

الْأَخْلَقُ

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

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

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

طرح ویژه شهر کنگ

جلد اول: مبانی نظری و شناخت کنگ

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

جلد سوم: مطالعات آب و محیط زیست

جلد چهارم: احیای ساختار اکولوژیک

جلد پنجم: برنامه‌ریزی کالبدی

جلد ششم: مطالعات طراحی شهری

جلد هفتم: مطالعات معماری و مسکن

جلد هشتم: مطالعات حمل و نقل

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

جلد دهم: ضوابط و مقررات

پیوست جلد دهم: دستورالعمل‌ها

جلد یازدهم: طرح‌های موضوعی و موضوعی

طرح ویژه شهر کنگ

کارفرما: معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی

مشاور: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

همکاران طرح

مجری: دکتر غزال راهب

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

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

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

مطالعات ساختار اکولوژیک شهر: دکتر اشکان رضوانی نراقی

مطالعات معماری: دکتر غزال راهب، مهندس رویا خرمی، مهندس معصومه حقانی

مشاور معماری تاریخی کنگ: دکتر شیوا آراسته

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

مطالعات گردشگری: آقای محمد آمانج رسولی

مطالعات اقتصادی: دکتر همت جو- دکتر رضا نصر اصفهانی

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

مطالعات محیط زیست: مهندس فاطمه زاهد

مطالعات شناخت و مطالعات میدانی: دکتر الهام ضابطیان، مهندس زینب صادقی و همکاران موضوعی

صفحه آرایی: مهندس آرسام صلاحی مقدم

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

سخن آغازین

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

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

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

در انتهای، ضمن تشکر از همکاری و حمایت‌های معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی و شهرداری بندر کنگ در پیشبرد تهیه این طرح، امید است که روش به کار گرفته شده در تهیه طرح حاضر بتواند پس از دریافت بازخوردها در اجرا و اعمال آن، به عنوان یک الگو برای تهیه دیگر طرح‌های توسعه در کشور مورد استفاده قرار گیرد.

رییس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

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

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

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

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

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

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

مردمان این دیار در جای جای آداب و سلوک زندگی خود، قدردان دریایی بخشنده‌ای هستند که منابع ارتقاء و صناعت خود را مدیون آند؛ در تورهای صیادی که از آب بیرون کشیده می‌شود، گونه‌گونی ماهی‌ها که این دریایی مهربان به ساکنین عرضه می‌دارد، تأییدی بر بخشنده‌گی دریا و ارزش این نعمت الهی برای ساکنین است؛ از طرف دیگر، صنعت لنج سازی و تعمیرات آن، چنان در این سرزمین پاگرفتند که لجه‌های سراسر حوزه خلیج فارس و دریایی عمان را به آنجا می‌خواند و صنعتی فعال را در منطقه رقم می‌زند؛ همچنان که صنایع دستی و فراوری ضایعات نخل در پیوند عمیق و گسترهای با معیشت وابسته به دریا قرار می‌گیرد و زنجیره پیوسته حیرت‌انگیزی را شکل می‌دهد.

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

در نهایت اینکه این سرمایه عظیم، خوشبختانه امروز برای مردم این شهر شناخته شده است و سرمایه اجتماعی عظیمی که در این شهر نهفته است، حکایت از آیندهای روش برای آن دارد. این مردمان، قابلیت و توان آن را دارند که سرمایه های خود را تبدیل به ثروتی گرانقدر (اعم از مادی و معنوی) برای شهرشان کنند و این اتفاقی است که از درون زاییده شده و تابع الگوهای اداری همسان از بالا به پایین که آقی از تمام شهرهای کوچک شده است، نیست. این شهر با همکاری مردم و مدیریت شهری، آمده است که خود طرحی نو در اندازد...

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

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

مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی پس از تهیه شرح خدمات ویژه این طرح و تصویب آن در کمیته فنی معماری و طراحی شهری ذیل شورای عالی معماری و شهرسازی، مسؤولیت تهیه این طرح را عهده دار شد و مقرر شد که در کنار تهیه این طرح، طی تفاهم نامه مشترک فیما بین معاونت شهرسازی و معماری، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، شهرداری کنگ و شرکت بازآفرینی شهری، این طرح در تعامل مشترک و با بهره گیری از ظرفیت های تخصصی سازمان های مذکور تهیه شود.

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

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

غزال راهب

مجری طرح

تقدیر و تشکر

تهیه طرح ویژه کنگ مدیون حمایت‌ها، رهنمودها و همکاری‌های افراد و گروه‌های متعددی است که انجام آن بدون حضور ایشان میسر نبود. ابتدا لازم می‌دانم از مجموعه معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی که فرصت تهیه این طرح را در اختیار ما قراردادند و راهبری طرح را بر عهده داشتند، معاونین وقت، آقای دکتر ایزدی و خانم مهندس مالواحد، آقای مهندس ابراهیمی، مدیر کل محترم دفتر معماری و طراحی شهری و خانم‌ها مهندس سنایی و مهندس الله‌داد تشکر نمایم. همچنین از خدمات اعضای کمیته فنی طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش ذیل شورای عالی شهرسازی و معماری و اعضای کمیته راهبری خاص این پروژه که با ارائه رهنمودها و دقت نظرهایی که در زمینه وجوه مختلف پروژه داشتند، برگنای کار افزودند، سپاسگزارم.

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

بدون شک، انجام این طرح بدون همکاری و همراهی مسؤولین استانی و محلی میسر نبود. در این راستا برخود لازم می‌دانم که از جناب آقای مهندس زارعی شهردار محترم وقت کنگ که بدون پشتیبانی و همراهی‌شان، انجام کار میسر نبود، تشکر ویژه داشته باشم. ایشان علاوه بر همکاری محتوایی ارزشمندی که در مطالعات پروژه و شناخت شهر داشتند، پذیرای گرم گروه‌های مختلف تخصصی پروژه در بیش از ۱۳۰ نفر- روز در شهر کنگ بودند. همچنین، از کلیه همکاران شهرداری کنگ بهویژه خانم‌ها زارعی و بحرپیما و آقایان مهندس علیخواه و مهندس قربان‌زاده سپاسگزارم. از شهردار شهر کنگ خانم مهندس آذری که در ادامه با همراهی و حمایت خود امکان پیشبرد کار را فراهم کردند نیز 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 بغدادی از تجارت و اندوخته‌های ایشان بهره برده و سایر بزرگان، پیشکسوتان و مردم شهر کنگ که در انجام این طرح ما رایاری کردند، کمال تشکر دارم.

از همکاران اداره کل راه و شهرسازی استان هرمزگان، جناب آقای مهندس آذربیکان، مدیر کل معماری و شهرسازی و آقای دکتر گوارانی مدیر کل وقت معماری و شهرسازی و همکاران ایشان به خصوص آقای مهندس فرهادی و جناب آقای ساختمان‌ساز، نماینده اداره کل راه و شهرسازی در شهرستان بندر لنگه به خاطر 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 طلاها طباطبایی، ریس 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 همدلی ایشان، این طرح به سرانجام رسید.

فهرست مطالب

۱	۱-	تعاریف و مفاهیم
۱	۱-۱	- نظام تقسیمات شهری
۱	۱-۲	- سازمان مجری طرح
۱	۱-۳	- محدوده شهر
۱	۱-۴	- محدوده حريم شهر
۲	۱-۵	- سطح خالص شهر
۲	۱-۶	- سطح ناخالص شهر
۲	۱-۷	- سطح خالص مسکونی
۲	۱-۸	- تراکم پایه
۲	۱-۹	- حداکثر تراکم مجاز
۲	۱-۱۰	- تراکم جمعیتی
۲	۱-۱۱	- زیربنای ساختمانی
۲	۱-۱۲	- تراکم ساختمانی
۳	۱-۱۳	- تراکم ساختمانی مسکونی
۴	۱-۱۴	- معابر شهری و طبقه بندی آنها
۴	۱-۱۴-۱	- راه شریانی درجه یک
۴	۱-۱۴-۲	- آزاد راه
۴	۱-۱۴-۳	- بزرگراه
۴	۱-۱۴-۴	- راه عبوری
۴	۱-۱۴-۵	- راه شریانی درجه دو
۴	۱-۱۴-۶	- خیابان‌های محلی
۵	۱-۱۵	- فضای نیمه باز
۵	۱-۱۶	- ایوان
۵	۱-۱۷	- رواداری
۵	۱-۱۸	- موانع ثابت
۵	۱-۱۹	- مقطع عرضی معبر
۵	۱-۲۰	- خط بام
۵	۱-۲۱	- دستانداز مشبك
۵	۱-۲۲	- مقاومت فشاری
۵	۱-۲۳	- ازاره
۵	۱-۲۴	- رخ بام
۶	۱-۲۵	- بادگیر
۶	۱-۲۶	- ستار
۶	۱-۲۷	- کرسی / کرسی چینی

۶	- جان پناه.....	۲۸-۱
۶	- خرپشه.....	۲۹-۱
۶	- پارکینگ حاشیه‌ای.....	۳۰-۱
۶	- حیاط میانی.....	۳۱-۱
۶	- حیاط مرکزی.....	۳۲-۱
۶	- رواق.....	۳۳-۱
۷	- پدافند غیرعامل.....	۳۴-۱
۷	- بناهای شاخص.....	۳۵-۱
۷	- مسئولیت اجتماعی.....	۳۶-۱
۷	- پایگاه های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری.....	۳۷-۱
۷	- منظر تاریخی شهر.....	۳۸-۱
۷	- باغ تاریخی.....	۳۹-۱
۸	- سایر تعاریف و مفاهیم در ضوابط و مقررات بندر تاریخی کنگ.....	۴۰-۱
۱۱	- راهبردها، برنامه‌های پیشنهادی و اقدام مشترک	
۱۲	- ۱- حفاظت بافت تاریخی و پیوند بافت تاریخی با کل شهر.....	
۱۲	- ۲- راهکارهای کالبدی.....	
۱۴	- ۲- راهکارهای غیر کالبدی.....	
۱۵	- ۲- سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهر با توجه به ظرفیتها و محدودیتهای قرارگیری در پهنه ساحلی (توسعه دریامحور).....	
۱۸	- ۲- سیاست‌ها و برنامه‌های ویژه توسعه گردشگری.....	
۲۰	- ۲- سیاست‌ها و برنامه‌های حفظ ساختار اکولوژیک شهر.....	
۲۱	- ۲- سیاست‌ها و برنامه‌های حفاظت از محیط زیست.....	
۲۲	- ۳- نظام پهنه‌بندی شهر	
۲۲	- ۳- استفاده‌های مجاز در نظام پهنه‌بندی شهر.....	
۲۲	- ۳- ۱- پهنه مسکونی R	
۲۴	- ۳- ۲- پهنه مختلط M	
۲۴	- ۳- ۳- پهنه خدمات و فعالیت S	
۲۵	- ۴- ۱- ۳- پهنه سبز و باز G	
۲۵	- ۴- ضوابط و مقررات عام ساخت و ساز	
۲۷	- ۵- ضوابط و مقررات نظام کاربری اراضی	
۲۸	- ۱- کاربری مسکونی	
۲۸	- ۱- ۱- استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع در کاربری مسکونی	
۲۹	- ۱- ۲- تجمیع و تفکیک اراضی مسکونی	
۳۰	- ۱- ۳- ابعاد و تناسبات قطعات	
۳۰	- ۱- ۴- نحوه دسترسی	

۳۰	۵-۱-۵- تراکم پایه.....
۳۱	۵-۶- تراکم و سطح اشغال کاربری مسکونی.....
۳۲	۵-۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین (الگوی سطح اشغال).....
۳۴	۵-۸- حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات مجاز.....
۳۴	۵-۹- نورگیری و تهویه طبیعی.....
۳۵	۵-۱۰- پیش آمدگی و بازشوها.....
۳۶	۵-۱۱- فضای نیمه باز.....
۳۷	۵-۱۲- سایر فضاهای تأسیسات بام.....
۳۷	۵-۱۳- پارکینگ.....
۳۸	۵-۱۴- ضوابط و مقررات عمومی طراحی معماری.....
۳۹	۵-۲- کاربری تجاری - خدماتی.....
۴۰	۵-۱- تراکم و سطح اشغال.....
۴۰	۵-۲- ضوابط ساختمانی.....
۴۱	۵-۳- تجمیع و تفکیک اراضی تجاری - خدماتی.....
۴۱	۵-۴- پارکینگ.....
۴۲	۵-۳- کاربری مختلط مسکونی - تجاری - خدماتی.....
۴۲	۵-۱-۳- استفاده های مجاز در کاربری مختلط.....
۴۳	۵-۲-۳- تراکم و سطح اشغال.....
۴۳	۵-۳- ضوابط ساختمانی.....
۴۴	۵-۴- تجمیع و تفکیک اراضی.....
۴۴	۵-۳- پارکینگ.....
۴۵	۵-۴- کاربری پارک و فضای سبز.....
۴۵	۵-۱-۴- استفاده های مجاز.....
۴۵	۵-۲-۴- ضوابط تفکیک در اراضی پارک و فضای سبز عمومی.....
۴۵	۵-۳-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی پارک و فضای سبز عمومی.....
۴۶	۵-۴-۴- پارکینگ های مورد نیاز.....
۴۶	۵-۵- کاربری گردشگری - تفریحی (باغها و اراضی کشاورزی).....
۴۶	۵-۱-۵- محدوده شمال.....
۴۶	۵-۲-۵- ضوابط عمومی.....
۴۸	۵-۳-۵- ضوابط ویژه باغ های تاریخی.....
۴۸	۵-۴-۵- ضوابط تشویقی احیای باغها.....
۴۹	۵-۵-۵- ضوابط ویژه زمین های بایر میان بافتی.....
۴۹	۵-۵- کاربری میراث تاریخی.....
۵۰	۵-۷- کاربری آموزشی.....
۵۱	۵-۸- کاربری درمانی.....
۵۲	۵-۹- اراضی ورزشی.....

۵۲	کاربری فرهنگی - هنری	-۵-۱۰
۵۳	کاربری مذهبی	-۵-۱۱
۵۴	کاربری حمل و نقل و انبارداری	-۵-۱۲
۵۴	کاربری صنعتی	-۵-۱۳
۵۵	کاربری اداری - انتظامی	-۵-۱۴
۵۶	اراضی تاسیسات	-۵-۱۵
۵۶	۵-۵- ضوابط و مقررات عام در فضای عمومی و خدمات شهری	
۵۷	۶- ضوابط و مقررات شبکه ارتباطی و گذربندی	
۵۷	۶-۱- ضوابط خیابان‌های شریانی	
۵۸	۶-۲- شکل تقاطع	
۵۸	۶-۳- تعداد خطوط عبوری	
۵۸	۶-۴- حداقل عرض سواره‌رو	
۵۹	۶-۵- حداقل فاصله بین تقاطع‌ها	
۶۰	۶-۶- ضوابط تعریض گنرها	
۶۰	۷-۶- سلسله‌مراتب و اتصال‌های مجاز به شبکه معابر	
۶۰	۷-۸- مقطع عرضی	
۶۰	۹-۶- دوربرگ‌دان	
۶۱	۱۰-۶- طراحی هندسی معابر و تقاطع‌ها (قوس ، پخ و محدوده موانع ثابت)	
۶۱	۱۱-۶- ضوابط قوس‌ها	
۶۱	۱۲-۶- ضوابط پخ‌ها	
۶۳	۱۰-۶- محدوده موانع ثابت	
۶۴	۷- ضوابط و مقررات بافت تاریخی	
۶۶	۱-۷- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در بافت تاریخی	
۶۷	۲-۷- ضوابط و مقررات نظام کاربری اراضی	
۶۸	۳-۷- تراکم و سطح اشغال	
۶۸	۱-۳-۷- تراکم و سطح اشغال در پهنه سکونت (R)	
۶۹	۲-۳-۷- تراکم و سطح اشغال در پهنه مختلط (M)	
۶۹	۳-۳-۷- تراکم و سطح اشغال در گستره باغات تاریخی (G11)	
۷۰	۴-۷- ضوابط و قواعد کنترل نظام پهنه‌بندی	
۷۰	۱-۴-۷- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و ابعاد و تناسبات	
۷۰	۲-۴-۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین (الگوی سطح اشغال)	
۷۱	۳-۴-۷- ضوابط ارتفاع	
۷۲	۲-۷- حرایم آثار تاریخی	
۷۲	۳-۷- ضوابط سیما و منظر بافت تاریخی	
۷۲	۴-۳-۷- حفظ خط آسمان شهر	

۷۳	۲-۳-۷- هماهنگی در نمای شهری
۷۳	۳-۷- احداث بنا و جانپناه بر روی بام
۷۳	۴-۳-۷- بازشوها
۷۵	۵-۳-۷- مصالح نما
۷۵	۶-۳-۷- بادگیر
۷۶	۷-۳-۷- مبلمان شهری
۷۶	۱-۴-۷- کفسازی و ضوابط مرتبط با مقاطع عرضی
۷۹	۲-۴-۷- تنشیات بدنی معابر
۸۱	۳-۴-۷- کنج‌ها
۸۱	۴-۴-۷- ازاره
۸۲	۵-۴-۷- پیش‌آمدگی
۸۳	۶-۴-۷- الحالات
۸۳	۷-۴-۷- فضای ورودی
۸۵	۸-۴-۷- روشنایی معابر
۸۷	۸- ضوابط و مقررات حرائم قانونی
۸۷	۱-۸- حریم راه‌ها
۸۷	۲-۸- حریم خطوط برق فشارقوی
۸۸	۳-۸- حریم خطوط لوله آب
۸۸	۴-۸- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی و زهکشی
۸۹	۵-۸- حریم انهار و چاه‌های تأمین آب شرب
۸۹	۶-۸- حریم قنوات
۸۹	۷-۸- حرایم خلیج فارس
۹۴	۸-۸- حریم خطوط لوله گاز
۹۶	۹-۸- حرایم امنیتی
۹۶	۹- ضوابط و مقررات حریم شهر
۹۷	۱-۹- ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در حریم شهر بندر کنگ
۹۷	۱-۱-۹- پهنه روستاهای واقع در حریم
۹۷	۲-۱-۹- پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی
۹۷	۳-۱-۹- پهنه طبیعی ساحلی
۹۸	۴-۱-۹- پهنه کشاورزی
۹۹	۵-۱-۹- پهنه آبی
۱۰۰	۶-۱-۹- پهنه مراتع
۱۰۰	۷-۱-۹- پهنه صنعتی - کارگاهی
۱۰۱	۸-۱-۹- پهنه کاربری‌های بزرگ مقیاس
۱۰۲	۱۰- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلومین جسمی و حرکتی

۱۰-۱-	ضوابط طراحی و مناسبسازی فضای شهری.....	۱۰۲
۱۰-۲-	ضوابط طراحی و مناسبسازی ساختمان‌های عمومی.....	۱۰۴
۱۰-۳-	ضوابط طراحی و مناسبسازی آثار تاریخی.....	۱۰۴
۱۱-	معیارها و ضوابط پدافند غیرعامل	۱۰۶
	-پرهیز از طراحی لبه‌ها و کنج‌های تیز در فضاهای سطوحی که امکان برخورد با سر انسان را دارد.....	۱۰۷
۱۰-	الزامات پدافند غیرعامل در جانمایی اجزای پارک‌ها.....	۱۰۷
۱۱-۱-	حمل و نقل و نظام حرکت و دسترسی.....	۱۱۰
۱۱-۲-	استفاده چند منظوره از اجراء عناصر و مبلمان شهری	۱۱۰
۱۱-۳-	اساس طرح و آستانه مغایرت	۱۱۲

۱- تعاریف و مفاهیم

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

۱-۱- نظام تقسیمات شهری

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

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

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

۱-۲- سازمان مجری طرح

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

۱-۳- محدوده شهر

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

۱-۴- محدوده حریم شهر

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

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

5-1- سطح خالص شهر

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

6-1- سطح ناخالص شهر

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

7-1- سطح خالص مسکونی

شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

8-1- تراکم پایه

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

9-1- حداکثر تراکم مجاز

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

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

10-1- تراکم جمعیتی

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

$$\text{تراکم خالص} = \frac{\text{مساحت محدوده}}{\text{مساحت محدوده}} \times \frac{\text{جمعیت شرکت}}{\text{مساحت محدوده}}$$

11-1- زیربنای ساختمانی

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

12-1- تراکم ساختمانی

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

$$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت زیربنای ساختمانی}}{\text{مساحت قطعه زمین}}$$

13-1 تراکم ساختمانی مسکونی

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

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

۱۴-۱-۱- معابر شهری و طبقه بندی آن‌ها

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

۱۴-۱-۱-۱- راه شریانی درجه یک

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

۱۴-۱-۱-۲- آزاد راه

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

۱۴-۱-۱-۳- بزرگراه

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

۱۴-۱-۱-۴- راه عبوری

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

۱۴-۱-۱-۵- راه شریانی درجه دو

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

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

۱۴-۱-۱-۶- خیابان‌های محلی

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

15-1- فضای نیمه باز

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

16-1- ایوان

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

17-1- رواداری

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

18-1- موانع ثابت

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

19-1- مقطع عرضی معتبر

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

20-1- خط بام

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

21-1- دست انداز مشبك

جانپناه تعییه شده در ساختمان که دیوار آن با طرح‌هایی به صورت متخلخل اجرا شده است.

22-1- مقاومت فشاری

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

23-1- ازاره

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

24-1- رخ‌بام

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

25-1- بادگیر

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

26-1- ستار

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

27-1- کرسی / کرسی چینی

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

28-1- جانپناه

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

29-1- خرپشته

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

30-1- پارکینگ حاشیه‌ای

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

31-1- حیاط میانی

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

32-1- حیاط مرکزی

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

33-1- رواق

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

34-1 پدافند غیرعامل

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

35-1 بناهای شاخص

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

36-1 مسئولیت اجتماعی

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

37-1 پایگاه‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

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

38-1 منظر تاریخی شهر

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

39-1 باغ تاریخی

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

۴۰-۱- سایر تعاریف و مفاهیم در ضوابط و مقررات بندر تاریخی کنگ

- **بلوک شهری:** عبارت است از کوچکترین مجموعه‌ای یکپارچه از ساخت‌وساز و یا قطعه‌بندی زمین که مابین چند معبر محصور باشد.
 - **کاربری:** عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی.
 - **کاربری مختلف:** عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین، عملکردهای مربوط به کاربری‌های مختلف باید دسترسی مستقل و جداگانه داشته باشد.
 - **تفکیک:** عبارت است از تقسیم بندی قطعه زمینی یا یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچک‌تر که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.
 - **افراز:** تعیین سهم هر یک از مالکین از یک قطعه مالکیت که به صورت مشاعی به تعدادی مالک تعلق دارد، از طریق مراجع ذیربطری را افزار گویند.
 - **تجمیع:** عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.
 - **عملکرد:** عبارت است از انواع فعالیت‌هایی که در کاربری انجام می‌پذیرد.
 - **قطعه زمین:** زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.
 - **مجتمع مسکونی:** عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند.
 - **واحد مسکونی:** عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیر بنا، که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، پیش‌بینی آشپزخانه، تؤالت و حمام الزامی است.
 - **اراضی باир:** در این طرح، اراضی بایر به آن قطعه زمین‌هایی اطلاق می‌شود که در داخل محدوده طرح جامع واقع شده و در زمان انجام مطالعات، خالی از ساخت‌وساز و یا هرگونه کاربری دیگر از قبیل باغ یا کشاورزی و غیره بوده‌اند.
 - **مشاعات:** عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیرین که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابلیت استفاده داشته باشد.
 - **بر زمین:** عبارت است از حدنهایی عرض یک معبر (به ویژه معابر دسترسی) که لبۀ قطعه زمین را تعیین می‌کند.
 - **کف:** عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.
 - **همکف:** عبارتست از طبقه‌ای که کف آن همطراز کف معبر و یا حداکثر ۱/۲۰ متر بالاتر از آن باشد.
 - **زیرزمین:** عبارت است از قسمتی از ساختمان که زیر طبقه همکف ساخته می‌شود و تراز روی سقف تمام شده آن حداکثر از تراز متوسط معبر مجاور یا فضای آزاد ساختمان ۱/۴۰ متر ارتفاع داشته باشد.
 - **خط ساختمان:** عبارت است از خط فرضی به فاصله مشخصی از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین کننده محدودیت ساخت‌وساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا یا ساختمان است.
 - **ارتفاع بنا:** عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.
- توضیح: ارتفاع خرپشته پله، اطافک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب، ذخیره، آتن و امثال‌هم در این محاسبه‌منظور نمی‌گردد.

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

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

۲- راهبردها، برنامه‌های پیشنهادی و اقدام مشترک

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

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

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

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

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

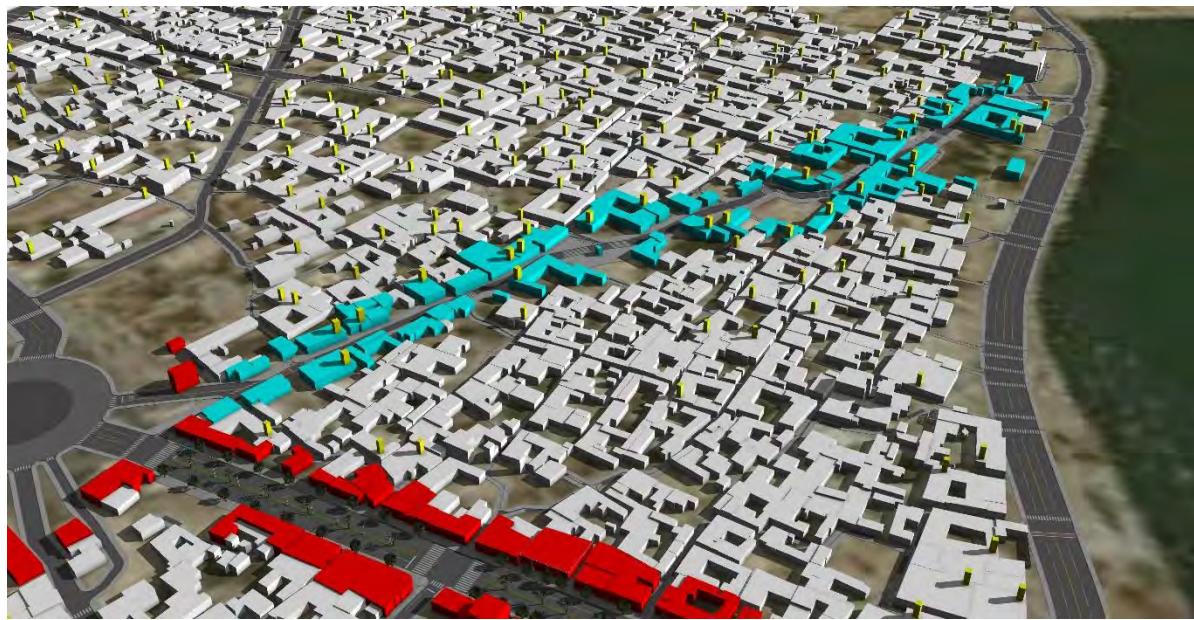
۲-۱- حفاظت بافت تاریخی و پیوند بافت تاریخی با کل شهر

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

۲-۱-۱- راهکارهای کالبدی

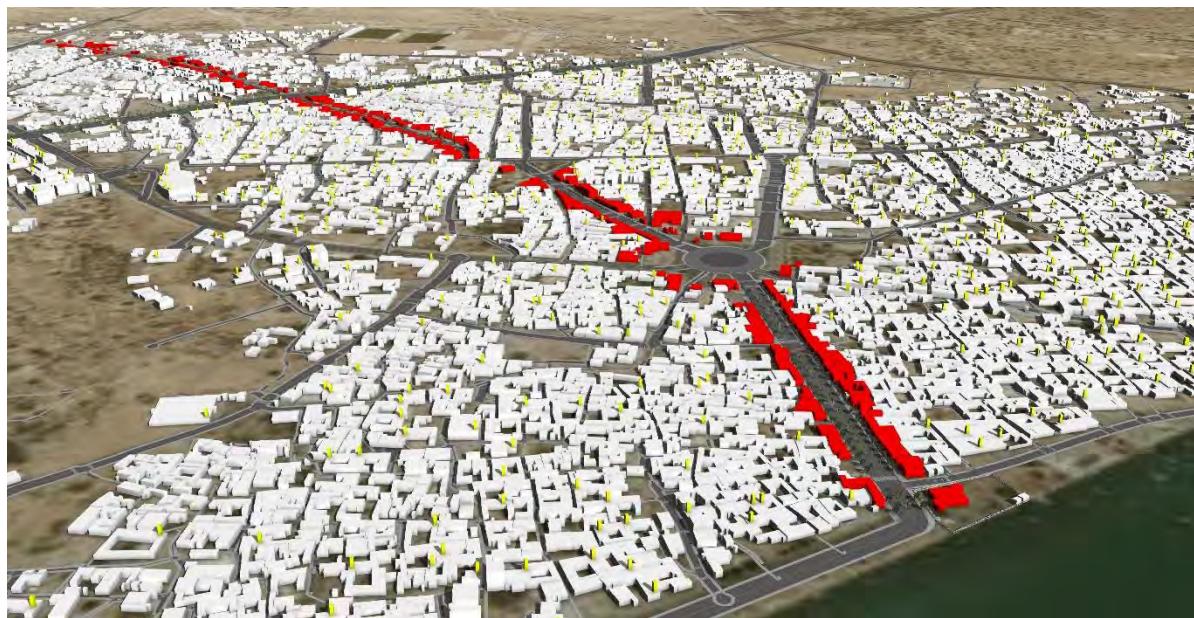
محدوده تاریخی مطابق نقشه زیر تدقیق و تثبیت شده است. این محدوده مشتمل بر چهار بخش به شرح زیر است:

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



طراحی محور تاریخی زیرمehrه

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



طراحی محور ساختاری تعریف شده برای شهر

2-1-2- راهکارهای غیر کالبدی

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

2-2- سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهر با توجه به ظرفیت‌ها و محدودیت‌های قرارگیری در پهنه ساحلی (توسعه دریامحور)

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

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



طرح‌های موضعی و موضوعی مرتبط با پهنه ساحلی

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

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

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

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

9. حفاظت از محیط زیست دریایی مشتمل بر:

- مدیریت پسماند در خشکی در نوار ساحلی

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

- مدیریت فاضلاب و ممانعت از ورود آن به دریا

- نظارت بر نوع صید به منظور حفظ اکوسیستم دریایی

- لاپویی و رسوب‌زدایی بندرگاه

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

- پایش آلاینده‌های صنعتی و خدماتی

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

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

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

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

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

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

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

- توسعه صنعت لنج سازی و تعمیرات لنج

- توسعه بندر صیادی

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

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

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

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

- احیای خور سور به منظور استقرار لنجهای تفریحی، اسکله مسافری و فعالیتهای تفریحی گردشگری
- پیش بینی امکان ایجاد مجموعه اقامتی گردشگری در حریم شرقی شهر و در لبه ساحلی
- ایجاد و توسعه پلاز ساحلی برای بانوان و آقایان

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

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

۳-۲- سیاست‌ها و برنامه‌های ویژه توسعه گردشگری

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

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

شهر به شرح زیر است:

- ساماندهی و بهسازی سیما و منظر بافت تاریخی با رویکرد حفاظتی
- بهسازی و احیای خانه‌های تاریخی و دیگر عناصر تاریخی در پیوند با ساختار و تاریخ توسعه شهر
- برنامه‌ریزی جهت مرمت قلعه لشتان و تقویت ارتباط مفهومی آن با شهر کنگ به عنوان سکونتگاه تاریخی اولیه مرتبط با توسعه شهر

۲. احیای باغات و سیستم آبیاری آنها در رابطه با برکه‌های شهر و سیستم آبیاری و فنون مهندسی آب در باغات به عنوان جاذبه توریستی اکولوژیک شهر

۳. طراحی و بهسازی باغ موزه برکه‌ها

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

۴. توسعه مراکز فرهنگی در شهر با تأکید بر استفاده از ظرفیت‌های اجیا و بازآفرینی عناصر ارزشمند موجود در بافت تاریخی، همچون موزه مردم‌شناسی، خانه هنرمندان و خانه صنایع دستی و سالن اجتماعات که در شهر ایجاد شده است.

۵. توسعه فعالیت‌های تفریحی ورزشی مرتبط با دریا، مشتمل بر پلازه‌های بانوان و آقایان، محل ورزش‌های آبی

۶. ساماندهی بازوی غربی اسکله شهر با کارکرد تفریحی

۷. سازماندهی نوار ساحلی با هدف گسترش کارکرد توریستی تفریحی

۸. احیای خور سور به منظور استقرار لنج‌های تفریحی، اسکله مسافری و فعالیت‌های تفریحی گردشگری

۹. گسترش مراکز اقامتی در قالب اقامتگاه‌های بومگردی در سطح شهر

۱۰. ایجاد اقامتگاه و مجموعه تفریحی پیش‌بینی شده ساحلی در حریم شهر

۱۱. گسترش رستوران‌ها و سفره خانه‌های متنوع در سطح شهر و در حاشیه نوار ساحلی و در نزدیکی بازار یا مرکز صید ماهی

۱۲. ایجاد دفاتر اطلاع‌سانی جهت ارائه اطلاعات مقتضی به گردشگران

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

۱۴. گسترش حمل و نقل عمومی در شهر و مابین کنگ و لنگه

۱۵. خوانایی و تأمین ایمنی و امنیت مسیرهای حرکتی در سطح شهر و نصب تابلوهای راهنمای

۱۶. تعریف محورهای ورودی به شهر کنگ

۱۷. ایجاد سلسله مراتب در شبکه پیاده و سواره شهر کنگ و سواحل در راستای توسعه فعالیت‌های پیاده روی، دوچرخه سواری

و ...

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

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

۴-۲- سیاست‌ها و برنامه‌های حفظ ساختار اکولوژیک شهر

شناسخت قابلیت‌های سرزمینی و دانش بومی مهار و ذخیره رواناب‌های حاصل از بارش‌های سیلابی از ویژگی‌های بارز این منطقه بوده است که به مدد آن، تأمین آب شرب و مصرفی و همچنین، آبادانی باغات و صنایع دستی وابسته به آن، حاصل شده است. (ساختار و اجزا و عناصر این فن‌آوری در جلد چهارم گزارش بهطور کامل معرفی شده است). همچنین، شواهد نشان می‌دهد که روند شکل‌گیری هسته اولیه و همچنین، سیر توسعه شهر در گذشته و پیش از توسعه‌های شتابزده سه دهه اخیر، رابطه معناداری با این ساختار اکولوژیک داشته و بازیابی و احیای آن در برنامه‌ریزی توسعه شهر ضروری است. (جلد چهارم گزارش) این رویکرد، علاوه بر استفاده مؤثر از منابع آب بارش‌های سیلابی و مهار رواناب‌ها در احیای ساختار بومی برکه‌ها (منابع نگهداری آب) و باغات که بخشی از هويت تاریخی و میراث ارزشمند شهر محسوب می‌شوند نیز نقش دارد. در این راستا، همچنان که در بخش خواباط بافت تاریخی گفته شد، محدوده برکه‌های تاریخی به محدوده بافت تاریخی افزوده شده و زیرپنهن گستره باغات تاریخی (G11) نیز به باغ‌های تاریخی اختصاص یافته است.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2- سیاست‌ها و برنامه‌های حفاظت از محیط زیست

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

۳- نظام پهنه‌بندی شهر

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

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

جدول ۱: نظام پهنه‌بندی بندر کنگ

نسبت به شهر (درصد)	نسبت به پهنه (درصد)	وسعت هکتار)	زیرپهنه ها	پهنه های کلان
۷۰.۸	۱۲.۲۰	۴۶.۷۷	مسکونی ارزشمند تاریخی R11	زیرپهنه مسکونی ارزشمند R1
۷.۳۶	۱۲.۶۸	۴۸.۶۱	مسکونی بالفصل تاریخی R12	
۲۰.۸۷	۳۵.۹۶	۱۳۷.۸۲	مسکونی با تراکم کم R21	
۲۲.۷۲	۳۹.۱۵	۱۵۰.۰۶	مسکونی با تراکم متوسط R22	زیرپهنه مسکونی عام R2
۷.۷۱	۴۲.۲۲	۵۰.۹۴	محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری S11	
۱.۱۹	۶.۵۰	۷.۸۵	محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی S12	
۱.۳۶	۷.۴۳	۸.۹۷	زیرپهنه بندر و تاسیسات بندری S21	گسترهای خدمات و فعالیت S2
۲.۹۹	۱۶.۳۷	۱۹.۷۵	زیرپهنه صنعتی و کارگاهی S22	
۵.۰۲	۲۷.۴۷	۳۳.۱۵	زیرپهنه خدمات و تاسیسات شهری S23	
۰.۴۱	۱۵.۰۱	۲.۶۹	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی M11	پهنه مختلط M
۰.۹۰	۳۳.۳۲	۵.۹۸	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی M12	
۱.۱۶	۴۲.۵۴	۷.۶۳	محورهای مختلط شهری M21	
۰.۲۵	۹.۱۳	۱.۶۴	محورهای مختلط منطقه ای M22	
۱۰.۶۸	۵۰.۸۸	۷۰.۵۴	گستره باغات تاریخی G11	باغات و اراضی مزروعی G1
۵.۹۷	۲۸.۴۵	۳۹.۴۵	گستره باغات و اراضی مزروعی G12	
۱.۹۰	۹.۰۶	۱۲.۵۶	بوستان ها G21	
۰.۱۲	۰.۵۶	۰.۷۷	فضای سبز حاشیه معابر G22	
۱.۴۲	۶.۷۷	۹.۳۸	خریم دریا G31	حافظت G3
۰.۹۰	۴.۲۸	۵.۹۴	آرامستان G32	

۱-۳- استفاده‌های مجاز در نظام پهنه‌بندی شهر

۱-۱-۱- پهنه مسکونی R

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

گردیده است. لذا در پهنه سکونت علاوه بر احداث واحدها و مجموعه‌های مسکونی برمبنای تراکم و ضوابط پیشنهادی طرح؛ استقرار فعالیت‌های پشتیبان سکونت در مقیاس محله و با تواتر مراجعه روزانه با توجه نیاز شهروندان مجاز است.

جدول ۲: فعالیت‌های پشتیبان سکونت در مقیاس محله

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

3-1-2- پهنه مختلط M

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

1. فعالیت‌های مرتبط با گردشگری و بوم گردی
2. خدمات تجاری خرد فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواروبارفروشی، لبناپاتی، نانوایی، قصابی، میوه فروشی، خشک شوبی، آرایشگاه و فعالیت‌های مشابه
3. مهدکودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و خوابگاه دانشجویی
4. مراکز فرهنگی و مذهبی در مقیاس کتابخانه‌های محله‌ای، ناحیه‌ای و مسجد و تکیه
5. فضای بازی کودکان و تاسیسات ورزشی محله و ناجیه.
6. موسسات بهداشتی-درمانی در حد آزمایشگاه، داروخانه، تزریقات، درمانگاه، مطب پزشکان و حمام
7. فضای سبز تجهیز شده، پارک محله‌ای، گذرهای سبز عمومی و زمین بازی کودکان
8. واحدهای کارگاهی-تعمیراتی در حد تعمیرگاه‌های لوازم خانگی، خدمات مربوط به نگهداری تاسیسات ساختمان‌ها.
9. این فعالیت‌ها باید عاری از هر گونه آلودگی زیست محیطی باشند و کسب مجوزهای قانونی از سازمان‌های ذی ربط الزامی است.
10. شعب بانک‌ها، دفتر وکالت، دفتر مهندسی، دفتر ثبت اسناد رسمی و ازدواج و طلاق
11. پارکینگ‌های عمومی و فضای سبز محله‌ای و واحد همسایگی
12. تاسیسات شهری، مانند: پست برق، پست مخابراتی، تاسیسات آب و فاضلاب، تاسیسات گاز رسانی، دفترپست و موارد مشابه

3-1-3- پهنه خدمات و فعالیت S

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

1. فعالیت‌های پشتیبان سکونت و خدمات و فعالیت‌های پشتیبان کار و فعالیت
2. پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی
3. فضای سبز تجهیز شده
4. واحدهای کارگاهی-تعمیراتی در حد تعمیرگاه‌های لوازم خانگی، خدمات مربوط به نگهداری تاسیسات ساختمان‌ها و فعالیت‌های مرتبط با سایر اشتغال‌های متعارف شهر. این فعالیت‌ها باید عاری از هر گونه آلودگی زیست محیطی باشند و کسب مجوزهای قانونی از سازمان‌های ذی ربط الزامی است.
5. تاسیسات شهری و تجهیزات شهری مانند پست برق، پست مخابراتی، تاسیسات آب و فاضلاب، تاسیسات گازرسانی و موارد مشابه
6. فعالیت‌های حمل و نقل اینبارداری در تمامی زیرپهنه‌ها به غیر از زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی (S12)
7. شعب بانک‌ها، دفتر وکالت، دفتر مهندسی، دفتر ثبت اسناد رسمی و ازدواج و طلاق در تمامی زیرپهنه‌ها به غیر از زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی (S12)
8. فعالیت‌های مرتبط با گردشگری و بوم گردی در تمامی زیرپهنه‌ها به غیر از زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی (S12)

9. خدمات تجاری خرده فروشی و عمده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواروبارفروشی، لبیاتی، نانوایی، قصابی، میوه فروشی، خشک شوبی، آرایشگاه و فعالیت‌های مشابه و مایحتاج مورد نیاز شهر در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی (S12)
10. مهد کودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و خوابگاه دانشجویی در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای (S12) و محلی و زیر پهنه صنعتی و کارگاهی (S22)
11. مرکز فرهنگی، تفریحی، گردشگری در تمام سطوح عملکردی در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی (S12) و زیر پهنه صنعتی و کارگاهی (S22)
12. فضای بازی کودکان و تاسیسات ورزشی در تمام سطوح عملکردی در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی (S12) و زیر پهنه صنعتی و کارگاهی (S22)
13. موسسات بهداشتی-درمانی در تمام سطوح عملکردی در تمامی زیر پهنه ها به غیر از زیر پهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی (S12) و زیر پهنه صنعتی و کارگاهی (S22)
14. فعالیت‌های صنعتی جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۱۸۵۹۱/۶۴۶۷۷/۱۲/۲۶ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن در زیر پهنه صنعتی و کارگاهی (S22)

4-1-3- پهنه سبز و باز G

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

4- ضوابط و مقررات عام ساخت و ساز

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

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

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

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

13. تفکیک اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، صرفاً با تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده (۵) و بر اساس ضوابط نحوه استفاده از اراضی و تفکیک قطعات در این سند، مجاز است.

14. هرگونه ساخت و ساز با کاربری تجاری- خدماتی مازاد بر حقوق مکتسبه موجود در پهنه مختلط (M) مشمول پرداخت عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری است.

5- ضوابط و مقررات نظام کاربری اراضی

در طراحی و ساخت و ساز در زمین‌های دارای کاربری خدمات عمومی، افزون بر مجموعه این ضوابط و مقررات، رعایت ضوابط و مقررات، دستورالعمل‌ها و آئین‌نامه‌های تدوین شده از سوی سازمان‌های مسؤول هر کاربری به قرار جدول زیر الزامی است:

جدول ۳: سازمان‌های مسؤول مرتبط با کاربری‌های خدمات عمومی

نوع کاربری	سازمان یا ارگان مربوطه
آموزشی	آموزش و پرورش
آموزش - تحقیقات و فناوری	علوم ، تحقیقات و فناوری
فرهنگی - هنری	فرهنگ و ارشاد اسلامی
مذهبی	سازمان اوقاف و امور خیریه
درمانی	بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی
ورزشی	ورزش و جوانان
تفریحی - گردشگری	میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی
تجهیزات شهری	سازمان‌های مسؤول تجهیزات و تأسیسات شهری
جایگاه سوخت	شرکت پالایش و پخش فرآورده‌های نفتی
تاریخی	میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

1. در بافت تاریخی، کلیه خدمات و کاربری‌های عمومی تابع ضوابط و مقررات بافت تاریخی است.
2. کاربری‌های خدمات عمومی موجود (در زمان تصویب طرح) به هنگام نوسازی و زمین‌هایی که در قالب طرح‌های مصوب به کاربری‌های خدمات عمومی تخصیص یافته‌اند ملزم به ساخت و ساز در چارچوب مفاد این ضوابط و مقررات هستند.
3. صدور پروانه ساختمانی در املاک دارای کاربری خدماتی در چارچوب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (مصطفوی ۱۳۶۷) و یا درخواست برای تغییر کاربری آن‌ها از مراجع قانونی، اخذ تاییدیه از دستگاه متولی کاربری خدماتی در چارچوب ماده (۵۹) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور (مصطفوی ۱۳۹۴)، الزامی است.
4. در صورت تفاوت و تناقض فی‌مایین ضوابط و مقررات این سند و ضوابط و مقررات ملاک عمل و قانونی دستگاه‌های متولی، رعایت ضوابط و مقررات دستگاه‌های متولی ارجح است.
5. در همه کاربری‌های خدمات عمومی، پیروی از مقررات ویژه سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی و ضوابط زیست‌محیطی و ضوابط مربوط به معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.

۱-۵- کاربری مسکونی

پلاک ها (قطعات) دارای کاربری مسکونی در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ بر اساس نظام 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.

۱. زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی R11 شامل محدوده تدقیق شده پیشنهادی بافت تاریخی شهر بندر کنگ است که به لحاظ ویژگی های بصری و معماری یکی از شاخص ترین بافت های تاریخی موجود در پهنه جنوبی کشور و شمال خلیج فارس است.

۲. زیرپهنه مسکونی بالاصل تاریخی R12 شامل محدوده بالاصل بافت تاریخی بوده و از جمله ویژگی های این بافت می توان به تعمیم برخی از ارزش های بافت تاریخی در آن اشاره نمود.

۳. زیرپهنه مسکونی با تراکم کم R21 شامل بافت مسکونی میانی، حدفاصل خیابان امام خمینی تا بلوار آیت... خامنه ای و محله ابوذر در شمال شهر کنگ است. شایان ذکر است که هرچند بافت میانی و محله ابوذر به لحاظ شرایط شکلگیری و برخی ویژگی ها دارای تفاوت هایی میباشد اما با توجه به مطالعات صورت گرفته دارای ویژگی های کالبدی و شاخص های معماری نسبتا همگنی بوده و با توجه به جایگاه بافت های مذکور در سازمان فضایی پیشنهادی در این زیرپهنه قرار گرفته اند.

۴. زیرپهنه مسکونی با تراکم متوسط R22 شامل ساخت و سازهای جدید در قالب مجتمع های مسکونی و اراضی بایر با کاربری مسکونی در غرب جاده بستک – لنگه و منتهی الیه غربی محدوده شهر بندر کنگ است.

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

۱-۱-۱-۱- استفاده های مجاز

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

تبصره: رعایت ضوابط ویژه هر کاربری الزامی است.

۱-۱-۱-۲- استفاده های مشروط

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

۱-۱-۱-۳- استفاده های ممنوع

۱. هرگونه استفاده دیگر غیر از استفاده های ذکر شده در بنده های فوق ممنوع است.

2. استقرار شرکت‌های زنجیره‌ای در قالب سوپرمارکت، رستوران، فست‌فود، کافه و ... به دلیل ایجاد مزاحمت برای ساکنان و به خطر انداختن اقتصاد محلی در کاربری مسکونی ممنوع است.

۵-۱-۲- تجمیع و تفکیک اراضی مسکونی

1. تفکیک اراضی با رعایت کلیه ضوابط در قالب ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی مجاز است.
2. تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بالامانع است.
3. حدنصاب تفکیک در قطعات با کاربری مسکونی در محدوده بافت تاریخی معادل ۱۰۰۰ مترمربع و در سایر قطعات با کاربری مسکونی معادل ۲۰۰ مترمربع است.
تبصره: رواداری تا ۵٪ برای هر کدام از حد نصاب‌های اعلام شده قابل اعمال است.
4. حد نصاب تفکیکی پس از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می‌شود.
5. تجمیع قطعات باید با رعایت شکل مناسب زمین و درنظر گرفتن موقعیت اراضی مجاور صورت گیرد و در قطعاتی که مساحت پس از تجمیع از ۵۰۰۰ متر مربع بیشتر باشد، باید بنای مورد نظر در آن در چارچوب بناهای ارزشمند بررسی شود. در بافت تاریخی ساخت و ساز در این قطعات علاوه بر موارد فوق باید تابع ضوابط استقرار مندرج در ماده ۳ بند ۱-۴-۷ باشد.
6. کلی قطعات در بافت‌های غیرتاریخی باید دارای دسترسی سواره باشند.
7. تفکیک قطعات با نوعیت باغ با هر نوع کاربری تابع آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.
8. در پلاک‌هایی که خط مرز محدوده شهر یا نقاط ممنوعه اعم از حریم و یا طرح‌های مختلف آنرا قطع می‌کنند. برای قسمتی که داخل محدوده واقع شده تفکیک براساس ضوابط و مقررات بالامانع است.
9. چنانچه در هریک از زیرپنهنه‌های طرح ویژه، قطعات موجود و یا ساخته شده کوچکتر از حد نصاب تفکیک آن زیرپنهنه باشند؛ ضوابط و مقررات ساختمانی شامل تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و سطح اشغال شامل قطعه مذکور می‌گردد.
10. جهت‌گیری بهینه قطعات، کشیدگی در راستای محور ۱۵ درجه شمال‌غرب-جنوب شرق می‌باشد. چرخش ۱۰ درجه به دوسمت بالامانع است.
11. طول بلوک شهری حداقل تا ۱۰۰ متر مجاز است. درصورت اختصاص بلوک شهری به خدمات، افزایش طول قطعه مذکور بالامانع است.
12. تفکیک اراضی باید با درنظر گرفتن ضوابط و معیارهای اصلاح گذرها، رعایت پخها و دوربرگردان انجام شود.
13. تفکیک قطعات بهنحوی صورت گیرد که موجب از بین رفتن درختان نگردد.
14. تفکیک قطعات بهنحوی صورت گیرد که مسیر حرکت رواناب‌ها برگذرها شهر شکل گیرد.
15. در قطعات تفکیک شده و ساخته نشده، چنان‌چه تفکیک بدون توجه به مسیر رواناب‌ها انجام شده باشد، ارائه مجوز ساخت منوط به پیش‌بینی تمهیدات لازم (از قبیل کanal کشی) برای ممانعت از ایجاد اخلال در مسیر حرکت رواناب‌ها است. در این مورد شهرداری موظف است مسیر رواناب‌ها بر قطعات را مشخص نموده و به مالکین اعلام نماید.

۵-۱-۳- ابعاد و تناسبات قطعات

1. در تفکیک‌های جدید اراضی مسکونی واقع در بافت تاریخی تناسبات قطعات با حفظ حد نصاب تفکیک پیشنهاد می‌شود که نزدیک به مربع باشد. در این راستا طول قطعه نباید از ۲ برابر عرض آن بیشتر باشد.
2. در تفکیک‌های جدید اراضی مسکونی واقع در بافت تاریخی عرض قطعه نباید از ۲۰ متر کمتر باشد.
3. در تفکیک‌های جدید اراضی مسکونی خارج از بافت تاریخی طول قطعه نباید از $\frac{2}{5}$ برابر عرض آن بیشتر باشد.
4. در تفکیک‌های جدید اراضی مسکونی خارج از بافت تاریخی عرض قطعه نباید از ۹ متر کمتر باشد.
5. جهت‌گیری بهینه قطعات، کشیدگی در راستای محور ۱۵ درجه شمال‌غرب-جنوب شرق می‌باشد. چرخش ۱۰ درجه به دو سمت بلامانع است.

۵-۱-۴- نحوه دسترسی

1. حداقل عرض دسترسی برای قطعه تفکیک شده جدید ۸ متر است و در نتیجه، امکان تفکیک در پلاک‌هایی با عرض گذر کمتر از ۸ متر وجود ندارد.
تبصره: در بافت تاریخی چنانچه عرض پوسته طرح تفصیلی کمتر از ۶ متر باشد، عرض پوسته طرح ویژه مصوب شهر کنگ ملاک عمل است.
2. ایجاد دسترسی مستقیم سواره قطعات از معابر با عرض بیشتر از ۴۵ متر ممنوع است.
3. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۵ متر باشد، احداث دسترسی دوم بلامانع است.
4. احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه تفکیکی ممنوع است. (تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری تعیین می‌شود و در صورت اختلاف سطح تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی، باید رامپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا شود).
5. نصب درب ماشین رو در پخ ساختمان ممنوع است. و موارد موجود باید در هنگام نوسازی نسبت به جابجایی در ماشین رو اقدام نمایند.

۵-۱-۵- تراکم پایه

تراکم پایه قطعات دارای کاربری مسکونی مطابق جدول زیر است:

جدول ۴: تراکم پایه کاربری مسکونی

مسکونی با تراکم متوسط	مسکونی با تراکم کم	مسکونی بالا فصل تاریخی	مسکونی ارزشمند تاریخی	
	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰
۶۰٪	۵۵٪	۶۰٪	۵۵٪	۶۵٪

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

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

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

3. به هنگام تعریض گذرها اگر باقیمانده قطعه‌ای مستقل احداث بنا نباشد، شهرداری موظف است باقیمانده را خریداری و به مالکین مجاور به شرط تجمیع بفروشد و یا برای خود نگه دارد.

5-1-6- تراکم و سطح اشغال کاربری مسکونی

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

جدول ۵ سطح اشغال و حداکثر تراکم مجاز کاربری مسکونی

مسکونی با تراکم متوسط		مسکونی با تراکم کم		مسکونی بالافصل تاریخی		مسکونی ارزشمند تاریخی		عرض معبرمجاور	
بیش از ۲۰۰	کمتر از ۲۰۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰	بیش از ۲۵۰	کمتر از ۲۵۰		
۶۰٪	۶۰٪	۵۵٪	۶۰٪	۵۵٪	۶۵٪	۵۵٪	% ۶۵	حداکثر سطح اشغال	
۱۲۰٪	۱۲٪	۱۱٪	۶۰٪	۱۱٪	۶۵٪	۷۰٪	% ۸۰	۶ متر و کمتر	حداکثر تراکم ساختمانی
۳۰۰٪			۱۲۰		۱۳۰٪			بیشتر از ۶ متر	
۲	۲	۲	۱	۲	۱	۲	۲	۶ متر و کمتر	حداکثر تعداد طبقات
۵			۲		۲			بیشتر از ۶ متر	

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

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

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

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

4. در قطعات با کاربری مسکونی واقع در زیرپنهن مسکونی ارزشمند تاریخی R11 احداث طبقه اول در چهار وجه زمین با شرایط زیر مجاز است :

- حداقل طول هر یک از اضلاع نباید از ۳۰ درصد طول قطعه زمین در آن امتداد تجاوز نماید.
- فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، نباید از ۳ متر کمتر باشد.

5. استفاده از حداقل تراکم ساختمانی در زیرپنهن مسکونی ارزشمند تاریخی R11 منوط به رعایت ضوابط احداث طبقه فوقانی در بافت تاریخی است.

تبصره: در صورت عدم امکان احداث طبقه فوقانی در بافت تاریخی مطابق ضوابط این سند، احداث ساختمان در قطعات زیرپنهن مسکونی ارزشمند تاریخی R11 صرفا در یک طبقه مجاز است.

6. سطح اشغال طبقات زیرین، حداقل معادل سطح اشغال طبقه همکف است.

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

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

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

- سطح بادگیر بر روی بام

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

- سطح نورگیرها و فضاهای تهویه طبیعی مشروط بر آنکه حداقل ابعاد نورگیر مطابق مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان رعایت گردد.

- آسانسورها و سطوح شبی دار عمومی ساختمان مشروط بر آنکه دسترسی بیشتر از یک واحد را تامین نماید و ضوابط ابعادی استاندارد آن طبق مقررات رعایت گردد.

- پله فرار برای ساختمان‌ها مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان

- سطح مربوط به داکت تاسیساتی و موارد مشابه آن، مشروط به رعایت حداقل ابعاد جزء تراکم و سطح اشغال محاسبه نمی‌شود.

- لابی(سرسرا) در طبقه همکف درساختمان‌های مسکونی برای ورود یا خروج و انتظار که غیرقابل تفکیک از مشاعات و غیرقابل تبدیل به سایر کاربری‌ها باشد. در صورتی که این فضا در ارتباط مستقیم با فضای ورودی، راه پله و آسانسور بوده و در طبقه همکف احداث گردد، مشروط به تامین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز مطابق ضوابط، رعایت ضوابط ارتفاعی پیلوت و ضوابط ارتفاعی کلی مجاز ساختمان، جزء تراکم ساختمان محسوب نمی‌گردد.

- احداث استخر در ساختمان‌های مسکونی صرفا در زیرزمین و با رعایت کلیه ضوابط مقررات ملی ساختمان امکان پذیربوده و جزء تراکم محاسبه نمی‌شود.

- فضای ورزشی و فضای بازی کودکان جهت استفاده ساکنین ساختمان‌های مسکونی در پیلوت یا زیرزمین با رعایت کلیه ضوابط مقررات ملی ساختمان و عدم تفکیک از مشاعات ساختمان جزء تراکم محاسبه نمی‌شود.

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

5-1-7- نحوه استقرار ساختمان در زمین (الگوی سطح اشغال)

1. در قطعات با کاربری مسکونی واقع در زیرپنهن مسکونی ارزشمند تاریخی (R11)، مسکونی بلافضل تاریخی (R12) و مسکونی با تراکم کم (R21)، استقرار بنا در چهار وجه زمین در صورتی که فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، از ۳ متر کمتر نباشد، بالامانع است.
2. در قطعات با کاربری مسکونی واقع در زیرپنهن مسکونی ارزشمند تاریخی (R11)، مسکونی بلافضل تاریخی (R12) و مسکونی با تراکم کم (R21)، اولویت استقرار ساختمان به ترتیب، شمال زمین، غرب، جنوب و شرق است.
3. در قطعات با کاربری مسکونی واقع در زیرپنهن مسکونی با تراکم متوسط (R22)، استقرار بنا در ضلع مشرف به معبر عمومی است.

تبصره ۱: با توجه به الگوی استقرار طرح تفصیلی پیشین مبنی بر استقرار بنا در ۶۰ درصد شمالی زمین، چنانچه در بلوک موجود، قطعه یا قطعاتی با این الگو شکل گرفته باشند، شکل گیری مابقی قطعات بر این مبنای الزامی است.
تبصره ۲: در قطعات دارای بیش از یک بر مشرف به معبر عمومی استقرار بنا به شکل L و U مشروط بر رعایت حداکثر سطح اشغال و استقرار در مجاورت معبر بالامانع است.

4. از سطح زمین که در محدوده سطح اشغال (مشتمل بر فضای بسته و نیمه بسته ثابت و غیرثابت) قرار نمی گیرد، حداقل ۲۵ درصد باید به فضای باز (بدون سایبان یا هرگونه پوشش) اختصاص یابد؛ تخصیص مابقی فضای باقیمانده به فضای نیمه باز بالامانع است. در صورت تفکیک فضای باز به چندبخش مجزا در عرصه، سطح هر فضای باز پیوسته نباید از ۲۵ متر مربع کمتر باشد.
5. حداقل ۳۰ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
6. در قطعات تازه تفکیک شده در یک یا چند بلوک ساختمانی بهم پیوسته، چنانچه در خصوص الگوی استقرار، ساختاری متمایز از الگوی درونگرا با حیاط میانی و یا تغییر در میزان پیشوی ها در هماهنگی میان قطعات با یکدیگر مدنظر باشد، در صورت ارائه نقشه های فنی و تأیید در کمیسیون ماده ۵ بالامانع است. بدیهی است که ضوابط حداکثر سطح اشغال بنا و سایر ضوابط در خصوص این قطعات به قوت خود باقی است و صرفاً ضوابط ارائه شده در خصوص الگوی استقرار بنا در زمین قابل بررسی است.
7. ایجاد مجتمع مسکونی متشكل از چند واحد مسکونی یک طبقه در یک قطعه زمین با توجه به تعدد قطعات بزرگ در اختیار اعضای یک خانواده در قالب خانوارهای گسترده بالامانع است. در این صورت، امکان تفکیک واحدها و مالکیت اعیانی برای مالکین مختلف وجود دارد. فضای باز (حتی در صورت تعریف استفاده اختصاصی برای هر واحد) جزو مشاعرات ساختمان منظور می شود. ضوابط ساخت منطبق بر ضوابط ارائه شده در شهر است.
8. برای ساختمان هایی که با پیش بینی پیلوت احداث می گردد، آنچه که در پلان طبقه اول دیده می شود و سایه آن بر روی زمین می افتد، به عنوان سطح اشغال محاسبه می گردد.
9. در قطعات با کاربری مسکونی واقع در زیرپنهن مسکونی با تراکم متوسط (R22) احداث پیلوت الزامی است.
تبصره: در صورت درخواست مالک مبنی بر احداث ساختمان تا حداکثر دوطبقه در زیر پنهن مسکونی با تراکم متوسط (R22)، احداث پیلوت الزامی نیست.

۵-۱-۸- حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات مجاز

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

جدول ۶: حداکثر ارتفاع در ساختمان‌های مسکونی

حداکثر ارتفاع	تعداد طبقات
۶.۲	یک طبقه روی پیلوت
۹.۴	دو طبقه روی پیلوت
۱۲.۶	سه طبقه روی پیلوت
۱۵.۸	چهار طبقه روی پیلوت
۱۹	پنج طبقه روی پیلوت

حداکثر ارتفاع از تراز متوسط معتبر تا روی سقف تمام شده پشت بام محاسبه می‌شود.

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

۷. احداث پیلوت در بافت تاریخی و محدوده بالاصل ممنوع است.
۸. حداقل ارتفاع جان‌پناه برابر با ۱.۱ متر می‌باشد.
۹. داشتن تراز ارتفاعی هماهنگ در راستای یک خط افقی برای کلیه بناهای واقع در یک سمت معتبر الزامی است و کنترل آن بر عهده شهرداری می‌باشد.
۱۰. پیش‌بینی کرسی در زیر ساختمان به ارتفاع حداکثر ۶۰ سانتی‌متر بلامانع است.
۱۱. افزایش ارتفاع خرپشته به میزان حداکثر ۲/۵ متر بلامانع است.

۵-۱-۹- نورگیری و تهویه طبیعی

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

3. عبور کanal کولر و مشابه آن از داخل نورگیرها ممنوع است.

10-1-5- پیش آمدگی و بازشوها

1. چنان‌چه کف بازشو در ارتفاع پایین‌تر از ۱۶۰ سانتی‌متر قرار گیرد، نصب نرده ایمنی الزامی است. مگر مواردی که ارتفاع بازشو کمتر از ۳۰ سانتی‌متر باشد.

2. در بازشوهایی که در ارتفاع کمتر از ۵۰ سانتی‌متر از سطح معبّر شکل می‌گیرند، پیش‌بینی توری به منظور ممانعت از ورود حشرات و خزندگان به داخل بنا الزامی است. (لازم به ذکر است که نوعی از بازشو در خانه‌های بومی برای تهویه هوا در سطح کف خانه وجود داشته است)

3. در بازشوهایی که در طبقات بالای همکف احداث می‌گردد، چنان‌چه ارتفاع دستانداز پنجره کمتر از ۸۰ سانتی‌متر باشد، نصب نرده ایمنی تا ارتفاع حداقل یک متر از کف طبقه اجباری است.

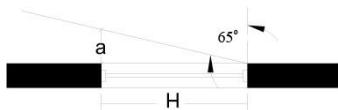
4. توصیه می‌شود برای فضاهای اصلی خانه، به‌منظور امکان تهویه مناسب، دو بازشو (ترجیحاً در دو دیوار مقابل) در نظر گرفته شود.

5. احداث سایهبان در طبقه اول و طبقات بالاتر الزامی است.

6. چنان‌چه در مقابل بدنه‌هایی از ساختمان که بازشوها در آن واقع هستند، منطبق بر الگوهای بومی، رواق یا ایوان مسقف قرار گیرد، نیاز به ایجاد سایبان نیست. اما در صورت قرارگیری بازشوهایی با سطح بزرگ‌تر از ۵/۰ مترمربع در هریک از وجوده ساختمان، پیش‌بینی سایبان براساس ضوابط زیر الزامی است:

بازشوهای واقع در بدنه شمالي ساختمان در طرفین پنجره نیازمند سایهبان عمودی با زاویه ۶۵ درجه هستند. با توجه به عرض پنجره، عمق سایهبان با استفاده از رابطه زیر محاسبه می‌شود:

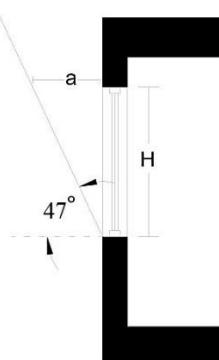
$$a = \frac{H}{\tan \alpha}$$



شکل ۱: عمق سایهبان پنجره شمالي

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

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



شکل ۲: عمق سایهبان افقی پنجره جنوبی



شکل ۳: عمق سایهبان عمودی پنجره جنوبی

همچنین، برای محاسبه عمق سایهان می‌توان از فرمول مقابل (کسمایی، ۱۳۸۳) استفاده کرد:

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

که در آن، D : عمق سایهان، h : ارتفاع سایه‌ای که بر حسب عمق سایه‌بان بر روی پنجره ایجاد می‌شود، Z : جهت تابش، N : زاویه بین خط عمود ر پنجره و جنوب حقیقی و β : زاویه تابش

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

همچنین انواع الگوهای مشبك که در گذشته استفاده می‌شده است، می‌توانند مورد استفاده قرار گیرند.

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

۱۱-۱-۱-۵- فضای نیمه‌باز

۱. در ایجاد فضای نیمه‌باز در ساختمان‌ها موارد زیر باید رعایت شوند:
 - ایوان‌ها و بالکن‌ها در هیچ جهت نباید دارای شبیه بیش از ۲ درصد باشند.
 - کف ایوان باید از مصالح قابل شستشو بوده و امکان خروج آب از آن فراهم باشد.
۲. حداقل عرض فضای نیمه‌باز در صورت پیش‌بینی کارکرد سکوتی در آن، باید ۱۲۰ سانتیمتر درنظر گرفته شود. در عین حال، عمق بهینه ایوان با توجه به جهت جغرافیایی قرارگیری، از نظر کنترل تابش خورشید و استفاده مؤثر از آن در فصول مناسب براساس زاویه تابش خورشید قابل تعیین است.
۳. مسقف بودن ایوان الزامی است.
۴. محصوریت ایوان از دو بدنه (ترجیحاً غرب و بدنه اصلی) الزامی است. در عین حال توصیه می‌شود ایوان از سه وجه محصور باشد.
۵. در صورت ایجاد مهتابی (فضای ناشی از عقب‌نشینی طبقه دوم ساختمان در مقابل آن) و یا صفحه در طبقه همکف، بهمنظور امکان استفاده از این فضا لازم است که تمهیدات لازم برای ایجاد سایهان موقت در آن پیش‌بینی شود. ساختار سایهان باید متناسب با زمینه بوده و از نظر بصری در تعارض با بافت قرار نگیرد. در مورد بافت تاریخی، چنین الحالاتی باید در هماهنگی با شهرداری طراحی شود.
۶. در صورتی که ارتفاع فضای نیمه‌باز از سطح زمین از ۵۰ سانتی‌متر بیشتر باشد، تعییه جان‌پناه به ارتفاع حداقل یک متر الزامی است. در ارتفاعات کمتر که به صورت صفحه و سکو است، نیز لازم است که تمهیدات اینمی لازم پیش‌بینی شود.

7. دهليزها و دالان‌هاي ارتياطي نظير فضاهاي ورودي، مشمول ضوابط فوق می‌باشد.
8. پيش‌آمدگي ايوان و پيشانى بام از بدنه مجاز نیست.
9. بهره‌برداري از فضاي نيمه‌باز به عنوان انباري (محل نگهداري مواد غذائي، سوخت و ...)، خشك نمودن البسه و هرگونه فعالتي که سيماي محيط را خدشه‌دار نماید، ممنوع است.
10. ورودي مسقف جزو فضاهاي نيمه‌باز محسوب شده و تابع ضوابط فوق است.

12-1-5- ساير فضاها و تأسيسات بام

1. كليه بام‌ها باید راه دسترسی جداگانه و دائمي برای واحدهای مسکونی آن ساختمان داشته باشند.
2. احداث دست انداز در کناره بام‌هاي مسطح به ارتفاع حداقل يك متر الزامي است.
3. احداث آبرو در سقف الزامي است.
4. در كليه بام‌ها، نصب تأسيسات با فاصله کافي از لبه بام با تعبيه پوشش مناسب برای جلوگيري از ايجاد منظر نامطلوب، الزامي است.
5. احداث خripشه (پله دسترسی بام) در بام بلامانع است. در ساختمان‌هايي که داراي آسانسور هستند، مساحت اتاقک آسانسور به اين ميزان اضافه می‌شود. ارتفاع مفيد خripشه حداقل $2/10$ متر و حداكثر $2/40$ متر می‌باشد.

13-1-5- پاركينگ

1. تمامين پاركينگ برای کاربری مسکونی به ازاي واحدهای تا متراژ 150 مترمربع زيرينا يك واحد و بيشتر از 150 متر مربع زيرينا دو واحد الزامي است.
- تبصره : در پلاک‌هاي واقع در بافت تاریخي با عرض معبر کمتر از 6 متر احداث پاركينگ الزامي نیست.
2. پاركينگ هر واحد مسکونی باید به طور مستقل امكان ورود و خروج اتومبيل را داشته باشد.
3. برای صدور پروانه ساختماني ارائه پلان جانمائي پاركينگ الزامي می‌باشد و مبناي تعداد پاركينگ قابل قبول، تعداد پاركينگ‌هايي است که در نقشه جانمائي پاركينگ با رعيات ضوابط تعين شده است.
4. در قطعاتي از زمين که صرفاً يك و حداكثر 2 واحد مسکونی در آن احداث می گردد، امكان تأمین يك پاركينگ در فضای باز مشروط به اينکه فضای باز باقیمانده پس از رعيات 30% فضای سيز 50 مترمربع و بيشتر باشد، امكان پذير است.
5. چنانچه در يك ملک احداث بنا به ميزان کمتر از سطح اشغال مجاز صورت گيرد، به ازاي هر 25 مترمربع سطح اشغال کمتر تا حداكثر سطح اشغال مجاز، معادل يك واحد پاركينگ محسوب می‌گردد.
6. پاركينگ می تواند در پيلوت و زيرزمين در نظر گرفته شود.
7. احداث حداكثر يك پاركينگ به عنوان پاركينگ مزاحم به شرط جانمائي در نقشه و رعيات کليه ضوابط دسترسی مجاز است.
8. برای پارك هر اتومبيل فضائي به ابعاد 3×5 متر مورد نياز است؛ به علاوه لازم است فضای حرکت و مانور در پشت آن به اندازه حداقل 5 متر پيش بيني شود (مجموع طول پاركينگ و فضای پشت آن حداقل 10 متر خواهد بود).
9. در صورت پيش‌بيني پاركينگ در فضای بسته با دسترسی مستقيمه از معبر به صورت فضائي مستقل از بنا، فضای پشت پاركينگ می‌تواند حذف گردد و صرفاً فضای حرکت و مانور پشت پارك ماشين پيش‌بيني شود. در اين الگو استفاده از در

کرکرهای برای پارکینگ الزامی است. در صورت پارک یک یا دو ماشین در مجاورت یکدیگر در این فضا طول درب کرکرهای به ترتیب، حداقل به میزان ۳ و ۵ متر الزامی است. ابعاد مفید داخل این فضا با پیش‌بینی محل حرکت، در صورت پارک یک ماشین، حداقل برابر $\frac{3}{5}$ متر عرض در ۶ متر طول و در صورت پارک دو ماشین، ۷ متر (عرض پارک دوما什ین در کنار یکدیگر) در ۶ متر می‌باشد. پیش‌بینی یک درب حرکت انسان به فضای داخلی ساختمان از این فضا الزامی است. این پارکینگ جزو سطح اشغال محسوب شده، اما به عنوان تراکم محسوب نمی‌شود.

10. در صورت قرار گیری دو پارکینگ در کنار هم فضائی به ابعاد 5×5 برای پارک دو خودرو الزامی است، در بنای مسکونی که تعداد پارکینگ مورد نیاز از ۸ واحد کمتر است مجموع فضای پارکینگ در یک ردیف و فضای پشت آن تا ۹ متر قابل کاهش است.

11. چیدمان پارکینگ در فضای مربوط باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان به سهولت انجام پذیرد.

12. در صورتی که برای واحد مسکونی دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم در نظر گرفته شود لازم است فضائی بطول ۹ متر برای خودروها و ۵ متر فضای مانور در پشت آن پیش‌بینی شود. هر دو واحد پارکینگی که به این صورت تأمین می‌شود، متعلق به یک واحد مسکونی بوده و تفکیک آنها مجاز نیست.

13. برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع که مجاز به احداث یک واحد مسکونی هستند، احداث پارکینگ الزامی نیست. این قطعات می‌تواند در صورت امکان از فضای باز (حياط) به عنوان پارکینگ استفاده نمایند.

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

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

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

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

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

19. راه ورودی اتومبیل به پارکینگ واحد مسکونی در مجتمع‌های تا ۱۲ واحد باید دارای حداقل ۳ متر عرض، از ۱۲ تا ۲۰ واحد، حداقل $\frac{3}{5}$ متر عرض و بیش از ۲۰ واحد حداقل ۵ متر عرض (با دو خط عبور رفت و برگشت) یا در ورودی هر یک حداقل ۳ متر عرض داشته باشد. در این مجتمع‌ها، ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از $\frac{2}{1}$ متر کمتر باشد.

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

1. رعایت ضوابط مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان درخصوص تصرف‌ها و اجزای ساختمان الزامی است.
2. رعایت ضوابط مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان درخصوص آسانسورها الزامی است.
3. احداث راه‌ها و پله فرار مطابق ضوابط مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان الزامی است.
4. در محدوده بافت تاریخی، ضوابط مندرج در این طرح و ضوابط میراث فرهنگی، مقدم بر ضوابط مقررات ملی ساختمان است.
5. در ساختمانهای مسکونی دارای بیش از یک واحد، کلیه واحدها بایستی امکان دسترسی به حیاط را داشته باشند.
6. در هر مجتمع مسکونی با تعداد بیش از ۱۲ واحد مسکونی و یا ساختمان‌های ویلایی با مساحت بنای بیش از ۷۰۰ مترمربع، احداث سرایداری به صورت غیر قابل تفکیک با مساحت حداقل $\frac{3}{5}$ مترمربع مجاز است. در هر سرایداری

باید سرویس بهداشتی و حمام، فضای پخت و پز و دو اتاق (دو فضای مستقل که حداقل یکی از آن ها دارای پنجره به بیرون باشد) پیش بینی گردد.

7. در صورت تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز ساختمان بر اساس ضوابط پارکینگ، امکان احداث تاسیساتی چون لابی، سالن اجتماعات، ساختمان سرایداری طبق ضابطه و موارد مشابه در فضای مازاد بر پارکینگ های مورد نیاز صرفا در طبقات همکف و زیرزمین اول با رعایت کلیه موارد ایمنی و موافقت شهرداری و سازمان های ذیربط به عنوان فضای مشاع ساختمان وجود دارد.

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

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

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

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

12. ارتباط اتاق های ساختمان مسکونی از طریق فضای نیمه باز با یکدیگر (مطابق الگوی بومی) بالامانع است.

13. رعایت ضوابط ایمنی زلزله مطابق آیین نامه ۲۸۰۰ و مقررات ملی ساختمان در احداث بنا الزامی است.

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

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

5-2- کاربری تجاری - خدماتی

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

1. زیرپنهن محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری (S11) که با توجه به مقیاس عملکردی آن در مجاورت محورهای اصلی ارتباطی (خیابان امام خمینی، بلوار آیت الله خامنه ای و جاده بستک لنگه) با سایر کانون های شهری همچو این قرار گرفته است. این زیرپنهن در حقیقت اختلاطی از فعالیت های خدماتی، اداری و تجاری است که با توجه به قرار گیری در مجاورت محورهای مهم شهری در طرح ویژه بندر کنگ در قالب یک زیرپنهن تعریف گردیده است.

2. زیرپنهن محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی (S12) که این زیرپنهن نیز اختلاطی از فعالیت های خدماتی، اداری و تجاری، شامل ادارات، نهادها، مجتمع های تجاری، فعالیت های فراغتی - گردشگری، آموزشی، بهداشتی - درمانی و... است که در مجاورت بلوار شهید رجایی، خیابان طالقانی، خیابان شهید منتظری و بلوار شهید بهشتی شکل گرفته است.

۵-۲-۱- تراکم و سطح اشغال

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

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

حدنصاب قطعه (مترمربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	زیرپنهنها
۵۰۰	۳	۲۴۰٪	۸۰٪	S11 محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری
۳۰۰	۲	۱۶۰٪	۸۰٪	S12 زیرپنهن محورهای خدمات و فعالیت منطقه‌ای و محلی

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

1. تراکم پایه تجاری - خدماتی برابر ۸۰٪ می باشد.
2. احداث طبقات مجاز بر روی واحدهای تجاری مشروط به دارا بودن حداقل مساحت مجاز پلاک و تهیه طرح مطالعات امکان‌سنگی و تائید موارد در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر بندر کنگ است. این مطالعات باید دربرگیرنده درصد اختلاط کاربری، ارتفاع، هم‌جواری، تاثیرات ترافیکی برآمده از طرح، نما و سیمای شهری، سایت پلان معماری باشد.
3. در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع احداث بنا صرفا در یک طبقه با تراکم و سطح اشغال ۱۰۰ درصد قابل انجام است.
4. چنانچه در هریک قطعات موجود و یا ساخته شده، مساحت عرصه کوچکتر از حد نصاب قطعه باشد (بیشتر از ۱۰۰ مترمربع و کمتر از حد نصاب قطعه)؛ از حداکثر تعداد طبقات مجاز یک طبقه کسر می گردد.
5. احداث نیم طبقه در کاربری‌های تجاری مجاز است و جزو تراکم محاسبه می گردد.

۵-۲-۲- ضوابط ساختمانی

1. در کلیه پلاک‌های دارای کاربری تجاری - خدماتی حداکثر ارتفاع مجاز واحدهای تجاری در طبقه همکف معادل پنج و نیم متر و در طبقات فوقانی برابر با سه متر می باشد.
2. حداکثر ارتفاع برای طبقات اداری مطابق ضوابط ارتفاعی برای کاربری مسکونی است.
3. داشتن تراز ارتفاعی هماهنگ در راستای یک خط افقی برای کلیه بناهای واقع در یک سمت معتبر الزامی است و کنترل آن بر عهده شهرداری می باشد.
4. احداث زیرزمین منفی یک برابر با سطح اشغال طبقه همکف مشروط بر دارا بودن حد نصاب قطعات و بر ۹ متر به منظور تامین پارکینگ، تاسیسات و انبار تجاری مجاز است.
تبصره : احداث زیرزمین در بافت تاریخی ممنوع است.
5. احداث انبار (انبار تجاری) مشروط بر تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز طبق ضوابط، برای واحدهای تجاری صرفا در زیرزمین واحد تجاری با ایجاد دسترسی مستقیم از داخل واحد تجاری تا حداکثر ۵۰ درصد سطح واحد تجاری مجاز است.

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

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

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

۳. حدنصاب تفکیک در قطعات با کاربری تجاری - خدماتی در زیرپنهن محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری (S11) معادل ۵۰۰ مترمربع و در زیرپنهن محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی (S12) معادل ۳۰۰ مترمربع است.

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

۴. حدنصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برخای اصلاحی محاسبه می شود.

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

۶. در تفکیک های جدید اراضی دارای کاربری تجاری - خدماتی طول قطعه نباید از ۲/۵ برابر عرض آن بیشتر باشد.

۷. در تفکیک های جدید اراضی دارای کاربری تجاری - خدماتی، عرض قطعه نباید از ۹ متر کمتر باشد.

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

۵-۲-۴- پارکینگ

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

جدول ۸: تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری ها

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

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

تبصره: تأمین پارکینگ روباز برای کاربری های تاسیساتی و خدماتی، بالامانع است.

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

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

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

۱. محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی (M11) شامل پلاک های مجاور گذر زیرمehr در بافت تاریخی شهر بندر کنگ است.

۲. محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی (M12) شامل پلاک های مجاور خیابان ساحلی بندر کنگ در بافت تاریخی شهر است.

۳. محور مختلط شهری (M21)، منطبق بر محور فعال عملکردی پیشنهادی در سازمان فضایی به منظور تقویت ارتباط بافت تاریخی و بخش های نوبنیاد شهر کنگ است و از شمال میدان انقلاب امکان اتصال یکپارچه بافت تاریخی، بافت میانی و در نهایت محله ابوذر را برقرار می سازد.

۴. محورهای مختلط منطقه ای (M22) شامل قطعات مجاور خیابان شهید سعدانی است که بر پایه مطالعات وضعیت موجود دارای عملکردهای تجاری، اداری، خدماتی و مسکونی بوده و به منظور امکان ساماندهی و ارتقا کارایی و کیفیت محیط در قالب پهنگ مختلط با عملکرد در مقیاس منطقه ای تعریف گردیده است.

۵. کاربری مستقر در این قطعه نمی تواند صرفاً به کاربری فعالیت تجاری - خدماتی اختصاص یابد.

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

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

۱. واحدها و مجموعه های مسکونی بر مبنای تراکم و ضوابط پیشنهادی طرح؛

۲. خوابگاه و پانسیون های اقامتی

۳. فعالیت های مرتبط با گردشگری و بوم گردی

۴. خدمات تجاری خرده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواربارفروشی، لبناياتی، نانوایی، قصابی، میوه فروشی، خشک شویی، آرایشگاه و فعالیت های مشابه

۵. مهدکودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و خوابگاه دانشجویی

۶. مراکز فرهنگی و مذهبی در مقیاس کتابخانه های محله ای، ناحیه ای و مسجد و تکیه

۷. فضای بازی کودکان و تاسیسات ورزشی محله و ناحیه.

۸. موسسات بهداشتی - درمانی در حد آزمایشگاه، داروخانه، تزریقات، درمانگاه، مطب پزشکان و حمام

۹. فضای سبز تجهیز شده، پارک محله ای، گذرهای سبز عمومی و زمین بازی کودکان

۱۰. واحدهای کارگاهی - تعمیراتی در حد تعمیرگاههای لوازم خانگی، خدمات مربوط به نگهداری تاسیسات ساختمان ها.

۱۱. شعب بانک ها، دفتر و کالت، دفتر مهندسی، دفتر ثبت اسناد رسمی و ازدواج و طلاق.

۱۲. پارکینگ های عمومی و فضای سبز محله ای و واحد همسایگی.

13. تاسیسات شهری، مانند: پست برق، پست مخابراتی، تاسیسات آب و فاضلاب، تاسیسات گاز رسانی ، دفترپست و موارد مشابه

مشابه

5-3-2- تراکم و سطح اشغال

تراکم و سطح اشغال قطعات دارای کاربری مختلف، به استثنای قطعات دارای تثبیت کاربری خدماتی، مطابق جدول زیر است:

جدول ۹: سطح اشغال و حداکثر تراکم مجاز کاربری مختلف

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

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

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

2. استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی در زیرپنهنه‌های مختلف تاریخی (M1) منوط به رعایت ضوابط احداث طبقه فوقانی در بافت تاریخی است.

تبصره: در صورت عدم امکان احداث طبقه فوقانی در بافت تاریخی مطابق ضوابط این سند، احداث ساختمان در قطعات زیرپنهنه‌های مختلف تاریخی (M1) صرفا در یک طبقه مجاز است.

3. در قطعات با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع احداث بنا صرفا در یک طبقه با تراکم و سطح اشغال ۱۰۰ درصد با کاربری تجاری-خدماتی است.

4. در قطعات با مساحت کمتر از حد نصاب قطعه احداث بنا صرفا با کاربری مسکونی و مطابق ضوابط پنهنه مسکونی (R) مجاور مجاز است.

5. در صورت درخواست مالک نسبت به احداث صرفا کاربری مسکونی، ضوابط و مقررات ساخت و ساز مطابق ضوابط کاربری مسکونی مجاور است.

5-3-3- ضوابط ساختمانی

1. در قطعات دارای کاربری مختلف استقرار بنا در ضلع مشرف به معبر عمومی است.

2. در قطعات دارای بیش از یک بر مشرف به معبر عمومی استقرار بنا به شکل L و U مشروط بر رعایت حداکثر سطح اشغال بالامانع است.

3. در کلیه پلاک های دارای کاربری مختلط حداقل ارتفاع مجاز واحدهای تجاری برابر با سه متر و حداقل آن معادل چهار و نیم متر است.
4. حداقل ارتفاع برای واحد های اداری مطابق ضوابط ارتفاعی برای کاربری مسکونی است.
5. احداث نیم طبقه در کاربری های مختلط مجاز نمی باشد.
6. احداث زیرزمین منفی یک برابر با سطح اشغال طبقه همکف مشروط بر دارا بودن حدنصاب قطعات و بر ۹ متر به منظور تأمین پارکینگ و تاسیسات مجاز است.
- تبصره : احداث زیرزمین در بافت تاریخی ممنوع است.
7. احداث انبار (انبار تجاری) در کاربری مختلط مجاز نمی باشد.

4-3-5- تجمیع و تفکیک اراضی

1. تفکیک اراضی با رعایت کلیه ضوابط در قالب ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی مجاز است.
2. تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بالامانع است.
3. حدنصاب تفکیک در قطعات با کاربری مختلط در محدوده بافت تاریخی معادل ۱۰۰۰ مترمربع و در سایر بخش های شهر معادل ۵۰۰ مترمربع است.
- تبصره : رواداری تا ۵٪ برای هر کدام از حد نصاب های اعلام شده قابل اعمال است.
4. واحد های تجاری - خدماتی مختلط جزئی از یک قطعه بوده و قابلیت تفکیک عرصه به یک واحد مجزا را ندارند.
5. حدنصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برخای اصلاحی محاسبه می شود.
6. کلیه قطعات تفکیکی در کاربری مختلط باید دارای بر اصلی به معبر سواره باشد.
7. در تفکیک های جدید اراضی دارای کاربری مختلط طول قطعه نباید از ۲/۵ برابر عرض آن بیشتر باشد.
8. در تفکیک های جدید اراضی دارای کاربری مختلط، عرض قطعه نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.
9. تفکیک اراضی باید با درنظر گرفتن ضوابط و میارهای اصلاح گذرهای رعایت پیخها و دوربرگردان انجام شود.

5-3-5- پارکینگ

تأمین پارکینگ برای انواع استفاده های کاربری مختلط بر اساس جدول زیر الزامی است:

کاربری	شاخص تأمین پارکینگ	جدول ۱۰: تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری ها
مسکونی	تا مترمربع ۱۵۰ مترمربع زیربنا به ازای هر واحد	حداقل تعداد تأمین پارکینگ
تجاری	به ازای هر واحد تا ۵ واحد	دو پارکینگ به ازای هر واحد
تجاری	از ۵ واحد تا ۲۰ واحد	یک پارکینگ به ازای هر واحد
		یک و نیم پارکینگ به ازای هر واحد

دو پارکینگ به ازای هر واحد	بیش از ۲۰ واحد	
یک پارکینگ به ازای هر واحد	تا مترأز ۲۰۰ مترمربع به ازای هر واحد	اداری
دو پارکینگ به ازای هر واحد	از مترأز ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به ازای هر واحد	
سه پارکینگ به ازای هر واحد	برای مترأز بیش از ۵۰۰ مترمربع به ازای هر واحد	
یک پارکینگ	به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مترأز زمین	خدماتی

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

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

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

4-5- کاربری پارک و فضای سبز

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

1. 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.

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

4-5-1- استفاده‌های مجاز

1. در مقیاس محله: بوستان (پارک) محله‌ای
2. در مقیاس ناحیه و شهر: بوستان (پارک) ناحیه‌ای و بوستان (پارک) اصلی شهر
3. اماکن فرهنگی، کتابخانه و تأسیسات و تجهیزات شهری

4-5-2- ضوابط تفکیک در اراضی پارک و فضای سبز عمومی

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

4-5-3- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی پارک و فضای سبز عمومی

1. حداقل سطح اشغال برای فضاهای سبز تجهیز شده ۷ درصد است. این سطوح را می‌توان به فضاهای سرپوشیده بهمنظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای خدماتی، فرهنگی و تأسیسات شهری اختصاص داد. بدیهی است این مستحدثات غیرقابل تفکیک بوده و صرفا در خدمت پارک می‌باشد.
2. حداقل تراکم ساختمانی جهت احداث فضاهای سرپوشیده مرتبط با پارک‌ها در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای ۷ درصد (یک طبقه) و در مقیاس شهری ۱۰ درصد (دو طبقه) تعیین می‌گردد.

3. احداث دیوار و حصار به دور اراضی پارکها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است.
4. 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.

4-4-5- 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.

5-5- کاربری گردشگری- تفریحی (باغها و اراضی کشاورزی)

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

- 1- سابقه تاریخی
 - باغ تاریخی: علاوه بر اهمیت آن از منظر طبیعی دارای زیرساخت‌های تاریخی ذخیره و توزیع آب و آثار تاریخی به جای مانده از آن است.
 - گستره باغات و اراضی مزروعی که دارای نوعیت باغ بوده، اما فاقد تأسیسات و آثار تاریخی هستند.
- 2- 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.
- 3- حفاظت
 - رویکرد این ضابطه مبتنی بر حفاظت باغات به یکی از دو طریق زیر است:
 - حفاظت فعال که عبارت است از نگهداشت و صیانت از باغات و اراضی سبز همراه با تعریف کارکرد و فعالیتی ویژه و سازگار با باغات.
 - حفاظت مطلق که عبارت است از نگهداشت و صیانت از باغات و اراضی سبز بدون هرگونه دخل و تصرف در باغات و ایجاد فعالیت و کارکردی به غیر از باعداری

1-5-5- محدوده شمول

بر اساس سند پنهانه بندي شهر بندر کنگ زیرپنهنه باغات و اراضی مزروعی (G12) که شامل باغات پیوسته موجود شهر و همچنین کلیه اراضی با نوعیت باغ که به صورت غیر پیوسته در سطح شهر قرار گرفته است، محدوده شمول این ضابطه است. این پنهانه با توجه به اهمیت باغات در روند تاریخی شکل‌گیری و توسعه شهر کنگ با دو زیرپنهنه گستره باغات تاریخی (G11) و زیرپنهنه گستره باغات و اراضی مزروعی (G12) تعریف شده است.

2-5-5- ضوابط عمومی

1. هر گونه احداث بنا در باغات مشروط بر عدم قطع درختان است.
2. رعایت میزان سطح اشغال و تراکم بنا در محدوده باغات در تطابق با دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری و دستورالعمل اجرایی آن الزامی است.

تبصره: ضوابط ارائه شده در طرح موضعی در محدوده باغات با عنوان «طرح یکپارچه احیای باغ‌های تاریخی و حفاظت از برکه‌ها» پس از تصویب در مراجع ذی صلاح، مذکور ملاک عمل خواهد بود.

3. استقرار کلیه عملکردهای ناسازگار طبق این ضابطه در باغ ممنوع است و شهرداری موظف به جمع‌آوری این فعالیت‌ها است.
4. هرگونه دپوی زباله و پسماند (اعم از پسماندهای ساختمانی و غیره) در پهنه باغ‌ها (G1) ممنوع است و تخلف محسوب می‌شود.

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

6. حداکثر مجاز میزان ایجاد سطح غیرقابل نفوذ،^۳ درصد وسعت فضای باز باغات، مشروط بر آنکه از ۲۰۰ مترمربع بیشتر نشود، طبق نقشه احداث اینیه است.

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

8. حداقل اندازه قطعه حاصل از تفکیک و افزار در پهنه باغ (G1) بعد از رعایت برهای اصلاحی، دو هزار مترمربع است.

9. شهرداری موظف است، طرف مدت یک سال از ابلاغ این سند، نسبت به نقشه‌برداری، تدقیق ممیزی و ثبت معابر در پهنه باغ‌ها (G1)، اقدام نماید.

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

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

11. حقوق مکتبه رسمی و قانونی، در صورت عدم تعارض با طرح‌های عمرانی و همچنین، حرایم قانونی، ثبت می‌شوند.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- دفاتر انجمن‌ها، کانون‌ها و سازمان‌های مردم‌نهاد

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

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

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

19. در کلیه مستحداثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

5-3-5- ضوابط ویژه باغ‌های تاریخی

در باغ‌های تاریخی، علاوه بر ضوابط فوق الذکر، رعایت ضوابط زیر الزامی است:

1. بر اساس نظام تاریخی و حقوق مفروضه، باغ‌های تاریخی در اولویت حق استفاده از رواناب‌ها قرار دارند.
2. هرگونه ساخت و ساز در باغ‌های تاریخی باید با حفظ حریم آثار تاریخی موجود در باغ (بناهای ثبت شده و بناهای ثبت نشده که ارزش تاریخی آن‌ها محرز است) صورت گیرد. همچنین، هماهنگی جانمایی و طرح معماری ارائه شده برای ساخت و ساز در چارچوب ضوابط عمومی استقرار در باغ‌ها و در هماهنگی با طرح یکپارچه احیای باغ‌های تاریخی و حفاظت از برکه‌ها (که در طرح موضعی تهیه خواهد شد) الزامی است.
3. تصویب هرگونه ساخت و ساز در باغ‌های تاریخی تابع ضوابط بناهای شاخص در شهر کنگ (پیوست جلد ۱۰) است.
4. الگوی دیوارچینی باغ‌ها به صورت سنگ خشکه چین و در بعضی از نقاط با روکش گل اندود است. حفظ این ساختار با تأیید وزارت میراث فرهنگی و در عین حال مقاوم سازی این دیوارها در برابر نیروهای جانی الزامی است. برای این منظور و ایجاد یکپارچگی در دیوار، استفاده از توری یکپارچه بر روی دیوار خشکه توصیه می‌شود.
5. ایجاد شبکه‌ای سبک و کم عرض برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری که نقاط اصلی سایت از جمله برکه‌ها و دیگر آثار تاریخی را به هم وصل می‌کند و با معابر اصلی شهر در ارتباط است توصیه می‌شود. مسیرهای این شبکه می‌توانند 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.
6. در تقاطع این مسیرها با مسیرهای رواناب ایجاد آینما الزامی است.
7. تعییه نیمکت، سطل زباله شهری، روشنایی عابر، تابلوهای راهنمای جهت‌یابی و معرفی آثار تاریخی و تابلوهای راهنمای گردشگری و معرفی ساختار اکولوژیک شهر و باغات در امتداد این شبکه توصیه می‌شود.
8. اولویت احیای باغات بر مبنای ساختار تاریخی و هدایت جریان رواناب‌ها است. حفظ منظر تاریخی باغات بسیار حائز اهمیت است و هرگونه مداخله در ساختار و احداث بنا باید به تأیید میراث فرهنگی برسد.

5-4- ضوابط تشویقی احیای باغ‌ها

به منظور تشویق به احیای باغ‌ها، شهرداری می‌تواند حق کاشت و بهره‌برداری باغ‌های در تصرف خود و یا مورد توافق مالک را مطابق قرارداد به افراد حقیقی و حقوقی به صورت اجاره برای دوره معین با قابلیت تمدید و با شرایط زیر واگذار نماید:

1. زمین، فاقد مالکیت خصوصی باشد و یا تصرف مالک جلب شده باشد.
2. 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.
3. استفاده از زمین هیچ گونه حق مالکیتی برای استفاده کننده ایجاد نمی‌کند.
4. استفاده کننده مسئول نگهداری، هرس، نظافت و بهره‌برداری از باغ است.
5. محصول به دست آمده متعلق به استفاده کننده است.
6. 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.
7. در صورتی که استفاده کننده قادر به آباد کردن و تشجير 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.

8. در صورتی که استفاده کننده موفق به تشجیر زمین شود، می‌تواند حق استفاده از آن را با انتخاب خود به فرد دیگری واگذار نماید.

9. در صورتی که استفاده کننده موفق به تشجیر زمین شود، می‌تواند حق استفاده از آن را با انتخاب خود به فرد دیگری واگذار نماید و یا زمین بعد از فوت خویش را صرفاً به یک نفر به عنوان وارث قانونی خود که طرف ادامه قرارداد با شهرداری قراگیره، منتقل نماید.

10. در صورتی که استفاده کننده ورثه مورد نظر را رسماً معین نکند، این حق پس از فوت وی به شهرداری باز می‌گردد.

11. تا مشخص شدن استفاده کننده بعدی، شهرداری موظف به نگهداری از باغ بوده و حق تغییر کاربری آن را ندارد.

5-5-5 ضوابط ویژه زمین‌های بایر میان‌بافتی

الگوی ارائه شده در ضوابط تشویقی احیای باغها در زمین‌های بایر میان‌بافتی با مالکیت شهرداری در داخل بافت شهر با عنوان خردباغ و با شرایط زیر قابل تعمیم است:

1. در قطعات زمین‌های داخل بافت، استفاده کننده حق دیوارکشی به دور زمین خود را ندارد و تنها می‌تواند حصاری سبک، شفاف و کوتاه قامت نهایتاً تا ارتفاع ۹۰ سانتیمتر به منظور جلوگیری از ورود جانوران موزی نصب نماید.

2. ساخت بنا در داخل زمین ممنوع است.

3. سایر مفاد مطابق موارد ارائه شده ضوابط تشویقی احیای باغها است.

5-6 کاربری میراث تاریخی

1. 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.

2. استفاده از آثار با ارزش برای عملکردهای عمومی با موافقت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و ضوابط آن مجاز است.

3. هر گونه ساخت و ساز در داخل حریم و یا در مجاورت بلاواسطه حریم آثار و محوطه‌های با ارزش، با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است.

4. تخریب بنای بالارزش تاریخی و معماری ممنوع است

5. تغییر در نمای آثار بالارزش ممنوع است.

6. 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.

7. کاربری‌های مجاز قابل استقرار در بناها و محوطه‌های تاریخی و معماری، اعم از ثبت شده یا نشده، مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و اخذ مجوز شهرداری به شرح زیر است:

- کاربری فرهنگی نظیر کتابخانه، فرهنگسرای، کانون پرورش فکری، کتابسرای، 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
- 8. هرگونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و حریم بناها و محوطه‌های بالارزش تاریخی، صدور پروانه ساختمانی، گواهی انجام سفت‌کاری و پایان کار هر قطعه واقع در این محدوده‌ها باید با موافقت و نظر وزارت میراث فرهنگی صورت گیرد. این دستورالعمل شامل نوسازی تعمیر بدنه خارجی بناهای مجاور با بنای تاریخی نیز می‌شود.
- 9. پیش آمدگی بنا در گذرهای مجاور هر قطعه در عرصه و حریم‌های حفاظتی بناهای بالارزش تاریخی و معماری ممنوع می‌باشد.
- 10. 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.
- 11. 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

5-7 - کاربری آموزشی

- 1. صدور پروانه ساختمانی برای ساخت فضاهای آموزشی، رعایت نشریه شماره ۶۹۷ (ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی (برنامه‌ریزی معماری همسان مدارس ابتدایی و متوسطه))، الزامی است.
- 2. ملاک تعیین سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی، متناسب با عملکرد واحد آموزشی و در چارچوب ضوابط نشریه شماره ۶۹۷ (ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی (برنامه‌ریزی معماری همسان مدارس ابتدایی و متوسطه))، است. در هر حال حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی باید از ۲۰۰٪ بیشتر باشد.
- 3. دسترسی به واحدهای آموزشی نوساز به صورت سواره و پیاده که مجزا از یکدیگر باشند، الزامی است.
- 4. حداقل ابعاد زمین برای کاربری آموزشی، ۲۰۰۰ متر مربع می‌باشد.
- 5. طبق نقشه منطقه بندی برنامه‌ریزی، تعداد طبقات در محدوده بافت تاریخی و محدوده بالاصل آن حداکثر یک طبقه (۴/۵ متر ارتفاع)، بافت میانی و محله ابودر حداکثر دو طبقه روی پیلوت و در بافت جدید حداکثر چهار طبقه روی پیلوت می‌باشد. رعایت ارتفاعات مطابق جدول ۶ بند ۱-۸-۵ الزامی است.
- 6. عدم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانشآموزان به خیابان‌های اصلی، چهارراه‌ها و میدان‌ها الزامی است.
- 7. احداث مدارس متوسطه اول، در مجاورت خیابان‌های اصلی به بالا مجاز نیست.
- 8. احداث مدارس متوسطه دوم در مجاورت خیابان‌های اصلی به عرض بیش از ۲۴ متر مجاز نیست.
- 9. احداث مدارس غیرانتفاعی در اراضی با کاربری غیر آموزشی که توسط اداره اوقاف و یا اداره راه و شهرسازی استان به افراد حقیقی و یا حقوقی به این منظور واگذار گردیده، می‌بایست پس از تأیید در کمیسیون ماده ۵ بلامانع، موضوع تغییر کاربری در نقشه‌های طرح تفصیلی نیز معکوس شود. بدیهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری مجدد مقدور نمی‌باشد. ضمناً اقدام فوق نسبت به آن دسته از املاکی که طبق طرح جامع دارای کاربری آموزشی ۱۶ متر می‌باشد ضرورت نداشته و می‌توان در این اراضی نسبت به احداث واحد آموزشی غیرانتفاعی بر اساس ضوابط مربوطه اقدام نمود.
- 10. حداقل تأمین یک پارکینگ اتومبیل به ازای هر ۲۵ نفر ظرفیت دانشآموز الزامی است.

11. 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. تعداد جای پارک لازم به شرح جدول زیر می باشد:

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

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

13. 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.

14. تفکیک در کاربری آموزشی منوع است.

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

5-8 - کاربری درمانی

1. 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.

2. حداقل سطح اشغال ۵۰٪ و حداقل تراکم ساختمانی نباید از ۲۰۰٪ بیشتر باشد.

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

تبصره ۱: به لحاظ رعایت مسائل بهداشتی و حفاظت از محیط‌زیست شهری، محل استقرار بیمارستان‌ها و کلینیک‌ها با هماهنگی و اخذ نظر از اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان و با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام می‌پذیرد.

تبصره ۲: نقشه‌های مربوط به احداث بناهای درمانی و بهداشتی باید مورد تصویب اداره مهندسی و دفتر توسعه فیزیکی و امور عمرانی اداره کل بهداشت، درمان و آموزش پزشکی استان قرار گیرد.

تبصره ۳: در صورت وجود اختلاف مابین مفاد قانونی مطرح شده در این سند، مفاد قانونی مطرح شده ملاک عمل و مرجع تصمیم خواهد بود.

4. تبصره ۴: حفظ عدم آلودگی محیط اطراف کاربری‌های درمانی با جداسازی وسایل آلوده و ازبین بردن آنها به طریق بهداشتی و پالایش فاضلاب آلوده الزامی است.

5. 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.

6. دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله از خیابانهای با عرض حداقل ۶ متر، در مقیاس ناحیه، حداقل ۱۲ متر و دسترسی بیمارستانها از خیابانهای حداقل ۱۸ متر مجاز است.
7. 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.
8. طبق نقشه منطقه‌بندی برنامه‌ریزی، تعداد طبقات در محدوده بافت تاریخی و محدوده بالاصل آن حداقل یک طبقه (۴/۵) متر ارتفاع)، بافت میانی و محله ابودر حداقل دو طبقه روی پیلوت و در بافت جدید حداقل پنج طبقه روی پیلوت می‌باشد. رعایت ارتفاعات مطابق جدول ۶ بند ۱-۸-۵ الزامی است.
9. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداقل ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو،الحقافت نما، نماسازی و الزامی است.

9-5- اراضی ورزشی

1. تفکیک این اراضی به جز برای فضاهای ورزشی مجاز نمی‌باشد. برای استفاده ورزشی رویا 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 دون پهنه فعالیت (S) پیش‌بینی شوند.
2. حداقل سطح اشغال ۸۰٪ و حداقل تراکم ساختمنی نباید از ۱۶۰٪ بیشتر باشد.
تبصره: احداث نیم طبقه به عنوان بخشی از تراکم محسوب می‌شود.
3. حداقل ارتفاع مجاز تأسیسات ورزشی ۱۰ متر می‌باشد.
4. 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 واحداً و مجتمع‌های ورزشی توسط افراد حقیقی و حقوقی الزامی است و ضوابط تعیین شده وزارت ورزش و جوانان الزامی است.
5. حداقل عرض گذر برای این نوع کاربری ۸ متر تعیین می‌گردد.
6. برای زمین‌ها و سالن‌های ورزشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل تأمین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.
7. برای ورزشگاه‌ها و مجموعه‌های ورزشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل یک واحد پارکینگ و به ازای هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز یک واحد پارکینگ دیگر الزامی است.
تبصره: استفاده از حداقل تراکم و سطح اشغال پیشنهادی منوط به تأمین پارکینگ مورد نیاز است.
8. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداقل ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو،الحقافت نما، نماسازی و الزامی است.
9. استقرار ساختمان در زمین در صورتی که موجب اشراف به واحدهای هم‌جوار شود، ممنوع است.
10. در کلیه مستحدثات واقع در حیریم دریا، رعایت ضوابط حیریم خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

10-5- کاربری فرهنگی - هنری

1. انواع استفاده‌های مجاز در کاربری فرهنگی- هنری، بنا به سلسله‌مراتب خدمات شهری شامل کتابخانه کودکان، کتابخانه‌های عمومی درجهات مختلف، سالن‌های اجتماعات، بنیادهای ارشادی و کانون‌ها، موزه‌ها، مؤسسات انتشاراتی، سالن‌های تئاتر، سینماها، فرهنگسراه‌ها، کتابخانه‌های بزرگ، نمایشگاه‌ها، انجمن‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر و فرهنگستان، کانون اصلاح و تربیت است.

تبصره ۱: استقرار عملکرد فرهنگی به صورت فضاهای سبز و باز و پارک توأم با فضاهای فرهنگی مانند رستوران، غذاخوری، تریا، غرفه‌های فروش صنایع دستی محلی، کتاب، نشریات و محصولات فرهنگی، با داشتن طرح مصوب، امکان‌پذیر است.

تبصره ۲: هرگونه استفاده به غیر از موارد ذکر شده غیر مجاز است.

2. رعایت کلیه ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و اخذ تاییدیه آن سازمان در مورد کاربری‌های فرهنگی الزامی است.
3. در استقرار بناهای فرهنگی، تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و...) باید رعایت شود.
4. در فضاهای هنری و فرهنگی از جمله کتابخانه عمومی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل، تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.
5. در تالارهای اجتماعات، موزه‌ها، نمایشگاه‌ها و... به ازای هر ۵ صندلی، تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.
6. در سینماها و سالنهای نمایش از جمله سالن تیاتر، به ازای هر ۵ صندلی تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.
7. حداقل تفکیک برای مراکز فرهنگی در سطح محله، ۳۰۰ متر مربع، در سطح ناحیه، ۵۰۰ متر مربع و در سطح شهر، ۱۰۰۰ متر مربع است.
8. حداکثر سطح اشغال مجاز برای واحدهای فرهنگی - هنری (به استثنای سینما و تئاتر) ۴۰ درصد است.
9. طبق نقشه منطقه‌بندی برنامه‌ریزی، تعداد طبقات در محدوده بافت تاریخی و محدوده بالاصل آن حداکثر یک طبقه ۴/۵ متر ارتفاع، بافت میانی و محله ابوذر حداکثر دو طبقه روی پیلوت و در بافت جدید حداکثر پنج طبقه روی پیلوت می‌باشد. رعایت ارتفاعات مطابق جدول ۶ بند ۱-۸-۵ الزامی است.
10. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازشو، الحالات نما، نمازی و ... الزامی است.
11. استفاده از الگوهای کالبدی مبتنی بر بوم در کاربری آموزشی به منظور ترویج و گسترش الگوهای بومی توصیه می‌شود. در این راستا تأیید طرح در قالب دستورالعمل بناهای ویژه (پیوست جلد ۱۰) الزامی است. به منظور تشویق استفاده از الگوهای بومی پیشنهاد می‌شود ضوابط تشویقی در قالب بخشودگی عوارض برای طرحهای مبتنی بر الگوهای بومی که تأیید کمیته بناهای ویژه را کسب نمایند، در دستور کار شورای شهر قرار گیرد.
12. در کلیه مستحدثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۷-۸ الزامی است.

۵-۱۱- کاربری مذهبی

1. انواع استفاده‌های مجاز در کاربری مذهبی در سلسله‌مراتب خدمات شهری شامل مساجد کوچک، تکایا و حسینیه‌ها، مساجد و فاطمیه‌ها، هیئت‌های مذهبی، مجمع‌های مذهبی، دارالتبیغ‌ها، خانقاھ‌ها، کلیساها، کنیسه‌ها، امامزاده‌ها، بقاع متبرکه، مصلا، آتشکده‌ها و معابد است.
2. مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری خواهد بود. ضمناً در رابطه با احداث مساجد ضوابط اداره کل اوقاف و امور خیریه لازم الاجراست. علاوه بر موارد فوق رعایت ضوابط زیر در هنگام احداث کاربری مذهبی الزامی است.
3. در اراضی مذهبی حداکثر سطح اشغال در همکف ۶۵ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۳۰ درصد (در دو طبقه) تعیین می‌گردد.

4. در اراضی مذهبی پیش‌بینی واحدهای مدیریت و اداری شامل اتاق امام جماعت هیئت امنی مسجد اتاق تأسیسات و... مناسب با نیازهای مدیریتی واحدهای مربوطه احداث گردد.
5. برای مساجد و فضاهای مذهبی به‌ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
6. 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.

5-12- کاربری حمل و نقل و انبارداری

1. احداث و توسعه پایانه‌های اصلی مسافربری بین شهری، راه آهن و فرودگاه تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی است.
2. انواع استفاده‌های مجاز به استقرار در کاربری حمل و نقل و انبارداری شامل شبکه گذرگاه‌ها، اراضی مربوط به حمل و نقل عمومی (سفرهای درون‌شهری و برون‌شهری)، پایانه‌های مسافربری، سکوهای بارانداز، گمرک، انبارها، سردهخانه‌ها، پارک صالح ساختمانی و سیلوها است.
3. احداث انبار مواد خطرناک، اشتعال‌زا، مواد شیمیایی و سموم در داخل محدوده و حریم شهرها مجاز نبوده و انبارهای کالا ملزم به رعایت "آئین‌نامه ایمنی انبارهای کالا" مصوب ۱۳۵۲/۶/۳۱ است.
4. حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۶۰ درصد (در دو طبقه) مجاز است.
5. ارتفاع مجاز ساخت و ساز در اراضی صنعتی حداکثر ۱۲ متر است و حداقل معتبر دسترسی برای این اراضی ۱۲ متری تعیین می‌باشد.
6. حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبارها که در زیرپهنه فعالیت (S) می‌باید واقع شده باشد، برابر با ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت بر قطعه ۱۶ متر است. در تفکیک این اراضی باید ضوابط مربوط به معابر و گذرگاهی رعایت شده باشد.
7. احداث و تثبیت کاربری انبار در زیرپهنه سکونت (R)، مختلط (M)، سبز و حفاظت (G) بندر کنگ مجاز نمی‌باشد.
8. در کلیه مستحداثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۷-۸ الزامی است.

5-13- کاربری صنعتی

1. فعالیت‌های صنعتی جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۱۴۴۶۷۷/۱۸۵۹۱/۱۲/۲۶ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن در کاربری صنعتی و کارگاهی و تابع ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت‌وزیران می‌باشد، قابل استقرار در اراضی با کاربری صنعتی هستند.
تبصره ۱: انتقال واحدهای صنعتی غیرمجاز و نامتجانس با محیط شهری به محل‌های مجاز الزامی است.
تبصره ۲: استقرار هرگونه فعالیت صنعتی در خارج از محدوده اراضی تعیین شده برای کاربری صنعتی، ممنوع است.
تبصره ۳: رعایت ضوابط زیست‌محیطی مصوب دولت برای استقرار صنایع در کاربری صنعتی الزامی است.
2. حد نصاب تفکیک اراضی در کاربری صنعتی ۷۵۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۶۰ درصد (در دو طبقه) مجاز است.
3. ارتفاع مجاز ساخت و ساز در اراضی صنعتی حداکثر ۱۲ متر است و حداقل معتبر دسترسی برای این اراضی ۱۲ متری تعیین می‌باشد.
4. در کلیه اراضی صنعتی، تخصیص ۲۰ درصد از عرصه هر پلاک به فضای سبز الزامی است.

5. تأمین حداقل ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، در سطح اشغال مجاز، الزامی است.
6. هر واحد صنعتی در خصوص نحوه برخورد با زباله و نخاله حاصل از کارهای ساختمانی و مواد زائد و جامد و مایع صنعتی و خطرناک (ناشی از فرآیند تبدیل و تولید)، ملزم به رعایت "قانون مدیریت پسماندها" مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰ و ضوابط شهرداری‌ها و مجتمع‌های صنعتی است.
7. در کلیه مستحدثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

۵-۱۴- کاربری اداری - انتظامی

1. در خصوص کاربری‌های اداری - انتظامی، ضوابط ساخت و ساز ارگان‌های مربوطه، ملاک عمل خواهد بود.
2. انواع استفاده‌های مجاز در کاربری اداری و انتظامی در مقیاس ناحیه‌ای شامل شهرداری نواحی و شورای حل اختلاف، در مقیاس منطقه‌ای شامل مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت‌احوال، ثبت‌اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج و در مقیاس فرا منطقه‌ای شامل اداره کل‌ها و سازمان‌های وابسته، سازمان‌های مستقل دولتی، شرکت‌های وابسته به وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروی انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسولگری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و مراکز سرپرستی بانک‌ها و موارد مشابه است.
- تبصره: استقرار عملکردهای غیر اداری در اراضی با کاربری اداری منعو است.
3. در حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی با کاربری اداری - انتظامی معادل ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد است.
4. حد نصاب قطعه در کاربری اداری انتظامی، ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- تبصره ۱: سطح فضای باز قطعه می‌بایست صرفاً به اتاق نگهداری و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
- تبصره ۲: احداث پیلوت در طبقه همکف جهت فضای ورودی، اطلاعات، بخش‌های عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور خاص اداری و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداکثر در ۵۰ درصد سطح کل پلاک مجاز می‌باشد.
- تبصره ۳: ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف حداقل $\frac{3}{60}$ متر و حداکثر $\frac{4}{80}$ متر و در سایر طبقات ۳ متر می‌باشد.
- تبصره ۴: در عملکردهای اداری به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا حداقل باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهويه مناسب پیش‌بینی شود.
- تبصره ۵: در صورت اختلاف مابین ضوابط مصوب ارگان‌های مربوط به این کاربری و ضابطین موضوعه بندهای ۱-۶ و ۲-۱-۶، ضوابط مصوب ارگان‌ها ملاک عمل و مرجع تصمیم خواهند بود.
5. دسترسی قطعات تفکیک شده اداری به خیابان‌های با عرض ۱۶ متر به بالا الزامی است.
6. در واحدهای اداری در مقیاس شهری و منطقه‌ای به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا احداث یک واحد پارکینگ و در واحدهای اداری در مقیاس ناحیه و محله به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، احداث یک واحد پارکینگ الزامی می‌باشد.
7. در محدوده بافت تاریخی علاوه بر رعایت ضوابط فوق رعایت ضوابط ساخت و ساز در بافت تاریخی مانند حداکثر ارتفاع مجاز، ضوابط بازش، الحالات نما، نمازی و ... الزامی است.
8. در کلیه مستحدثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

۱۵-۵- اراضی تاسیسات

1. تفکیک اراضی مربوطه با درنظر گرفتن معیارهای دستگاههای ذیربیط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هریک از استفاده‌های مجاز در این حوزه بلامانع است؛ هرگونه تفکیک کمتر از حدنصاب تعیین شده در این اراضی ممنوع است.
2. مراکز پرخطر از جمله ایستگاه توزیع گاز و پست توزیع برق شهر می‌باشد با رویکرد پدافند غیرعامل، ایمن‌سازی شود و انبارهای نفتی به مکان مناسبی خارج از محدوده شهر انتقال یابد.
3. حداقل سطح اشغال و تراکم در فعالیتهای مجاز و مشروط کاربری تأسیسات، مطابق با ضوابط دستگاههای ذیربیط است.
4. رعایت ضوابط و ملاحظات سازمان محیط زیست در احداث بنا و استقرار کاربری الزامی است.
5. رعایت حرایم مربوط به تأسیسات شهری بنابر ضوابط سازمان‌های مرتبط الزامی است.
تبصره: حریم‌های مصوب تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب (با درنظر گرفتن کمرنگ سیز پیرامون تصفیه خانه‌های فاضلاب) به طور دقیق رعایت شود.
6. کلیه کاربری‌های تأسیسات شهری و دیوارهای مشرف به معابر عمومی باید نمازی مناسب در هماهنگی با بافت پیرامون داشته باشند.
7. در کلیه مستحدثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

۱۶-۵- اراضی تجهیزات شهری

1. تفکیک اراضی مربوطه با درنظر گرفتن معیارهای دستگاههای ذیربیط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هریک از استفاده‌های مجاز در این حوزه بلامانع است. هرگونه تفکیک کمتر از حدنصاب تعیین شده در این اراضی ممنوع است.
2. حداقل تفکیک برای مراکز موقت جمع آوری زباله در هر مرکز محله، ۵۰ مترمربع، احداث پمپ بنزین، ۱۰۰۰ مترمربع، دایره آتش نشانی، ۲۵۰۰ مترمربع و واحد آتش نشانی ۲۵۰ مترمربع است.
3. حداقل ارتفاع برای کاربری تجهیزات شهری ۶ متر (دریافت تاریخی ۴/۵ متر) می‌باشد.
4. سطح اشغال در جایگاه‌های آتش نشانی ۱۰۰٪ کل زمین و در اراضی مربوط به محل ماشین آلات شهرداری ۲۰٪ سطح زمین است.
5. کلیه بدندهای قابل رویت اینیه تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پمپ بنزین‌ها، آتش‌نشانی‌ها و ... باید نمازی متناسب با بافت پیرامون شوند.
6. در کلیه مستحدثات واقع در حریم دریا، رعایت ضوابط حریم خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

۱۷-۵- کاربری نظامی

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

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

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

1. نسبت به مازاد بر هزار متر مربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته اند، ۵۰ درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و ۲۰ درصد موضوع تبصره چهار قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۲۹ آبان ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی تعلق می‌گیرد.

2. در صورتی که کاربرهای عمومی و خدماتی که طبق طرح‌های توسعه شهری برای قطعات مزبور معین شده، بیش از سهم مقرر در این بند باشد، مقدار اضافی در مقابل زمین موضع معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی، تجاری، صنعتی) باشد و اگذار خواهد شد؛ همچنین معابر حاصل از تفکیک قطعات کمتر از ۱۰۰۰ متر نیز متعلق به شهرداری است.

3. مساحت و محل اراضی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرح‌های هادی و جامع و تفصیلی تعیین می‌شود و غیر از آنچه که متعلق به شهرداری است و به او و اگذار می‌شود، بقیه طبق قانون زمین شهری در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد که طبق کاربری‌های مصوب به دستگاه‌های بهره بردار تحويل دهد.

4. از کل ذخیره اراضی حاصل از اجرای این مصوبه برای موضع فضاهای خدماتی ۷۰ درصد متعلق به شهرداری و ۳۰ درصد متعلق به دولت است، البته وصول مازاد برآنچه که در این مصوبه مقرر شده، مجاز نیست.

5. و اگذاری اراضی دارای کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی (خصوصی) که در اجرای این ضوابط و مقررات در اختیار شهرداری و دولت قرار گرفته جز به عنوان موضع تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ممنوع است.

6. تعیین اولویت در استفاده از اراضی موضع برای تأمین فضاهای عمومی و خدماتی به عهده کمیسیون موضع آین نامه اجرائی تبصره ۱۰ قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران است.

6- ضوابط و مقررات شبکه ارتباطی و گذرbandی

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

1. خیابان‌های شریانی درجه یک شامل درجات آزاده راه، بزرگراه راه عبوری (کمرbandی) است.
2. معابر جمع و پخش کننده شامل شریانی درجه دو اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی است.
3. معابر محلی شامل درجات معابر محلی اصلی (شهری) و معابر محلی فرعی (شامل ناحیه‌ای و محله‌ای) است.

6-1- ضوابط خیابان‌های شریانی

1. آزادراه‌ها نباید هیچ تقاطع هم سطحی داشته باشند.
2. باید سعی شود که تعداد تقاطع‌های همسطح در بزرگراه‌ها و راه‌های عبوری (کمرbandی) محدود نگه داشته شود.
3. ایجاد تقاطع همسطح در راه‌های جمع و پخش کننده و محلی با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه مجاز است. گذاشتن میدان در تقاطع راه‌های شریانی با یکدیگر مجاز نیست، مگر در موارد زیر:
 - در انتهای یک راه شریانی، به منظور فراهم ساختن امکان دور زدن برای وسائل نقلیه موتوری.
 - در محل تغییر مشخصات مهم هندسی نظری کاهش تعداد خطها، خاتمه و میانه، یا طبقه‌بندی راه از شریانی به محلی در تغییر جهت‌های بسیار تندران در راه‌های شریانی موجود، که نمی‌توان حداقل شعاع لازم را برای قوس تغییر جهت فراهم ساخت، می‌توان با استفاده از میدان تغییر جهت این را فراهم کرد.

- در ورود به شهرها به منظور اعلام تغییر محیط و کاهش سرعت وسایل نقلیه، در خیابان‌های محلی به علت سرعت پایین و حجم ترافیک کم آنها (که براساس ظرفیت زیست محیطی تعیین می‌شود)، میدان از نظر ظرفیتی مشکلی ندارد و با استفاده از آن برای کاهش سرعت وسایل نقلیه توصیه می‌شود. به علاوه، در این خیابان‌ها اساس عدم کنترل پیاده‌هاست. بنابراین، می‌توان جزیره میانی میدان را به فضاهای سبز شهری تبدیل کرد و در داخل آن‌ها اثاثه شهری قرار داد.

6-2- شکل تقاطع

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

6-3- تعداد خطوط عبوری

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

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

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

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

6-4- حداقل عرض سواره‌رو

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

- عرض خطهای کمکی: در آزاد راه باید و در بزرگراه بهتر است که عرض خطهای کمکی را برابر عرض خطهای اصلی آنها بگیرند. در بزرگراه اگر محدودیتهای تأمین حریم ایجاد کند، می‌توان عرض خط گردش به چه را تا ۳ متر، و عرض سرپالایی را تا ۳.۲۵ متر کاهش داد؛ کاهش عرض سایر خطهای کمکی توصیه نمی‌شود.
- راههای عبوری، مطابق ضوابط تعیین شده برای بزرگراه‌ها طراحی شوند.

2. جمع و پخش کننده

- عرض برای خطهای اصلی راههای جمع و پخش کننده، ۳.۲۵ متر و عرض حداقل ۲.۷۵ متر تعیین می‌شود. از عرض حداقل جز در موارد استثنایی، و آن هم در مورد راههای موجود نباید استفاده شود. در مناطق صنعتی، انبارها، عمده‌فروشی‌ها، و در سایر مواردی که حجم وسایل نقلیه سنگین (کامیون، تریلی و اتوبوس) بیش از ۱۰ درصد حجم کل ترافیک را تشکیل می‌دهد، عرض خط را نباید از ۳.۲۵ متر کمتر بگیرند. در این موارد بهتر است عرض خط ۳.۵ متر باشد.
- عرض خطی را که در کنارش جدول قرار دارد باید ۰.۲۵ متر از عرض‌های تعیین شده در بالا گرفته شود. اگر در کنار خط ناودان وجود دارد، عرض ناودان را نباید جزء عرض خط به حساب آورد.

3. خیابان‌های محلی

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

6-۵- حداقل فاصله بین تقاطع‌ها

1. معابر شریانی: حداقل ۲/۵ کیلومتر (۲۵۰۰ متر)
2. معابر شریانی جمع و پخش کننده
 - در مراکز شهر ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر.
 - در اطراف شهر ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر.
3. خیابان‌های محلی: تعیین فاصله تقاطع‌ها در خیابان‌های محلی به شکل سه راه در دو تیپ صورت می‌گیرد



تیپ ۱

تیپ ۲

شکل ۶-۵: تیپ‌های دوگانه فاصله تقاطع‌های خیابان فرعی

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

جدول ۱۱: حداقل فاصله تقاطع‌ها در خیابان‌های محلی

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

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

6-6- ضوابط تعریض گذرها

حدائق عرض گذرها به شرح جدول زیر تعیین می‌شود:

جدول ۱۲: تعیین ضوابط تعریض گذرهای دسترسی

طول معابر	گذرهای بن باز (متر)	تا ۱۰۰ متر	۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۱۵۱ متر به بالا
گذرهای بن بست (متر)	۸	۱۰	۱۲	-
گذرهای بن بست (متر)	۶	۸	-	

- در تفکیک‌های جدید حداکثر طول گذرهای بن باز ۲۵۰ متر و حداکثر طول گذرهای بن بست ۱۰۰ متر توصیه می‌گردد.
- فواصل تقاطع معابر اتومبیل رو در طرح‌های آماده‌سازی و تفکیکی تا ۱۲ متر عرض نباید کمتر از ۱۵۰ متر باشد و در سایر معابر طبق نقشه شبکه ارتباطی طرح جامع تعیین فاصله می‌شود.

6-7- سلسله‌مراتب و اتصال‌های مجاز به شبکه معابر

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

6-8- مقطع عرضی

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

6-9- دوربرگردان

- احداث دوربرگردان در انتهای معابر بن بست به عرض حدائق 12 متر الزامی است. (حدائق عرض استاندارد ابعاد دوربرگردان 14×14 متر و در موارد خاص 12×12 متر تعیین می‌گردد).
- احداث دوربرگردان در گذرهای بن بست با طول 30° متر و کمتر الزامی نیست.

6-10- طراحی هندسی معابر و تقاطع‌ها (قوس، پخ و محدوده موافع ثابت)

6-10-1- خواص قوس‌ها

کلیه قوس‌های محل تقاطع سواره‌روها با زاویه ۹۰ درجه باید دارای شاعع دایره‌ای به میزان حداقل ۶ متر به طوری که در هر خیابان با قابلیت عبور سواره، امکان عبور برای کامیونت (با یک فرمان) فراهم باشد. شاعع قوس در سایر موارد بر اساس جدول زیر با توجه به زاویه سواره‌رو دو معبر تعیین می‌شود:

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

عرض خیابان (متر)	6	8	10	12	14	16	18	20	24	۳۶و۳۰	۴۵و۴۰
۴۵و۴۰	*	*	*	*	*	15	20	20	30	*	*
۳۶و۳۰	*	*	10	12	15	15	20	20	20	*	
24	*	*	10	10	12	12	15	15	15		
20	5	5	10	10	12	12	12	12			
18	5	5	10	10	10	10	12				
16	5	5	8	10	10	10					
14	5	5	8	8	10						
12	5	5	8	8							
10	5	5	8								
8	5	5									
6	5										

ضرایب R با زاویه‌های تقاطع غیر قائمه

K=0/40 R=30
K=0/6 R=60-30
K=0/8 R=90-60
K=1/00 R=90
K=1/40 R=120-90
K=1/60 R=120-150

R=KR

* شاعع قوس در این تقاطع‌ها نیاز به طراحی خاص دارد.

1. شاعع قوس در پروفیل طولی: حداقل شاعع قوس محدب در خیابان‌های فرعی ۵۰۰ متر و در خیابان‌های اصلی ۸۰۰ متر

است. حداقل شاعع مکعب در خیابان‌های فرعی ۳۰۰ متر و در خیابان‌های اصلی ۷۵۰ متر است. حداکثر شیب طولی در معابر

فرعی ۱۰ درصد و در معابر اصلی ۸ درصد است.

2. فاصله دید در تقاطع‌ها حداقل ۲۰ متر است. اگر این امر ممکن نباشد، بایستی با نصب تابلو و هشدار لازم، رفع نقص گردد.

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

4. اگر تقاطع بیش از چهار ورودی داشته باشد، تبدیل به میدان می‌شود. اگر امکان احداث میدان فراهم نباشد باید ورودی‌های مازاد را مسدود نمود یا یک طرفه نمود.

5. حداقل شاعع هسته مرکزی میدان‌های احتمالی می‌بایست ۱۲ متر و دارای ۳ نوار عبوری با عرض ۳ متر باشد.

6. اگر میدان غیر دایره‌ای باشد، حداقل شاعع گردش به کار گرفته شده در هسته مرکزی ۱۲ متر خواهد بود.

6-10-2- خواص پخ‌ها

خواص پخ برای معابر دسترسی مسکونی به شرح زیر می‌باشد:

جدول ۱۴: شاعع‌های پیشنهادی برای قوس‌های تقاطع‌ها بر حسب درجه، زاویه گردش و سرعت طرح معابر

سرعت طرح	شعاع قوس (طبق آئین نامه)	شعاع قوس محاسبه (طبق فرمول آئین نامه)	شعاع قوس پیشنهادی به متر	میزان عقب نشینی *(علاوه بر شعاع قوس)	زاویه گردش	نوع معبر
۴۶	۱۸	۱۷	۱۸ - ۱۷	.۰۶	۳۰	محلي
۶۶	۳۰	۲۹	۳۰ - ۲۹	.۰۶		جمع و پخش کننده
۹۰	۴۵	۴۶	۴۶ - ۴۵	.۰۶		شرياني
۴۴	۱۵	۱۵	۱۵	.۰۶	۴۵	محلي
۶۲	۲۲.۵	۲۵	۲۵ - ۲۲.۵	.۰۶		جمع و پخش کننده
۸۵	۳۶	۳۸	۳۸ - ۳۶	.۰۶		شرياني
۴۰	۱۲	۱۳	۱۳ - ۱۲	.۰۶	۶۰	محلي
۵۸	۱۸	۲۲	۲۲ - ۱۸	.۰۶		جمع و پخش کننده
۸۰	۲۷	۳۴	۳۴ - ۲۷	.۰۶		شرياني
۳۶	۱۰.۵	۱۰	۱۱ - ۱۰	.۰۶	۷۵	محلي
۵۴	۱۶.۵	۱۹	۱۹ - ۱۶	.۰۶		جمع و پخش کننده
۷۵	۲۵	۳۰	۳۰ - ۲۵	.۰۶		شرياني
۳۳	۹	۹	۹	.۰۶	۹۰	محلي
۵۰	۱۵	۱۶	۱۶ - ۱۵	.۰۶		جمع و پخش کننده
۷۰	قوس مرکب	۲۶	۲۶	.۰۶		شرياني
۳۱	۸.۵	۸	۹ - ۸	.۰۶	۱۰۵	محلي
۴۶	۱۳.۵	۱۴	۱۴ - ۱۳	.۰۶		جمع و پخش کننده
۶۵	۲۳	۲۲	۲۳ - ۲۲	.۰۶		شرياني
۲۹	۸	۷	۸ - ۷	.۰۶	۱۲۰	محلي
۴۳	۱۲	۱۲	۱۲	.۰۶		جمع و پخش کننده
۶۰	۲۱	۱۹	۲۱ - ۱۹	.۰۶		شرياني
۲۷	۷.۵	۶	۸ - ۶	.۰۶	۱۳۵	محلي
۴۰	۱۰.۵	۱۰	۱۱ - ۱۰	.۰۶		جمع و پخش کننده
۵۵	۱۹	۱۶	۱۹ - ۱۶	.۰۶		شرياني
۲۶	۷	۵	۷ - ۵	.۰۶	۱۵۰	محلي
۳۷	۹	۹	۹	.۰۶		جمع و پخش کننده
۵۰	۱۷	۱۳	۱۷ - ۱۳	.۰۶		شرياني
۲۵	۶.۵	۵	۷ - ۵	.۰۶	۱۶۵	محلي
۳۴	۸	۸	۸	.۰۶		جمع و پخش کننده
۴۵	۱۵	۱۱	۱۵ - ۱۱	.۰۶		شرياني

*میزان عقب نشینی به متر است.

1. نصب درب ماشین رو در کلیه پیخها ممنوع است.
2. پیخهای واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرائی میباشد، طرح مذکور ملاک عمل است.
3. پیخ دوربرگردنها در انتهای کوچههای بن بست ۱/۵ متر تعیین میگردد.

جدول ۱۵: تعیین میزان حداقل و تر مثلث دید (پیخ) برای زوایای تقاطع بیش از ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵ - ۱۱/۹	۱۲ - ۱۷/۹	۱۸ - ۲۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۳۰ - ۳۴/۹	۳۵ - ۳۹/۹	۴۰ - ۴۵
۵ - ۱۱/۹	۳	۳/۵	۵	۵/۵	۶	۶	۶
۱۲ - ۱۷/۹	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۸	۸
۱۸ - ۲۴/۹	۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵ - ۲۹/۹	۵/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰ - ۳۴/۹	۶	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۳۵ - ۳۹/۹	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰ - ۴۵	۶	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

1. در تقاطع‌های معمولی با چهارنبش، چنانچه پخ نبش مقابل بر اساس ضوابط مصوب قبلی ایجاد شده باشد پخ نبش مورد نظر باید برابر با طول پخ گوشه مقابل اجرا گردد.

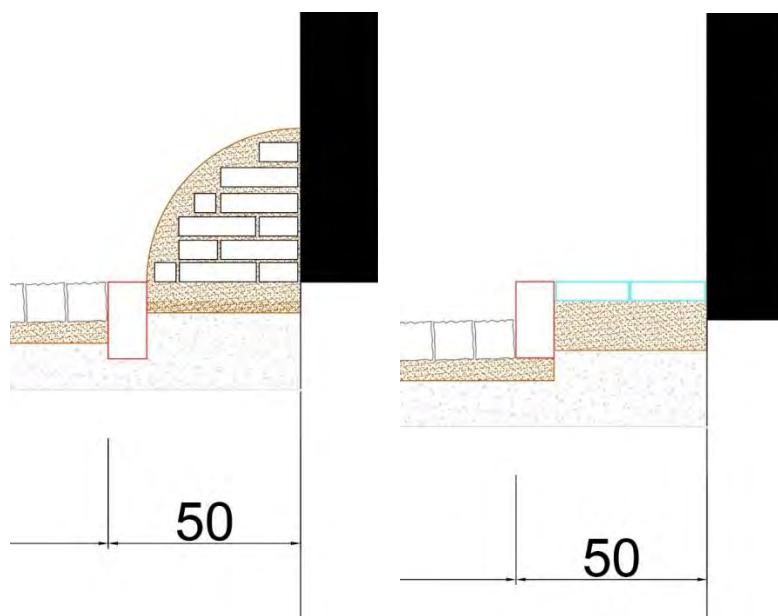
2. در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند از جداول بالا مستثنی بوده و بر اساس حجم گردش و طرح اجرائی میدان‌ها عمل می‌گردد.

3-10-6- محدوده موانع ثابت

1. در هر معبر به منظور تقسیم بندی جریان‌های حرکتی دو باند ۵۰ متری در دو سوی معبر و متصل به جداره‌ها به منظور قرارگیری موانع ثابت نظیر پله‌ها یا بیرون زدگی احجام نما نظیر فضاهای ورودی در نظر گرفته شده است.

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

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



شکل ۵: گزینه‌های پیشنهادی برای باند موانع ثابت

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

7- ضوابط و مقررات بافت تاریخی

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

1-۷- حوزه شمول

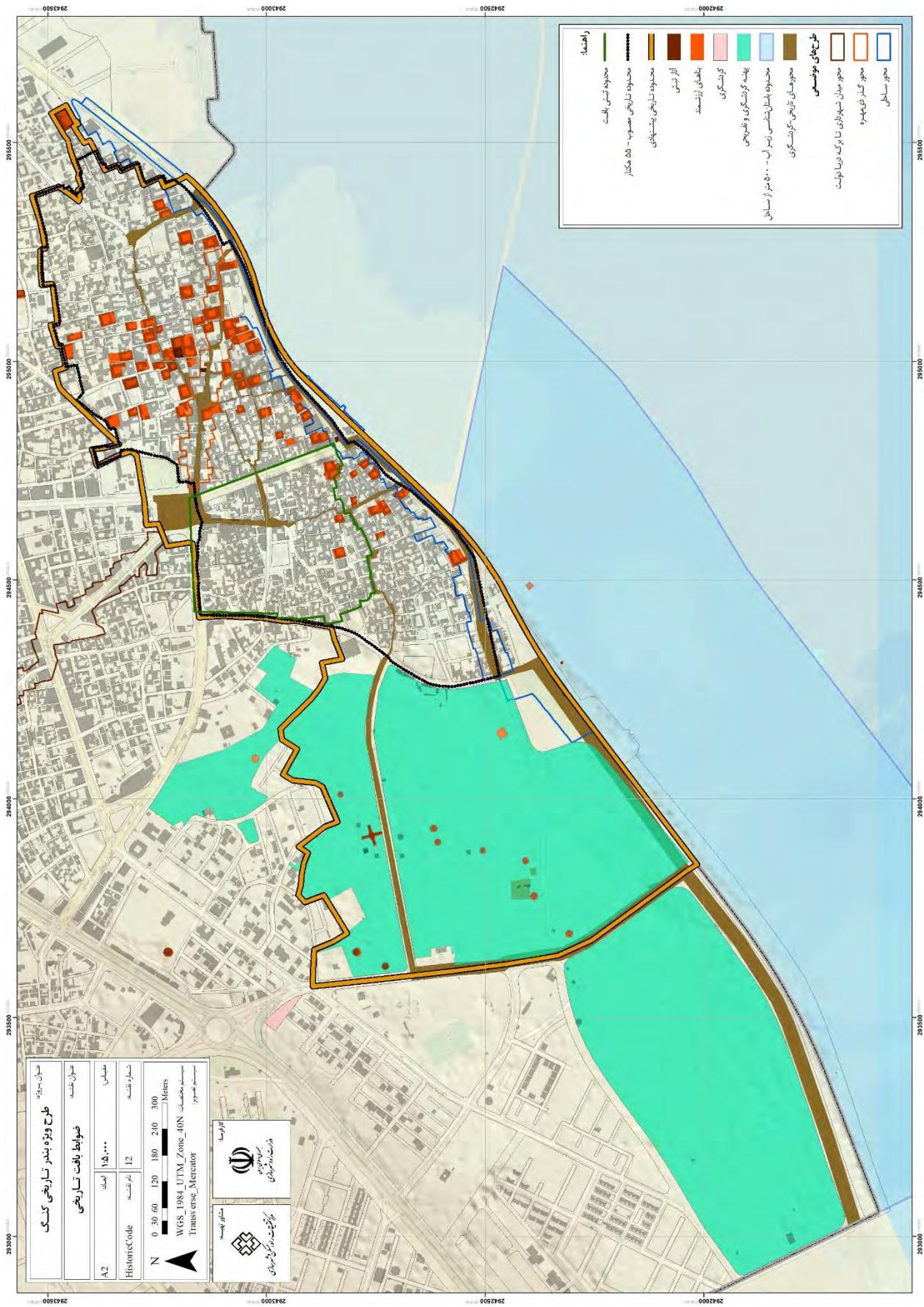
حوزه شمول این مقررات دو بخش را در می‌گیرد که در متن به آن‌ها ارجاع شده است:

1. بافت تاریخی، که همان محدوده تعریف شده بافت تاریخی است.

2. بناهای ارزشمند تاریخی، مشتمل بر دو دسته بناهای ثبت شده تاریخی و بناهای ارزشمند شناسایی شده است. بناهای ارزشمندی

که پس از این ضابطه، شناسایی خواهند شد نیز مشمول ضوابط بافت ارزشمند خواهند بود.

لیست بناهای ارزشمند و ثبت شده تاریخی در پیوست ۱ ارائه شده است.



۲-۷- الزامات عمومی

1. هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی در بافت تاریخی اعم از مرمت، باززنده‌سازی، توسعه و ایجاد فضای سبز، تعمیر، تغییر و یا تعیین فعالیت در تمام و یا بخشی از آن، پس از تهیه و ارائه طرح به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و تصویب نهایی آن از سوی وزارت مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب، معتبر خواهد بود.
2. هرگونه اقدامی که به بنیان و منظر آثار لطمہ وارد شود، 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.
3. استفاده از آثار با ارزش برای عملکردهای عمومی با موافقت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و ضوابط آن مجاز است.
4. هر گونه ساخت و ساز در داخل حریم و یا در مجاورت بلاواسطه حریم آثار و محوطه‌های با ارزش، با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجاز است.
5. تغییر در نمای آثار بالارزش ممنوع است.
6. الحقاق به پلاک در بنای تاریخی ثبت شده ممنوع است.
7. احداث دسترسی در محدوده بافت تاریخی پس از هماهنگی با وزارت میراث فرهنگی تهیه و ارائه طرح تصویب نهایی و نظارت مستقیم وزارت مذکور و اجرایی دقیق طرح مصوب معتبر و قابل اجرا خواهد بود.
8. طرح معماری، مصالح و نمای واحدهای مسکونی، باید متناسب با بافت فرهنگی- تاریخی مجموعه و یا اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد.
9. هرگونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز در محدوده باستانشناسی زیر آب باید با کسب مجوز از وزارت میراث فرهنگی و گردشگری صورت گیرد.

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

1. تخریب بنای با ارزش تاریخی و معماری مجاز نیست.
2. در محدوده بافت تاریخی چنانچه امکان تعریض وجود نداشته باشد و عرض مذکور در طرح ویژه کنگ ثبت شده باشد، عرض مذکور ملاک عمل خواهد بود.
3. حد نصاب تفکیک در زمین‌های بافت تاریخی برابر ۱۰۰۰ مترمربع است.
4. در تفکیک زمین‌های بافت تاریخی، نسبت طول قطعه به عرض آن حداقل می‌باشد تا ۲ برابر باشد.
5. حداقل بر قطعه در تفکیک‌های جدید بافت تاریخی برابر با ۱۶ متر است.
6. 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.
7. تغییر کاربری در یک قطعه واقع در بافت تاریخی به کاربری عمومی، صرفاً با تایید نماینده قانونی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در مرحله نخست و در ادامه، تایید کمیسیون ماده ۵ مجاز است.
8. کاربری‌های مجاز قابل استقرار در بناها و محوطه‌های تاریخی و معماری، اعم از ثبت شده یا نشده، مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و اخذ مجوز شهرداری به شرح زیر است:
 - کاربری فرهنگی نظیر کتابخانه، فرهنگسرای، کانون پرورش فکری، کتابسرای 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

9. هرگونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و حریم بناها و محوطه‌های بالارزش تاریخی، صدور پروانه ساختمانی، گواهی انجام سفت‌کاری و پایان کار هر قطعه واقع در این محدوده‌ها باید با موافقت و نظر نماینده وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی گیرد. این دستورالعمل شامل نوسازی تعمیر بدنه خارجی بناهای مجاور با بنای تاریخی نیز می‌شود.

10. پیش آمدگی بنا در گذرهای مجاور هر قطعه در عرصه و حریم‌های حفاظتی بناهای بالارزش تاریخی و معماری ممنوع می‌باشد.

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

12. کاشت درخت، ایجاد ناوдан، باغچه، پاسیو، سرویس بهداشتی و حمام، ساخت پله، خرپشته، نصب عناصر تاسیساتی و احداث زیرزمین در سمت هم‌جاور بنای واحد ارزش تاریخی و معماری مجاز تیست.

13. 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.

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

15. حفظ کالبد بنای تاریخی بر عهده مالک است و هرگونه افزایش سطح زیربنا و الحالات بنایی ممنوع است و درصورت 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

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

۲-۷ - ضوابط و مقررات نظام کاربری اراضی

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

2. در بخش کاربری آموزشی، در محلات با بافت تاریخی و محلات فشرده شهر کنگ حداقل مساحت دبستان و راهنمایی برابر با ۱۵۰۰ مترمربع و مدرسه متوسطه عمومی برابر با ۲۰۰۰ مترمربع بالامانع است.

۳-۷- تراکم و سطح اشغال

1. در ساختمان‌ها سطوح زیر مشروط به رعایت شرایط خاص جزء تراکم محسوب نخواهد شد؛ اما در هر صورت جزء سطح اشغال ساختمان محاسبه می‌شوند:
- سطح بادگیر بر روی بام
 - سطح نورگیرها و فضاهای تهويه طبیعی مشروط بر آنکه حداقل ابعاد نورگیر مطابق مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان رعایت گردد.
 - سطوح شب دار عمومی ساختمان مشروط بر آنکه دسترسی بیشتر از یک واحد را تامین نماید و ضوابط ابعادی استاندارد آن طبق مقررات رعایت گردد.
 - پله فراریا پله دسترسی بام برای ساختمان‌ها مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان
 - سطح مربوط به داکت تاسیساتی و موارد مشابه آن، مشروط به رعایت حداقل ابعاد جزء تراکم و سطح اشغال محاسبه نمی‌شود.
 - در املاک و اراضی واقع در زیرپنهنهای خدمات و فعالیت (S) و مختلط (M)، استقرار عملکردهای پارکینگ، انباری و تاسیسات و خدمات فرهنگی (نظیر کتابخانه و ...)، درمانی، ورزشی (باشگاه‌های ورزشی، سالن بدنسازی و ...) و مذهبی، منوط به رعایت ضوابط ملی ساختمان و منوط به اخذ گواهینامه صلاحیت اینمی.
 - فضای نیمه‌باز در ساختمان‌های مسکونی درصورتی که نسبت سطح فضای باز در کف به سطح بازشو (منظور از سطح بازشو، طول ایوان مجاور به فضای باز ضریب ارتفاع کف تا زیر سقف ایوان است) کمتر از یک باشد و عرض ایوان از ۲/۵ متر بیشتر نباشد، جزو تراکم و سطح اشغال قطعات محاسبه نمی‌شود.
2. در قطعات واقع در زیرپنهنهای مسکونی ارزشمند تاریخی (R11) و مختلط تاریخی (M11)، احداث طبقه اول در چهار وجه زمین، صرفاً در قطعات با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بالاتر با شرایط زیر مجاز است :
- حداقل پیش‌آمدگی از طرف هریک از اصلاح حداقل برابر ۳۰ درصد طول آن ضلع باشد.
 - فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، باید از ۳ متر کمتر باشد.

۳-۱-۳- تراکم و سطح اشغال در پنهنه سکونت (R)

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

جدول ۶: ضوابط و مقررات ساختمانی در زیرپنهنه سکونت (R)

مسکونی ارزشمند تاریخی (R11)		عرض معبر مجاور
کمتر از ۲۵۰	۲۵۰ از بیش	
۵۵٪	% ۶۵	حداکثر سطح اشغال
۵۵٪	% ۶۵	تراکم پایه پیشنهادی
۷۰٪	% ۸۰	حداکثر تراکم ساختمانی
۲	۲	حداکثر تعداد طبقات
۱۰۰۰		حدنصاب تفکیک

1. معیار محاسبه سطح اشغال و تراکم مساحت ملک طبق سند مالکیت آن است.
 2. فضای نیمه باز، در صورتی که نسبت سطح فضای باز در کف به سطح بازشو (منظور از سطح بازشو، طول ایوان مجاور به فضای باز ضربدر ارتفاع کف تا زیر سقف ایوان است) کمتر از یک باشد و عرض ایوان از $2/5$ متر بیشتر نباشد، جزو تراکم و سطح اشغال قطعات محاسبه نمی شود.
 3. در قطعات با مساحت بیش از 250 مترمربع احداث فضای نیمه باز به میزان حداقل 15 درصد مساحت قطعه به شرط رعایت حداقل وسعت فضای باز، مجاز است.
 4. استفاده از حداقل تراکم ساختمانی در زیرپنهن مسکونی ارزشمند تاریخی (R11) منوط به رعایت ضوابط احداث طبقه فوقانی در بافت تاریخی است.
- تبصره: در صورت عدم امکان احداث طبقه فوقانی در بافت تاریخی، مطابق ضوابط این سند، احداث ساختمان در قطعات زیرپنهن مسکونی ارزشمند تاریخی (R11) صرفاً در یک طبقه مجاز است.

۷-۳-۲- تراکم و سطح اشغال در پهنه مختلط (M)

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

جدول ۱۷: ضوابط و مقررات ساختمانی در زیرپنهن مختلط (M)

حدنصل اب قطعه	حداقل سطح اشغال	حداقل تعداد طبقات	حداقل تراکم	زیرپنهن ها	پهنه های کلان	پهنه	مختلط
۵۰۰	۶۵٪	*۲	۸۰٪	M11	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری و خدماتی	پهنه مختلط تاریخی	
۵۰۰	۶۵٪	*۲	۸۰٪	M12	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	M1	M

* منظور از طبقه دوم اتاق بالا خانه است.

1. استفاده از حداقل تراکم ساختمانی در زیرپنهن های مختلط تاریخی (M1) منوط به رعایت ضوابط احداث طبقه فوقانی در بافت تاریخی است.

تبصره: در صورت عدم امکان احداث طبقه فوقانی در بافت تاریخی مطابق ضوابط این سند، احداث ساختمان در قطعات زیرپنهن های مختلط تاریخی (M1) صرفاً در یک طبقه مجاز است.

۷-۳-۳- تراکم و سطح اشغال در گستره باغات تاریخی (G11)

تراکم و سطح اشغال قطعات واقع در باغات تاریخی برابر با حداقل تراکم 15% ، حداقل یک طبقه و حداقل سطح اشغال 15% می باشد.

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

۷-۴- ضوابط و قواعد کنترل نظام پهنه‌بندی

۷-۴-۱- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و ابعاد و تناسبات

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

1. حد نصاب تفکیک در زمین‌های بافت تاریخی برابر 1000 مترمربع است.
2. رواداری تا 5 درصد قبل اعمال است.
3. تجمیع قطعات باید با رعایت شکل مناسب زمین و درنظر گرفتن موقعیت اراضی مجاور صورت گیرد. در قطعاتی که مساحت پس از تجمیع از 5000 متر مربع بیشتر باشد، باید بنای مورد نظر در آن در چارچوب بناهای ارزشمند بررسی شود؛ در این راستا رعایت موارد زیر الزامی است:
 - نمای بیرونی بنا تابع الگوهای متداول و ضوابط مندرج در بند ۳-۷ بوده و از انسجام و یکپارچگی در مجاورت گذر و با بافت پیرامون برخوردار باشد.
 - حداکثر سطح اشغال فضای بسته 40 درصد می‌باشد.
 - استقرار ساختمانها باید در چهار طرف قطعه مطابق الگوی بومی منطقه و مبتنی بر استقرار حیاط میانی باشد. از استقرار بنا در میانه زمین پرهیز شود.
4. در تفکیک زمین‌های بافت تاریخی، نسبت طول قطعه به عرض آن حداکثر می‌باشد تا 2 برابر باشد.
5. حداقل بر قطعه در تفکیک‌های جدید بافت تاریخی برابر با 16 متر است.
6. 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.
7. تفکیک قطعات با نوعیت باغ در هریک از پهنه‌های طرح تفصیلی تابع آیین نامه اجرایی ماده 14 قانون زمین شهری است.

۷-۴-۲- نحوه استقرار ساختمان در زمین (الگوی سطح اشغال)

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

1. به منظور صیانت از ساختار بافت و حفظ انسجام فضایی و الگوی دورنگرا استقرار بنا در چهار ضلع ساختمان و تداوم الگوی حیاط میانی پیشنهاد می‌شود. براین اساس در قطعات واقع در زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی (R11)، استقرار بنا در چهار وجه زمین درصورتی که فاصله هر جبهه ساختمان از جبهه مقابل و یا دیوار محوطه، از 3 متر کمتر نباشد، بلامانع است.
 2. در قطعات واقع در زیرپهنه مسکونی ارزشمند تاریخی (R11)، اولویت استقرار ساختمان به ترتیب، شمال زمین، غرب، جنوب و شرق است.
- تبصره: در قطعات دارای بیش از یک برج مشرف به معبر عمومی، استقرار بنا به شکل L و U مشروط بر رعایت حداکثر سطح اشغال بلامانع است.
3. از سطح زمین که در محدوده سطح اشغال (مشتمل بر فضای بسته و نیمه‌بسته ثابت و غیرثابت) قرار نمی‌گیرد، حداقل 25 درصد باید به فضای باز (بدون ساییان یا هرگونه پوشش) اختصاص یابد؛ تخصیص مابقی فضای باقیمانده به فضای نیمه‌باز بلامانع است. درصورت تفکیک فضای باز به چند بخش مجزا در عرصه، سطح هر فضای باز پیوسته نباید از 25 متر مربع کمتر باشد.
 4. حداقل 30 درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

۵. ساخت و ساز هرگونه پیش‌آمدگی در بافت تاریخی ممنوع است.
۶. در صورت قرارگیری هر وجه از بنا در مجاورت گذر، عقب‌نشینی بنا یا بخشی از آن از دیوارهای مرتبط با گذر ممنوع است؛ مگر آن که به صورت فضای باز پیوسته با گذر قرار گیرد و یا فضای سبز در آن شکل گیرد. در این صورت، امکان پیش‌بینی الحالات مرتبط با بنا نظیر سطح شبیدار و پله، سکوی ورودی و تجهیزات مکانیکی ساختمان به شرط پیش‌بینی تمهیدات لازم جهت عدم مخدوش نمودن سیما و منظر معبیر بالامانع است.
۷. در معابر اصلی شهری با بدنه مختلط تجاری -مسکونی و یا خدماتی -مسکونی و تراکم بالای جریان پیاده، فضای باز بالفصل هر قطعه که در پیوستگی با گذر قرار دارد، می‌تواند در صورت تأیید کارکرد و طرح پیشنهادی در میراث فرهنگی در رابطه با کاربری مورد نظر ساماندهی شود.
۸. به دلیل وجود زمین‌های بزرگ و عدم امکان تفکیک قطعات با حد نصاب کمتر از ۱۰۰۰ متر در کاربری مسکونی بافت تاریخی، وجود خانوارهای گسترشده و در عین حال، به منظور استطاعت‌پذیر نمودن مسکن در این بافت، امکان ایجاد مجتمع مسکونی متشكل از چند واحد مسکونی یک طبقه در یک قطعه زمین وجود دارد. الگوی پیشنهاد شده، مجتمع سازی با ساختمان‌های یک طبقه در یک قطعه زمین است. در این صورت، اعیانی آن به تملک مالک و فضای باز (حتی در صورت تعریف استفاده اختصاصی برای هر واحد) جزو مشاعرات ساختمان منظور شود. سایر ضوابط منطبق بر ضوابط ارائه شده در شهر و بافت تاریخی است.

۷-۳-۴-۴-۳- ضوابط ارتفاع

۱. حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان یک طبقه در بافت تاریخی بدون درنظر گرفتن جان‌پناه (یا ستار)، از تراز معبیر تا روی سقف، برابر با ۴۵۰ سانتی‌متر است.
۲. چنان‌چه ارتفاع ساختمان با احتساب ارتفاع ستار از ۴/۵ متر تجاوز نماید، در صورت داشتن تراز ارتفاعی هماهنگ در راستای یک خط افقی برای کلیه بناهای واقع در یک سمت معبیر تا حداکثر ۵/۵ متر بالامانع است.
۳. ارتفاع جان‌پناه، حداقل ۱۰۰ و حداکثر ۱۷۰ سانتی‌متر است. در صورت افزایش ارتفاع جان‌پناه به بیش از یک متر، تبدیل آن به دیوار مشبك و یا ستار الزامی است.
۴. حداکثر ارتفاع ستار برابر با ۱۷۰ سانتی‌متر است.
۵. پیش‌بینی کرسی در زیر ساختمان به ارتفاع حداکثر ۶۰ سانتی‌متر از سطح تراز زمین بالامانع است.
۶. حفظ هماهنگی خط بام ساختمان با واحدهای هم‌جوار و تنظیم ارتفاع نمای خارجی ساختمان‌ها جهت این هماهنگی الزامی است.
۷. در صورت وجود طبقه اول، حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از تراز معبیر تا نقطه انتهایی بنا برابر با ۶۸۰ سانتی‌متر است.
۸. احداث ستار در طبقه اول ممنوع است.
۹. چنان‌چه ساختمان از ابتدا ۲ یا چند طبقه بوده باشد که دارای ارزش تاریخی باشد (منوط به ارائه مدارک مستند از ۲ یا چند طبقه بودن و تأیید در شورای فنی اداره کل میراث فرهنگی)، بالامانع است.
۱۰. ارتفاع بادگیر در ارتفاع مجاز طبقات محسوب نمی‌شود.
۱۱. احداث پیلوت در بافت تاریخی و محدوده بالفصل ممنوع است.
۱۲. احداث زیرزمین در بافت تاریخی ممنوع است.

۷-۴-۴-۴- پارکینگ

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

۷-۴-۵- سایر

- پیش‌آمدگی و بازشوها تابع ضوابط مندرج در بند ۱۰-۱ می‌باشد.
- فضاهای نیمه‌باز تابع ضوابط مندرج در بند ۱۱-۱ می‌باشند.
- فضاها و تأسیسات واقع بر روی بام تابع ضوابط مندرج در بند ۱۲-۱ می‌باشند.

۷-۲- حرایم آثار تاریخی

1. آثار تاریخی ثبت شده و ارشمند تاریخی، مشمول ضوابط مربوط به عقب‌نشینی و اصلاح معابر نمی‌باشند.
2. احداث زیرزمین در ساختمان‌های مجاور و حرائم آثار تاریخی ممنوع است.
3. عمق پی ساختمانهای در حال ساخت در مجاور آثار تاریخی و با ارزش نباید سبب آسیب رسانی شود و در این مورد باید مجوز گودبرداری از میراث فرهنگی به عمق مجاز اخذ شود.
4. هرگونه عملیات ساختمانی در حریم بنها باید با تائید و نظر میراث فرهنگی ارائه می‌شود.
تبصره: حریم بالاصل بنا توسط وزارت میراث فرهنگی ارائه می‌شود.
5. عبور وسایل نقلیه سنگین از معابر اطراف بنای تاریخی ممنوع است.

•

۷-۳- ضوابط سیما و منظر بافت تاریخی

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

۷-۳-۱- حفظ خط آسمان شهر

1. حفاظت و صیانت از عناصر موثر بر خط آسمان شهر الزامی است. این عناصر شامل موارد زیر است:
 - بادگیرهای شهر
 - درختان نخل
 - مناره‌های مساجد
 - رنگ همگن بدنده‌های شهری
2. بهمنظور هویت‌بخشی به محلات، ضمن تأکید بر توزیع کاربری‌های خدماتی و تجاري با رویکرد محله‌محوری در برنامه‌ریزی کالبدی، تقویت نشانه‌های شهری در محلات توصیه می‌شود.
3. در کریدورهای منتهی به دریا، باغات شهر و مناظر پیرامونی شهر، موانع دید حذف شده و در انتهای این کریدورها از المان‌های مسدود کننده استفاده نشود. همچنین جهت تقویت امتداد این کریدورها با قابلیت‌های بصری همچون پیش‌بینی عناصر قابل تکرار در طول مسیر توصیه می‌شود.

7-3-2- هماهنگی در نمای شهری

1. امکان تصرف و بهره‌برداری از ساختمان پیش از نماسازی آن ممنوع است. صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به نماسازی با مصالح و روش‌های اجرای مجاز است.
2. با هدف بهره‌گیری از الگوهای بومی و بهمنظور یکپارچگی بافت، لازم است که از ناهماهنگی در نوع مصالح و رنگ در واحدهای همجاوار پرهیز شود. در این بافت، جداسازی سطوح اندود خارجی بین نمایهای مجاور الزامی نیست.
3. در همجاواری ساختمان‌های مجاور، خط افق بام، بهخصوص در طول یک معبر باید در هماهنگی با یکدیگر و ترجیحاً در یک امتداد قرار گیرند و از اشکال نامتجانس در خط نما پرهیز شود.
4. خط بنا (یا دیوار حیاط) در بناهای مجاور در طول یک معبر باید در هماهنگی با یکدیگر بوده و در یک امتداد قرار گیرند. ایجاد پوشش‌های شیبدار یا دارای انحنای در بام و نما ممنوع است.
5. استفاده از فرم‌های نامتجانس در بام یا پیشانی ساختمان‌ها مجاز نمی‌باشد.
6. مصالح مورد استفاده در رخ بام باید متناسب و هماهنگ با مصالح استفاده شده در نمای ساختمان باشد.
7. کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهر باید در انتظام با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان و در هماهنگی با یکدیگر هماهنگ تهیه شود. ارائه ابعاد، طرح و محل نصب تابلوها برای مالکین و بهره‌برداران الزامی می‌باشد.
8. سایبان‌های واحدهای تجاری و خدماتی در معابر باید در هماهنگی با یکدیگر و براساس الگوی شکلی و ابعاد هماهنگ متناسب با عرض معبر پیاده شکل گیرد.

7-3-3- احداث بنا و جان‌پناه بر روی بام

1. با توجه به وجود اتاق بالاچانه در بناهای تاریخی شهر کنگ، احداث آن در بناهای جدید با رعایت ضوابط ارتقایی و تراکمی مرتبط که در بخش ۳-۴-۷ پرداخته شده است، بلامانع است.
2. ساخت اتاق با کاربری انبار یا هرنوع کاربری دیگر، خارج از تراکم پیش‌بینی شده بر سطح بام ممنوع است.
3. احداث دست‌انداز بام خانه‌ها به منظور هماهنگی با بافت تاریخی توصیه می‌شود. انواع الگوهای پیشنهادی برای دست‌انداز بام عبارتند از:
 - دست‌انداز با فرم ستار و اندود گچ
 - دست‌انداز مشبک به صورت پیش‌ساخته یا دست‌ساز که اغلب از جنس گچ می‌باشد. اشکال مشبک، اشکال هندسی متنوعی است که نمونه‌های طرح‌های بومی آن در جلد هفتم گزارش ارائه است.

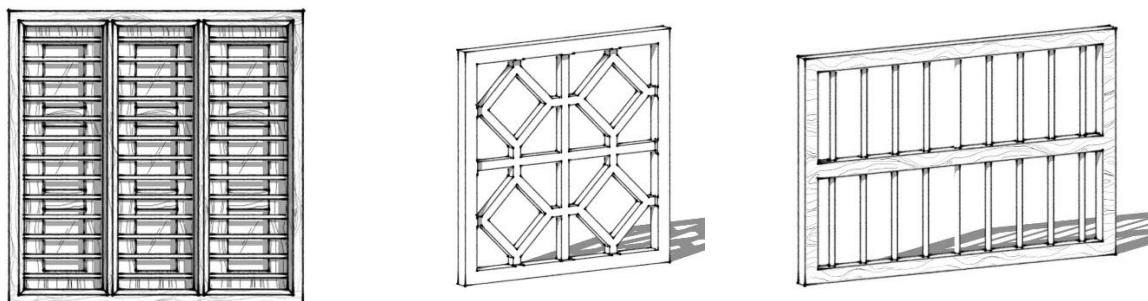
7-3-4- بازشوها

- بازشوهایی که رویه معبر باز می‌شوند، نقش حائز اهمیتی در سیمای بافت و منظر معبر دارند. در این راستا رعایت ضوابط زیر در بازشوهای مشرف به معبر و یا بازشوهایی که دید از معبر برای ناظر پیاده به آن وجود دارد، الزامی است:
1. هماهنگی و ارتباط منطقی میان امتداد خطوط افقی و عمودی بازشو با دیگر بازشوها و با خطوط اصلی تاثیرگذار در نمای ابنيه مانند پنجره‌ها، قاب‌بندی‌ها، خط ازاره
 2. هماهنگی شکل، تناسبات و مصالح و رنگ بازشو با دیگر بازشوها و خط زمینه

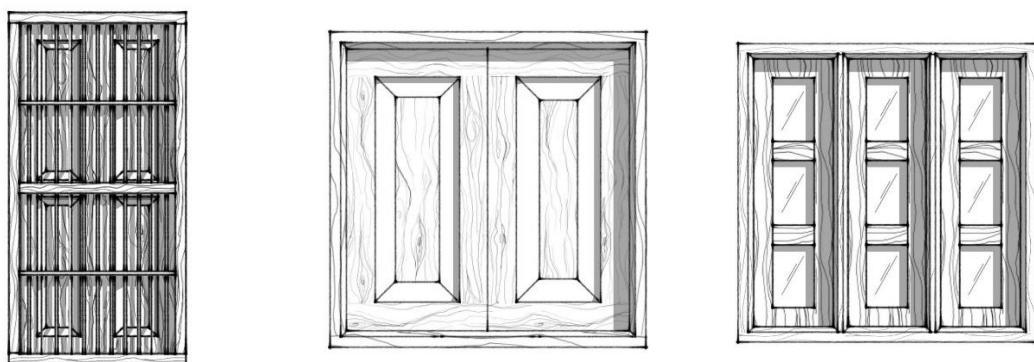
3. تداوم ریتم موجود در نما در احداث بازشوهای جدید، ایجاد ریتم در جدارهای با استفاده از پنجره‌های با ابعاد یکسان و با فواصل منظم، تقسیم‌بندی‌های منظم قاب پنجره، تکرار الگوی ترکیب و مجاورت بازشوها و ...
4. مسؤولیت کنترل و ارائه تأییدیه ویژه در این خصوص بر عهده نماینده وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.
5. در ساخت خانه‌های جدید، خانه متأخر در تنظیم خطوط نما بایستی تا حد امکان هماهنگ با خانه متقدم طراحی و اجرا شود.
6. حداکثر سطح بازشو در بدنه مشرف به معبر نباید از ۱۵ درصد سطح آن بدنه تجاوز کند.
7. قاب بازشو در بافت تاریخی باید از جنس چوب باشد.
8. از نصب شیشه‌های رنگی و منعکس‌کننده نور در بازشوها خودداری شود.
9. احداث هرگونه بازشو به معبر در بافت تاریخی باید در هماهنگی با الگوهای بومی باشد. انواع این الگوها در جلد هفتم گزارش ارائه شده است.

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

جدول ۴: الگوی پنجره‌های پیشنهادی



پنجره مخصوص بازشوی تهویه (شکل هندسی تقسیمات داخلی آن متغیر است).	قاب مشبك مخصوص بازشوی نور و تهویه دارای نرده با تقسیمات سه تایی	قاب و نرده مخصوص بازشوی تهویه جنس: قاب چوبی و میله‌های فلزی
جنس: قاب چوبی - شیشه‌های رنگی و نرده - های فلزی	جنس گچ	نسبت ارتفاع به عرض ۰.۹ متر - عرض ۰.۶ متر



پنجره مخصوص بازشوی نور و تهویه بدون نرده	پنجره مخصوص بازشوی نور و تهویه بدون نرده با تقسیمات دو تایی	پنجره مخصوص بازشوی نور و تهویه بدون نرده با تقسیمات سه تایی
جنس: چوب و فلز	جنس: چوبی	جنس: قاب چوبی و شیشه‌های رنگی
نسبت ارتفاع به عرض ۱، ابعاد ۱.۱*۱.۱ متر	نسبت ارتفاع به عرض ۲، ابعاد ۱.۱*۱.۲ متر	نسبت ارتفاع به عرض ۱، ابعاد ۱.۱*۱.۱ متر

7-3-5- مصالح نما

- استفاده از مصالح بومی (با اولویت اندود گچ کشته) در نمای ساختمان‌ها بهمنظور حفظ یکپارچگی و اصالت بافت، در بافت تاریخی الزامی است.
- مصالحه به کار رفته در نمای داخلی و خارجی نباید موجب حبس رطوبت در مصالح ساختمان شوند و به گونه‌ای باشد که امکان تبادل رطوبت با محیط را فراهم آورند.
- جنس درب و پنجره در معابر محلی بافت تاریخی باید از چوب بوده و رنگ آن می‌تواند خاکستری و قهوه‌ای باشد.
- استفاده از شیشه‌های رنگی و انعکاسی ممنوع است.
- استفاده از عایق رطوبتی در سقف و سایر جدارهای نمایان، بدون پوشش مناسب، ممنوع است.
- در صورت استفاده از سنگ پلاک، استفاده از روش‌های نصب ایمن سنگ اسکوپ الزامی است.

7-3-6- بادگیر

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



نسبت‌های متداول عرض و ارتفاع بادگیرها در نمونه‌های برداشت شده

- با توجه به نقش مهم بادگیر در هویت‌بخشی کالبدی به شهر و لزوم تسری ارزش‌های آن به کل بافت، ساخت بادگیر در ساخت‌وسازهای جدید و حتی خارج از بافت تاریخی توصیه می‌شود. ورود سیستم‌های سرمایشی مکانیکی، ضرورت ساخت

بادگیر را از بین برده است. لذا پیشنهاد می‌شود به منظور ایجاد کارکردی فراتر از جنبه نمادین، بادگیرها با یکی از کارکردهای زیر در ساختمان ساخته شوند:

- نورگیر میانی خانه با پنجره‌هایی با قابلیت باز و بسته شدن که بتواند در موقع لزوم علاوه بر تأمین نور، به صورت کنترل شده در برقراری جریان هوا و ایجاد کوران نیز نقش داشته باشد.
 - سقف پلکان دسترسی به بام خانه در بافت تاریخی و سایز قسمتها به طوری که جریان هوا در مسیر پلکان که فاقد سیستم تهویه مطبوع است، فراهم آورد.
 - استفاده از بادگیر بر بالای فضای نیمه باز به منظور برقراری جریان هوا و خنک کردن فضای زیر آن
۴. ضروری است که بادگیرهای موجود در برابر نیروهای جانی و زلزله مقاوم سازی شده و در طراحی و اجرای بادگیرهای جدید نیز محاسبات لازم برای مقاوم سازی در برابر زلزله مورد توجه قرار گیرد.

7-3-7- مبلمان شهری

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

7-4. ضوابط مرتبط با گذرها در بافت تاریخی

1. رویکرد بهسازی گذرها در بافت تاریخی مبتنی بر ثبت گذر به منظور حفاظت از ارزش‌های بافت تاریخی بوده و در موارد محدودی اصلاح هندسی در گذرها صورت گرفته است. درصورت مغایرت هریک از ضوابط زیر با ضوابط عمومی گذرها (مندرج در بند ۶ این ضوابط)، بندهای زیر در اجرا مقدم هستند.
2. هرگونه اصلاح و بهسازی معتبر که تخریب آثار و یا اجزای تاریخی را درپی داشته باشد و یا به سیمای کلی بافت آسیب رساند، ممنوع است.

7-4-1- کفسازی و ضوابط مرتبط با مقاطع عرضی

1. کفسازی معابر پیاده باید ایمن و قابل شستشو بوده و به گونه‌ای باشد که مانع سر خوردن افراد پیاده شود.
2. مصالح مورد استفاده در کفسازی باید با دوام، هماهنگ با شرایط اقلیمی و زمینه باشد. استفاده از مصالح بومی در کفسازی عبور نظیر سنگ‌های لشه و چهارتراش در اولویت است. در این راستا لازم است که مقاومت فشاری سنگ متناسب با کارکرد مورد انتظار از آن و هماهنگی نوع سنگ از با شرایط اقلیمی منطقه مورد توجه قرار گیرد.
3. درمواردی که امکان استفاده از سنگ وجود نداشته باشد، می‌توان از بتن ریزی درجا (با رعایت ضوابط دانه‌بندی با قابلیت نفوذ آب، حفظ مقاومت فشاری بتن و درزبندی مناسب براساس دستورالعملهای مصوب) استفاده کرد.
4. از مصالح و عناصر بافت و رنگ‌های نامتجانس و رنگ کردن لبه جداول پرهیز شود.

5. کفسازی معاابر پیاده در کل طول معتبر باید همسان بوده و پلاکهای مشرف به معتبر مجاز به تغییر نوع کفسازی نیستند.
6. تراز ارتفاعی در طول معتبر باید ممتد و با شیب حداقل ۸ درصد به صورت یکنواخت در طول معتبر باشد. تغییر تراز ارتفاعی متناسب با تراز قطعات از طریق ایجاد دست انداز یا سطح شبیدار ممنوع است و قطعات لازم است که تراز خود را با معتبر هماهنگ نمایند.
7. توجه به ضوابط معلومین در طراحی معتبر الزامی است.
8. در فواصل معین در کفسازی بایجاد شیارهایی امکان نفوذ آب به زمین فراهم شود.
9. کفسازی باید دارای زیرسازی مناسب بوده تا نشست در معاابر صورت نگیرد.
- مقاطع پیشنهادی برای کفسازی معاابر با عرض‌های متفاوت در ادامه آرائه شده است:

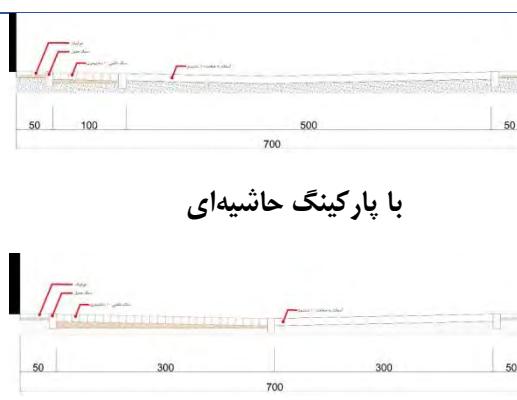
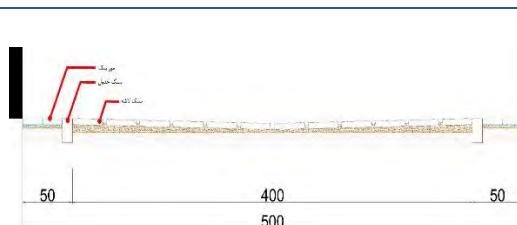
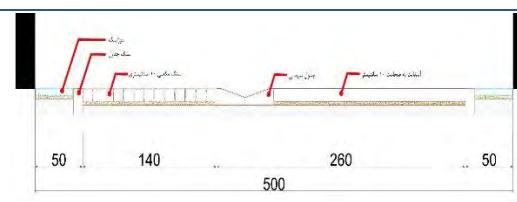
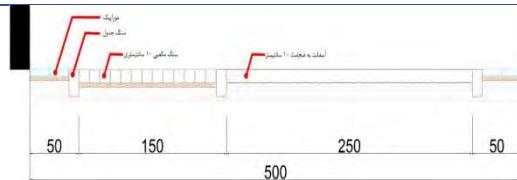
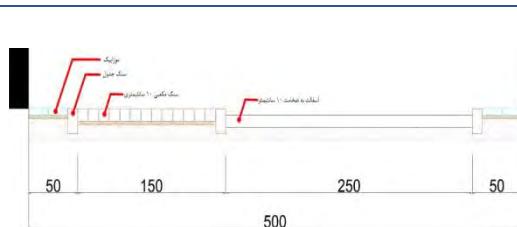
جدول ۵: مقاطع پیشنهادی کفسازی معاابر

عرض معاابر	گزینه پیشنهادی کفسازی	دید سه بعدی
۱۰۰ سانتیمتر	گزینه ۱ 	
۱۳۰ سانتیمتر	گزینه ۲ 	
۱۶۰ سانتیمتر	گزینه ۱ 	
۱۶۰ سانتیمتر	گزینه ۲ 	

عرض معابر

گزینه پیشنهادی کفسازی

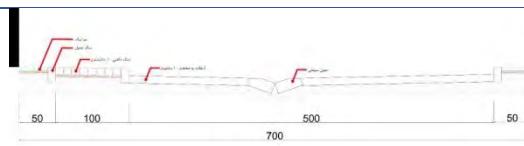
دید سه بعدی



عرض معابر

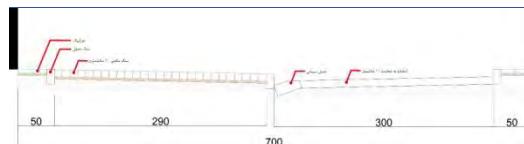
گزینه پیشنهادی کفسازی

دید سه بعدی



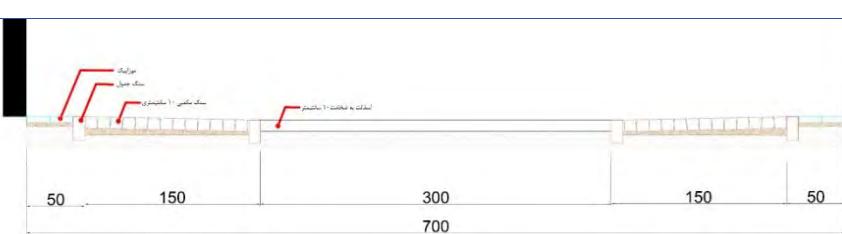
با پارکینگ حاشیه‌ای

گزینه
۲

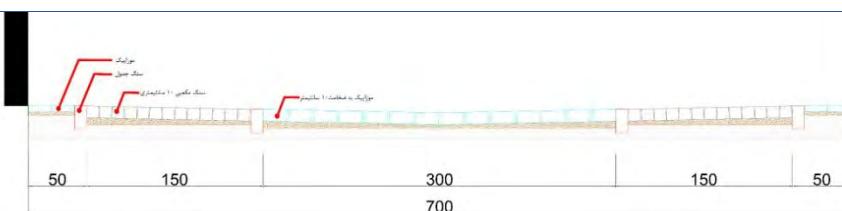


بدون پارکینگ حاشیه‌ای

گزینه
۳



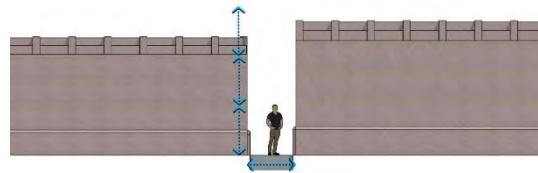
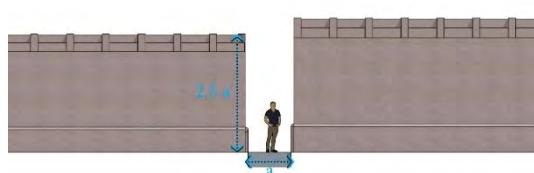
گزینه
۴



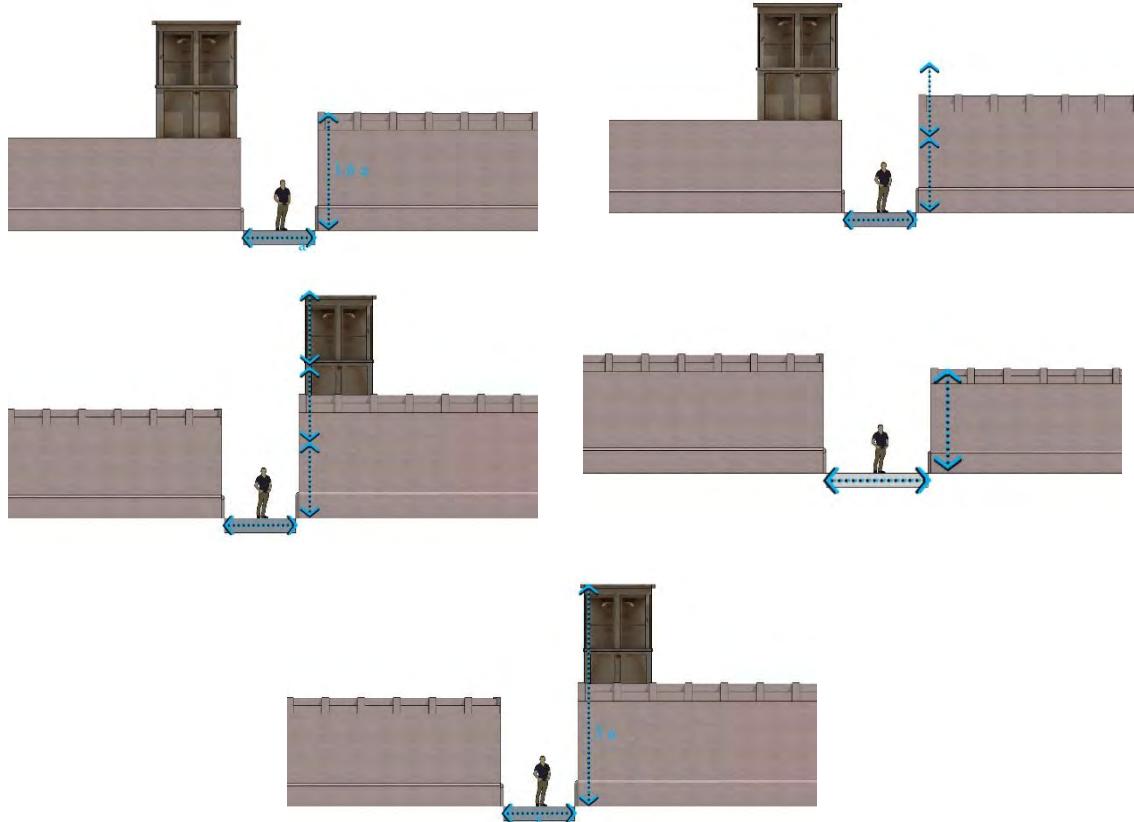
۷-۴-۲- تنشیبات بدن معابر

تنشیبات بدن معابر در بافت تاریخی، باید متناسب با طیف الگوهای موجود که در مطالعات معماری و طراحی شهری به طور مبسوط شرح داده شده است، باشد. نمونه متداول این تنشیبات در جدول زیر ارائه شده است:

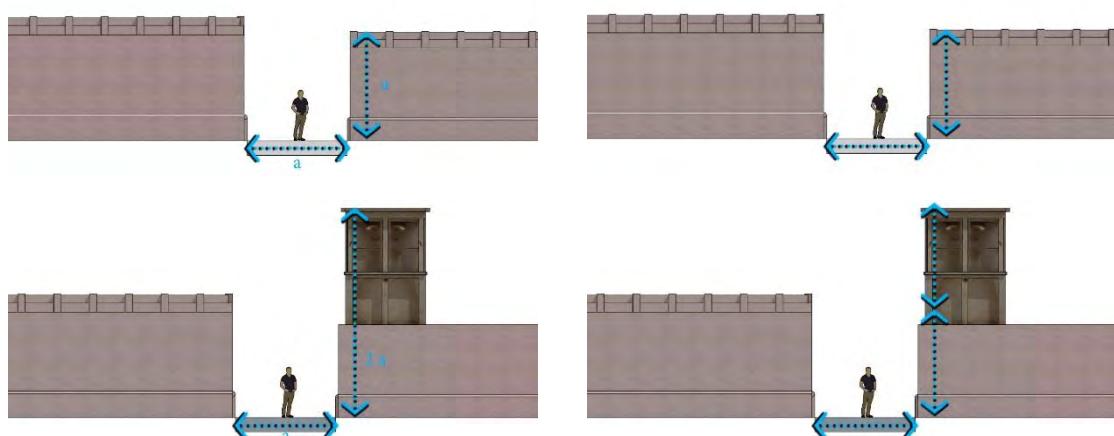
قطعه با عرض ۱.۵ متر



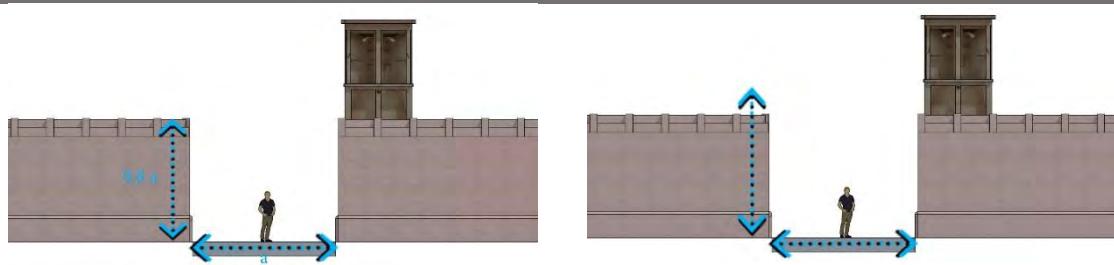
قطعه با عرض ۲.۵ متر

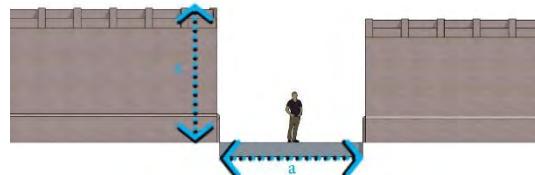


مقطع با عرض ٣.٥ متر

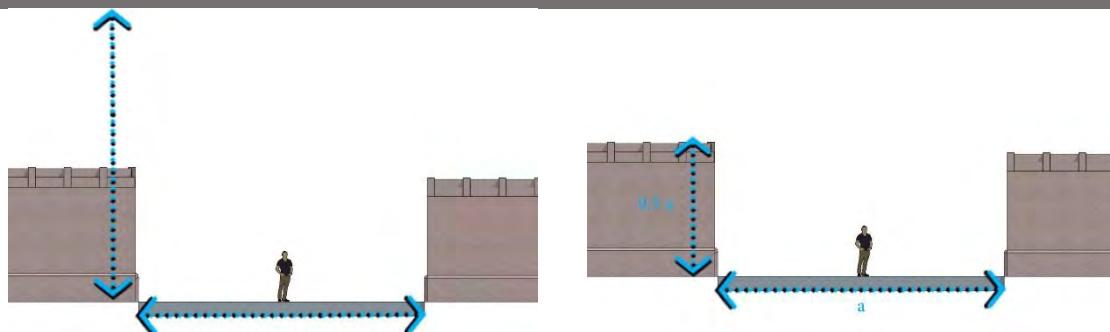


مقطع با عرض ٥ متر



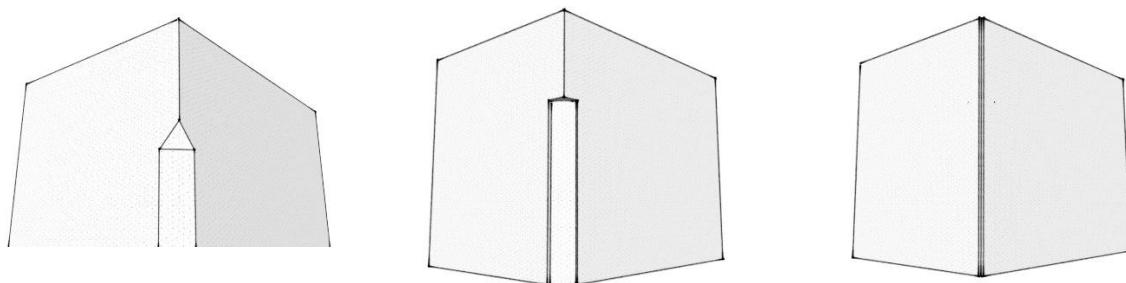


قطعه با عرض ۱۰ متر



۴-۳- کنج‌ها

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



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

نوع دیگر ایجاد پخ در بدنه

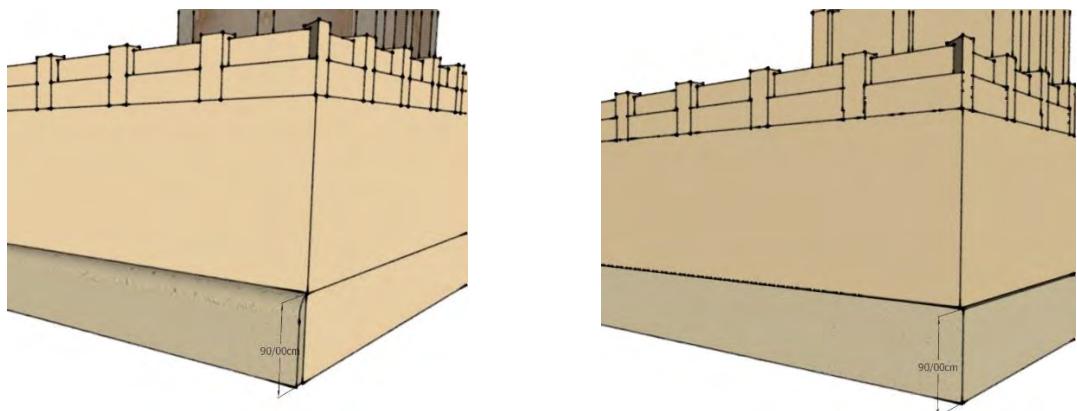
تاكيد بر کنج با ايجاد شيار از جنس انود دیوار

۴-۴- ازاره

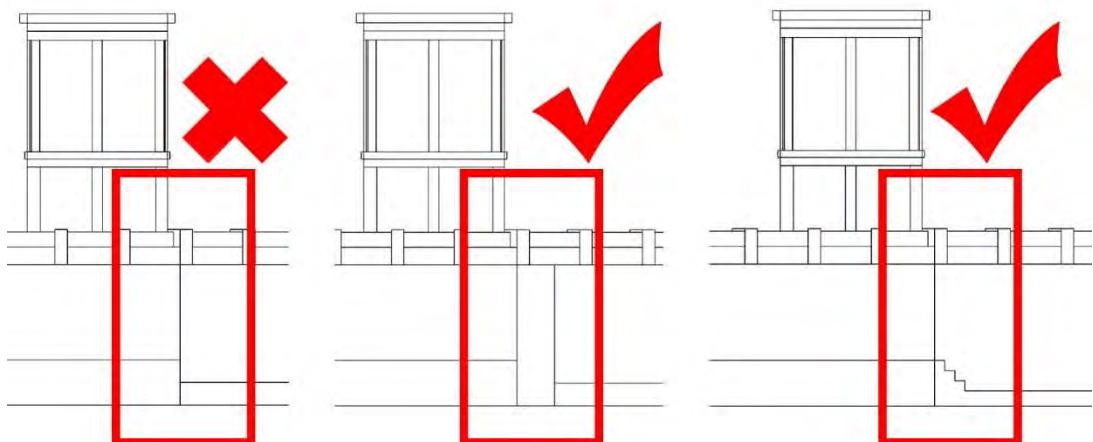
در صورت پیش‌بینی ازاره در ساختمان رعایت موارد زیر الزامی است:

۱. ارتفاع ازاره بایستی در هماهنگی و امتداد ازاره ساختمان‌های مجاور متصل به خانه تنظیم شود که اغلب بین ۳۰ سانتی‌متر تا ۹۰ سانتی‌متر متغیر است. در صورتی که ازاره در ساختمان‌های مجاور همتراز نبوده و ارتفاع متفاوتی داشته باشد، بایستی در محل اتصال ازاره دو ساختمان، پنهانی در نما پیش‌بینی شود که این اختلاف ارتفاع ازاره‌ها با طراحی مناسب تعدیل و هماهنگ شود.

2. مصالح قابل استفاده در ازاره ساختمان باید در برابر بارندگی نفوذناپذیر باشد. استفاده از مصالح ناهماهنگ با معماری بافت تاریخی در ازاره نظیر سنگ، سرامیک، آجر ممنوع می‌باشد.



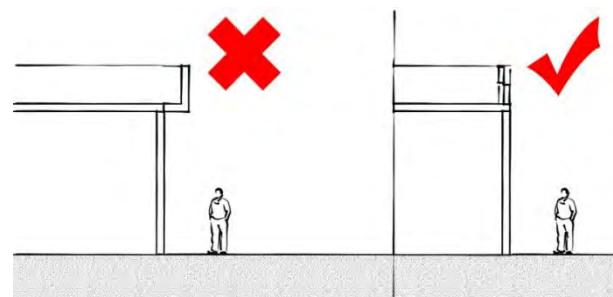
ازاره ساده به ارتفاع ۳۰ الی ۶۰ سانتی‌متر (این نوع ازاره همسطح با نما بوده و با چفتی از آن تفکیک شده است)



طراحی محل اختلاف ارتفاع ازاره‌ها

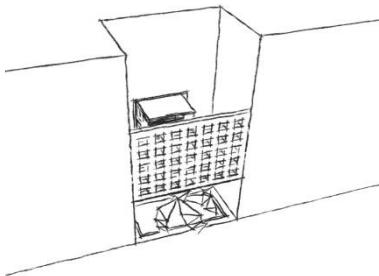
۴-۵-۷- پیش‌آمدگی

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



پیشآمدگی توده ساختمان بروی گذرها

۶-۴-۷- الحالات



الگویی برای استثمار تأسیسات سرمایشی

۱. نصب الحالات تاسیساتی مانند وسایل تهویه در بام و جدارهای که از معابر قابل رویت باشد، ممنوع است. لازم است که این تجهیزات یا به مکانی خارج از دید منتقل شود و یا تمهیدات لازم برای استثمار آن پیش‌بینی شود. اجرای طرحی که مانع پیشآمدگی کولرها در معبر و استثمار آن شود توصیه می‌شود. طرح شماتیک مقابله نمونه آن را ارائه می‌دهد:

۲. هرگونه الحالات زائد نما مانند کanal کولر، لوله دودکش بخاری و هوایکش باید حذف شود.

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

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

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

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

۷-۴-۷- فضای ورودی

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

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

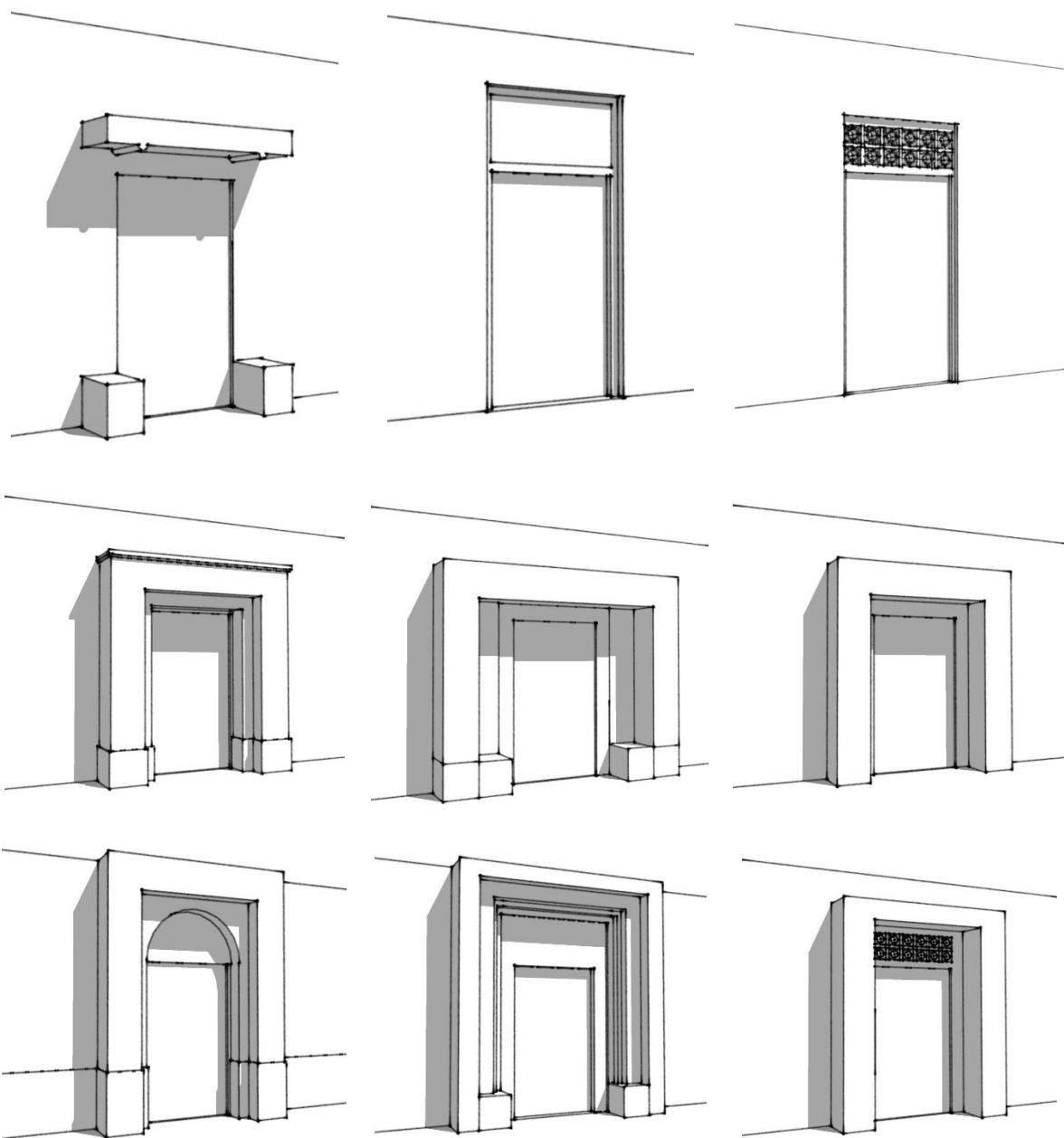
۳. در طراحی فضای ورودی بیشتر شدن ارتفاع آن نسبت به ارتفاع بنا مجاز نمی‌باشد.

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

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

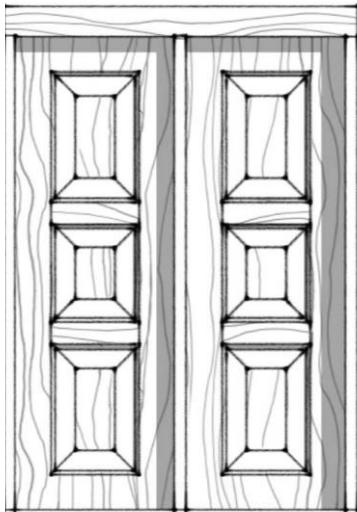
۶. الگوهای شماتیک فضاهای ورودی بومی در ادامه ارائه شده است.

جدول ۶: الگوهای پیشنهادی برای فضاهای ورودی



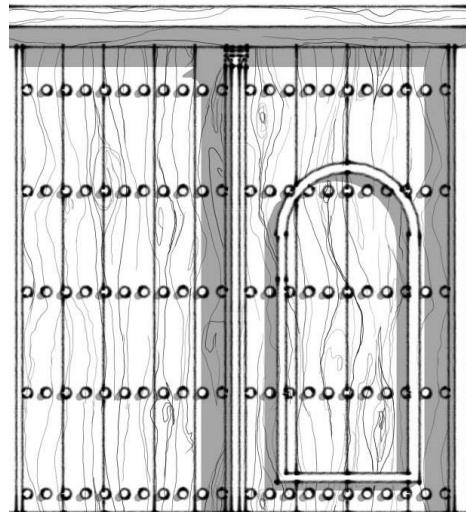
در ورودی باید از جنس چوب مطابق یکی از الگوهای مندرج در جلد هفتم گزارش و یا یکی از الگوهای ساده زیر باشد.

جدول ۱۹: الگوی درب‌های پیشنهادی



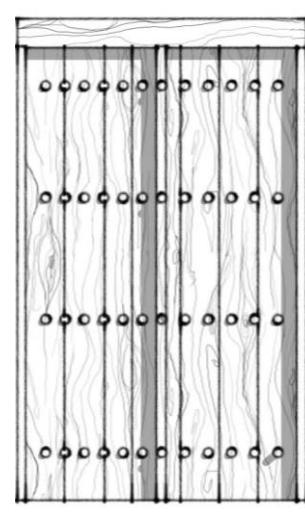
درب چوبی مخصوص ورود انسان

نسبت ارتفاع به عرض ۱.۴



درب چوبی دارای بازشوی داخلی مخصوص ورود انسان

نسبت ارتفاع به عرض ۱/۱



درب چوبی مخصوص ورود انسان

نسبت ارتفاع به عرض ۱.۶

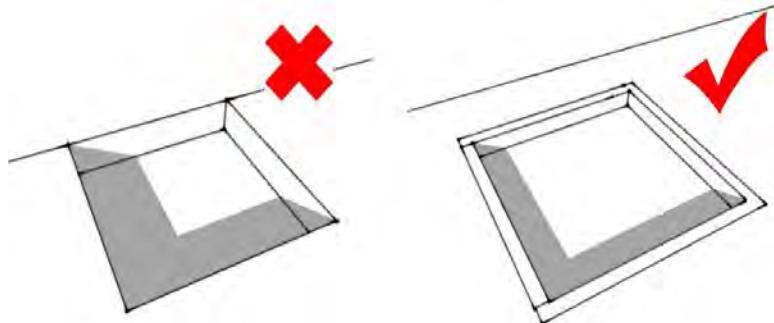
۷-۸- روشنایی معابر

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

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

۷-۴-۹- کاشت گیاه

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



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

3. در صورت کاشت گیاه، استفاده از گیاهان بومی که نیاز به آب زیاد نداشته و با شرایط اقلیمی منطقه هماهنگ هستند، توصیه می‌شود. مهم‌ترین این گیاهان، لوز، کنار، کهور، چریش، شمشاد، گل ابریشم، سمر، بنjamین، نخل و انواع مرکبات است.
4. استفاده از درختان سایه انداز توصیه می‌شود.
5. از استفاده از درختانی که موجب تخریب روسازی، سنگفرشها و تاسیسات می‌شوند، پرهیز شود.
6. ذاتخاب نوع گیاه باتوجه به مقیاس فضا صورت گیرد و استفاده درختانی که دید را محدود می‌کنند، مناسب نیست.
7. استفاده از گیاهانی که اکوسیستم گیاهی یا جانوری را مخدوش کرده و یا گیاهانی که برای سلامتی انسان مضر است، ممنوع است.

۸- ضوابط و مقررات حرائم قانونی

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

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

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

۱-۱- حریم راه‌ها

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

الف- شبکه پیرامونی شهر (بلوار کمربندی کنارگذرهاي شهری)

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

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

ب- جاده‌های اصلی بین‌شهری واقع در حریم

- ۱۵۰ متر هر طرف بعد از حریم جاده

ت- سایر جاده‌های ارتباطی مهم واقع در حریم

- ۵۰ متر هر طرف از حریم راه

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

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

۲-۲- حریم خطوط برق فشارقوی

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

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

حریم درجه ۲ از مسیر خط (متر)	حریم درجه ۱ از محور (متر)	ولتاژ خطوط (KW)
۵	۳	۱-۲۰
۱۵	۵	۳۳
۲۰	۱۳	۶۳
۳۰	۱۵	۱۳۳

۴۰	۱۷	۲۳۰
۵۰	۲۰	۵۰۰ و ۴۰۰
۶۰	۲۵	۷۵۰

* مسیر خط بر حد نهایی خط انتقال برق منطبق است و نه بر پایه‌های دکل‌های خطوط انتقال نیرو

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

3-8- حریم خطوط لوله آب

حریم خطوط لوله آب به شرح جدول زیر تعیین می‌شود.

جدول ۸: حرایم و ظرفیت خطوط انتقال آب

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

4-8- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی و زهکشی

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

۸-۵- حریم انهر و چاههای تأمین آب شرب

رعايت حريم انهر و شبکه آبياري و چاههای تأمین آب شرب به شرح زير، الزامي است:

الف- حريم چاههای تأمین آب شرب، دايرهای به شعاع ۱۵ متر است.

ب- حريم انهر نسبت به ميزان آبدهي آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هيئت وزيران به شرح جدول

زير است:

جدول ۹: حريم انهر نسبت به آبدهي آنها

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

۸-۶- حريم قنوات

قنات‌ها به دو دسته داير و متروکه تقسيم می‌شوند:

۱. قنات‌های متروکه فاقد حريم بوده و ساخت و ساز در روی آنها با رعايت جوانب فني مجاز است.

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

۲. قنات‌های داير داراي حريم بوده که باید حريم آن از سازمان ذی‌ربط استعلام شده و رعايت حريم آن ضروري است.

۸-۷- حريم خلیج فارس

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

۲. هرگونه ساخت و ساز در حريم دریا ممنوع بوده و شهرداری و سایر دستگاهها و سازمانها مجاز به صدور جواز در این محدوده نمی باشد. تبصره: با توجه به ویژگی های تاریخی شهر بندر کنگ و لزوم صیانت از منظر تاریخی شهر و حفاظت آن، در بافت تاریخی شهر، صدور جواز مرمت و احیا و یا تعمیرات برای مستحداثات موجود صرفا در حد بنای موجود و با توجه به ضوابط بافت تاریخی مجاز است. در بناهای تثبیت شده رعايت ضوابط زير الزامي است:

- عماری ساختمان در طبقه همکف باید به صورتی باشد که طوفان‌های دریایی را از درون خود عبور دهد.

- در ساختمان‌ها برای هر سطح باید مجاری تخلیه جريان آب در نظر گرفت. سطح خالص مجرای تخلیه ۶۹/۵ سانتي متر مربع در هر متر مربع از کل فضای محصور شده است.

- مجرای تخلیه آب (گربه رو) باید حداقل ۳۰ سانتي متر بالاتر از زمين طبیعی باشد.

- در ساختمان‌های موجود، باید مقاوم سازی بنا براساس مقررات آيین نامه ۲۸۰۰ و همچنین بكارگيري مصالح مقاوم در مقابل پيشروي آب دريا رعايت شود.

- دیواره ها باید برای ریزش و گسیختگی تحت شرایط سیلاب و طوفان طراحی شوند.
- در ساختمان ها اتاق تاسیسات ساختمان و سروپس های الکتریکی نباید زیر تراز ارتفاعی موج قرار داشته باشند.
- در ساختمانهای مسکونی می توان قسمتی از ملحقات ساختمان مانند پارکینگ ها و راه های دسترسی را در بالاترین تراز ارتفاعی موج قرار داد.
- بر طبق خواباط شورای عالی شهرسازی، احداث بنا در اراضی کمتر از ۲۴- متر مشروط بر آن است که رقم ارتفاع محدوده مورد نظر به ارتفاع مجاز ۲۴- متر و بالاتر افزایش یابد.

جزئیات خواباط مرتبط با حرایم در کاربری ها فعالیتهای مختلف مطابق راهنمای تدوین خواباط و مقررات مناطق ساحلی تهیه شده توسط سازمان بنادر و دریانوردی؛ (جلد اول: پهنه بندی و عملکردهای قابل استقرار در مناطق ساحلی) به شرح زیر است:

1-8-7 سکونت

احداث هر نوع سازه مسکونی و یا تاسیسات موقت و دائم در حریم دریا ممنوع است.

7-8-2 خدمات

- استقرار مراکز درمانی حساس با سازه های سنگین، متراکم مانند بیمارستان، مراکز و کلینیک های درمانی در حریم سواحل ممنوع است.
- استقرار مراکز فرهنگی به جزء بازارچه های موقت و محلی با سازه های سبک، در حریم سواحل ممنوع است.
- احداث هرگونه ساخت و ساز ساختمانهای اداری در حریم سواحل ممنوع است.
- احداث هرگونه سالن های ورزشی و ساختمانهای مربوط به بازیهای ورزشی در حریم سواحل ممنوع است.
- استقرار فعالیت های آموزشی و پژوهشی وابسته به عملکردهای دریایی در محدوده حریم سواحل مجاز می باشد.
- استقرار مراکز درمانی سیار با سازه های سبک جهت امداد و نجات در سواحل مجاز است.
- احداث فضاهای فرهنگی روباز یا دارای بنای بسیار کوچک به منظور انجام فعالیت های مربوط به تئاتر، سینما و سیرک و اجرای انواع جشنواره در نوار ساحلی مجاز می باشد.
- احداث فضاهای تجاری موقت و یا دائمی مرتبط با گردشگری در نوار ساحلی مجاز می باشد.
- استقرار مراکز آتش نشانی، پلیس و پناهگاه در نزدیکی کاربریهای حیاتی، حساس و مهم پیش بینی شوند.
- حداقل ارتفاع بنا در کاربریهای مجاز به استقرار ۴/۵ متر از سطح تراز دریا است.

3-8-70 گردشگری- فراغت

- احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات با سازه دائم در محدوده حریم دریا بجز ایجاد فضاهای سبز و باز، مسیرهای پیاده روی و اسب سواری بدون کف سازی ممنوع است.
- فعالیت های تفریحی گسترده (بدون ایجاد تاسیسات متصرف) در حریم سواحل مجاز می باشد.
- در نوار ساحلی احداث پلازه های مخصوص شنا، ورزشگاه های آبی و ساحلی، با رعایت مقررات مربوطه مجاز است و محل پلازه های مخصوص شنا باید از محدوده های قایقرانی، اسکی روی آب و سایر فعالیت هایی که محیط شنا را نا ایمن می سازد جداسازی شود.
- رعایت حریم ۶۰ متر برای ساخت و ساز و زیباسازی سواحل به خصوص در طرح های بهسازی و شنا (جدول گذاری، تامین لوازم روشنایی، گلکاری و درخت کاری، رنگ آمیزی و...) الزامی می باشد.
- احداث مراکز تفریحی با سازه سنتی، پلاز و اسکله های تفریحی، احداث تجهیزات با سازه موقت، فضای سبز، زمین بازی روباز، سازه های سبک و قابل حمل غیر مسقف و سازه های نمایشی در حریم سواحل مجاز می باشد.

- ایجاد اسکله برای دسترسی به دریا به منظور استفاده از تاسیسات تفریحی ساحلی یا تعمیرگاههای دریایی متعلق به بخش خصوصی ویا عمومی بر اساس طرحی است که باید به تایید کمیته صدور مجوز سازه های ساحلی (سازمان بنادر و دریانوردی) برسد.
- تغییر شرایط طبیعی و فیزیکی زمین در بستر و حریم سواحل به منظور زیباسازی، توسعه فعالیت های تفریجی و تفریحی و ... ممنوع است.
- از تخلیه یا هدایت رواناب ها و یا پساب های مجتمع های تفریحی به صورت مستقیم (بدون تصفیه) به دریا جلوگیری شود.
- استانداردهای زیست محیطی تخلیه پساب ها و مدیریت پسماندها در مناطق ساحلی بطور دقیق رعایت شود.
- از راه اندازی و احداث طرح های بهسازی و شنا در جوار ساختمان های بلندمرتبه و مشرف جلوگیری شود.
- در صورت نیاز به احداث در محدوده این ساختمان ها پوشش کامل رعایت شود.
- مکان گزینی مناطق امن شنا(شناگاههای ساحلی) باید براساس مولفه های محیطی و اقلیمی و خصوص پدیده های موثر در ایجاد جریانهای شکافنده (Rip Current). باشد.
- احداث اقامتگاه های گردشگری (هتل)، اردوگاه های گردشگری (کمپینگ)، پلازهای عمومی، رستوران، تاسیسات مربوط به شیلات، جنگلداری و تاسیسات مربوط به خدمات عمومی در محدوده بعد از حریم ۶۰ متر مجاز است.
- احداث مجموعه های مسکونی، ویلاهای تک واحدی، مهمناسرا، هتل، رستوران و سایر کاربریهای مجاز، چنانچه جزو اراضی منابع طبیعی، پارک های جنگلی و اراضی کشاورزی نباشد، در ناحیه ساحلی مجاز می باشد.
- طبق ضوابط شورای عالی شهرسازی، کف سازی تمام کاربریهای مجاز در نوار ساحلی (به جز باغات، فضای سبز، درختکاری فاقد تاسیسات، مکانهای مربوط به ورزشگاه سواحل ماسه ای، محل استقرار آلاچیق ها) باید به کد ارتفاعی ۲۴-۲۶ متر و یا بالاتر از آن برسد.
- برای دسترسی عمومی به ساحل، باید حداقل ۲۰ متر فاصله میان هر دو هتل /اقامتگاه ساحلی در نظر گرفته شود.
- همه ساختارها باید به گونه ای طراحی، اجرا و استقرار یابند که در چارچوب ظرفیت برد مناطق توسعه کالبدی تقاضای تفریجگاهی را حفظ کنند.
- در طرح های کالبدی و طراحی معماری ها و احداث امکانات کالبدی گردشگری باید تا حد امکان از روش های اکوتکنیک (مانند بازیافت مواد زائد، جمع آوری آب باران و استفاده از انرژی های طبیعی) استفاده شود.

7-8-4 مراکز تأسیساتی و زیرساختی

- در زمان طراحی و اجرای خطوط برق علاوه بر رعایت حریم مذکور حریم سواحل نیز رعایت شود. در صورت عبور خط انتقال برق از سواحل ملاحظات زیر ضروری است:
 - عدم احداث سازه های مربوط به پایه های خطوط انتقال برق در نوار ساحلی
 - عدم ایجاد تغییر در شکل طبیعی سواحل به منظور احداث خطوط برق یا پایه ها
- ایجاد هر نوع اعیانی و حفاری و دخل و تصرف در حریم قانونی سواحل دریاها و دریاچه ها اعم از طبیعی و یا مخزنی ممنوع است، مگر با اجازه وزارت نیرو(با استناد به تبصره ۲ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱)
- فعالیت های تاسیسات زیربنایی گروه ۲ (انتقال آب، برق، مخابرات، پل ها و تاسیسات بندری) در حریم سواحل مجاز می باشد.
- احداث تاسیسات زیربنایی و مراکز خدماتی با سازه سنگی، خطوط انتقال آب، برق، گاز، فیبرنوری در حریم سواحل مجاز مشروط می باشد.
- در حریم سواحل پارکینگ فقط بصورت استفاده از سطح همکف باشد و استفاده از طبقات بالاتر برای آن ممنوع است.
- احداث راه جدید در مناطق بکر ساحلی به دلیل ایجاد دسترسی و زمینه ای برای دست اندازی به منابع طبیعی منطقه و تشدید ساخت و سازها و تغییر کاربری زمین که باعث پراکنده رویی ساخت و سازها در ابعاد گستردگی شود، ممنوع است.

- دسترسی سواره در نوار ساحلی باید فقط در حد نیازهای اضطراری و بصورت خیابانهای محلی و جمع و پخش کننده، باید طراحی گردد.
- ارائه خدمات زیرساختی و رفاهی (راه، آب، برق، گاز، تلفن و غیره) به ساخت و سازهای غیرمجاز ممنوع است.
- احداث دیوار، نرده، نهر، تل که مانع دسترسی آزاد مردم به دریا شود در امتداد ساحل و نوار ساحلی ممنوع است.
- در نوار ساحلی احداث پایانه های مسافری و بار ممنوع است.
- کف سازی کاربریها و شبکه ها باید به نحوی باشد که آبهای مربوط به فاضلاب و حتی الامکان آب ناشی از بارندگی در محدوده آنها به دریا وارد نشود بلکه توسط شبکه های فاضلاب شهری و شبکه جمع آوری آبهای سطحی هدایت شود و تابع ضوابط و مقررات خاص زیست محیطی مربوطه خواهد بود.
- کف تمام شبکه معابر و دسترسی های سواره در نوار ساحلی باید به ارتفاع ۲۴- متر و یا بالاتر از آن برسد.
- احداث تصفیه خانه ها در حیرم سواحل ممنوع است.
- در تاسیسات مربوط به آبگیری آب شیرین کن ها حداکثر سرعت آب ورودی برای آب شیرین کن ها باید $1/5$ متر بر ثانیه برای کاهش آسیب به اکوسيستم آبزیان باشد.
- محل احداث تاسیسات آب شیرین کن ها از نظر مسایل محیط زیستی اهمیت زیادی دارد و این محل ها باید علاوه بر در نظر گرفتن مسائل مربوط به دسترسی به منابع آب شور و انرژی به گونه ای انتخاب شوند که آثار زیست محیطی حداقل باشد.
- احداث تاسیسات شیرین سازی آب در نزدیکی نیروگاه به منظور استفاده از انرژی های قابل بازیابی نیروگاه مانند بخار خروجی از آنها، میزان مصرف انرژی و نیز اثرات سو ناشی از آن را تا حد قابل توجهی کاهش می دهد.
- تخلیه پساب تاسیسات آب شیرین کن باید در مناطقی که اکوسيستم حساسیت کمتری در مقابل بار آلاینده های ورودی دارند صورت بگیرد، همچنین خروجی پساب باید قبل از ورود به دریا کاملاً تصفیه شوند.
- جلوگیری از تخلیه غیر قانونی آب، تعادل کشتیها در نزدیکی سواحل و همچنین شستن مخازن شناورهای حامل نفت و یا سایر مواد شیمیایی با آب دریا، که موجب آلودگی قابل ملاحظه می گردد.
- دفن زباله در نزدیکی سواحل و ورود شیرابه زباله به دریا و مناطق ساحلی ممنوع است.
- احداث تاسیسات زیرساختی در دهانه رودها که به دریا وارد می شوند بدلیل شرایط مورفولوژیکی، رسوبات و فرسایش سواحل ممنوع است.
- در طراحی جانمایی بنادر باید جهت موج به عنوان عامل مهم مورد بررسی قرار گیرد تا علاوه بر بزرگترین امواج، باید از ورود امواج کوتاه تری که می توانند از جهات مختلف وارد بندر شوند جلوگیری شود.
- آلوده کردن رودخانه های مرزی و آبهای داخلی و دریای سرزمینی ایران به نفت یا هرنوع مخلوط نفتی خواه توسط کشتی ها و خواه توسط سکوهای حفاری یا جزایر مصنوعی (اعم از ثابت و شناور) و خواه توسط لوله ها و تاسیسات و مخازن نفتی واقع در خشکی یا دریا ممنوع است. (قانون حفاظت دریا و رودخانه های مرزی (از آلودگی با مواد نفتی- مصوب ۱۳۵۴ ماده ۲)
- استقرار کاربری های پرخطر و ویژه که دارای ریسک بالای بوده و سلامت سواحل، آبزیان و تاسیسات موجود در حیرم سواحل را می تواند دچار مخاطره سازد، مجاز نمی باشد. از مهم ترین کاربری های این بخش می توان به موارد زیر اشاره نمود:

مراکز دپو و جمع آوری زباله، نخاله های ساختمانی، لای و رسوبات لایروبی و مراکز دفن زباله
 جایگاه های فروش سوخت، پمپ بنزین ها و جایگاه های CNG
 مخازن نگهداری سوخت، میعانات نفتی، محصولات پتروشیمی و مواد شیمیایی
 خطوط انتقال و میعانات گازی
 قبرستان ها

- طبق ماده ۸ قانون اراضی مستحدث و ساحلی، وزارت کشاورزی و منابع طبیعی مجاز است تاسیساتی را که در حریم یا در داخل دریا یا دریاچه ها ایجاد شده است به ترتیبی که در ماده ۱۲ این قانون مقرر شده خریداری نماید و تا زمانی که خریداری نشده است از متصرفین حق الارض دریافت کند.

5-8-7 مراکز تولیدی - صنعتی - معدنی

- رعایت فاصله ۳۰۰ متر از بالاترین میزان مد در سواحل جنوب برای استقرار کاربری های ۱ و ۲ و ۳ الزامی است.
- رعایت فاصله ۱۵۰۰ متر از بالاترین میزان مد در سواحل جنوب برای استقرار کاربری های رده ۴ و ۵ و ۶ الزامی است.
- حفاری در ساحل، دفن خاک، سربار کوره ها، نخاله و زباله در ساحل و نوار ساحلی ممنوع است.
- احداث کارگاه های صنعتی، مرکز پرورش دام و طیور، تاسیسات وابسته به آن در حریم سواحل ممنوع است.
- جهت احداث مناطق صنعتی و ساخت و سازهای مربوط حداقل فاصله تاسیساتی با حریم دریا ۱۰۰ متر است.
- هر نوع استخراج شن و ماسه در سراسر نوار ساحلی در شعاع ۶۰ متری از خط ساحل ممنوع است. مگر آنکه ثابت شود که منطقه محل فعال انباستش نو و ماسه بوده و میزان استخراج کمتر از ۵۰ درصد نرخ انباستش سالانه است.
- حداقل فواصل فعالیت استخراج و بهره برداری از مواد معدنی نسبت به مراکز حساس به جز جاده ها بدون استفاده از ناریه ۵۰۰ متر و با استفاده از ناریه مطابق طرح آتشباری باید رعایت شود و این فاصله نباید از ۸۰۰ متر کمتر باشد.
- ممنوعیت هر نوع استخراج شن و ماسه داخل دریا در شعاع ۱/۵ کیلومتری خط ساحل، مگر در مواردی که مطالعات ارزشیابی اثرات زیست محیطی EIA، بی ضرر بودن آن را نشان دهد.

- طبق ماده ۴۸ قانون توزیع عادلانه آب، صدور اجازه بهره برداری یا واگذاری بهره برداری از شن، ماسه و خاک رس بستر حریم رودخانه ها، انهر، مسیل ها و حریم قانونی سواحل دریاها و دریاچه ها منوط به کسب موافقت قبلی وزارت نیرو است.
- طبق مصوبه هیات وزیران (موخر ۱۳۸۲/۹/۲۳) صدور اجازه بهره برداری یا واگذاری بهره برداری از شن، ماسه و خاک رس معمولی بستر و حریم رودخانه ها بعد از شعاع ۵۰۰ متر از بالدست و یک کیلومتر از پایین دست پل ها، انهر و مسیل ها و حریم قانونی سواحل دریاها و دریاچه ها منوط به کسب موافقت قبلی وزارت نیرو می باشد.
- استخراج مصالح در یک منطقه، نباید طی چندین سال متمادی صورت پذیرد با توجه به اینکه این برداشت ها می تواند بر وضعیت زیست محیطی، اکولوژیکی، مورفولوژیکی دریا و تغییر در رفتار و هندسه ساحل و جریان آن موثر باشد. در صورت مشاهده هرگونه تغییر در موارد مذکور و تغییرات بارز در حیات ماهی ها و سایر آبزیان، برداشت مصالح از یک محل باید قطع شود.
- برداشت و صاف کردن تپه های ماسه ای که بطور طبیعی و در اثر وزش باد در سواحل شکل می گیرند و به عنوان یک محافظه از هجوم امواج و آب در حالت مد به داخل خشکی جلوگیری کرده و مانع فرسایش شدید سواحل می گردد، ممنوع است.
- تخليه کلیه پسابها از واحدهای صنعتی و زهکش های اراضی کشاورزی به دریا با توجه به موazin و مقررات و ضوابط زیست محیطی سازمان حفاظت محیط زیست انجام شود.
- استقرار کاربریهای دارای اثرات تخریبی زیست محیطی منوط به رعایت سازگاری با کاربریهای همچوار و عدم تاثیرات ناشی از زیست محیطی است.
- احداث خط لوله انتقال نفت خام و فراورده های آن در نوار ساحلی مجاز است.
- ایجاد هرگونه آلدگی یا انتشار بیماری های مسری و تخليه فاضلاب های صنعتی و هرگونه مواد آلاینده که باعث خسارت به منابع آبزی می شود، ممنوع است.

7-6-8 آبزی پروری - شبیلات و کشاورزی

- فعالیت های کشاورزی کم آب بر و غیرغرقابی با اعمال کامل کنترل مصرف سم و کود، مجاز می باشد.
- ساخت و ساز ساختمانهای محل نگهداری موقع محصولات، تاسیسات و سازه های صنعتی و هرگونه مواد آلاینده که باعث خسارت به منابع رعایت ضوابط ساخت و ساز و با حداقل سطح اشغال مجاز می باشد.
- استقرار کلیه کاربریهای مربوط به حفظ تنوع زیستی و بومی در محدوده حریم سواحل مجاز می باشد.

- حداقل فاصله محل استقرار پرورش ماهی در قفس از خط ساحل ۱۵۰۰ متر باید باشد.
- حداقل عمق مناسب پرورش ماهی در قفس ۲۰ متر است.
- حداقل فاصله بین مزارع پرورش ماهی با ظرفیت تولید کمتر از هزار تن، ۱۰۰۰ متر و با ظرفیت تولید هزارتن و بیشتر، ۳۰۰۰ متر باید باشد.
- هرگونه تغییر کاربری زمین های کشاورزی در محدوده حربیم و نوار ساحلی برای ساخت و سازهای غیرکشاورزی ممنوع است.
- احداث تاسیسات تولید نمک، تاسیسات صیادی از جمله صیدگاه های ماهیان خاویاری و انبارهای مرتبط با پره کشی (برای ماهیان استخوانی)، پرورش آبزیان در دریا؛ کارگاه های عمل آوری آبزیان مرتبط با دریا با رعایت ضوابط زیست محیطی مربوطه مجاز است.
- ورود پساب های کشاورزی و پرورش ماهی به دریا ممنوع است.
- تخلیه فاضلاب کلیه دامداری ها، کارخانجات به رودخانه، آب بندان، دریا و دریاچه ممنوع می باشد.

7-8-7 مراکز نظامی - انتظامی

احداث و توسعه تاسیسات نظامی از قبیل پادگان ها و میدان آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تاسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در حربیم ساحل ممنوع است.

7-8-8 سازه های ساحلی - دریایی

- احداث بندر، باراندار و اسکله و راه متنهی به آنها، موج شکن، پل، فانوس دریایی، جرثقیل قایق، بالابر خشک، انبار مرتبط با این تاسیسات در نوار ساحلی مجاز است.
- ورود آلودگی های نفتی ناشی از سکوهای نفتی و نفتکش ها به سواحل ممنوع است.
- برای سازه های دریایی و ساحلی باید از مصالح مناسب طبق ضوابط و مقررات ارائه شده در آیین نامه ۳۱۱ استفاده شود. (طراحی بنادر و سازه های دریایی ایران - نشریه ۲)؛ همچنین رعایت ضوابط مقاوم سازی سازه در برابر نیروهای جانبی براساس ضوابط مرجع الزاماً است.
- جانمایی موج شکن باید چنان باشد که در محل پهلوگیرها، ارتفاع امواج از حد مجاز برای تخلیه و بارگیری کالا بیشتر نشود.
- جانمایی موج شکن باید چنان باشد که امکان گردش طبیعی آب همواره فراهم بوده و از راکد ماندن آب در آن جلوگیری شود.
- جانمایی موج شکن با توجه به تاثیر موج شکن بر وضعیت کرانه ساحلی باید طوری انتخاب شود که از تجمع رسوبات در دهانه ورودی و محور بندر جلوگیری نماید.
- قرار دادن بن موج شکن بر روی سنگ بستر به منظور کاهش خطر آب شستگی در این مکان توصیه می شود.
- انتخاب جانمایی موج شکن باید به نحوی باشد که بتوان طول و عمق سازه و اسکله ها را در مورد یک بندر خاص به حداقل رساند.
- انتخاب موقعیت و نحوه قرارگیری موج شکن باید به گونه ای باشد که ارتفاع امواج موثر بر سازه کاهش یابد.

8-8-8-8 حریم خطوط لوله گاز

حریم خطوط گاز، به منطقه ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران بهمنظور تأمین نیازمندی های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تحصیل می شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد بنا، تأسیسات راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است. ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال گاز طبیعی به قرار زیر است:

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

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

حداکثر فشار (پوند)	قطر خارجی لوله (اینج)	۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۳۰۰	۲۰۰	۱۰۰
۵۶-۴۰		۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۴۰	۲۳۰	۲۲۰	۲۱۰	۱۷۰	۱۳۰	۷۷	۶۳	۵۰
۳۸-۳۰		۲۱۵	۲۰۸	۲۰۰	۱۹۳	۱۸۵	۱۷۸	۱۷۰	۱۴۰	۱۱۰	۶۷	۵۶	۴۵
۲۸-۲۰		۱۶۲	۱۵۶	۱۵۰	۱۴۴	۱۳۹	۱۳۳	۱۳۷	۱۰۴	۸۰	۴۸	۴۰	۳۰
۱۸-۱۴		۱۰۹	۱۰۴	۱۰۰	۹۶	۹۲	۸۷	۸۷	۶۷	۵۰	۲۹	۲۲	۱۸
۱۲-۶		۵۵	۵۳	۵۰	۴۸	۴۵	۴۳	۴۳	۳۰	۲۰	۱۵	۱۰	۵
۴-۲		۲۸	۲۶	۲۵	۲۴	۲۳	۲۱	۲۱	۱۵	۱۰	۸	۵	۵

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

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

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

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

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

ولتاز	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۷
۱۳۲ کیلوولت	۱۰
۳۲۰ کیلوولت	۲۰

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

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

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

8-9- حرایم امنیتی

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

9- ضوابط و مقررات حریم شهر

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

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلهای هرگونه

استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب این سند امکان‌پذیر است.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت

از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می‌باشند) به

عهده شهرداری بندر کنگ می‌باشد و هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در حریم شهر تخلف محسوب می‌شود.

چارچوب تدوین سند پهنه بندی حفاظت از حریم شهر تاریخی بندر کنگ با در توجه به دستورالعمل نحوه تهییه سند پهنه بندی حریم

در طرح جامع شهر مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۸ مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است که هدف آن حفاظت از حریم شهر

و اتخاذ تدبیر مشخص برای صیانت از عرصه‌های واقع در آن و جلوگیری از دخل و تصرف غیرقانونی و ممانعت از تخریب اراضی

زراعی باغی، جنگلی، منابع طبیعی و محیط زیست پیرامون شهر و همچنین جلوگیری از هرگونه دخل و تصرف در اراضی که بر

اساس سیاستهای طرح جامع، جهت توسعه برنامه ریزی شده آنی شهر مورد نیاز می‌باشد، خواهد بود. این محدوده که دربرگیرنده

اراضی حد فاصل محدوده طرح ویژه بندر کنگ و حد نهائی حریم شهر است، که بر مبنای عملکرد طبیعی، محدودیتهای قانونی و

مصنوع و وجه غالب طبیعی اراضی در وضع موجود دارای نه پهنه به شرح زیر می‌باشد:

- پهنه روستاهای واقع در حریم
- پهنه حفاظت تاریخی
- پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی
- پهنه طبیعی ساحلی
- پهنه کشاورزی
- پهنه آبی

- پهنه مراتع
- پهنه صنعتی - کارگاهی
- پهنه کاربری های بزرگ مقیاس

9-1- خوابط و مقررات استفاده از اراضی در حیریم شهر بندر کنگ

9-1-1- پهنه روستاهای واقع در حیریم

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

9-1-2- پهنه حفاظت از میراث معنوی لنج سازی

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

فعالیت های مجاز

1. استقرار واحدهای لنج سازی سنتی

فعالیت های مشروط

2. استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای

3. 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 دریانوردی و سازمان محیط زیست

4. استقرار فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرين ويرايش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ايران (SICTA) مرکز آمار ايران با ساخت و ساز کم

5. استقرار دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرين ويرايش طبقه بندی فعالیت های اقتصادي ايران (ISIC) مرکز آمار ايران با ساخت و ساز کم

فعالیت های ممنوع

6. سایر فعالیت ها به غیر از موارد فوق

تبصره: در کلیه مستحداثات، رعایت خوابط حیریم خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

9-1-3- پهنه طبیعی ساحلی

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

فعالیت مجاز

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

فعالیت های مشروط

3. استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای
4. استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز آمار ایران
5. استقرار دسته فعالیت های خدماتی مربوط به تامین جا و غذا و دسته فعالیت های مربوط به اوقات فراغت و تفریح بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران
6. استقرار فعالیت های نظامی و انتظامی مشروط بر تشخیص و اعلام نیاز ستد کل نیروهای مسلح
7. 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
8. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت ماهیگیری و آبزی پروری با اخذ تاییدیه از وزارت کشاورزی، شیلات و سازمان محیط زیست
9. استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع غذایی مرتبط با شیلات و آبزی پروری بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان)

فعالیت های ممنوع

10. سایر فعالیت ها به غیر از موارد فوق

تبصره: در کلیه مستحدثات، رعایت ضوابط خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

4-1-9- پنهنه کشاورزی

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

فعالیت های مجاز

1. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۱) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان کاشت محصولات سالانه دائمی
2. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۲) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان کاشت محصولات چند سالانه دائمی
3. کلیه فعالیت های زیرگروه (۰۱۳) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان تکثیر گیاهان

۴. کلیه فعالیت‌های پرورش حیوانات به رووش سنتی زیرگروه (۱۴۰) بر اساس آخرین ویرایش طبقه‌بندی فعالیت‌های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران،

فعالیت های مشروط

۵. کلیه فعالیت‌های زیرگروه (۱۴) بر اساس آخرین ویرایش طبقه‌بندی فعالیت‌های اقتصادی ایران (SIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان پژوهش حیوانات

۶. کلیه فعالیت های زیرگروه (۱۵) بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های اقتصادی ایران (ISIC) مرکز آمار ایران، تحت عنوان بهره برداری توان کشاورزی و دامداری

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

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

۹. استقرار واحد های رده (۱) گروه صنایع غذایی بر اساس دسته بندی مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۹۷ سازمان حفاظت محیط زیست (موضوع ابلاغیه شماره ۰۵/۴۴۰/۱۰۰/۹۷/سازمان)

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

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

12. استقرار واحدهای مطالعاتی، آموزشی-پژوهشی و تحقیقاتی مرتبط با زراعت و باغداری با اخذ تاییدیه از وزارت علوم، تحقیقات و

13. استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و منطقه‌ای مشروط به اخذ تاییدیه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی فناوری، جهاد کشاورزی و سازمان محیط زیست

۱۴. استقرار کلیه فعالیت های ویژه گردشگری بر اساس آخرین ویرایش طبقه بندی فعالیت های گردشگری ایران (SICTA) مرکز زراعی و باع ها مصوب ۱۳۹۷

فعالیت های ممنوع

۱۵- سایر فعالیت‌ها به غیر از ۵۰۰ میلیون فوت

تیص ۵: د کلله مستجدثات، عایت ضوابط حی به خلیج فارس، مندرج د بند ۷-۸ الام، است.

۵-۱-۹ آئے رہنے کے

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

تئیس ۵: در کلیه مستحداثات، رعایت ضوابط حربه خلیج فارس، مندرج در نند ۸-۷ الزام است.

۶-۱-۹- پهنه مراتع

با توجه به ویژگی های اقلیمی، جنس خاک و کاربری وضع موجود اراضی حريم شهر تاریخی بندر کنگ بخش عمدۀ ای از وسعت حريم 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 حريم شهر تاریخی بندر کنگ پهنه مراتع شامل دو زیر پهنه مراتع درجه دو و مراتع درجه سه است.

فعالیت های مجاز

۱. 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
۲. 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

فعالیت های مشروط

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

فعالیت های ممنوع

۱۰. سایر فعالیت ها به غیر از موارد فوق

۷-۱-۹- پهنه صنعتی - کارگاهی

پهنه صنعتی کارگاهی شامل محدوده پیشنهادی به منظور استقرار صنایع و واحد های تولیدی به صورت متمرکز در حريم شهر بندر تاریخی کنگ است که به منظور ساماندهی صنایع و فعالیت های تولیدی آلانده 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.

فعالیت های مجاز

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

فعالیت های مشروط

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

فعالیت های ممنوع

6. سایر فعالیت ها به غیر از موارد فوق

تبصره: در کلیه مستحدثات، رعایت ضوابط خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

9-8- پنهنه کاربری های بزرگ مقیاس

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

تبصره: در کلیه مستحدثات، رعایت ضوابط خلیج فارس مندرج در بند ۸-۷ الزامی است.

۱۰- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی

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

۱۰-۱- ضوابط طراحی و مناسبسازی فضای شهری

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

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

۱۰-۲- ضوابط طراحی و مناسبسازی ساختمان‌های عمومی

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

۱۰-۳- ضوابط طراحی و مناسبسازی آثار تاریخی

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

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

11- معیارها و ضوابط پدافند غیرعامل

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

- نفوذپذیری:** نفوذپذیری به تعداد راههای بالقوه‌ای که برای عبور از یک نقطه به نقطه دیگر در نظر گرفته شده بستگی دارد. در این راستا نفوذپذیری بصری نیز اهمیت پیدا می‌کند. هر دو جبهه کالبدی و بصری نفوذپذیری، در دسترسی آسان ساکنین به محله‌ای امن و همچنین امدادرسانی سریع و به موقع را فراهم خواهد نمود.

- ایمنی:** هدف از این معیار به طور کلی حفاظت در مقابل خطرهای احتمالی است. در رابطه با نظام دسترسی، هرگونه مانعی که موجب اختلال حرکتی ساکنین محل (ازجمله معلولین) شود ضریب ایمنی و امنیت محله را تضعیف خواهد کرد.

- آسایش:** فاصله و زمان عامل مهمی در اندازه‌گیری میزان آسایش و راحتی به شمار می‌آید از این رو نزدیکی و دوری مسیرهای دسترسی به مکان‌های امن و مدت زمان رسیدن به آنها در تأمین آسایش ساکنین موثر است.

• ایمنی

- ضوابط مرتبط با هر یک از معیارهای اصلی فوق به شرح جدول زیر ارائه شده است.

اصول، معیارها و ضوابط در حوزه حمل و نقل و نظام حرکت و دسترسی

معیار	ضابطه
نفوذ پذیری	به منظور طراحی شبکه ارتباطی تا حد امکان از سیستم‌های نفوذپذیر نظر سیستم شطرنجی تعییت شود تا گزینه‌های انتخاب مسیر به هنگام بحران افزایش یابند
	در طراحی شبکه دسترسی، مسیرهای اضطراری و دسترسی به پهنه‌های چند عملکردی خارج محدوده شهر در نظر گرفته شوند.
	حداقل عرض مسابر در محلات، بر اساس ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی هر شهر تعیین خواهد شد.
	میزان تراکم مجاور ساختمانی در محلات، بر اساس ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی هر شهر تعیین خواهد شد.
ایمنی	هر محله، باید حداقل دارای دو ورودی و خروجی باشد که در شرایط عادی یکی از آن‌ها فعال باشد.
	در مسیرهای دسترسی پیاده‌رو در محوطه و فضای باز درون محله هرگونه موانع و عوامل محدودکننده قرار از خطر که موجب اختلال حرکتی افراد ناتوان از جمله ناتوانی جسمی و حرکتی و سالم‌دان شود، باید از میان برداشته شود.
	در امتداد مسیرهای سواره و پیاده یک ردیف فضای سبز به عنوان جان‌بناه و افزایش قابلیت جذب ترکش‌ها ایجاد شود.
	مسیرهای دسترسی تا محل خروجی‌ها تا حد ممکن باید بدون اختنا و زوایای تن و به صورت مستقیم طراحی شوند.
آسایش	تهیه نقشه‌های مسیرهای دسترسی اضطراری محلات و استفاده از آن به هنگام بروز بحران باید در نظر گرفته شود.
	کف مایر نباید ناهموار و مملو از برآمدگی باشد تا در موقع بحرانی امکان حرکات سریع وجود داشته باشد.
	حداقل فاصله ایمنی مسیرهای دسترسی از ساختمان برای کاهش خطر ریزش آوار برابر $1/3$ ارتفاع ساختمان باشد
	خوانایی مسیرها به سمت نقاط امن در موقع اضطراری توسط علامت و نشانه‌ها و...باید تأمین گردد.
دسترسی	مسیرهای امن در هر محل جهت تخلیه افراد به مراکز امن (پناهگاه) مشخص شود
	ایجاد هرگونه اختلاف سطح (له، پله، سکو، ... در مسیر عبور در میان پیاده مجاوز نمی‌باشد و تغیرات سطوح بایستی بوسیله شیب‌راهه و رمپ انجام شود
	مسیرهای سواره و پیاده بدگونه‌ای در نظر گرفته شود که تداخلی برای افراد در زمان فرار ایجاد نکند.
	ساختمان‌های مسکونی باید در مکانی احداث شوند که دسترسی به وسائل نقلیه امدادی مانند آمولانس و خودروهای آتش‌نشانی به آن‌ها آسان باشد و معاشر مجاور کاربری‌ها به خصوص کاربری مسکونی قابلیت ارائه خدمات امدادی داشته باشد.
	شعاع دسترسی درمانگاه‌ها تا محلات مسکونی زیر پوشش $750 - 850$ متر باشد.
	پیش‌بینی محل مناسبی جهت فروض بالگرد در شرایط اضطراری با کنترل تراکم پوشش گیاهی و حذف کابل‌های هوایی برق در محدوده فضای سبز محله
	بر اساس استاندارد جهانی مدت زمان رسیدن خودروهای اورژانس به محل وقوع حادثه 5 دقیقه می‌باشد از این رو در مکانیابی دسترسی‌ها باید به ارتباط شعاع دسترسی و کاربری‌های تحت پوشش آن توجه نمود.
	پارکینگ‌های فضای باز باید به صورت مجتمع، به دور از محل‌های تجمع، فعالیت و تردد، و به دور از بلوك‌های ساختمانی طراحی و احداث شوند.

- مهمترین اهداف پدافند غیرعامل که در برنامه‌ریزی و طراحی شهر مورد توجه قرار گرفته است، عبارتند از:
- استفاده از زمین‌ها و تعیین موقعیت و مساحت آنها در راستای کاهش آسیب‌پذیری مراکز مهم شهری و شهروندان
- تدقیق شبکه‌های ارتباطی چهت به حداقل رساندن آسیب‌پذیری در زیرساختها و تسهیل مدیریت بحران
- برنامه‌ریزی میزان تراکم جمعیتی و ساختمانی با توجه به کاهش آسیب‌پذیری نیروی انسانی و تسهیل مدیریت بحران
- خود اتکایی محلات در موقع بحران

اهداف فوق در قالب معیارهای زیر در طراحی لحاظ شده‌اند:

- معیارهای عمومی که در طراحی باید مد نظر قرار گیرد، جنبه عام داشته و توجه به آن‌ها در مراحل مطالعات، طراحی و تدوین ضوابط الزامی است. معیارهای عمومی عبارتند از:

۱. ترکیب توده و فضا

- توزیع فضاهای باز و بسته در سطح یک فضای شهری
- ایجاد فاصله کافی بین توده ساختمان‌ها
- تنظیم شعاع دسترسی ساکنان ساختمان‌ها به فضای باز به ویژه در شرایط بحرانی

۲. بافت - کالبدی

- پرهیز از بافت کالبدی فشرده (به جز بافت تاریخی)
- پرهیز از معابر کم عرض (به جز بافت تاریخی)

۳. تراکم - ساختمانی

- پرهیز از افزایش تراکم ساختمانی، به منظور کاهش خطر پذیری در شرایط بحرانی
- ۴. خوانایی - محیط

- پرهیز از در هم ریختگی محیط در جهت خوانایی نقاط امن

- پیش‌بینی فواصل مناسب برای قرارگیری نقاط امن در سطح محلات، به منظور دسترسی سریع مردم
- ۵. هم جواری - کاربری‌ها

- پرهیز از هم‌جواری تاسیسات برق و مخازن سوخت (مراکز خطرناک)

- پرهیز از هم‌جواری تاسیسات برق و مخازن سوخت (مراکز خطرناک) با مراکز تجمع، فعالیت و تردد و کاربری مسکونی
- ۶. وجود - اماکن عمومی

- توجه ویژه به محل قرارگیری اماکن عمومی اعم از کاربری‌هایی که در تمام ساعات شبانه‌روز فعالند و یا کاربری‌هایی که صرفاً در روز
- فعال هستند، به منظور پیش‌بینی میزان خطرپذیری و شدت تلفات انسانی در ساعات مختلف شبانه‌روز

- پرهیز از در نظر گرفتن تراکم جمعیتی بالا در اماکن عمومی (در هنگام طراحی فضاهای و اماکن عمومی)، به منظور کاهش تلفات انسانی در موقع بحران
- ۷. کارایی - شبکه ارتباطی

- پیش‌بینی‌های لازم جهت حفظ کارآیی شبکه‌های ارتباطی به هنگام بحران و توانایی تخلیه شهر
- ۸. آسیب‌پذیری - نمای ساختمان‌ها

- پرهیز از به کارگیری زیاد مصالح ساختمانی که به هنگام انفجار به سرعت از هم پاشیده می‌شوند (نظیر سطوح شیشه‌ای، ایرانیت‌ها و...)
- پرهیز از ایجاد الحالات مختلف به نمای ساختمانی که به هنگام بحران امکان سقوط دارد.

۹. اجزا و عناصر مستقر در محیط

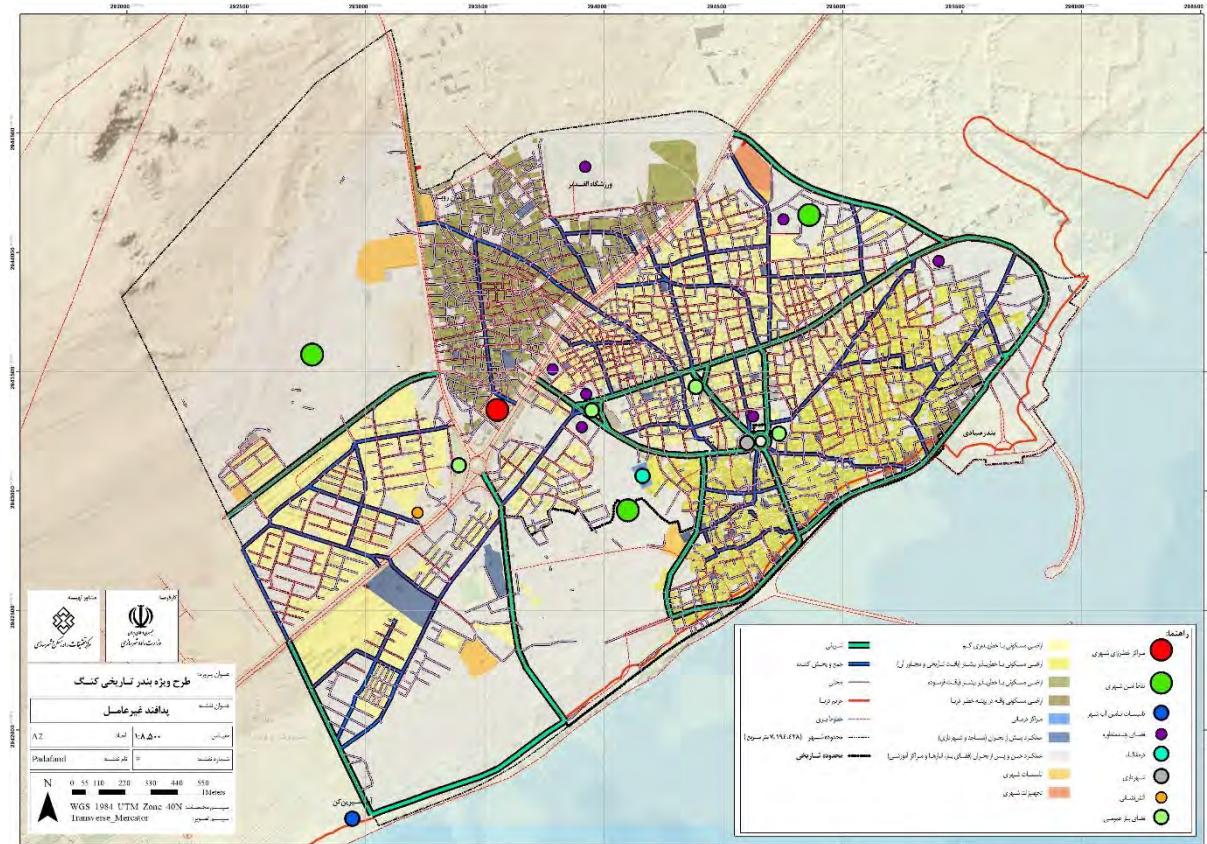
- پرهیز از طراحی لبه‌ها و کنج‌های تیز در فضاهای وسطوحی که امکان برخورد با سر انسان را دارد.
- ۱۰. الزامات پدافند غیرعامل در جانمایی اجزای پارک‌ها

- الزامات پدافند غیرعامل در جانمایی پارکینگ

- الزامی است برای جزء فضای پارکینگ در پارک‌های چندمنظوره سه عملکرد پیش‌بینی و بر اساس آن در زمان بحران

برنامه‌ریزی گردد:

- استقرار واحدهای انتظامی؛
- استقرار واحدهای درمانی؛ و
- محل فرود بالگرد.



۱-۱۱ - کاربری‌ها و فعالیتها

1. توزیع مناسب مراکز امدادی، پوشش کامل شبکه راهها، وجود دسترسی‌های متعدد و مداوم برای ارسال کمک به بخش‌های آسیب‌دیده به منظور ساماندهی عملیات امدادی در نظر گرفته شود.
2. کاربری‌هایی از جمله پست برق، مراکز انتظامی و مخابرات که از لحاظ کالبدی در اولویت اول حمله (هدف استراتژیک) می‌باشند، به طور منسجم در سایت پراکنده شده و به گونه‌ای مکان یابی شده که در مجاورت یکدیگر نباشند.
3. مکان یابی کاربری‌های حساس و آسیب‌پذیر با توجه به حفظ حداقل فاصله اینم از مناطق مسکونی و مراکز پر تردد صورت گیرد. حداقل فاصله بین هر یک از کاربری‌های یادشده تا مناطق مسکونی تابع ضوابط و مقررات مصوب هر شهر در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.
4. کاربری‌های مهم از جمله مراکز اورژانس، درمانگاه و دیگر مراکز امدادرسانی باید به گونه‌ای در نظر گرفته شوند که در مجاورت نسبی با شبکه معابر و در فاصله نزدیک به کاربری‌های مسکونی باشند؛ شعاع دسترسی درمانگاه‌ها تا محلات مسکونی زیرپوشش ۷۵۰-۸۵۰ متر است.
5. هنگام آرایش فضایی تأسیسات در فضاهای باز واقع در بین توده ساختمان‌ها، از ایجاد همچواری بین عناصر و تجهیزات آسیب‌پذیر با فضاهای پر فعالیت، جلوگیری شود
6. مسجد به عنوان یک کاربری چند منظوره (پناهگاه، محل اسکان مؤقت، انجار مؤقت و...) نباید در مجاورت کاربری‌ها و ساختمان‌های عمومی مهم و حساس قرار گیرد

7. کاربری‌های آسیب‌پذیر و حساس مانند پمپ بنزین، مخازن سوخت آب و ایستگاه‌های انتقال برق، باید از کاربری‌های مسکونی کاملاً مجزا و تفکیک شوند.

8. از بستانهای محله‌ای می‌توان به منظور کاربری‌های چندمنظوره (اسکان موقت، امداد و نجات و...) استفاده نمود، از این‌رو این گونه کاربری‌ها نزدیک با مسیرهای اصلی پیاده باشد و پیش‌بینی یک سرویس بهداشتی به ازای هر ۲۰۰۰ مترمربع الزامی است و اولویت سازگاری به گونه‌ای در نظر گرفته شود که هم‌جواری با کاربری‌های آموزشی مانند دبستان، فراهم باشد

9. کلیه مخازن و خطوط تأسیساتی (شامل مخازن و لوله‌های آب، گاز و خطوط برق و تلفن) در فضاهای اختصاصی، حتی‌الامکان بسته و کاملاً مستحکم مستقر شوند.

10. در حد امکان محل مناسبی جهت فروش بالگرد در شرایط اضطراری با کنترل تراکم پوشش گیاهی و حذف کابل‌های هوایی برق در محدوده فضای سبز مجموعه، ضمن کاهش آسیب‌پذیری محیط در برابر آتش سوزی باید در نظر گرفته، شود.

11. بر اساس استاندارد جهانی مدت زمان رسیدن خودروهای اورژانس به محل وقوع حادثه ۵ دقیقه می‌باشد از این‌رو در مکانیابی دسترسی‌ها باید به ارتباط شعاع دسترسی و کاربری‌های تحت پوشش آن توجه نمود.

12. پارکینگ‌های فضای باز به صورت مجتمع، به دور از محل‌های تجمع، فعالیت و تردد، و به دور از بلوک‌های ساختمانی طراحی و احداث شوند.

13. زمان استفاده کاربری‌ها و میزان فعالیت در آنها عاملی است که با تراکم جمعیت نیز ارتباط مستقیم دارد، از این‌رو لازم است در کاربری‌هایی که در طول شباه روز فعالیت در آنها جاری می‌باشد، از افزایش تراکم جمعیت به هنگام بروز بحران جلوگیری نمود. همچنین، کاربری‌هایی که روزانه جمعیت زیادی در آنجا رفت و آمد می‌کند در فواصل مناسبی از هم قرار گیرند.

14. استقرار و دسترسی فوری به کاربری‌های مهمی همچون کاربری‌های سیار بهداشتی و درمانی در نقاط آسیب دیده برای تسريع در بازگرداندن شرایط عادی به وضعیت زندگی فراهم باشد.

15. عملکرد فعالیتهای بافت در پدافند غیرعامل به شرح زیر است:

عملکرد فعالیت‌های بافت، در پدافند غیرعامل

عملکرد در پدافند غیرعامل					فعالیت‌های بافت	
مشارکت	اسکان موقت	فرار و پناه	امداد‌سانی	محل انجام فعالیت	نوع فعالیت	
			✓	شیکه‌های 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		سکونتی
			✓	پارک، قضاهای باز	تفریح، ورزش	تفریحی
✓				باشگاه‌های سرپوشیده		
✓				شورایاری‌ها	اطلاع رسانی تصمیمات	اداری

11-2- حمل و نقل و نظام حرکت و دسترسی

1. در طراحی شبکه دسترسی سواره و پیاده، حفظ نفوذ پذیری بافت و توجه به عدم مسدودی مسیرها برای ارائه نقش مؤثر در وقوع بحران ضروری است.
2. در مسیرهای دسترسی پیاده رو در محوطه و فضای باز درون محله هرگونه موائع و عوامل محدود کننده فرار از خطر که موجب اختلال حرکتی افراد ناتوان از جمله ناتوانان جسمی و حرکتی و سالمدان شود، باید از میان برداشته شود.
3. در امتداد مسیرهای سواره و پیاده حتی الامکان یک ردیف فضای سبز به عنوان جانپناه و افزایش قابلیت جذب ترکشها ایجاد شود.
4. مسیرهای دسترسی تا محل خروجی‌ها تا حد ممکن باید بدون انحنا و زوایای تندر و به صورت مستقیم طراحی شوند.
5. نقشه‌های مسیرهای دسترسی اضطراری محلات جهت استفاده از آن به هنگام بروز بحران باید در دسترس باشند.
6. خوانایی مسیرها به سمت نقاط امن در موقع اضطراری توسط علائم و نشانه‌ها و... باید تأمین گردد.
7. مسیرهای امن در هر محل جهت تخلیه افراد به مراکز امن (پناهگاه) مشخص شود.
8. حداقل فاصله ایمنی مسیرهای دسترسی از ساختمان برای کاهش خطر ریزش آوار برابر $1/3$ ارتفاع ساختمان باشد.
9. معابر پیاده با عرض معادل $2/5$ متر، در ارتباط با شبکه سواره منتهی به پارکینگ‌های جمعی باشد.
10. ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لب، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده مجاز نمی‌باشد و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شبکه و رمپ انجام شود.
11. در طراحی شبکه مسیرهای سواره و داخل مجموعه‌های متوسط به بالا، باید حداقل یک مسیر دسترسی سواره با عرض زیاد و با پوشش دسترسی سراسری ایجاد شود تا در شرایط پس از وقوع سانحه در برابر خطر انسداد بر اثر ریزش آوارهای ساختمانی مصون بماند. نسبت عرض این مسیر به ارتفاع جدار ساختمانی اطراف آن، ۲ به ۱ پیشنهاد می‌شود.
12. راه رسیدن وسایل و امکانات آتش‌نشانی به مجاورت ساختمانها وجود داشته باشد.
13. حداقل فاصله ایمنی مسیرهای دسترسی از ساختمان برای کاهش خطر ریزش آوار برابر $1/3$ ارتفاع ساختمان باشد.

11-3- استفاده چند منظوره از اجراء عناصر و مبلمان شهری

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

11-4- معماری جداره‌های فضاهای جمعی

1. به منظور حفاظت از ورودی فضاهای جمعی در برابر عبور خودروی دشمن از ردیف بولاردها^۲ (راهنده ستونی) استفاده شود.
2. از تکرار یکنواخت یک عنصر واحد مانند بولاردها تا حد ممکن جلوگیری شود و در محل‌هایی که خط تکرار بولاردها به بیشتر از ۳۱ متر می‌رسد از ترکیب آن‌ها با درختان، گیاهان، صندلی و... استفاده شود.

^۲ راهنده ستونی با نام لاتین بولارد (Bollard) برای جلوگیری از عبور خودرو در ورودی مکان‌های با ضربه امنیتی بالا مورد استفاده قرار می‌گیرد.

3. در نمای خارجی ساختمان و سایت از چراغ‌های روشنایی استفاده شود.
4. بهمنظور از بین بردن و کاهش دید دشمن، جداره‌های با ارزش با محیط اطراف و رنگ غالب همزنگ شود. (استمار)
5. مصالح نما باید اتصال کافی و مناسب با بدنه‌ها و سازه داشته باشد تا از خطر ریزش جلوگیری به عمل آید.
6. تا حد امکان باید از نمایهای استفاده شود که بصورت یکپارچه عمل می‌نمایند. از این‌رو استفاده از نمایهای بتنی پیش‌ساخته در برابر انفجار بسیار مناسب است.
7. در جداره‌ها بهمنظور مهار خطرهای ناشی از پرتاب اشیای برنده به اطراف از نمای تمام شیشه استفاده نشود
8. حذف یا به حداقل رساندن عناصر ترئینی سست و شکننده و الحالات اضافی از جداره‌ها الزامی می‌باشد
9. توصیه می‌شود در حجم جداره‌های فضاهای جمعی از فرم مورب یا پلکانی و تغییرات ارتفاع در حجم به منظور کنترل خطر ریزش آوار به فضای باز استفاده شود
10. عناصری که به عنوان نشانه و عنصر شاخص در محله می‌باشند باید فرمی واضح داشته و تضاد با زمینه داشته باشد.

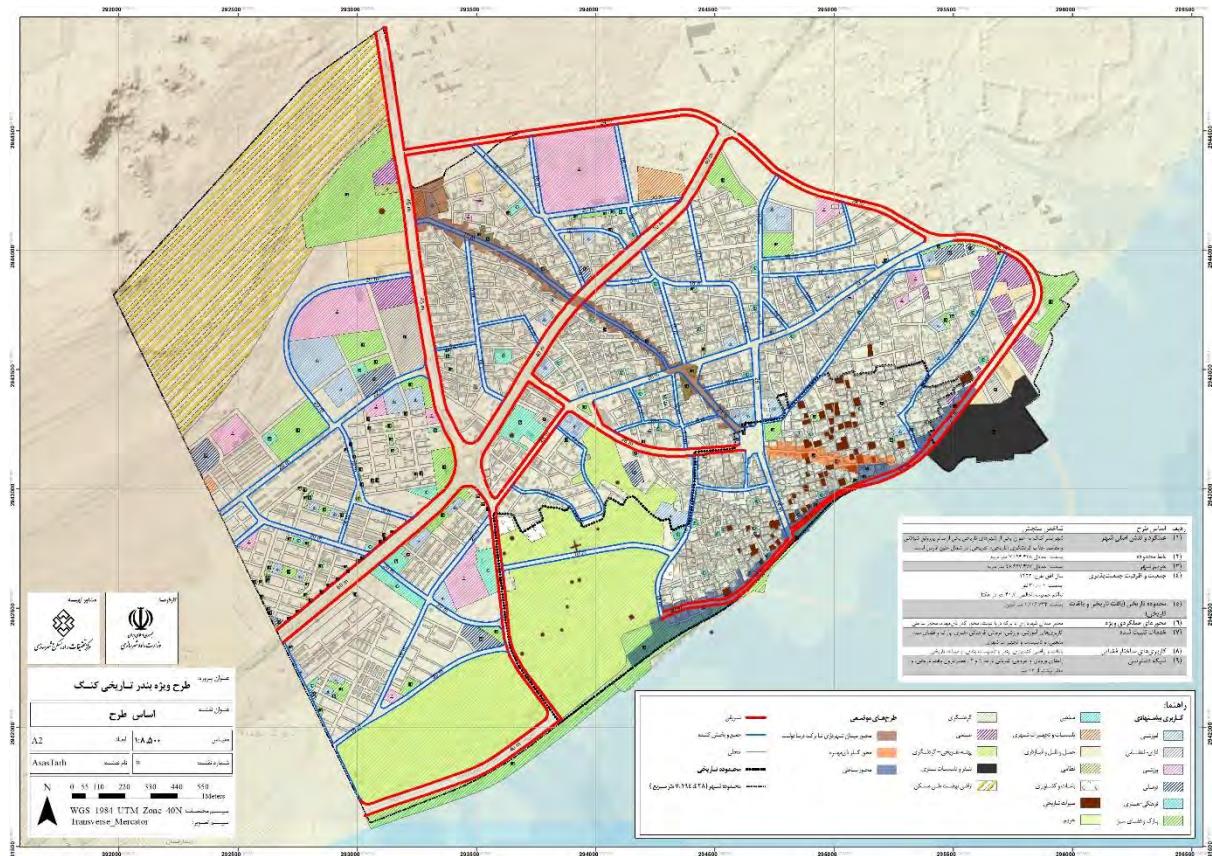
۱۱-۵- جان‌پناه، دیوارهای محافظ و پناهگاه‌ها

1. در ورودی پناهگاه‌ها به ازای هر ۲۵ تا ۵۰ نفر باید یک خروجی اضطراری تعییه شود.
2. حداقل وسعت محوطه ورودی برای مجموعه‌ای با تعداد ۲ ورودی در ابعاد کوچک و ظرفیت ۸۵ واحد مسکونی، ۲۵۰ مترمربع و فاصله ورودی‌ها ۱۰۰ متر و حداقل وسعت محوطه ورودی برای مجموعه‌ای با تعداد ۲ ورودی در ابعاد متوسط و ظرفیت ۸۶ تا ۱۶۰ واحد مسکونی، ۳۰۰ مترمربع و فاصله ورودی‌ها ۱۰۱ تا ۲۰۰ متر پیش‌بینی گردد.
3. طرح ورودی‌های مجموعه باید به گونه‌ای باشد که در صورت تخریب کامل، موجب انسداد دسترسی سواره نشود و به سرعت قابل ترمیم باشد
4. پناهگاه اضطراری در نزدیک‌ترین محل امن به ساختمان‌های محل مسکونی و با درنظر گرفتن فاصله ایمن از محل وقوع سانحه انتخاب شود.
5. در تمام فضاهای باز که نسبت ارتفاع ساختمان‌ها به عرض فضای بینایی رده‌های ساختمانی کم است، نباید هیچ‌گونه جان‌پناهی ایجاد شود
6. مسیر دسترسی به پناهگاه ضمن دارا بودن کوتاه‌ترین فاصله ممکن باید مسیری امن بوده و همچنین بین ساختمان و مسیر ورودی پناهگاه فاصله زیادی وجود داشته باشد
7. حداکثر شعاع فاصله تا جان‌پناه در فضای باز بر اساس سرعت متوسط دویدن (حدود ۳ متر بر ثانیه) در مدت حداکثر ۸۱ ثانیه معادل ۳۱ متر پیشنهاد می‌شود
8. در جایی که از یک حفره پناهگاهی استفاده می‌شود، چنین پناهگاهی می‌بایست در فاصله ۵ متری از لبه یک ساختمان دو طبقه قرار گرفته باشد و یا آن که متناسب با ارتفاع ساختمان‌های بلندتر، در فواصل بیشتری قرار گیرد. اما در صورتی که چنین پناهگاهی در برابر هر گونه آوار ساختمانی، مقاوم طراحی شده باشد، استقرار آن در فواصل کمتر نیز قابل قبول است
9. حضور حائل‌های فیزیکی مانند آب، توده گیاهان در طول مسیرهای دسترسی، فضاهای جمعی و ورودی بناها می‌تواند به عنوان یک جان‌پناه آنی مورد استفاده قرار گیرد.
10. در صورت وجود محوطه‌های تنگ و محصور در میان ساختمان‌های بلند، هیچ‌گونه جان‌پناهی نباید در فضای بین ساختمان‌ها ایجاد گردد.
11. ظرفیت جان‌پناه‌ها از جمله پناهگاه‌ها بر اساس کاربری ساختمان و تعداد افراد استفاده‌کننده از آن باید تعیین شود.
12. ظرفیت پناهگاه اختصاصی در کاربری مسکونی به تعداد افراد ساختمان باشد.

13. طرح کلی جزء فضاهای باید از الگوی طراحی مبتنی بر سازماندهی فضایی شبکه‌ای تبعیت نماید. از این‌رو، وجود جان‌پناه‌هایی با ظرفیت کم، ولی با پراکنش زیاد به مراتب بهتر از وجود جان‌پناه‌هایی با ظرفیت زیاد ولی با تمرکز بالاست
14. از باعچه‌های طولی در امتداد دسترسی‌های بناهای مسکونی به عنوان جان‌پناه می‌توان استفاده نمود
15. در طراحی پناهگاه‌های اضطراری، امکانات و ملزمات موردنیاز مردم از قبیل؛ امکانات تهویه، سرویس‌های بهداشتی و... پیش‌بینی شده باشد
16. جنس مصالح کف و جداره جان‌پناه‌ها بایستی سخت و مقاوم باشد تا بتواند بارهای ناشی از انفجار را تحمل نماید.
17. از آنجا که تمرکز افراد، سرمایه‌ها و فعالیت‌ها در یک محدوده، امکان هدف‌گیری محیط را افزایش می‌دهد و هم‌جواری ساختمان‌ها و تمرکز آنها در یک محوطه فشرده موجب افزایش خطرپذیری و تأثیرات جانبی آنها می‌گردد، بنابراین باید طرح کلی محیط به صورت غیر تمرکز و منظم باشد. این امر کارایی محیط برای تعیین مکان جان‌پناه‌های امن در برابر ریزش آوار را افزایش می‌دهد.
18. در فضاهای باز، جان‌پناه‌ها منطبق با حالت درازکش طراحی شوند (از این رو می‌بایست از سطوحی که امکان پناه گرفتن فرد در حالت خوابیده را فراهم می‌کنند، مانند گلدان‌ها و باعچه‌های طولی، زمین‌های بازی، سطوح سبز و جوی‌های آب استفاده کرد).
19. از پله به عنوان لبه و جان‌پناه در طراحی محوطه‌ها و فضاهای همگانی استفاده شود
20. استفاده از عوارض سطحی ساده‌ای مانند تپه‌ها و فورفتگی‌های کوچک و نسبتاً متعدد، ضمن غنی‌سازی فضا برای تأمین فعالیت‌های مورد انتظار در شرایط عادی (مانند بازی و نشستن)، به ایجاد لبه‌های متعدد برای شکل‌گیری جان‌پناه‌های آنی، کمک می‌کند.
21. در فضای باز لبه‌ایی به عنوان جان‌پناه می‌توان ایجاد کرد. به عنوان مثال در فاصله بین فضای باز و ساختمان‌ها، با استفاده از گلدان‌های طولی، یک لبه مستحکم می‌توان ایجاد نمود که در موقع اضطراری به عنوان جان‌پناه نیز قابل استفاده باشد
22. حتی‌الامکان فرم جان‌پناه‌ها منحنی باشد. چنین فرمی می‌تواند جان‌پناه را همچون یک سپر محکم و مقاوم، حتی در فواصل کم از نقطه وقوع انفجار حفظ نماید.

12- اساس طرح و آستانه مغایرت

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



شاخص سنجش

ردیف اساس طرح

(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 - تفریحی) در شمال خلیج فارس است.

(۲) خط محدوده

وسعت: معادل ۶۶۰ متر مربع

(۳) حريم شهر

وسعت: معادل ۲۹۲۶۱۴۹۳ متر مربع

(۴) جمعیت و ظرفیت جمعیت‌پذیری

سال افق طرح: ۱۴۲۲

جمعیت: ۳۰۰۰۱ نفر

تراکم جمعیت ناچالص: ۴۵.۴ نفر در هکتار

(۵)

محدوده تاریخی (بافت تاریخی و باغات تاریخی) وسعت: ۱۱۶۷۳۳ متر مربع

(۶)

محورهای عملکردی ویژه

محور میدان شهرداری تا برکه دریا دولت، محور گذر زیرمهده، محور ساحلی

(۷):

خدمات ثبت شده

کاربری‌های آموزشی، ورزشی، درمانی، فرهنگی-هنری، پارک و فضای سبز، مذهبی، و تأسیسات و تجهیزات شهری

(۸):

کاربری‌های ساختار فضایی

باغات و اراضی کشاورزی، بندر و تأسیسات بندری و میراث تاریخی

(۹):

شبکه دسترسی

آثار شناسایی شده در بندر تاریخی کنگ

ثبت شده	ثبت شده	ثبت شده	ثبت شده
1	294,883/9172	2,943,280/5825	
2	295,554/4137	2,943,460/4318	
3	295,152/5524	2,943,578/4007	
4	294,889/5687	2,943,060/0463	
5	294,882/9024	2,943,003/8454	
6	294,981/1082	2,943,288/2799	
7	294,991/7179	2,943,292/8767	
8	294,991/4624	2,943,277/3960	
9	295,052/9499	2,943,263/9157	
10	295,063/7593	2,943,271/9370	
11	294,950/1154	2,943,310/6100	
12	295,282/3394	2,943,185/2383	
13	295,165/6107	2,943,123/3786	
14	294,888/5705	2,943,189/2255	
15	294,863/2105	2,943,351/5997	
16	294,815/8683	2,942,945/3485	
17	294,824/2060	2,942,889/4046	
18	295,063/8538	2,943,084/9167	
19	295,085/7794	2,943,084/2921	
20	294,874/9368	2,942,910/2031	
21	294,893/2951	2,942,925/4054	
22	295,009/7680	2,943,333/8443	
23	294,826/4287	2,942,869/7330	
24	294,830/9078	2,942,970/8338	
25	294,890/8823	2,943,129/8356	
26	294,877/9622	2,943,138/1762	
27	294,889/8306	2,943,115/1721	
28	295,042/5560	2,943,207/0816	
29	295,019/0754	2,943,184/0610	
30	295,021/1946	2,943,168/4372	
31	295,044/8705	2,943,181/3619	
32	295,077/3250	2,943,133/2903	
33	295,109/5582	2,943,124/8194	
34	295,092/6157	2,943,155/1551	
35	294,955/3724	2,943,029/4522	

2,943,058/0571	294,946/6444	ثبت شده	36
2,943,090/7763	294,982/6977	ثبت شده	37
2,943,063/6062	294,966/9244	ثبت شده	38
2,943,030/2187	295,033/2516	ثبت شده	39
2,943,187/5586	294,930/2098	ثبت شده	40
2,943,216/0358	294,988/8748	ثبت شده	41
2,943,231/0342	294,969/3899	ثبت شده	42
2,943,246/4713	294,991/0183	ثبت شده	43
2,943,259/2743	295,029/4307	ثبت شده	44
2,943,182/7835	295,158/4478	ثبت شده	45
2,943,272/5943	295,087/7325	ثبت شده	46
2,943,439/1422	295,055/4060	ثبت شده	47
2,943,364/2788	295,097/0001	ثبت شده	48
2,943,309/0185	295,080/2853	ثبت شده	49
2,943,341/5037	294,980/6252	ثبت شده	50
2,943,454/8018	295,021/8796	ثبت شده	51
2,942,753/2119	294,743/6962	ثبت شده	52
2,942,833/2034	294,639/8230	ثبت شده	53
2,942,849/2504	294,634/9746	ثبت شده	54
2,942,800/1945	294,680/0403	ثبت شده	55
2,942,800/0582	294,743/1239	ثبت شده	56
2,942,849/7022	294,740/6250	ثبت شده	57
2,942,857/0481	294,760/4575	ثبت شده	58
2,942,836/8398	294,758/8748	ثبت شده	59
2,942,776/1431	294,765/8216	ثبت شده	60
2,942,548/0029	294,547/7414	ثبت شده	61
2,942,557/8130	294,560/8741	ثبت شده	62
2,942,569/2619	294,549/2337	ثبت شده	63
2,942,688/9596	294,698/9010	ثبت شده	64
2,942,734/6382	294,673/1964	ثبت شده	65
2,942,725/9003	294,658/5393	ثبت شده	66
2,942,740/2175	294,603/2038	ثبت شده	67
2,942,832/5050	294,562/0503	ثبت شده	68
2,942,751/8705	294,661/4830	ثبت شده	69
2,943,305/2173	294,883/7812	ثبت شده	70
2,942,617/0142	293,931/5355	ثبت شده	71
2,942,608/5475	293,900/3410	ثبت شده	72
2,942,504/7777	293,880/7089	ثبت شده	73
2,942,407/2521	293,858/0341	ثبت شده	74

2,942,388/2021	293,777/1772	ثبت شده	75
2,942,307/9802	293,691/0287	ثبت شده	76
2,942,728/2717	293,616/7071	ثبت شده	77
2,942,792/4333	293,648/9864	ثبت شده	78
2,942,830/9302	294,009/0850	ثبت شده	79
2,943,025/3994	294,091/6352	ثبت شده	80
2,943,223/5947	293,648/2587	ثبت شده	81
2,942,758/8012	293,915/3432	ثبت شده	82
2,942,461/6977	294,149/9491	ثبت شده	83
2,942,398/1577	294,486/2806	ثبت شده	84
2,942,323/3349	294,312/8405	ثبت شده	85
2,944,163/0924	293,102/6074	ثبت شده	86
2,943,046/3085	295,056/2551	ارزشمند	87
2,943,057/3412	295,072/4396	ارزشمند	88
2,943,087/1953	295,218/4064	ارزشمند	89
2,943,144/0565	294,979/9029	ارزشمند	90
2,943,139/3546	294,992/8902	ارزشمند	91
2,943,172/8070	294,998/7164	ارزشمند	92
2,943,127/3865	295,271/8339	ارزشمند	93
2,942,299/2621	293,468/7060	ارزشمند	94
2,942,934/2721	294,921/5605	ارزشمند	95
2,942,286/8705	293,488/1880	ارزشمند	96
2,943,223/0865	295,011/7517	ارزشمند	97
2,943,070/8701	295,047/7076	ارزشمند	98
2,942,418/0382	293,792/5796	ارزشمند	99
2,942,389/3948	293,833/5530	ارزشمند	100