

به نام خدا

## خلاصه گزارش طرح ویژه شهر کنگ

کارفرما: معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی  
مشاور: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی



## فهرست مطالب

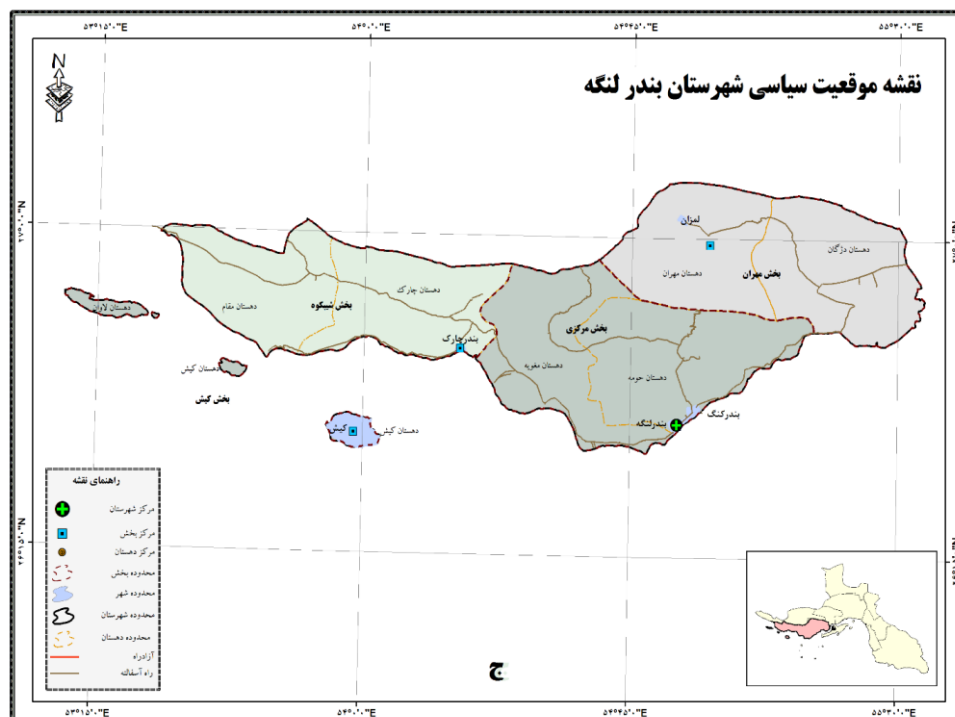
۱. شناخت شهر کنگ.....	۱
۱ - ۱ ارتباط شهر کنگ با محیط پیرامون.....	۱
۱ - ۱ - ۱ موقعیت قرارگیری .....	۱
۲ - ۱ - ۱ ارتباط شهر کنگ با حوزه پیرامون .....	۲
۳ - ۱ - ۱ ارتباط بندر کنگ و بندر لنگه .....	۲
۴ - ۱ - ۱ کنگ و روستاهای واقع در حریم .....	۲
۲ - ۱ تحولات جمعیت شهر و پیش‌بینی جمعیت افق طرح.....	۳
۱ - ۲ - ۱ روند تحولات جمعیتی شهر بندر کنگ .....	۳
۲ - ۲ - ۱ پیش‌بینی جمعیت کل شهر کنگ .....	۴
۳ - ۱ وضعیت اقتصادی شهر و پیش‌بینی .....	۵
۱ - ۳ - ۱ بررسی وضعیت اقتصادی شهر در وضع موجود .....	۵
۲ - ۳ - ۱ پیش‌بینی اشتغال شهر کنگ در افق طرح (۱۴۱۵).....	۶
۴ - ۱ خصوصیات کالبدی شهر.....	۷
۱ - ۴ - ۱ کاربری اراضی وضع موجود شهر .....	۷
۲. چشم‌انداز، اهداف، و راهبردهای برنامه‌ریزی شهر کنگ.....	۹
۱ - ۲ بیانیه چشم‌انداز.....	۹
۲ - ۲ اهداف.....	۱۰
۳ - ۲ راهبردهای برنامه‌ریزی طرح ویژه کنگ .....	۱۰
۳. ساختار فضایی پیشنهادی .....	۱۱
۴. محدوده و حریم پیشنهادی شهر.....	۱۲
۱ - ۴ محدوده بافت تاریخی شهر بندر کنگ .....	۱۲
۲ - ۴ محدوده پیشنهادی شهر .....	۱۳
۳ - ۴ حریم پیشنهادی شهر .....	۱۴
۵. منطقه بندی پیشنهادی .....	۱۶
۶. پهنه‌بندی پیشنهادی .....	۱۶
۷. کاربری پیشنهادی شهر کنگ.....	۱۸
اساس طرح.....	۱۹

# ۱. شناخت شهر کنگ

## ۱-۱ ارتباط شهر کنگ با محیط پیرامون

### ۱-۱-۱ موقعیت قرارگیری

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



شکل ۱: جانمایی شهر تاریخی بندر کنگ در استان هرمزگان و شهرستان بندر لنگه

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

جدول ۱: تقسیمات سیاسی استان هرمزگان و شهرستان بندر لنگه، در سال های ۹۵-۱۳۷۵

شرح	سال	شهرستان	بخش	شهر	دهستان
استان هرمزگان	۱۳۷۵	۱۱	۲۱	۱۶	۶۹
	۱۳۸۵	۱۱	۳۳	۲۲	۸۰
	۱۳۹۰	۱۰	۳۱	۲۷	۷۱
	۱۳۹۵	۱۳	۳۸	۳۹	۸۵
شهرستان بندر لنگه	۱۳۷۵		۵	۶	۱۷
	۱۳۸۵		۳	۴	۸

۴	۴	۸	۱۳۹۰
۴	۵	۸	۱۳۹۵

مأخذ: اطلاعات سالنامه آماری مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵

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

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

## ۱-۱-۳ ارتباط بندر کنگ و بندر لنگه

بندر کنگ در مجاورت بندر لنگه به‌عنوان مرکز شهرستان و نزدیکترین شهر همجوار قرار گرفته است. از این‌رو بسیاری از کاربری‌های مورد نیاز شهر کنگ در ارتباط و یکپارچگی با شهر لنگه تعریف شده است.

روزگاری بندرهای کنگ و لنگه به سبب رونق و اعتبار بیش از حد در میان سواحل و بنادر خلیج فارس سرآمد بودند و به این مناسبت به لقب عروسان خلیج فارس شهرت داشتند، در این مورد دکتر احمد اقتداری می‌نویسد: «به روزگار دودمان قاجاریه بندر لنگه و کنگ هم مانند سایر بنادر سواحل خلیج فارس گهگاه به اجاره حکام مسقط در آمده و زمانی در این میان بین اجاره داران مسقطی و حکام جواسمی یا باصطلاح محمدابراهیم، عامل قواسمی اختلاف و کشمکش و جنگ و صلح به میان آمده ولی در هر حال لنگه و خواهر پیرش کنگ در این دوران عروسان بنادر ساحل خلیج فارس بوده اند».

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

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

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

## ۱-۱-۴ کنگ و روستاهای واقع در حریم

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

گرچه این روستاها از نظر خدمات به طور کامل وابسته به شهر کنگ، لنگه و دیگر شهرهای اطراف هستند، اما جمعیت اندک آنها تأثیرگذاری در برنامه ریزی مرتبط با شهر را چندان تحت تأثیر قرار نمی دهد.

## ۱- ۲ تحولات جمعیت شهر و پیش بینی جمعیت افق طرح

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

براساس آمار سال ۱۳۹۵، استان هرمزگان ۲.۲ درصد از جمعیت کل کشور، را دربر گرفته که ۹ درصد آن در شهرستان لنگه ساکن بوده و ۱۲.۱ درصد جمعیت شهرستان لنگه در کنگ ساکن هستند. مهم ترین مشخصه های جمعیتی شهر کنگ به شرح زیر است:

نرخ رشد جمعیت کنگ در فواصل سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ و ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰، به ترتیب برابر با ۲.۳ و ۲.۱ بوده و این نرخ، از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵، ۳.۱ افزایش یافته است. بعد خانوار در طی سال های مذکور به ترتیب از ۵.۸ به ۵.۱، ۴.۱ و ۳.۹ کاهش یافته است. از جمعیت ۱۹۲۱۳ نفری شهر براساس آمار سال ۱۳۹۵، ۳۰.۳ درصد زیر ۱۴ سال، ۶۵.۵ درصد بین ۱۵ تا ۶۵ سال و ۴.۲ درصد بالای ۶۵ سال داشته اند که از این میان، جمعیت ۲۵ تا ۳۵ سال بیشترین سهم را دارند. از نظر تراکم جمعیت شهر روند فزاینده داشته است.

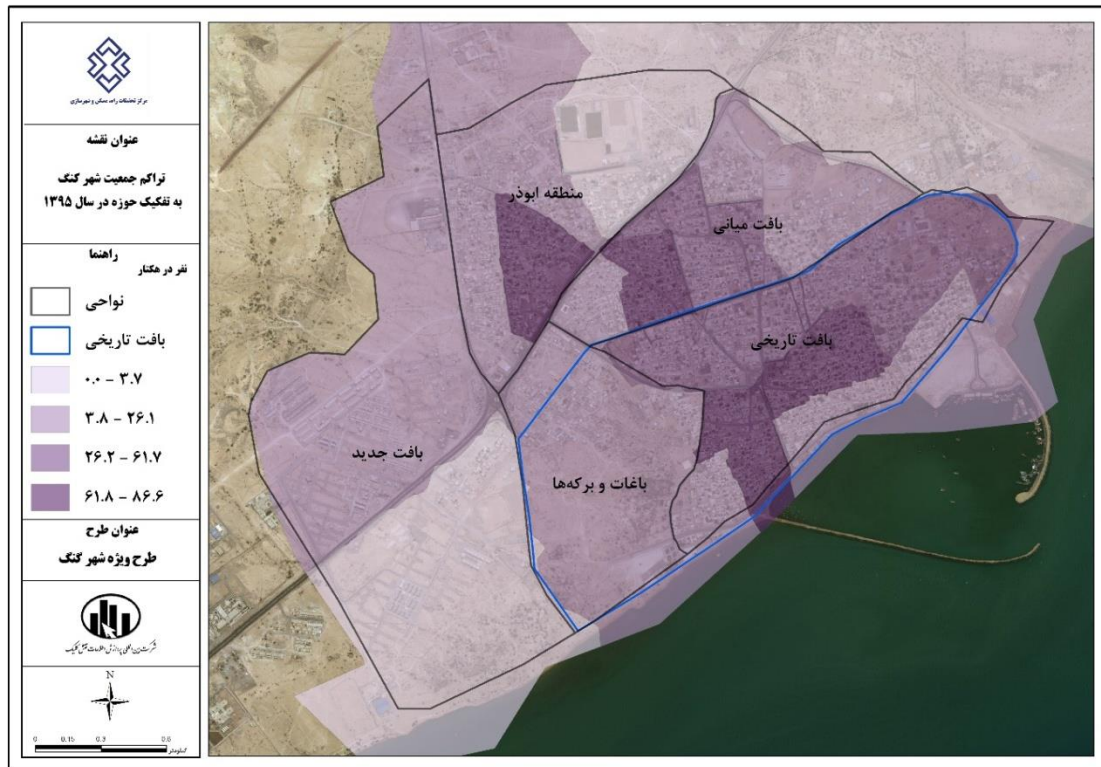
۸۶.۳ درصد از جمعیت ۶ ساله و بالاتر شهر کنگ در سال ۱۳۹۵ باسواد بوده اند که از این میان سهم زنان، ۸۲.۸ درصد و مردان، ۸۹.۵ درصد بوده است. بخش قابل توجهی از جمعیت ساکن در شهر کنگ دارای تحصیلات دیپلم و پایین تر بوده (حدود ۷۵ درصد از کل جمعیت ۶ ساله و بالاتر) و ۸.۷ درصد جمعیت دارای تحصیلات دانشگاهی بوده اند. همچنین، از نظر جنسیتی، سهم جمعیت ۶ ساله و بالاتر زنان در مقطع تحصیلی ابتدایی بالاتر از سهم جمعیت ۶ ساله و بالاتر مردان و در مقاطع تحصیلی راهنمایی و متوسطه سهم جمعیت ۶ ساله و بیشتر زنان پایین تر از مردان می باشد. این آمار نشان از ترک تحصیل دختران پس از پایان دوره ابتدایی دارد. براساس آمار سال ۱۳۹۵، بندر کنگ ۳۶۶ دانشجو داشته که از این تعداد، ۱۸۰ نفر مرد و ۱۸۶ نفر، زن بوده اند. ۸۶.۷ درصد از سرپرستان خانوار را مردان تشکیل می دهند؛ اما در سال های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ جمعیت زنان سرپرست حدود دو و نیم برابر شده است.

میزان مهاجرت در شهر کنگ به ازای هر هزار نفر از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۸۵ و در بازه زمانی پنج ساله سال های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ به ترتیب اعداد ۳۲، ۱۰۶.۷، ۳۵.۳ و ۱۹.۱ بوده که نشان از کاهش آن در ده سال اخیر دارد. اما نکته قابل توجه عدم کاهش قدر مطلق میزان مهاجرین در این سال ها است. همچنین، باتوجه به این که میانگین نرخ مهاجرت زنان در فاصله سال های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ برابر با ۱۴.۵ و نرخ مهاجرت مردان، برابر با ۲۳.۴ بوده و عمدتاً مهاجران در بازه سنی ۱۵ تا ۶۵ سال قرار داشته اند، می توان نتیجه گرفت که مهاجرین، برای کار به این منطقه آمده اند. ۴۵.۸ درصد از مهاجران وارد شده به این شهر، مهاجران درون استانی بوده اند. در مراتب بعدی استان های فارس (۱۳.۶ درصد) و سیستان و بلوچستان (۷.۶ درصد)، بیشترین مهاجران را به شهر کنگ فرستاده اند. مهاجران وارد شده از خارج از کشور با سهمی معادل ۵.۲ درصد نیز در خور توجه می باشند.

جدول ۲: تغییرات تعداد جمعیت شهرستان بندر لنگه و شهر کنگ و سهم جمعیت، در سال های ۹۵-۱۳۷۵

سهم جمعیت شهر از جمعیت شهرستان (درصد)	شهر کنگ			شهرستان بندرلنگه			سال
	افزایش هر دوره		تعداد جمعیت	افزایش هر دوره		تعداد جمعیت	
	نسبی	مطلق		نسبی	مطلق		
سهم جمعیت شهرستان (درصد)	نسبی	مطلق	تعداد جمعیت	سهم جمعیت شهرستان از جمعیت استان (درصد)	نسبی	مطلق	تعداد جمعیت
۷.۶	-	-	۱۱۹۲۰	۱۴.۸	-	-	۱۵۶۹۳۰
۱۲.۸	۲۴.۹	۲۹۷۴	۱۴۸۹۴	۸.۳	-۳۶.۰	-۴۰۸۴۴	۱۱۶۰۸۶
۱۲.۲	۱۰.۸	۱۶۰۲	۱۶۴۹۶	۸.۵	۱۶.۰	۱۸۶۲۷	۱۳۴۷۱۳
۱۲.۱	۱۶.۵	۲۷۱۷	۱۹۲۱۳	۹.۰	۱۸.۳	۲۴۶۴۵	۱۵۹۳۵۸

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



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

## ۱-۲-۲ پیش‌بینی جمعیت کل شهر کنگ

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

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

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

جدول ۳: پیش بینی تعداد جمعیت شهرک کنگ تا افق سال ۱۴۱۵

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

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

### ۱-۳ وضعیت اقتصادی شهر و پیش بینی

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

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

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

- علی رغم نامساعد بودن شرایط آب و هوایی و کمبود آب برای کشاورزی، سهم شاغلین بخش کشاورزی قابل توجه بوده و در حدود ۱۵ درصد کل شاغلین شهر در این بخش مشغول بکارند، بنابراین این بخش همچنان از تقاضای بالایی برای اشتغال برخوردار است. البته بخش قابل توجهی از این اشتغال مربوط به شاغلین بخش شیلات (ماهیگیری) می باشد.
- سهم شاغلین بخش صنعت (ساخت) در حدود ۶ درصد می باشد، که نشان دهنده پایین بودن فعالیت های صنعتی در شهر کنگ در هر مقیاسی می باشد. بنابراین این بخش قابلیت توسعه و ایجاد اشتغال برای ساکنین شهر کنگ را دارا می باشد، چرا که سهم اشتغال بخش صنعت (ساخت) استان در نقاط شهری در حدود ۱۵ درصد می باشد.

جدول ۴: تجزیه و تحلیل Shift & Share برای فعالیت های اقتصادی مختلف شهر کنگ با استفاده از آمار اشتغال در سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

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



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

مأخذ: محاسبات مشاور

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

نتایج برآورد و پیش‌بینی اشتغال شهر کنگ را برای سال ۱۴۰۵ و ۱۴۱۵ به تفکیک دو سناریو ۱ و ۲ نشان می‌دهد. بر اساس سناریوی اول، بخش‌های کشاورزی، شکار و جنگلداری، عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی، ساختمان و اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری با کاهش سهم در کل اقتصاد شهر مواجه بوده و در این میان بخش عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی با بیشترین کاهش سهم مواجه خواهد بود. همچنین بخش‌های آموزش و بهداشت و مددکاری اجتماعی تقریباً نقش ثابتی در اشتغال آینده شهر بر عهده خواهند داشت. سایر بخش‌های اقتصادی شهر با افزایش سهم در کل اشتغال برخوردار می‌باشند. نکته مهم آنکه بخش‌های شیلات، سایر معادن و واسطه‌گری‌های مالی از بیشترین افزایش سهم در اشتغال کل شهر برخوردار خواهند بود. از آنجا که در بررسی وضع موجود اقتصاد شهر نیز بخش شیلات در اقتصاد شهر جزء بخش‌های پیشرو و مزیت‌دار معرفی شده است، رشد این بخش طبیعی می‌باشد و در آینده نیز نقش فعال آنرا در اقتصاد شهر شاهد خواهیم بود. رشد بالای بخش واسطه‌گری‌های مالی در آینده اقتصاد شهر نشان می‌دهد که شهر کنگ در آینده، حوزه بانکداری و فعالیت‌های مالی فعالی خواهد داشت. بر اساس سناریوی دوم نیز بخش‌های کشاورزی، استخراج معادن، مستغلات و سایر خدمات دارای بیشترین سهم و نقش فعال در اقتصاد شهر برخوردار خواهد بود، اما میزان تأثیرگذاری آنها در سناریوی شماره ۱ کمتر می‌باشد. تفاوت اصلی دو سناریو در نقش بخش‌های کشاورزی، شیلات، حمل و نقل مستغلات و سایر خدمات می‌باشد. نتیجه آنکه چنانچه تغییری در مزیت رقابتی شهر اتفاق افتاده و سیاست‌های اقتصادی بگونه‌ای باشد که بر بخش‌های دارای مزیت ساختاری در کل کشور تأکید گردد، آنگاه ساختار آینده شهر به صورت سناریو دوم خواهد شد. با این حال بررسی دو سناریو و تفاوت‌های آن نشان می‌دهد که سناریو شماره ۱ با توجه به در نظر گرفتن مزیت‌های رقابتی شهر و واقعیت‌های موجود می‌تواند به عنوان سناریوی نهایی برای این مطالعه پیشنهاد گردد.

جدول 5: برآورد اشتغال شهر کنگ به تفکیک بخش‌های اقتصادی برای سال‌های ۱۴۰۵ و ۱۴۱۵

بخش‌های اقتصادی	پیش‌بینی	اشتغال ۱۳۹۵	سناریو ۱				سناریو ۲			
			رشد متوسط سالانه		رشد متوسط سالانه	۱۴۰۵		۱۴۱۵		رشد متوسط سالانه
			میزان اشتغال کل (درصد)	سهم از اشتغال کل (درصد)		میزان اشتغال کل (درصد)	سهم از اشتغال کل (درصد)	میزان اشتغال کل (درصد)	سهم از اشتغال کل (درصد)	
کشاورزی، شکار و جنگلداری	۳۹۹	۵	-۱.۵	۶.۱	۲۹۳	۵	-۱.۵	۶۸۹	۱۲.۱	۲.۸
شیلات	۳۱۲	۱۰.۸	۳.۷	۸.۹	۶۴۰	۱۰.۸	۳.۷	۴۹۵	۸.۷	۲.۵
استخراج معدن	۱۱	۰.۳	۲.۹	۰.۳	۱۹	۰.۳	۲.۹	۲۳	۰.۴	۳.۹
صنعت- ساخت	۳۲۲	۶.۹	۱.۲	۶.۸	۴۱۰	۶.۹	۱.۲	۴۲۶	۷.۵	۱.۸
تأمین برق، گاز و آب	۵۶	۱.۳	۱.۵	۱.۲	۷۶	۱.۳	۱.۵	۱۰۱	۱.۸	۳
ساختمان	۵۲۶	۸.۳	-۰.۴	۹.۴	۴۸۸	۸.۳	-۰.۴	۵۷۳	۱۰.۱	۱
عمده فروشی، خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی	۷۲۶	۱۱.۸	-۰.۲	۱۳.۲	۶۹۸	۱۱.۸	-۰.۲	۱۲.۴	۶.۳	-۲.۲

۰.۶	۰.۹	۵۲	۱	۵۲	۱.۹	۱.۳	۷۷	۱.۲	۱.۹	۱.۳	۵۳	هتل و رستوران
۰.۲	۲۴.۱	۱۳۷۰	۲۹.۴	۱۴۵۴	۱	۳۱.۶	۱۸۶۶	۳۱.۷	۱	۳۱.۶	۱۵۳۸	حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات
۲.۶	۰.۸	۴۷	۰.۷	۳۸	۳	۰.۹	۵۳	۰.۸	۳	۰.۹	۲۹	واسطه‌گری‌های مالی
۴.۳	۳.۵	۱۹۷	۲.۲	۱۳۹	۱.۷	۱.۹	۱۱۳	۱.۸	۱.۷	۱.۹	۸۱	مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کار و کسب
۱.۵	۵.۲	۲۹۶	۵	۲۶۸	-۰.۶	۳.۶	۲۱۲	۴.۲	-۰.۶	۳.۶	۲۴۰	اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری
۰	۲.۱	۱۱۸	۲.۶	۱۲۹	۰.۹	۲.۸	۱۶۷	۲.۸	۰.۹	۲.۸	۱۳۹	آموزش
۱.۷	۱.۴	۷۸	۱.۳	۶۹	۰.۹	۱.۲	۷۲	۱.۲	۰.۹	۱.۲	۶۰	بهداشت و مددکاری اجتماعی
۵.۱	۴.۵	۲۵۸	۲.۵	۱۷۲	۱.۴	۱.۹	۱۱۴	۱.۹	۱.۴	۱.۹	۸۶	سایر فعالیت‌های خدمات عمومی، اجتماعی و شخصی
۳	۱۰.۷	۶۱۱	۷.۷	۴۵۵	۳	۱۰.۳	۶۱۱	۸.۵	۳	۱۰.۳	۳۳۸	اظهار نشده
۰.۷۴	۱۰۰	۵۶۹۳	۱۰۰	۵۲۸۴	۰.۹۲	۱۰۰	۵۹۰۶	۱۰۰	۰.۹۲	۱۰۰	۴۹۱۵	کل اشتغال

## ۱ - ۴ خصوصیات کالبدی شهر

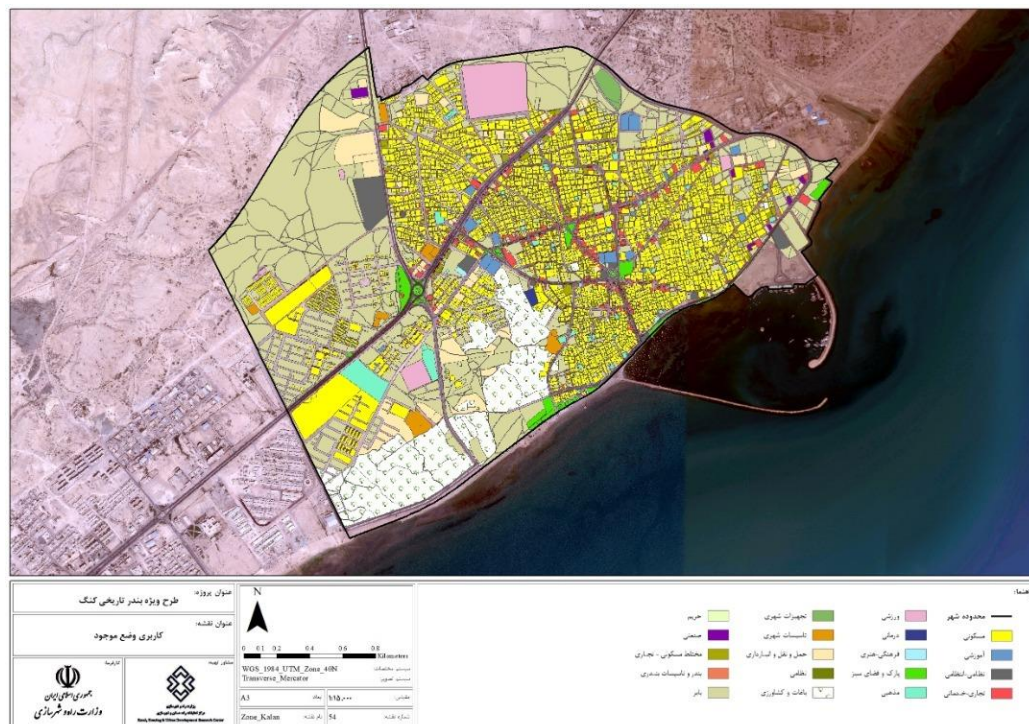
### ۱ - ۴ - ۱ کاربری اراضی وضع موجود شهر

سرانه مسکونی در شهر کنگ به میزان ۸۳.۸ مترمربع و بیش از دو برابر حد استاندارد (۴۰ مترمربع در شهرهای زیر بیست هزار نفر) است که به الگوی سنتی توسعه و مسکن بزرگ مقیاس شهری بازمی‌گردد. سرانه تجاری در این شهر به میزان ۵/۹۲ مترمربع و بیش از دو برابری از حد استاندارد است که دلیل آن میزان مناسب اراضی تجاری ریزدانه است. سرانه آموزشی در این شهر به میزان ۲/۵۵ مترمربع و کمتر از سرانه استاندارد کاربری آموزشی در شهرهای زیر ۵۰۰۰ نفر (برابر با ۳/۵ مترمربع) است و باید در برنامه‌ریزی کاربری اراضی آتی شهر مورد توجه ویژه قرار گیرد.

- تاسیسات در وضع موجود بندر کنگ با مساحت ۸/۳ هکتار؛ بالغ بر ۱/۶ درصد اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. نحوه پراکنش فضایی این کاربری نسبتاً مناسب است، اما در اراضی بخش شمالی و شرقی بندر کنگ، برخورداری در سطح پایینی است و نیاز به تأمین خدمات دارد.
- در مناطق ابوذر و بافت جدید فاقد کاربری بهداشتی - درمانی است و این دو منطقه پایین‌ترین سطح کاربری آموزشی را به خود اختصاص داده‌اند. در منطقه ابوذر کاربری انتظامی وجود ندارد.
- در بندر کنگ ۱۷۷/۲ هکتار اراضی بایر وجود دارد و سرانه این کاربری برابر با ۹۲/۲۴ مترمربع است. بیشترین سهم از اراضی بایر به ترتیب متعلق به مناطق؛ بافت جدید (۹۱/۸ هکتار)، بافت تاریخی (۲۹/۳ هکتار)، باغات و برکه‌ها (۲۴/۶ هکتار)، منطقه ابوذر (۱۶/۵ هکتار)، بافت میانی (۱۵ هکتار) است.
- کاربری صنعتی و کارگاهی در بندر کنگ مجاور خیابان اسکله واقع شده است و با مساحت یک هکتاری بالغ بر ۲ درصد اراضی شهری را به خود اختصاص داده است. غالب این صنایع به صورت کارگاه‌های ماهی‌فروشی است و تنها در اراضی شمال شرقی شهر بوده و در منطقه بافت میانی (۰/۴۵ هکتار) و بافت تاریخی (۰/۵۲ هکتار) استقرار یافته است.
- کاربری‌های با اهمیتی همچون پارک و فضای سبز، بهداشتی - درمانی، آموزشی و فرهنگی دارای کمبود سرانه هستند لازم است که تخصیص سرانه‌ها و جبران کمبودها با توجه به توزیع عادلانه کاربری‌ها در سطح محلات است. علاوه بر آن، وضعیت کاربری باید در موضوع سطح نفوذ و شعاع عملکرد مورد توجه قرار گیرد.
- کاربری حمل و نقل و انبار با توجه به اقتصاد منطقه که در نوع معیشت نیز مورد توجه قرار گرفت، دچار کمبود سرانه است و باید در طرح لحاظ شود.
- وجود اراضی بایر در شهر؛ زمینه‌ساز توسعه کاربری اراضی و جهت توسعه آتی شهر است. زیرا در این اراضی امکان جانمایی کاربری‌های مورد نیاز وجود دارد و بدون افزایش محدوده شهری می‌توان به نیاز خدماتی شهروندان پاسخ داد.

- کارگاه‌های ماهی‌فروشی در شهر از نظر مسائل آلودگی ناشی از پسماندهای کارگاهی و منظر بویایی مشکلاتی برای شهر ایجاد کرده که باید مورد توجه قرار گیرد و رفع شود.

کاربری	سراهنه مصوب	تدقیق سراهنه پیشنهادی	تعداد	مساحت	وضع موجود (جمعیت ۱۳۹۵: ۱۳۹۲ نفر)		وضع موجود (جمعیت افق طرح ۳۴۷۰۱ نفر)	
					سراهنه	کمبود/مازاد	سراهنه	کمبود/مازاد
مسکونی	بیش از ۵۰ متر مربع	۵۰	۴۴۹۱	۱۶۰۹۸۳۵.۲	۸۳.۸	۳۳.۸	۴۶.۴	۹۲.۸٪
آموزشی	بین ۲ تا ۵ مترمربع	۳.۵	۲۴	۴۸۹۱۹.۰	۲.۵	-۱.۰	۱.۴	۴۰.۳٪
اداری - انتظامی	بین ۱ تا ۲ مترمربع	۲	۱۹	۷۳۶۴۶.۴	۳.۸	۱.۸	۲.۱	۱۰۶.۱٪
تجاری-خدماتی	بیش از ۲.۵ مترمربع	۲.۵	۴۸۳	۱۰۲۶۵۲۶	۵.۳	۲.۸	۳.۰	۱۱۸.۳٪
ورزشی	بین ۱ تا ۱.۵ مترمربع	۱.۵	۷	۱۴۸۳۷۷.۵	۷.۷	۶.۲	۴.۳	۲۸۵.۱٪
درمانی	بین ۱ تا ۱.۵ مترمربع	۱.۵	۴	۶۲۹۱.۸	۰.۳	-۱.۲	۰.۲	۱۲.۱٪
فرهنگی	بین ۰.۲ تا ۰.۷۵ مترمربع	۰.۷۵	۴	۳۵۷۸.۰	۰.۲	-۰.۶	۰.۱	۱۳.۷٪
پارک	بیش از ۸ مترمربع	۸	۵۹	۷۱۵۳۶.۰	۳.۷	-۴.۳	۲.۱	۲۵.۸٪
مذهبی	بین ۰.۲ تا ۰.۵ متر مربع	۰.۵	۴۵	۷۴۰۱۵.۰	۳.۹	۳.۴	۲.۱	۴۲۶.۶٪
تجهیزات شهری	بین ۰.۲ تا ۰.۵ متر مربع	۰.۵	۲	۲۰۸۹۹.۹	۱.۱	۰.۶	۰.۶	۱۲۰.۵٪
تأسیسات شهری	بین ۱ تا ۲ مترمربع	۲	۱۶	۴۹۷۳۶.۷	۲.۶	۰.۶	۱.۴	۷۱.۷٪
حمل و نقل و انبارداری	بیش از ۲۰ مترمربع	۲۰	۷۵	۱۶۵۹۴۹۱.۶	۸۶.۴	۶۶.۴	۴۷.۸	۲۳۹.۰٪
باغات و کشاورزی	وضع موجود		۵۷	۵۸۴۳۰۱.۱	۳۰.۴		۱۶.۸	
صنعتی			۱۵	۱۶۶۰۱.۲	۰.۹		۰.۵	
مختلط مسکونی - تجاری			۱۴۷	۶۳۸۵۴.۳	۳.۳		۱.۸	
بایر			۱۱۱۶	۱۹۶۹۳۱۷.۷	۱۰۲.۵		۵۶.۷	
مجموع			۶۵۶۶.۰	۶۵۰۳۰۲۳.۹	۳۳۸.۵		۱۸۷.۴	



شکل ۳: نقشه کاربری وضع موجود

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

### ۲ - ۱ بیانیه چشم‌انداز

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

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

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

## ۲ - ۲ اهداف



## ۲ - ۳ راهبردهای برنامه ریزی طرح ویژه کنگ

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

- بهره برداری از ظرفیت های همجواری با دریای خلیج فارس و نوار ساحلی آن در بندر کنگ
- ارتقای نقش بندری شهر مبتنی بر سابقه تاریخی و ظرفیت های همجواری با خلیج فارس
- برنامه ریزی مبتنی بر میراث تاریخی بندر کنگ و به ویژه بافت سنتی آن
- استفاده از خانه های سنتی و تاریخی در راستای ارتقای جاذبه های گردشگری
- طراحی همراستا با هویت خاص بندر کنگ در برخورداری از میراث تاریخی و همجواری با نوار ساحلی جنوب کشور
- برنامه ریزی توسعه بندر کنگ در ساختار اقتصاد دریاپایه مبتنی بر پتانسیل همجواری آن با خلیج فارس
- برنامه ریزی ارتقای اقتصادی (به ویژه در بخش حمل و نقل و انبارداری) مبتنی بر صادرات به واسطه جایگاه و موقعیت ژئوپلیتیک بندر کنگ

- برنامه‌ریزی اقتصادی شهر مبتنی بر تعاملات فضایی و پیوندهای منطقه‌ای و فرا ملی
- برنامه‌ریزی کاربری اراضی بر مبنای استفاده از اراضی بایر
- برنامه ارتقای هویت شهری بر مبنای ساختار سنتی و هویت تاریخی بندر کنگ
- طراحی فضای همگانی و عمومی با استفاده از اراضی درشت دانه غیر فعال و بایر
- طراحی مرکز اصلی شهر با بهره‌برداری از عناصر بافت تاریخی
- طراحی سیستم نظارتی و مدیریتی بر الگوی توسعه شهری (جلوگیری از رشد بی‌رویه و بی برنامه)
- بهره‌برداری از پتانسیل‌های هویتی شهر (عناصر تاریخی و معماری بومی) در راستای ارتقای سیما و منظر
- ارتقای هویت شهر مبتنی بر استفاده از پتانسیل همجواری بافت تاریخی با ساحل خلیج فارس
- استفاده از احساس تعلق ساکنین در ارتقای نقش گردشگری شهر
- بهره‌برداری از مشارکت عمومی در برنامه‌های توسعه گردشگری
- حفاظت ویژه از معماری سنتی و بومی خانه‌های تاریخی

### ۳. ساختار فضایی پیشنهادی

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

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

جدول ۶: نمود فضایی اهداف در ساختار فضایی پیشنهادی

اهداف	نمود فضایی در ساختار فضایی پیشنهادی
بهبود پایداری زیست‌محیطی	- اتخاذ رویکرد حفاظتی در باغات و اراضی مزروعی - حفاظت ویژه در اراضی باغات تاریخی
ارتقای توان اکولوژیک	- پالایش نوار ساحلی بندر کنگ - طراحی فضاهای عمومی در نوار ساحلی
ارتقای کیفیت زندگی و بهبود زیست‌پذیری	- ارتقای همبستگی و تعاملات اجتماعی با طراحی محورهای ارتباطی میان بافت تاریخی با بافت میانی و جدید - بهبود هویت شهری مبتنی بر ارتقای نقش عناصر تاریخی و هویت بخش
بهبود فرایند توسعه گردشگری	- ارتقای نقش و جایگاه عناصر تاریخی ملموس در سطح شهر - طراحی مسیرهای عملکردی و متنوع در سطوح مختلف شهری، منطقه‌ای و محله‌ای
ارتقای رقابت‌پذیری اقتصادی	- ارتقای نقش بندر و اسکله شهر در راستای توسعه اقتصادی - پیشنهاد پهنه‌های صنعتی- کارگاهی در اراضی مستعد با اعمال رویکردهای زیست محیطی - توزیع عادلانه محورها و پهنه‌های فعالیتی و عملکردی در سطح شهر

- طراحی لبه های شاخص در محدوده شهر برای جلوگیری از رشد بی رویه و گسترش فیزیکی- کالبدی بی برنامه

ساماندهی و هدایت رشد کالبدی شهر

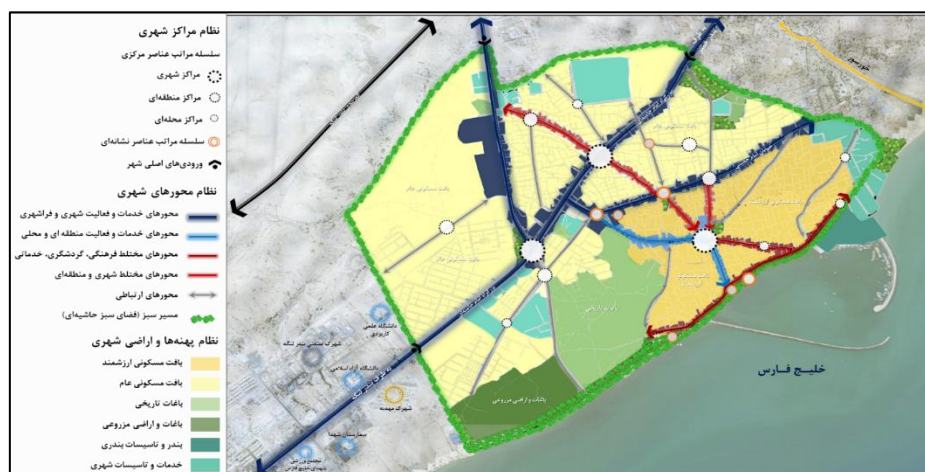
- حفاظت ویژه از بافت با ارزش و تاریخی شهر

- طراحی شبکه خدماتی و عملکردی در سطوح مختلف شهری، منطقه ای و محله ای  
- طراحی ساختار منسجم و یکپارچه فضایی

بهبود و ساماندهی ساختار کالبدی- فضایی شهر

- طراحی و برنامه ریزی نظام مراکز مبتنی بر تقویت خوانایی و غنای حسی  
- ارتقا جایگاه و نقش خانه های سنتی و عناصر معماری هویت بخش در سطوح مختلف شهر

ارتقای کیفیت فضایی و سیمای شهر



شکل ۴: نقشه سازمان فضایی پیشنهادی

#### ۴. محدوده و حریم پیشنهادی شهر

##### ۴- ۱ محدوده بافت تاریخی شهر بندر کنگ

محدوده بافت تاریخی مصوب شهر بندر کنگ برابر با ۵۵۰۰۵ هکتار است که عمدتاً بر مبنای بافت شهری موجود در تصویر هوایی سال ۱۳۳۵ ترسیم گردیده است. در طرح ویژه بندر کنگ بالغ بر ۸۶ اثر دارای ارزش میراثی شناسایی گردیده است که عبارتند از

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

بر اساس مطالعات صورت گرفته در طرح ویژه بندر تاریخی کنگ، موارد زیر به بافت تاریخی افزوده شده است:

- ۴۵۴۵/۱۰۵ هکتار، محدوده باستانشناسی زیر آب
- با توجه به عملکرد تاریخی شهر در حوزه دریانوردی، در طرح ویژه بندر کنگ زون باستانشناسی زیر آب به عمق ۵۰۰ متر از خط ساحل و مبتنی بر محدوده قدیم لنگر گاه ساحلی در غرب تاسیسات بندر موجود پیشنهاد گردیده است.
- ۶/۴۹ هکتار باغهای تاریخی پس از کسر حقوق مکتسبه
- ۸۷۲۳/۶ هکتار بابت تدقیق محدوده تاریخی، مشتمل بر:
  - میدان شهرداری
  - لبه ساحلی مجاور بافت تاریخی
  - افزودن بناهای تاریخی ثبت شده مجاور بافت تاریخی





شکل ۵: محدوده و آثار تاریخی بندر کنگ

#### ۴ - ۲ محدوده پیشنهادی شهر

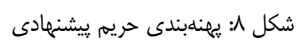
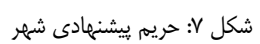
با توجه به وجود اراضی توسعه نیافته در داخل محدوده موجود شهر بندر کنگ به خصوص در بخش‌های شمال غربی شهر و همچنین برپایه نتایج مطالعات جمعیتی طرح، امکان تامین فضای مورد نیاز به منظور سکونت، خدمات مورد نیاز و فعالیت جمعیت افق طرح در داخل محدوده موجود شهر امکان پذیر است. لذا در طرح ویژه بندر کنگ تدقیق خط محدوده با توجه به تحولات کالبدی این دوره و همچنین عوارض طبیعی موجود مد نظر بوده است. وسعت محدوده پیشنهادی طرح برابر با ۶۶۰.۲۷ هکتار است که بیانگر افزایش حدود ۱۰ هکتاری محدوده شهر است.

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

علاوه بر این بخش، خط محدوده با توجه به عناصر طبیعی موجود در بخش‌های شمالی شهر خصوصاً دروا شمالی شهر تدقیق گردیده است.









## ۵. منطقه بندی پیشنهادی

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

جدول ۷: منطقه بندی پیشنهادی شهر

مناطق پیشنهادی	وسعت (هکتار)	سهم از وسعت شهر (درصد)
منطقه تاریخی	۶۲.۱۱	۹.۵۵
منطقه بلافصل تاریخی	۸۷.۶۲	۱۳.۴۷
منطقه میانی	۱۰۷.۵۰	۱۶.۵۳
منطقه خودآباد	۹۷.۳۰	۱۴.۹۶
منطقه جدید	۲۰۱.۱۴	۳۰.۹۳
منطقه برکه های تاریخی	۵۷.۷۸	۸.۸۹
منطقه باغات شخصی	۳۶.۸۵	۵.۶۷



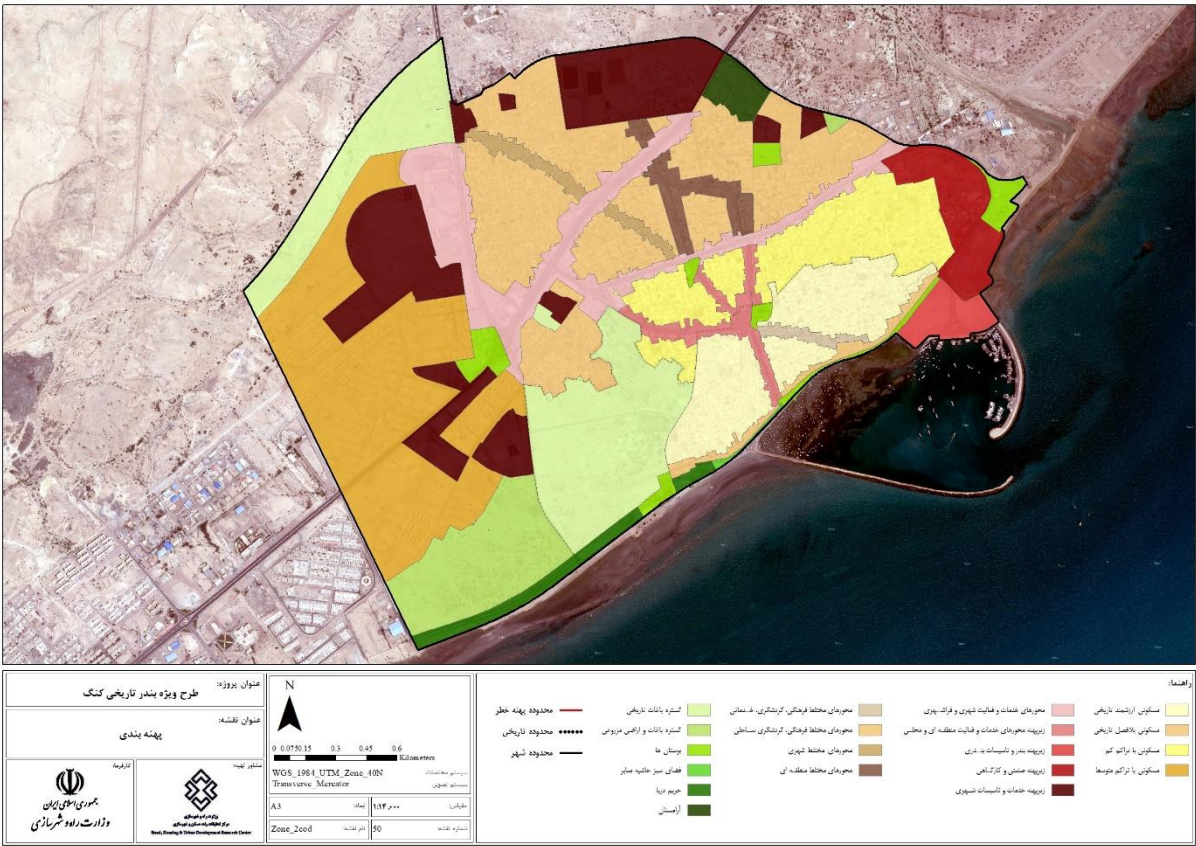
شکل ۹: منطقه بندی پیشنهادی شهر

## ۶. پهنه بندی پیشنهادی

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

جدول ۸: پهنه‌بندی پیشنهادی شهر

پهنه های کلان	زیرپهنه ها		وسعت (هکتار)	نسبت به پهنه شهر (درصد)	نسبت به شهر (درصد)
پهنه سکونت	زیر پهنه مسکونی ارزشمند	مسکونی ارزشمند تاریخی	۴۶۷۷	۱۲.۲۰	۷.۰۸
		مسکونی بلافصل تاریخی	۴۸۶۱	۱۲.۶۸	۷.۳۶
	زیرپهنه مسکونی عام	مسکونی یا تراکم کم	۱۳۷۸۲	۳۵.۹۶	۲۰.۸۷
		مسکونی یا تراکم متوسط	۱۵۰۰۶	۳۹.۱۵	۲۲.۷۲
پهنه خدمات و فعالیت	محورهای خدمات و فعالیت	محورهای خدمات و فعالیت شهری و فراشهری	۵۰.۹۴	۴۲.۲۲	۷.۷۱
	گستره های خدمات و فعالیت	زیرپهنه محورهای خدمات و فعالیت منطقه ای و محلی	۷۸۵	۶.۵۰	۱.۱۹
		زیرپهنه بندر و تاسیسات بندری	۸.۹۷	۷.۴۳	۱.۳۶
		زیرپهنه صنعتی و کارگاهی	۱۹.۷۵	۱۶.۳۷	۲.۹۹
		زیرپهنه خدمات و تاسیسات شهری	۳۳.۱۵	۲۷.۴۷	۵.۰۲
پهنه مختلط	پهنه مختلط تاریخی	محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری، خدماتی	۲۶۹	۱۵.۰۱	۰.۴۱
		محورهای مختلط فرهنگی، گردشگری ساحلی	۵.۹۸	۳۳.۳۲	۰.۹۰
	پهنه مختلط اداری، خدماتی، تجاری	محورهای مختلط شهری	۷۶۳	۴۲.۵۴	۱.۱۶
		محورهای مختلط منطقه ای	۱۶۴	۹.۱۳	۰.۲۵
پهنه سبز و حفاظت	باغات و اراضی مزروعی	گستره باغات تاریخی	۷۰.۵۴	۵۰.۸۸	۱۰.۶۸
		گستره باغات و اراضی مزروعی	۳۹.۴۵	۲۸.۴۵	۵.۹۷
	فضای سبز عمومی	بوستان ها	۱۲.۵۶	۹.۰۶	۱.۹۰
		فضای سبز حاشیه معابر	۰.۷۷	۰.۵۶	۰.۱۲
		حفاظت	حریم دریا	۹.۳۸	۶.۷۷
	آرامستان		۵.۹۴	۴.۲۸	۰.۹۰



شکل ۱۰: نقشه پهنه‌بندی پیشنهادی شهر

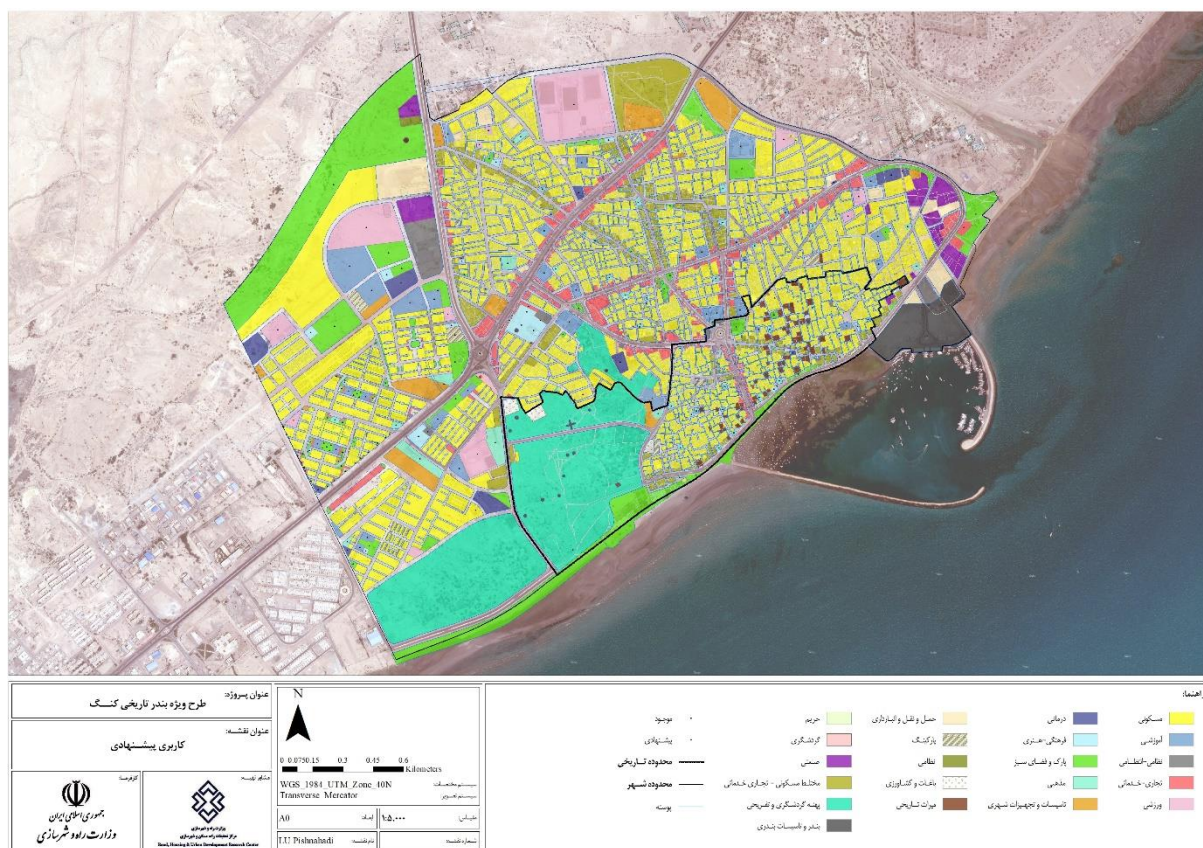
## ۷. کاربری پیشنهادی شهر کنگ

بر پایه بررسی‌های به عمل آمده، پتانسیل تامین خدمات در بندر تاریخی کنگ تدقیق شد. حال در این مرحله بر پایه جمعی بررسی‌های صورت گرفته و بر پایه سرانه پیشنهادی؛ به برنامه‌ریزی کاربری اراضی در افق طرح پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است که در اغلب کاربری‌های خدماتی بندر تاریخی کنگ؛ سرانه‌ای بیش از استانداردهای شورای عالی شهرسازی و معماری در نظر گرفته شده که این موضوع را می‌توان در سایه نقش گردشگری و تاریخی شهر در پاسخ به نیاز گردشگران از یک سوی و پاسخگویی به نیازهای جمعیت حوزه نفوذ شهر از سوی دیگر خلاصه کرد. الگوی جانمایی هریک از کاربری‌های پیشنهادی در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرد

جدول ۹: وسعت و سرانه کاربری اراضی پیشنهادی

کاربری	وسعت (هکتار)	سهم	سرانه (مترمربع)
مسکونی	۲۱۱.۷	٪۳۲.۱	۶۴.۲
مختلط	۹.۵	٪۱.۴	۲.۹
تجاری - خدماتی	۱۴.۴	٪۲.۲	۴.۴
آموزشی	۱۷.۲	٪۲.۶	۵.۲
درمانی	۶.۶	٪۱.۰	۲.۰
فرهنگی - هنری	۵.۲	٪۰.۸	۱.۶
مذهبی	۵.۵	٪۰.۸	۱.۷
ورزشی	۲۴.۹	٪۳.۸	۷.۵
تاسیسات شهری	۲۱.۶	٪۳.۳	۶.۵
حمل و نقل و انبارداری	۱۲.۶	٪۱.۹	۳.۸
اداری و انتظامی	۵.۸	٪۰.۹	۱.۸
پارک و فضای سبز	۵۵.۷	٪۸.۴	۱۶.۹
باغات و کشاورزی	۸۳.۳	٪۱۲.۶	۲۵.۳
صنعتی	۱۰.۸	٪۱.۶	۳.۳
بندر و تاسیسات بندری	۱۰.۲	٪۱.۵	۳.۱
نظامی	۰.۴	٪۰.۱	۰.۱
شبکه دسترسی	۱۶۴.۹	٪۲۵.۰	۵۰.۰
مجموع	۶۶۰.۳	۱۰۰٪	۲۰۰.۱





## اساس طرح

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.

جدول ۱۰: اساس طرح ویژه

ردیف	اساس طرح	شاخص سنجش
(۱)	عملکرد و نقش اصلی شهر	شهر بندر کنگ به عنوان یکی از شهرهای تاریخی یکی از بنادر پررونق شیلاتی و مقاصد جذاب گردشگری (تاریخی- تفریحی) در شمال خلیج فارس است.
(۲)	خط محدوده	وسعت : معادل ۶۶۰۱۸۵۹ متر مربع
(۳)	حریم شهر	وسعت : معادل ۲۹۲۶۱۴۹۳ متر مربع
(۴)	جمعیت و ظرفیت جمعیت پذیری	سال افق طرح: ۱۴۱۵ جمعیت: ۳۲۹۹۰ نفر تراکم جمعیت ناخالص: ۴۹.۹ نفر در هکتار
(۵)	محدوده تاریخی (بافت تاریخی و باغات تاریخی)	وسعت: ۱۱۹۸۸۶۰ متر مربع
(۶)	محورهای عملکردی ویژه	محور میدان شهرداری تا برکه دریا دولت، محور گذر ذی‌مهره، محور ساحلی
(۷)	خدمات تثبیت شده	کاربرهای 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 بندی، و میراث تاریخی
(۹)	شبکه دسترسی	راه‌های ورودی و خروجی، شریانی درجه ۱ و ۲، معابر درون بافت تاریخی، و معابر بیشتر از ۱۲ متر

