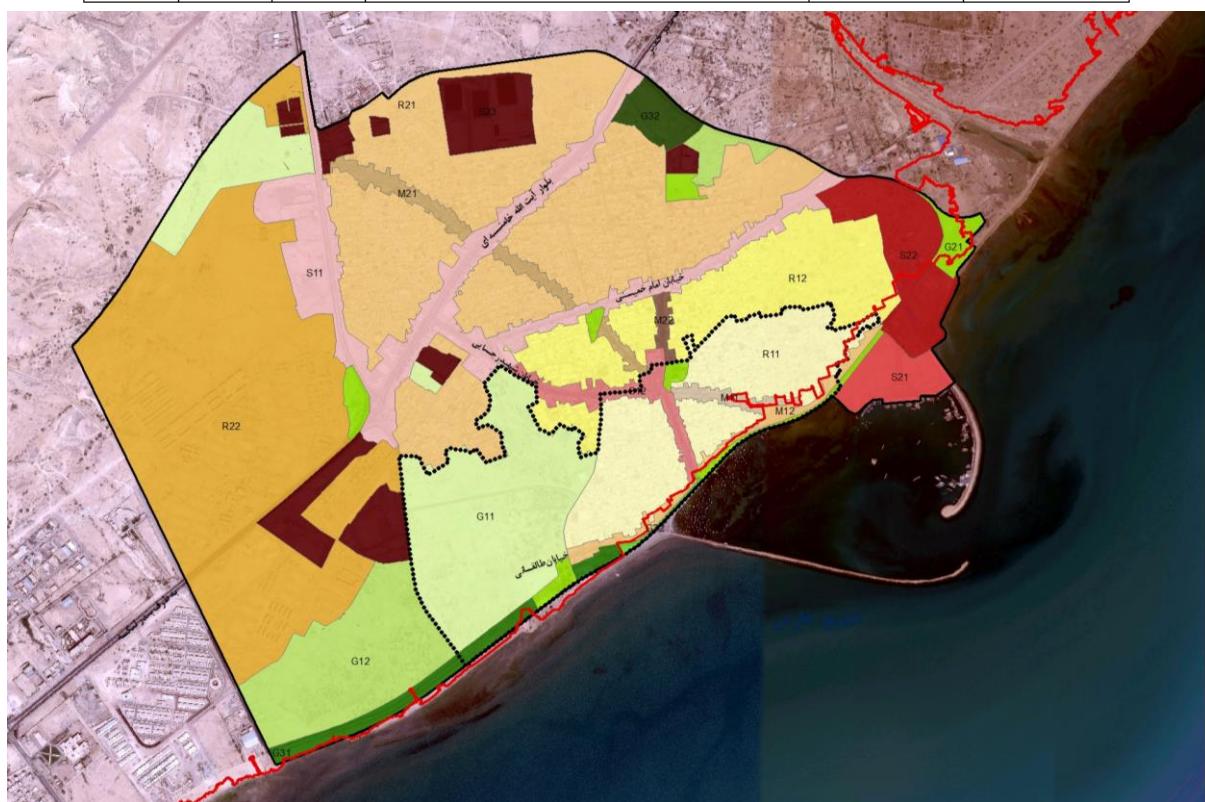
شکل ۹: منطقه بندی پیشنهادی شهر

## ۷. پهنه بندی پیشنهادی

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

جدول ۸: پهنه‌بندی پیشنهادی شهر

پهنه های کلان	زیرپهنه ها	و سعت (هاکتار)	نسبت به شهر (درصد)	نسبت به پهنه (درصد)
پهنه سکونت	زیر پهنه مسکونی ارزشمند تاریخی	۴۶.۷۷	۱۲.۲۰	۷۰.۸
	زیر پهنه مسکونی ارزشمند با لافق تاریخی	۴۸.۶۱	۱۲.۶۸	۷.۳۶
	زیر پهنه مسکونی با تراکم کم	۱۳۷.۸۲	۳۵.۹۶	۲۰.۸۷
	زیر پهنه 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
	زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی	۷.۸۵	۶.۵۰	۱.۱۹
	زیر پهنه بندر و تاسیسات بندری	۸.۹۷	۷.۴۳	۱.۳۶
	زیر پهنه صنعتی و کارگاهی	۱۹.۷۵	۱۶.۳۷	۲.۹۹
پهنه خدمات و فعالیت	زیر پهنه خدمات و تاسیسات شهری	۳۳.۱۵	۲۷.۴۷	۵.۰۲
	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدمائی	۲۶۹	۱۵۰.۱	۰.۴۱
	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	۵.۹۸	۳۳.۳۲	۰.۹۰
	محورهای مختلط شهری	۷.۶۳	۴۲.۵۴	۱.۱۶
پهنه مختلط	محورهای مختلط منطقه ای	۱.۶۴	۹.۱۳	۰.۲۵
	گستره بافتات تاریخی	۷۰.۵۴	۵۰.۸۸	۱۰.۵۸
	گستره بافتات و اراضی مزروعی	۳۹.۴۵	۲۸.۴۵	۰.۹۷
	بوستان ها	۱۲.۵۶	۹.۰۶	۱.۹۰
پهنه سیز و حفاظت	فضای سبز عمومی	۰.۷۷	۰.۵۶	۰.۱۲
	حریم دریا	۹.۳۸	۶.۷۷	۱.۴۲
	آرامستان	۵.۹۴	۴.۲۸	۰.۹۰



شکل ۱۰: نقشه پهنه‌بندی پیشنهادی شهر

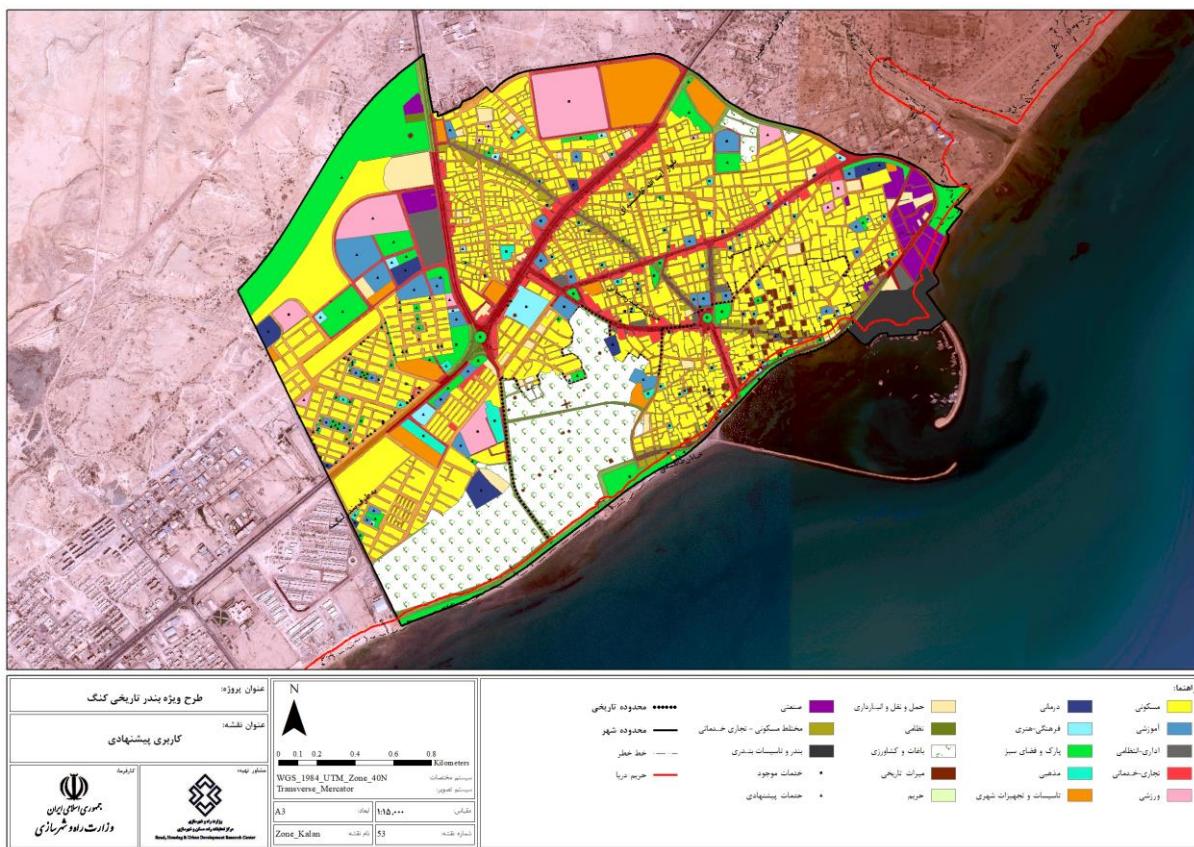
## ۸. کاربری پیشنهادی شهر کنگ

بر پایه بررسی‌های به عمل آمده، پتانسیل تامین خدمات در بندر تاریخی کنگ تدقیق شد. حال در این مرحله بر پایه جمعی بررسی‌های صورت گرفته و بر پایه سرانه پیشنهادی؛ به برنامه‌ریزی کاربری اراضی در افق طرح پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است که در اغلب

کاربری‌های خدماتی بندر تاریخی کنگ؛ سرانه‌ای بیش از استانداردهای شورای عالی شهرسازی و معماری در نظر گرفته شده که این موضوع را می‌توان در سایه نقش گردشگری و تاریخی شهر در پاسخ به نیاز گردشگران از یک سوی و پاسخگویی به نیازهای جمعیت حوزه نفوذ شهر از سوی دیگر خلاصه کرد. الگوی جانمایی هریک از کاربری‌های پیشنهادی در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرد

جدول ۹: وسعت و سرانه کاربری اراضی پیشنهادی

کاربری	وسعت (هکتار)	سهم	سرانه (مترا مربع)
مسکونی	۲۱۱.۷	%۳۲.۱	۶۴.۲
مختلط	۹.۵	%۱.۴	۲.۹
تجاری - خدماتی	۱۴.۴	%۲۰.۲	۴.۴
آموزشی	۱۷.۲	%۲۶	۵.۲
درمانی	۶	%۱۰	۲.۰
فرهنگی - هنری	۵.۲	%۰۸	۱.۶
منذهبی	۵.۵	%۰۸	۱.۷
ورزشی	۲۴.۹	%۳۸	۷.۵
TASISAT شهری	۲۱.۶	%۳۳	۶.۵
حمل و نقل و ابزارداری	۱۲.۶	%۱۹	۳.۸
اداری و انتظامی	۵.۸	%۰۹	۱.۸
پارک و فضای سبز	۵۵.۷	%۸.۴	۱۶.۹
باغات و کشاورزی	۸۳.۳	%۱۲.۶	۲۵.۳
صنعتی	۱۰.۸	%۱۶	۳.۳
بندر و تاسیسات بندری	۱۰.۲	%۱۵	۳.۱
نظمی	۰.۴	%۰۱	۰.۱
شبکه دسترسی	۱۶۴.۹	%۲۵.۰	۵۰.۰
مجموع	۶۶۰.۳	۱۰۰%	۲۰۰.۱



شکل ۱۱: نقشه کاربری پیشنهادی شهر

#### ۱ - ۸ تدقیق سرانه‌های خدماتی

جمعیت افق طرح که برابر با ۳۲۹۹۰ نفر است. یکی از پتانسیل‌های اصلی در مسیر پیشینی کاربری خدماتی بندر تاریخی کنگ؛ استفاده از کاربری‌های تحقق نیافته طرح‌های پیشین و امکان استفاده از محورهای پهنه‌بندی پیشنهادی بندر تاریخی کنگ در مسیر توسعه فضای گردشگری با رویکرد تاریخی است.

جدول ۱۰: تأمین خدمات‌نیاز شهر کنگ در افق طرح

توضیحات	کاربری	واسعت خدمات	سرانه خدمات	سرانه خدمات	تدقیق سرانه	تعداد سرانه
	خدمات	خدمات	خدمات	خدمات	خدمات	خدمات
با توجه به پیشینی بیش از ۴۲۳۰ نفر جمعیت لازم‌التعلیم در افق طرح و همچنین پیش‌بینی نیاز بیش از ۳۵ هکتار فضای آموزشی در دوره اجرای طرح	آموزشی	۴.۹	۲.۶	۱.۵	۵	۵
با توجه به اینکه عده جمعیت شهر طبق هرم سنی در طبقه جوان و میان‌سال است و اینکه جمعیت شهر به سمت پیری رفته و زاد و ولد در حال رشد است. نیاز به سرانه بیشتر خدمات درمانی احساس می‌شود.	بهداشتی درمانی	۰.۶	۰.۳	۰.۲	۱.۵	۱.۵
عمده جمعیت جامعه در رده میان سال و جوان است و با توجه به	فرهنگی	۰.۴	۰.۲	۰.۱	۰.۷۵	۰.۷۵

فقر سرانه موجود، نیاز به خدمات فرهنگی بیشتر است.						
-	موجود	بین ۰.۲ تا ۰.۵	۱.۵	۲.۶	۵	مذهبی ورزشی
با توجه به اینکه عمدۀ جمعیت شهر طبق هرم سنی در طبقه جوان و میان سال است و اینکه جمعیت شهر به سمت پیری رفته و زاد و ولد در حال روش است، نیاز به سرانه بیشتر خدمات ورزشی احساس می شود.	موجود	بین ۱ تا ۱.۵	۴.۴	۷.۶	۱۴.۶	
-	موجود	بین ۱.۲ تا ۲.۵	۲.۵	۴.۳	۸.۳	تاسیسات و تجهیزات شهری
-	موجود	کمتر از ۲۰	۵.۹	۱۰.۰	۱۹.۳	حمل و نقل و انتبارداری
-	۲	بین ۱ تا ۲	۱.۷	۲.۹	۵.۶	اداری انتظامی
با توجه به شرایط خاص زیست محیطی و گرمای هوا و هزینه های بالای نگهدارش خدمات فضای سبز، حداقل سرانه پارک پیش بینی شده است.	۸	بیش از ۸	۱.۳	۲.۳	۴.۴	پارک و فضای سبز
با توجه به نقش و چشم انداز شهر در حوزه گردشگری	۳	کمتر از ۰.۲	۰.۰	۰.۰	۰	نفریحی گردشگری
-	۳۹.۷۵	-	۱۹.۸	۳۴.۰	۶۵.۳	مجموع

## ۹. ضوابط و مقررات پیشنهادی

### ۹-۱ 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 گستره‌های خدمات و فعالیت، در پهنه مختلط زیرپهنه تاریخی و 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 زیر).

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 ۱۱: نظام پهنه‌بندی بندر کنگ

پهنه های کلان	زیرپهنه ها	و سعت (هاکتار)	نسبت به شهر (درصد)	نسبت به پهنه (درصد)
پهنه سکونت	زیر پهنه مسکونی ارزشمند تاریخی	۴۶.۷۷	۷۰.۸	۱۲.۲۰
	مسکونی بلافضل تاریخی	۴۸.۶۱	۷۰.۳۶	۱۲.۶۸
	زیرپهنه مسکونی با تراکم کم	۱۳۷.۸۲	۲۰.۸۷	۳۵.۹۶
	مسکونی با تراکم متوسط	۱۵۰.۰۶	۲۲.۷۷	۳۹.۱۵
پهنه خدمات و فعالیت	محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری	۵۰.۹۴	۷.۷۱	۴۲.۲۲
	زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی	۷.۸۵	۱.۱۹	۶.۵۰
	زیرپهنه بذر و تاسیسات بذری	۸.۹۷	۱.۳۶	۷.۴۳
	زیرپهنه صنعتی و کارگاهی	۱۹.۷۵	۲.۹۹	۱۶.۳۷
پهنه خدمات و فعالیت	زیرپهنه خدمات و تأسیسات شهری	۳۳.۱۵	۵.۰۲	۲۷.۴۷
	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدمائی	۲۶.۹	۰.۴۱	۱۵.۰۱
	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	۵.۹۸	۰.۹۰	۳۳.۳۲
	محورهای مختلط شهری	۷.۶۳	۱.۱۶	۴۲.۵۴
پهنه مختلط	محورهای مختلط منطقه ای	۱۵.۶	۰.۲۵	۹.۱۳
	گستره باغات تاریخی	۷۰.۵۴	۱۰.۵۸	۵۰.۸۸
	گستره باغات و اراضی مزروعی	۳۹.۴۵	۰.۹۷	۲۸.۴۵
	بوستان ها	۱۲.۵۶	۱.۹۰	۹.۰۶
پهنه سیز و حفاظت	فضای سبز حائزه معاابر	۰.۷۷	۰.۱۲	۰.۵۶
	حریم دریا	۹.۳۸	۱.۴۲	۶.۷۷
	آرامستان	۵.۹۴	۰.۹۰	۴.۲۸

## ضوابط و مقررات نظام کاربری اراضی

### ۱ - ۱ - ۱ - کاربری مسکونی

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

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

استفاده ممنوع	استفاده مشروط	استفاده مجاز
۱. هرگونه استفاده دیگر غیر از استفاده های ذکر شده در بندهای فوق ممنوع است	استقرار فعالیت های پیشتبانی سکونت در مقیاس محله و با تواتر مراجعه روزانه با توجه نیاز شهر و ندان، بر اساس مصوبه موخر ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورایعالی معماری و شهرسازی با موضوع «تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه آن ها» مشروط بر موافقت سازمان ها و ادارت ذیرپط ساختاری ممنوع است.	۱. احداث واحدا و مجموعه های مسکونی بر مبنای تراکم و ضوابط پیشنهادی طرح؛ ۲. احداث خوابگاه و پانسیون های اقامتی ۳. احداث آفانگاه بوم گردی، هتل و هتل آپارتمان متاظر با فعالیت های متعارف و نقش تاریخی شهر بندر کنگ با حفظ اصول بهداشتی
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.		

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

عرض معبر مجاور	حداکثر سطح اشغال	مسکونی ارزشمند تاریخی	مسکونی بلافضل تاریخی	مسکونی با تراکم کم	مسکونی با تراکم متوسط
٪ ۶۵	٪ ۶۵	٪ ۵۵	٪ ۵۵%	٪ ۶۰%	٪ ۶۰%
٪ ۸۰	٪ ۷۰%	٪ ۶۵%	٪ ۶۵%	٪ ۵۵%	٪ ۵۰%
٪ ۱۰	٪ ۱۲۰%	٪ ۵۵%	٪ ۶۰%	٪ ۶۰%	٪ ۵۰%

۲۰۰٪		۱۰۰	۱۲۰	۱۱۰٪	۱۳۰٪			بیش از ۶	تراکم	حداکثر ساختمانی
۲	۲	۲	۲	۱	۱	۲	۲	۶ و کمتر	حداکثر تعداد طبقات	
۴				۲	۲			بیش از ۶		

## ۱ - ۲ کاربری تجاری - خدماتی

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

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

حدنصاب قطعه (مترمربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	زیرپهنه ها
۵۰۰	۳	%۱۸۰	%۶۰	محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری
۳۰۰	۲	۱۶۰٪	۸۰٪	زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی

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

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

جدول ۱۵: استفاده های مجاز در کاربری مختلط

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

جدول ۱۶: سطح اشغال و حداکثر تراکم مجاز کاربری مختلط

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

#### ۹ - ۴ 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 ۱۳۵۹/۳/۳ و نیز "ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده ۱ لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها"، مصوب ۱۳۵۹/۲/۱۱ است.

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

جدول ۱۷: ضوابط کاربری پارک و فضای سبز

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

#### ۹ - ۵ کاربری باغات و اراضی کشاورزی

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

- ۱- سابقه تاریخی

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

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

## ۲- از نظر وضعیت کاشت

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

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

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

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

- حفاظت فعلی 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

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

جدول ۱۸: ضوابط باغات تاریخی

### ضوابط ویژه باغ های تاریخی

۱. بر اساس نظام تاریخی و حقوق مفروضه، باغ های تاریخی در اولویت حق استفاده از رواناب ها قرار دارند.
۲. هرگونه ساخت و ساز در باغ های تاریخی باید با حفظ حریم آثار تاریخی موجود در باغ (بناهای ثبت شده و بناهای ثبت نشده که ارزش تاریخی آنها محرز است) صورت گیرد. همچنین، همانگی جانمایی و طرح معماری ارائه شده برای ساخت و ساز در چارچوب ضوابط عمومی استقرار در باغ ها و در همانگی با طرح یکپارچه احیای باغ های تاریخی و حفاظت از برکه ها الزامی است.
۳. تصویب هرگونه ساخت و ساز در باغ های تاریخی تابع ضوابط بناهای شاخص در شهر کنگ (پیوست جلد ۱۰) است.
۴. الگوی دیوار چینی باغ ها به صورت سنگ خشکه چین و در بعضی از نقاط با روکش گل اندود است. حفظ این ساختار با تأیید وزارت میراث فرهنگی و در عین حال مقاوم سازی این دیوارها در برابر نیروهای جانبی الزامی است. برای این منظور و ایجاد یکپارچگی در دیوار، استفاده از توری یکپارچه بر روی دیوار خشکه توصیه می شود.
۵. ایجاد شبکه ای سبک و کم عرض برای پیاده روی و دوچرخه سواری که نقاط اصلی سایت از جمله برکه ها و دیگر آثار تاریخی را به هم وصل می کند و با معابر اصلی شهر در ارتباط است توصیه می شود. مسیرهای این شبکه می تواند از بتن درجا به عرض ۱۵۰ تا ۱۸۰ سانتیمتر اجرا شود و کاملاً مبتنی بر توپوگرافی بستر باشد بدان معنا که بستر طبیعی به هیچ وجه به خاطر آن تغییر نیابد.
۶. در تقاطع این مسیرها با مسیرهای رواناب ایجاد آبنما الزامی است.
۷. تعییه نیمکت، سطل زباله شهری، روشنایی عابر، تابلوهای راهنمای جهت یابی و معرفی آثار تاریخی و تابلوهای راهنمای گردشگری و معرفی ساختار اکولوژیک شهر و باغات در امتداد این شبکه توصیه می شود.
۸. اولویت احیای نخلستان ها بر مبنای ساختار تاریخی و هدایت جریان رواناب ها است. حفظ منظر تاریخی نخلستان بسیار حائز اهمیت است و هرگونه مداخله در ساختار و احداث بنا باید به تأیید میراث فرهنگی برسد.

### ضوابط تشویقی احیای باغ ها

به منظور تشویق به احیای باغ ها، شهرداری می تواند حق کاشت و بهره برداری باغ های در تصرف خود و یا مورد توافق مالک را مطابق قرارداد به افراد حقیقی و حقوقی به صورت اجاره برای دوره معین با قابلیت تمدید و با شرایط زیر واگذار نماید:

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 نمی کند.

۴. استفاده کننده مسئول نگهداری، هرس، نظافت و بهرهبرداری از باغ است.
۵. محصول به دست آمده متعلق به استفاده کننده است.
۶. ع تا زمانی که استفاده کننده، باغ را دایر نگه داشته و به مفاد قرارداد پاییند 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 صرف 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.

## ۹ - ۱ - ۶ خواص 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. هرگونه 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 مجاز نیست.
۵. تغییر در نمای آثار بالارزش ممنوع 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. کاربری‌های مجاز قابل استقرار در بنها و محوطه‌های تاریخی و معماری، اعم از ثبت شده یا نشده، مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و اخذ مجوز شهرداری به شرح زیر است:
- 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
۸. هرگونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و حریم بنها و محوطه‌های بالارزش تاریخی، صدور پروانه ساختمانی، گواهی انجام سفت کاری و پایان کار هر قطعه واقع در این محدوده‌ها باید با موافقت و نظر وزارت میراث فرهنگی صورت گیرد. این دستورالعمل شامل نوسازی تعمیر بدنده خارجی بنای مجاور با بنای تاریخی نیز می‌شود.
۹. پیش آمدگی بنا در گذرهای مجاور هر قطعه در عرصه و حریم‌های حفاظتی بنای مجاور با ارزش تاریخی و معماری ممنوع می‌باشد.
۱۰. هرگونه الحالات به نمای موجود باید در هماهنگی با ضوابط ارائه شده و بستر کالبدی بوده و به تأیید نماینده وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی برسد.

۱۱. حفظ کالبد بنای تاریخی بر عهده مالک است و هرگونه افزایش سطح زیربنا 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 می‌تواند راساً اقدام کند

## ۷ - ۱ - ۹ کاربری آموزشی

۱. صدور پروانه ساختمانی برای ساخت فضاهای آموزشی، رعایت نشریه شماره ۶۹۷ (ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی (برنامه‌ریزی معماری همسان مدارس ابتدایی و متوسطه))، الزامی است.
۲. ملاک تعیین سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی، مناسب با عملکرد واحد آموزشی و در چارچوب ضوابط نشریه شماره ۶۹۷ (ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی (برنامه‌ریزی معماری همسان مدارس ابتدایی و متوسطه))، است. در هر حال حداقل سطح اشغال ۵۰٪ و حداقل تراکم ساختمانی باید از ۲۰۰٪ بیشتر باشد.
۳. دسترسی به واحدهای آموزشی نوساز به صورت سواره و پیاده که مجزا از یکدیگر باشند الزامی است.
۴. عدم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانش‌آموزان به خیابان‌های اصلی، چهارراه‌ها و میدان‌ها الزامی است.
۵. احداث مدارس متوسطه اول، در مجاورت خیابان‌های اصلی ۱۶ متر به بالا مجاز نیست.
۶. احداث مدارس متوسطه دوم در مجاورت خیابان‌های 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 و اگذار گردیده، می‌باشد پس از تأیید در کمیسیون ماده ۵ بلامانع، موضوع تغییر کاربری در نقشه‌های طرح تفصیلی نیز منعکس شود. بدینهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری آموزشی می‌باشد. مقدمًا اقدام فوق نسبت به آن دسته از املاکی که طبق طرح جامع دارای کاربری آموزشی می‌باشد ضرورت نداشته و می‌توان 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 داشت آمور 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 حداقل ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحالات نما، نماسازی و ... الزامی است.

## ۸ - ۱ - ۹ 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. 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.
۳. 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.
۴. 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.
۵. تبصره: در صورت وجود اختلاف مابین مفاد قانونی مطرح شده در این سنده، مفاد قانونی مطرح شده ملاک عمل و مرجع تصمیم خواهد بود.

- ۶ 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 مراجعت محسوب می‌گردد.
۷. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل در کلیه مراکز بهداشتی- درمانی و درمانگاه‌ها تأمین چهار (۴) پارکینگ و برای بیمارستان‌ها به ازای هر تخت، تأمین یک واحد پارکینگ، الزامی است.
- ۸ 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.

## ۹ - ۱ - اراضی ورزشی

۱. تفکیک این اراضی به جز برای فضاهای ورزشی مجاز نمی‌باشد. برای استفاده ورزشی روباز در سطح محله، حداقل مساحت زمین برابر با ۱۰۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه ۵۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد. فضاهای سرپوشیده ورزشی نیز می‌توانند در مراکز خدماتی چند منظوره درون پهنه فعالیت پیشینی شوند.
۲. در احداث هرگونه مستحدثات ورزشی، رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون‌های 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.
۳. حداقل عرض گذر برای این نوع کاربری ۸ متر تعیین می‌گردد.
۴. برای زمین‌ها و سالن‌های ورزشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل تأمین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.
۵. 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.
- 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.

.۱

## ۱۰ - ۱ - کاربری فرهنگی - هنری

۱. انواع استفاده‌های مجاز در کاربری فرهنگی - هنری، بنا به سلسله‌مراتب خدمات شهری شامل کتابخانه کودکان، کتابخانه‌های عمومی درجات مختلف، سالن‌های اجتماعات، بنیادهای ارشادی و کانون‌ها، محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، مؤسسات انتشاراتی، سالن‌های تئاتر، سینماها، فرهنگسراه‌ها، کتابخانه ملی، کتابخانه‌های بزرگ، نمایشگاه‌ها، انجمن‌ها، 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 جانی توأم با فضاهای فرهنگی مانند رستوران، غذاخوری، تریا، غرفه‌های فروش صنایع دستی محلی، کتاب، نشریات و محصولات فرهنگی، با داشتن طرح مصوب، امکان پذیر 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، نماسازی و .... الزامی است.

## ۹ - ۱ - ۱۱ کاربری مذهبی

۱. انواع استفاده های مجاز در کاربری مذهبی در سلسله مراتب خدمات شهری شامل مساجد کوچک، تکایا و حسینیه ها، مساجد و فاطمیه ها، هیئت های مذهبی، مجتمع های مذهبی، دارالتبیغ ها، خانقاہ ها، کلیساها، کنیسه ها، امامزاده ها، بقاع متبرکه، مصلا، آتشکده ها و معابد است.
۲. مقررات ساختمنی 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 ساختمنی ۱۳۰ درصد (در دو طبقه) تعیین می گردد.
  ۴. در اراضی مذهبی پیش بینی واحدهای مدیریت و اداری شامل اتاق امام جماعت هیئت امنی مسجد اتاق تأسیسات و... مناسب با نیازهای مدیریتی واحدهای مربوطه احداث گردد.
  ۵. برای مساجد و فضاهای مذهبی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیرینای کل تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.  
ع 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، نمازیز و ... الزامی است.

## ۹ - ۱ - ۱۲ کاربری حمل و نقل و انبارداری

۱. احداث و توسعه پایانه های اصلی مسافربری بین شهری، راه آهن و فرودگاه تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی است.
۲. انواع استفاده های مجاز به استقرار در کاربری حمل و نقل و انبارداری شامل شبکه گذرگاه ها، اراضی مربوط به حمل و نقل عمومی (سفرهای درون شهری و برون شهری)، پایانه های مسافربری، سکوهای بارانداز، گمرک، ابزارها، سرداخنه ها، پارک مصالح ساختمنی و سیلوها است.
۳. احداث انبار مواد خطرناک، اشتعال زا، مواد شیمیایی و سموم در داخل محدوده و حریم شهرها مجاز نبوده و انبارهای کالا ملزم به رعایت "آین نامه اینمی انبارهای کالا" مصوب ۱۳۵۲/۶/۳۱ است.
۴. حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبارها که در زیرپنهن فعالیت می باید واقع شده باشد، برابر با ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت بر قطعه ۱۶ متر است. در تفکیک این اراضی باید ضوابط مربوط به معابر و گذربندی رعایت شده باشد.
۵. احداث و تثبیت کاربری انبار در زیرپنهن سکونت، مختلط، سبز و حفاظت بندر کنگ مجاز نمی باشد.

## ۹ - ۱ - ۱۳ کاربری صنعتی

۱. فعالیت های صنعتی چهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۸۶۴۶۷۷/۱۲/۲۶ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن در کاربری صنعتی و کارگاهی و تابع ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت های صنعتی مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت وزیران می باشد، قابل استقرار در اراضی با کاربری صنعتی هستند.  
تبصره: انتقال واحدهای صنعتی غیرمجاز و نامتجانس با محیط شهری به محل های مجاز الزامی است.  
تبصره: استقرار هرگونه فعالیت صنعتی در خارج از محدوده اراضی تعیین شده برای کاربری صنعتی، ممنوع است.  
تبصره: رعایت ضوابط زیست محیطی مصوب دولت برای استقرار صنایع در کاربری صنعتی الزامی است.
۲. حد نصب تفکیک اراضی در کاربری صنعتی ۷۵۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمنی معادل ۱۶۰ درصد (در دو طبقه) مجاز است.
۳. ارتفاع مجاز ساخت و ساز در اراضی صنعتی حداکثر ۱۲ متر است و حداقل عبور دسترسی برای این اراضی ۱۲ متری تعیین می باشد.
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 زیرینا، در سطح اشغال مجاز، الزامی است.  
۶. هر واحد صنعتی در خصوص نحوه برخورد با زباله و نخاله حاصل از کارهای ساختمنی 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 شهرداری ها و مجتمع های صنعتی است.

## ۹ - ۱ - ۱۴ کاربری اداری - انتظامی

۱. در خصوص کاربری های اداری - انتظامی، ضوابط ساخت و ساز ارگان های مربوطه، ملاک عمل خواهد بود.
۲. انواع استفاده های مجاز در کاربری اداری و انتظامی در مقیاس ناحیه ای شامل شهرداری نواحی و شورای حل اختلاف، در مقیاس منطقه ای شامل مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه های بسیج و در مقیاس فرا منطقه ای شامل اداره کل ها و سازمان های وابسته، سازمان های مستقل دولتی، شرکت های وابسته به وزارت خانه ها و سازمان های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروی انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسولگری ها و سازمان های بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان های موجود و مراکز بازیوری و کانون های اصلاح و تربیت و مراکز سپرستی بانک ها و امثالهم است.
۳. تبصره: استقرار عملکردهای غیر اداری در اراضی با کاربری اداری ممنوع است.
۴. در حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی با کاربری اداری - انتظامی معادل ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد است. حئنصاب قطعه در کاربری مذکور معادل ۵۰۰ مترمربع می باشد.
۵. تبصره: سطح فضای باز قطعه می باشد صرفاً به اتاق نگهبانی و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
۶. تبصره: احداث پیلوت در طبقه همکف جهت فضای ورودی، اطلاعات، بخش های عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور خاص اداری و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداکثر در ۵۰ درصد سطح کل پلاک مجاز می باشد.
۷. تبصره: ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۴/۸۰ متر و در سایر طبقات ۳ متر می باشد.
۸. تبصره: در عملکردهای اداری به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیرینا حداقل باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهییه مناسب پیش بینی شود.
۹. تبصره: در صورت اختلاف مابین ضوابط مصوب ارگان های مربوط به این کاربری و ضابطین موضوعه بندهای ۱-۱-۶ و ۲-۱-۶ ضوابط مصوب ارگان ها ملاک عمل و مرجع تصمیم خواهد بود.
۱۰. در واحدهای اداری در مقیاس شهری و منطقه ای به ازای هر ۵۰ مترمربع زیرینا احداث یک واحد پارکینگ و در واحدهای اداری در مقیاس ناحیه و محله به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیرینا، احداث یک واحد پارکینگ الزامی می باشد.
۱۱. 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، نمسازی و .... الزامی است.

## ۹ - ۱ - ۱۵ اراضی تاسیسات و تجهیزات شهری

۱. احداث و توسعه پایانه های اصلی مسافربری بین شهری، راه آهن و فرودگاه تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی است.
۲. انواع استفاده های مجاز به استقرار در کاربری حمل و نقل و انبارداری شامل شبکه گذرگاه ها، اراضی مربوط به حمل و نقل عمومی (سفرهای درون شهری و برون شهری)، پایانه های مسافربری، سکوهای بار انداز، گمرک، انبارها، سردهخانه ها، پارک مصالح ساختمانی و سیلوها است.
۳. احداث انبار مواد خطرناک، اشتعال زا، مواد شیمیایی و سموم در داخل محدوده و حریم شهرها مجاز نبوده و انبارهای کالا ملزم به رعایت "آیین نامه ایمنی انبارهای کالا" مصوب ۱۳۵۲/۶/۳۱ است.
۴. حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبارها که در زیر پنهنه فعالیت می باید واقع شده باشد، برابر با ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت بر قطعه ۱۶ متر است. در تفکیک این اراضی باید ضوابط مربوط به معاابر و گذر بندی رعایت شده باشد.
۵. احداث و تثبیت کاربری انبار در زیر پنهنه سکونت، مختلط، سبز و حفاظت بندر کنگ مجاز نمی باشد.

## ۹ - ۲ ضوابط و مقررات بافت تاریخی

ضوابط و مقررات بافت تاریخی بندر کنگ برپایه ضوابط حفاظت از بافت های تاریخی کشور که برآمده از بند چ ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه، ماده ۱ آیین نامه اجرایی بندر مذکور مصوبه ۱۳۸۴ هیات وزیران از یک سوی و همچنین شرایط و ویژگی های 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 متنفسی نمی‌کند. در مواردی که تناقض بین دو بخش وجود داشته باشد، رعایت الزامات ویژه بافت تاریخی مقدم است.

جدول ۱۹: ضوابط بافت تاریخی

حوزه شمول	
الزامات عمومی	
۱. بافت تاریخی، که همان محدوده تعریف شده بافت تاریخی است.	
۲. بناهای ارزشمند تاریخی، مشتمل بر دو دسته بناهای ثبت شده تاریخی و بناهای ارزشمند شناسایی شده است.	
۳. 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.	
۴. هرگونه اقدامی که به بنیان و منظر آثار لطمہ وارد سازد، از قبیل احداث انواع کanal 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.	
۵. استفاده از آثار با ارزش برای عملکردهای عمومی با موافقت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و ضوابط آن مجاز است.	
۶. هرگونه ساخت و ساز در داخل حریم و یا در مجاورت بالاوسطه حریم آثار و محوطه‌های با ارزش، با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است.	
۷. تغییر در نمای آثار بالارزش ممنوع است.	
۸. 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.	
۹. طرح معماری، مصالح و نمای واحدهای مسکونی، باید متناسب با بافت فرهنگی - تاریخی مجموعه و یا اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد.	

### تراکم و سطح اشغال

در زیرپنهنه مختلط						در زیرپنهنه سکونت		
حدنصاب تفکیک						مسکونی ارزشمند تاریخی	عرض معبر مجاور	
حدنصاب	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر تراکم	زیرپنهنه‌ها	بیش از ۲۰۰ کمتر از ۲۰۰	% ۶۵	حداکثر سطح اشغال
۵۰۰	۶۵%	۲	۸۰٪		محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری و خدماتی	% ۵۵	% ۶۵	تراکم پایه پیشنهادی
۵۰۰	۶۵%	۲	۸۰٪		محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	% ۷۰	% ۸۰	حداکثر تراکم ساختمانی
						۲	۲	حداکثر تعداد طبقات
						۱۰۰		حدنصاب تفکیک
در گستره بااغات تاریخی (زیرپنهنه حفاظت)								
تراکم و سطح اشغال قطعات واقع در بااغات تاریخی برابر با حداکثر تراکم ۱۵٪، حداکثر یک طبقه و حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ می‌باشد.								
حرایم آثار تاریخی								
۱. آثار تاریخی ثبت شده، مشمول ضوابط مربوط به عقب‌نشینی و اصلاح معابر نمی‌باشند.								
۲. احداث زیرزمین در ساختمان‌های مجاور و حرایم آثار تاریخی ممنوع است.								
۳. حریم بلافصل بنا توسط وزارت میراث فرهنگی ارائه می‌شود.								
۴. هرگونه عملیات ساختمانی در حریم بلافصل این بناها باید با تائید و نظر میراث فرهنگی انجام پذیرد.								
۵. عبور وسائل نقلیه سنگین از معابر اطراف بنای تاریخی ممنوع است.								

علاوه بر موارد فوق در بند ضوابط بافت تاریخی دفترچه ضوابط و مقررات طرح ویژه ضوابط و قواعد کنترل نظام پنهان‌بندی (شامل ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و ابعاد و تناسبات، نحوه استقرار ساختمان در زمین، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات، ضوابط ارتفاع، پارکینگ، و...) و

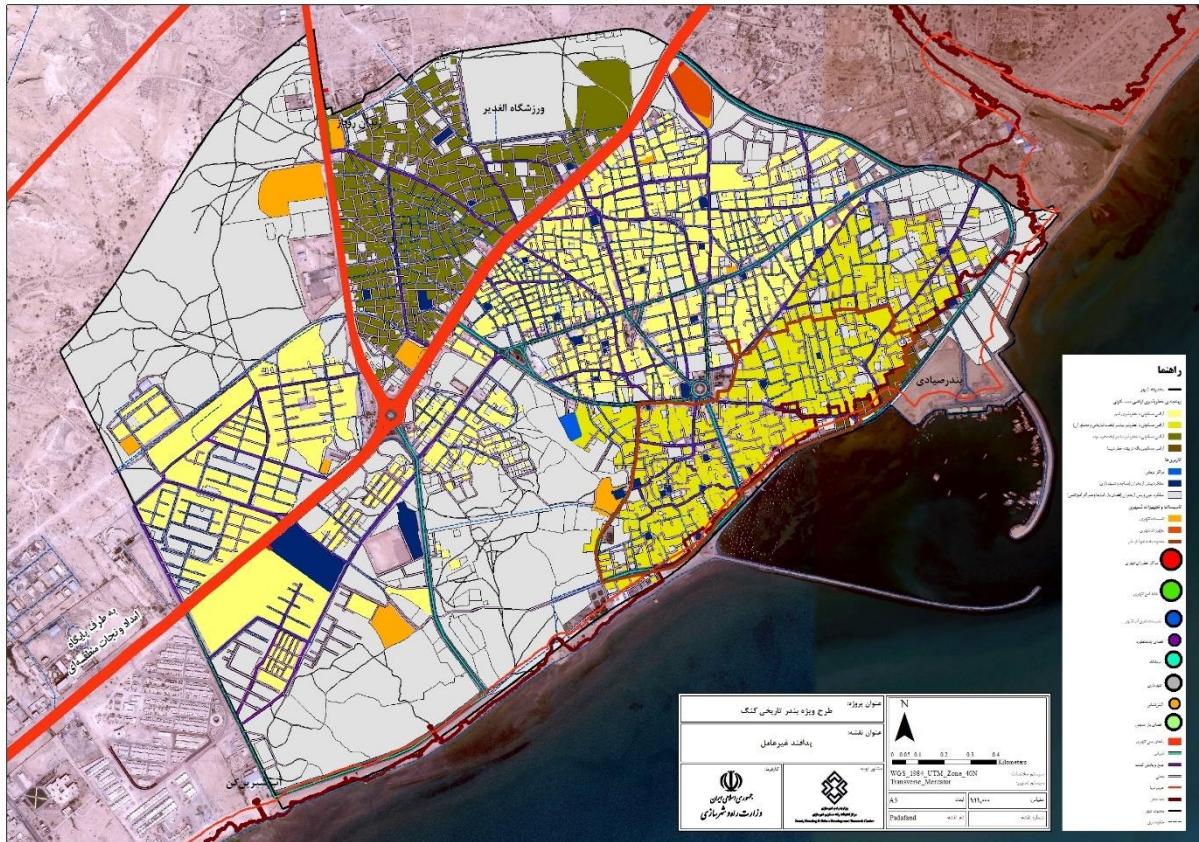
ضوابط سیما و منظر بافت تاریخی (شامل حفظ خط آسمان شهر، کفسازی و ضوابط مرتبط با مقاطع عرضی، هماهنگی در نمای شهری، تناسبات بدنی معابر، احداث بنا و جانپناه بر روی بام، بازشوها، کنجها، ازاره، پیشآمدگی الحالات، فضای ورودی، مصالح نما، بادگیر، کاشت گیاه، مبلمان شهری، و روشنایی معابر) به تفصیل شرح داده شده است.

### ۹ - ۳ ضوابط پدافند غیر عامل

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

جدول ۲۰: عملکرد فعالیت‌های بافت، در پدافند غیرعامل

عملکرد در پدافند غیرعامل					فعالیت‌های بافت	
مشارکت	اسکان موقت	فرار و پناه	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	تفريح، ورزش	سکونتی
			✓	پارک، قضاهاي باز		
	✓			باشگاه‌های سرپوشیده		
✓				شورایاری‌ها	اطلاع رسانی تصمیمات	اداری



شکل ۱۲: نقشه پدافند غیرعامل شهر

#### ۴ - ضوابط حريم

این پهنه شامل محدوده روستاهای واقع در حريم شهر بندر کنگ است که بر طبق تبصره (۱) ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حريم 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 یا اساس طرح هادی ملاک عمل آن تعیین می‌گردد.

پهنه روستایی	
این پهنه شامل محدوده روستاهای واقع در حريم شهر بندر کنگ است که بر طبق تبصره (۱) ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حريم 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 یا اساس طرح هادی ملاک عمل آن تعیین می‌گردد.	
پهنه حفاظت تاریخی	
پهنه حفاظت تاریخی در حريم شهر بندر کنگ شامل محدوده بلافضل قلعه تاریخی لشتان در متنهای شمال غربی شهر است که فعالیت‌های مجاز به استقرار فعالیت‌های ویژه گردشگری بر اساس آخرين ويراييش طبقه بندی فعالیت‌های گردشگری ايران (SICTA) مرکز آمار ايران با ساخت و ساز کم و با اخذ تأييدیه از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دسته است.	
پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی	
پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی شاملبخش از اراضی شرق خور سورتا 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.	
مشروط	مجاز
استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه‌ای	استقرار واحدهای لنج سازی سنتی

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 استقرار فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرين ويرايش طبقه بندي فعالیت های گردشگری ايران (SICTA) مرکز آمار ايران با ساخت و ساز کم استقرار دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرين ويرايش طبقه بندي فعالیت های اقتصادي اiran (ISIC) مرکز آمار اiran با ساخت و ساز کم

### پهنه طبیعی ساحلی

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

مشروط	مجاز
<p>استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرين ويرايش طبقه بندي فعالیت های گردشگری اiran (SICTA) مرکز آمار اiran با ساخت و ساز کم</p> <p>استقرار دسته فعالیت های خدماتی مربوط به تامین جا و غذا و دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرين ويرايش طبقه بندي فعالیت های اقتصادي اiran (ISIC) مرکز آمار اiran با ساخت و ساز کم</p> <p>استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح</p> <p>استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی - پژوهشی و تحقیقاتی مرتبط با دریا و اقیانوس شناسی با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و سازمان محیط زیست</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۳) بر اساس آخرين ويرايش طبقه بندي فعالیت های اقتصادي اiran (ISIC) مرکز آمار اiran، تحت ماهیگیری و آبزی پروری با اخذ تاییدیه از وزارت جهاد کشاورزی، شیلات و سازمان محیط زیست</p> <p>استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع غذایی مرتبط با شیلات و آبزی پروری 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)</p>	<p>- استقرار فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرين ويرايش طبقه بندي فعالیت های گردشگری اiran (SICTA) مرکز آمار اiran با ساخت و ساز کم</p> <p>- استقرار دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرين وираيش طبقه بندي فعالیت های اقتصادي اiran (ISIC) مرکز آمار اiran با ساخت و ساز کم</p>
	<p>پهنه کشاورزی</p>

این پهنه شامل اراضی واقع در محدوده شهر شرق شهر بندر کنگ در مجاورت خور سور و همچنین در بخش های شمال غربی و در مجاورت روستای بردگون است که عمدها دارای کاربری باغ است.

مشروط	مجاز
-------	------

<p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان پرورش حیوانات</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۵) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان بهره برداری توان کشاورزی و دامداری</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۶) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان فعالیت های پشتیبانی کشاورزی و فعالیت های پشتیبان از برداشت محصول</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۳۲۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان آبزی پروری در آب های شیرین</p> <p>استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع غذایی 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)</p> <p>استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع کشاورزی 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)</p> <p>استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح</p> <p>استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی -پژوهشی و تحقیقاتی مرتبط با زراعت و باغداری با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، جهاد کشاورزی و سازمان محیط زیست</p> <p>استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای مشروط به اخذ تاییدیه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴</p> <p>استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران مشروط به اخذ تاییدیه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴</p>	<p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۱) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان کاشت محصولات سالانه دائمی</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان کاشت محصولات چند سالانه دائمی</p> <p>کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان تکثیر گیاهان</p> <p>کلیه فعالیت های پرورش حیوانات به رووش سنتی زیرگروه (۰۱۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران،</p>
---	---

### پهنه آبی

در سند پهنه بندي حریم شهر تاریخی بندر کنگ با توجه به جایگاه احیای ساختار اکولوژیک شهر در سیاست ها و برنامه های اجرایی طرح ویژه بندر تاریخی کنگ شامل محدوده بستر و حریم خور و رودخانه ها و مسیل های موجود در محدوده مصوب حریم شهر است که بر اساس مفاد آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهر، مسیل ها، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۹/۰۸/۱۶ هیات محترم وزیران و تعییرات بعدی آن (۱۳۸۲/۱۲/۱۸) تعیین گردیده است. در موارد اختلافی نظر شرکت آب منطقه ای و در نهایت کمیسیون موضوع ماده (۳) آیین نامه فوق الذکر ملاک عمل است. هر گونه ساخت و ساز و بهره ۵ برداری در محدوده پهنه آبی ممنوع است.

### پهنه موائع

با توجه به ویژگی های 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 تامین نیازهای آتی توسعه شهر، استقرار طیف قابل توجهی از فعالیت ها 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.

مشروط	مجاز
کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان تولید محصولات کشاورزی و دامی	کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۲۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان جمع آوری محصولات جنگلی غیر چوبی
کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان جنگل داری	کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۲۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان خدمات پشتیبان جنگل داری
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)	
استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستاد کل نیروهای مسلح	
استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی -پژوهشی و تحقیقاتی با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، جهاد کشاورزی و سازمان منابع طبیعی	
استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای مشروط به اخذ تاییدیه جهاد کشاورزی و سازمان منابع طبیعی	
استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندي فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران مشروط به اخذ تاییدیه جهاد کشاورزی، سازمان منابع طبیعی و وزارت میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی	

#### پهنه صنعتی - کارگاهی

پهنه صنعتی کارگاهی شامل محدوده پیشنهادی به منظور استقرار صنایع و واحد های تولیدی به صورت متمرکز در حریم شهر بندر تاریخی کنگ است که به منظور ساماندهی صنایع و فعالیت های تولیدی آلاندۀ و ناسازگار موجود در سطح شهر پیشنهاد گردیده است. رعایت کلیه ضوابط موجود به منظور استقرار واحد های صنعتی و تولیدی مجاز بر اساس مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان) در این پهنه الزامی است.

استقرار واحد های ردۀ (۱) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی 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)	استقرار واحد های ردۀ (۲) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی 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)
استقرار واحد های ردۀ (۳) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی 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) مشروط به رعایت الزمات زیست محیط و اصول همگواری فعالیت ها	استقرار واحد های ردۀ (۴) گروه های ده گانه صنعتی و تولیدی 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)

## پهنه تاسیسات و تجهیزات شهری

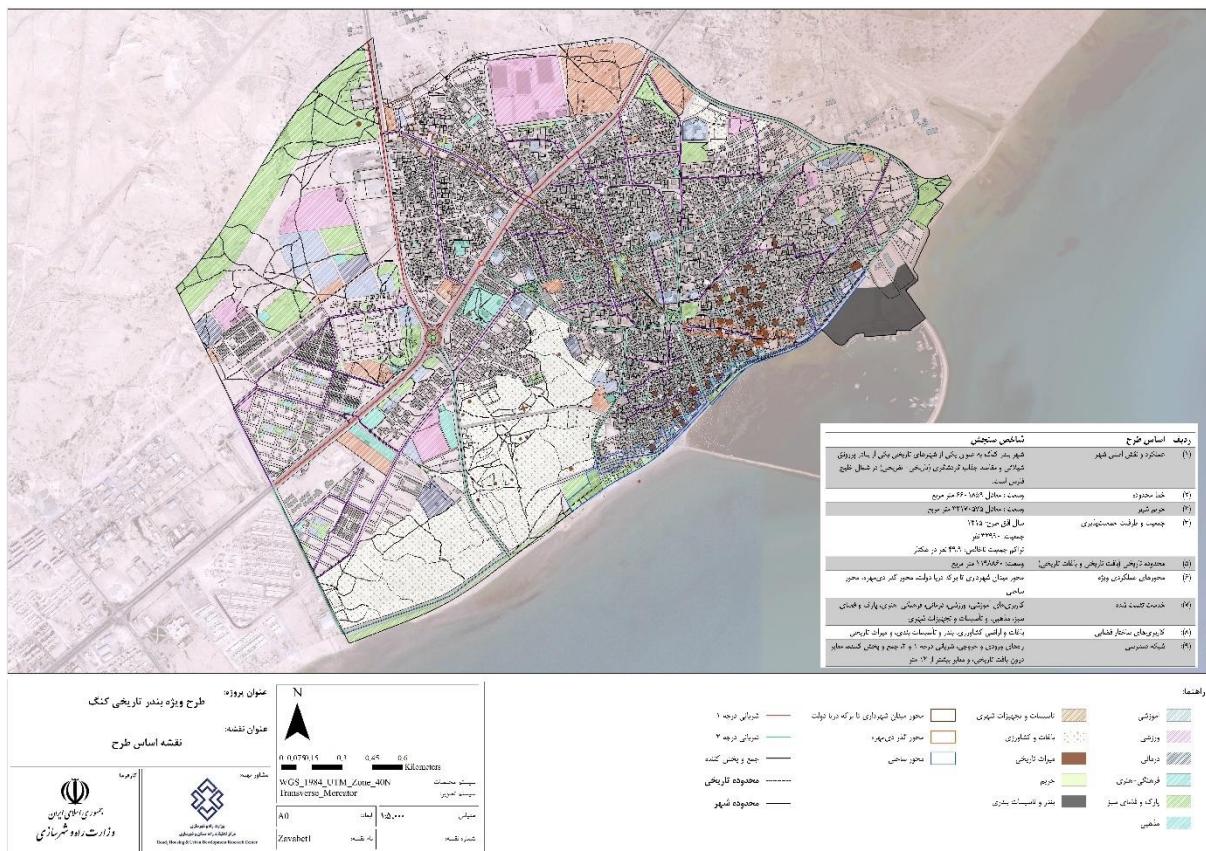
این پهنه شامل تثبیت کاربری های بزرگ مقیاس تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای موجود در محدوده حريم شهر شامل پارک ساحلی کوهین، نیروگاه برق و کارخانه آسفالت و سایت مدیریت پسماند است که نوسازی آن در حد مستحدثات موجود و با رعایت ضوابط قانونی بلامانع می باشد. بدیهی است بر اساس ضوابط سند پهنه بندي حريم شهر تاریخی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

## ۹ - ۵ اساس طرح

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

جدول ۲۱: اساس طرح ویژه

ردیف	اساس طرح	شاخص سنجش
(۱)	عملکرد و نقش اصلی شهر	شهر بندر کنگ به عنوان یکی از شهرهای تاریخی یکی از بنادر پر رونق شیلاتی و مقاصد جذاب گردشگری (تاریخی - تاریخی) در شمال خلیج فارس است.
(۲)	خط محدوده	وسعت : معادل ۱۸۵۹ متر مربع
(۳)	حريم شهر	وسعت : معادل ۳۳۱۷۰۵۷۵ متر مربع
(۴)	جمعیت و ظرفیت جمعیت پذیری	سال افق طرح: ۱۴۱۵ جمعیت: ۳۲۹۹۰ نفر تراکم جمعیت ناخالص: ۴۹.۹ نفر در هکتار
(۵)	محدوده تاریخی (بافت تاریخی و باغات تاریخی)	وسعت: ۱۱۹۸۶۰ متر مربع
(۶)	محورهای عملکردی ویژه	محور میدان شهرداری تا برکه دریا دولت، محور گذر ذی مهره، محور ساحلی
(۷)	خدمات تثبیت شده	کاربری های آموزشی، ورزشی، درمانی، فرهنگی- هنری، پارک و فضای سبز، مذهبی، و تأسیسات و تجهیزات شهری
(۸)	کاربری های ساختار فضایی	باغات و اراضی کشاورزی، بندر و تأسیسات بندي، و میراث تاریخی
(۹)	شبکه دسترسی	راه های ورودی و خروجی، شریانی درجه ۱ و ۲، جمع و پخش کننده، معابر درون بافت تاریخی، و معابر بیشتر از ۱۲ متر



شکل ۱۳: نقشه اساس طرح