


سورة

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>گزارش مطالعات وضع موجود</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--------------------------------	--


فهرست مطالب

۹	۱- بررسی های مشروح و تفصیلی مناطق و محلات مختلف شهر
۹	۱-۱- بررسی های عمومی و تعیین مناطق برای تهیه طرح تفصیلی
۹	۱-۱-۱- بررسی امکان های مالی ، فنی و اجرایی شهرداری و سایر سازمان های موثر در عمران شهر، امکانات مشارکت مردم و بخش خصوصی، ارزیابی کمبودهای اعتباری لازم برای اجرای طرح ها و برنامه های عمرانی شهر و در صورت لزوم تعدیل پیشنهادهای ارائه شده در تطبیق با واقعیت های اجرایی
۲۸	۱-۱-۲- بررسی نظرات شهرداری ، شورای شهر و سایر نهادهای محلی و مردم در زمینه نیازهای عمرانی و محلات مختلف ، اولویت ها و جستجوی راه حل های تلفیق آن با طرح ها و برنامه های توسعه و عمران شهر
۳۱	۱-۱-۳- بررسی و پیشنهاد محدوده مطالعات طرح تفصیلی و تعیین اولویت انجام مطالعات برای مناطق مختلف با توجه به مسائل و مشکلات عمرانی ، نیازهای شهر و امکانات اجرایی شهرداری
۳۲	۱-۲- بررسی خصوصیات مناطق و محلات واقع در محدوده مطالعاتی طرح تفصیلی
۳۵	۱-۲-۱- جمع آوری و بررسی نقشه های مربوط به تفکیک اراضی طرح های مصوب مربوط به معابر و فضاهای شهر، تغییراتی که در وضع موجود شبکه بندی خیابان ها داده شده است و به هنگام کردن نقشه های وضع موجود
۳۵	۱-۲-۲- بررسی مشروح مسائل مربوط به مالکیت زمین و تعیین محل و مقدار اراضی متعلق به سازمان ها و موسسات عمومی (خصوصی ، دولتی ، وقفی و عمومی)
۳۹	۱-۲-۳- بررسی تغییرات قیمت اراضی ، ساختمان ها ، سرفلی و غیره در محلات مختلف
۴۲	۱-۲-۴- کنترل نقشه های وضع موجود استفاده از اراضی در محل به منظور تطبیق آن ها با امکانات اجرایی و تکمیل آن ها برای استفاده در طرح تفصیلی
۴۷	۱-۲-۵- بررسی تراکم موجود (جمعیتی و ساختمانی) مناطق و محلات مختلف مورد مطالعه، ظرفیت سنجی تراکم ، سطح و سرانه کاربری ها، کنترل تراکم های پیشنهاد شده در طرح توسعه و عمران شهر و در صورت لزوم تعدیل آن ها برای انطباق بیشتر با واقعیات و امکانات اجرایی
۵۳	۱-۲-۶- بررسی وضعیت ساختمان ها از نظر مصالح ، معماری، کیفیت ساختمانی (تخریبی، مرمتی، واجد ارزش نگهداری) ، تعداد طبقات ساختمان ها و غیره در محلات و مناطق مختلف مورد مطالعه براساس مشاهدات محلی و نمونه برداری
۱۶۷	۱-۲-۷- شناسایی بناها و محدوده های تاریخی و تعیین حریم و ضوابط حفاظتی مربوط به آنها با توجه به ضوابط و معیارهای تعیین شده سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری
۱۷۷	۱-۲-۸- بررسی و برداشت وضع شبکه خیابان های موجود (طول، عرض، سطح مفید، مقطع عرضی، درصد شیب و نوع پوشش آن)
۱۷۹	۱-۲-۹- بررسی و تعیین حجم عبور و مرور در خیابان ها و تقاطع های مهم و موقعیت و حجم (ظرفیت) پارکینگ ها با توجه شبکه بندی پیش بینی شده در طرح توسعه و عمران شهر
۱۸۷	۱-۲-۱۰- کنترل مسیر خیابان های اصلی پیش بینی شده در طرح در محل و بررسی مشکلات مربوط به اجرای آن ها از نظر وضع مالکیت تفکیک اراضی هزینه های اجرایی ، مسائل اجتماعی و کالبدی و غیره و انتخاب منطقی ترین مسیرها بر اساس پیشنهادهای طرح توسعه و عمران شهر
۱۹۷	۱-۲-۱۱- کنترل نحوه استفاده از اراضی پیش بینی شده در طرح توسعه و عمران و بررسی مسائل و مشکلات مربوط به اجرای آن به منظور قطعیت بخشیدن به آن در طرح تفصیلی
۲۰۲	۱-۲-۱۲- تهیه گزارش ها و نقشه های شبکه خیابان ها و نحوه استفاده از اراضی و سایر نقشه ها و نمودارهای لازم از وضع موجود و بررسی نقشه ها و اسناد مربوط به شبکه معابر مصوب و ملاک عمل شهرداری
۲۱۰	

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------

فهرست جداول

۹	جدول شماره (۱-۱-۱): تقسیمات شهری شهر شیروان-۱۴۰۰.....
۲۹	جدول شماره (۱-۱-۱-۱): فهرست اقلام ریز هزینه های شهرداری.....
۳۲	جدول شماره (۱-۱-۳-۱): خدمات هفتگانه ناحیه یک.....
۳۳	جدول شماره (۱-۱-۳-۲): سطح و سرانه خدمات هفتگانه و پارک و فضای سبز عمومی در ناحیه دو شهر شیروان.....
۳۳	جدول شماره (۱-۱-۳-۳): خدمات هفتگانه ناحیه سه.....
۳۴	جدول شماره (۱-۱-۳-۴): خدمات هفتگانه ناحیه چهار.....
۳۶	جدول شماره (۱-۲-۱-۱): کمیسیون ماده ۵.....
۴۰	جدول شماره (۱-۲-۲-۱): مشخصات مالکیت اراضی در شهر شیروان.....
۴۳	جدول شماره (۱-۲-۳-۱): قیمت رسمی عرصه املاک (زمین) در شهر شیروان برحسب نوع کاربری-۱۳۹۸.....
۴۷	جدول شماره (۱-۲-۴-۱): سطح و سرانه کاربری های شهر شیروان.....
۵۳	جدول شماره (۱-۲-۵-۱): تراکم جمعیتی موجود محلات شهر شیروان.....
۵۶	جدول شماره (۱-۲-۵-۲): سطح اشغال ساختمان های مسکونی.....
۵۶	جدول شماره (۱-۲-۵-۳): تعداد طبقات ساختمان های مسکونی.....
۵۷	جدول شماره (۱-۲-۵-۴): میانگین سطح اشغال و تراکم ساختمانی محلات شهر شیروان.....
۶۰	جدول شماره (۱-۲-۵-۵): سطح و سرانه کاربری های منطقه یک شهر شیروان.....
۶۳	جدول شماره (۱-۲-۵-۶): سطح و سرانه کاربری های منطقه دو شهر شیروان.....
۶۵	جدول شماره (۱-۲-۵-۷): سطح و سرانه کاربری های ناحیه ۱.....
۶۷	جدول شماره (۱-۲-۵-۸): سطح و سرانه کاربری های محله یک ناحیه یک.....
۷۱	جدول شماره (۱-۲-۵-۹): سطح و سرانه کاربری های محله دو ناحیه یک.....
۷۴	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۰): سطح و سرانه کاربری های محله سه ناحیه یک.....
۷۸	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۱): سطح و سرانه کاربری های محله چهار ناحیه یک.....
۸۲	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۲): سطح و سرانه کاربری های محله پنج ناحیه یک.....
۸۶	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۳): سطح و سرانه کاربری های محله شش ناحیه یک.....
۹۰	جدول شماره (۱-۲-۵-۹): سطح و سرانه کاربری های ناحیه ۲.....
۹۳	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۴): سطح و سرانه کاربری های محله یک ناحیه ۲.....
۹۸	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۵): سطح و سرانه کاربری های محله دو ناحیه ۲.....
۱۰۲	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۶): سطح و سرانه کاربری های محله سه ناحیه ۲.....
۱۰۶	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۷): سطح و سرانه کاربری های محله چهار ناحیه ۲.....
۱۱۰	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۸): سطح و سرانه کاربری های محله پنج ناحیه ۲.....
۱۱۴	جدول شماره (۱-۲-۵-۱۹): سطح و سرانه کاربری های ناحیه ۳.....
۱۱۷	جدول شماره (۱-۲-۵-۲۰): سطح و سرانه کاربری های محله یک ناحیه ۳.....
۱۲۱	جدول شماره (۱-۲-۵-۲۱): سطح و سرانه کاربری های محله دو ناحیه ۳.....
۱۲۵	جدول شماره (۱-۲-۵-۲۲): سطح و سرانه کاربری های محله سه ناحیه ۳.....
۱۳۰	جدول شماره (۱-۲-۵-۲۳): سطح و سرانه کاربری های محله چهار ناحیه ۳.....
۱۳۴	جدول شماره (۱-۲-۵-۲۴): سطح و سرانه کاربری های محله پنج ناحیه ۳.....
۱۳۸	جدول شماره (۱-۲-۵-۲۵): سطح و سرانه کاربری های محله شش ناحیه ۳.....


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>گزارش مطالعات وضع موجود</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايديه و نقش آرشيت</p>
--	--------------------------------	---

- جدول شماره (۱-۲-۵-۲۶): سطح و سرانه کاربری های محله هفت ناحیه ۳..... ۱۴۲
- جدول شماره (۱-۲-۵-۲۷): سطح و سرانه کاربری های ناحیه ۴..... ۱۴۵
- جدول شماره (۱-۲-۵-۲۸): سطح و سرانه کاربری های محله یک ناحیه ۴..... ۱۴۷
- جدول شماره (۱-۲-۵-۲۹): سطح و سرانه کاربری های محله دو ناحیه ۴..... ۱۵۱
- جدول شماره (۱-۲-۵-۳۰): سطح و سرانه کاربری های محله سه ناحیه ۴..... ۱۵۵
- جدول شماره (۱-۲-۵-۳۱): سطح و سرانه کاربری های محله چهار ناحیه ۴..... ۱۵۹
- جدول شماره (۱-۲-۵-۳۲): سطح و سرانه کاربری های محله پنج ناحیه ۴..... ۱۶۳
- جدول شماره (۱-۲-۶-۱): تعداد طبقات ساختمان های شهر شیروان..... ۱۶۷
- جدول شماره (۱-۲-۶-۲): کیفیت ابنیه ساختمان های شهر شیروان..... ۱۶۹
- جدول شماره (۱-۲-۶-۳): نمای ابنیه ساختمان های شهر شیروان..... ۱۷۱
- جدول شماره (۱-۲-۶-۴): قدمت ابنیه ساختمان های شهر شیروان..... ۱۷۳
- جدول شماره (۱-۲-۶-۵): جنس مصالح ساختمان های شهر شیروان..... ۱۷۵
- جدول شماره (۱-۲-۷-۱): فهرست آثار و محوطه های تاریخی داخل شهر شیروان..... ۱۷۷
- جدول شماره (۱-۲-۸-۱): مشخصات مقاطع خیابان های اصلی در شیروان..... ۱۸۰
- جدول شماره (۱-۲-۹-۱): مشخصات حجم عبوری معابر در ساعات اوج صبح و عصر..... ۱۸۹
- جدول شماره (۱-۲-۹-۲): حجم عبوری خیابان ها در ساعات اوج برحسب وسیله نقلیه در ساعت..... ۱۹۴
- جدول شماره (۱-۲-۹-۳): حجم ترافیک ورودی و خروجی به شیروان در ساعت اوج..... ۱۹۶
- جدول شماره (۱-۲-۱۰-۱): اشکالات هندسی عمده در معابر شهر شیروان..... ۱۹۸
- جدول شماره (۱-۲-۱۱-۱): سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های خدماتی طرح توسعه و عمران..... ۲۰۲
- جدول شماره (۱-۲-۱۱-۲): سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های پارک و فضای سبز طرح توسعه و عمران..... ۲۰۵
- جدول شماره (۱-۲-۱۱-۳): سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های باغ و اراضی کشاورزی طرح توسعه و عمران..... ۲۰۷

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---------------------


فهرست نقشه ها

۱۰	نقشه شماره (۱-۱-۱): مناطق شهر شیروان
۱۱	نقشه شماره (۱-۱-۲): نواحی شهر شیروان
۱۱	نقشه شماره (۱-۱-۳): محلات شهر شیروان
۳۴	نقشه شماره (۱-۱-۳-۱): اولویت بندی نواحی بر اساس تامین کمبود سطوح خدمات هفتگانه
۳۵	نقشه شماره (۱-۲-۱-۱): شبکه معابر تحقق نیافته طرح توسعه و عمران
۳۷	نقشه شماره (۱-۲-۱-۲): شبکه معابر دارای رای کمیسیون ماده ۵
۳۸	نقشه شماره (۱-۲-۱-۲): کاربری اراضی دارای رای کمیسیون ماده ۵
۴۱	نقشه شماره (۱-۲-۲-۱) : مالکیت اراضی شهر شیروان
۴۵	نقشه (۱-۲-۳-۱): نقشه قیمت‌ها (زمین و واحد تجاری) در محلات شهر شیروان در سال ۱۴۰۰
۴۶	نقشه (۱-۲-۳-۲): نقشه قیمت‌ها (آپارتمان و ویلا) در محلات شهر شیروان در سال ۱۴۰۰
۵۲	نقشه شماره (۱-۲-۴-۱) : کاربری اراضی موجود شهر شیروان
۵۵	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱): تراکم خالص مسکونی در محلات شهر شیروان
۵۸	نقشه شماره (۱-۲-۵-۲): متوسط تراکم ساختمانی در سطح محلات شهر شیروان
۵۹	نقشه شماره (۱-۲-۵-۳): متوسط سطح اشغال در محلات شهر شیروان
۶۲	نقشه شماره (۱-۲-۵-۴): کاربری اراضی منطقه یک
۶۴	نقشه شماره (۱-۲-۵-۵): کاربری اراضی منطقه دو
۶۶	نقشه شماره (۱-۲-۵-۶): کاربری اراضی ناحیه یک
۷۰	نقشه شماره (۱-۲-۵-۷): کاربری اراضی محله یک ناحیه یک
۷۳	نقشه شماره (۱-۲-۵-۸): کاربری اراضی محله دو ناحیه یک
۷۷	نقشه شماره (۱-۲-۵-۹): کاربری اراضی محله سه ناحیه یک
۸۱	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۰): کاربری اراضی محله چهار ناحیه یک
۸۵	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۱): کاربری اراضی محله پنج ناحیه یک
۸۹	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۲): کاربری اراضی محله شش ناحیه یک
۹۲	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۳): کاربری اراضی ناحیه دو
۹۷	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۴): کاربری اراضی محله یک ناحیه دو
۱۰۱	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۵): کاربری اراضی محله دو ناحیه دو
۱۰۵	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۶): کاربری اراضی محله سه ناحیه دو
۱۰۹	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۷): کاربری اراضی محله چهار ناحیه دو
۱۱۳	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۸): کاربری اراضی محله پنج ناحیه دو
۱۱۶	نقشه شماره (۱-۲-۵-۱۹): کاربری اراضی ناحیه سه
۱۴۸	نقشه شماره (۱-۲-۵-۲۰): کاربری اراضی محله یک ناحیه سه
۱۵۳	نقشه شماره (۱-۲-۵-۲۱): کاربری اراضی محله دو ناحیه سه
۱۲۹	نقشه شماره (۱-۲-۵-۲۲): کاربری اراضی محله سه ناحیه سه
۱۳۳	نقشه شماره (۱-۲-۵-۲۳): کاربری اراضی محله چهار ناحیه سه
۱۳۷	نقشه شماره (۱-۲-۵-۲۴): کاربری اراضی محله پنج ناحیه سه
۱۴۱	نقشه شماره (۱-۲-۵-۲۵): کاربری اراضی محله شش ناحیه سه

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

- نقشه شماره (۲۶-۵-۲) : کاربری اراضی محله هفت ناحیه سه ۱۴۴
- نقشه شماره (۲۷-۵-۲) : کاربری اراضی ناحیه چهار ۱۴۶
- نقشه شماره (۲۸-۵-۲) : کاربری اراضی محله یک ناحیه چهار ۱۵۰
- نقشه شماره (۲۹-۵-۲) : کاربری اراضی محله دو ناحیه چهار ۱۵۴
- نقشه شماره (۳۰-۵-۲) : کاربری اراضی محله سه ناحیه چهار ۱۵۸
- نقشه شماره (۳۱-۵-۲) : کاربری اراضی محله چهار ناحیه چهار ۱۶۲
- نقشه شماره (۳۲-۵-۲) : کاربری اراضی محله پنج ناحیه چهار ۱۶۶
- نقشه شماره (۱-۲-۶) : تعداد طبقات ساختمان های شهر شیروان ۱۶۸
- نقشه شماره (۲-۲-۶) : کیفیت ابنیه ساختمان های شهر شیروان ۱۷۰
- نقشه شماره (۳-۲-۶) : نمای ابنیه ساختمان های شهر شیروان ۱۷۲
- نقشه شماره (۴-۲-۶) : قدمت ابنیه ساختمان های شهر شیروان ۱۷۴
- نقشه شماره (۵-۲-۶) : جنس مصالح ساختمان های شهر شیروان ۱۷۶
- نقشه شماره (۱-۲-۷) : حریم و عرصه ارگ نادری ۱۷۸
- نقشه شماره (۱-۲-۸) : موقعیت مکانی گره های برداشت ترافیکی و مقاطع عرضی معابر شهر شیروان ۱۸۲
- نقشه شماره (۲-۲-۸) : مقاطع عرضی ۲۲۴
- نقشه شماره (۱-۲-۱۱) : سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های خدماتی طرح توسعه و عمران ۲۰۴
- نقشه شماره (۲-۲-۱۱) : سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های پارک و فضای سبز طرح توسعه و عمران ۲۰۶
- نقشه شماره (۳-۲-۱۱) : سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه باغ و ارضی کشاورزی طرح توسعه و عمران ۲۰۸
- نقشه شماره (۴-۲-۱۱) : سطوح کاربری های مسکونی پیشنهادی طرح توسعه و عمران و کاربری مسکونی وضع موجود ۲۰۹
- نقشه شماره (۱-۲-۱۲) : سلسله مراتب شبکه معابر شهر شیروان ۲۱۱

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>گزارش مطالعات وضع موجود</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايدِه و نقش آرشيت</p>
--	--------------------------------	---

فهرست نمودارها

- نمودار شماره (۱-۲-۲-۱): میزان سهم مالکیت اراضی ۴۰
- نمودار شماره (۱-۲-۶-۱) : تعداد طبقات ساختمان های شهر شیروان ۱۶۸
- نمودار شماره (۱-۲-۶-۲) : کیفیت ابنیه ساختمان های شهر شیروان ۱۷۰
- نمودار شماره (۱-۲-۶-۳) : نمای ابنیه ساختمان های شهر شیروان ۱۷۲
- نمودار شماره (۱-۲-۶-۴) : قدمت ابنیه ساختمان های شهر شیروان ۱۷۴
- نمودار شماره (۱-۲-۶-۵) : جنس مصالح ساختمان های شهر شیروان ۱۷۶

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---------------------

۱- بررسی های مشروح و تفصیلی مناطق و محلات مختلف شهر

۱-۱- بررسی های عمومی و تعیین مناطق برای تهیه طرح تفصیلی

شهر شیروان در بخش غربی استان خراسان شمالی واقع شده است. محدوده شهر شیروان مساحتی معادل ۱۳۲۳.۵ هکتار است. این شهر بر اساس سرشماری عمومی نفوس و نفس سال ۱۳۹۵، جمعیتی معادل ۸۲۶۸۹ نفر دارد. همچنین بر اساس برآورد مشاور این شهر در سال ۱۴۰۰، با جمعیت ۸۶۰۶۴ نفر روبه رو است.

حوزه بندی شهر بر اساس عوامل مختلف طبیعی و مصنوع همچون عوامل فرهنگی، به ناحیه ها و محلات مختلف تقسیم می شود.

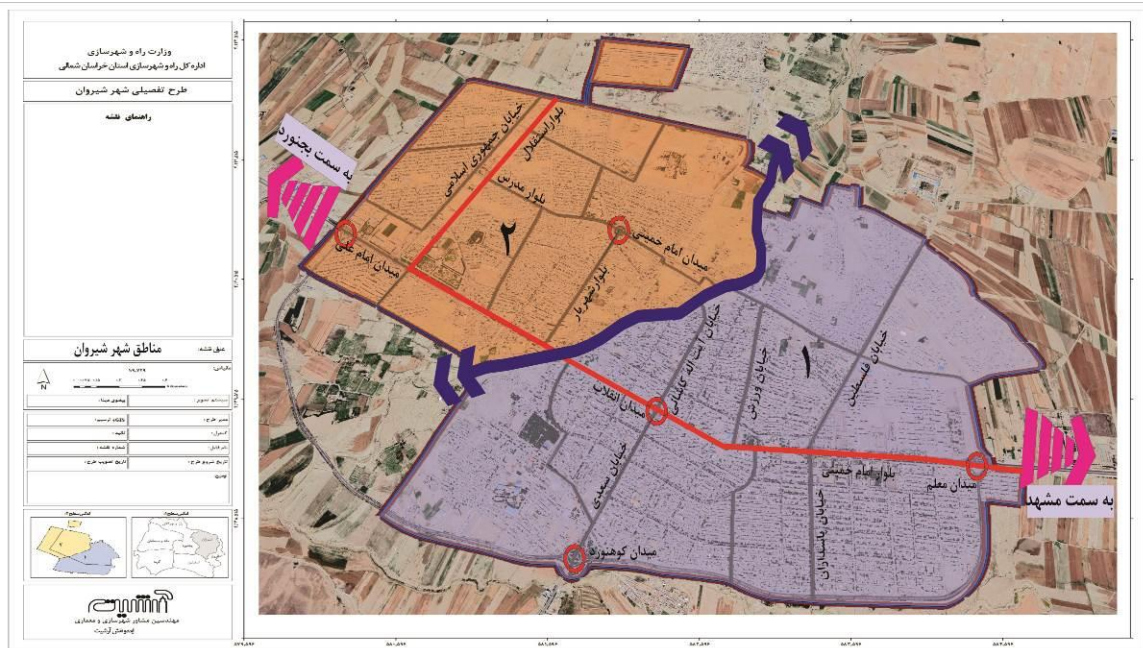
در ارتباط با تقسیمات شهری، این شهر از ۲ منطقه، ۴ ناحیه و ۲۳ محله تشکیل شده است. منطقه یک واقع در بخش شرقی، از نواحی یک و دو و منطقه دو واقع در بخش غربی، نواحی سه و چهار را شامل می شود. لازم به ذکر است مرز دو منطقه شهر به وسیله رودخانه عبوری از سطح شهر متمایز شده است. ناحیه یک از ۶ محله، ناحیه دو از ۵ محله، ناحیه سه از ۷ محله و ناحیه چهار از ۵ محله تشکیل شده است. از میان محلات شهر شیروان، محله چهار واقع در ناحیه چهار با مساحت ۲۶.۴ هکتار، کمترین میزان مساحت و محله دو واقع در ناحیه سه با ۱۳۶.۳ هکتار، بیشترین مساحت را داراست.

جدول شماره (۱-۱-۱): تقسیمات شهری شهر شیروان-۱۴۰۰

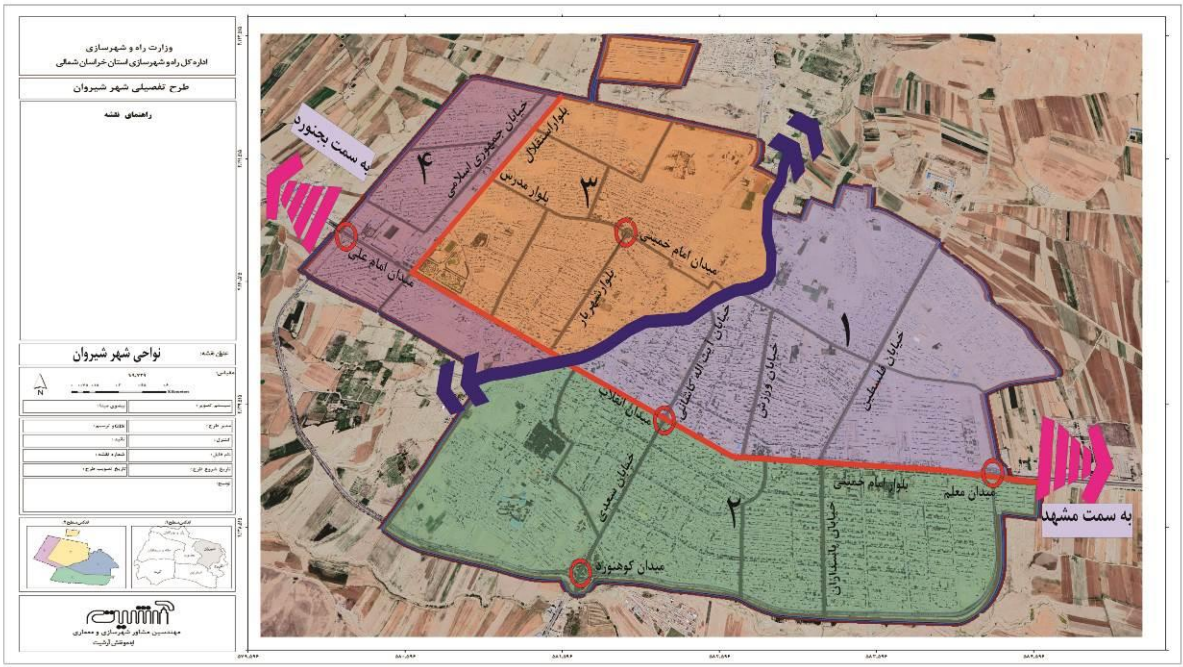
ناحیه	محلات	مساحت(هکتار)	جمعیت
۱	یک(فلسطین)	۱۱۰.۶	۵۷۵۳
	دو(بسیجیان)	۶۹.۳	۶۷۹
	سه(فرهنگ)	۵۳.۹	۱۶۷۰
	چهار(ورزش)	۴۹.۸	۴۳۸۳
	پنج(کاشانی)	۴۴.۴	۳۹۲۴
	شش(جامی)	۳۵.۸	۲۱۲۵
	یک(کهنه شهر)	۹۸.۹	۵۰۷۶
۲	دو (جهاد)	۳۷.۸	۳۹۵۹
	سه (دانش)	۶۵.۴	۷۴۸۰
	چهار(پاسداران)	۳۵.۴	۴۵۸۶
	پنج(سجاد)	۸۶.۳	۸۵۲۶
	یک(فنی حرفه ای)	۵۱.۶	۲۷۸۱
۳	دو(زیباشهر)	۱۳۶.۳	۴۷۵۶
	سه(ساحلی)	۵۰.۴	۳۲۹۲
	چهار(دانشگاه)	۵۶.۲	۶۱۸۷

ناحیه	محلات	مساحت (هکتار)	جمعیت
شیراز	پنج (طالقانی)	۵۶.۵	۲۹۹۰
	شش (استقلال)	۴۴.۱	۴۲۶۵
	هفت (مسکن مهر)	۴۰.۶	۳۱
	یک (کشاورز)	۴۸.۷	۳۶۰۱
	دو (چمران)	۴۵.۱	۴۹۹۶
	سه (استادیوم)	۴۱.۵	۲۰۲
	چهار (شهرک آزادگان)	۲۶.۴	۳۵۲۸
	پنج (رخشنده)	۳۷.۹	۱۳۷۴

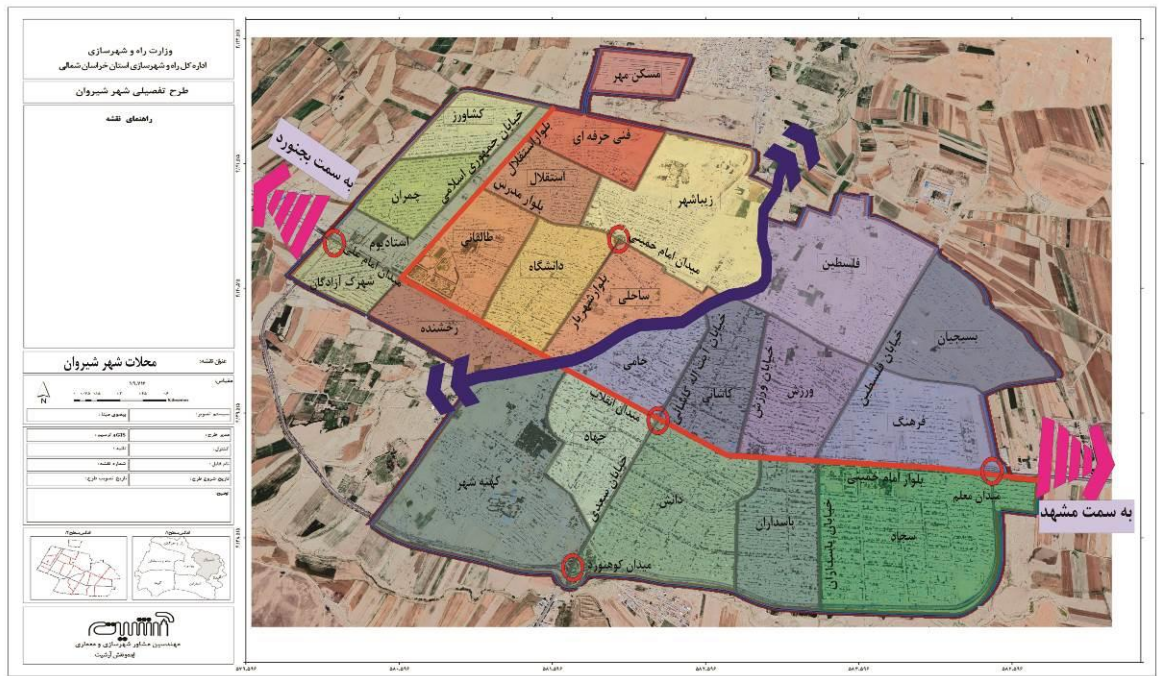
نقشه شماره (۱-۱-۱): مناطق شهر شیروان




نقشه شماره (۱-۲): نواحی شهر شیروان



نقشه شماره (۱-۳): محلات شهر شیروان



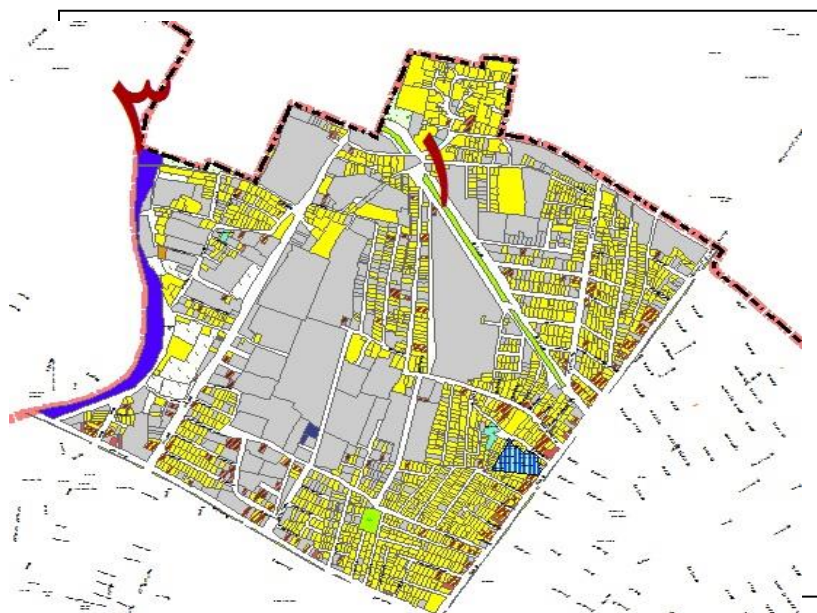
وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

❖ ناحیه ۱

ناحیه ۱ شهر شیروان در بخش شمالی شهر از ۶ محله تشکیل شده است.

• محله ۱

محله ۱ واقع در ناحیه ۱، در بخش شمالی شهر واقع شده است. این محله از بخش جنوبی به بلوار شهید بهشتی و از بخش شرقی به بلوار فلسطین منتهی می شود. این محله، ۱۱۰.۵ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محله، به اراضی بایر اختصاص یافته است به گونه ای که سهمی معادل ۴۰ درصد از مجموع مساحت کاربری های موجود در سطح این محله به این کاربری اختصاص یافته است.



ناحیه یک

محله یک (فلسطین)

مساحت محله: ۱۱۰.۵ هکتار
 جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۵۷۵۳ نفر
 تراکم ناخالص جمعیتی: ۵۲ نفر در هکتار
 تراکم خالص مسکونی: ۱۷۳.۴ نفر در هکتار
 مساحت اراضی بایر: ۴۵.۷ هکتار
 مساحت مسکونی: ۳۳.۳ هکتار

• محله ۲

محله دو واقع در ناحیه یک شهر شیروان در بخش شمال شرقی شهر واقع شده است. این محله از غرب به بلوار فلسطین و از جنوب به بلوار شهید بهشتی منتهی می شود. این محله، ۶۹.۲ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محله نیز، به اراضی بایر اختصاص یافته است به گونه ای که سهمی معادل ۴۰ درصد از مجموع مساحت کاربری های موجود در سطح این محله به این کاربری اختصاص یافته است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۲ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------




ناحیه یک
محله دو(بسجیان)
مساحت محله: ۶۹.۲ هکتار
جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۶۷۹ نفر
تراکم ناخالص جمعیتی: ۹.۸ نفر در هکتار
تراکم خالص مسکونی: ۵۳.۳ نفر در هکتار
مساحت اراضی بایر: ۲۷.۶ هکتار
مساحت مسکونی: ۱۲.۷ هکتار

• **محله ۳**

محله سه واقع در ناحیه یک شهر شیروان در بخش شرقی شهر واقع شده است. این محله از غرب به بلوار فلسطین و از جنوب به بلوار امام رضا منتهی می شود. این محله، ۵۴ هکتار وسعت دارد. بیشترین مساحت شهر به کاربری زمین بایر با سهمی معادل ۳۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است و پس از آن نیز اراضی مسکونی سهمی معادل ۲۰ درصد از مجموع مساحت کاربری را شامل می شود.

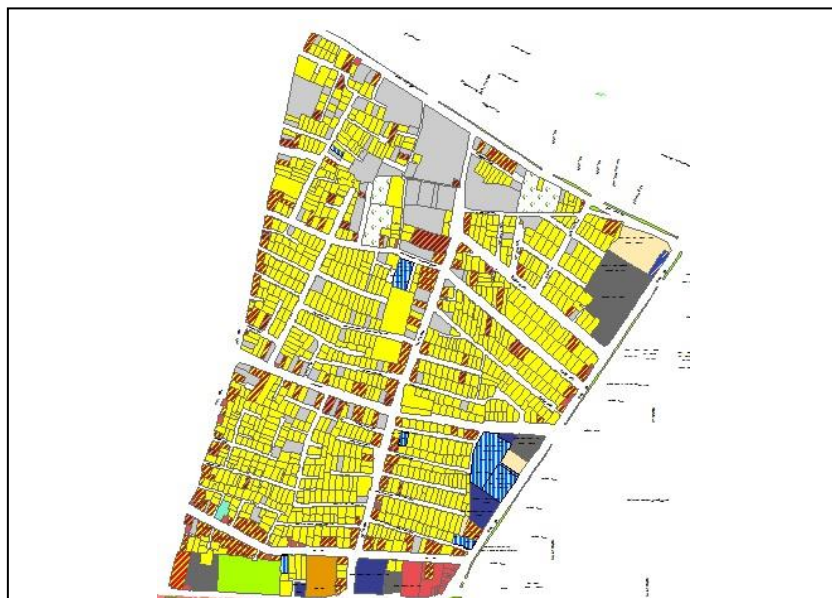


ناحیه یک
محله سه(فرهنگ)
مساحت محله: ۵۴ هکتار
جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۱۶۷۰ نفر
تراکم ناخالص جمعیتی: ۳۱ نفر در هکتار
تراکم خالص مسکونی: ۱۶۰ نفر در هکتار
مساحت اراضی بایر: ۱۹ هکتار
مساحت مسکونی: ۱۰.۴ هکتار

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>گزارش مطالعات وضع موجود</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--------------------------------	--

• محله ۴

محله چهار واقع در ناحیه یک شهر شیروان، از شمال به بلوار شهیدبهبشتی، از شرق به بلوار فلسطین، از غرب به خیابان ورزش و از جنوب به بلوار امام رضا منتهی می شود. این محله، ۵۰.۲ هکتار وسعت دارد. بیشترین مساحت شهر به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۴۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.



<p><u>ناحیه یک</u> <u>محله چهار (ورزش)</u> مساحت محله: ۵۰.۲ هکتار جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۴۳۸۳ نفر تراکم ناخالص جمعیتی: ۸۸ نفر در هکتار تراکم خالص مسکونی: ۲۱۲.۵ نفر در هکتار مساحت اراضی مسکونی: ۲۰.۶ هکتار مساحت اراضی بایر: ۵.۱ هکتار</p>

• محله ۵

محله پنج، واقع در ناحیه یک شهر شیروان، از شمال به بلوار شهیدبهبشتی، از شرق به خیابان ورزش، از غرب به بلوار کاشانی و از جنوب به بلوار امام رضا منتهی می شود. این محله، ۴۴.۶ هکتار وسعت دارد. بیشترین مساحت شهر به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۴۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

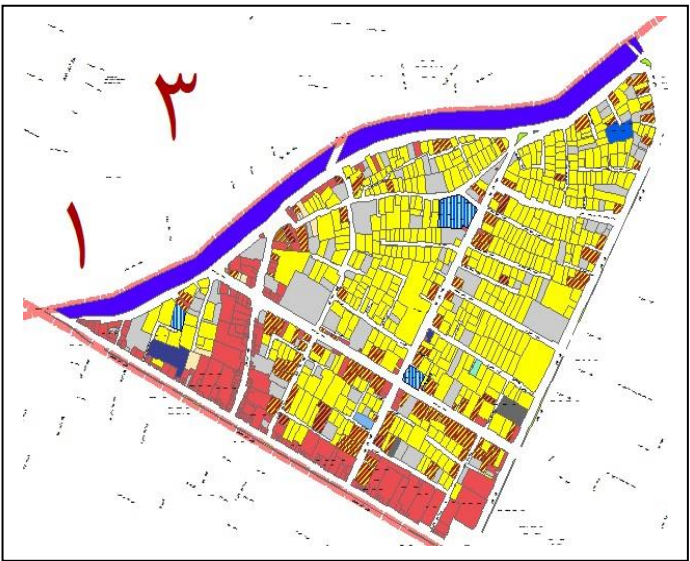
<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--




<p>ناحیه یک محلّه پنج(کاشانی) مساحت محلّه: ۴۴.۶ هکتار جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۳۹۲۴ نفر تراکم ناخالص جمعیتی: ۸۸.۴ نفر در هکتار تراکم خالص مسکونی: ۲۰۳.۸ نفر در هکتار مساحت اراضی مسکونی: ۱۹.۲ هکتار مساحت اراضی بایر: ۴.۹ هکتار</p>

• **محلّه ۶**

محلّه شش، واقع در ناحیه یک شهر شیروان، از شرق به بلوار کاشانی، از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. همچنین بخش غربی محلّه، رودخانه واقع شده است و نیز دو پل گلیل و پل کشاورزان در این محلّه قرار دارد. این محلّه، ۳۵.۷ هکتار وسعت دارد. بیشترین مساحت شهر به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.



<p>ناحیه یک محلّه شش(جامی) مساحت محلّه: ۳۵.۷ هکتار جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۲۱۲۵ نفر تراکم ناخالص جمعیتی: ۵۹.۴ نفر در هکتار تراکم خالص مسکونی: ۱۶۸.۹ نفر در هکتار مساحت اراضی مسکونی: ۱۲.۵ هکتار مساحت اراضی بایر: ۳.۶ هکتار رودخانه: ۶.۵ هکتار</p>

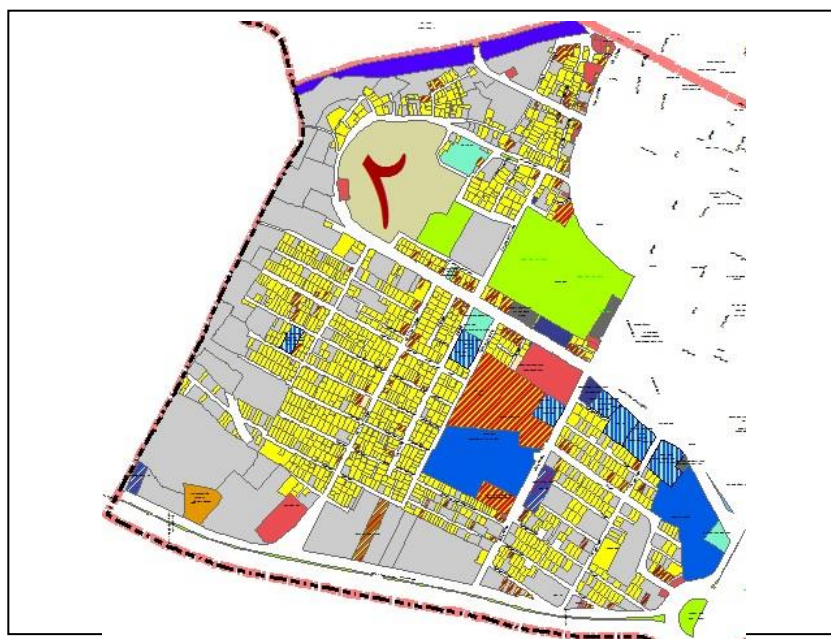
وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

❖ ناحیه ۲

ناحیه ۲ شهر شیروان در بخش جنوبی شهر از ۵ محله تشکیل شده است.

• محله ۱

محله یک واقع در ناحیه ۲، در بخش جنوبی شهر واقع شده است. این محله از شمال به بلوار امام خمینی، بخش شرقی به خیابان سعدی و از جنوب به بلوار خاتم الانبیا منتهی می شود. این محله، ۹۸.۹ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محله، به اراضی بایر واقع در بخش های شمالی، جنوبی و غربی اختصاص یافته است به گونه ای که سهمی معادل، ۲۷ درصد از مجموع مساحت کاربری های موجود در سطح این محله به این کاربری اختصاص یافته است. همچنین از بخش شمالی این محله، رودخانه عبور می کند.



ناحیه دو

محله یک (کهنه شهر)

مساحت محله: ۹۸.۹ هکتار

جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۵۰۷۶ نفر

تراکم ناخالص جمعیتی: ۵۳.۹ نفر در هکتار

تراکم خالص مسکونی: ۲۴۳.۳ نفر در هکتار

مساحت اراضی مسکونی: ۲۰.۹ هکتار

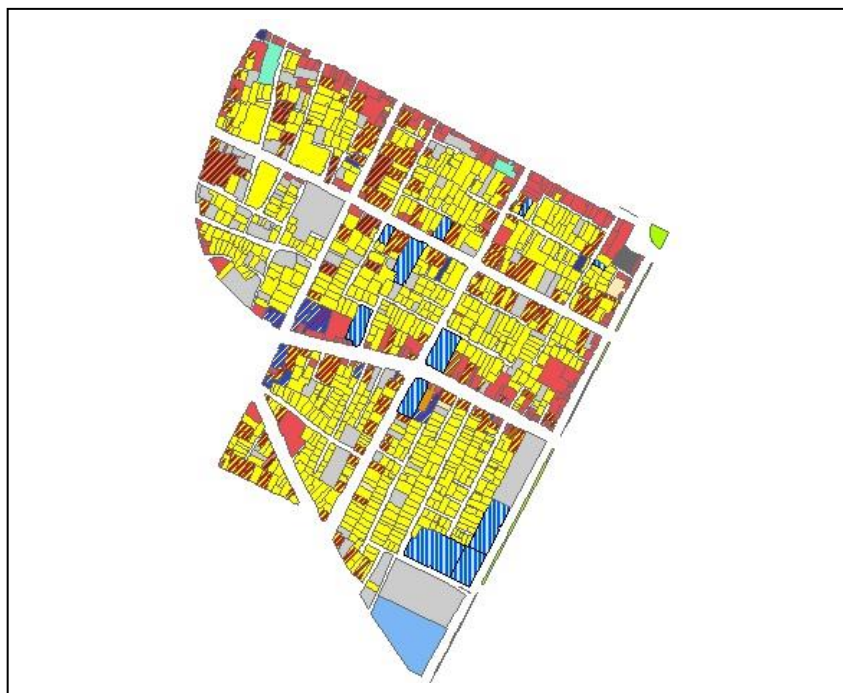
مساحت اراضی بایر: ۲۶.۸ هکتار

رودخانه: ۱۶.۵ هکتار

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۶ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

• محله ۲

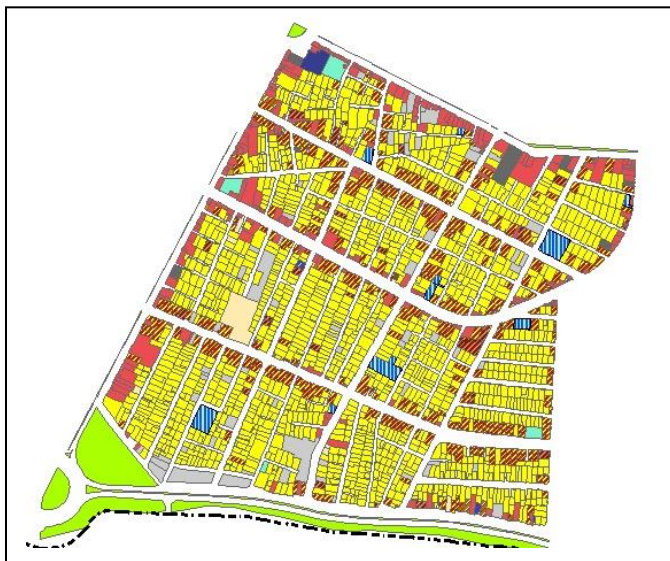
محله دو واقع در ناحیه ۲، در بخش جنوبی شهر واقع شده است. این محله از شمال به بلوار امام خمینی، بخش غربی به خیابان ابوذر غفاری، از شرق به خیابان سعدی و از جنوب به خیابان حیدریپور منتهی می شود. این محله، ۳۷.۷ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محله، به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۵ درصد اختصاص یافته است.



<p>ناحیه دو محله دو (جهاد) مساحت محله: ۳۷.۷ هکتار جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۳۹۵۹ نفر تراکم ناخالص جمعیتی: ۱۰۴.۷ نفر در هکتار تراکم خالص مسکونی: ۲۹۳.۲ در هکتار مساحت اراضی مسکونی: ۱۳.۵ هکتار مساحت اراضی باپر: ۳.۹ هکتار</p>
--

• محله ۳

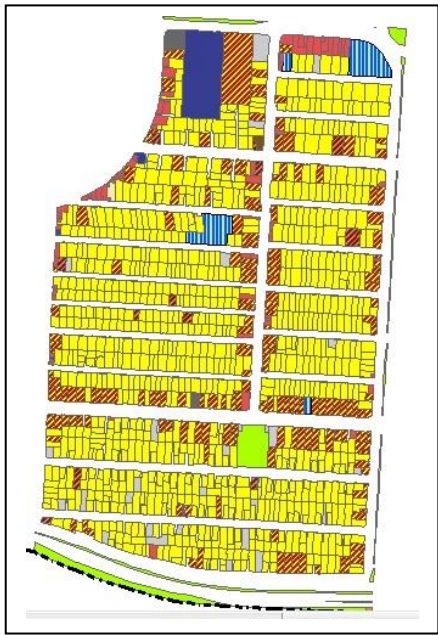
محله سه واقع در ناحیه ۲، در بخش جنوبی شهر واقع شده است. این محله از شمال به بلوار امام خمینی، بخش غربی به خیابان سعدی، از شرق به خیابان فروغی و از جنوب به بلوار خاتم الانبیا منتهی می شود. این محله، ۶۵.۳ هکتار وسعت دارد و کاربری مسکونی با سهمی معادل ۴۱ درصد بیشترین مساحت از مجموع کاربری ها را به خود اختصاص داده است. پس از آن نیز کاربری پارک و فضای سبز، ۱۲.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.




ناحیه دو
محله سه (دانش)
مساحت محله: ۶۵.۳ هکتار
جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۷۴۸۰ نفر
تراکم ناخالص جمعیتی: ۱۱۴.۴ نفر در هکتار
تراکم خالص مسکونی: ۲۷۱.۹ نفر در هکتار
مساحت اراضی مسکونی: ۲۶.۸ هکتار
مساحت اراضی بایر: ۲.۲ هکتار

• **محله ۴**

محله چهار واقع در ناحیه ۲، در بخش جنوبی شهر واقع شده است. این محله از شمال به بلوار امام خمینی بخش غربی به خیابان فروغی و سلمان فارسی، از شرق به بلوار پاسداران و از جنوب به بلوار خاتم الانبیا منتهی می شود. این محله، ۳۵.۴ هکتار وسعت دارد و کاربری مسکونی با سهمی معادل ۴۹ درصد بیشترین مساحت از مجموع کاربری ها را به خود اختصاص داده است. پس از آن نیز کاربری پارک و فضای سبز، ۱۲.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.



ناحیه دو
محله چهار (پاسداران)
مساحت محله: ۳۵.۴ هکتار
جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۴۵۸۶ نفر
تراکم ناخالص جمعیتی: ۱۲۹.۵ نفر در هکتار
تراکم خالص مسکونی: ۲۶۴ نفر در هکتار
مساحت اراضی مسکونی: ۱۷.۳ هکتار
مساحت اراضی بایر: ۲.۲ هکتار

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

• محله ۵

محله پنج واقع در ناحیه ۲، در بخش جنوبی شهر واقع شده است. این محله از شمال به بلوار امام خمینی، بخش غربی به بلوار پاسداران و بخش شرقی و جنوبی، به بلوار خاتم الانبیا منتهی می شود. این محله، ۸۶.۲ هکتار وسعت دارد و کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۶ درصد بیشترین مساحت از مجموع کاربری ها را به خود اختصاص داده است. پس از آن نیز اراضی بایر ۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.



ناحیه دو

محله پنج (سجاد)

مساحت محله: ۸۶.۲ هکتار

جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۸۵۲۶ نفر

تراکم ناخالص جمعیتی: ۹۸.۸ نفر در هکتار

تراکم خالص مسکونی: ۲۷۰.۸ در هکتار

❖ ناحیه ۳

ناحیه ۳ شهر شیروان در بخش شمالی شهر از ۷ محله تشکیل شده است.

• محله ۱

محله یک واقع در ناحیه ۳، در بخش شمالی شهر واقع شده است. این محله از جنوب به بلوار فجر محدود می شود. این محله، ۵۱.۵ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محله، به اراضی بایر اختصاص یافته است به گونه ای که بیش از ۶۸ درصد از مجموع مساحت کاربری های موجود در سطح این محله به این کاربری اختصاص یافته است. همچنین در بخش جنوب شرقی محله، مرکز آموزش فنی-حرفه ای با سهمی معادل ۱۰ درصد از مساحت محله را شامل می شود.

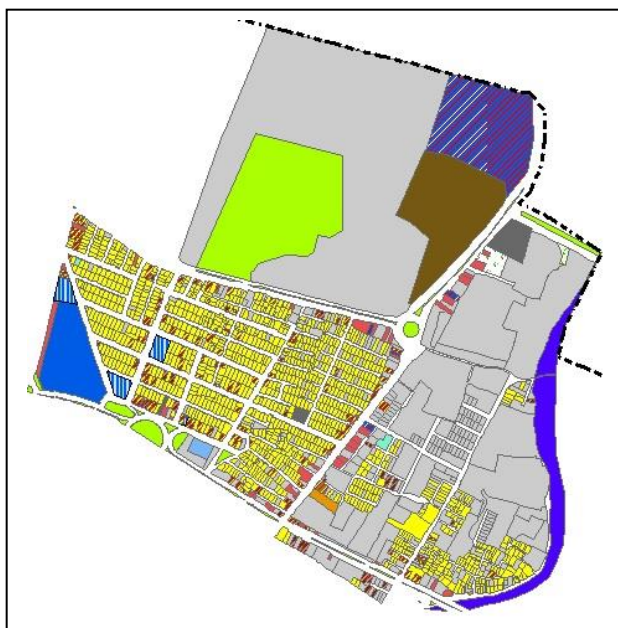
ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------



ناحیه سه
محله یک (فنی حرفه ای)
مساحت محله: ۵۱.۵ هکتار
جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۲۷۸۱ نفر
تراکم ناخالص جمعیتی: ۵۳.۹ نفر در هکتار
تراکم خالص مسکونی: ۲۴۳.۳ نفر در هکتار
مساحت اراضی مسکونی: ۱۱.۸ هکتار
مساحت اراضی بایر: ۴۴.۳ هکتار
مساحت آموزش عالی: ۶.۴ هکتار

• **محله ۲**

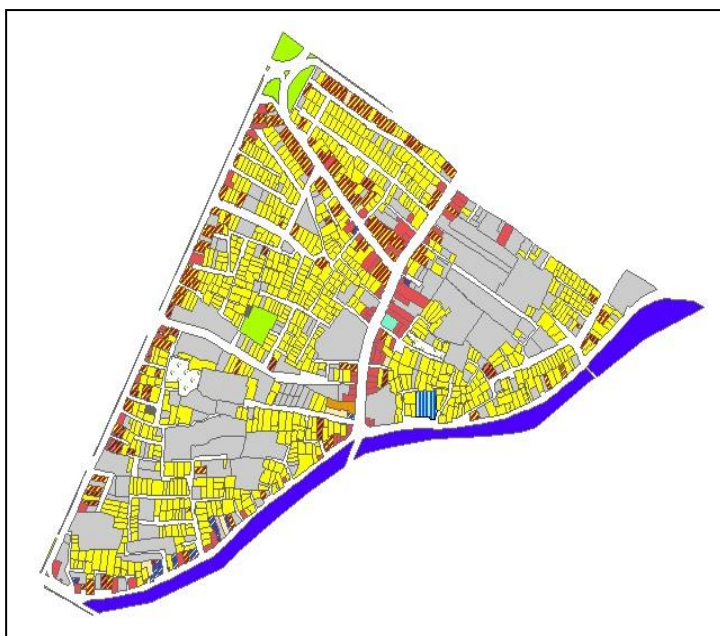
محله دو واقع در ناحیه ۳، در بخش شمالی شهر واقع شده است. این محله از جنوب به بلوار شهید بهشتی و از غرب به خیابان دانشگاه منتهی می شود. همچنین بخش شرقی شهر رودخانه قرار داد. این محله، ۱۳۶.۳ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محله، به اراضی بایر با سهمی معادل ۴۲ درصد اختصاص یافته است. کاربری مسکونی در این محله، ۱۶ درصد از مجموع مساحت را شامل می شود. همچنین رودخانه نیز ۲۰ درصد از مساحت محله را در بخش شرقی شهر شامل می شود.



ناحیه سه
محله دو (زیبا شهر)
مساحت محله: ۱۳۶.۳ هکتار
جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۴۷۵۶ نفر
تراکم ناخالص جمعیتی: ۳۴.۹ نفر در هکتار
تراکم خالص مسکونی: ۲۱۳.۸ نفر هکتار
مساحت اراضی مسکونی: ۲۲.۲ هکتار
مساحت اراضی بایر: ۵۷.۸ هکتار
مساحت رودخانه: ۲۸.۱ هکتار

• محله ۳

محله سه واقع در ناحیه ۳ از شمال به بلوار شهید بهشتی، از غرب به بلوار استاد شهریار و از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. همچنین بخش شرقی شهر رودخانه قرار دارد. این محله، ۵۰.۴ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محله، به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۰ درصد اختصاص یافته است. اراضی بایر نیز در این محله، ۲۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.



ناحیه سه

محله سه (ساحلی)

مساحت محله: ۵۰.۴ هکتار

جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۳۲۹۲ نفر

تراکم ناخالص جمعیتی: ۶۵.۳ نفر در هکتار

تراکم خالص مسکونی: ۲۱۳.۹ نفر در هکتار

مساحت اراضی مسکونی: ۱۵.۳ هکتار

مساحت اراضی بایر: ۱۳.۱ هکتار

مساحت رودخانه: ۱۲.۹ هکتار

• محله ۴

محله چهار واقع در ناحیه ۳ از شمال به بلوار مدرس، از شرق به بلوار استاد شهریار، از غرب به خیابان شهرک طالقانی، از شرق به بلوار استاد شهریار و از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. این محله، ۵۶.۲ هکتار وسعت دارد و ۴۳ درصد از مساحت محله به کاربری مسکونی اختصاص یافته است. همچنین به دلیل عبور خیابان دانشگاه (شمالی- جنوبی) از بخش میانی محله، کاربری تجاری-مسکونی نیز ۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. اراضی بایر نیز در این محله، ۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.



ناحیه سه
محله چهار(دانشگاه)

مساحت محله: ۵۶.۲ هکتار
جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۶۱۸۷ نفر
تراکم ناخالص جمعیتی: ۱۱۰.۱ نفر در هکتار
تراکم خالص مسکونی: ۲۵۰.۹ در هکتار
مساحت اراضی مسکونی: ۲۴.۶ هکتار
مساحت تجاری-مسکونی: ۵ هکتار
مساحت اراضی بایر: ۵ هکتار

• **محله ۵**

محله پنج واقع در ناحیه ۳ از شمال به بلوار مدرس، از غرب به بلوار استقلال، از شرق به خیابان شهرک طالقانی و از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. این محله، ۵۶.۵ هکتار وسعت دارد و ۲۳ درصد از مساحت محله به کاربری مسکونی اختصاص یافته است. همچنین به دلیل قرار گیری پارک در بخش جنوبی شهر، ۱۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها در این محله به این کاربری اختصاص یافته است. اراضی بایر نیز در این محله، ۱۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.



ناحیه سه
محله پنج(طالقانی)

مساحت محله: ۵۶.۵ هکتار
جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۲۹۹۰ نفر
تراکم ناخالص جمعیتی: ۵۲.۹ نفر در هکتار
تراکم خالص مسکونی: ۲۲۶.۴ نفر هکتار
مساحت اراضی مسکونی: ۱۳.۲ هکتار
مساحت اراضی بایر: ۶.۶ هکتار

• محلۀ ۶

محلۀ شش واقع در ناحیه ۳ از شمال به بلوار فجر، از شرق به خیابان دانشگاه و از جنوب به بلوار مدرس منتهی می شود. این محلۀ ۴۴.۱ هکتار وسعت دارد و بیش از ۴۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها به کاربری مسکونی اختصاص دارد. اراضی بایر نیز در این محلۀ ۱۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.



<p><u>ناحیه سه</u> <u>محلۀ شش (استقلال)</u> مساحت محلۀ: ۴۴.۱ هکتار جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۴۱۶۵ نفر تراکم ناخالص جمعیتی: ۹۴.۴ نفر در هکتار تراکم خالص مسکونی: ۲۲۲.۹ نفر در هکتار مساحت اراضی مسکونی: ۱۸.۶ هکتار مساحت اراضی بایر: ۶.۵ هکتار</p>
--

• محلۀ ۷

محلۀ هفت واقع در ناحیه ۳، با ۴۰.۵ هکتار وسعت در بخش شمالی شهر واقع شده است که عمده کاربری آن را زمین های بایر تشکیل می دهد. در این محلۀ ، مجتمع های مسکونی مسکن مهر شهر واقع شده است و سهم کاربری مسکونی در این محلۀ ۱۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است.



ناحیه سه
محلّه هفت (مسکن مهر)
 مساحت محلّه: ۴۰.۵ هکتار
 جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۳۱ نفر
 تراکم ناخالص جمعیتی: ۰.۸ نفر در هکتار
 تراکم خالص مسکونی: ۶.۷ نفر در هکتار

ناحیه ۴

ناحیه ۴ شهر شیروان در بخش غربی شهر از ۵ محلّه تشکیل شده است.

• **محلّه ۱**

محلّه یک واقع در ناحیه ۴، در بخش غربی شهر واقع شده است. این محلّه از جنوب به بلوار چمران محدود می شود. وسعت محلّه، ۴۸.۶ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محلّه، به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۶.۵ درصد اختصاص یافته است. پس از آن نیز اراضی بایر، ۲۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.



ناحیه چهار
محلّه یک (کشاورز)
 مساحت محلّه: ۴۸.۶ هکتار
 جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۳۶۰۱ نفر
 تراکم ناخالص جمعیتی: ۷۴ نفر در هکتار
 تراکم خالص مسکونی: ۲۰۲ نفر در هکتار
 مساحت اراضی مسکونی: ۱۷.۷ هکتار
 مساحت اراضی بایر: ۱۰.۶ هکتار

• محله ۲

محله دو واقع در ناحیه ۴، در بخش غربی شهر واقع شده است. این محله از شمال به بلوار چمران، از شرق به خیابان جمهوری اسلامی، منتهی می شود. وسعت محله، ۴۵ هکتار وسعت دارد. سهم کاربری مسکونی در این محله بیش از ۴۵ درصد است. همچنین اراضی بایر در لبه های محله و بخشی از مرکز، سهمی معادل ۷.۴ درصد را به خود اختصاص داده است.



ناحیه چهار

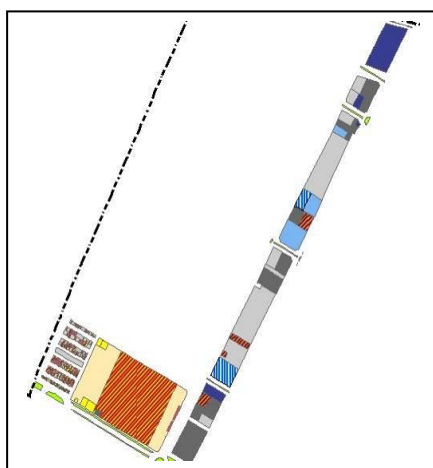
محله دو(چمران)

مساحت محله: ۴۵ هکتار
 جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۴۹۹۶ نفر
 تراکم ناخالص جمعیتی: ۱۱۰.۸ نفر در هکتار
 تراکم خالص مسکونی: ۲۴۰.۷ نفر در هکتار
 مساحت اراضی مسکونی: ۲۰.۷ هکتار
 مساحت اراضی بایر: ۳.۳ هکتار

• محله ۳

محله سه واقع در ناحیه ۴، واقع در بخش غربی شهر، از شرق به بلوار استقلال و خیابان جمهوری اسلامی، از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. وسعت محله، ۴۱.۵ هکتار است. در این محله، بیشترین سهم از کاربری ها، مربوط به کاربری ورزشی با سهمی معادل ۱۴.۸ درصد است. اراضی بایر نیز در این محله، ۱۴.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. در این بخش از شهر، کاربری مسکونی کمترین میزان سهم را داراست به گونه ای که کمتر از یک درصد از مجموع مساحت محله را

شامل می شود.



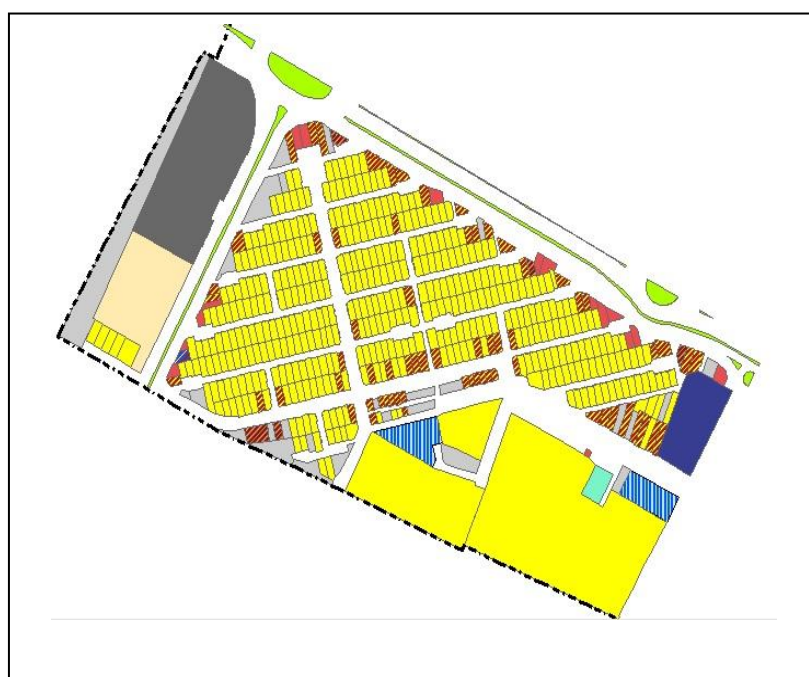
ناحیه چهار

محله سه(استادیوم)

مساحت محله: ۴۱.۵ هکتار
 جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۲۰۲۰ نفر
 تراکم ناخالص جمعیتی: ۴۹ نفر در هکتار
 تراکم خالص مسکونی: ۶۱۵.۶ نفر در هکتار
 مساحت اراضی مسکونی: ۰.۳ هکتار
 مساحت اراضی بایر: ۶ هکتار
 ۱۰۰۰ ۶۱۰ ۸۰ ۰ ۰ ۱۰ ۰ ۰ ۰ ۰

• محله ۴

محله چهار در ناحیه ۴، واقع در بخش جنوب غربی شهر، از شمال به بلوار امام خمینی، از شرق به خیابان فروردین منتهی می شود. وسعت محله، ۲۶.۴ هکتار است. در این محله، بیشترین سهم از کاربری ها، مربوط به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۴۲.۵ درصد است. قرار داشتن ستاد فرماندهی انتظامی و کلانتری در بخش غربی شهر منجر به در نظر گرفتن سهمی معادل ۶ درصد برای کاربری اداری- انتظامی در شهر شده است. همچنین در این محله، ۵.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها، به اراضی بایر اختصاص یافته است.



ناحیه چهار

محله چهار (شهرک آزادگان)

مساحت محله: ۲۶.۴ هکتار

جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۳۵۲۸ نفر

تراکم ناخالص جمعیتی: ۱۳۳.۶ نفر در هکتار

تراکم خالص مسکونی: ۳۲۳.۸ نفر در هکتار

مساحت اراضی مسکونی: ۱۱.۲ هکتار

مساحت اراضی بایر: ۱.۵ هکتار


مساحت کاربری اداری-انتظامی: ۱.۵ هکتار

• محله ۵

محله پنج در ناحیه ۴، واقع در بخش جنوب غربی شهر، از شمال به بلوار امام خمینی، از غرب به خیابان فروردین منتهی می شود. همچنین بخش شرقی شهر رودخانه قرار دارد. وسعت محله، ۳۷.۸ هکتار است. در این محله، بیشترین سهم از کاربری ها، مربوط به رودخانه و اراضی بایر است. همچنین در این محله، کاربری مسکونی، ۱۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است. در بخش های شمالی شهر مجاور با بلوار امام خمینی کاربری های تجاری و اداری قرار گرفته اند که در مجموع ۹ درصد از مساحت کاربری ها را شامل می شوند.



<p>ناحیه چهار</p> <p>محله پنج (رخشنده)</p> <p>مساحت محله: ۳۷.۸ هکتار</p> <p>جمعیت ۱۴۰۰ (برآورد مشاور): ۱۳۷۴ نفر</p> <p>تراکم ناخالص جمعیتی: ۳۶.۳ نفر در هکتار</p> <p>تراکم خالص مسکونی: ۲۰.۹۳ نفر در هکتار</p>
--

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماري ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

۱-۱-۱- بررسی امکانات مالی، فنی و اجرایی شهرداری و سایر سازمان های موثر در عمران شهر، امکانات مشارکت مردم و بخش خصوصی، ارزیابی کمبودهای اعتباری لازم برای اجرای طرح ها و برنامه های عمرانی شهر و در صورت لزوم تعدیل پیشنهادهای ارائه شده در تطبیق با واقعیت های اجرایی

الف - منابع درآمد و رشد سالانه با قیمت جاری


در شهر شیروان هم مانند سایر شهرهای استان خراسان شمالی، سازمانها و دستگاههای متعددی در عمران و آبادانی شهر دخیل هستند و کوشش فراوانی بکار می برند اما شهرداری تنها ارگانی است که بودجه مشخص و روشنی دارد که سالانه گزارش می شود و در جلسات شورای اسلامی شهر مورد بررسی و تصویب قرار می گیرد و دسترسی به آن برای مشاور مقدور است. متأسفانه سایر دستگاههای اجرایی، بودجه جداگانه ای برای این شهر نداشته و بودجه عمرانی آنها با سایر مراکز موجود در سطح شهرستان و یا گاهی کل استان خراسان شمالی یکجا اعلام و گزارش می شود که جدا کردن آن برای شهر شیروان امکان پذیر نیست.

بررسی منابع درآمدی شهرداری شیروان بر مبنای اسناد موجود که توسط واحد امور مالی شهرداری به مشاور اعلام شده است نشان می دهد که بیشترین سهم از منابع درآمدی به درآمدهای ناشی از عوارض بر ساختمان و زمین اختصاص داشته که معادل ۳۴/۸ درصد از کل منابع درآمدی شهرداری شیروان را تشکیل می دهد. در مرتبه بعد سهمیه عوارض غیر متمرکز است که بدنبال اجرای قانون تجمیع عوارض شهری به شهرداریها پرداخت می شود و برای شهر شیروان برابر ۱۶/۷ درصد از کل منابع درآمدی می باشد. کمترین میزان درآمد به وصولی در محدوده حریم شهر اختصاص دارد که سهم ناچیز آن فقط ۰/۱ درصد از منابع درآمدی شهرداری را تشکیل می دهد و این در حالی است که محدوده حریم هزینه گزافی بر بودجه شهرداری شیروان تحمیل می نماید.

ب- منابع درآمدی شهرداری شیروان به قیمت ثابت

برای شناخت و تعیین میزانهای واقعی درآمد شهرداری شیروان علاوه بر قیمت های جاری (بازار) می توان با توجه به نرخ سالانه تورم قیمت ها درآمد سالانه شهرداری شیروان را با قیمت ثابت (با حذف تاثیرات تورم) نیز مورد محاسبه و بررسی قرار داد. قیمت ثابت عبارت است از قیمت ثابت کلیه کالا و خدمات در یک سال معین که سال پایه نامیده می شود و محاسبه کلیه درآمد ها یا قیمت املاک و کالای تولیدی و خدمات با آن محاسبه می شود و افزایش های سالانه ناشی از تورم و اختلاف قیمت ها از آن حذف یا کسر می شود. برای مثال اگر قیمت یک کالا مانند یک دستگاه اتوموبیل پراید در سال پایه هفت میلیون تومان بوده است برای سالهای بعد نیز تولیدات مذکور با همان قیمت پایه محاسبه می گردد. به این ترتیب افزایش ارقام درآمد، بصورت

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۲۸ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

واقعی بدست می آید و نشان می دهد که رشد واقعی آن چقدر است، چون در حالتی که با قیمت های جاری سالهای مختلف محاسبه شود میزان رشد و افزایش بیشتر ناشی از تورم و گران شدن است و رشد کاذب را نشان می دهد.

سال پایه در اسناد اقتصادی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران معمولاً " ده سال یک بار تغییر می کند. در حال حاضر سال پایه برای محاسبات قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ اعلام شده است.


ج- امکانات فنی شهرداری شیروان

پس از امکانات مالی و درآمدی شهرداری ، برای تعیین امکانات فنی شهرداری معمولاً در دو زمینه بررسی انجام می شود: نخست نیروی انسانی شاغل در شهرداری و موجودی ماشین آلات شهرداری است. برای شناخت بهتر انواع هزینه های شهرداریها در این بند فهرست کامل اقلام ریز وظایف شهرداریها و نحوه طبقه بندی های آنها که در دستور العمل بودجه ریزی شهرداری ها ملاک عمل اعلام هزینه ها است بیان می شود:

جدول شماره (۱-۱-۱): فهرست اقلام ریز هزینه های شهرداری

کد	وظیفه	ردیف	اجزای وظیفه
۱	خدمات اداری	۱۰	امور دفتر شهردار و مشاوران و معاونان شهرداری
		۱۱	حراست و روابط عمومی
		۱۲	بازرسی و ارزش یابی و رسیدگی به شکایات
		۱۳	امور اداری - کارگزینی - بایگانی - دبیرخانه
		۱۴	امور مالی - حسابداری - کارپردازی - وصول عوارض
		۱۵	برنامه ریزی - آموزش - روشها و تشکیلات
		۱۶	امور حقوقی و املاک
		۱۷	انتخابات و اداره امور شورای اسلامی شهر
		۱۸	نظارت - پلیس ساختمان و سد معبر
		۱۹	خدمات کامپیوتری
۲	خدمات شهری	۲۰	رفت و روب و نظافت شهر
		۲۱	بهبود محیط شهری - کشتارگاه - گورستان - پارکها - پلاک کوبی
		۲۲	آتش نشانی - لایروبی مسیل ها - هدایت آبهای سطحی
		۲۳	بهبود ترافیک شهری - اتوبوسرانی - تاکسی .
		۲۴	خدمات اجتماعی - رسیدگی به هتل ها و رستورانها - مراکز تفریحات عمومی
		۲۵	توزیع آب آشامیدنی - واگذاری انشعابات
		۲۶	صدور پروانه ساختمان و کسب و کار
		۲۷	رسیدگی به امور تفکیک اراضی و نقشه ها


ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۲۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود		
		مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت	

نظارت بر توسعه شهر و ساخت وساز ها	۲۸	عمران شهری ۳
برنامه ریزی و اجرای طرح های جامع و تفصیلی	۳۱	
تهیه و خرید زمین برای توسعه شهر	۳۲	
تهیه طرح ها و پروژ های رفع مسایل شهری	۳۳	
بهسازی مسیل ها - نهرها - و حفر چاه	۳۴	
بهبود عبور و مرور - تسطیح و جدول گذاری و اسفالت معابر - پیاده رو ها	۳۵	
احداث پارکینگ عمومی - میدان - کمر بندی و	۳۶	
ایجاد و نگهداری فضای سبز - شهربازی - اماکن ورزشی - کتابخانه و فرهنگی	۳۷	
تاسیسات و تجهیزات شهری - ترمینال - گورستان و غسلخانه - کشتارگاه -	۳۸	
توالت و حمام عمومی - مجتمع کارگاهی - بازار روز - میادین تره بار و دام و...	۳۸	
تاسیسات درآمد زا - هتل و متل - سینما و تئاتر - سرخانه - پمپ بنزین - کارخانه اسفالت	۳۹	
انبار و سیلو - سنگ شکن - باسکول - نانوايي و... کمک به عمران حریم شهر.	۳۹	

ماخذ : مجموعه قوانین شهرداریها ، وزارت کشور و سازمان همیاری ها .

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۳۰
		مهر ماه ۱۴۰۳

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

۱-۲- بررسی نظرات شهرداری، شورای شهر و سایر نهادهای محلی و مردم در زمینه نیازهای عمرانی و

محلات مختلف، اولویت ها و جستجوی راه حل های تلفیق آن با طرح ها و برنامه های توسعه و عمران شهر

جهت بررسی نظرات مدیران و مسئولین شهر شیروان، مجموعه ای از مصاحبه ها با مدیران شهری در ارتباط با نیازهای شهر

تهیه شد.

از مهم ترین مسائلی که در خلال گفتگوها در ارتباط با نیازهای عمرانی محلات مختلف شهر، از سوی مسئولین شهری بدان

اشاره شد می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ساماندهی و طراحی شهری محور مرکزی شهر شیروان (میدان معلم-میدان امام علی)

- تهیه طرح ویژه پهنه گردشگری - تفریحی اراضی ضلع غربی ارگ تاریخی شهر شیروان

- تهیه طرح ویژه اراضی پیرامونی رودخانه خانلق با رویکرد تفریحی-گردشگری

- طراحی محور مختلط پیاده و حمل و نقل عمومی خیابان انقلاب (حد فاصل رودخانه خانلق تا میدان شهد)

- تهیه طرح منظر شهری محور پیاده خانلق

- طراحی سایت صنوف غیر مزاحم شهری

- طراحی و ساماندهی عرصه و حریم ارگ تاریخی شهر شیروان

- ساماندهی اراضی حاشیه کمربندی خاتم الانبیاء با رویکرد تفریحی-گردشگری

- ساماندهی و تهیه طرح هندسی تقاطع محور بیمارستان جدید شهر و کمربندی خاتم الانبیاء

- تهیه طرح هندسی تقاطع ادامه محور کمربندی خاتم الانبیاء و محور خروجی (شرقی) شهر

- طراحی و ساماندهی ورودیهای اصلی شهر شیروان

همچنین علاوه بر طرح های موضوعی پیشنهادی از سوی سازمان های مربوطه، تعدادی طرح موضوعی نیز پیشنهاد شده است

که از جمله آنها می توان به امکان سنجی و مکان یابی پارکینگ های عمومی شهر شیروان، شناسایی امکانات و فرصت های توسعه

گردشگری، فراغتی و تفریحی در سطح شهر شیروان، طرح شناسایی و طراحی شبکه محورهای حرکتی پیاده و دوچرخه، طرح

شناسایی منابع درآمدی و تدوین شیوه های تامین منابع مالی پایدار برای شهرداری شهر شیروان، طرح ممیزی املاک و

مستحدثات واقع در محدوده شهر شیروان، طراحی و ساماندهی شبکه جمع آوری آبهای سطحی شهر شیروان، ساماندهی دید و

منظر شهری شیروان با تاکید بر محور مرکزی شهر شیروان اشاره کرد.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۳۱ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

۱-۱-۳- بررسی و پیشنهاد محدوده مطالعات طرح تفصیلی و تعیین اولویت انجام مطالعات برای مناطق مختلف با توجه به مسائل و مشکلات عمرانی، نیازهای شهر و امکانات اجرایی شهرداری

بر اساس بررسی های به عمل آمده از محلات شهر شیروان، پهنه هایی جهت تامین خدمات برای ساکنین در نظر گرفته شده است. لازم به ذکر است خدمات هفتگانه در سطح شهر کاربری های آموزشی، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی، تفریحی-گردشگری، تاسیسات و تجهیزات شهری و نیز پارک و فضای سبز را شامل می شود. جهت برآورد کمبود هر یک از خدمات، مشاور اقدام به اولویت بندی نواحی بر اساس تامین سطوح خدمات هفتگانه نموده است. در این قسمت، سرانه شورای عالی برای شهرهایی ما بین جمعیت ۵۰ هزار نفر تا ۲۵۰ هزار نفر و مساحت پیشنهادی هر یک از خدمات هفتگانه و پارک و فضای سبز با حداکثر سرانه شورای عالی در نظر گرفته شده است. نتایج بررسی های انجام شده حاکی از آن است محلات کم برخوردار از خدمات، از سطح رضایت پایین تری در میان ساکنین برخوردار بوده و با توجه به مسائل و مشکلات آن ها در اولویت انجام حل مسائل و مشکلات عمرانی و نیازهای شهر قرار دارند. منطقه یک متشکل از نواحی یک و دو در بخش شرقی شهر در مقایسه با منطقه دو از کمبود خدمات بیشتری برخوردار است. همچنین در بخش مسائل و مشکلات عمرانی نیز منطقه یک در اولویت انجام و تامین امکانات از سوی سازمان های مربوطه خواهد بود. در بررسی جزئی تر، ناحیه دو از بیشترین میزان کمبود سطح برخوردار است.

جدول شماره (۱-۳-۱): خدمات هفتگانه ناحیه یک

کمبود (m ²)	مساحت پیشنهادی (m ²)	سرانه شورای عالی (m ²)	سرانه موجود (m ²)	مساحت موجود (m ²)	نوع کاربری جمعیت: ۱۸۵۳۴ نفر	
					پیش دبستانی	آموزش عمومی
۳۰۸۹.۵	۹۲۶۷۰	۳ ≤ سرانه ≤ ۵	۰.۱۷	۳۰۸۹.۵	پیش دبستانی	آموزش عمومی
			۰.۵۹	۱۰۹۴۹.۷۵	ابتدایی	
			۰.۷۴	۱۳۶۷۶.۷۴	متوسطه اول	
			۰.۹۵	۱۷۵۶۷.۰۱	متوسطه دوم	
۱۱۷۶۳.۴	۱۲۹۷۳.۸	۰.۴ ≤ سرانه ≤ ۰.۷	۰.۰۷	۱۲۱۰.۴	فرهنگی-هنری	
-	۹۲۶۷	۰.۳ ≤ سرانه ≤ ۰.۵	۰.۶۸	۱۲۵۵۳.۸۹	مذهبی	
۱۰۶۴۹.۴	۲۷۸۰۱	۱ ≤ سرانه ≤ ۱.۵	۰.۹۳	۱۷۱۵۱.۵۳	درمانی	
۱۳۳۲۵.۹	۱۸۵۳۴	۱ ≤ سرانه ≤ ۲	۰.۲۸	۵۲۰۸.۰۵۲۳	تاسیسات شهری	
۸۰۷۰.۴	۹۲۶۷	۰.۲ ≤ سرانه ≤ ۰.۵	۰.۰۶	۱۱۹۶.۵۴	تجهیزات شهری	
۹۲۶۷	۹۲۶۷	۰.۲ ≤ سرانه ≤ ۰.۵	۰.۰۰	۰	تفریحی-گردشگری	
۷۵۹۲.۰۲	۲۷۸۰۱	۱ ≤ سرانه ≤ ۱.۵	۱.۰۹	۲۰۲۰۸.۹۸	ورزشی	
۱۲۵۹۹۹.۲۳	۱۴۸۲۷۲	۸ ≥ سرانه	۱.۲۰	۲۲۲۷۲.۷۷	پارک و فضای سبز	

جدول شماره (۲-۳-۱): سطح و سرانه خدمات هفتگانه و پارک و فضای سبز عمومی در ناحیه دو شهر شیروان

کمبود (m ^۲)	مساحت پیشنهادی (m ^۲)	سرانه شورای عالی (m ^۲)	سرانه موجود (m ^۲)	مساحت موجود (m ^۲)	نوع کاربری جمعیت: ۲۹۶۲۶ نفر		خدمات هفتگانه ناحیه دو
					پیش دبستانی	آموزش عمومی	
۸۵۵۸۲.۵۴	۱۴۸۱۳۰	۵ ≤ سرانه ≤ ۳	۰.۱۴	۴۱۴۰.۵۱	پیش دبستانی	آموزش عمومی	
			۰.۷۱	۲۱۰۴۱.۲۶	ابتدایی		
			۰.۲۹	۸۷۱۸.۴۱	متوسطه اول		
			۰.۹۷	۲۸۶۴۷.۲۸	متوسطه دوم		
۱۳۳۶۲.۹	۲۰۷۳۸.۲	۰.۷ ≤ سرانه ≤ ۰.۴	۰.۲۵	۷۳۷۵.۲۴	فرهنگی-هنری		
-	۱۴۸۱۳	۰.۵ ≤ سرانه ≤ ۰.۳	۰.۵۵	۱۶۳۷۴.۳۶	مذهبی		
۲۴۳۸۳.۳	۴۴۴۳۹	۱.۵ ≤ سرانه ≤ ۱	۰.۶۸	۲۰۰۵۵.۶۱	درمانی		
۵۳۹۳۶.۷	۵۹۲۵۲	۲ ≤ سرانه ≤ ۱	۰.۱۸	۵۳۱۵.۲۶	تاسیسات شهری		
۱۳۸۸۶.۸۸	۱۴۸۱۳	۰.۵ ≤ سرانه ≤ ۰.۲	۰.۰۳	۹۲۶.۱۲	تجهیزات شهری		
۱۰۶۳۳.۷	۱۴۸۱۳	۰.۵ ≤ سرانه ≤ ۰.۲	۰.۱۴	۴۱۷۹.۲۸	تفریحی-گردشگری		
۱۶۲۸۸.۱۹	۴۴۴۳۹	۱.۵ ≤ سرانه ≤ ۱	۰.۹۵	۲۸۱۵۰.۸۱	ورزشی		
۱۴۳۰۷۱.۵	۲۳۷۰۰۸	۸ ≥ سرانه	۳.۱۷	۹۳۹۳۶.۴۶	پارک و فضای سبز		

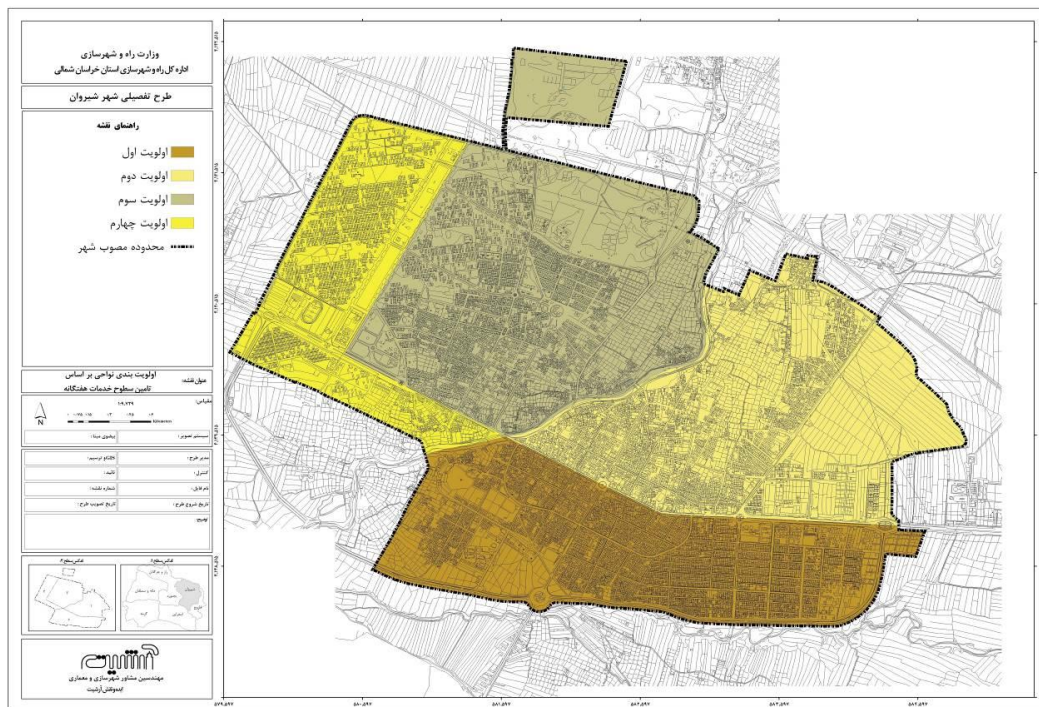
جدول شماره (۳-۳-۱): خدمات هفتگانه ناحیه سه

کمبود (m ^۲)	مساحت پیشنهادی (m ^۲)	سرانه شورای عالی (m ^۲)	سرانه موجود (m ^۲)	مساحت موجود (m ^۲)	نوع کاربری جمعیت: ۴۲۲۰۳ نفر		خدمات هفتگانه ناحیه سه
					پیش دبستانی	آموزش عمومی	
۶۱۷۱۳.۸	۱۲۱۰۱۵	۵	۰.۰۳	۶۴۲.۵۵	پیش دبستانی	آموزش عمومی	
			۱.۱۱	۲۶۸۷۱.۵۸	ابتدایی		
			۰.۳۲	۷۷۷۳.۰۸	متوسطه اول		
			۰.۹۹	۲۴۰۱۳.۹۹	متوسطه دوم		
۱۴۷۹۱.۳	۱۶۹۴۲.۱	۰.۷ ≤ سرانه ≤ ۰.۴	۰.۰۹	۲۱۵۰.۷۹	فرهنگی-هنری		
۶۹۵.۷	۱۲۱۰۱.۵	۰.۵ ≤ سرانه ≤ ۰.۳	۰.۴۷	۱۱۴۰۵.۸	مذهبی		
۳۵۷۱۴.۷	۳۶۳۰۴.۵	۱.۵ ≤ سرانه ≤ ۱	۰.۰۲	۵۸۹.۸	درمانی		
۴۳۴۷۸.۱	۴۸۴۰۶	۲ ≤ سرانه ≤ ۱	۰.۲۰	۴۹۲۷.۸۱	تاسیسات شهری		
-	۱۲۱۰۱.۵	۰.۵ ≤ سرانه ≤ ۰.۲	۲.۳۳	۵۶۳۴۶.۴	تجهیزات شهری		
۱۲۱۰۱.۵	۱۲۱۰۱.۵	۰.۵ ≤ سرانه ≤ ۰.۲	۰.۰۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۱۷۸۵۲.۸۳	۳۶۳۰۴.۵	۱.۵ ≤ سرانه ≤ ۱	۰.۷۶	۱۸۴۵۱.۶۷	ورزشی		
-	۱۹۳۶۲۴	۸ ≥ سرانه	۸.۵۷	۲۰۷۴۴۱.۹	پارک و فضای سبز		

جدول شماره (۴-۳-۱): خدمات هفتگانه ناحیه چهار

کمبود (m ^۲)	مساحت پیشنهادی (m ^۲)	سرانه شورای عالی (m ^۲)	سرانه موجود (m ^۲)	مساحت موجود (m ^۲)	نوع کاربری جمعیت: ۳۷۰۱ نفر	
					آموزش عمومی	فرهنگی-هنری
۳۳۸۷۹.۱۲	۶۸۵۰۵	۵	۰.۰۲	۲۳۲.۹۶	پیش دبستانی	خدمات هفتگانه ناحیه چهار
			۰.۷۴	۱۰۱۸۰.۵۵	ابتدایی	
			۰.۴۲	۵۷۹۲.۷۷	متوسطه اول	
			۱.۳۴	۱۸۴۱۹.۵۹۶	متوسطه دوم	
-	۹۵۹۰.۷	۰.۷ ≤ سرانه ≤ ۰.۴	۰.۸۹	۱۲۱۷۵.۹۴	فرهنگی-هنری	
۱۴۷۶.۱۷	۶۸۵۰.۵	۰.۵ ≤ سرانه ≤ ۰.۳	۰.۳۹	۵۳۷۴.۳۳	مذهبی	
-	۲۰۵۵۱.۵	۱.۵ ≤ سرانه ≤ ۱	۱.۹۰	۲۶۰۸۸.۱۴	درمانی	
۲۳۶۲۸.۷	۲۷۴۰.۲	۲ ≤ سرانه ≤ ۱	۰.۲۸	۳۷۷۳.۳	تاسیسات شهری	
۶۸۵۰.۵	۶۸۵۰.۵	۰.۵ ≤ سرانه ≤ ۰.۲	۰.۰۰	۰	تجهیزات شهری	
۶۸۵۰.۵	۶۸۵۰.۵	۰.۵ ≤ سرانه ≤ ۰.۲	۰.۰۰	۰	تفریحی-گردشگری	
-	۲۰۵۵۱.۵	۱.۵ ≤ سرانه ≤ ۱	۴.۸۹	۶۶۹۷۰.۹۶	ورزشی	
۱۰۱۵۳۵.۴	۱۰۹۶۰.۸	۸	۰.۵۹	۸۰۷۲.۵۸	پارک و فضای سبز	

نقشه شماره (۱-۳-۱): اولویت بندی نواحی بر اساس تامین کمبود سطوح خدمات هفتگانه

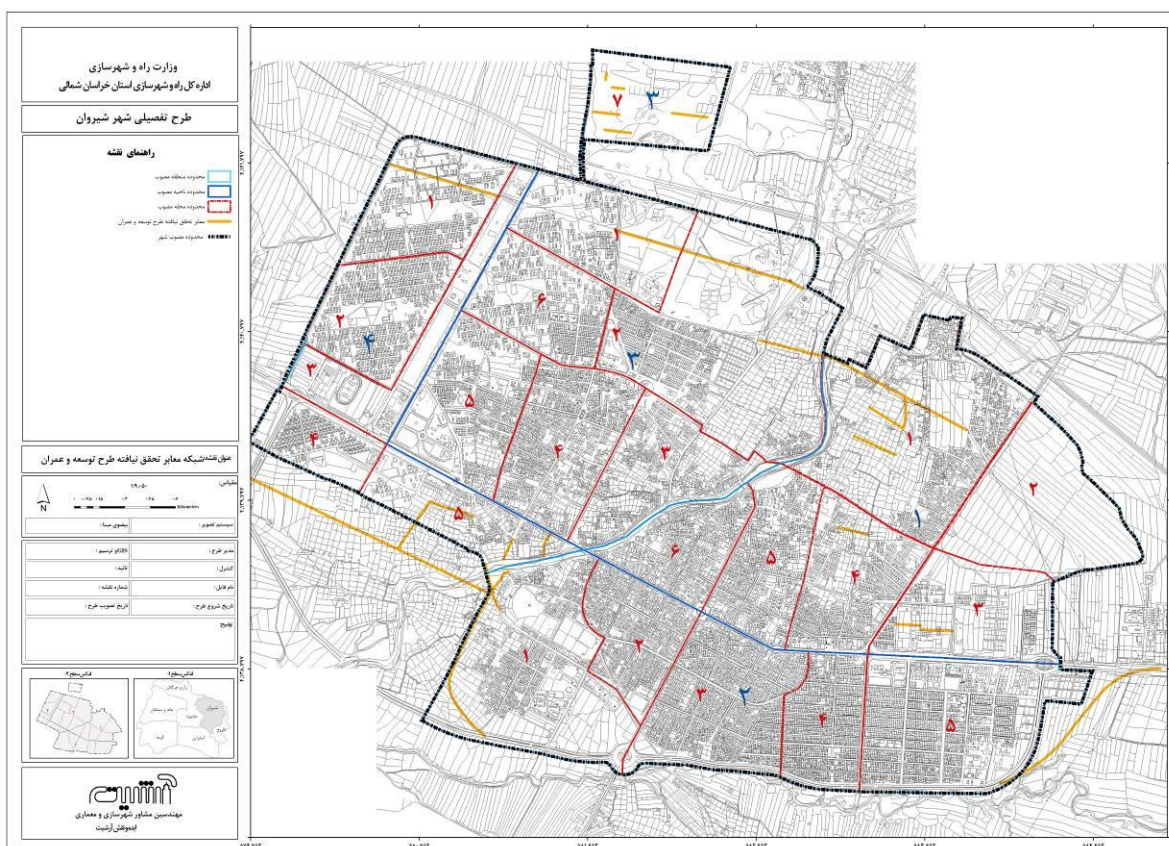


۱-۲- بررسی خصوصیات مناطق و محلات واقع در محدوده مطالعاتی طرح تفصیلی

۱-۲-۱- جمع آوری و بررسی نقشه های مربوط به تفکیک اراضی طرح های مصوب مربوط به معابر و فضاهای

شهر، تغییراتی که در وضع موجود شبکه بندی خیابان ها داده شده است و به هنگام کردن نقشه های وضع موجود جهت بررسی میزان تغییرات شبکه بندی خیابان ها در وضع موجود، مشاور اقدام به بررسی میزان تحقق پذیری شبکه معابر طرح مصوب شهر نموده است. بر اساس بررسی های به عمل آمده برخی از محور معابر شریانی و محلی در وضع موجود شهر اجرا نشده اند. در طرح توسعه و عمران شهر شیروان، شبکه معابری به طول ۳۶۶۶.۴۸ متر پیشنهاد شده است که در سطح شهر برخی از آن ها اجرا نشده اند. این محورهای ارتباطی تحقق نیافته به طول ۶۴۷۹.۹۲ متر هستند.

نقشه شماره (۱-۲-۱-۱): شبکه معابر تحقق نیافته طرح توسعه و عمران



همچنین طبق بررسی های صورت گرفته در محدوده مطالعاتی در بازه زمانی پنج ساله ۹۴-۹۹، اطلاعات مربوط به کمیسیون ماده ۵ در ارتباط با موضوعات شبکه معابر و تغییر کاربری مورد بررسی قرار گرفت.

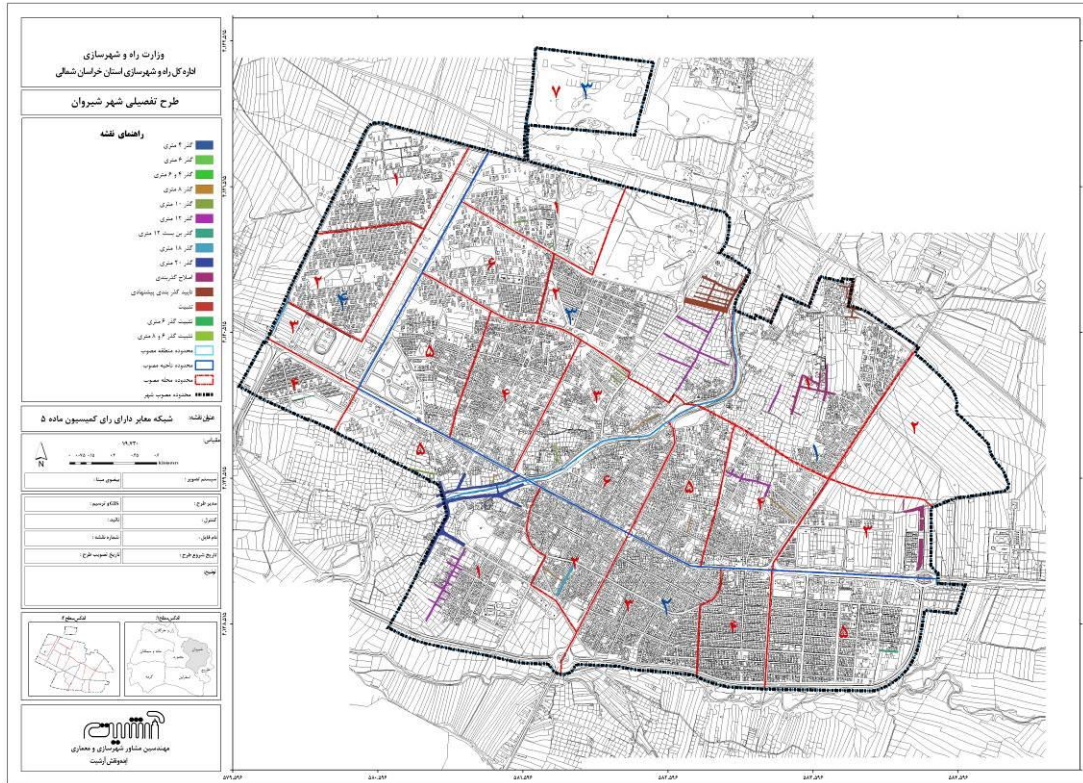
در ارتباط با شبکه معابر، تثبیت گذر، کاهش عرض گذر، اصلاح و حذف برخی از گذرها مطرح است که با طی کردن مراحل قانونی تایید و تصویب تغییر، اتفاق افتاده است.

همچنین در زمینه تغییر کاربری نیز، بیشترین میزان تغییر مربوط به کاربری مسکونی با ۵۸۸ قطعه است. پس از آن نیز رای در جهت تغییر کاربری به تجاری برای ۶۵ قطعه با طی کردن مراحل و روند قانونی آن اتفاق افتاده است.

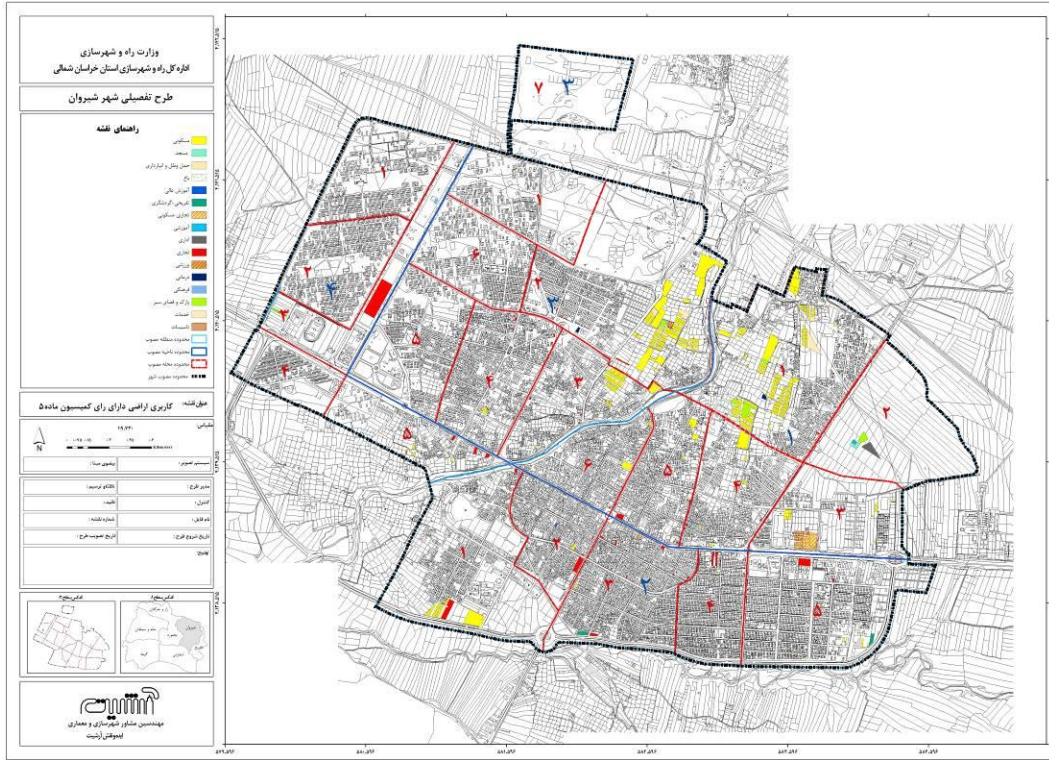
جدول شماره (۱-۲-۱): کمیسیون ماده ۵


مساحت	تعداد	ماده ۵	کاربری مصوب طرح جامع	کاربری وضع موجود
۲۲۳۰۸۸.۳۲	۵۸۸	مسکونی	باغ-حمل و نقل و انبارداری-اداری- فضای سبز- کارگاهی-تاسیسات	بایر-مسکونی- تجاری-درمانی- تجاری،مسکونی-در حال ساخت
۳۵۴.۸۴	۱	آموزش عالی	مسکونی	بایر
۱۸۲۰.۵۱	۱	تفریحی-گردشگری	حمل و نقل	بایر
۱۷۷۹.۹۵	۱	تفریحی-گردشگری	کارگاهی	تفریحی-گردشگری
۱۸۳۸۷.۲۶	۲۵	تجاری-مسکونی	مسکونی تفریحی-گردشگری	بایر-مسکونی
۶۹۹.۳۳	۱	آموزشی		بایر
۵۳۱۹.۷۲	۲	اداری	بهداشتی	بایر-اداری
۵۰۸۲۳.۹۰	۶۵	تجاری	مسکونی-آموزشی- اداری-ورزشی- درمانی-پارک و فضای سبز	تجاری-تجاری مسکونی
۱۵۵۰.۱۵	۲	ورزشی	مسکونی	بایر
۱۶۷۹.۴۶	۲	درمانی	فرهنگی-پارک و فضای سبز	درمانی-بایر
۱۴۴۵.۷۳	۲	فرهنگی	مسکونی-اداری	اداری-بایر
۱۵۹۷.۷۷	۸	پارک و فضای سبز	باغ	بایر

نقشه شماره (۲-۱-۲): شبکه معابر دارای رای کمیسیون ماده ۵



نقشه شماره (۲-۱-۲): کاربری اراضی دارای رای کمیسیون ماده ۵



وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

۱-۲-۲- بررسی مشروح مسائل مربوط به مالکیت زمین و تعیین محل و مقدار اراضی متعلق به سازمان ها و موسسات عمومی (خصوصی، دولتی، وقفی و عمومی)

یکی از انواع حق مالکیت و مهم ترین آن ها، مالکیت اشخاص نسبت به اراضی است. زمین به عنوان یکی از اموال غیر منقول از ضروری ترین نیازهای انسان ها در کلیه ادوار تاریخ بوده است. مالکیت زمین بر اساس تعلق به اشخاص و سازمان ها در چهار دسته، مالکیت خصوصی، مالکیت دولتی، مالکیت وقفی و مالکیت عمومی تقسیم می شوند.

مالکیت خصوصی: این نوع اراضی در اختیار شخص قرار دارد، به عبارت دیگر این گونه مالکیت، دارای مالک خصوصی غیر دولتی است. در این نوع اراضی ممکن است یک نفر نسبت به زمین مالکیت داشته باشد و همچنین ممکن است تعداد مالکین منحصر به افراد متعدد داشته باشد. در این گونه مالکیت، اشخاص دارای سند رسمی و ثبت شده در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هستند.

مالکیت دولتی: این نوع مالکیت اشاره به اموالی دارد که مستقیماً تحت مالکیت و جزو دارایی دولت هستند و در مقابل اموال فردی یا مالکیت خصوصی قرار می گیرند و جهت تامین نیازهای خود و یا سایر ارگان های دولتی مورد استفاده قرار می گیرند. به منظور اجرای طرح های عمرانی پیشنهادی در سطح شهر، این گونه طرح های پیشنهاد شده در زمین های متعلق به دولت اجرایی گردد.

مالکیت وقفی: این نوع از اراضی برابر وقف نامه و از طریق شخصی به نام واقف، به مالکیت وقف در آمده و برابر قواعد فقهی، زمین وقفی قابل انتقال نبوده و اداره آن بر عهده اداره اوقاف است. این گونه زمین ها چنانچه برای منافع عمومی شهروندان پیشنهاد شوند توسط متولی موقوفه و یا اداره اوقاف، منافع آن به اجاره موقت واگذار می شود.

مالکیت عمومی: این نوع از اراضی به هیچ نوع ارگان و سازمانی تعلق ندارد و مشترکات عمومی نامیده می شوند. مشترکات عمومی به نوعی اموال دولتی محسوب می شوند که متعلق به تمامی شهروندان بوده و برخی از سازمان ها و نیز ارگان های دولتی اداره کننده آن هستند.

بر اساس برداشت های صورت گرفته از شهر، از مجموع ۲۸۰۲۲ پلاک موجود در سطح شهر، ۲۷۲۷۳ پلاک متعلق به بخش خصوصی است که این عدد، سهمی معادل ۹۷.۳ درصد را به خود اختصاص داده است. پس از آن اراضی با مالکیت عمومی، ۱.۶ درصد از زمین های شهر را به خود اختصاص داده اند که ساختمان شهرداری، پارک و... را در بر می گیرد. اراضی دولتی نیز با سهمی معادل ۰.۹ درصد کاربری هایی همچون مراکز آموزشی، درمانی و... را به خود اختصاص داده است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۳۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

اراضی وقفی با مساحتی برابر ۴۶۴۹۰ مترمربع و سهمی معادل ۰.۱ مراکز مذهبی اعم از مساجد، حسینیه ها و تکیه ها را شامل می شود.

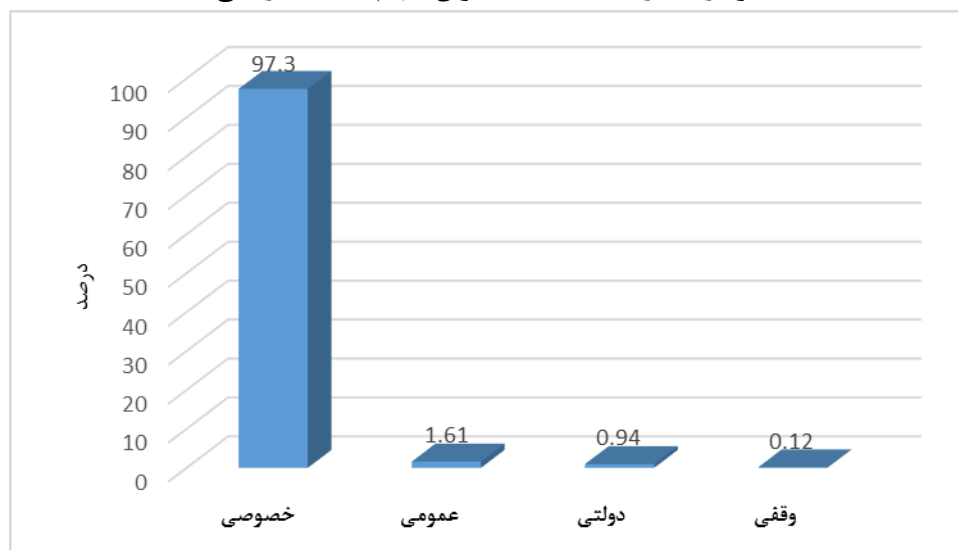
جدول زیر میزان سهم و مساحت هر یک از اراضی متعلق به بخش های خصوصی، دولتی، عمومی و وقفی را نشان می دهد:

جدول شماره (۱-۲-۲-۱): مشخصات مالکیت اراضی در شهر شیروان

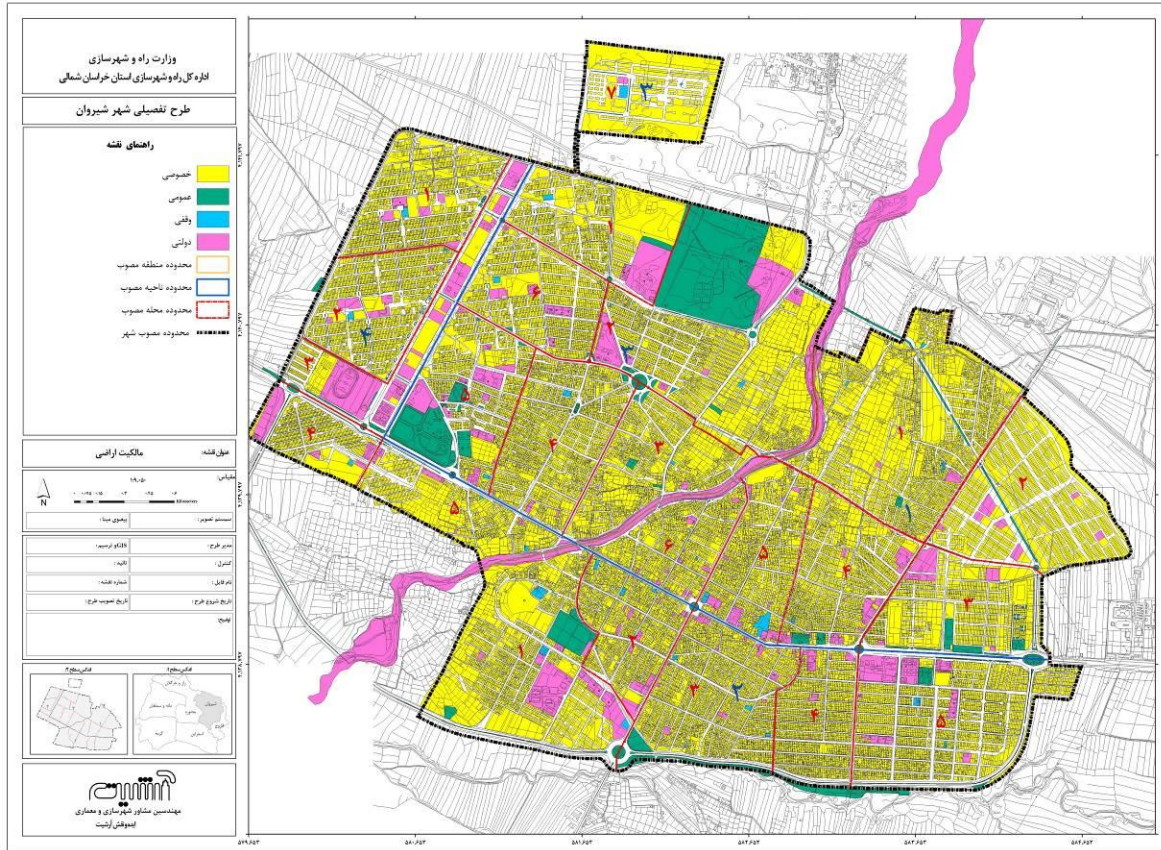
شهر شیروان	خصوصی		عمومی		دولتی		وقفی		مجموع	
	تعداد	مساحت (مترمربع)	درصد	مساحت (مترمربع)	درصد	تعداد	مساحت (مترمربع)	درصد	تعداد	مساحت (مترمربع)
۲۷۲۷	۷۸۲۰۶۳۵.۱	۹۷.۳	۷۹۵۰۴۳.۷	۱.۶۱	۱۳۲۴۱۱۵.۸	۰.۹۴	۴۶۴۸۹.۹	۰.۱۲	۲۸۰۲	۹۹۸۶۲۸۵


نمودار زیر میزان سهم و مساحت هر یک از اراضی متعلق به بخش های خصوصی، دولتی، عمومی و وقفی را نشان می دهد:

نمودار شماره (۱-۲-۲-۱): میزان سهم مالکیت اراضی



نقشه شماره (۱-۲-۲-۱) : مالکیت اراضی شهر شیروان



وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

۱-۲-۳- بررسی تغییرات قیمت اراضی، ساختمان ها، سرفلی و غیره در محلات مختلف

ضوابط و معیارهای ارزش گذاری و قیمت زمین و ساختمان در شهر شیروان مانند سایر شهرهای کشور شامل دو جریان متفاوت است.

نخست قیمت رسمی املاک شامل عرصه و اعیان که برای معاملات ملکی در محضرهای رسمی ثبت می شود و مبنای اخذ مالیات و سایر عوارض و مطالبات دولت قرار می گیرد.

دوم قیمت بازار و آزاد رایج بین مردم که معمولاً "چندین برابر قیمت های رسمی است."

در سند مذکور ارزش معاملاتی عرصه املاک (زمین) در ۴۴ بلوک شهری شیروان و اراضی روستایی واقع در حوزه نفوذ و اطراف شهر برحسب نوع کاربری های سه گانه (مسکونی، تجاری، اداری) تعیین شده است.

برای سایر کاربری ها مانند: کشاورزی، صنعتی، کارگاهی، آموزشی و ... نیز ضریب تعدیل معرفی شده است که هنگام خرید و فروش و واگذاری از آن استفاده می شود.

مطابق با سند ارزش معاملاتی املاک شهر شیروان مصوب ۱۳۹۸/۱۱/۳۰، حداقل ارزش زمین های با کاربری مسکونی در این شهر برابر ۱۹ هزار ریال در مترمربع برای بلوک ۴۳ گزارش شده است. بالاترین ارزش برای زمین های مسکونی نیز ۱۶۰ هزار ریال در مترمربع برای بلوک ۲۲ گزارش شده است.

حداقل ارزش زمین های با کاربری تجاری در این شهر برابر ۲۸ تا ۶۰ هزار ریال در مترمربع گزارش شده است. بالاترین ارزش برای زمین های با کاربری تجاری نیز معادل ۶۵ تا ۱۰۲ هزار ریال در مترمربع برای اکثر بلوک های شهر است.

حداقل ارزش زمین های با کاربری اداری در شهر شیروان، برابر ۲۲ تا ۷۰ هزار ریال در مترمربع برای بلوک ها گزارش شده است. بالاترین ارزش برای زمین های با کاربری اداری نیز معادل ۸۰ تا ۱۹۰ هزار ریال در مترمربع برای بلوک های شهر است.

جدول زیر قیمت ارزش معاملاتی عرصه املاک موجود (زمین) در شهر شیروان را مطابق جداول مندرج در سند مذکور برای سال ۱۳۹۸، نمایان می سازد. لازم به ذکر است برای سایر کاربری ها از ضرایب تعدیل استفاده می شود که بین ۳۰٪ تا ۷۰٪ در نوسان است، اعلام شده است:

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۴۲ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

جدول شماره (۱-۲-۳-۱) : قیمت رسمی عرصه املاک (زمین) در شهر شیروان برحسب نوع کاربری-۱۳۹۸


شماره بلوک	قیمت در مترمربع (هزار ریال)			شماره بلوک	قیمت در مترمربع (هزار ریال)		
	مسکونی	تجاری	اداری		مسکونی	تجاری	اداری
۱	۳۱	۴۸	۳۸	۲۳	۶۷	۱۰۲	۸۱
۲	۴۰	۶۰	۴۸	۲۴	۳۶	۵۴	۴۳
۳	۵۲	۷۸	۶۲	۲۵	۳۱	۴۸	۳۸
۴	۴۸	۷۲	۵۷	۲۶	۳۶	۵۴	۴۳
۵	۳۶	۵۴	۴۳	۲۷	۴۰	۶۰	۴۸
۶	۴۰	۶۰	۴۸	۲۸	۴۰	۶۰	۴۸
۷	۵۲	۷۸	۶۲	۲۹	۵۴	۸۱	۶۴
۸	۵۶	۸۴	۶۷	۳۰	۴۴	۶۶	۵۳
۹	۵۵	۸۲	۵۴	۳۱	۵۲	۷۸	۶۲
۱۰	۵۵	۸۲	۵۴	۳۲	۴۸	۷۲	۵۷
۱۱	۳۰	۴۵	۳۶	۳۳	۳۱	۴۸	۳۸
۱۲	۵۲	۷۸	۶۲	۳۴	۳۶	۵۴	۴۳
۱۳	۵۲	۷۸	۶۲	۳۵	۴۰	۶۰	۴۸
۱۴	۶۵	۹۱	۷۸	۳۶	۴۴	۶۶	۵۳
۱۵	۶۷	۱۰۱	۸۱	۳۷	۴۰	۶۰	۴۸
۱۶	۵۶	۸۴	۶۷	۳۸	۳۶	۵۴	۴۳
۱۷	۴۴	۶۶	۵۳	۳۹	۳۶	۵۴	۴۳
۱۸	۳۱	۴۸	۳۸	۴۰	۳۱	۴۸	۳۸
۱۹	۳۶	۵۴	۴۳	۴۱	۳۰	۴۵	۳۶
۲۰	۴۴	۶۶	۵۳	۴۲	۲۴	۳۷	۲۹
۲۱	۵۶	۸۴	۶۷	۴۳	۱۹	۲۸	۲۲
۲۲	۵۶	۸۴	۶۷	۴۴			

مأخذ: دفترچه ارزش رسمی معاملات املاک شهر شیروان-۱۳۹۸

مطابق سند مذکور برای ارزش اعیانی املاک (ساختمان) نیز قیمت‌های سال ۱۳۹۸ به شرح زیر تعیین و اعلام شده است:

کاربری ساختمان	تمام بتن، اسکلت فلزی و سوله (به ریال)	سایر (به ریال)
مسکونی و اداری	۳۲۰	۱۲۰
تجاری	۴۰۰	۲۴۰
کشاورزی	۱۲۰	۴۸
سایر	۲۰۰	۷۲

مأخذ: دفترچه ارزش رسمی معاملات املاک شهر شیروان-۱۳۹۸

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

علاوه بر رعایت مفاد جدول بالا در سند مذکور مندرج است که: برای محاسبه ارزش اعیانی املاک باید معادل ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه که مبنای ارزش معاملاتی عرصه قرار گرفته است نیز به قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول بالا به کل قیمت رسمی افزوده گردد.

ب - قیمت بازار آزاد و جاری املاک در شهر شیروان

برداشت میدانی و آمارگیری مشاور در محله‌های مختلف شهر در سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد که قیمت‌های رایج در بازار به مراتب بیش از ارقام مندرج در دفترچه ارزش‌گذاری‌های رسمی است.

قیمت‌های بازار آزاد برای زمین‌های شهر شیروان در ۵ گروه اعم از قیمت زمین، قیمت ویلا، قیمت واحدهای تجاری، قیمت آپارتمان و قیمت در زمستان ۱۴۰۰ به شرح زیر اعلام شده است:

۱- قیمت زمین در ناحیه یک شهر شیروان، در بخش شمالی ناحیه کمتر از ۱۰۰ میلیون ریال و در بخش‌های جنوبی بیشتر از ۱۰۰ میلیون ریال است.

۱- کمتر از ۳ میلیون ریال در مترمربع برای اراضی حاشیه‌های شرقی و غربی شهر که بیرون از کمربندی‌های شرقی و غربی قرار گرفته‌اند.

۲- بین ۳ تا ۵ میلیون ریال در مترمربع برای اراضی واقع در شمال بلوار امام رضا و بین خیابان‌های کمربندی شرقی و نواب و شهید زاهدی که جبهه شرقی شهر را فرامی‌گیرد.

۳- معادل ۵ میلیون ریال در مترمربع برای اراضی جنوب غربی شهر نواب - طالقانی - ۱۷ شهریور و کمربندی غربی شهر.

۴- بین ۵ تا ۱۰ میلیون ریال در مترمربع برای اراضی شمال غربی جنوب بلوار امام رضا تا کمربندی غربی و خیابان‌های ۱۷ شهریور و طالقانی و امام خمینی. این اراضی گران‌ترین بخش شهر را در برمی‌گیرند.

برای قیمت اراضی تجاری که اغلب در لبه و بر خیابان‌ها و معابر اصلی شهر متمرکز هستند معیار قیمت‌ها بسیار متفاوت و بین ۷۰ تا ۱۵۰۰ میلیون ریال در مترمربع ارزش‌گذاری می‌شود.

در املاک تجاری علاوه بر قیمت ساختمان و زمین (عرصه و اعیان) که مربوط به مالک و فروشنده و خریدار است؛ حق سرقفلی و حق کسب و پیشه هم جزو حقوقی است که در معاملات بازار آزاد مطرح می‌شود.

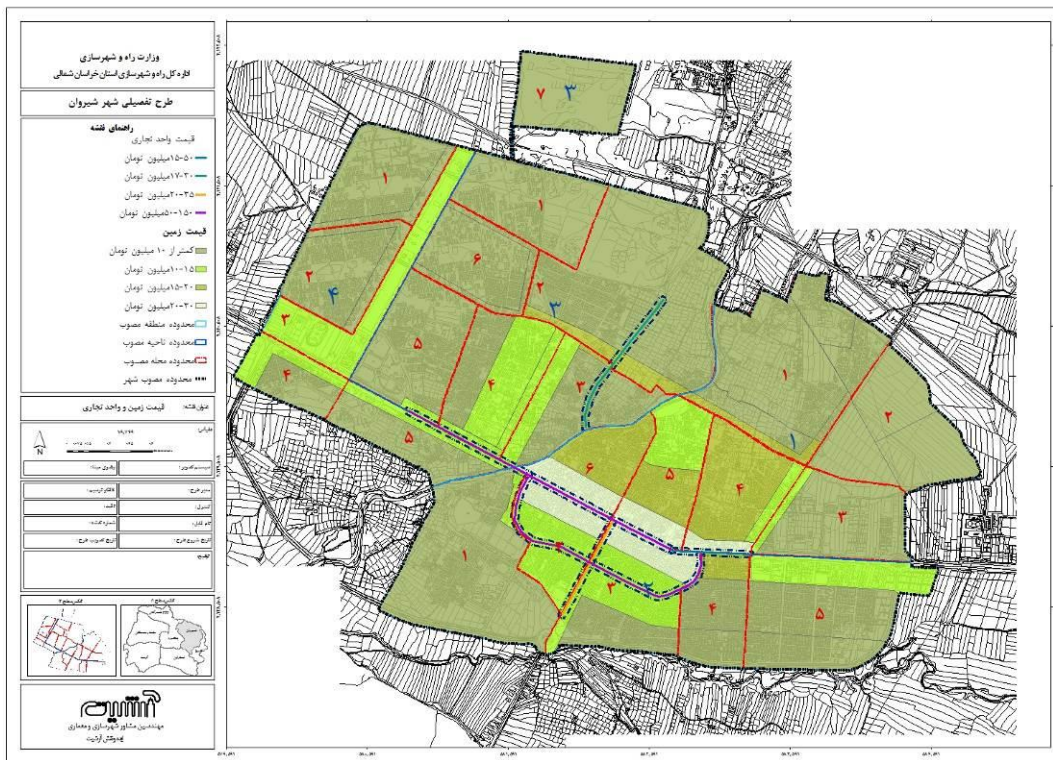
حق سرقفلی و حق کسب و پیشه در شمار حقوقی است که نحوه محاسبه و تعیین آن به نظرات و توافق‌های طرفین و نوع شغل در آن محل بستگی دارد و تابع دستورالعمل مشخص و روشنی نیست. زیرا در قوانین تجارت و مالک و مستأجر نیز اشاره

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۴۴ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

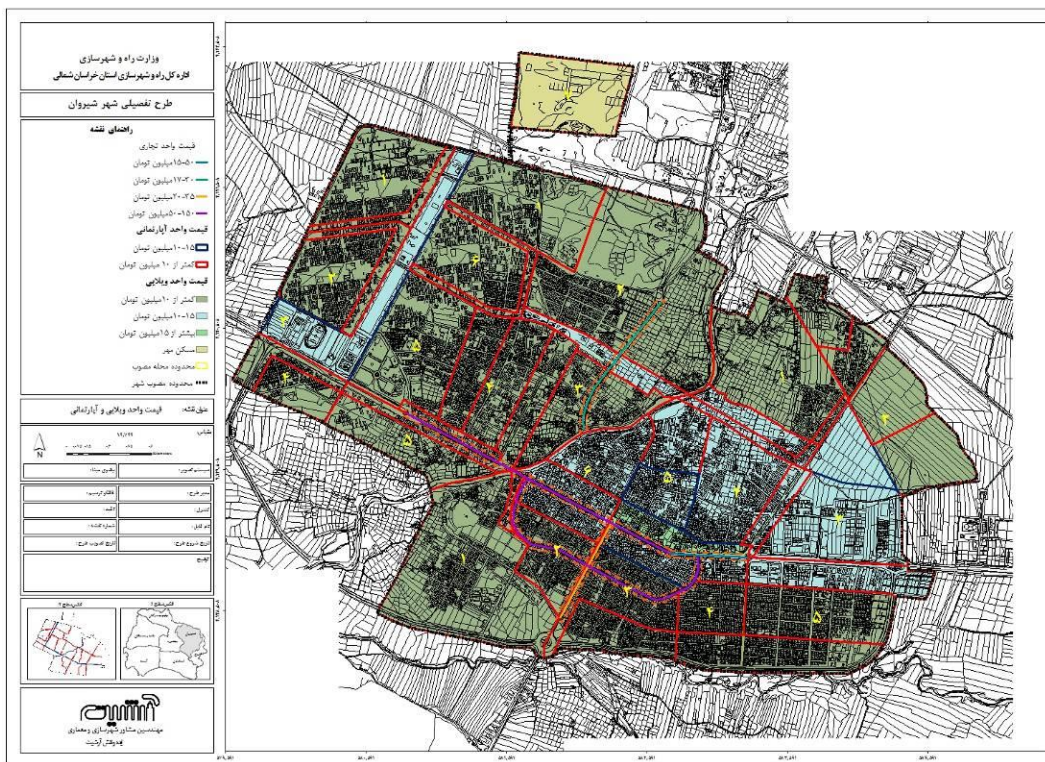
روشن و مشخصی برای آن وجود ندارد. برای تعیین سرقفلی در املاک تجاری به طور معمول بر پایه متر از بنا حدود ۵ تا ۱۰ برابر قیمت ملک برای سرقفلی توافق می شود که در شهر شیروان در محلات پنج و شش ناحیه یک و نیز محلات دو و سه ناحیه دو، سرقفلی بین ۲۵۰ تا ۹۰۰ میلیون ریال ارزش گذاری می شود.

قیمت آپارتمان در محلات مختلف نواحی چهارگانه شهر متغیر بوده و از ۲۰ تا ۱۳۰ میلیون ریال ارزش گذاری می شود. بیشترین میزان قیمت آپارتمان مربوط به محله چهار ناحیه یک و کمترین قیمت نیز مربوط به محله هفت ناحیه سه است.

نقشه (۱-۲-۳): نقشه قیمت‌ها (زمین و واحد تجاری) در محلات شهر شیروان در سال ۱۴۰۰



نقشه (۱-۲-۳-۲): نقشه قیمت‌ها (آپارتمان و ویلا) در محلات شهر شیروان در سال ۱۴۰۰



۱-۲-۴- کنترل نقشه های وضع موجود استفاده از اراضی در محل به منظور تطبیق آن ها با امکانات اجرایی و تکمیل آن ها برای استفاده در طرح تفصیلی

بر اساس برداشت های میدانی، شهر شیروان از ۲ منطقه، ۴ ناحیه و ۲۳ محله تشکیل شده است. مهم ترین کاربری های موجود در سطح تمام محلات شهر، کاربری مسکونی و اراضی بایر است

در بررسی های به عمل آمده، مجموع مساحت کاربری مسکونی شهر، ۳۸۵.۳ هکتار است که سهمی معادل ۲۹ درصد از مجموع مساحت کاربری های شهر را شامل می شود. شبکه معابر شهری نیز ۲۷.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است. پس از آن نیز اراضی بایر با مساحتی معادل ۳۰۵.۳ هکتار سهم ۲۳ درصدی از مجموع مساحت کاربری ها را تشکیل داده است.

طبق برآوردهای صورت گرفته در محدوده مطالعاتی در سال ۱۴۰۰، جمعیتی معادل ۸۶۰۶۴ نفر در حال حاضر در سطح شهر سکونت دارند. با توجه به این جمعیت و نوع کاربری های خدماتی موجود، وضعیت کاربری های موجود در شهر شیروان و نیز میزان سرانه هر یک از آن ها به شرح زیر است:

جدول شماره (۱-۲-۴-۱): سطح و سرانه کاربری های شهر شیروان

سهم(درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور(۱۴۰۰): ۸۶۰۶۴ نفر			کاربری های شهری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه(مترمربع)	مساحت(مترمربع)	نوع کاربری		
۲۹.۱۲	۳۹.۷۲	۴۴.۷۸	۳۸۵۳۶۷۰.۹۸	مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ مسکونی		
۲.۱۶	۲.۹۵	۳.۳۳	۲۸۶۳۳۶۶	تجاری		
۴.۰۳	۵.۵۰	۶.۲۰	۵۳۳۶۷۲.۹	تجاری-مسکونی		
۰.۰۶	۰.۰۸	۰.۰۹	۸۱۰۵.۵۲	پیش دبستانی		آموزش عمومی(کل)
۰.۵۲	۰.۷۱	۰.۸۰	۶۹۰۴۳.۱۴۳۵۷	ابتدایی		
۰.۲۷	۰.۳۷	۰.۴۲	۳۵۹۶۱	متوسطه اول		
۰.۶۷	۰.۹۱	۱.۰۳	۸۸۶۴۷.۸۷۷۶۶	متوسطه دوم		
۱.۰۷	۱.۴۶	۱.۶۴	۱۴۱۲۴۷.۴۷	آموزش عالی		
۰.۱۷	۰.۲۴	۰.۲۷	۲۲۹۱۲.۳۷	فرهنگی-هنری		
۰.۳۵	۰.۴۷	۰.۵۳	۴۵۷۰۸.۳۸	مذهبی		
۰.۴۸	۰.۶۶	۰.۷۴	۶۳۸۸۵.۰۸	درمانی		
۱.۰۱	۱.۳۸	۱.۵۵	۱۳۳۷۸۲.۴۲	ورزشی		
۱.۳۶	۱.۸۶	۲.۱۰	۱۸۰۳۳۶.۶۷	اداری-انتظامی		
۲.۵۱	۳.۴۲	۳.۸۵	۳۳۱۷۲۳.۷۲	پارک و فضای سبز		
۰.۰۳	۰.۰۴	۰.۰۵	۴۱۷۹.۲۸	تفریحی-گردشگری		
۰.۱۵	۰.۲۰	۰.۲۲	۱۹۲۲۴.۴۲	تاسیسات شهری		

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۴۷
		مهر ماه ۱۴۰۳

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۸۶۰۶۴ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۴۴	۰.۶۰	۰.۶۸	۵۸۴۶۹.۰۶	تجهیزات شهری
۰.۴۹	۰.۶۷	۰.۷۵	۶۴۹۵۲.۸۱	حمل و نقل و انبارداری
۰.۶۵	۰.۸۹	۱.۰۰	۸۶۱۸۸.۱	کارگاهی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی
۲۷.۷۶	۳۷.۸۷	۴۲.۷۰	۳۶۷۴۵۷۱.۹۱	شبکه معابر
۷۳.۳۱	۱۰۰.۰۰	۱۱۲.۷۴	۹۷۰۲۶۱۹.۷۱	جمع کاربری های شهری
۰.۰۴	۰.۱۵	۰.۰۶	۵۲۶۳.۰۹	اراضی کشاورزی
۰.۸۶	۳.۲۲	۱.۳۲	۱۱۳۶۰۴.۱۸	در حال ساخت
۰.۳۱	۱.۱۵	۰.۴۷	۴۰۵۵۸.۰۳	باغ
۰.۹۵	۳.۵۶	۱.۴۶	۱۲۵۸۲۰.۹۹	میدان و رفیوز
۰.۳۴	۱.۲۶	۰.۵۲	۴۴۶۳۶.۴۱	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	استخر
۱.۱۳	۴.۲۳	۱.۷۴	۱۴۹۴۳۴.۴۱	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	نظامی
۲۳.۰۷	۸۶.۴۳	۳۵.۴۷	۳۰۵۳۰۹۱.۶۳	بایر
۲۶.۶۹	۱۰۰.۰۰	۴۱.۰۵	۳۵۳۲۵۰۸.۷۴	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۵۳.۷۸	۱۳۲۳۵۱۲۸.۴۵	جمع کل کاربری ها

کاربری های غیر شهری


▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی به صورت پراکنده در نقاط مختلف شهر وجود دارد که ۲۹ درصد از مجموع کاربری ها، مساحتی معادل است ۳۸.۶ هکتار را به خود اختصاص داده است. با توجه به جمعیت ۸۶۰۶۴ نفر شهر شیروان در سال ۱۴۰۰، سرانه کاربری مسکونی به ازای هر یک از اعضای ساکن در شهر برابر با ۴۴.۷ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری خدماتی

مساحت کاربری تجاری خدماتی در سطح شهر شیروان، برابر با ۲۸.۶ هکتار است که سرانه آن به ازای هر نفر، ۳.۳ مترمربع است. این کاربری، ۲.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص می دهد.

▪ کاربری آموزشی

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>گزارش مطالعات وضع موجود</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب</p>
--	--------------------------------	--

کاربری آموزشی در سطح شهر شیروان، شامل واحدهای آموزشی پیش دبستانی، دبستان، متوسطه اول و متوسطه دوم است. این کاربری در مجموع، ۲۰۱ هکتار مساحت داشته که سهمی معادل ۱.۵ درصد از مجموع کاربری‌ها را به خود اختصاص می‌دهد. سرانه این کاربری آموزشی به ازای هر یک از ساکنان شهر برابر با ۲.۳ متر مربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

کاربری آموزش عالی در وضع موجود شهر، مساحتی برابر با ۱۴۱ هکتار دارد. سهم این کاربری از مجموع مساحت کاربری‌ها، ۱ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر یک از ساکنان برابر با ۱.۶ مترمربع است

▪ کاربری فرهنگی هنری

کاربری فرهنگی در وضع موجود شهر، مساحتی برابر با ۲۰۲ هکتار دارد. سهم این کاربری از مجموع مساحت کاربری‌ها، ۰.۱ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر یک از ساکنان برابر با ۰.۲ مترمربع است.

▪ کاربری مذهبی

کاربری مذهبی در سطح شهر مساجد، تکیه، حسینیه و امامزاده را شامل می‌شود. این کاربری مساحتی برابر با ۴۰۵ هکتار که سهمی معادل ۰.۳ درصد را به خود اختصاص داده است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر ۰.۵ مترمربع است.

▪ کاربری بهداشتی-درمانی

کاربری بهداشتی که شبکه بهداشت و بیمارستان را شامل می‌شود مساحتی برابر با ۶۰۳ هکتار دارد. سرانه این کاربری به ازای هر فرد برابر با ۰.۷ مترمربع است. این کاربری ۰.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری‌ها را شامل می‌شود.

▪ کاربری ورزشی


کاربری ورزشی، باشگاه‌ها و مراکز ورزشی را شامل می‌شود. این کاربری، مساحتی برابر با ۱۳۰۳ هکتار دارد. سرانه این کاربری به ازای هر فرد برابر با ۱.۵ مترمربع است. این کاربری ۱ درصد از مجموع مساحت کاربری‌ها را شامل می‌شود.

▪ کاربری اداری انتظامی

مساحت کاربری اداری و انتظامی در شهر شیروان برابر با ۱۰۸ هکتار است که سهمی معادل ۱.۳ درصد از مجموع کاربری‌ها را به خود اختصاص داده است. سرانه این کاربری به ازای هر فرد برابر با ۲.۱ مترمربع است.

▪ کاربری تأسیسات شهری

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۴۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

کاربری تأسیسات شهری که خطوط انتقال آب، برق، گاز، تلفن، شبکه فاضلاب شهری سرویس‌های بهداشتی در سطح شهر را شامل می‌شود مساحتی برابر با ۲.۳ هکتار به آن اختصاص یافته است. سرانه هر فرد به ازای این کاربری برابر با ۰.۲ مترمربع است. این کاربری ۰.۱ درصد از مجموع کاربری‌ها را به خود اختصاص داده است.

▪ کاربری تجهیزات شهری

در خصوص کاربری تجهیزات شهری نیز که مجموعه فضاهای ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدان‌ها میوه و تره‌بار، آرامستان، جایگاه‌های سوخت، مراکز امداد هلال و احمر و نمایشگاه‌های دائمی را شامل می‌شود. مساحت این کاربری در سطح شهر برابر با ۵.۸ هکتار است. سرانه این کاربری به ازای هر فرد برابر با ۰.۶ مترمربع است. این کاربری ۰.۴ درصد از مجموع کاربری‌ها را به خود اختصاص داده است.

▪ کاربری صنعتی و کارگاهی

این کاربری صنایع و کارگاه‌ها را در برمی‌گیرد. مساحت این کاربری ۸.۶ هکتار است و سرانه آن به ازای هر نفر، ۱ مترمربع است. این کاربری، ۰.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری‌ها را شامل می‌شود است.

▪ کاربری پارک و فضای سبز


بر اساس تعاریف و مفاهیم کاربری‌ها در مجموعه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، پارک و فضای سبز به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود و از لحاظ مقیاس عملکرد در سطح محلی، ناحیه‌ای و شهری تعریف می‌گردد. این کاربری در سطح شهر شیروان، مساحتی برابر با ۳۳.۱ هکتار به خود اختصاص داده است که سرانه آن به ازای هر فرد، ۳.۸ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۲.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری‌ها را به خود اختصاص داده است.

▪ کاربری حمل‌ونقل و انبارداری

حمل‌ونقل و انبار داری در سطح شهر شیروان، مساحتی برابر با ۶.۴ هکتار به خود اختصاص داده است که سرانه آن به ازای هر فرد، ۰.۷ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری‌ها را به خود اختصاص داده است.

▪ اراضی کشاورزی

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۵۰ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>گزارش مطالعات وضع موجود</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--------------------------------	--

اراضی کشاورزی واقع در شهر شیروان مساحتی معادل ۵۳۶۵ مترمربع را به خود اختصاص داده است که سرانه آن به ازای هر فرد برابر با، ۰.۰۶ مترمربع است.

▪ باغ

یکی دیگر از کاربری‌های شهر شیروان، باغات موجود در سطح شهر است که به صورت پراکنده در نقاط مختلف شهر قرار گرفته است و مساحتی برابر با ۴ هکتار که سهمی معادل ۰.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری‌ها است را به خود اختصاص داده است. سرانه این کاربری به ازای هر فرد ساکن برابر با ۰.۴ مترمربع است.

▪ تاریخی

تنها بافت تاریخی شهر شیروان تپه ارگ نادری واقع در بخش جنوبی شهر است که از مکان‌های تاریخی این شهر به شمار می‌رود. مساحتی که این کاربری در سطح شهر به خود اختصاص داده است برابر با ۴.۴ هکتار است که با توجه جمعیت این شهر، سرانه آن به ازای هر فرد برابر با ۰.۵ مترمربع است.

▪ رودخانه

از دیگر کاربری‌های شهر شیروان که از عوامل طبیعی شهر نیز به شمار می‌رود می‌توان به عامل رودخانه اشاره کرد. این کاربری در جهت حرکت شمال به جنوب مساحتی معادل ۱۴.۹ هکتار را به خود اختصاص داده است که سرانه آن به ازای هر فرد، ۱.۷ مترمربع است. این کاربری سهمی معادل ۱.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری‌ها را شامل می‌شود.

▪ بایر

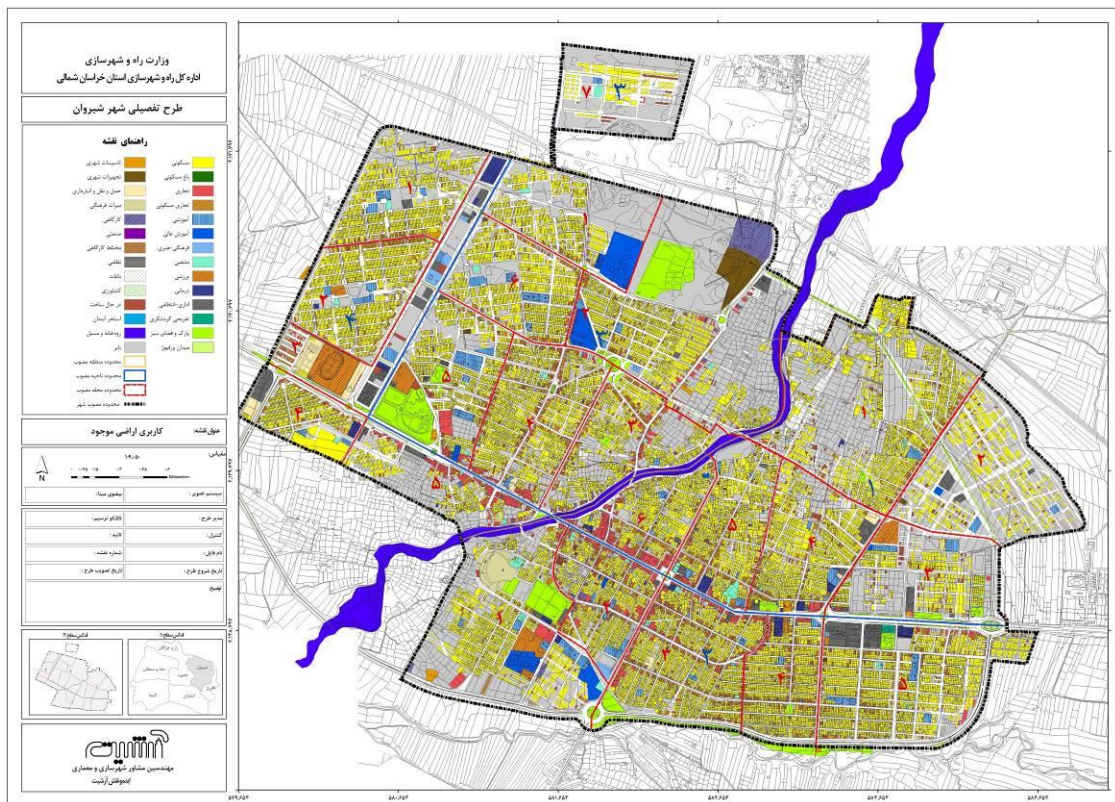
اراضی بایر که پس از کاربری مسکونی و شبکه معابر موجود در سطح شهر، بیشترین میزان مساحت شهر را به خود اختصاص می‌دهند ۳۰۵.۳ هکتار وسعت دارد و سرانه آن به ازای هر فرد برابر با ۳۵.۴ مترمربع است. این کاربری ۲۳ درصد از مجموع مساحت کاربری‌ها را شامل می‌شود.

▪ شبکه معابر

سطوحی که در شهر به شبکه معابر اختصاص یافته است ۳۶۷.۴ هکتار است و این مساحت، ۲۷.۷ درصد کل شهر را شامل می‌شود. شبکه معابر پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان مساحت را به خود اختصاص داده‌اند. با توجه به برآورد جمعیت ۸۶۰۶۴ نفر شهر شیروان، سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۴۲.۷ مترمربع است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

نقشه شماره (۱-۲-۴-۱): کاربری اراضی موجود شهر شیروان



۱-۲-۵- بررسی تراکم موجود (جمعیتی و ساختمانی) مناطق و محلات مختلف مورد مطالعه، ظرفیت سنجی تراکم، سطح و سرانه کاربری ها، کنترل تراکم های پیشنهاد شده در طرح توسعه و عمران شهر و در صورت لزوم تعدیل آن ها برای انطباق بیشتر با واقعیات و امکانات اجرایی

▪ **تراکم جمعیتی**

بر اساس بررسی های به عمل آمده از شهر شیروان، جمعیت شهر بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰، ۸۶۰۶۴ نفر است. مساحت شهر برابر با ۱۳۲۳.۵ هکتار است. تراکم ناخالص جمعیتی محدوده مورد مطالعه، ۶۵ نفر در هکتار است. میزان تراکم خالص مسکونی شهر نیز با احتساب ۳۸۵.۴ هکتار فضای مسکونی و جمعیت ۸۶۰۶۴ نفر، برابر با ۲۲۳ نفر در هکتار است. بیشترین تراکم خالص مسکونی متعلق به محله ۴ واقع در ناحیه ۴ است و کمترین آن نیز مربوط به محله ۷ واقع در ناحیه سه با ۶ نفر در هکتار است. میانگین تراکم خالص مسکونی در میان محلات هفتگانه برابر با ۲۳۰ نفر در هکتار است.

جدول شماره (۱-۲-۵-۱): تراکم جمعیتی موجود محلات شهر شیروان

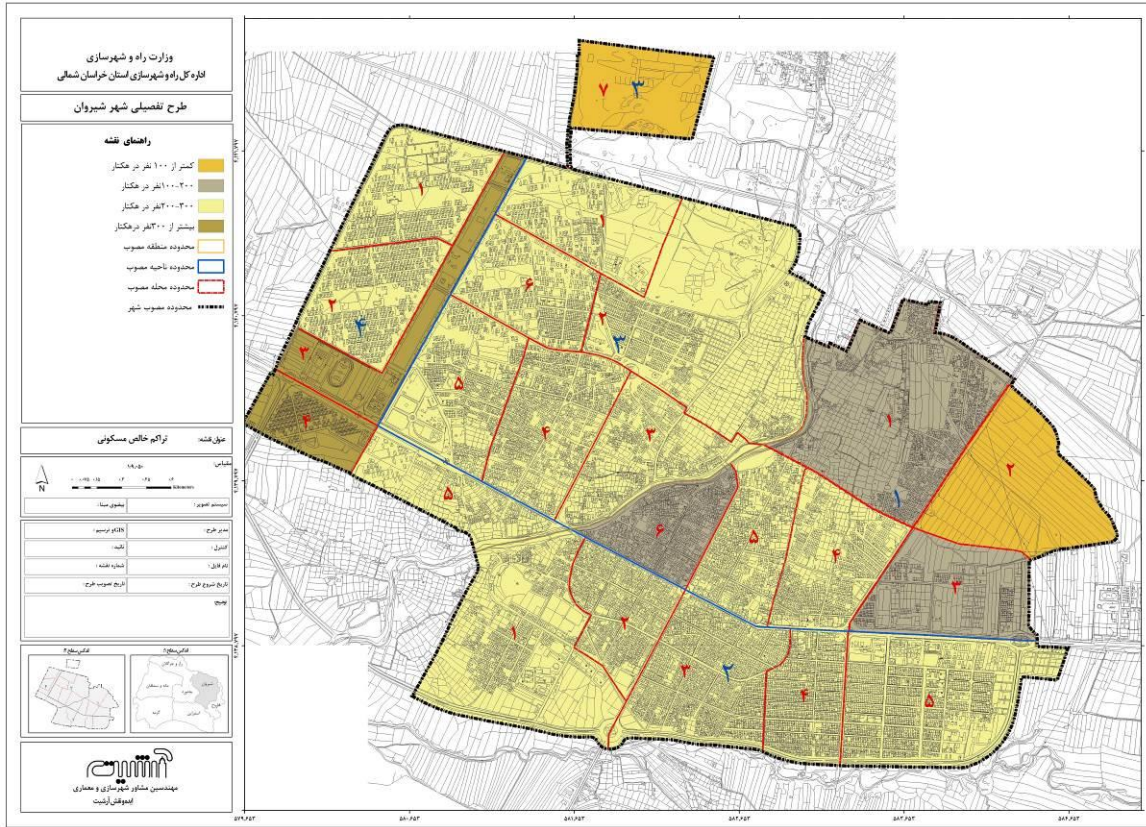
نواحی	محلات	جمعیت سال ۱۴۰۰	مساحت کل (هکتار)	سطوح مسکونی (هکتار)	تراکم جمعیتی (نفر در هکتار)	
					خالص	ناخالص
یک	۱	۵۷۵۳	۱۱۰.۶	۳۳.۲	۱۷۳.۴	۵۲.۰
	۲	۶۷۹ ^۱	۶۹.۳	۱۲.۷	۵۳.۳	۹.۸
	۳	۱۶۷۰	۵۳.۹	۱۰.۴	۱۶۰.۰	۳۱.۰
	۴	۴۳۸۳	۴۹.۸	۲۰.۶	۲۱۲.۵	۸۸.۰
	۵	۳۹۲۴	۴۴.۴	۱۹.۳	۲۰۳.۸	۸۸.۴
دو	۶	۲۱۲۵	۳۵.۸	۱۲.۶	۱۶۸.۹	۵۹.۴
	جمع	۱۸۵۳۴	۳۶۴.۴	۱۰۸.۸	۱۷۰.۴	۵۰.۹
	۱	۵۰۷۶	۹۸.۹	۲۰.۹	۲۴۲.۸	۵۱.۳
	۲	۳۹۵۹	۳۷.۸	۱۳.۵	۲۹۳.۲	۱۰۴.۷
	۳	۷۴۸۰	۶۵.۴	۲۶.۸	۲۷۹.۱	۱۱۴.۴
سه	۴	۴۵۸۶	۳۵.۴	۱۷.۴	۲۶۴.۰	۱۲۹.۵
	۵	۸۵۲۶	۸۶.۳	۳۱.۵	۲۷۰.۸	۹۸.۸
	جمع	۲۹۶۲۶	۳۲۰.۳	۱۱۰.۱	۲۶۹.۲	۹۲.۵
	۱	۲۷۸۱	۵۱.۶	۱۱.۴	۲۴۳.۳	۵۳.۹
	۲	۴۷۵۶	۱۳۶.۳	۲۲.۲	۲۱۳.۸	۳۴.۹
	۳	۳۲۹۲	۵۰.۴	۱۵.۴	۲۱۳.۹	۶۵.۳
	۴	۶۱۸۷	۵۶.۲	۲۴.۷	۲۵۰.۹	۱۱۰.۱

^۱ سطح جمعیت پذیری محله بسیجیان در افق طرح ۹۰۰۰ نفر برآورد شده است

تراکم جمعیتی (نفر در هکتار)	سطوح مسکونی (هکتار)	مساحت کل (هکتار)	جمعیت سال ۱۴۰۰	محلات	نواحی
۵۲.۹	۲۲۶.۴	۱۳.۲	۲۹۹۰	۵	
۹۴.۴	۲۲۲.۹	۱۸.۷	۴۱۶۵	۶	
۰.۸	۶.۷	۴.۶	۳۱۲	۷	
۵۵.۵	۲۱۹.۷	۱۱۰.۲	۲۴۲۰.۳	جمع	
۷۴.۰	۲۰۲.۴	۱۷.۸	۳۶۰.۱	۱	چهار
۱۱۰.۸	۲۴۰.۷	۲۰.۸	۴۹۹۶	۲	
۴.۹	۶۱۵.۶	۰.۳	۲۰۲	۳	
۱۳۳.۶	۳۲۳.۸	۱۰.۹	۳۵۲۸	۴	
۳۶.۳	۲۰۹.۳	۶.۶	۱۳۷۴	۵	
۱۵۵.۲	۲۴۳.۲	۵۶.۳	۱۳۷۰.۱	جمع	

۲ سطح جمعیت پذیری محله مسکن مهر در سال افق طرح ۴۰۰۰ نفر برآورد شده است

نقشه شماره (۱-۲-۵-۱): تراکم خالص مسکونی در محلات شهر شیروان



تراکم ساختمانی

جهت محاسبه تراکم ساختمانی واحدهای مسکونی شهر شیروان، ابتدا پلاک های مسکونی موجود در سطح شهر شناسایی شده و پس از آن نیز فضای اعیانی هر یک از قطعات مسکونی مشخص گردید. در گام بعد، از نسبت مساحت فضاهای ساخته شده بر مساحت زمین مسکونی سطح اشغال هر یک از قطعات به دست آمد. در انتها نیز، از حاصل ضرب سطح اشغال قطعات که پیش تر محاسبه شده بود بر تعداد طبقات، تراکم ساختمانی هر یک از واحدهای مسکونی شهر به دست آمد.

جدول شماره (۲-۵-۱): سطح اشغال ساختمان های مسکونی

مجموع	۸۰-۱۰۰ درصد		۶۰-۸۰ درصد		۴۰-۶۰ درصد		۲۰-۴۰ درصد		کمتر از ۲۰ درصد		شهر شیروان
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
۱۰۰۰۰۰	۱۸۷۲۹	۹.۹	۱۸۵۳	۵۱.۲	۹۶۰۷	۲۷.۷	۵۲۰۵	۵.۶	۱۰۶۷	۵.۳	۹۹۷

تعداد طبقات هر یک از واحدهای مسکونی شهر شیروان بر اساس بررسی های میدانی مشاور در سال ۱۴۰۰، به شرح زیر است:

جدول شماره (۳-۵-۱): تعداد طبقات ساختمان های مسکونی

مجموع	چهار طبقه و بیشتر		سه طبقه		دو طبقه		یک طبقه		شهر شیروان
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
۱۰۰۰۰	۱۸۷۲۹	۲.۳	۴۴۵	۷.۲	۱۳۶۴	۲۸.۹	۵۴۳۱	۶۱.۳	۱۱۴۸۹

بر اساس برداشت های میدانی مشاور و ارزیابی های به عمل آمده از قطعات مسکونی شهر شیروان، میانگین سطوح مسکونی در میان تمام محلات، ۲۰۶ مترمربع و درصد سطح اشغال مسکونی، ۶۰.۶ درصد است. همچنین متوسط تراکم ساختمانی در مقیاس شهر، ۹۳ درصد است.

۶۰ درصد	میانگین درصد اشغال مسکونی - کل شهر
۲۰۶ متر مربع	میانگین سطوح مسکونی - کل شهر
۹۳ درصد	میانگین درصد تراکم ساختمانی - کل شهر

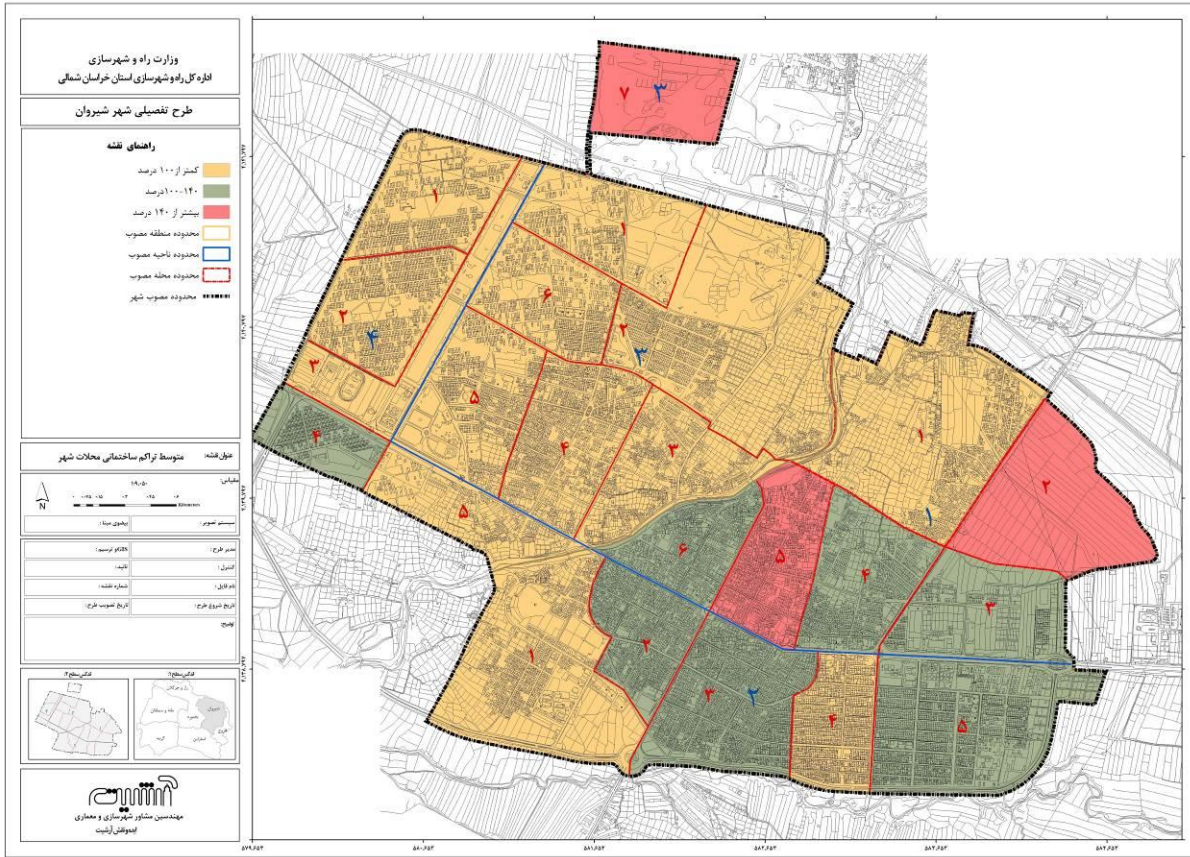
بر اساس بررسی های به عمل آمده از متوسط درصد سطح اشغال مسکونی مناطق یک و دو شهر شیروان، محله هفت واقع در ناحیه سه سطح اشغال بالاتر از میانگین سطح اشغال شهر دارند
 همچنین تعداد ۱۳ محله موجود در سطح شهر دارای تراکم ساختمانی پایین تری نسبت به تراکم ساختمانی شهر هستند.

جدول شماره (۴-۵-۲-۱): میانگین سطح اشغال و تراکم ساختمانی محلات شهر شیروان

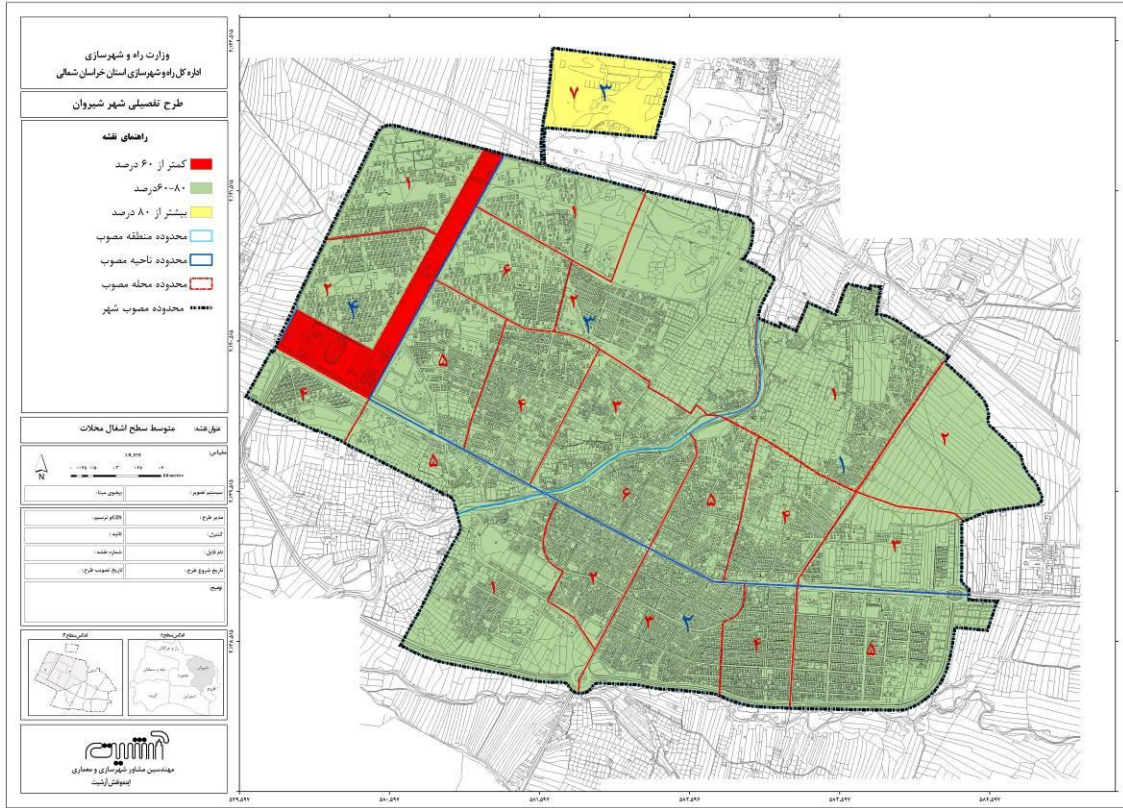
ناحیه	محله	میانگین سطح اشغال (درصد)	میانگین تراکم ساختمانی (درصد)
۱	۱	۵۸	۷۳
	۲	۴۷	۹۸
	۳	۵۳	۱۱۰
	۴	۶۵	۱۲۲
	۵	۶۷	۱۳۶
	۶	۶۰	۱۱۵
۲	۱	۶۰	۷۲
	۲	۶۳	۱۰۰
	۳	۶۵	۱۰۰
	۴	۶۳	۹۰
	۵	۶۳	۱۰۰
۳	۱	۶۱	۹۲
	۲	۶۰	۷۹
	۳	۶۰	۷۸
	۴	۶۰	۸۸
	۵	۵۸	۷۳
	۶	۶۰	۸۵
	۷	۸۷	۳۷۰
۴	۱	۶۰	۸۳
	۲	۶۱	۹۳
	۳	۴۸	۴۸
	۴	۷۰	۱۰۲
	۵	۵۸	۸۸

بررسی همزمان مولفه های تراکم جمعیتی ، تراکم ساختمانی و درصد سطح اشغال محله های شهر نیز نشان دهنده رابطه مستقیم میان آن ها بوده است. این تحلیل بازگو کننده آن است که محله های دارای فشردگی جمعیتی بیشتر ، از سطح اشغال و تراکم ساختمانی مسکونی بیشتر برخوردار هستند.

نقشه شماره (۲-۵-۲-۱): متوسط تراکم ساختمانی در سطح محلات شهر شیروان



نقشه شماره (۱-۲-۵-۳): متوسط سطح اشغال در محلات شهر شیروان



• سطح و سرانه کاربری های محلات

شهر شیروان از دو منطقه، چهار ناحیه و ۲۳ محله تشکیل شده است. میزان سطح و سرانه و درصد هر یک از کاربری های موجود در مناطق و نواحی ۴ گانه شهر به شرح زیر است:

▪ منطقه ۱

منطقه یک شهر شیروان از ۲ ناحیه و ۱۱ محله تشکیل شده است. این منطقه در بخش شرقی شهر قرار گرفته است. بیشترین میزان سهم از کاربری ها در این منطقه مربوط به کاربری مسکونی با ۳۱.۸ درصد است. پس از آن زمین بایر، ۲۰.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری های منطقه را به خود اختصاص داده است که عمدتاً در بخش های شمالی، شرقی و جنوب شرقی قرار گرفته است.

از کاربری های مهم این منطقه می توان به تپه نادری، واقع در محله یک ناحیه دو اشاره کرد. مرز غربی منطقه نیز رودخانه قرار گرفته است. وسعت رودخانه در این منطقه برابر با ۷ هکتار است. همچنین جمعیت منطقه یک بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۴۸۱۶۱ نفر است.

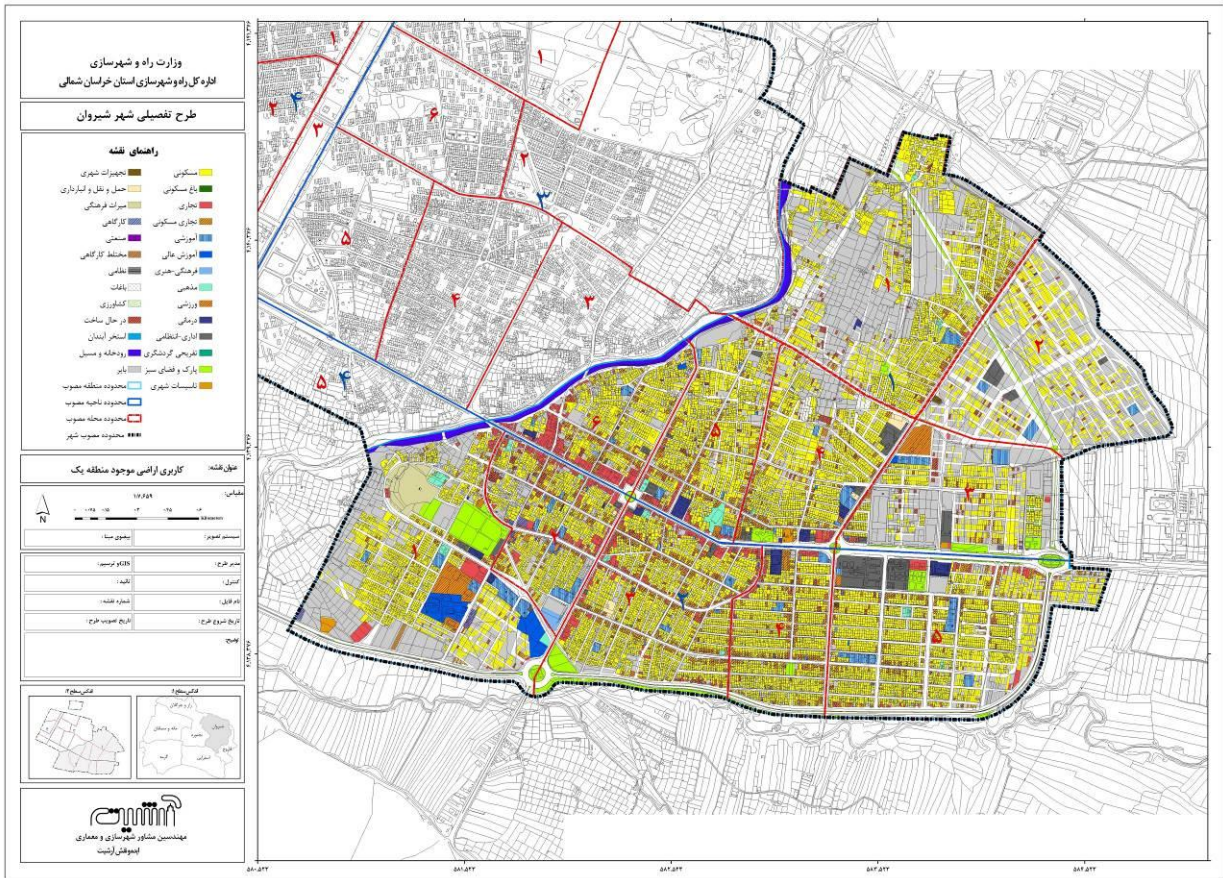
جدول شماره (۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های منطقه یک شهر شیروان

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۸۱۶۱ نفر			نوع کاربری	کاربری های شهری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (م ^۲)	مساحت (م ^۲)	جمعیت			
۳۱.۸۰	۴۲.۳۶	۴۵.۴۴	۲۱۸۸۵۸۴.۰۷	۲۱۸۸۵۸۴.۰۷	مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۲.۵۳	۳.۳۷	۳.۶۲	۱۷۴۱۴۵.۵۸	۱۷۴۱۴۵.۵۸	تجاری		
۴.۶۰	۶.۱۳	۶.۵۸	۳۱۶۷۵۳.۹۷	۳۱۶۷۵۳.۹۷	تجاری-مسکونی		
۰.۱۱	۰.۱۴	۰.۱۵	۷۲۳۰.۰۱	۷۲۳۰.۰۱	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۴۶	۰.۶۲	۰.۶۶	۳۱۹۹۱.۰۱	۳۱۹۹۱.۰۱	ابتدایی		
۰.۳۳	۰.۴۳	۰.۴۷	۲۲۳۹۵.۱۵	۲۲۳۹۵.۱۵	متوسطه اول		
۰.۶۷	۰.۸۹	۰.۹۶	۴۶۲۱۴.۲۹	۴۶۲۱۴.۲۹	متوسطه دوم		
۰.۶۶	۰.۸۸	۰.۹۴	۴۵۵۰۵.۷	۴۵۵۰۵.۷	آموزش عالی		
۰.۱۲	۰.۱۷	۰.۱۸	۸۵۸۵.۶۴	۸۵۸۵.۶۴	فرهنگی-هنری		
۰.۴۲	۰.۵۶	۰.۶۰	۲۸۹۲۸.۲۵	۲۸۹۲۸.۲۵	مذهبی		
۰.۵۴	۰.۷۲	۰.۷۷	۳۷۲۰۷.۱۴	۳۷۲۰۷.۱۴	درمانی		
۰.۷۰	۰.۹۴	۱.۰۰	۴۸۳۵۹.۷۹	۴۸۳۵۹.۷۹	ورزشی		
۱.۴۶	۱.۹۴	۲.۰۸	۱۰۰۲۵۰.۷۱	۱۰۰۲۵۰.۷۱	اداری-انتظامی		
۱.۶۹	۲.۲۵	۲.۴۱	۱۱۶۲۰۹.۲۳	۱۱۶۲۰۹.۲۳	پارک و فضای سبز		
۰.۰۶	۰.۰۸	۰.۰۹	۴۱۷۹.۲۸	۴۱۷۹.۲۸	تفریحی-گردشگری		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۸۱۶۱ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (م ^۲)	مساحت (م ^۲)	نوع کاربری
۰.۱۵	۰.۲۰	۰.۲۲	۱۰۵۲۳.۳۱	تاسیسات شهری
۰.۰۳	۰.۰۴	۰.۰۴	۲۱۲۲.۶۶	تجهیزات شهری
۰.۲۴	۰.۳۲	۰.۳۴	۱۶۳۲۴.۱۱	حمل و نقل و انبارداری
۰.۲۶	۰.۳۵	۰.۳۷	۱۸۰۳۰.۰۱	کارگاهی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی
۲۸.۲۳	۳۷.۶۱	۴۰.۳۵	۱۹۴۳۲۶۲.۹۹	شبکه معابر
۷۵.۰۷	۱۰۰.۰۰	۱۰۷.۲۸	۵۱۶۶۸۰۲.۹۰	جمع کاربری های شهری
۰.۰۷	۰.۲۶	۰.۰۹	۴۵۱۵.۱۲	اراضی کشاورزی
۱.۰۲	۴.۰۷	۱.۴۵	۶۹۸۸۹.۵۹	در حال ساخت
۰.۴۳	۱.۷۴	۰.۶۲	۲۹۸۸۳.۸۱	باغ
۱.۱۰	۴.۴۲	۱.۵۷	۷۵۸۲۴.۲۷	میدان ورفیوژ
۰.۶۵	۲.۶۰	۰.۹۳	۴۴۶۳۶.۴۱	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۱.۰۲	۴.۰۹	۱.۴۶	۷۰۲۲۴.۴۱	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	نظامی
۲۰.۶۴	۸۲.۸۱	۲۹.۵۰	۱۴۲۰۷۶۹.۷۷	بایر
۲۴.۹۳	۱۰۰.۰۰	۳۵.۶۳	۱۷۱۵۷۴۳.۳۸	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۴۲.۹۱	۶۸۸۲۵۴۶.۲۸	جمع کل کاربری ها

کاربری های غیر شهری

نقشه شماره (۴-۵-۲-۱): کاربری اراضی منطقه یک



منطقه ۲

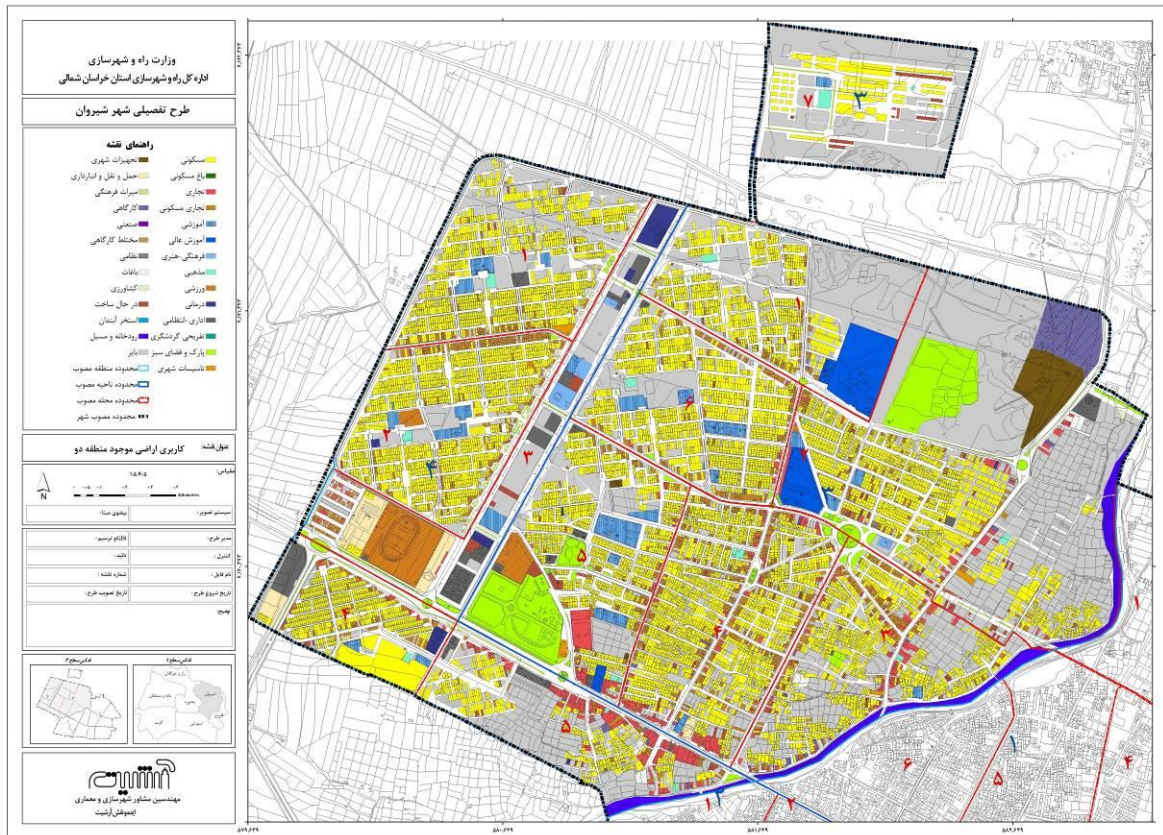
منطقه دو شهر شیروان از دو ناحیه و ۱۲ محله در بخش غربی شهر تشکیل شده است. بیشترین میزان کاربری در این منطقه مربوط به کاربری مسکونی با سهم ۲۶.۲ درصد است. پس از آن زمین بایر، ۲۵.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری های منطقه را به خود اختصاص داده است که عمدتاً در بخش های شمالی، شرقی و جنوب شرقی قرار گرفته است.


جدول شماره (۱-۲-۵-۶): سطح و سرانه کاربری های منطقه دو شهر شیروان

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۷۹۰۳ نفر			نوع کاربری	کاربری های شهری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نفر			
۲۶.۲۱	۳۶.۷۱	۴۳.۹۳	۱۶۶۵۰۸۶.۹۱	۰	مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۱.۷۷	۲.۴۷	۲.۹۶	۱۱۲۱۹۱.۰۲	۰	تجاری		
۳.۴۱	۴.۷۸	۵.۷۲	۲۱۶۹۱۸.۹۳	۰	تجاری-مسکونی		
۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۲	۸۷۵.۵۱	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۵۸	۰.۸۲	۰.۹۸	۳۷۰۵۲.۱۳۳۵۷	۰	ابتدایی		
۰.۲۱	۰.۳۰	۰.۳۶	۱۳۵۶۵.۸۵	۰	متوسطه اول		
۰.۶۷	۰.۹۴	۱.۱۲	۴۲۴۳۳.۵۸۷۶۶	۰	متوسطه دوم		
۱.۵۱	۲.۱۱	۲.۵۳	۹۵۷۴۱.۷۷	۰	آموزش عالی		
۰.۲۳	۰.۳۲	۰.۳۸	۱۴۳۲۶.۷۳	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۲۶	۰.۳۷	۰.۴۴	۱۶۷۸۰.۱۳	۰	مذهبی		
۰.۴۲	۰.۵۹	۰.۷۰	۲۶۶۷۷.۹۴	۰	درمانی		
۱.۳۴	۱.۸۸	۲.۲۵	۸۵۴۲۲.۶۳	۰	ورزشی		
۱.۲۶	۱.۷۷	۲.۱۱	۸۰۰۸۵.۹۶	۰	اداری-انتظامی		
۳.۳۹	۴.۷۵	۵.۶۹	۲۱۵۵۱۴.۴۹	۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۱۴	۰.۱۹	۰.۲۳	۸۷۰۱۰.۱۱	۰	تاسیسات شهری		
۰.۸۹	۱.۲۴	۱.۴۹	۵۶۳۴۶.۴	۰	تجهیزات شهری		
۰.۷۷	۱.۰۷	۱.۲۸	۴۸۶۲۸.۷	۰	حمل و نقل و انبارداری		
۱.۰۷	۱.۵۰	۱.۸۰	۶۸۱۵۸.۰۹	۰	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۲۷.۲۵	۳۸.۱۷	۴۵.۶۸	۱۷۳۱۳۰۸.۹۲	۰	شبکه معابر		
۷۱.۴۰	۱۰۰.۰۰	۱۱۹.۶۷	۴۵۳۵۸۱۶.۸۱	۰	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۱	۰.۰۵	۰.۰۲	۸۴۷.۹۷	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های غیر شهری	
۰.۶۹	۲.۴۱	۱.۱۵	۴۳۷۱۴.۵۹	۰	در حال ساخت		
۰.۱۷	۰.۵۹	۰.۲۸	۱۰۶۷۴.۲۲	۰	باغ		
۰.۷۹	۲.۷۵	۱.۳۲	۴۹۹۹۶.۷۲	۰	میدان ورفیوژ		

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۷۹۰۳ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۱.۲۵	۴.۳۶	۲.۰۹	۷۹۲۱۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۲۵.۷۰	۸۹.۸۵	۴۳.۰۷	۱۶۳۳۳۱.۸۶	بایر
۲۸.۶۰	۱۰۰.۰۰	۴۷.۹۳	۱۸۱۶۷۶۵.۳۶	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۶۷.۶۰	۶۳۵۲۵۸۲.۱۷	جمع کل کاربری ها

نقشه شماره (۵-۵-۲-۱): کاربری اراضی منطقه دو



وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

ناحیه ۱

ناحیه یک واقع در منطقه یک شهر شیروان، از جنوب به بلوار امام رضا منتهی شده است. بلوار شهید بهشتی به صورت شرقی غربی از میان ناحیه عبور کرده و محلات یک و دو در بخش شمالی آن و سایر محلات در بخش جنوبی قرار گرفته اند. وسعت این ناحیه برابر با ۳۶۴.۴ هکتار است. بیشترین وسعت در میان محلات این ناحیه، مربوط به ناحیه یک است که مساحت قابل ملاحظه ای از آن به زمین بایر اختصاص دارد. بیشترین میزان سهم از کاربری ها در این ناحیه به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۲۹.۸ درصد اختصاص یافته است. پس از آن، اراضی بایر سهمی معادل ۲۷.۹ درصد از مجموع مساحت کاربری های ناحیه را به خود اختصاص داده است. میزان مساحت اراضی بایر در محلات یک، دو و سه بیشتر از سایر محلات ناحیه بوده و عمدتاً این کاربری در مرز ناحیه و اطراف بلوار شهید بهشتی دیده می شود.

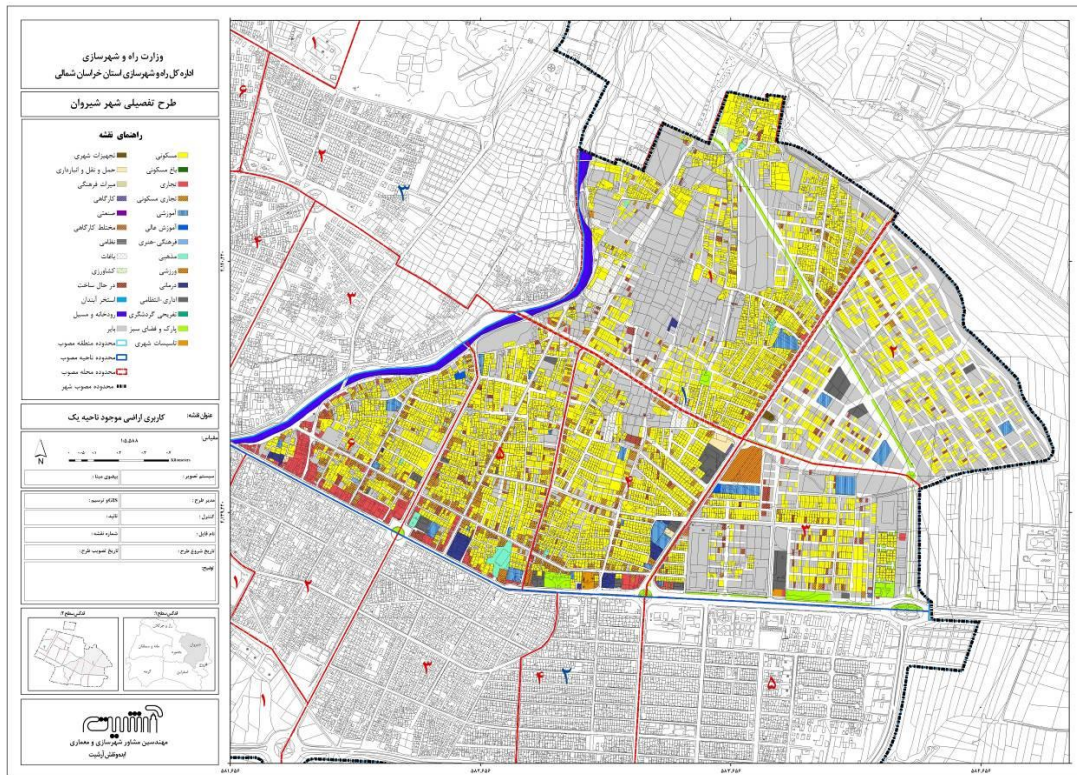
جدول شماره (۷-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های ناحیه ۱

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۱۸۵۳۴			نوع کاربری	کاربری های شهری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۲۹.۸۵	۴۴.۳۹	۵۸.۷۰	۱۰۸۷۹۶۵.۸	۱۰۸۷۹۶۵.۸	مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۱.۷۵	۲.۶۱	۳.۴۵	۶۳۸۸۲.۸۸	۶۳۸۸۲.۸۸	تجاری		
۳.۳۹	۵.۰۴	۶.۶۶	۱۲۳۵۲۷.۸۹	۱۲۳۵۲۷.۸۹	تجاری-مسکونی		
۰.۰۸	۰.۱۳	۰.۱۷	۳۰۸۹.۵	۳۰۸۹.۵	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۳۰	۰.۴۵	۰.۵۹	۱۰۹۴۹.۷۵	۱۰۹۴۹.۷۵	ابتدایی		
۰.۳۸	۰.۵۶	۰.۷۴	۱۳۶۷۶.۷۴	۱۳۶۷۶.۷۴	متوسطه اول		
۰.۴۸	۰.۷۲	۰.۹۵	۱۷۵۶۷.۰۱	۱۷۵۶۷.۰۱	متوسطه دوم		
۰.۰۶	۰.۰۸	۰.۱۱	۲۰۷۰.۰۱	۲۰۷۰.۰۱	آموزش عالی		
۰.۰۳	۰.۰۵	۰.۰۷	۱۲۱۰.۴	۱۲۱۰.۴	فرهنگی-هنری		
۰.۳۴	۰.۵۱	۰.۶۸	۱۲۵۵۳.۸۹	۱۲۵۵۳.۸۹	مذهبی		
۰.۴۴	۰.۶۵	۰.۸۶	۱۵۹۷۷.۶۶	۱۵۹۷۷.۶۶	درمانی		
۰.۵۵	۰.۸۲	۱.۰۹	۲۰۲۰۸.۹۸	۲۰۲۰۸.۹۸	ورزشی		
۱.۲۰	۱.۷۸	۲.۳۶	۴۳۷۴۴.۶۷	۴۳۷۴۴.۶۷	اداری-انتظامی		
۰.۶۱	۰.۹۱	۱.۲۰	۲۲۲۷۲.۷۷	۲۲۲۷۲.۷۷	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۱۴	۰.۲۱	۰.۲۸	۵۲۰۸.۰۵	۵۲۰۸.۰۵	تاسیسات شهری		
۰.۰۳	۰.۰۵	۰.۰۶	۱۱۹۶.۵۴	۱۱۹۶.۵۴	تجهیزات شهری		
۰.۲۳	۰.۳۴	۰.۴۴	۸۲۲۷.۵۹	۸۲۲۷.۵۹	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۰۷	۰.۱۰	۰.۱۳	۲۳۸۱.۸۳	۲۳۸۱.۸۳	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۶۵ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۱۸۵۳۴			نوع کاربری	کاربری های غیر شهری
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمع کاربری های شهری		
۲۷.۳۱	۴۰.۶۰	۵۳.۶۹	۹۹۵۱۶۳.۱۲	شبکه معابر	کاربری های غیر شهری	
۳۹.۹۴	۱۰۰.۰۰	۱۳۲.۲۴	۲۴۵۰۸۷۵.۱۳	جمع کاربری های شهری		
۰.۱۲	۰.۳۸	۰.۲۴	۴۵۱۵.۱۲	اراضی کشاورزی		
۱.۳۱	۳.۹۹	۲.۵۷	۴۷۶۳۴.۸۸	در حال ساخت		
۰.۸۲	۲.۵۰	۱.۶۱	۲۹۸۸۳.۸۱	باغ		
۱.۱۱	۳.۴۰	۲.۱۹	۴۰۵۵۸.۸۳	میدان و رفیوژ		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر		
۱.۴۴	۴.۴۰	۲.۸۳	۵۲۵۳۳.۹۳	رودخانه		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	نظامی		
۲۷.۹۵	۸۵.۳۳	۵۴.۹۵	۱۰۱۸۴۵۴.۳	بایر		
۳۲.۷۵	۱۰۰.۰۰	۶۴.۴۰	۱۱۹۳۵۸۰.۸۲	جمع کاربری های غیر شهری		
۱۰۰.۰۰		۱۹۶.۶۴	۳۶۴۴۴۵۵.۹۵	جمع کل کاربری ها		

نقشه شماره (۶-۵-۲-۱): کاربری اراضی ناحیه یک



همان گونه که پیش تر نیز اشاره شد ناحیه یک از ۶ محله تشکیل شده است که سطح و سرانه هر یک از محلات به شرح زیر است:

▪ محله یک

محله یک واقع در ناحیه یک، از شرق به بلوار فلسطین و از جنوب به بلوار شهید بهشتی محدود می شود. مرز غربی این محله را رودخانه ای به وسعت ۲ هکتار تشکیل داده است. مساحت این محله ۱۱۰.۵ هکتار است. همچنین جمعیت این محله برابر با ۵۴۳۱ نفر است.

جدول شماره (۸-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محله یک ناحیه یک

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۵۷۵۳ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	مساحت (مترمربع)			
۳۰.۰۰	۵۳.۸۴	۵۷.۶۵	۳۳۱۶۸۱.۹۱	۰	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۰.۲۴	۰.۴۴	۰.۴۷	۲۷۰۷.۳۱	۰	تجاری		
۲.۱۶	۳.۸۸	۴.۱۵	۲۳۸۸۹.۳۲	۰	تجاری-مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۴۷	۰.۸۵	۰.۹۱	۵۲۴۹.۰۲	۰	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۲۰	۰.۳۷	۰.۳۹	۲۲۶۱.۹۵	۰	مذهبی		
۰.۱۰	۰.۱۹	۰.۲۰	۱۱۵۴.۲۳	۰	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۰۲	۰.۰۳	۰.۰۳	۱۷۳.۷۷	۰	اداری-انتظامی		
۰.۲۱	۰.۳۸	۰.۴۰	۲۳۲۶.۲۸	۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی - گردشگری		
۰.۰۵	۰.۰۹	۰.۰۹	۵۳۰.۸۷	۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۷	۰.۱۳	۰.۱۴	۸۲۷.۳۱	۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۰۶	۰.۱۰	۰.۱۱	۶۲۷.۵۴	۰	مختلط کارگاهی		
			۰	۰	صنعتی		
۲۲.۱۲	۳۹.۷۰	۴۲.۵۲	۲۴۴۵۹۰.۴۴	۰	شیکه معابر		
۳۳.۵۹	۱۰۰.۰۰	۱۰۷.۰۸	۶۱۶۰۱۹.۹۵	۰	جمع کاربری های شهری		
۰.۴۱	۰.۹۲	۰.۷۸	۴۵۱۵.۱۲	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های غیر شهری	
۰.۸۵	۱.۹۳	۱.۶۴	۹۴۴۴.۴۳	۰	در حال ساخت		
۱.۸۵	۴.۱۹	۳.۵۶	۲۰۵۰۱۹.۷۷	۰	باغ		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۵۷۵۳ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۹۳	۲.۱۱	۱.۸۰	۱۰۳۳۱.۲۲	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۱.۸۳	۴.۱۲	۳.۵۱	۲۰۱۸۳.۶۱	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	نظامی
۳۸.۴۱	۸۶.۷۳	۷۳.۸۲	۴۲۴۶۹۲.۲۴	بایر
۴۴.۲۹	۱۰۰.۰۰	۸۵.۱۲	۴۸۹۶۶۸.۵۹	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۹۲.۱۹	۱۱۰۵۶۸۸.۵۴	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در این محله، ۳۳.۱ هکتار وسعت داشته که سهمی معادل ۳۰ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را در بر گرفته است. همچنین بیشترین میزان کاربری مسکونی در بخش شرقی محله دیده می شود. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۵۷.۶ مترمربع است.

کاربری تجاری


مساحت کاربری تجاری برابر با ۲۷۰۷ مترمربع بوده و سهمی معادل ۰.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۰.۴ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۲.۳ هکتار دارد که سهمی معادل ۲.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۴.۱ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

فضاهای آموزشی شامل اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش عمومی شهر تحت مدیریت وزارت آموزش و پرورش و وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی است. بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، محله یک تنها از واحد آموزشی دبستان با مساحتی معادل ۵۲۴۹ مترمربع برخوردار است. این کاربری ۰.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۰.۹ مترمربع است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

▪ کاربری آموزشی عالی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته در این محله هیچ گونه اراضی به این کاربری اختصاص نیافته است.

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه، کاربری آموزشی، فرهنگی-هنری، مذهبی، درمانی، ورزشی، تفریحی-گردشگری، تاسیسات و تجهیزات شهری و نیز پارک و فضای سبز را شامل می شود. این کاربری ها در سطح محله، در مجموع مساحتی معادل ۱.۱ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۲ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع ۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ کاربری اداری-انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، تنها کاربری اداری-انتظامی محله، کلانتری واقع در بخش غربی شهر است. این کاربری ۱۷۳ مترمربع وسعت دارد و سرانه آن به ازای هر نفر، ۰.۰۳ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۰۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله مساحتی معادل ۸۲۷ مترمربع را شامل می شود که ۰.۰۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر، ۰.۱ مترمربع است. این کاربری عمدتاً در بخش شرقی شهر قرار گرفته است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

باغات و اراضی کشاورزی این محله مساحتی معادل ۲.۵ هکتار را شامل می شود که عمدتاً این اراضی در بخش غربی شهر و در نزدیکی رودخانه واقع شده اند. این کاربری در مجموع ۲.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۴.۳ مترمربع است.

▪ رودخانه

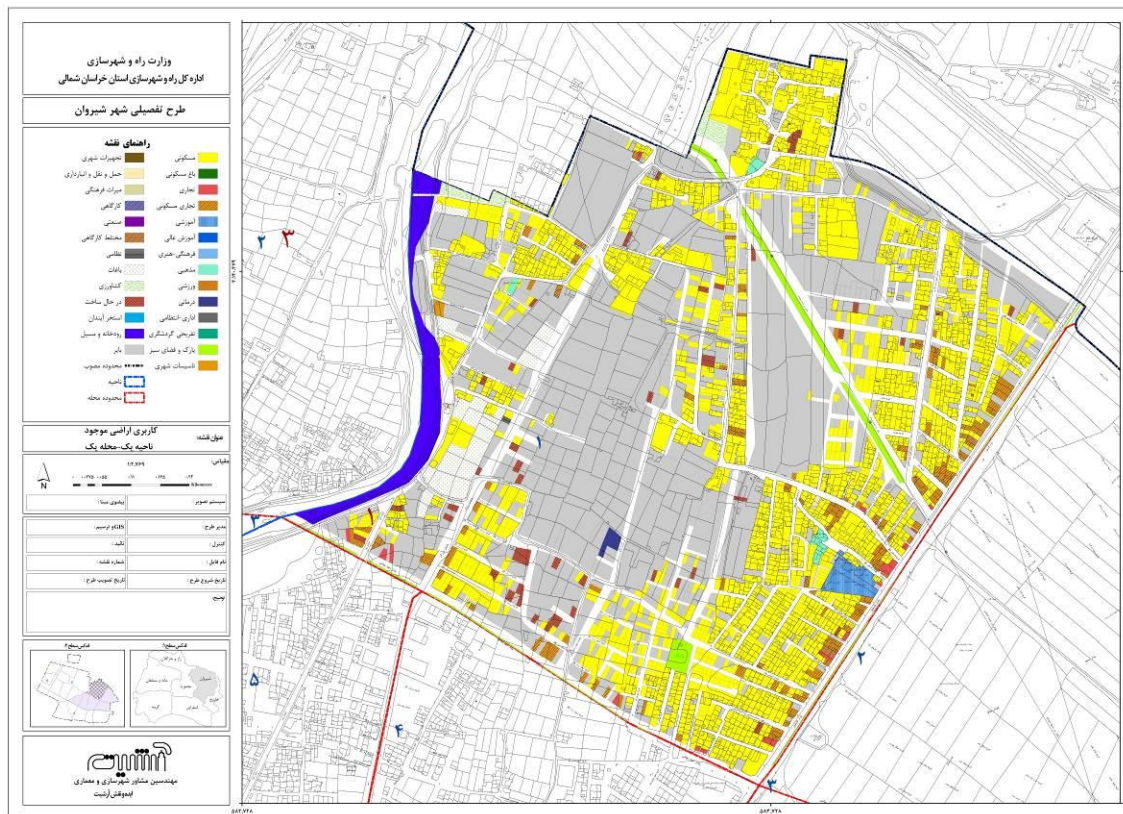
بر اساس مشاهدات میدانی صورت گرفته، مرز غربی شهر از رودخانه با وسعت ۲ هکتار تشکیل شده است. این کاربری ۱.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر فرد، ۳.۵ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۶۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

▪ اراضی بایر

اراضی بایر از دیگر کاربری های محله یک، با مساحت ۴۲ هکتار بیشترین میزان مساحت از محله را به خود اختصاص داده است به گونه ای که سهمی معادل ۳۸.۴ درصد را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۷۳.۸ متر مربع است. این کاربری عمدتاً بخش های مرکزی شهر را در بر گرفته است.

نقشه شماره (۷-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله یک ناحیه یک



محلّه دو

محلّه دو واقع در ناحیه یک، از غرب به بلوار فلسطین و از جنوب به بلوار شهید بهشتی محدود می شود. مساحت این محلّه ۶۹.۲ هکتار است. همچنین جمعیت این محلّه برابر با ۶۴۱ نفر است.

جدول شماره (۹-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلّه دو ناحیه یک

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۶۷۹ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۱۸.۳۷	۳۱.۹۴	۱۸۷.۵۱	۱۲۷۳۱۹.۰۵	مسکونی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ مسکونی
۰.۰۶		۰.۵۸	۳۹۶.۳۸	تجاری
۰.۶۰	۱.۰۴	۶.۰۸	۴۱۲۹.۶۱	تجاری-مسکونی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	پیش دبستانی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	ابتدایی
۰.۳۱	۰.۵۴	۳.۱۵	۲۱۳۵.۴۷	متوسطه اول
۰.۹۳	۱.۶۱	۹.۴۵	۶۴۱۴.۵۶	متوسطه دوم
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	آموزش عالی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	فرهنگی-هنری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	مذهبی
۰.۰۳	۰.۰۵	۰.۲۹	۱۹۷.۹۴	درمانی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	ورزشی
۱.۶۹	۲.۹۴	۱۷.۲۵	۱۱۷۱۰.۷۹	اداری-انتظامی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	پارک و فضای سبز
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تفریحی-گردشگری
۰.۰۲	۰.۰۴	۰.۲۲	۱۵۰.۱۵	تاسیسات شهری
۰.۱۷	۰.۳۰	۱.۷۶	۱۱۹۶.۵۴	تجهیزات شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	حمل و نقل و انبارداری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	کارگاهی
				صنعتی
۳۵.۳۵	۶۱.۴۵	۳۶۰.۷۶	۲۴۴۹۵۸.۰۵	شبکه معابر
۲۲.۱۷	۱۰۰.۰۰	۵۸۷.۰۵	۳۹۸۶۰۸.۵۵	جمع کاربری های شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	اراضی کشاورزی
۱.۱۹	۲.۸۰	۱۲.۱۲	۸۲۲۸.۳۲	در حال ساخت
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ
۱.۴۶	۳.۴۴	۱۴.۹۳	۱۰۱۳۵.۶۲	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر

کاربری های شهری

کاربری های غیر

سهم(درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور(۱۴۰۰): ۶۷۹ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه(مترمربع)	مساحت(مترمربع)	نوع کاربری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۳۹.۸۳	۹۳.۷۶	۴۰۶.۴۹	۲۷۶۰۰۴.۴۲	بایر
۴۲.۴۸	۱۰۰.۰۰	۴۳۳.۵۳	۲۹۴۳۶۸.۳۶	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۰۲۰.۵۸	۶۹۳۹۷۶.۹۱	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در این محله، ۱۲.۷ هکتار وسعت داشته که سهمی معادل ۱۸.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را در بر گرفته است که در بخش های مختلف محله واقع شده اند. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۱۸۷.۵ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

مساحت کاربری تجاری برابر با ۳۹۶.۳ مترمربع بوده و سهمی معادل ۰.۰۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. این کاربری در بخش غربی شهر واقع شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۰.۵ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۴۱۲۹ مترمربع دارد که سهمی معادل ۰.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۶ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

فضاهای آموزشی شامل اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش عمومی شهر است. بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، محله دو تنها از واحد آموزشی متوسطه اول و دوم با مساحتی معادل ۸۵۵۰ مترمربع برخوردار است. این کاربری ۱.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۱۲.۵ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته در این محله هیچ گونه اراضی به این کاربری اختصاص نیافته است.

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه در سطح محله، در مجموع مساحتی معادل ۱.۱ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۱۴.۸۷ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع، ۱.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ **کاربری اداری - انتظامی**

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، این کاربری ۱.۱ هکتار وسعت دارد و سرانه آن به ازای هر نفر، ۱۷.۲۵ است. همچنین این کاربری، ۱.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ **حمل و نقل و انبارداری**

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله هیچ گونه مساحتی را به خود اختصاص نداده است.

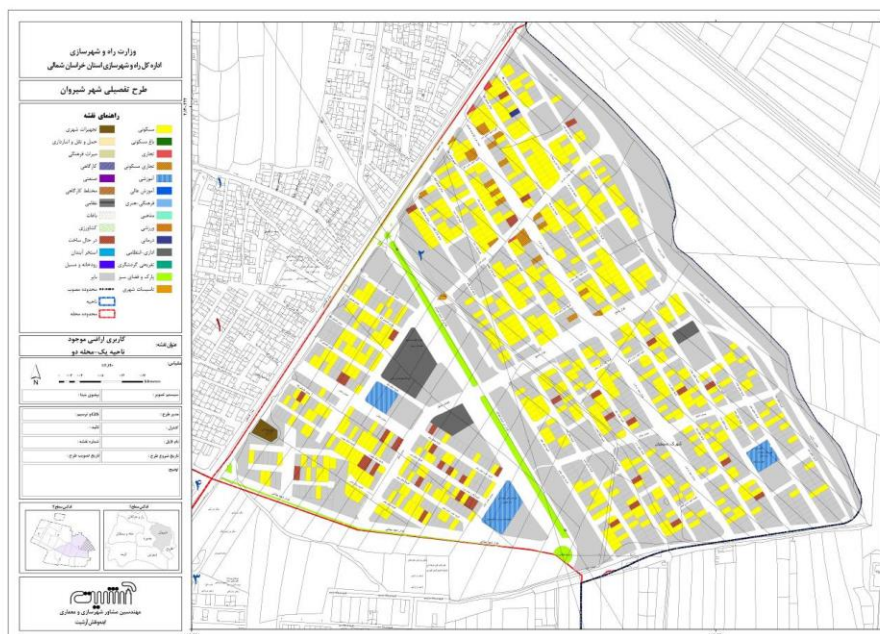
▪ **باغات و اراضی کشاورزی**

در محله دو، اراضی کشاورزی و باغ هیچ گونه مساحتی را به خود اختصاص نداده است.

▪ **اراضی بایر**

اراضی بایر از دیگر کاربری های محله دو، با مساحت ۲۷ هکتار بیشترین میزان مساحت از محله را به خود اختصاص داده است به گونه ای که سهمی معادل ۳۹.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۴۳۳.۵ متر مربع است. این کاربری به صورت پراکنده بخش های مختلف محله را در بر گرفته است.

نقشه شماره (۸-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله دو ناحیه یک



■ محلّه سه

محلّه سه واقع در ناحیه یک، از شمال به بلوار شهید بهشتی، از جنوب به بلوار امام رضا و از غرب به بلوار فلسطین منتهی می شود. مساحت این محلّه ۵۳.۹ هکتار است. همچنین جمعیت این محلّه برابر با ۱۵۷۷ نفر است.

جدول شماره (۱۰-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلّه سه ناحیه یک

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۱۶۷۰			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۱۹.۳۶	۳۰.۸۷	۶۲.۵۱	۱۰۴۳۸۷.۶۸	۱۰۴۳۸۷.۶۸	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۰.۷۰	۱.۱۱	۲.۲۵	۳۷۵۴.۷۲	۳۷۵۴.۷۲	تجاری		
۱.۱۹	۱.۸۹	۳.۸۳	۶۳۹۵.۵۱	۶۳۹۵.۵۱	تجاری-مسکونی		
۰.۰۹	۰.۱۴	۰.۲۹	۴۸۳.۲۴	۴۸۳.۲۴	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۳۷	۰.۵۸	۱.۱۸	۱۹۶۸.۹۸	۱۹۶۸.۹۸	ابتدایی		
۰.۷۰	۱.۱۲	۲.۲۶	۳۷۷۲.۹۵	۳۷۷۲.۹۵	متوسطه اول		
۱.۰۶	۱.۶۹	۳.۴۳	۵۷۲۹.۵۹	۵۷۲۹.۵۹	متوسطه دوم		
۰.۱۸	۰.۲۹	۰.۵۹	۹۷۷.۷۳	۹۷۷.۷۳	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	مذهبی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	درمانی		
۳.۱۵	۵.۰۲	۱۰.۱۶	۱۶۹۵۹.۵۴	۱۶۹۵۹.۵۴	ورزشی		
۱.۸۴	۲.۹۳	۵.۹۴	۹۹۱۶.۸۸	۹۹۱۶.۸۸	اداری-انتظامی		
۲.۵۲	۴.۰۲	۸.۱۴	۱۳۵۹۵.۳۴	۱۳۵۹۵.۳۴	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۱۸	۰.۲۹	۰.۶۰	۹۹۶.۴۲	۹۹۶.۴۲	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۱۴	۰.۲۳	۰.۴۶	۷۷۱.۴۵	۷۷۱.۴۵	کارگاهی		
			۰	۰	صنعتی		
۳۱.۲۴	۴۹.۸۱	۱۰۰.۸۶	۱۶۸۴۲۹.۳۵	۱۶۸۴۲۹.۳۵	شبکه معابر		
۳۱.۴۸	۱۰۰.۰۰	۲۰۲.۴۸	۳۳۸۱۳۹.۳۸	۳۳۸۱۳۹.۳۸	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های غیر شهری	
۲.۰۶	۵.۵۳	۶.۶۵	۱۱۱۱۰.۳۱	۱۱۱۱۰.۳۱	در حال ساخت		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ		
۱.۹۱		۶.۱۶	۱۰۲۸۳.۶۸	۱۰۲۸۳.۶۸	میدان و رفیوژ		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تاریخی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	رودخانه		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۱۶۷۰		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۳۳.۳۰	۸۹.۳۵	۱۰۷.۵۱	۱۷۹۵۳۴.۶	بایر
۳۷.۲۷	۱۰۰.۰۰	۱۲۰.۳۲	۲۰۰۹۲۸.۵۹	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۳۲۲.۸۰	۵۳۹۰۶۷.۹۷	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری مسکونی در این محله، ۱۰.۴ هکتار وسعت داشته که سهمی معادل ۱۹.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را در بر گرفته است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۶۲.۵ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

مساحت کاربری تجاری برابر با ۳۷۵۴.۷ مترمربع بوده و سهمی معادل ۰.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. این کاربری عموماً در مرز محله واقع شده اند و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۲.۲ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی


کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۶۳۹۵.۵ مترمربع دارد که سهمی معادل ۱۰.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۳.۸ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

فضاهای آموزشی بر اساس مقیاس عملکردی به واحد آموزشی پیش دبستانی، دبستان، متوسطه اول و متوسطه دوم تقسیم می شود. بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، محله سه از واحدهای آموزشی در مقیاس عملکردی متفاوت برخوردار است. این کاربری در مجموع ۲.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۷.۱ مترمربع است. این کاربری در بخش شمالی و غربی محله جانمایی شده است.

▪ کاربری آموزش عالی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته در بخش غربی شهر مرکز آموزشی علمی - کاربردی سما واقع شده است. مساحت این کاربری برابر با ۹۷۷.۷ مترمربع بوده و سرانه آن برای هر نفر برابر با ۰.۵ مترمربع است. این کاربری ۰.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه در مجموع مساحتی معادل ۴.۳ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۲۶ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع، ۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. لازم به ذکر است در این محله از میان خدمات هفتگانه، کاربری های فرهنگی-هنری، مذهبی و درمانی، تفریحی-گردشگری و نیز تجهیزات شهری در داخل محله جانمایی نشده است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، این کاربری ۹۹۱۶ مترمربع وسعت دارد و سرانه آن به ازای هر نفر، ۵.۹ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۱.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله هیچ گونه مساحتی را به خود اختصاص نداده است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

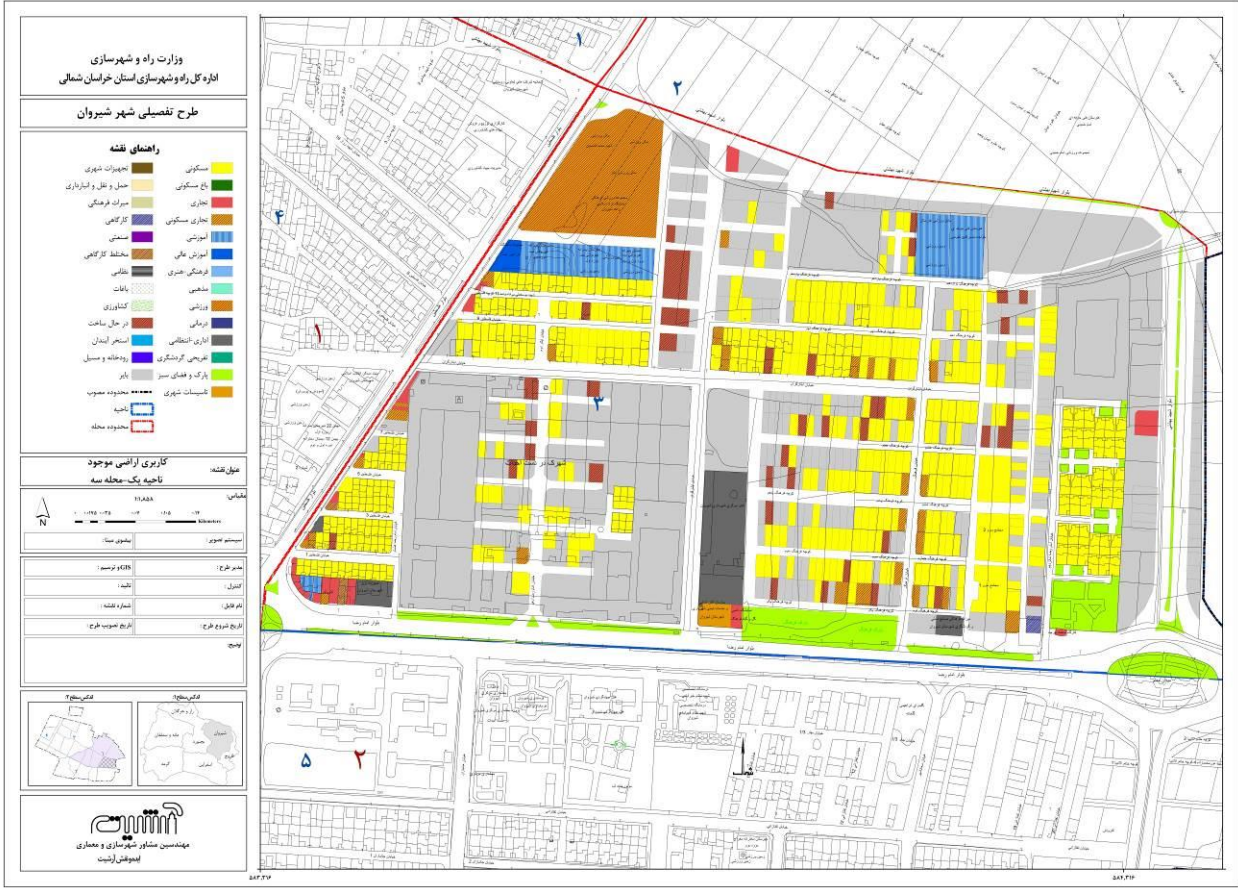
در محله سه، اراضی کشاورزی و باغ هیچ گونه مساحتی را به خود اختصاص نداده است.

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله سه، با مساحت ۱۷.۹ هکتار بیشترین میزان مساحت از محله را به خود اختصاص داده است به گونه ای که سهمی معادل ۳۳.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۱۰۷.۵ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۷۶ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

نقشه شماره (۹-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله سه ناحیه یک



محلۀ چهار


محلۀ چهار واقع در ناحیه یک، از شمال به بلوار شهید بهشتی، از جنوب به بلوار امام رضا، از شرق به بلوار فلسطین و از غرب به خیابان ورزش منتهی می شود. مساحت این محلۀ ۴۹۸ هکتار است. همچنین جمعیت این محلۀ برابر با ۴۱۳۸ نفر است.

جدول شماره (۱۱-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلۀ چهار ناحیه یک

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۳۸۳		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۴۱.۴۱	۴۷.۸۷	۴۷.۰۵	۲۰۶۲۳۵.۸۸	مسکونی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ مسکونی
۱.۱۹	۱.۳۸	۱.۳۶	۵۹۳۹.۳۹	تجاری
۶.۳۹	۷.۳۹	۷.۲۶	۳۱۸۱۷.۲۴	تجاری-مسکونی
۰.۲۲	۰.۲۵	۰.۲۵	۱۰۸۰.۲۶	پیش دبستانی
۰.۴۹	۰.۵۷	۰.۵۶	۲۴۶۰.۳۴	ابتدایی
۱.۰۴	۱.۲۰	۱.۱۸	۵۱۸۷.۷۷	متوسطه اول
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	متوسطه دوم
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	آموزش عالی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	فرهنگی-هنری
۰.۱۰	۰.۱۲	۰.۱۲	۵۰۷.۲۳	مذهبی
۱.۲۳	۱.۴۳	۱.۴۰	۶۱۴۵.۴۱	درمانی
۰.۳۰	۰.۳۴	۰.۳۴	۱۴۸۱.۰۱	ورزشی
۳.۱۰	۳.۵۸	۳.۵۲	۱۵۴۱۹.۳۱	اداری-انتظامی
۱.۲۸	۱.۴۷	۱.۴۵	۶۳۵۱.۱۵	پارک و فضای سبز
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تفریحی-گردشگری
۰.۷۰	۰.۸۱	۰.۸۰	۳۴۹۷.۱۸	تاسیسات شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تجهیزات شهری
۱.۱۸	۱.۳۷	۱.۳۴	۵۸۸۱.۵۴	حمل و نقل و انبارداری
۰.۱۱	۰.۱۳	۰.۱۳	۵۶۳.۳	کارگاهی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی
۲۷.۷۵	۳۲.۰۹	۳۱.۵۴	۱۳۸۲۲۰.۰۹	شبکه معابر
۵۸.۷۴	۱۰۰.۰۰	۹۸.۲۹	۴۳۰۷۸۷.۱۰	جمع کاربری های شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	اراضی کشاورزی
۱.۵۳	۱۱.۳۰	۱.۷۴	۷۶۰۷.۵۶	در حال ساخت
۱.۵۵	۱۱.۴۴	۱.۷۶	۷۶۹۹.۹۹	باغ
۰.۹۲	۶.۸۳	۱.۰۵	۴۵۹۹.۲۸	میدان ورفیوز
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر

کاربری های شهری

کاربری های غیر شهری

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	

۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۱۰.۴۴	۷۷.۲۶	۱۱.۸۶	۵۱۹۹۹.۳۶	بایر
۱۳.۵۱	۱۰۰.۰۰	۱۵.۳۶	۶۷۳۰۶.۹۱	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۱۳.۶۴	۴۹۸۰۹۴.۰۱	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری مسکونی در این محله، ۲۰.۶ هکتار وسعت داشته که سهمی معادل ۴۱.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را در بر گرفته است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۷.۰۵ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

مساحت کاربری تجاری برابر با ۵۹۳۹.۳ مترمربع بوده و سهمی معادل ۱.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. این کاربری عموماً در مرز محله واقع شده اند و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۱.۳ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۳.۱ هکتار دارد که سهمی معادل ۶.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۷.۲ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

کاربری آموزشی شامل مقاطع مختلف واحد آموزشی پیش دبستانی، آموزش ابتدایی، متوسطه اول و متوسطه دوم است. در محله چهار، آموزش پیش دبستانی، دبستان و متوسطه اول مکانیابی شده است. وسعت این کاربری در مجموع برابر با ۸۷۲۸.۳ مترمربع است که سهمی معادل ۱.۷ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر، ۱.۹ مترمربع است.


▪ کاربری آموزش عالی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری آموزش عالی ایجاد نشده است.

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه، در مجموع مساحتی معادل ۲.۶ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۶.۰۹ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع، ۵.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. لازم به ذکر است

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۷۹
		مهر ماه ۱۴۰۳

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

در این محله از میان خدمات هفتگانه، کاربری های فرهنگی-هنری، تفریحی-گردشگری و نیز تجهیزات شهری در داخل محله جانمایی نشده است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری هایی همچون شهرداری و اداره پست واقع در بخش جنوبی محله و اداره جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن در بخش شرقی محله قرار گرفته اند که در مجموع ۱.۵ هکتار وسعت داشته و سرانه آن به ازای هر نفر ۳.۵ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۳.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله که شامل اتحادیه تعاونی کشاورزی است مساحتی برابر با ۴۵۹۰ مترمربع دارد. این کاربری در مجموع ۵۸۸۱ مترمربع وسعت داشته که سهمی برابر با ۱.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری نیز به ازای هر نفر برابر با ۱.۳ مترمربع است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

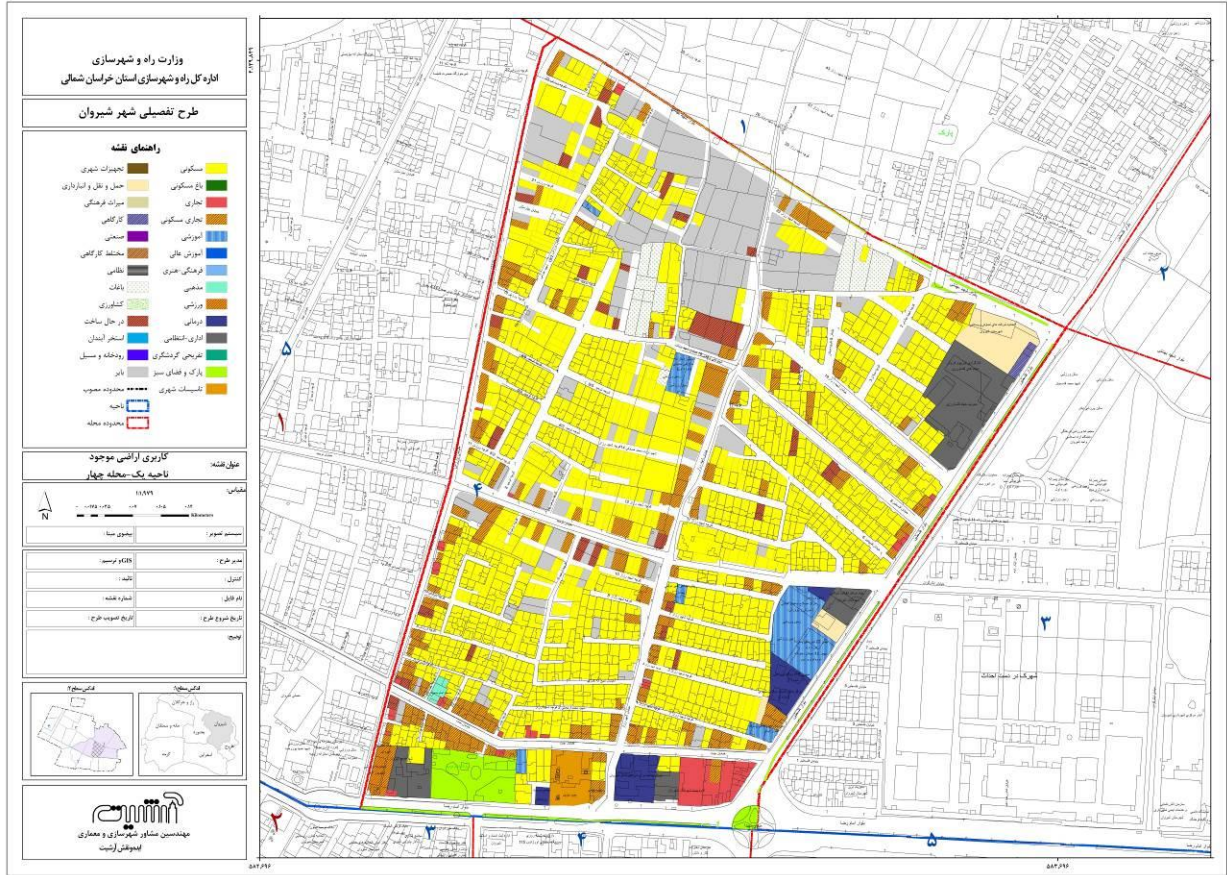
در محله چهار باغات در بخش شمالی محله قرار دارد که وسعت آن ۷۷۰۰ مترمربع است و ۱.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر، ۱.۷ مترمربع است. لازم به ذکر است در این محله اراضی کشاورزی مشاهده نشده است.

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله چهار، با مساحت ۵.۱ هکتار پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان مساحت از محله را به خود اختصاص داده است به گونه ای که سهمی معادل ۱۰.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۱۱.۸ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۸۰ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

نقشه شماره (۱۰-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله چهار ناحیه یک



محلّه پنج

محلّه پنج واقع در ناحیه یک، از شمال به بلوار شهید بهشتی، از شرق به خیابان ورزش، از غرب به بلوار کاشانی و از جنوب به بلوار امام رضا منتهی می شود. مساحت این محلّه، ۴۴.۳ هکتار است. همچنین جمعیت این محلّه برابر با ۳۷۰۴ نفر است.

جدول شماره (۱۲-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلّه پنج ناحیه یک

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۹۲۴				
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری	کاربری های شهری	
۴۳.۴۰	۵۰.۸۶	۴۹.۰۷	۱۹۲۵۴۲.۶	مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ مسکونی		
۲.۵۶	۲.۹۹	۲.۸۹	۱۱۳۳۷.۶۱	تجاری		
۷.۵۳	۸.۸۳	۸.۵۲	۳۳۴۲۲.۸۴	تجاری-مسکونی		
۰.۲۰	۰.۲۴	۰.۲۳	۸۹۶.۴۵	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۲۹	۰.۳۴	۰.۳۲	۱۲۷۱.۴۱	ابتدایی		
۰.۵۸	۰.۶۸	۰.۶۶	۲۵۸۰.۵۵	متوسطه اول		
۰.۶۸	۰.۷۹	۰.۷۶	۲۹۹۶.۱۵	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	فرهنگی-هنری		
۲.۱۴	۲.۵۱	۲.۴۲	۹۵۰۶.۹۷	مذهبی		
۱.۴۴	۱.۶۹	۱.۶۳	۶۳۸۴.۸۴	درمانی		
۰.۴۰	۰.۴۷	۰.۴۵	۱۷۶۸.۴۳	ورزشی		
۱.۱۲	۱.۳۱	۱.۲۶	۴۹۶۱.۵	اداری-انتظامی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی		
۲۵.۰۰	۲۹.۳۰	۲۸.۲۷	۱۱۰۹۳۶.۶۷	شبکه معابر		
۸۵.۳۳	۱۰۰.۰۰	۹۶.۴۸	۳۷۸۶۰۶.۰۲	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	اراضی کشاورزی		کاربری های غیر شهری
۱.۹۰	۱۲.۹۵	۲.۱۵	۸۴۲۵.۱۵	در حال ساخت		
۰.۳۸	۲.۵۸	۰.۴۳	۱۶۸۱.۸۵	باغ		
۰.۶۱	۴.۱۹	۰.۶۹	۲۷۲۷.۱۲	میدان و رفیوژ		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۹۲۴		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۱.۲۳	۸.۳۷	۱.۳۹	۵۴۴۸.۵۵	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۱۱.۱۶	۷۶.۱۰	۱۲.۶۲	۴۹۵۱۷.۳۲	بایر
۱۴.۶۷	۱۰۰.۰۰	۱۶.۵۸	۶۵۰۷۲.۸۷	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۱۳.۰۷	۴۴۳۶۷۸.۸۹	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری مسکونی در این محله، ۱۹.۲ هکتار وسعت داشته که سهمی معادل ۴۳.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را در بر گرفته است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۹ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

مساحت کاربری تجاری برابر با ۱.۱ هکتار بوده و سهمی معادل ۲.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۲.۸ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی


کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۳.۳ هکتار دارد که سهمی معادل ۷.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۸.۵ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

کاربری آموزشی در محله چهار، واحد های آموزشی پیش دبستانی، ابتدایی، متوسطه اول و متوسطه دوم را شامل می شود. وسعت این کاربری در مجموع برابر با ۷۷۴۴.۵ مترمربع است که سهمی معادل ۱.۷ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر، ۱.۹ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری آموزش عالی مکانیابی نشده است.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>گزارش مطالعات وضع موجود</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايديه و نقش آرشيت</p>
--	--------------------------------	---

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه در سطح محله، در مجموع مساحتی معادل ۲۰۵ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۶۰۴ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع، ۵۰۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. لازم به ذکر است در این محله از میان خدمات هفتگانه، کاربری های فرهنگی-هنری، پارک و فضای سبز، تفریحی-گردشگری و نیز تاسیسات و تجهیزات شهری در داخل محله جانمایی نشده است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری هایی همچون نظام مهندسی، شیرخوارگاه، اداره آموزش و پرورش، پزشکی قانونی و اداره آب و فاضلاب قرار گرفته اند که در مجموع ۴۹۶۱۰۵ هکتار وسعت داشته و سرانه آن به ازای هر نفر ۱۰۳ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۱۰۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ حمل و نقل و انبارداری

این کاربری در سطح محله پنج، هیچ گونه مساحتی را به خود اختصاص نداده است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

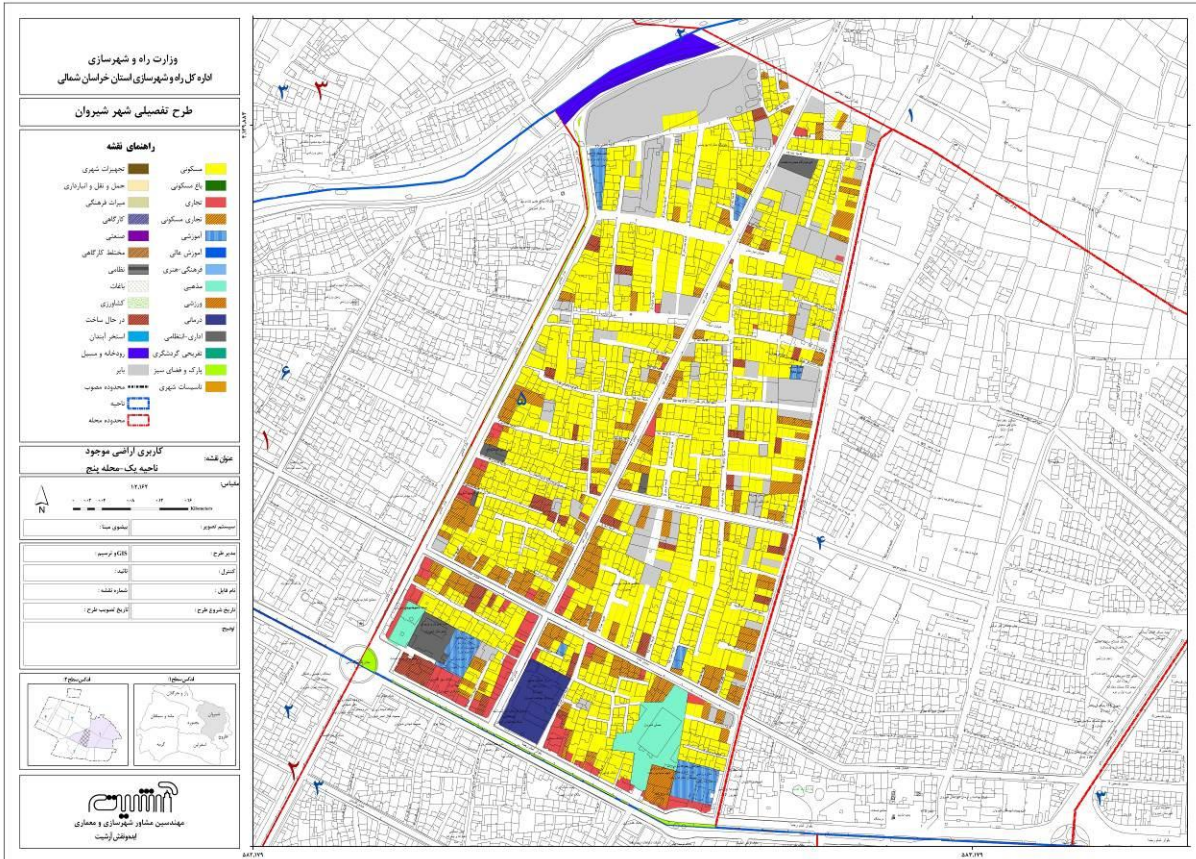
در محله پنج باغاتی در بخش شمالی و شرقی قرار دارد که وسعت آن ۱۶۸۱۰۵ مترمربع است و ۰۰۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر، ۰۰۴ مترمربع است. لازم به ذکر است در این محله اراضی کشاورزی مشاهده نشده است.

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله پنج، با مساحت ۴۰۹ هکتار پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان مساحت از محله را به خود اختصاص داده است به گونه ای که سهمی معادل ۱۱۰۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۱۲۰۶ مترمربع است. این اراضی عمدتاً در بخش های شمالی و شرقی محله قرار گرفته اند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

نقشه شماره (۱۱-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله پنج ناحیه یک



■ محله شش

محله شش واقع در ناحیه یک، از شرق به بلوار کاشانی، از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. همچنین مرز غربی محله را رودخانه‌ای به وسعت ۲.۶ هکتار تشکیل می دهد. مساحت این محله، ۳۵.۷ هکتار است. همچنین جمعیت این محله برابر با ۲۰۰۶ نفر است.

جدول شماره (۱۳-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محله شش ناحیه یک

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس بر آورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۱۲۵ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۳۵.۱۸	۴۳.۵۷	۵۹.۲۰	۱۲۵۷۹۸.۷۲	۱۲۵۷۹۸.۷۲	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۱۱.۱۱	۱۳.۷۷	۱۸.۷۰	۳۹۷۴۷.۴۷	۳۹۷۴۷.۴۷	تجاری		
۶.۶۸	۸.۲۷	۱۱.۲۳	۲۳۸۷۳.۳۷	۲۳۸۷۳.۳۷	تجاری-مسکونی		
۰.۱۸	۰.۲۲	۰.۳۰	۶۲۹.۵۵	۶۲۹.۵۵	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۰.۶۸	۰.۸۴	۱.۱۴	۲۴۲۶.۷۱	۲۴۲۶.۷۱	متوسطه دوم		
۰.۳۱	۰.۳۸	۰.۵۱	۱۰۹۲.۲۸	۱۰۹۲.۲۸	آموزش عالی		
۰.۳۴	۰.۴۲	۰.۵۷	۱۲۱۰.۴	۱۲۱۰.۴	فرهنگی-هنری		
۰.۰۸	۰.۱۰	۰.۱۳	۲۷۷.۷۴	۲۷۷.۷۴	مذهبی		
۰.۵۹	۰.۷۳	۰.۹۹	۲۰۹۵.۲۴	۲۰۹۵.۲۴	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۴۴	۰.۵۴	۰.۷۴	۱۵۶۲.۴۲	۱۵۶۲.۴۲	اداری-انتظامی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۰۱	۰.۰۱	۰.۰۲	۳۳.۴۳	۳۳.۴۳	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۴۲	۰.۵۳	۰.۷۱	۱۵۱۸.۷۴	۱۵۱۸.۷۴	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۱۲	۰.۱۵	۰.۲۰	۴۱۹.۵۴	۴۱۹.۵۴	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۲۴.۶۱	۳۰.۴۹	۴۱.۴۳	۸۸۰۲۸.۵۲	۸۸۰۲۸.۵۲	شبکه معابر		
۸۰.۷۳	۱۰۰.۰۰	۱۳۵.۸۷	۲۸۸۷۱۴.۱۳	۲۸۸۷۱۴.۱۳	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های غیر شهری	
۰.۷۹	۴۰.۹	۱.۳۳	۲۸۱۹.۱۱	۲۸۱۹.۱۱	در حال ساخت		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ		
۰.۶۹	۳.۶۰	۱.۱۷	۲۴۸۱.۹۱	۲۴۸۱.۹۱	میدان و رفیوژ		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تاریخی		

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۱۲۵ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۰۰	۰.۰۰		۰.۰۰	استخر
۷.۵۲	۳۹.۰۴	۱۲.۶۶	۲۶۹۰۱.۷۷	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۱۰.۲۶	۵۳.۲۷	۱۷.۲۷	۳۶۷۰۶.۳۱	بایر
۱۹.۲۷	۱۰۰.۰۰	۳۲.۴۳	۶۸۹۰۹.۱۰	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۶۸.۲۹	۳۵۷۶۲۳.۲۳	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری مسکونی در این محله، ۱۲.۵ هکتار وسعت داشته که سهمی معادل ۳۵.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را در بر گرفته است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۵۹.۲ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری


کاربری تجاری موجود در سطح محله شش پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان مساحت را به خود اختصاص داده است به گونه ای که مساحتی برابر با ۳.۹ هکتار داشته و سهمی معادل ۱۱.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود سرانه این کاربری برای هر نفر برابر با ۱۸.۷ مترمربع است. این کاربری عمدتاً در بخش جنوبی محله در لبه بلوار امام خمینی قرار گرفته است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۲.۳ هکتار دارد که سهمی معادل ۶.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۱۱.۲ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

کاربری آموزشی در محله پنج، واحد های آموزشی پیش دبستانی، ابتدایی، متوسطه اول و متوسطه دوم را شامل می شود. وسعت این کاربری در مجموع برابر با ۳۰۵۶.۲ مترمربع است که سهمی معادل ۰.۸ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر، ۱.۴ مترمربع است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

▪ کاربری آموزش عالی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، دانشگاه علمی-کاربردی با مساحتی برابر با ۱۰۹۲.۲ مترمربع و سهمی معادل ۰.۳ درصد در بخش شمالی محله مکانیابی شده است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۰.۵ مترمربع است.

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه در این محله، در مجموع مساحتی معادل ۶۶۷۳ مترمربع را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۳.۱ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع، ۱.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. لازم به ذکر است از میان خدمات هفتگانه، کاربری های ورزشی، پارک فضای سبز، تفریحی-گردشگری و نیز تجهیزات شهری در داخل محله جانمایی و مکانیابی نشده و مساحتی برای این کاربری اختصاص نیافته است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری هایی همچون اداره بیمه سلامت و اداره مخابرات در این محله قرار گرفته اند که در مجموع ۱۵۶۲.۴ مترمربع وسعت داشته و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۷ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله مساحتی برابر با ۱۵۱۸.۷ مترمربع دارد. این کاربری سهمی برابر با ۰.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری نیز به ازای هر نفر برابر با ۰.۷ مترمربع است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

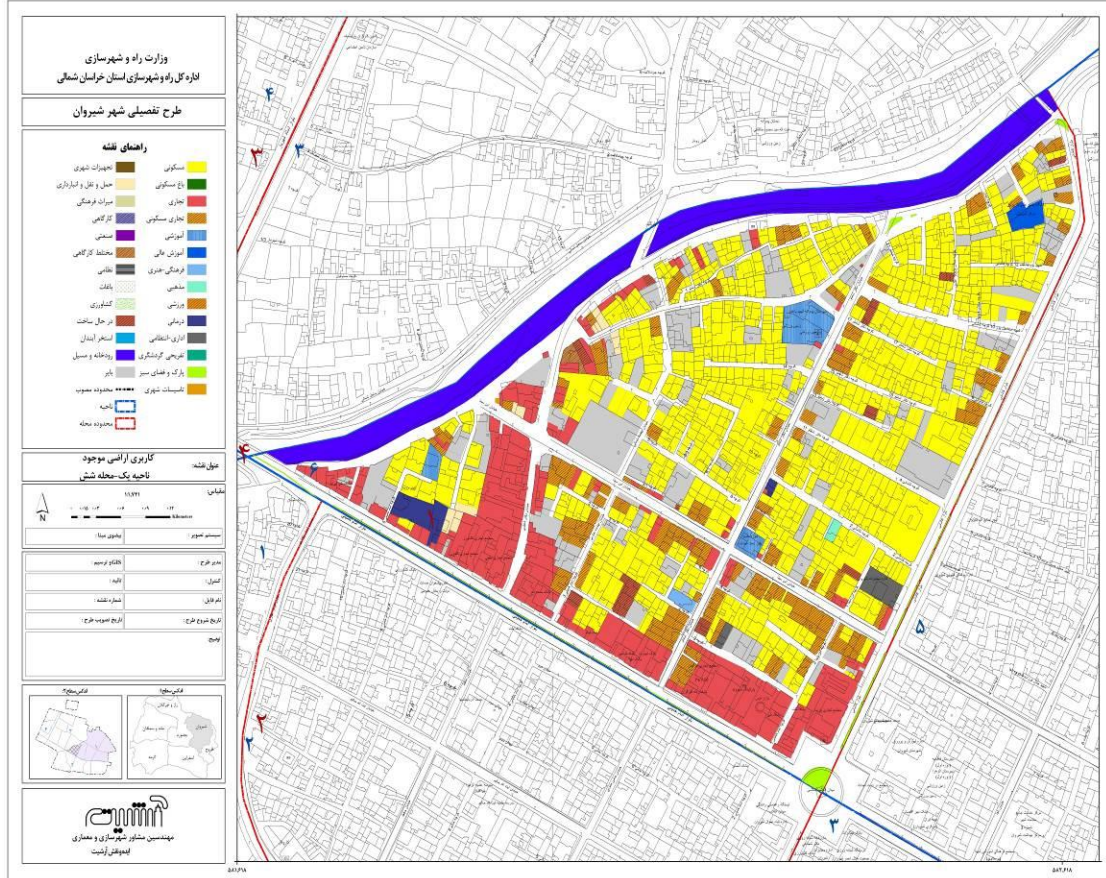
در محله شش، باغات و اراضی کشاورزی مشاهده نشده است.

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله شش، با مساحت ۳.۶ هکتار پس از کاربری تجاری بیشترین میزان مساحت از محله را به خود اختصاص داده است به گونه ای که سهمی معادل ۱۰.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۱۷.۲ متر مربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۸۸ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

نقشه شماره (۱۲-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله شش ناحیه یک



■ ناحیه ۲

ناحیه دو واقع در منطقه یک شهر شیروان، از شمال به بلوار امام رضا و از جنوب به بلوار خاتم الانبیا منتهی شده است. از کاربری های مهم این ناحیه می توان به بنای تاریخی شهر تپه نادری اشاره کرد که در محله یک این ناحیه واقع شده است. بیشترین میزان مساحت در این ناحیه، مربوط به محله یک است. بیشترین میزان سهم از کاربری ها در این ناحیه به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۴.۳ درصد اختصاص یافته است. پس از آن، اراضی بایر سهمی معادل ۱۲.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری های ناحیه را به خود اختصاص داده است. میزان مساحت اراضی بایر در محله یک، بیشتر از سایر محلات ناحیه بوده و عمدتاً این کاربری در مرز ناحیه و اطراف بلوار خاتم الانبیا دیده می شود. با توجه به وجود شبکه معابر متعدد در داخل محلات ناحیه، کاربری های تجاری در اطراف معابر شکل گرفته است به گونه ای که این کاربری، ۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

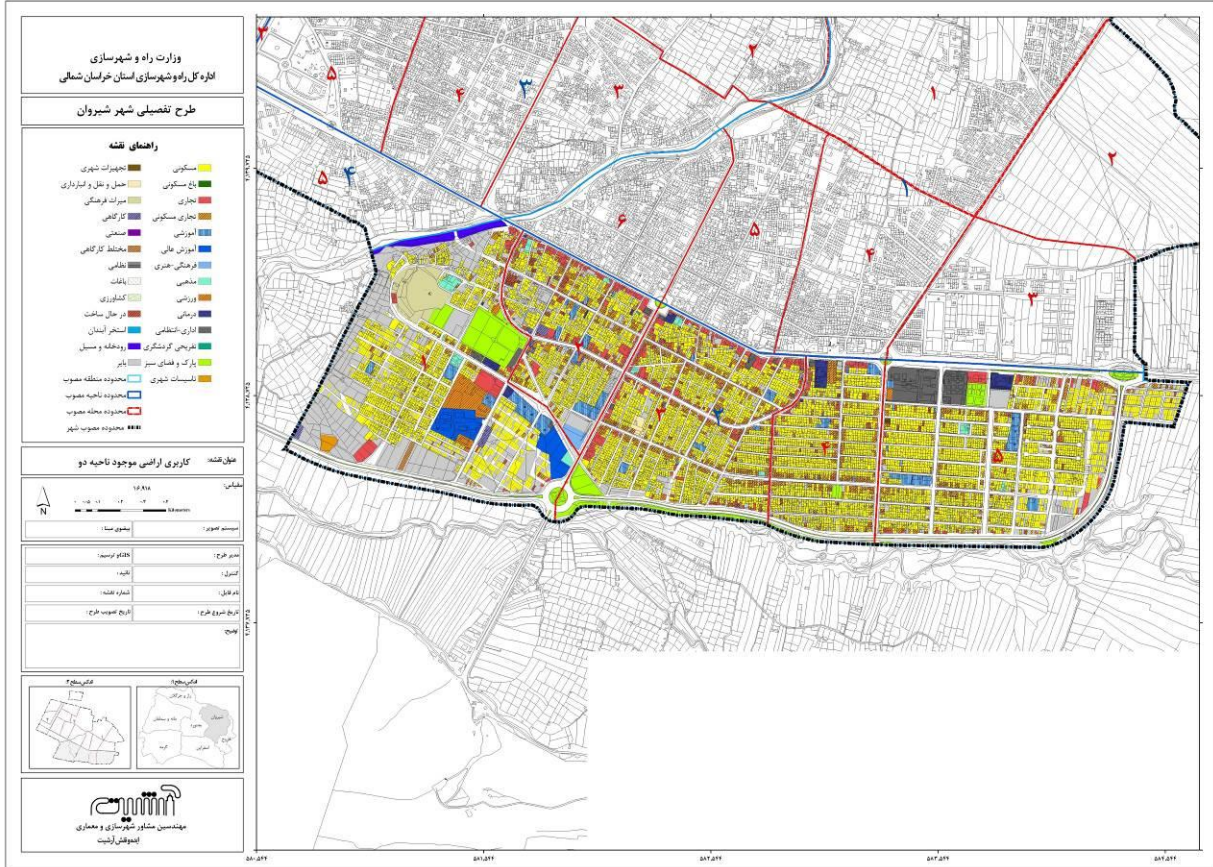
جدول شماره (۹-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های ناحیه ۲

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۹۶۲۶ نفر			
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری	کاربری های شهری
۳۳.۹۹	۴۰.۵۲	۳۷.۱۵	۱۱۰۰۶۱۸.۲	مسکونی	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ مسکونی	
۳.۴۱	۴.۰۶	۳.۷۲	۱۱۰۲۶۲.۷	تجاری	
۵.۹۷	۷.۱۱	۶.۵۲	۱۹۳۲۲۶.۰۸	تجاری-مسکونی	
۰.۱۳	۰.۱۵	۰.۱۴	۴۱۴۰.۵۱	پیش دبستانی	
۰.۶۵	۰.۷۷	۰.۷۱	۲۱۰۴۱.۲۶	ابتدایی	
۰.۲۷	۰.۳۲	۰.۲۹	۸۷۱۸.۴۱	متوسطه اول	
۰.۸۸	۱.۰۵	۰.۹۷	۲۸۶۴۷.۲۸	متوسطه دوم	
۱.۳۴	۱.۶۰	۱.۴۷	۴۳۴۳۵.۶۹	آموزش عالی	
۰.۲۳	۰.۲۷	۰.۲۵	۷۳۷۵.۲۴	فرهنگی-هنری	
۰.۵۱	۰.۶۰	۰.۵۵	۱۶۳۷۴.۳۶	مذهبی	
۰.۶۲	۰.۷۴	۰.۶۸	۲۰۰۵۵.۶۱	درمانی	
۰.۸۷	۱.۰۴	۰.۹۵	۲۸۱۵۰.۸۱	ورزشی	
۱.۷۸	۲.۱۲	۱.۹۵	۵۷۶۷۹.۹	اداری-انتظامی	
۲.۹۰	۳.۴۶	۳.۱۷	۹۳۹۳۶.۴۶	پارک و فضای سبز	
۰.۱۳	۰.۱۵	۰.۱۴	۴۱۷۹.۲۸	تفریحی-گردشگری	
۰.۱۶	۰.۲۰	۰.۱۸	۵۳۱۵.۲۶	تاسیسات شهری	
۰.۰۳	۰.۰۳	۰.۰۳	۹۲۶.۱۲	تجهیزات شهری	

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۹۶۲۶ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۲۵	۰.۳۰	۰.۲۷	۸۰۹۶.۵۲	حمل و نقل و انبارداری
۰.۴۸	۰.۵۸	۰.۵۳	۱۵۶۴۸.۱۸	کارگاهی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی
۲۹.۲۸	۳۴.۹۱	۳۲.۰۰	۹۴۸۰۹۹.۸۷	شبکه معابر
۸۳.۸۷	۱۰۰.۰۰	۹۱.۶۷	۲۷۱۵۹۲۷.۷۷	جمع کاربری های شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	اراضی کشاورزی
۰.۶۹	۴.۲۶	۰.۷۵	۲۲۲۵۴.۷۱	در حال ساخت
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	باغ
۱.۰۹	۶.۷۵	۱.۱۹	۳۵۲۶۵.۴۴	میدان و رفیوژ
۱.۳۸	۸.۵۵	۱.۵۱	۴۴۶۳۶.۴۱	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۵۵	۳.۳۹	۰.۶۰	۱۷۶۹۰.۴۸	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	نظامی
۱۲.۴۲	۷۷.۰۵	۱۳.۵۸	۴۰۲۳۱۵.۵۲	بایر
۱۶.۱۳	۱۰۰.۰۰	۱۷.۶۳	۵۲۲۱۶۲.۵۶	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۰۹.۳۰	۳۲۳۸۰۹۰.۳۳	جمع کل کاربری ها

کاربری های غیر شهری

نقشه شماره (۱۳-۵-۲-۱): کاربری اراضی ناحیه دو



محلۀ یک

محلۀ یک واقع در ناحیه دو، از شمال به بلوار امام خمینی، از شرق به خیابان سعدی و از جنوب به بلوار خاتم الانبیا منتهی می شود. همچنین از بخشی از محلۀ نیز رودخانه ای به وسعت ۱.۷ هکتار عبور می کند. مساحت این محلۀ ۹۸.۹ هکتار است. همچنین جمعیت این محلۀ برابر با ۵۰۷۶ نفر است.

جدول شماره (۱۴-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلۀ یک ناحیه ۲

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۵۰۷۶ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۲۱.۱۳	۳۱.۹۰	۴۱.۱۸	۲۰۹۰۳۴.۱۸	مسکونی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ مسکونی
۲.۰۴	۳.۰۹	۳.۹۸	۲۰۲۲۷.۳۸	تجاری
۱.۸۲	۲.۷۴	۳.۵۴	۱۷۹۷۰.۶۹	تجاری-مسکونی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	پیش دبستانی
۰.۲۷	۰.۴۰	۰.۵۲	۲۶۳۴.۴۹	ابتدایی
۰.۳۰	۰.۴۵	۰.۵۸	۲۹۲۱.۸۵	متوسطه اول
۱.۴۰	۲.۱۱	۲.۷۲	۱۳۸۱۵.۶۵	متوسطه دوم
۴.۱۸	۶.۳۱	۸.۱۴	۴۱۳۳۰.۷۸	آموزش عالی
۰.۰۴	۰.۰۶	۰.۰۸	۳۸۱.۵۹	فرهنگی-هنری
۰.۸۷	۱.۳۲	۱.۷۰	۸۶۳۷.۳۸	مذهبی
۰.۴۲	۰.۶۳	۰.۸۲	۴۱۵۱.۸۵	درمانی
۲.۷۰	۴.۰۸	۵.۲۷	۲۶۷۵۵.۵۵	ورزشی
۰.۴۵	۰.۶۸	۰.۸۸	۴۴۵۷.۰۹	اداری-انتظامی
۵.۱۱	۷.۷۱	۹.۹۵	۵۰۵۱۵.۸۷	پارک و فضای سبز
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تفریحی-گردشگری
۰.۴۴	۰.۶۶	۰.۸۵	۴۳۱۳.۵۹	تاسیسات شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تجهیزات شهری
۰.۰۹	۰.۱۴	۰.۱۸	۹۲۰.۸۴	حمل و نقل و انبارداری
۰.۷۴	۱.۱۲	۱.۴۵	۷۳۶۶.۸۶	کارگاهی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی
۲۴.۲۵	۳۶.۶۱	۴۷.۲۶	۲۳۹۸۹۲.۰۵	شبکه معابر
۴۱.۹۹	۱۰۰.۰۰	۱۲۹.۱۰	۶۵۵۳۲۷.۶۹	جمع کاربری های شهری

کاربری های شهری

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۵۰۷۶ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	اراضی کشاورزی
۰.۱۹	۰.۵۶	۰.۳۷	۱۸۶۹.۵	در حال ساخت
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ
۰.۶۴	۱.۸۹	۱.۲۴	۶۳۰۲.۹	میدان و رفیوژ
۴.۵۱	۱۳.۳۶	۸.۷۹	۴۴۶۳۶.۴۱	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۱.۷۹	۵.۳۰	۳.۴۹	۱۷۶۹۰.۴۸	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۲۶.۶۳	۷۸.۸۹	۵۱.۹۱	۲۶۳۵۰۴.۷۸	بایر
۳۳.۷۶	۱۰۰.۰۰	۶۵.۸۰	۳۳۴۰۰۴.۰۷	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۹۴.۹۰	۹۸۹۳۳۱.۷۶	جمع کل کاربری ها

کاربری های غیر شهری

▪ کاربری مسکونی


کاربری مسکونی در محله یک ناحیه دو، از مساحتی معادل ۲۰.۹ هکتار برخوردار است که سهمی برابر با ۲۱ درصد را شامل می شود. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۱.۱ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری های تجاری واقع در محله یک، ۲ هکتار از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده اند. این کاربری که عمدتاً در مرز و لبه های خیابان های واقع شده اند از سهمی معادل ۲ درصد برخوردار هستند. از مهمترین مراکز تجاری این محله می توان به تالار بقراط و فروشگاه اشاره کرد. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۳.۹ مترمربع است

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۱.۷ هکتار دارد که سهمی معادل ۱.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۳.۵ مترمربع است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

▪ کاربری آموزشی

کاربری آموزشی در محله یک، از واحد های آموزشی ابتدایی، متوسطه اول و متوسطه دوم تشکیل شده است. وسعت این کاربری در مجموع برابر با ۱۰۹ هکتار است که سهمی معادل ۲ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر، ۳۰۸ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

یکی از کاربری های مهم محله، قرار داشتن واحدهای دانشگاه پیام نور و فنی حرفه ای در بخش شرقی شهر است. این کاربری مساحتی برابر با ۴۰۱ هکتار را شامل می شود که ۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص می دهد. سرانه این کاربری به ازای هر نفر، ۸۰۱ مترمربع است.

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه در سطح محله، در مجموع مساحتی معادل ۱۱۰۴ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۲۳۰۳ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع ۱۱۰۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. لازم به ذکر است از میان خدمات هفتگانه، کاربری های تفریحی- گردشگری و تجهیزات شهری در داخل محله جانمایی و مکانیابی نشده و مساحتی برای این کاربری اختصاص نیافته است.

▪ کاربری اداری- انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، کاربری هایی همچون اداره بهزیستی، حوزه مقاومت بسیج و خدمات شهری در این محله قرار دارند که در مجموع ۴۴۵۷ مترمربع وسعت داشته و سرانه آن به ازای هر نفر ۰۰۸ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰۰۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.


▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله مساحتی برابر با ۹۲۰ مترمربع دارد. این کاربری سهمی برابر با ۰۰۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری نیز به ازای هر نفر برابر با ۰۱۸ مترمربع است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

محله یک فاقد کاربری باغ و اراضی کشاورزی است و مساحتی به این کاربری اختصاص نیافته است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۹۵ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله یک، با مساحت ۲۶.۳ هکتار بیشترین میزان مساحت از محله را به خود اختصاص داده است به گونه ای که سهمی معادل ۲۶.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۵۱.۹ مترمربع است.

▪ رودخانه

از دیگر کاربری هایی که مرز غربی محله را نیز تشکیل می دهد رودخانه است که مساحتی معادل ۱.۷ هکتار را در بر می گیرد. این کاربری سهمی معادل ۱.۷ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر ۳.۴ مترمربع است.

▪ تاریخی

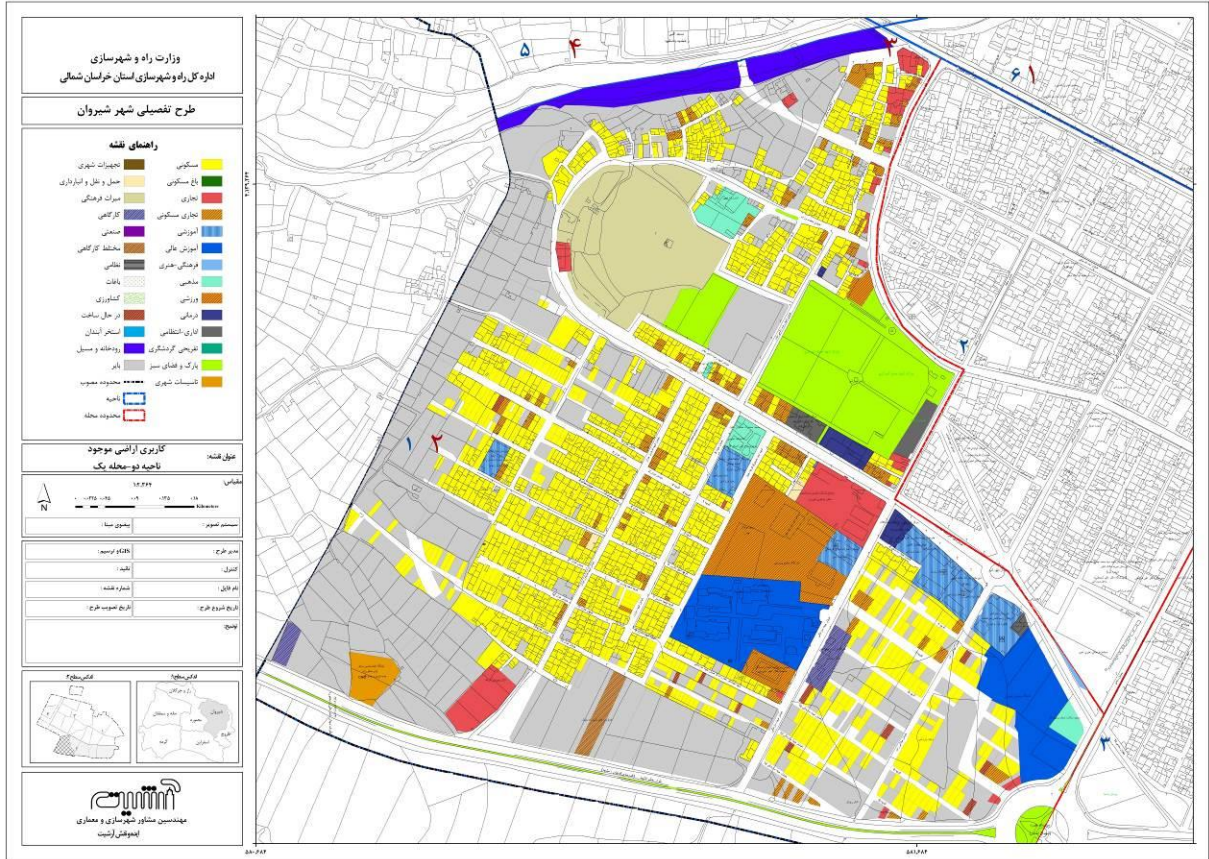
یکی از کاربری های مهم محله یک واقع در ناحیه، بنای تاریخی تپه نادری است. این کاربری مساحتی برابر با ۴.۴ هکتار را در بر می گیرد و سرانه آن به ازای هر نفر، ۸.۷ مترمربع است. همچنین سهم این کاربری ۴.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری های موجود در سطح محله است.

▪ شبکه معابر

به طور کلی شبکه معابر، مساحت قابل ملاحظه ای را در سطح محلات به خود اختصاص می دهند. محله یک نیز ۲۴ درصد از مجموع مساحت کاربری های به شبکه معابر اختصاص یافته است که سرانه آن به ازای هر نفر ۴۷.۲ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۹۶ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

نقشه شماره (۱۴-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله یک ناحیه دو



محلّه دو

محلّه دو واقع در ناحیه ۲، در بخش جنوبی شهر واقع شده است. این محلّه از شمال به بلوار امام خمینی، بخش غربی به خیابان ابودرغفاری، از شرق به خیابان سعدی و از جنوب به خیابان حیدریپور منتهی می شود. این محلّه، ۳۷.۷ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محلّه، به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۵ درصد اختصاص یافته است. همچنین جمعیت این محلّه برابر با ۳۹۵۹۹ نفر است.

جدول شماره (۱۵-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلّه دو ناحیه ۲

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۹۵۹۹ نفر			نوع کاربری	کاربری های شهری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۳۵.۷۲	۴۰.۹۷	۳۴.۱۰	۱۳۵۰۱۳.۴۲	۱۳۵۰۱۳.۴۲	مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۸.۰۴	۹.۲۲	۷.۶۷	۳۰۳۷۵.۶۲	۳۰۳۷۵.۶۲	تجاری		
۷.۹۷	۹.۱۴	۷.۶۱	۳۰۱۲۶.۶۱	۳۰۱۲۶.۶۱	تجاری-مسکونی		
۰.۲۰	۰.۲۳	۰.۱۹	۷۷۰.۶۸	۷۷۰.۶۸	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۱.۳۱	۱.۵۱	۱.۲۵	۴۹۶۱.۴۹	۴۹۶۱.۴۹	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۱.۹۸	۲.۲۷	۱.۸۹	۷۴۷۴.۵۹	۷۴۷۴.۵۹	متوسطه دوم		
۰.۵۶	۰.۶۴	۰.۵۳	۲۱۰۴.۹۱	۲۱۰۴.۹۱	آموزش عالی		
۱.۷۰	۱.۹۵	۱.۶۲	۶۴۲۲.۶	۶۴۲۲.۶	فرهنگی-هنری		
۰.۵۵	۰.۶۳	۰.۵۲	۲۰۷۶.۷۷	۲۰۷۶.۷۷	مذهبی		
۰.۲۱	۰.۲۴	۰.۲۰	۷۷۹.۷۱	۷۷۹.۷۱	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۲۵	۰.۲۸	۰.۲۴	۹۳۰.۶	۹۳۰.۶	اداری-انتظامی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۱۳	۰.۱۵	۰.۱۲	۴۷۹.۰۴	۴۷۹.۰۴	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۳۰	۰.۳۵	۰.۲۹	۱۱۵۲.۰۶	۱۱۵۲.۰۶	حمل و نقل و انبارداری		
۱.۵۹	۱.۸۳	۱.۵۲	۶۰۲۳.۹	۶۰۲۳.۹	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۲۶.۶۹	۳۰.۶۱	۲۵.۴۸	۱۰۰۸۶۳.۵۰	۱۰۰۸۶۳.۵۰	شبکه معابر		
۶۰.۵۰	۱۰۰.۰۰	۸۳.۲۴	۳۲۹۵۵۵.۵۰	۳۲۹۵۵۵.۵۰	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۹۵۹ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۱.۹۲	۱۴.۹۶	۱.۸۳	۷۲۴۴.۴۳	در حال ساخت
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ
۰.۴۹	۳.۸۶	۰.۴۷	۱۸۶۸.۸۵	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰		۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۱۰.۴۰	۸۱.۱۸	۹.۹۳	۳۹۳۰۶.۸۵	بایر
۱۲.۸۱	۱۰۰.۰۰	۱۲.۲۳	۴۸۴۲۰.۱۳	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۹۵.۴۷	۳۷۷۹۷۵.۶۳	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی


کاربری مسکونی در محله یک ناحیه دو، از مساحتی معادل ۱۳.۵ هکتار برخوردار است که سهمی برابر با ۳۵.۷ درصد را شامل می شود. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۳۴.۱ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری های تجاری واقع در محله دو، ۳ هکتار از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده اند. این کاربری که عمدتاً در لبه خیابان سعدی و بلوار امام خمینی واقع شده اند سهمی معادل ۸ درصد از مساحت محله را به خود اختصاص داده است. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۷.۶ مترمربع است

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۳ هکتار دارد که سهمی معادل ۷.۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۷.۶ مترمربع است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

▪ کاربری آموزشی

کاربری آموزشی در این محله، واحدهای آموزشی پیش دبستانی، آموزش ابتدایی و متوسطه دوم را شامل می شود. وسعت این کاربری در مجموع برابر با ۱.۳ هکتار است که سهمی معادل ۴ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر، ۳.۳ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

از کاربری های محله می توان به مدرسه علمیه آیت اله حکیم اشاره کرد که در خیابان آیت الله حکیم واقع شده است. این کاربری مساحتی برابر با ۲۱۰۴ مترمربع را شامل می شود که ۰.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص می دهد. سرانه این کاربری به ازای هر نفر، ۰.۵ مترمربع است.

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه موجود در سطح محله، در مجموع مساحتی معادل ۲.۳ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۵.۸ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع ۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. لازم به ذکر است از میان خدمات هفتگانه، کاربری های ورزشی، پارک و فضای سبز، تفریحی-گردشگری و تجهیزات شهری در داخل محله جانمایی و مکانیابی نشده و مساحتی به آن ها اختصاص نیافته است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته، تنها کاربری اداری واقع در این محله، اداره ثبت احوال در بخش شمال شرقی محله است که ۹۳۰ مترمربع وسعت داشته و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۲ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله مساحتی برابر با ۱۱۵۲ مترمربع دارد. این کاربری سهمی برابر با ۰.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری نیز به ازای هر نفر برابر با ۰.۲ مترمربع است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

محله دو فاقد کاربری باغ و اراضی کشاورزی است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۰۰ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

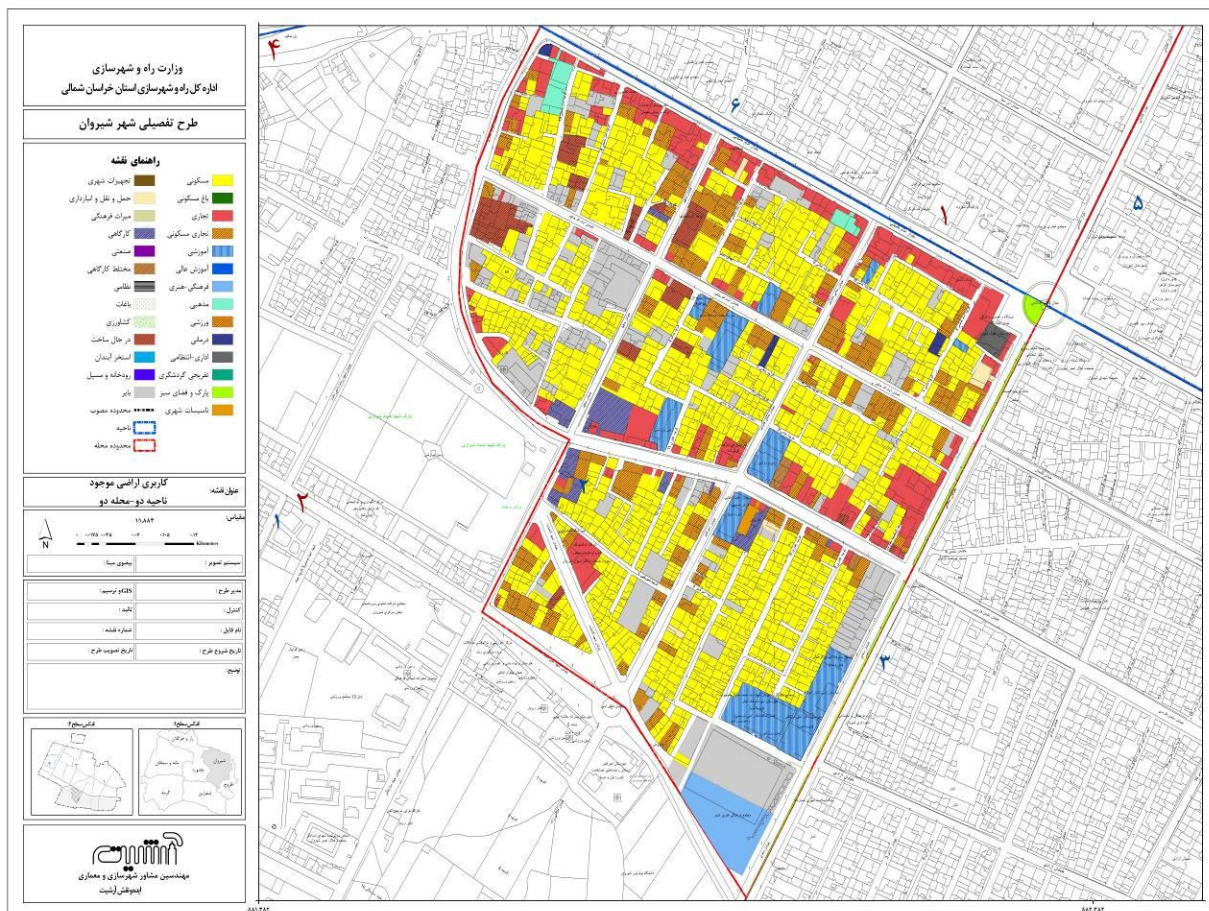
▪ **اراضی بایر**

اراضی بایر موجود در محله دو، با مساحت ۳.۹ هکتار بیشترین میزان مساحت از محله را پس از کاربری مسکونی و شبکه معابر به خود اختصاص داده است به گونه ای که سهمی معادل ۱۰.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۹.۹ مترمربع است.

▪ **شبکه معابر**

به طور کلی شبکه معابر، مساحت قابل ملاحظه ای را در سطح محلات به خود اختصاص می دهند. محله دو نیز ۲۶.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری های به شبکه معابر اختصاص یافته است که سرانه آن به ازای هر نفر ۲۵.۴ مترمربع است.

نقشه شماره (۱۵-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله دو ناحیه دو



■ محلّه سه

محلّه سه واقع در ناحیه ۲، در بخش جنوبی شهر واقع شده است. این محلّه از شمال به بلوار امام خمینی، بخش غربی به خیابان سعدی، از شرق به خیابان فروغی و از جنوب به بلوار خاتم الانبیا منتهی می شود. این محلّه، ۶۵.۳ هکتار وسعت دارد و کاربری مسکونی با سهمی معادل ۴۱ درصد بیشترین مساحت از مجموع کاربری ها را به خود اختصاص داده است. جمعیت محلّه بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۷۴۸۰ نفر است.

جدول شماره (۱۶-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلّه سه ناحیه ۲

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۷۴۸۰ نفر			نوع کاربری	کاربری های شهری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نفر			
۴۱.۰۰	۴۳.۴۱	۳۵.۸۲	۲۶۸۰۲۶	۲۶۸۰۲۶	مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۶.۳۳	۶.۷۰	۵.۵۳	۴۱۳۸۱.۹۱	۴۱۳۸۱.۹۱	تجاری		
۹.۵۹	۱۰.۱۶	۸.۳۹	۶۲۷۲۴.۳۵	۶۲۷۲۴.۳۵	تجاری-مسکونی		
۰.۱۶	۰.۱۷	۰.۱۴	۱۰۴۰.۸۵	۱۰۴۰.۸۵	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۵۹	۰.۶۳	۰.۵۲	۳۸۷۴.۶۶	۳۸۷۴.۶۶	ابتدایی		
۰.۲۸	۰.۳۰	۰.۲۵	۱۸۳۲.۶۸	۱۸۳۲.۶۸	متوسطه اول		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		
۰.۰۹	۰.۰۹	۰.۰۸	۵۷۱.۰۴	۵۷۱.۰۴	فرهنگی-هنری		
۰.۴۷	۰.۵۰	۰.۴۱	۳۰۸۵.۹	۳۰۸۵.۹	مذهبی		
۰.۲۵	۰.۲۷	۰.۲۲	۱۶۳۸.۹۶	۱۶۳۸.۹۶	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۶۰	۰.۶۴	۰.۵۲	۳۹۲۲.۴۳	۳۹۲۲.۴۳	اداری-انتظامی		
۴.۰۸	۴.۳۲	۳.۵۷	۲۶۶۷۹.۳۱	۲۶۶۷۹.۳۱	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۰۲	۰.۰۳	۰.۰۲	۱۵۶.۴۸	۱۵۶.۴۸	تاسیسات شهری		
۰.۰۲	۰.۰۲	۰.۰۱	۱۰۳.۳۵	۱۰۳.۳۵	تجهیزات شهری		
۰.۸۳	۰.۸۸	۰.۷۲	۵۴۱۱.۴۹	۵۴۱۱.۴۹	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۲۷	۰.۲۹	۰.۲۴	۱۷۸۰.۳۵	۱۷۸۰.۳۵	کارگاهی		
۰	۰	۰	۰	۰	صنعتی		
۲۹.۸۵	۳۱.۶۱	۲۶.۰۹	۱۹۵۱۶۵.۴۶	۱۹۵۱۶۵.۴۶	شبکه معابر		
۵۸.۲۶	۱۰۰.۰۰	۸۲.۵۴	۶۱۷۳۹۵.۲۲	۶۱۷۳۹۵.۲۲	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی		
۰.۹۴	۱۶.۹۶	۰.۸۲	۶۱۶۳.۹۵	۶۱۶۳.۹۵	در حال ساخت		

سهم(درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور(۱۴۰۰) ۷۴۸۰ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه(مترمربع)	مساحت(مترمربع)	نوع کاربری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ
۱.۱۱	۲	۰	۷۲۶۷.۷۶	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۳.۵۰	۶۳.۰۴	۳.۰۶	۲۲۹۰۶۶	بایر
۵.۵۶	۱۰۰.۰۰	۴.۸۶	۳۶۳۳۸.۳۱	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰		۸۷.۴	۶۵۳۷۳۳.۵۳	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی


کاربری مسکونی در محله سه ناحیه دو، از مساحتی معادل ۲۶.۸ هکتار برخوردار است که سهمی برابر با ۴۱ درصد را شامل می شود. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۳۵.۸ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری های تجاری واقع در محله ، ۴.۱ هکتار از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده اند. این کاربری که عمدتاً در لبه خیابان سعدی و بلوار امام خمینی واقع شده اند سهمی معادل ۶.۳ درصد از مساحت محله را به خود اختصاص داده است. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۵.۵ مترمربع است

▪ کاربری تجاری- مسکونی

کاربری تجاری- مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۶.۲ هکتار دارد که سهمی معادل ۹.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود و پس از کاربری مسکونی و شبکه معابر بیشترین میزان مساحت را به خود اختصاص داده است. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۸.۳ مترمربع است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

▪ کاربری آموزشی

کاربری آموزشی در این محله، واحدهای آموزشی پیش دبستانی، آموزش ابتدایی و متوسطه اول را شامل می شود. وسعت این کاربری در مجموع برابر با ۶۷۴۸ مترمربع است که سهمی معادل یک درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۹ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

در محله سه، مساحتی به کاربری آموزش عالی اختصاص نیافته است.

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه در محله در مجموع مساحتی معادل ۳.۹ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۵.۲ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع ۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. لازم به ذکر است از میان خدمات هفتگانه، مساحتی به کاربری های ورزشی و تفریحی-گردشگری در داخل محله اختصاص نیافته است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۳۹۲۲ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۵ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. از کاربری های اداری مهم واقع در این محله می توان به اداره مخابرات، اداره راه و شهرسازی و اداره راهنمایی رانندگی اشاره کرد

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله مساحتی برابر با ۵۴۱۱ مترمربع دارد. این کاربری سهمی برابر با ۰.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری نیز به ازای هر نفر برابر با ۰.۷ مترمربع است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

محله سه فاقد کاربری باغ و اراضی کشاورزی است.

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله سه، مساحتی معادل ۲.۲ هکتار را به خود اختصاص داده است که سرانه آن به ازای هر نفر ۳ متر مربع است. این کاربری ۳.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۰۴ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

▪ محله چهار

محله چهار واقع در ناحیه ۲، در بخش جنوبی شهر واقع شده است. این محله از شمال به بلوار امام خمینی، بخش غربی به خیابان فروغی و سلمان فارسی، از شرق به بلوار پاسداران و از جنوب به بلوار خاتم الانبیا منتهی می شود. این محله، ۳۵.۴ هکتار وسعت دارد و کاربری مسکونی با سهمی معادل ۴۹ درصد بیشترین مساحت از مجموع کاربری ها را به خود اختصاص داده است. جمعیت این محله بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۴۵۸۶ نفر است.

جدول شماره (۱۷-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محله چهار ناحیه ۲

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۵۸۶ نفر			نوع کاربری	کاربری های شهری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۴۹.۰۶	۵۰.۷۸	۳۷.۸۸	۱۷۳۷۳۱.۸۷	۱۷۳۷۳۱.۸۷	مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۱.۹۷	۲.۰۴	۱.۵۲	۶۹۸۲.۲۵	۶۹۸۲.۲۵	تجاری		
۱۰.۷۹	۱۱.۱۷	۸.۳۳	۳۸۲۰۳.۱۹	۳۸۲۰۳.۱۹	تجاری-مسکونی		
۰.۱۵	۰.۱۵	۰.۱۲	۵۲۸.۵۲	۵۲۸.۵۲	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۵۶	۰.۵۷	۰.۴۳	۱۹۶۶.۸۶	۱۹۶۶.۸۶	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۰.۶۷	۰.۷۰	۰.۵۲	۲۳۷۹.۷۹	۲۳۷۹.۷۹	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	مذهبی		
۱.۹۲	۱.۹۹	۱.۴۸	۶۷۹۸.۱۵	۶۷۹۸.۱۵	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۳۰	۰.۳۱	۰.۲۳	۱۰۵۰.۷۳	۱۰۵۰.۷۳	اداری-انتظامی		
۱.۶۴	۱.۶۹	۱.۲۶	۵۷۹۷.۴۹	۵۷۹۷.۴۹	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۰۲	۰.۰۲	۰.۰۱	۵۷.۲۱	۵۷.۲۱	تاسیسات شهری		
۰.۰۷	۰.۰۷	۰.۰۵	۲۳۴.۷۹	۲۳۴.۷۹	تجهیزات شهری		
۰.۰۷	۰.۰۸	۰.۰۶	۲۶۰.۱۴	۲۶۰.۱۴	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۰۲	۰.۰۲	۰.۰۲	۷۴.۴۹	۷۴.۴۹	کارگاهی		
۰.۰۰	۰	۰	۰	۰	صنعتی		
۲۹.۳۹	۳۰.۴۲	۲۲.۷۰	۱۰۴۰۸۱.۸۵	۱۰۴۰۸۱.۸۵	شبکه معابر		
۹۶.۶۲	۱۰۰.۰۰	۷۴.۶۱	۳۴۲۱۴۷.۳۳	۳۴۲۱۴۷.۳۳	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاد	

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۵۸۶ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۷۴	۲۱.۷۷	۰.۵۷	۲۶۰۵.۵	در حال ساخت
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ
۱	۲۹.۶۹	۰.۷۷	۳۵۵۳.۴۳	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰		۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۱.۶۴	۴۸.۵۵	۱.۲۷	۵۸۱۱.۱	بایر
۳.۳۸	۱۰۰.۰۰	۲.۶۱	۱۱۹۷۰.۰۳	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۷۷.۲۲	۳۵۴۱۱۷.۳۶	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی


کاربری مسکونی در محله چهار ناحیه دو، از مساحتی معادل ۱۷.۳ هکتار برخوردار است که سهمی برابر با ۴۹ درصد را شامل می شود. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۳۷.۸ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری های تجاری واقع در محله، ۶۹۸۲ مترمربع از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده اند. کاربری های تجاری که عمدتاً در لبه بلوار امام خمینی و خیابان سلمان فارسی واقع شده اند سهمی معادل ۱.۹ درصد از مساحت محله را به خود اختصاص داده است. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۱.۵ مترمربع است

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۳.۸ هکتار دارد که سهمی معادل ۱۰.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود و پس از کاربری مسکونی و شبکه معابر بیشترین میزان مساحت را به خود اختصاص داده است. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۸.۳ مترمربع است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

▪ کاربری آموزشی

کاربری آموزشی در این محله، واحدهای آموزشی پیش دبستانی، آموزش ابتدایی و متوسطه دوم را شامل می شود. وسعت این کاربری در مجموع برابر با ۴۸۷۵ مترمربع است که سهمی معادل ۱.۳ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر یک مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

در محله چهار، مساحتی به کاربری آموزش عالی اختصاص نیافته است.

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه در سطح محله، در مجموع مساحتی معادل ۱.۷ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۳.۸ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع ۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. لازم به ذکر است از میان خدمات هفتگانه، مساحتی به کاربری های فرهنگی-هنری، مذهبی، ورزشی و تفریحی-گردشگری در داخل محله اختصاص نیافته است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۱۰۵۰ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۲ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. از کاربری های اداری واقع در این محله می توان به اداره ثبت اسناد و اداره صنعت و معدن اشاره کرد

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله مساحتی برابر با ۲۶۰ مترمربع دارد. این کاربری سهمی برابر با ۰.۰۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری نیز به ازای هر نفر برابر با ۰.۰۶ مترمربع است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

محله چهار فاقد کاربری باغ و اراضی کشاورزی است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۰۸ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

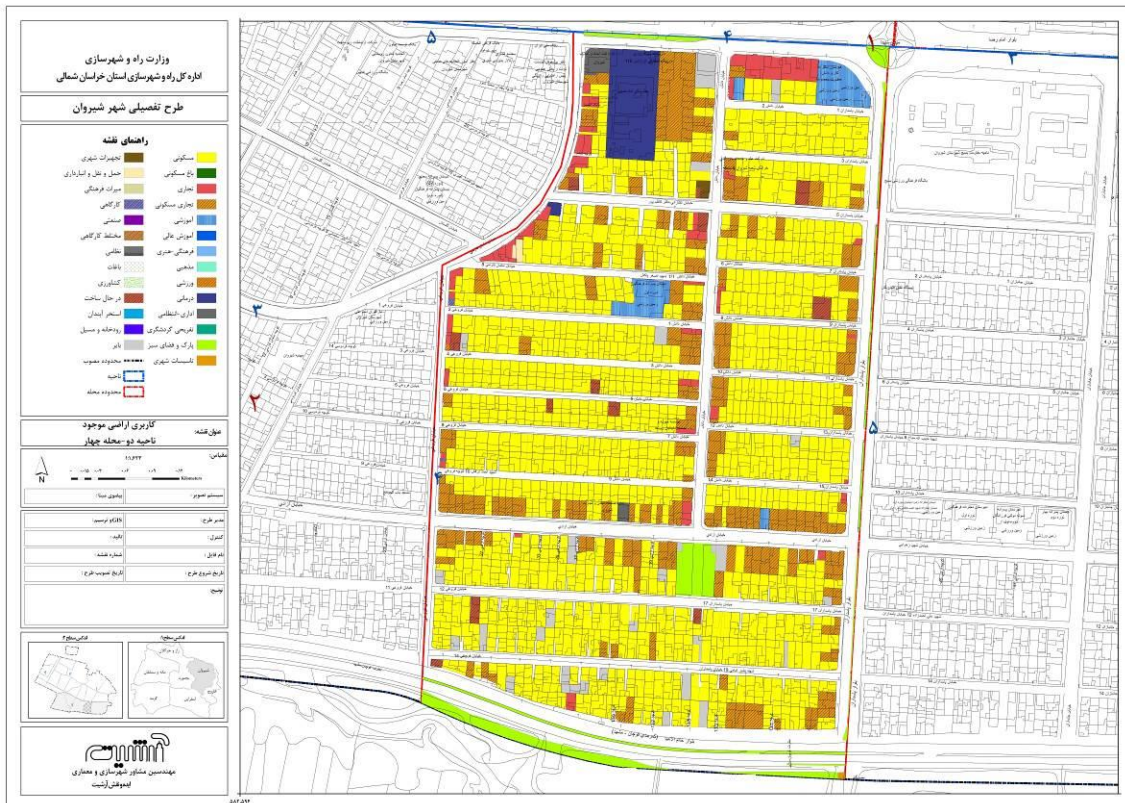
▪ **اراضی بایر**

اراضی بایر موجود در محله چهار، مساحتی معادل ۵۸۱۱ مترمربع را به خود اختصاص داده است که سرانه آن به ازای هر نفر ۲۲.۷ متر مربع است. این کاربری ۲۹.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ **شبکه معابر**

به طور کلی شبکه معابر موجود در این محله نیز همچون سایر محلات ، مساحت قابل ملاحظه ای را به خود اختصاص داده است . در این محله، ۱۰.۴هکتار از مساحت کل محله به شبکه معابر اختصاص یافته است که سهمی معادل ۲۹.۸ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه آن به ازای هر نفر ۲۶ مترمربع است.

نقشه شماره (۱۷-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله چهار ناحیه دو



محلّه پنج

محلّه پنج واقع در ناحیه ۲، در بخش جنوبی شهر واقع شده است. این محلّه از شمال به بلوار امام خمینی، بخش غربی به بلوار پاسداران و بخش شرقی و جنوبی، به بلوار خاتم الانبیا منتهی می شود. این محلّه، ۸۶.۲ هکتار وسعت دارد و کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۶ درصد بیشترین مساحت از مجموع کاربری ها را به خود اختصاص داده است. جمعیت این محلّه بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۸۵۲۶ نفر است.

جدول شماره (۱۸-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلّه پنج ناحیه ۲

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۸۵۲۶ نفر			نوع کاربری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نفر		
۳۶.۴۸	۴۰.۸۱	۳۶.۹۲	۳۱۴۸۱۲.۷۵		مسکونی	کاربری های شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰		باغ مسکونی	
۱.۳۱	۱.۴۶	۱.۳۲	۱۱۲۹۵.۵۴		تجاری	
۵.۱۲	۵.۷۳	۵.۱۸	۴۴۲۰۱.۲۲		تجاری-مسکونی	
۰.۲۱	۰.۲۳	۰.۲۱	۱۸۰۰.۴۶		پیش دبستانی	
۰.۸۸	۰.۹۹	۰.۸۹	۷۶۰۳.۷۶		ابتدایی	
۰.۴۶	۰.۵۱	۰.۴۶	۳۹۶۳.۸۸		متوسطه اول	
۰.۵۸	۰.۶۵	۰.۵۸	۴۹۷۷.۲۵		متوسطه دوم	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰		آموزش عالی	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰		فرهنگی-هنری	
۰.۳۰	۰.۳۳	۰.۳۰	۲۵۷۴.۳		مذهبی	
۰.۷۷	۰.۸۷	۰.۷۸	۶۶۸۶.۹۲		درمانی	
۰.۱۶	۰.۱۸	۰.۱۶	۱۳۹۵.۲۶		ورزشی	
۵.۴۸	۶.۱۳	۵.۵۵	۴۷۳۱۹.۰۴		اداری-انتظامی	
۱.۲۷	۱.۴۲	۱.۲۸	۱۰۹۴۳.۷۹		پارک و فضای سبز	
۰.۴۸	۰.۵۴	۰.۴۹	۴۱۷۹.۲۸		تفریحی-گردشگری	
۰.۰۴	۰.۰۴	۰.۰۴	۳۰۸.۹۱		تاسیسات شهری	
۰.۰۷	۰.۰۸	۰.۰۷	۵۸۷.۹۷		تجهیزات شهری	
۰.۰۴	۰.۰۵	۰.۰۴	۳۵۱.۹۶		حمل و نقل و انبارداری	
۰.۰۵	۰.۰۵	۰.۰۵	۴۰۲.۵۶		کارگاهی	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰		صنعتی	
۳۵.۷۰	۳۹.۹۳	۳۶.۱۴	۳۰۸۰۹۶.۷۱		شبکه معابر	
۵۳.۷۰	۱۰۰.۰۰	۹۰.۴۹	۷۷۱۵۰۱.۵۶		جمع کاربری های شهری	

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۸۵۲۶ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	اراضی کشاورزی
۰.۵۱	۴.۷۸	۰.۵۱	۴۳۷۱.۳۱	در حال ساخت
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ
۱.۸۹	۱۷.۸۰	۱.۹۱	۱۶۲۷۲.۵	میدان ورفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰		۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۸.۲۰	۷۷.۴۲	۸.۳۰	۷۰۷۸۳.۱۴	بایر
۱۰.۵۹	۱۰۰.۰۰	۱۰.۷۲	۹۱۴۲۶.۹۵	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۰۱.۲۱	۸۶۲۹۲۸.۵۱	جمع کل کاربری ها

کاربری های غیر شهری

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله پنج ناحیه دو، از مساحتی معادل ۳۱.۴ هکتار برخوردار است که سهمی برابر با ۳۶.۴ درصد را شامل می شود. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۳۶.۹ مترمربع است.


▪ کاربری تجاری

کاربری های تجاری واقع در محله، ۱.۱ هکتار از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده اند. کاربری های تجاری که عمدتاً در لبه بلوار امام خمینی و بلوار خاتم الانبیا واقع شده اند سهمی معادل ۱.۳ درصد از مساحت محله را به خود اختصاص داده است. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۱.۳ مترمربع است

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۴.۴ هکتار دارد که سهمی معادل ۵.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۵.۱ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

کاربری آموزشی در این محله ، واحدهای آموزشی پیش دبستانی، آموزش ابتدایی، متوسطه اول و متوسطه دوم را شامل می شود. وسعت این کاربری در مجموع برابر با ۱.۸ هکتار است که سهمی معادل ۲.۱ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر نفر ۲.۱ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

در محله پنج، مساحتی به کاربری آموزش عالی اختصاص نیافته است.

▪ خدمات هفتگانه

در محله خدمات هفتگانه، در مجموع مساحتی معادل ۴.۵ هکتار را شامل می شود. سرانه این کاربری ها به ازای هر نفر برابر با ۵.۲ مترمربع است. همچنین خدمات هفتگانه در مجموع ۵.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. لازم به ذکر است از میان خدمات هفتگانه، مساحتی به کاربری های فرهنگی-هنری، اختصاص نیافته است. همچنین تنها کاربری تفریحی – گردشگری شهر که تالار جهانگردی نام دارد با مساحت ۴۱۷۹ مترمربع در این محله واقع شده است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۴.۷ هکتار را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۵.۵ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۵.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. از کاربری های اداری واقع در این محله می توان به فرمانداری و اداره تعزیرات اشاره کرد. کاربری اداری پس از کاربری مسکونی و شبکه معابر ، بیشترین میزان مساحت شهر را به خود اختصاص داده است.

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری در محله مساحتی برابر با ۳۵۲ مترمربع دارد. این کاربری سهمی برابر با ۰.۰۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری نیز به ازای هر نفر برابر با ۰.۰۴ مترمربع است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

محله پنج فاقد کاربری باغ و اراضی کشاورزی است.

▪ اراضی بایر

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۱۲ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

اراضی بایر موجود در محله پنج، مساحتی معادل ۷ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۸.۳ متر مربع است. این کاربری ۸.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۳۰.۸ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۳۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است و پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان مساحت محله را تشکیل می دهد. سرانه آن به ازای هر نفر ۳۶.۱ مترمربع است.

نقشه شماره (۱۸-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله پنج ناحیه دو



▪ ناحیه ۳

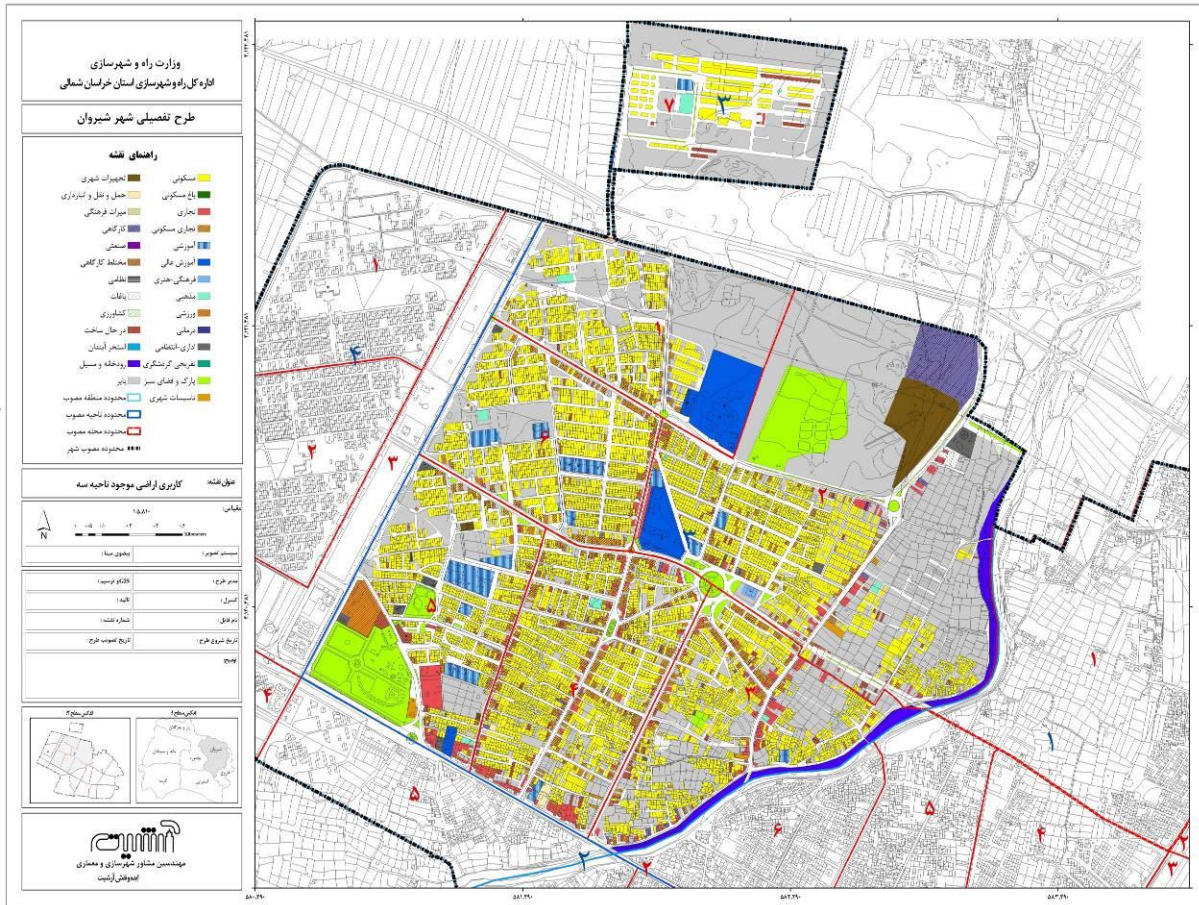
ناحیه سه واقع در منطقه دو شهر شیروان، از جنوب به بلوار امام خمینی و از غرب به بلوار استقلال منتهی شده است. این ناحیه، ۴۳۵.۷ هکتار وسعت دارد. همچنین مرز شرقی ناحیه را نیز رودخانه تشکیل داده است. این ناحیه از بیشترین تعداد محلات نسبت به سه ناحیه دیگر برخوردار است. بیشترین میزان مساحت در این ناحیه، مربوط به محله یک است. بیشترین میزان سهم از کاربری ها در این ناحیه به اراضی بایر با سهمی معادل ۲۹.۳ درصد اختصاص یافته است که عمدتاً در بخش های شمالی و شرقی ناحیه بیشتر از سایر نقاط به چشم می خورد. پس از آن، کاربری مسکونی سهمی معادل ۲۵ درصد از مجموع مساحت کاربری های ناحیه را به خود اختصاص داده است. این ناحیه در مقایسه با دیگر ناحیه های شهر از سرانه مطلوب تر کاربری پارک و فضای سبز برخوردار است.

جدول شماره (۱۹-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های ناحیه ۳

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۴۲۰۳ نفر			نوع کاربری	کاربری های شهری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (م ^۲)	مساحت (م ^۲)	مساحت (م ^۲)			
۲۵.۲۹	۳۷.۴۲	۴۵.۵۲	۱۱۰۱۶۹۸.۹۹		مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰		باغ مسکونی		
۱.۶۹	۲.۵۰	۳.۰۴	۷۳۶۰۹.۰۳		تجاری		
۳.۳۹	۵.۰۱	۶.۱۰	۱۴۷۶۳۴.۷۵		تجاری-مسکونی		
۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۳	۶۴۲.۵۵		پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۶۲	۰.۹۱	۱.۱۱	۲۶۸۷۱.۵۸		ابتدایی		
۰.۱۸	۰.۲۶	۰.۳۲	۷۷۷۳.۰۸		متوسطه اول		
۰.۵۵	۰.۸۲	۰.۹۹	۲۴۰۱۳.۹۹۲		متوسطه دوم		
۲.۲۰	۳.۲۵	۳.۹۶	۹۵۷۴۱.۷۷		آموزش عالی		
۰.۰۵	۰.۰۷	۰.۰۹	۲۱۵۰.۷۹		فرهنگی-هنری		
۰.۲۶	۰.۳۹	۰.۴۷	۱۱۴۰۵.۸		مذهبی		
۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۲	۵۸۹.۸		درمانی		
۰.۴۲	۰.۶۳	۰.۷۶	۱۸۴۵۱.۶۷		ورزشی		
۰.۳۹	۰.۵۸	۰.۷۱	۱۷۲۰۵.۲۶		اداری-انتظامی		
۴.۷۶	۷.۰۵	۸.۵۷	۲۰۷۴۴۱.۹۱		پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰		تفریحی-گردشگری		

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۴۲۰۳ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (م ^۲)	مساحت (م ^۲)	نوع کاربری
۰.۱۱	۰.۱۷	۰.۲۰	۴۹۲۷.۸۱	تاسیسات شهری
۱.۲۹	۱.۹۱	۲.۲۳	۵۶۳۴۶.۴	تجهیزات شهری
۰.۱۵	۰.۲۲	۰.۲۷	۶۴۳۰.۲۴	حمل و نقل و انبارداری
۱.۵۰	۲.۲۲	۲.۷۰	۶۵۳۹۰.۵۴	کارگاهی
۰.۰۰			۰	صنعتی
۲۴.۶۹	۳۶.۵۴	۴۴.۴۵	۱۰۷۵۹۳۲.۰۵	شبکه معابر
۴۲.۸۸	۱۰۰.۰۰	۱۲۱.۶۵	۲۹۴۴۲۵۸.۰۱	جمع کاربری های شهری
۰.۰۲	۰.۰۶	۰.۰۴	۸۴۷.۹۷	اراضی کشاورزی
۰.۷۱	۲.۱۸	۱.۲۷	۳۰۷۷۸.۴۶	در حال ساخت
۰.۱۷	۰.۵۱	۰.۳۰	۷۲۲۳.۹۸	باغ
۰.۶۶	۲.۰۲	۱.۱۸	۲۸۵۸۱.۸۹	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۱.۵۱	۴.۶۶	۲.۷۲	۶۵۷۷۴.۴۱	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۲۹.۳۷	۹۰.۵۷	۵۲.۸۷	۱۲۷۹۵۵۶.۶۷	بایر
۳۲.۴۲	۱۰۰.۰۰	۵۸.۳۷	۱۴۱۲۷۶۳.۳۸	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۸۰.۰۲	۴۳۵۷۰۲۱.۳۹	جمع کل کاربری ها

کاربری های غیر شهری



نقشه شماره (۱۹-۵-۲-۱): کاربری اراضی ناحیه سه

محلۀ یک

محلۀ یک واقع در ناحیه ۳، در بخش شمالی شهر واقع شده است. این محلۀ از جنوب به بلوار فجر محدود می شود. این محلۀ، ۵۱.۵ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محلۀ، به اراضی بایر اختصاص یافته است به گونه ای که بیش از ۶۸ درصد از مجموع مساحت کاربری های موجود در سطح این محلۀ به این کاربری اختصاص یافته است. همچنین در بخش جنوب شرقی محلۀ، مرکز آموزش فنی-حرفه ای با سهمی معادل ۱۲ درصد از مساحت محلۀ را شامل می شود. جمعیت این محلۀ بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰، برابر با ۲۷۸۱ نفر است.

جدول شماره (۲۰-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلۀ یک ناحیه ۳

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۷۸۱ نفر			نوع کاربری	کاربری های شهری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نفر			
۲۲.۱۵	۳۵.۵۸	۴۱.۰۹	۱۱۴۲۷۴.۲۴	۱۱۴۲۷۴.۲۴	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۰.۰۶	۰.۱۰	۰.۱۲	۳۲۹.۶۱	۳۲۹.۶۱	تجاری		
۱.۹۵	۳.۱۴	۳.۶۲	۱۰۰۷۱.۷۹	۱۰۰۷۱.۷۹	تجاری-مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه دوم		
۱۲.۴۵	۲۰.۰۰	۲۳.۱۰	۶۴۲۳۷.۵	۶۴۲۳۷.۵	آموزش عالی		کاربری های شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۳۶	۰.۵۸	۰.۶۷	۱۸۶۹.۴۴	۱۸۶۹.۴۴	مذهبی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اداری-انتظامی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۱۲	۰.۱۹	۰.۲۲	۶۰۴.۷۹	۶۰۴.۷۹	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۲۵.۱۵	۴۰.۴۰	۴۶.۶۶	۱۲۹۷۵۸.۸۹	۱۲۹۷۵۸.۸۹	شبکه معابر		
۳۷.۰۹	۱۰۰.۰۰	۱۱۵.۴۸	۳۲۱۱۴۶.۲۶	۳۲۱۱۴۶.۲۶	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری	
۰.۲۷	۰.۷۱	۰.۴۹	۱۳۷۴.۴۷	۱۳۷۴.۴۷	در حال ساخت		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۷۸۱ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ
۰.۷۰	۱.۸۶	۱.۳۰	۳۶۱۹.۵۳	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۳۶.۷۹	۹۷.۴۴	۶۸.۲۵	۱۸۹۷۹۸.۲۵	بایر
۳۷.۷۵	۱۰۰.۰۰	۷۰.۰۴	۱۹۴۷۹۲.۲۵	جمع کاربری های غیر شهری
۷۴.۸۵		۱۸۵.۵۲	۵۱۵۹۳۸.۵۱	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله یک ناحیه سه، مساحتی معادل ۱۱.۴ هکتار را شامل می شود که از سهمی برابر با ۲۲.۱ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۱ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری تجاری محله ۳۳۰ مترمربع از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۰.۰۶ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۰.۱ مترمربع است

▪ کاربری تجاری - مسکونی


کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۱۰ هکتار دارد که سهمی معادل ۱.۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۳.۶ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

در این محله، مساحتی به واحدهای آموزشی با مقیاس عملکردی مختلف اختصاص نیافته است.

▪ کاربری آموزش عالی

از کاربری های مهم این محله که ۱۲.۴ درصد از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است می توان به مرکز آموزش فنی و حرفه ای واقع در بخش جنوب شرقی محله اشاره کرد. این کاربری ۶.۴ هکتار وسعت داشته و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۲۳.۱ مترمربع است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه کاربری هایی همچون کاربری آموزشی، فرهنگی-هنری، مذهبی، درمانی، ورزشی، تفریحی- گردشگری، تاسیسات و تجهیزات شهری و نیز پارک و فضای سبز را شامل می شود. این محله از میان کاربری های نام برده شده تنها از کاربری مذهبی با مساحت ۱۸۷۰ مترمربع برخوردار است که ۰.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۰.۶ مترمربع است .

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته در این محله مساحتی به کاربری اداری اختصاص نیافته است.

▪ حمل و نقل و انبارداری

در محله یک هیچ گونه مساحتی به کاربری حمل و نقل و انبارداری اختصاص نیافته است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

محله یک فاقد کاربری باغ و اراضی کشاورزی است.

▪ اراضی بایر

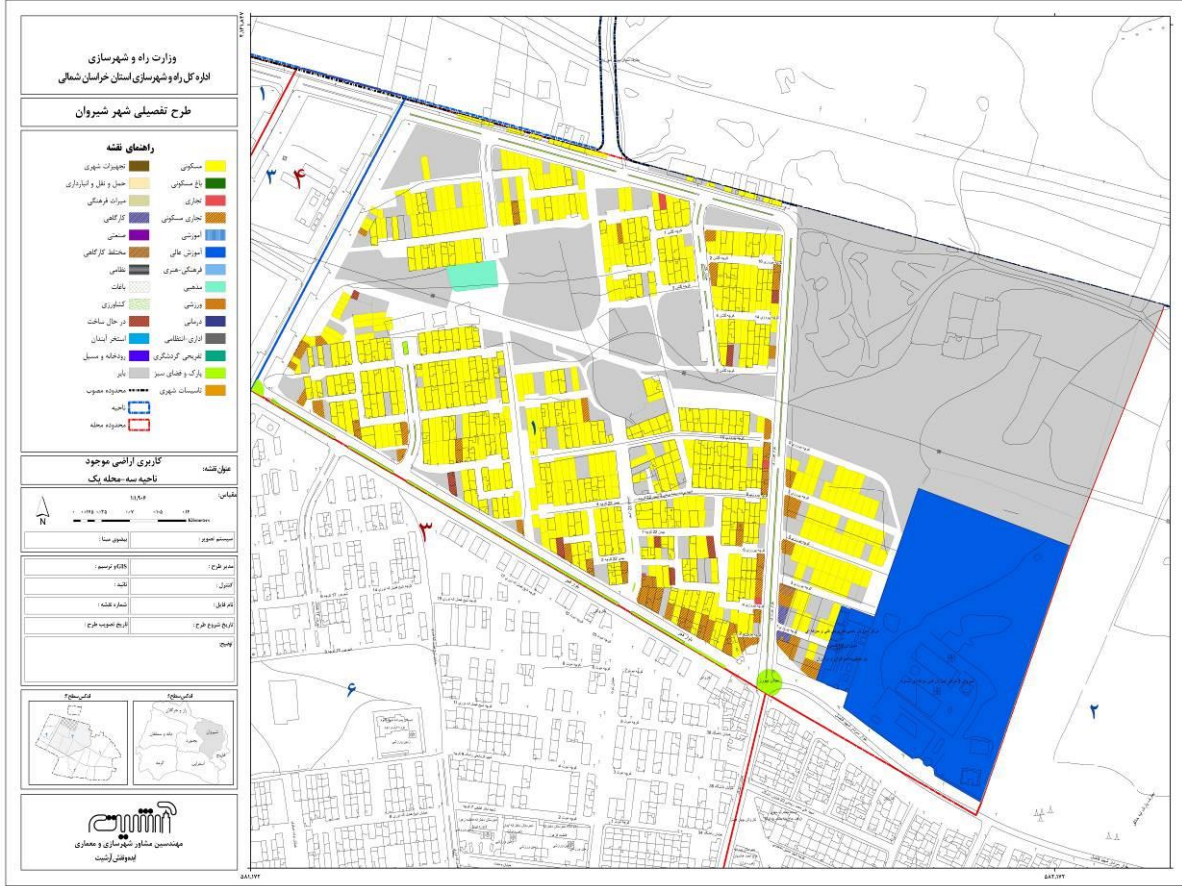
اراضی بایر موجود در محله، مساحتی معادل ۱۸.۹ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۶۸.۲ متر مربع است. این کاربری ۳۶.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۱۲.۹ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۲۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است و پس از اراضی بایر بیشترین میزان مساحت محله را تشکیل می دهد. سرانه آن به ازای هر نفر ۴۶.۶ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۱۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

نقشه شماره (۲۰-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله یک ناحیه سه



محلۀ دو

محلۀ دو واقع در ناحیۀ ۳، در بخش شمالی شهر واقع شده است. این محلۀ از جنوب به بلوار شهید بهشتی و از غرب به خیابان دانشگاه منتهی می شود. همچنین بخش شرقی شهر رودخانه قرار داد. این محلۀ، ۱۳۶.۳ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محلۀ، به اراضی بایر با سهمی معادل ۴۲ درصد اختصاص یافته است. کاربری مسکونی در این محلۀ، ۱۶ درصد از مجموع مساحت را شامل می شود. همچنین رودخانه نیز ۲۰ درصد از مساحت محلۀ را در بخش شرقی شهر شامل می شود. جمعیت این محلۀ بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۴۷۵۶ نفر است.

جدول شماره (۲۱-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلۀ دو ناحیۀ ۳

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۷۵۶ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۱۶.۳۲	۲۹.۸۶	۴۶.۷۷	۲۲۲۴۲۴.۳۵	۱۰۲۰۰	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۱.۰۸	۱.۹۷	۳.۰۹	۱۴۷۰۹.۳۸	۱۰۰	تجاری		
۱.۶۵	۳.۰۳	۴.۷۴	۲۲۵۴۶.۲	۱۰۰	تجاری-مسکونی		
۰.۰۲	۰.۰۳	۰.۰۵	۲۴۰.۳۲	۱۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۳۶	۰.۶۶	۱.۰۳	۴۸۹۱.۳	۱۰۰	ابتدایی		
۰.۲۰	۰.۳۷	۰.۵۷	۲۷۲۰.۷۵	۱۰۰	متوسطه اول		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه دوم		
۲.۰۲	۳.۶۹	۵.۷۸	۲۷۵۰۷.۴۹	۱۰۰	آموزش عالی		کاربری های شهری
۰.۱۶	۰.۲۹	۰.۴۵	۲۱۵۰.۷۹	۱۰۰	فرهنگی-هنری		
۰.۰۹	۰.۱۷	۰.۲۶	۱۲۵۳.۳۶	۱۰۰	مذهبی		
۰.۰۲	۰.۰۴	۰.۰۶	۲۹۷.۴۴	۱۰۰	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۶۷	۱.۲۲	۱.۹۲	۹۱۰۸.۲	۱۰۰	اداری-انتظامی		
۷.۰۳	۱۲.۸۶	۲۰.۱۴	۹۵۷۹۰.۳	۱۰۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی - گردشگری		
۰.۱۴	۰.۲۶	۰.۴۰	۱۹۰۰.۲۸	۱۰۰	تاسیسات شهری		
۴.۰۰	۷.۳۲	۱۱.۴۷	۵۴۵۴۷.۰۲	۱۰۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	حمل و نقل و انبارداری		
۴.۱۴	۷.۵۸	۱۱.۸۷	۵۶۴۴۱.۲۲	۱۰۰	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۱۶.۷۵	۳۰.۶۵	۴۸.۰۱	۲۲۸۳۱۴.۱۳	۱۰۰	شبکه معابر		
۳۷.۹۰	۱۰۰.۰۰	۱۵۶.۶۱	۷۴۴۸۴۲.۵۳	۱۰۰	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۶	۰.۱۴	۰.۱۸	۸۴۷.۹۷	۱۰۰	اراضی کشاورزی	کاربری های غیر	
۰.۴۷	۱.۰۳	۱.۳۳	۶۳۴۰.۵۳	۱۰۰	در حال ساخت		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۷۵۶ نفر			
سهام از کل	سهام از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری	
۰.۲۵	۰.۵۶	۰.۷۲	۳۴۳۴.۰۸	باغ	
۰.۶۸	۱.۵۱	۱.۹۶	۹۳۳۲.۴۵	میدان و رفیوژ	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر	
۲.۴۵	۵.۳۹	۷.۰۱	۳۳۳۴۳.۴۲	رودخانه	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی	
۴۱.۴۴	۹۱.۳۸	۱۱۸.۷۷	۵۶۴۸۸۲.۰۵	بایر	
۴۵.۳۵	۱۰۰.۰۰	۱۲۹.۹۸	۶۱۸۱۸۰.۵۰	جمع کاربری های غیر شهری	
۱۰۰.۰۰		۲۸۶.۵۹	۱۳۶۳۰۲۳.۰۳	جمع کل کاربری ها	

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله دو ناحیه سه، مساحتی معادل ۲۲.۲ هکتار را شامل می شود که از سهمی برابر با ۱۶.۳ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۶.۷ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری


کاربری تجاری محله ۱.۴ هکتار از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۱ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۳ مترمربع است

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۲.۲ هکتار دارد که سهمی معادل ۱.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۴.۷ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

محله دو بر اساس مقیاس عملکردی واحدهای آموزشی از پیش دبستانی، ابتدایی و متوسطه اول برخوردار است. این کاربری ۷۸۵۲ مترمربع از مجموع مساحت محله را تشکیل داده است و سهم آن برابر با ۰.۵ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۱.۶ مترمربع است.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>گزارش مطالعات وضع موجود</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--------------------------------	--

▪ کاربری آموزش عالی

از کاربری های مهم این محله که در بخش جنوب غربی محله واقع شده است می توان به دانشگاه آزاد با مساحت ۲.۷ هکتار و سهم ۲ درصد اشاره کرد. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۵.۷ مترمربع است.

▪ خدمات هفتگانه

این محله از میان خدمات هفتگانه، فاقد کاربری ورزشی و تفریحی-گردشگری است. مساحت این کاربری ها برابر با ۱۶.۳ هکتار است که ۱۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۳۴.۴ مترمربع است. همچنین از کاربری های مهم تجهیزات شهری واقع در محل می توان به تصفیه خانه آب در بخش شمالی شهر اشاره کرد. پارک و فضای سبز واقع در بخش شمالی شهر با مساحت ۸.۸ هکتار از دیگر کاربری های مهم این محله است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۹۱۰۸ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۱۰.۹ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. از کاربری های اداری واقع در این محله می توان به شبکه دامپزشکی، حوزه مقاومت بسیج اشاره کرد.

▪ حمل و نقل و انبارداری

محله دو، فاقد هر گونه کاربری حمل و نقل و انبارداری است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

در محله دو، ۴۲۸۲ مترمربع به اراضی کشاورزی و باغات اختصاص یافته است. این کاربری سهمی معادل ۰.۳ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر فرد برابر با ۰.۹ مترمربع است.

▪ اراضی بایر

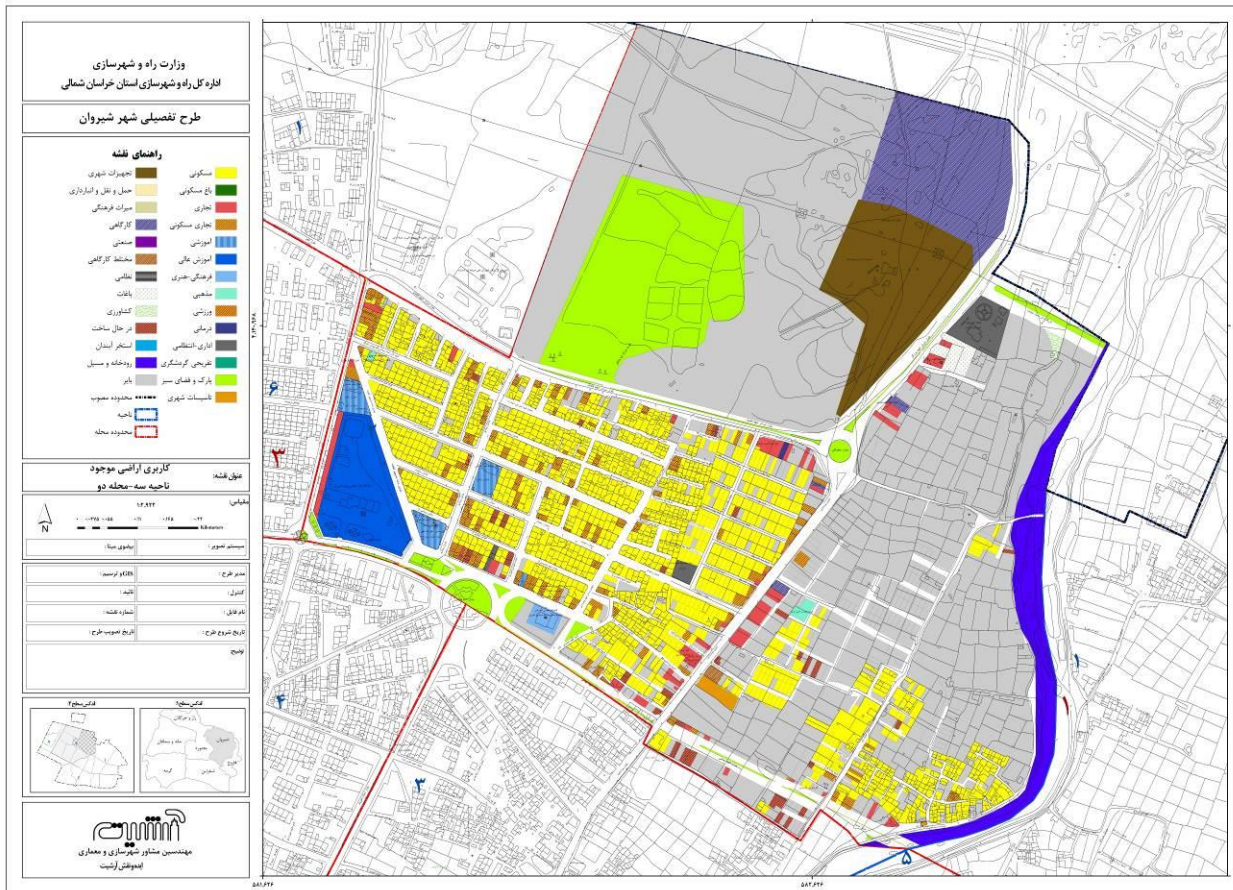
اراضی بایر موجود در محله، مساحتی معادل ۵.۶ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۱۱۸.۷ متر مربع است. این کاربری ۴۱.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است؛ به عبارت دیگر اراضی بایر در این محله بیشترین میزان سهم را در میان سایر کاربری ها داراست.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۲۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۲۲.۸ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۱۶.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است و پس از اراضی بایر بیشترین میزان مساحت محله را تشکیل می دهد. سرانه آن به ازای هر نفر ۴۸ مترمربع است.

نقشه شماره (۲۱-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله دو ناحیه سه



■ محلّه سه

محلّه سه واقع در ناحیه ۳ از شمال به بلوار شهید بهشتی، از غرب به بلوار استاد شهریار و از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. همچنین بخش شرقی شهر رودخانه قرار دارد. این محلّه، ۵۰.۴ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محلّه، به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۰ درصد اختصاص یافته است. اراضی بایر نیز در این محلّه، ۲۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. جمعیت این محلّه بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰، برابر با ۳۲۹۲ نفر است.

جدول شماره (۲۲-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلّه سه ناحیه ۳

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۲۹۲ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	۳۲۹۲ نفر			
۳۰.۵۳	۴۶.۸۹	۴۶.۷۵	۱۵۳۸۹۷.۸۱	۱۵۳۸۹۷.۸۱	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۳.۳۹	۵.۲۱	۵.۱۹	۱۷۱۰۱.۱۶	۱۷۱۰۱.۱۶	تجاری		
۵.۲۵	۸.۰۶	۸.۰۴	۲۶۴۷۱.۱۱	۲۶۴۷۱.۱۱	تجاری-مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۳۴	۰.۵۲	۰.۵۲	۱۷۰۴.۹۵	۱۷۰۴.۹۵	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		فرهنگی-هنری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۱۱	۰.۱۷	۰.۱۷	۵۵۸.۸۲	۵۵۸.۸۲	مذهبی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۰۹	۰.۱۴	۰.۱۳	۴۴۴.۱۶	۴۴۴.۱۶	اداری-انتظامی		
۱.۱۷	۱.۸۰	۱.۷۹	۵۸۹۸.۶۴	۵۸۹۸.۶۴	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۱۷	۰.۲۶	۰.۲۶	۸۴۵.۸۶	۸۴۵.۸۶	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۴۴	۰.۶۷	۰.۶۷	۲۲۰۱.۸۳	۲۲۰۱.۸۳	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۵۰	۰.۷۷	۰.۷۷	۲۵۳۱.۵۵	۲۵۳۱.۵۵	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۲۳.۱۳	۳۵.۵۱	۳۵.۴۱	۱۱۶۵۶۶.۳۸	۱۱۶۵۶۶.۳۸	شبکه معابر		
۶۵.۱۲	۱۰۰.۰۰	۹۹.۷۰	۳۲۸۲۲۲.۲۷	۳۲۸۲۲۲.۲۷	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	غیر شهری	
۱.۰۱	۲.۸۹	۱.۵۴	۵۰۸۲.۴۳	۵۰۸۲.۴۳	در حال ساخت		
۰.۷۵	۲.۱۶	۱.۱۵	۳۷۸۹.۹	۳۷۸۹.۹	باغ		

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۲۹۲ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۵۴	۱.۵۴	۰.۸۲	۲۷۰۲.۳۱	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۶.۴۳	۱۸.۴۴	۹.۸۵	۳۲۴۳۰.۹۹	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۲۶.۱۵	۷۴.۹۷	۴۰.۰۵	۱۳۱۸۳۶.۲۱	بایر
۳۴.۸۸	۱۰۰.۰۰	۵۳.۴۱	۱۷۵۸۴۱.۸۴	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۵۳.۱۲	۵۰۴۰۶۴.۱۱	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی


کاربری مسکونی در محله سه ناحیه سه، مساحتی معادل ۱۵.۳ هکتار را شامل می شود که از سهمی برابر با ۳۰.۵ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۶.۷ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری تجاری محله ۱.۷ هکتار از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۳.۳ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۵.۱ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۲.۶ هکتار دارد که سهمی معادل ۵.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۸ مترمربع است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

▪ کاربری آموزشی

محلّه سه از واحد آموزش ابتدایی برخوردار است. این کاربری ۱۷۰۴ مترمربع از مجموع مساحت محلّه را تشکیل داده است و سهم آن برابر با ۰.۳ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۰.۵ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

این محلّه فاقد هر گونه کاربری آموزش عالی است.

▪ خدمات هفتگانه

این محلّه از میان خدمات هفتگانه، فاقد کاربری فرهنگی، ورزشی، درمانی، تفریحی-گردشگری و تجهیزات شهری است. مساحت این کاربری ها برابر با ۹۰۰۸ مترمربع است که ۱.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۲.۷ مترمربع است. همچنین در بخش مرکزی محلّه پارک و فضای سبز به مساحت ۲۷۰۰ مترمربع قرار دارد.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۴۴۴ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۱ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۰۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. از کاربری های اداری واقع در این محلّه می توان به کانون بازنشستگی و دفتر اجتماعی اشاره کرد.


▪ حمل و نقل و انبارداری

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۲۲۰۱ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۶ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

در محلّه سه، ۳۷۹۰ مترمربع به باغات اختصاص یافته است. این کاربری سهمی معادل ۰.۷ درصد را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر فرد برابر با ۱.۱ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۲۷ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله ، مساحتی معادل ۱۳.۱ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۴۰ متر مربع است. این کاربری ۲۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است؛ اراضی بایر در این محله پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان سهم را در میان سایر کاربری ها داراست.

▪ رودخانه

از دیگر کاربری های مهم محله می توان به رودخانه واقع در بخش شرقی محله اشاره کرد که مساحتی معادل ۳.۲ هکتار را شامل می شود و سرانه آن به ازای هر فرد ۹.۸ مترمربع است. این کاربری ۶.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۱۱.۶ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۲۳.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است و پس از کاربری مسکونی و اراضی بایر بیشترین میزان مساحت محله را تشکیل می دهد. سرانه آن به ازای هر نفر ۳۵.۴ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۲۸ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

▪ محله چهار

محله چهار واقع در ناحیه ۳ از شمال به بلوار مدرس، از شرق به بلوار استاد شهريار، از غرب به خیابان شهرک طالقانی، از شرق به بلوار استاد شهريار و از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. این محله، ۵۶.۲ هکتار وسعت دارد. همچنین به دلیل عبور خیابان دانشگاه (شمالی - جنوبی) از بخش میانی محله، کاربری تجاری-مسکونی نیز ۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. جمعیت این محله بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۶۱۸۷ نفر است.

جدول شماره (۲۳-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محله چهار ناحیه ۳

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۶۱۸۷ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نفر			
۴۳.۸۷	۴۹.۱۲	۳۹.۸۵	۲۴۶۵۶۴.۶۱	۶۱۸۷	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۳.۶۳	۴.۰۶	۳.۳۰	۲۰۳۹۵.۸۳	۶۱۸۷	تجاری		
۹.۰۳	۱۰.۱۱	۸.۲۱	۵۰۷۷۰.۲۱	۶۱۸۷	تجاری-مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۱۸	۰.۲۰	۰.۱۷	۱۰۲۶.۲۴	۶۱۸۷	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۰.۲۰	۰.۲۲	۰.۱۸	۱۱۲۹.۰۶۲	۶۱۸۷	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		کاربری های شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۳۰	۰.۳۴	۰.۲۷	۱۶۹۰.۶	۶۱۸۷	مذهبی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اداری-انتظامی		
۰.۵۴	۰.۶۰	۰.۴۹	۳۰۲۱.۱۲	۶۱۸۷	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی - گردشگری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۶۹	۰.۷۸	۰.۶۳	۳۸۹۸.۸۲	۶۱۸۷	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۸۳	۰.۹۳	۰.۷۵	۴۶۵۳.۹۹	۶۱۸۷	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۳۰.۰۳	۳۳.۶۳	۲۷.۲۸	۱۶۸۷۸۱.۸۲	۶۱۸۷	شبکه معابر		
۸۹.۳۱	۱۰۰.۰۰	۸۱.۱۳	۵۰۱۹۳۲.۳۰	۶۱۸۷	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های شهری	
۱.۰۴	۹.۷۳	۰.۹۵	۵۸۵۰.۲۹	۶۱۸۷	در حال ساخت		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۶۱۸۷ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۷۰	۶.۵۷	۰.۶۴	۳۹۴۶.۴۸	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۸.۹۵	۸۳.۷۰	۸.۱۳	۵۰۳۰۸.۵۶	بایر
۱۰.۶۹	۱۰۰.۰۰	۹.۷۱	۶۰۱۰۵.۳۳	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۹۰.۸۴	۵۶۲۰۳۷.۶۳	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله چهار ناحیه سه، مساحتی معادل ۲۴.۶ هکتار را شامل می شود که از سهمی برابر با ۴۳.۸ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۳۹.۸ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری تجاری محله، ۲ هکتار از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۳.۶ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۳.۳ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی


کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۵ هکتار دارد که سهمی معادل ۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۸.۲ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

محله چهار از واحد آموزش ابتدایی و متوسطه دوم برخوردار است. این کاربری ۲۱۵۵ مترمربع از مجموع مساحت محله را تشکیل داده است و سهم آن برابر با ۰.۳ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۰.۳ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

این محله فاقد هر گونه کاربری آموزش عالی است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه، کاربری آموزشی، فرهنگی-هنری، مذهبی، درمانی، ورزشی، تفریحی-گردشگری، تاسیسات و تجهیزات شهری و نیز پارک و فضای سبز را شامل می شود. این محله از میان کاربری های نام برده شده فاقد کاربری فرهنگی، ورزشی، درمانی، تفریحی-گردشگری، تاسیسات و تجهیزات شهری است. مساحت این کاربری ها برابر با ۶۸۷۰ مترمربع است که ۱.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۱.۲ مترمربع است. مسجد امام رضا با مساحت ۱۶۹۱ مترمربع در این محله واقع شده است.

▪ کاربری اداری-انتظامی

این محله فاقد هر گونه کاربری اداری-انتظامی است.

▪ حمل و نقل و انبارداری

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۳۹۰۰ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۶ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

این محله فاقد اراضی کشاورزی و باغ است.

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله، مساحتی معادل ۵ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۸.۱ متر مربع است. این کاربری ۸.۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است. اراضی بایر در این محله پس از کاربری مسکونی و شبکه معابر بیشترین میزان سهم را در میان سایر کاربری ها داراست.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۱۶.۸ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۳۰ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است و پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان مساحت محله را تشکیل می دهد. سرانه آن به ازای هر نفر ۲۷.۲ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۳۲ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

محلّه پنج

محلّه پنج واقع در ناحیه ۳ از شمال به بلوار مدرس، از غرب به بلوار استقلال، از شرق به خیابان شهرک طالقانی و از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. این محلّه، ۵۶.۵ هکتار وسعت دارد و ۲۳ درصد از مساحت محلّه به کاربری مسکونی اختصاص یافته است. همچنین به دلیل قرار گیری پارک در بخش جنوبی شهر، ۱۹ درصد از مجموع مساحت کاربری ها در این محلّه به این کاربری اختصاص یافته است. جمعیت این محلّه بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۲۹۹۰ نفر است.

جدول شماره (۲۴-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلّه پنج ناحیه ۳

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۹۹۰ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۲۳.۳۸	۲۶.۹۹	۴۴.۱۸	۱۳۲۰۸۳.۴۶	۵۹۰۰	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۳.۲۳	۳.۷۳	۶.۱۱	۱۸۲۶۴.۶۷	۲۸۰۰	تجاری		
۲.۶۵	۳.۰۶	۵.۰۱	۱۴۹۹۱.۲۷	۲۹۰۰	تجاری-مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۱.۵۸	۱.۸۳	۲.۹۹	۸۹۴۲.۰۴	۱۳۰۰	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۳.۰۶	۳.۵۳	۵.۷۸	۱۷۲۸۷	۲۶۰۰	متوسطه دوم		
۰.۷۱	۰.۸۲	۱.۳۴	۳۹۹۶.۷۸	۴۶۰۰	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۱۷	۰.۱۹	۰.۳۲	۹۴۳.۷۷	۱۱۰۰	مذهبی		
۰.۰۵	۰.۰۶	۰.۱۰	۲۹۲.۳۶	۳۶۰۰	درمانی		
۳.۲۷	۳.۷۷	۶.۱۷	۱۸۴۵۱.۶۷	۲۸۰۰	ورزشی		
۱.۲۰	۱.۳۸	۲.۲۶	۶۷۵۵.۹	۸۲۰۰	اداری-انتظامی		
۱۸.۰۳	۲۰.۸۲	۳۴.۰۷	۱۰۱۸۸۲.۰۵	۱۲۰۰۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۳۹	۰.۴۵	۰.۷۳	۲۱۸۱.۶۷	۲۶۰۰	تاسیسات شهری		
۰.۳۲	۰.۳۷	۰.۶۰	۱۷۹۹.۳۸	۲۱۰۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۲	۰.۰۳	۰.۰۴	۱۳۱.۸۳	۱۶۰۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۱۸	۰.۲۱	۰.۳۵	۱۰۴۰.۳۷	۱۲۰۰	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۲۸.۳۸	۳۲.۷۶	۵۳.۶۳	۱۶۰۳۴۶.۴۶	۲۰۰۰۰	شبکه معابر		
۸۶.۶۱	۱۰۰.۰۰	۱۶۳.۶۸	۴۸۹۳۹۰.۶۸	۶۰۰۰۰	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های غیر شهری	
۰.۸۰	۵.۹۵	۱.۵۱	۴۵۰۳۰.۸	۵۶۰۰	در حال ساخت		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ		

سهیم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۹۹۰ نفر		
سهیم از کل	سهیم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۷۳	۵.۴۸	۱.۳۹	۴۱۴۷.۲۴	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۱۱.۸۵	۸۸.۵۶	۲۲.۴۰	۶۶۹۷۸.۲۳	بایر
۱۳.۳۹	۱۰۰.۰۰	۲۵.۲۹	۷۵۶۲۸.۵۵	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۸۸.۹۷	۵۶۵۰۱۹.۲۳	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله پنج ناحیه سه، مساحتی معادل ۱۳.۲ هکتار را شامل می شود که از سهمی برابر با ۲۳.۳ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۴.۱ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری


کاربری تجاری محله، ۱.۸ هکتار از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۳.۲ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۶.۱ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۱.۴ هکتار دارد که سهمی معادل ۲.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۵ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

از کاربری های آموزشی واقع در این محله می توان به واحد آموزشی دبستان و متوسطه دوم اشاره کرد. این کاربری ۲.۶ هکتار از مجموع مساحت محله را تشکیل داده است و سهم آن برابر با ۴.۶ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۸.۷ مترمربع است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

▪ کاربری آموزش عالی

این کاربری با عنوان آموزش عالی سلامت در بخش جنوبی محله واقع شده و مساحت آن برابر با ۴۰۰۰ متر مربع است. سهم این کاربری ۰.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها بوده و سران آن به ازای هر فرد، ۱.۳ مترمربع است.

▪ خدمات هفتگانه

این محله از میان خدمات هفتگانه، فاقد کاربری فرهنگی و تفریحی - گردشگری است. مساحت این کاربری ها برابر با ۱۵.۱ هکتار است که ۲۶.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۵۰.۷ مترمربع است. لازم به ذکر است قرار گیری فضای سبز در بخش جنوب غربی شهر با مساحت ۸.۸ هکتار منجر به بیشتر شدن سرانه این کاربری نسبت به سایر کاربری های خدماتی محله شده است و پس از کاربری مسکونی و شبکه معابر بیشترین سهم از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۶۷۵۶ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۲.۲ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۱.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. از کاربری های اداری واقع در این محله می توان به کلانتری، اداره تامین اجتماعی، اداره بهزیستی، اداره تعاون و اداره کل زندان اشاره کرد

▪ حمل و نقل و انبارداری

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۱۳۱ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۰۴ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۰۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

این محله فاقد اراضی کشاورزی و باغ است.

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله، مساحتی معادل ۶.۶ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۲۲.۴ متر مربع است. این کاربری ۱.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۳۶ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

محلّه شش

محلّه شش واقع در ناحیه ۳ از شمال به بلوار فجر، از شرق به خیابان دانشگاه و از جنوب به بلوار مدرس منتهی می شود. این محلّه، ۴۴.۱ هکتار وسعت دارد و بیش از ۴۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها به کاربری مسکونی اختصاص دارد. اراضی بایر نیز در این محلّه، ۱۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. جمعیت محلّه بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۴۱۶۵ نفر است.

جدول شماره (۲۵-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلّه شش ناحیه ۳

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۱۶۵ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نفر			
۴۲.۳۵	۵۰.۳۳	۴۴.۸۶	۱۸۶۸۳۳.۲۱	۱۸۶۸۳۳.۲۱	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۰.۵۰	۰.۶۰	۰.۵۳	۲۲۱۸.۴۲	۲۲۱۸.۴۲	تجاری		
۵.۱۷	۶.۱۴	۵.۴۷	۲۲۷۸۴.۱۷	۲۲۷۸۴.۱۷	تجاری-مسکونی		
۰.۰۹	۰.۱۱	۰.۱۰	۴۰۲.۲۳	۴۰۲.۲۳	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۱.۸۴	۲.۱۸	۱.۹۵	۸۱۰۷.۴۵	۸۱۰۷.۴۵	ابتدایی		
۱.۱۵	۱.۳۶	۱.۲۱	۵۰۵۲.۳۳	۵۰۵۲.۳۳	متوسطه اول		
۱.۲۷	۱.۵۱	۱.۳۴	۵۵۹۷.۹۳	۵۵۹۷.۹۳	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۳۲	۰.۳۸	۰.۳۴	۱۴۲۵.۶۳	۱۴۲۵.۶۳	مذهبی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۲۰	۰.۲۴	۰.۲۲	۸۹۷	۸۹۷	اداری-انتظامی		
۰.۱۹	۰.۲۳	۰.۲۰	۸۴۹.۸	۸۴۹.۸	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۴	۰.۰۵	۰.۰۵	۱۹۷.۷۶	۱۹۷.۷۶	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۰۳	۰.۰۳	۰.۰۳	۱۱۸.۶۲	۱۱۸.۶۲	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۳۱.۰۰	۳۶.۸۳	۳۲.۸۳	۱۳۶۷۳۲.۵۸	۱۳۶۷۳۲.۵۸	شبکه معابر		
۵۳.۱۶	۱۰۰.۰۰	۸۹.۱۳	۳۷۱۲۱۷.۱۳	۳۷۱۲۱۷.۱۳	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	غیر شهری	
۰.۲۳	۱.۴۶	۰.۲۵	۱۰۲۰.۸۱	۱۰۲۰.۸۱	در حال ساخت		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۱۶۵ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۶۶	۴.۱۵	۰.۷۰	۲۸۹۸.۲۱	میدان و ریفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۱۴.۹۶	۹۴.۳۹	۱۵.۸۴	۶۵۹۷۷.۸۷	بایر
۱۵.۸۵	۱۰۰.۰۰	۱۶.۷۸	۶۹۸۹۶.۸۹	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۰۵.۹۱	۴۴۱۱۱۴.۰۲	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله شش ناحیه سه، مساحتی معادل ۱۸.۶ هکتار را شامل می شود که از سهمی برابر با ۴۲.۳ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۴.۱ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری تجاری محله، ۲۲۱۸ مترمربع از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۰.۵ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۰.۵ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی


کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۲.۲ هکتار دارد که سهمی معادل ۵.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۵.۴ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

از کاربری های آموزشی واقع در این محله می توان به واحد آموزشی پیش دبستانی، دبستان، متوسطه اول و متوسطه دوم اشاره کرد. این کاربری ۱.۹ هکتار از مجموع مساحت محله را تشکیل داده است و سهم آن برابر با ۴.۳ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۴.۶ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

این محله فاقد کاربری آموزش عالی است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

▪ خدمات هفتگانه

این محله از میان کاربری های خدمات هفتگانه، تنها از کاربری آموزشی، مذهبی و پارک و فضای سبز تشکیل شده است. مساحت این کاربری ها برابر با ۲.۱ هکتار است که ۴.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۵.۱ مترمربع است. در این محله، مسجد ثارالله در بخش غربی شهر واقع شده است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۸۹۷ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۲ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. تنها کاربری اداری این محله، اداره امور عشایری در بخش شمال غربی محله است.

▪ حمل و نقل و انبارداری

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۱۹۸ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۰۵ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۰۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

این محله فاقد اراضی کشاورزی و باغ است.

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله، مساحتی معادل ۶.۵ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۱۵.۸ متر مربع است. این کاربری ۱۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۱۳.۶ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۳۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است و پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان مساحت محله را تشکیل می دهد. سرانه آن به ازای هر نفر ۳۲.۸ مترمربع است.


ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۴۰ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

■ محله هفت

محله هفت واقع در ناحیه ۳، با ۴۰.۵ هکتار وسعت در بخش شمالی شهر واقع شده است که عمده کاربری آن را زمین های بایر تشکیل می دهد. در این محله ، مجتمع های مسکونی مسکن مهر شهر واقع شده است و سهم کاربری مسکونی در این محله ۱۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است. جمعیت محله بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۳۱ نفر است.

جدول شماره (۲۶-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محله هفت ناحیه ۳

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۱ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۱۱.۲۴	۲۴.۳۳	۱۴۷۱.۶۶	۴۵۶۲۱.۳۱	۱۱۲۴	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۰.۱۵	۰.۳۱	۱۹.۰۳	۵۸۹.۹۶	۱۵	تجاری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجاری-مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۵۴	۱.۱۷	۷۰.۹۵	۲۱۹۹.۶	۵۴	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۹۰	۱.۹۵	۱۱۸.۲۰	۳۶۶۴.۱۸	۹۰	مذهبی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اداری-انتظامی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی - گردشگری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۳۳.۳۷	۷۲.۲۳	۴۳۶۸.۷۷	۱۳۵۴۳۱.۷۹	۳۳۳۷	شبکه معابر		
۱۲.۸۳	۱۰۰.۰۰	۶۰۴۸.۶۱	۱۸۷۵۰۶.۸۴	۱۲۸۳	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های غیر	
۱.۶۳	۳.۰۳	۲۱۳.۱۲	۶۶۰۶.۸۵	۱۶۳	در حال ساخت		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ		
۰.۴۸	۰.۸۹	۶۲.۴۴	۱۹۳۵.۶۷	۴۸	میدان ورفیوژ		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تاریخی		

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	

سهام (درصد)		جمعيت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۱ نفر		
سهم از كل	سهم از كاربري هاي شهري	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع كاربري
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامي
۵۱.۶۹	۹۶.۰۹	۶۷۶۶.۹۵	۲۰۹۷۷۵.۵	باير
۵۳.۸۰	۱۰۰.۰۰	۷۰۴۲.۵۲	۲۱۸۳۱۸.۰۲	جمع كاربري هاي غير شهري
۱۰۰.۰۰		۱۳۰۹۱.۱۲	۴۰۵۸۲۴.۸۶	جمع كل كاربري ها

▪ كاربري مسكوني

كاربري مسكوني در محله هفت ناحيه سه، مساحتي معادل ۴.۵ هكتار را شامل مي شود كه از سهمي برابر با ۱۱.۲ درصد تشكيل شده است. سرانه كاربري مسكوني به ازاي هر فرد، برابر با ۱۴۷۲ مترمربع است.

▪ كاربري تجاري

كاربري تجاري محله، ۵۹۰ مترمربع از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمي معادل ۰.۱ درصد را شامل مي شود. همچنين سرانه اين كاربري به ازاي هر نفر برابر با ۱۹ مترمربع است.

▪ كاربري تجاري- مسكوني

اين محله فاقد كاربري تجاري- مسكوني است.

▪ كاربري آموزشي

از كاربري هاي آموزشي واقع در اين محله مي توان به واحد آموزشي دبستان اشاره كرد. اين كاربري ۲۲۰۰ مترمربع از مجموع مساحت محله را تشكيل داده است و سهم آن برابر با ۰.۵ درصد است. سرانه اين كاربري به ازاي هر نفر برابر با ۷۱ مترمربع است.

▪ كاربري آموزش عالي

اين محله فاقد كاربري آموزش عالي است.

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه، كاربري آموزشي، فرهنگي-هنري، مذهبي، درماني، ورزشي، تفريحي- گردشگري، تاسيسات و تجهيزات شهري و نيز پارک و فضاي سبز را شامل مي شود. اين محله از ميان كاربري هاي فوق، تنها از كاربري آموزشي و مذهبي تشكيل

ويرايش نهايي	طرح تفصيلي شهر شيروان	شماره صفحه: ۱۴۲
		مهر ماه ۱۴۰۳

شده است. مساحت این کاربری ها برابر با ۵۸۶۴ مترمربع است که ۱.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۱۹۰ مترمربع است.

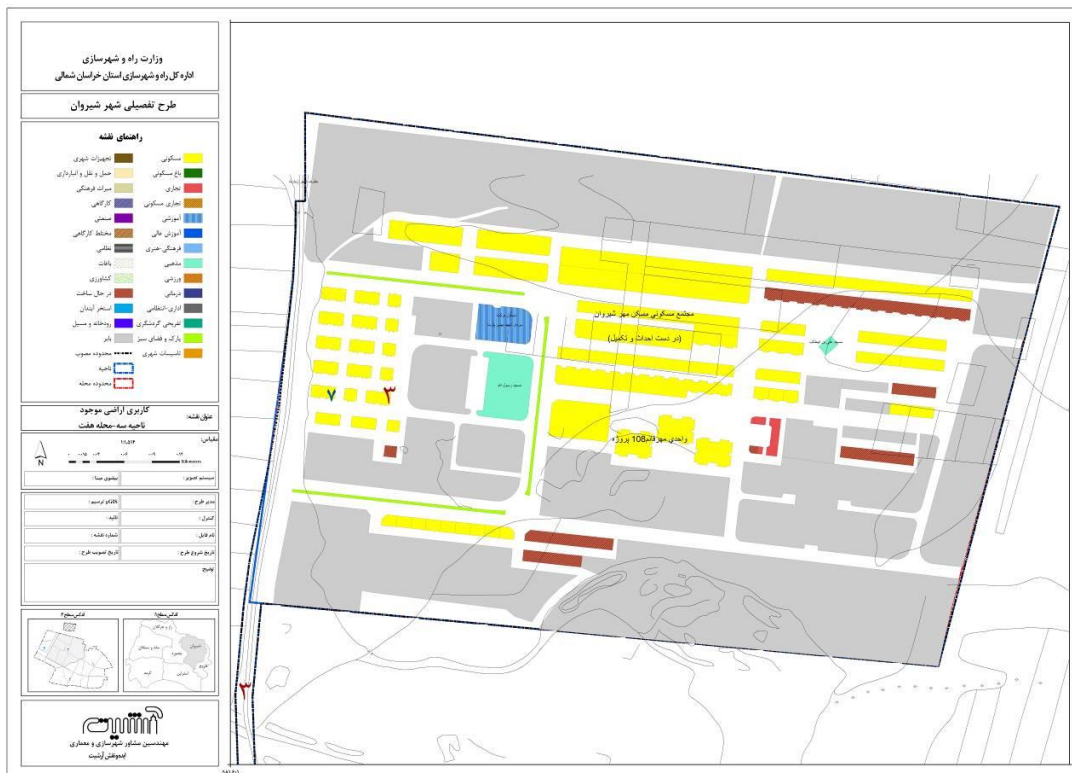
▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله ، مساحتی معادل ۶.۵ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۱۵.۸ متر مربع است. این کاربری ۱۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۲۰.۹ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۵۱.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است، همچنین این کاربری بیشترین مساحت محله را تشکیل داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۶۷۰۰ مترمربع است.

نقشه شماره (۲۶-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله هفت ناحیه سه



■ ناحیه ۴

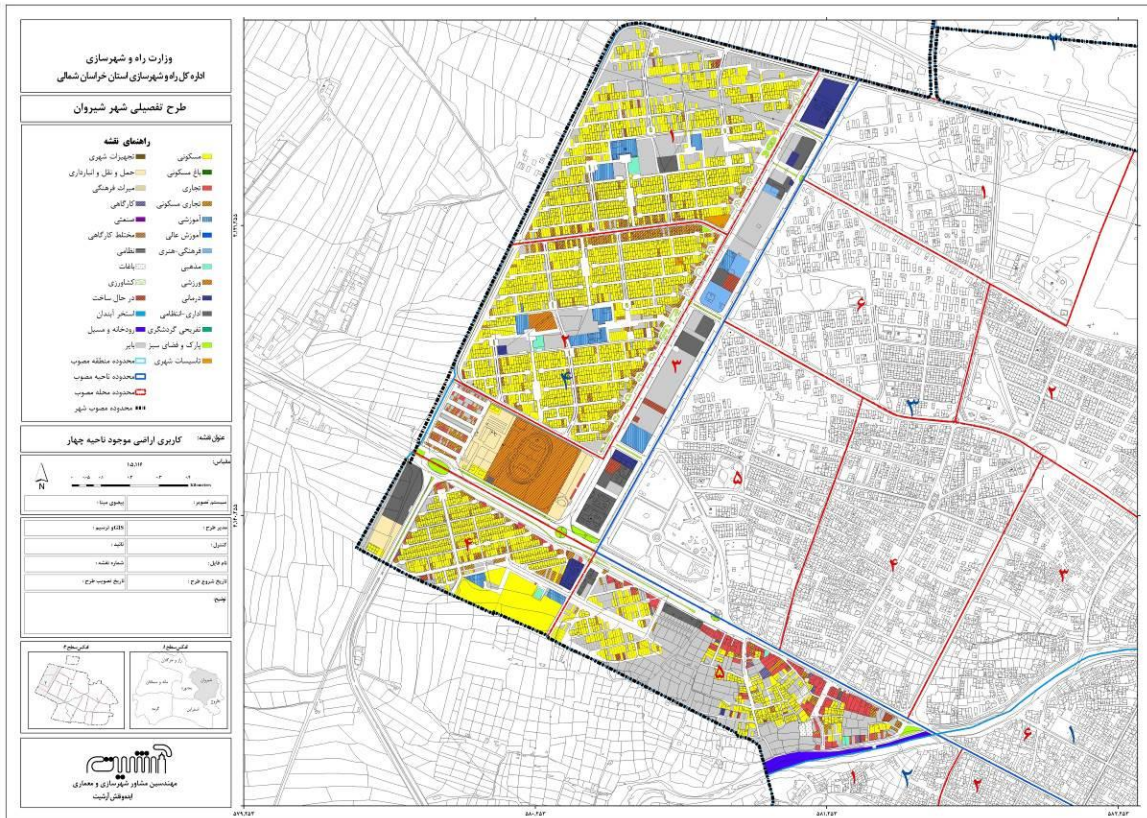
ناحیه چهار واقع در منطقه دو شهر شیروان، در بخش غربی شهر واقع شده است. این ناحیه، ۱۹۹.۵ هکتار وسعت دارد و از ۵ محله تشکیل شده است. همچنین مرز شرقی ناحیه چهار نیز همچون ناحیه ۳ از رودخانه تشکیل داده است. بیشترین میزان مساحت در این ناحیه، مربوط به محله یک است. بیشترین میزان سهم از کاربری ها در این ناحیه به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۲۸.۲ درصد اختصاص یافته است. پس از آن، اراضی بایر سهمی معادل ۱۷.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری های ناحیه را به خود اختصاص داده است که محله سه و پنج در مقایسه با سایر محلات ناحیه از اراضی بایر بیشتری برخوردار هستند.

جدول شماره (۲۷-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های ناحیه ۴

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۱۳۷۰۱ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۲۸.۲۳	۳۵.۴۰	۴۱.۱۲	۵۶۳۳۸۷.۹۲	۱۳۷۰۱	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۱.۹۳	۲.۴۲	۲.۸۲	۳۸۵۸۱.۹۹	۱۰۰۰	تجاری		
۳.۴۷	۴.۳۵	۵.۰۶	۶۹۲۸۴.۱۸	۱۰۰۰	تجاری-مسکونی		
۰.۰۱	۰.۰۱	۰.۰۲	۲۳۲.۹۶	۱۰۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۵۱	۰.۶۴	۰.۷۴	۱۰۱۸۰.۵۵۴	۱۰۰	ابتدایی		
۰.۲۹	۰.۳۶	۰.۴۲	۵۷۹۲.۷۷	۱۰۰	متوسطه اول		
۰.۹۲	۱.۱۶	۱.۳۴	۱۸۴۱۹.۵۹۶	۱۰۰	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		
۰.۶۱	۰.۷۷	۰.۸۹	۱۲۱۷۵.۹۴	۱۰۰	فرهنگی-هنری		
۰.۲۷	۰.۳۴	۰.۳۹	۵۳۷۴.۳۳	۱۰۰	مذهبی		
۱.۳۱	۱.۶۴	۱.۹۰	۲۶۰۸۸.۱۴	۱۰۰	درمانی		
۳.۳۶	۴.۲۱	۴.۸۹	۶۶۹۷۰.۹۶	۱۰۰	ورزشی		
۳.۱۵	۳.۹۵	۴.۵۹	۶۲۸۸۰.۷	۱۰۰	اداری-انتظامی		
۰.۵۴	۰.۶۷	۰.۷۸	۱۰۷۰۵.۴۳	۱۰۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۱۹	۰.۲۴	۰.۲۸	۳۷۷۳.۳۰	۱۰۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۲.۱۱	۲.۶۵	۳.۰۸	۴۲۱۹۸.۴۶	۱۰۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۱۴	۰.۱۷	۰.۲۰	۲۷۶۷.۵۵	۱۰۰	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۳۲.۸۴	۴۱.۱۸	۴۷.۸۳	۶۵۵۳۷۶.۸۷	۱۰۰	شبکه معابر		
۷۹.۷۵	۱۰۰.۰۰	۱۱۶.۱۶	۱۵۹۱۵۵۸.۸۰	۱۰۰	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربر	

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۱۳۷۰۱ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۶۵	۳.۲۰	۰.۹۴	۱۲۹۳۶.۱۳	در حال ساخت
۰.۱۷	۰.۸۵	۰.۲۵	۳۴۵۰.۲۴	باغ
۰.۹۴	۴.۶۸	۱.۳۷	۱۸۷۸۱.۹۸	میدان و رفیوز
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۶۷	۳.۳۳	۰.۹۸	۱۳۴۳۵.۵۹	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	نظامی
۱۷.۶۸	۸۷.۳۲	۲۵.۷۵	۳۵۲۷۶۵.۱۹	بایر
۲۰.۲۵	۱۰۰.۰۰	۲۹.۴۹	۴۰۴۰۱.۹۸	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۴۵.۶۵	۱۹۹۵۵۶۰.۷۸	جمع کل کاربری ها

نقشه شماره (۲۷-۵-۲-۱): کاربری اراضی ناحیه چهار



محلۀ یک

محلۀ یک واقع در ناحیه ۴، در بخش غربی شهر واقع شده است. این محلۀ از جنوب به بلوار چمران محدود می شود. وسعت محلۀ، ۴۸.۶ هکتار وسعت دارد و بخش وسیعی از این محلۀ، به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۳۶.۵ درصد اختصاص یافته است. پس از آن نیز اراضی بایر، ۲۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. جمعیت محلۀ بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر ۳۶۰۱ نفر است.

جدول شماره (۲۸-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلۀ یک ناحیه ۴

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۶۰۱ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نفر			
۳۶.۵۷	۴۷.۴۰	۴۹.۴۱	۱۷۷۹۱۹.۷	۰	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۰.۱۰	۰.۱۳	۰.۱۳	۴۷۰.۷۳	۰	تجاری		
۲.۶۲	۳.۳۹	۳.۵۳	۱۲۷۲۴.۹۷	۰	تجاری-مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۷۱	۰.۹۲	۰.۹۵	۳۴۳۶.۵۲۹۶	۰	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۱.۴۴	۱.۸۷	۱.۹۵	۷۰۲۳.۸۵	۰	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۳۹	۰.۵۰	۰.۵۲	۱۸۸۳.۳۸	۰	مذهبی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۰.۷۴	۰.۹۵	۰.۹۹	۳۵۷۸.۳۵	۰	اداری-انتظامی		
۰.۳۶	۰.۴۷	۰.۴۹	۱۷۵۵.۴	۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۵۰	۰.۶۵	۰.۶۸	۲۴۵۶.۱۱	۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۳۳.۷۴	۴۳.۷۳	۴۵.۵۸	۱۶۴۱۳۹.۴۲	۰	شبکه معابر		
۴۳.۴۲	۱۰۰.۰۰	۱۰۴.۲۵	۳۷۵۳۸۸.۴۴	۰	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های	
۰.۲۸	۱.۲۴	۰.۳۸	۱۳۸۰.۱۱	۰	در حال ساخت		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۶۰۱ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۵۸	۲.۵۳	۰.۷۸	۲۸۱۴.۱۹	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۲۱.۹۹	۹۶.۲۳	۲۹.۷۱	۱۰۶۹۷۰.۳	بایر
۲۲.۸۵	۱۰۰.۰۰	۳۰.۸۷	۱۱۱۱۶۴.۶۰	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۱۳۵.۱۲	۴۸۶۵۵۳.۰۴	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله یک ناحیه چهار، مساحتی معادل ۱۷.۷ هکتار را شامل می شود که از سهمی برابر با ۳۶.۵ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۹.۴ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری تجاری محله، ۴۷۰ مترمربع از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۰.۱ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۰.۱ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی


کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۱.۲ هکتار دارد که سهمی معادل ۲.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۳.۵ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

از کاربری های آموزشی واقع در این محله می توان به واحد آموزشی دبستان و متوسطه دوم اشاره کرد. این کاربری ۱ هکتار از مجموع مساحت محله را تشکیل داده است و سهم آن برابر با ۲.۱ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۲.۹ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

این محله فاقد کاربری آموزش عالی است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

▪ خدمات هفتگانه

خدمات هفتگانه، کاربری آموزشی، فرهنگی-هنری، مذهبی، درمانی، ورزشی، تفریحی-گردشگری، تاسیسات و تجهیزات شهری و نیز پارک و فضای سبز را شامل می شود. این محله از میان کاربری های فوق، تنها از کاربری آموزشی، مذهبی، پارک و فضای سبز و تاسیسات شهری تشکیل شده است. مساحت این کاربری ها برابر با ۱۰۶ هکتار است که ۳.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۴.۶ مترمربع است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این کاربری مساحتی معادل ۳۵۷۸ مترمربع را به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۹ مترمربع است. همچنین این کاربری، ۰.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود.

▪ حمل و نقل و انبارداری

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این محله فاقد کاربری حمل و نقل و انبارداری است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

این محله فاقد اراضی کشاورزی و باغ است.

▪ اراضی بایر

اراضی بایر موجود در محله، مساحتی معادل ۱۰۶ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۲۹.۷ متر مربع است. این کاربری ۲۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۱۶.۴ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۳۳.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است و پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان مساحت محله را تشکیل می دهد. سرانه آن به ازای هر نفر ۴۵.۵۸ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۴۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

محلۀ دو

محلۀ دو واقع در ناحیه ۴، در بخش غربی شهر واقع شده است. این محلۀ از شمال به بلوار چمران، از شرق به خیابان جمهوری اسلامی، منتهی می شود. وسعت محلۀ ۴۵ هکتار وسعت دارد. سهم کاربری مسکونی در این محلۀ بیش از ۴۵ درصد است. همچنین اراضی بایر در لبه های محلۀ و بخشی از مرکز، سهمی معادل ۷.۴ درصد را به خود اختصاص داده است. جمعیت این محلۀ بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۴۹۹۶ نفر است.

جدول شماره (۲۹-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلۀ دو ناحیه ۴

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۹۹۶ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۴۶.۰۴	۵۰.۱۹	۴۱.۵۵	۲۰۷۵۸۷.۷۷	۲۰۷۵۸۷.۷۷	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۰.۰۹	۰.۱۰	۰.۰۸	۴۰۴.۱۵	۴۰۴.۱۵	تجاری		
۶.۴۸	۷.۰۶	۵.۸۵	۲۹۲۲۰.۲۵	۲۹۲۲۰.۲۵	تجاری-مسکونی		
۰.۰۵	۰.۰۶	۰.۰۵	۲۳۲.۹۶	۲۳۲.۹۶	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۶۰	۰.۶۶	۰.۵۴	۲۷۲۲.۶۲۳۹	۲۷۲۲.۶۲۳۹	ابتدایی		
۱.۲۸	۱.۴۰	۱.۱۶	۵۷۹۲.۷۷	۵۷۹۲.۷۷	متوسطه اول		
۰.۵۴	۰.۵۸	۰.۴۸	۲۴۱۷.۲۵۵۷	۲۴۱۷.۲۵۵۷	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		کاربری های شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۳۵	۰.۳۸	۰.۳۲	۱۵۷۳.۸۳	۱۵۷۳.۸۳	مذهبی		
۰.۲۲	۰.۲۴	۰.۲۰	۹۹۴.۴۶	۹۹۴.۴۶	درمانی		
۱.۱۸	۱.۲۹	۱.۰۶	۵۳۱۹.۷۵	۵۳۱۹.۷۵	ورزشی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اداری-انتظامی		
۰.۶۴	۰.۷۰	۰.۵۸	۲۸۹۰.۵۵	۲۸۹۰.۵۵	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۲۷	۰.۳۰	۰.۲۵	۱۲۲۷.۵۴	۱۲۲۷.۵۴	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۳۳.۹۸	۳۷.۰۴	۳۰.۶۷	۱۵۳۲۱۷.۶۶	۱۵۳۲۱۷.۶۶	شبکه معابر		
۹۱.۷۳	۱۰۰.۰۰	۸۲.۷۹	۴۱۳۶۰۱.۵۷	۴۱۳۶۰۱.۵۷	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های غیر شهری	
۰.۲۸	۳.۳۳	۰.۲۵	۱۲۴۲.۷۸	۱۲۴۲.۷۸	در حال ساخت		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ		
۰.۵۳	۶.۴۳	۰.۴۸	۲۳۹۹.۶۲	۲۳۹۹.۶۲	میدان و رفیوژ		

سهام (درصد)		جمعيت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۴۹۹۶ نفر		
سهم از كل	سهم از کاربري هاي شهري	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربري
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاريخي
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامي
۷.۴۷	۹۰.۲۴	۶.۷۴	۳۳۶۶۴.۴	باير
۸.۲۷	۱۰۰.۰۰	۷.۴۷	۳۷۳۰۶.۸۰	جمع کاربري هاي غير شهري
۱۰۰.۰۰		۹۰.۲۵	۴۵۰۹۰۸.۳۷	جمع كل کاربري ها

▪ کاربري مسكوني

کاربري مسكوني در محله دو ناحيه چهار، مساحتي معادل ۲۰.۷ هكتار را شامل مي شود كه از سهمي برابر با ۴۶ درصد تشكيل شده است. سرانه کاربري مسكوني به ازاي هر فرد، برابر با ۴۱.۵ مترمربع است.

▪ کاربري تجاري

کاربري هاي تجاري محله، ۴۰۴ مترمربع از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمي معادل ۰.۰۹ درصد را شامل مي شود. همچنين سرانه اين کاربري به ازاي هر نفر برابر با ۰.۰۸ مترمربع است.

▪ کاربري تجاري - مسكوني


کاربري تجاري - مسكوني در اين محله مساحتي برابر با ۲.۹ هكتار دارد كه سهمي معادل ۶.۴ درصد از مجموع مساحت کاربري ها را شامل مي شود. سرانه اين کاربري براي هر نفر، ۵.۸ مترمربع است.

▪ کاربري آموزشي

از کاربري هاي آموزشي واقع در اين محله مي توان به واحد آموزشي پيش دبستاني، دبستان، متوسطه اول و متوسطه دوم اشاره كرد. اين کاربري ۱.۱ هكتار از مجموع مساحت محله را تشكيل داده است و سهم آن برابر با ۲.۴ درصد است. سرانه اين کاربري به ازاي هر نفر برابر با ۲.۲ مترمربع است.

▪ کاربري آموزش عالي

اين محله فاقد کاربري آموزش عالي است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

▪ خدمات هفتگانه

مساحت خدمات هفتگانه در محله برابر با ۲.۳ هکتار است که ۵.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۴.۶ مترمربع است. لازم به ذکر است در این محله مساحتی به کاربری های فرهنگی- هنری، تفریحی- گردشگری و تجهیزات شهری اختصاص نیافته است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این محله فاقد کاربری اداری و انتظامی است.

▪ حمل و نقل و انبارداری

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته این محله فاقد کاربری حمل و نقل و انبارداری است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

این محله فاقد اراضی کشاورزی و باغ است.

▪ اراضی بایر

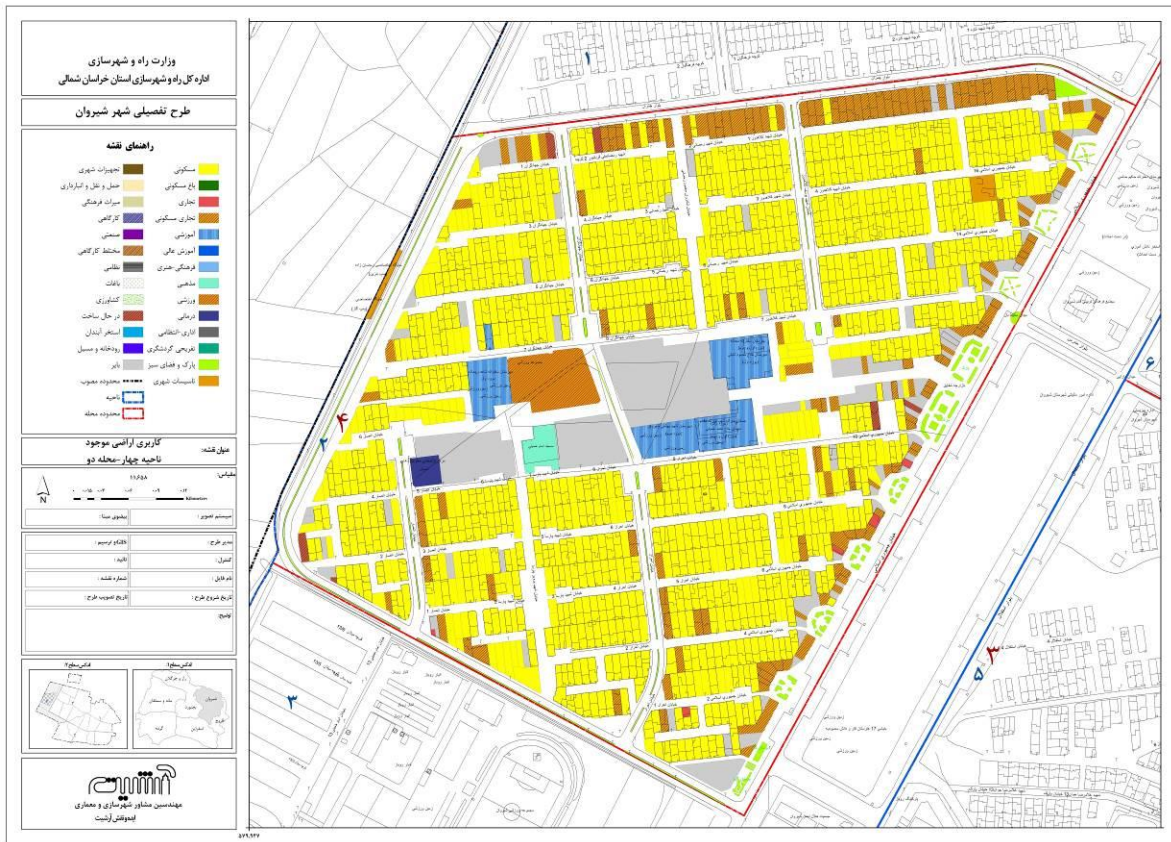
اراضی بایر موجود در محله ، مساحتی معادل ۳.۳ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۶.۷ متر مربع است. این کاربری، ۷.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۱۵.۳ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۳۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است و پس از کاربری مسکونی بیشترین میزان مساحت محله را تشکیل می دهد. سرانه آن به ازای هر نفر ۳۰.۶ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۵۲ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

نقشه شماره (۲۹-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله دو ناحیه چهار



■ **محله سه**


محله سه واقع در ناحیه ۴، واقع در بخش غربی شهر، از شرق به بلوار استقلال و خیابان جمهوری اسلامی، از جنوب به بلوار امام خمینی منتهی می شود. وسعت محله، ۴۱.۵ هکتار است. در این محله، بیشترین سهم از کاربری ها، مربوط به کاربری ورزشی با سهمی معادل ۱۴.۸ درصد است. اراضی بایر نیز در این محله، ۱۴.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. در این بخش از شهر، کاربری مسکونی کمترین میزان سهم را نه تنها در میان سایر سطوح محله بلکه در میان محلات شهر داراست به گونه ای که کمتر از یک درصد از مجموع مساحت محله را شامل می شود. جمعیت محله بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۲۰۲ نفر است.

جدول شماره (۳۰-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محله سه ناحیه ۴

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۲۰۲ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۷۹	۰.۹۷	۱۶.۲۷	۳۲۸۶.۷۵	مسکونی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ مسکونی
۰.۹۴	۱.۱۵	۱۹.۲۹	۳۸۹۵.۹۵	تجاری
۱.۶۵	۲.۰۲	۳۳.۹۸	۶۸۶۴.۲	تجاری-مسکونی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	پیش دبستانی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	ابتدایی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	متوسطه اول
۲.۱۶	۲.۶۴	۴۴.۴۵	۸۹۷۸.۴۹	متوسطه دوم
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	آموزش عالی
۲.۹۳	۳.۵۸	۶۰.۲۸	۱۲۱۷۵.۹۴	فرهنگی-هنری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	مذهبی
۴.۷۴	۵.۷۹	۹۷.۳۸	۱۹۶۷۱.۲۴	درمانی
۱۴.۸۵	۱۸.۱۴	۳۰۵.۲۰	۶۱۶۵۱.۲۱	ورزشی
۸.۷۳	۱۰.۶۷	۱۷۹.۴۶	۳۶۲۴۹.۹۲	اداری-انتظامی
۰.۵۱	۰.۶۲	۱۰.۴۵	۲۱۱۱.۱۸	پارک و فضای سبز
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تفریحی-گردشگری
۰.۰۲	۰.۰۳	۰.۴۴	۸۹.۶۵	تاسیسات شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تجهیزات شهری
۷.۹۸	۹.۷۴	۱۶۳.۹۰	۳۳۱۰۷.۴	حمل و نقل و انبارداری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	کارگاهی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی
۳۶.۵۵	۴۴.۶۵	۷۵۱.۰۲	۱۵۱۷۰۵.۹۶	شبکه معابر
۸۱.۸۷	۱۰۰.۰۰	۱۶۸۲.۱۲	۳۳۹۷۸۷.۸۹	جمع کاربری های شهری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	اراضی کشاورزی
۱.۵۸	۸.۷۰	۳۲.۴۳	۶۵۵۰.۱۸	در حال ساخت
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ
۱.۸۷	۱۰.۳۳	۳۸.۴۹	۷۷۷۵.۲۳	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	نظامی
۱۴.۶۸	۸.۰۹۷	۳۰.۱۶۷	۶۰۹۳۸.۰۵	بایر
۱۸.۱۳	۱۰۰.۰۰	۳۷۲.۵۹	۷۵۲۶۳.۴۶	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۲۰۵۴.۷۱	۴۱۵۰۵۱.۳۵	جمع کل کاربری ها

کاربری های شهری

کاربری های غیر شهری

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله سه ناحیه چهار، مساحتی معادل ۳۲۸۶ مترمربع را شامل می شود که از سهمی برابر با ۰.۷ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۱۶.۲ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری های تجاری محله، ۳۸۹۵ مترمربع از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۰.۹ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۱۹.۲ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی

کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۶۸۶۴ مترمربع دارد که سهمی معادل ۱.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۳۴ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

از کاربری های آموزشی واقع در این محله می توان به واحد آموزشی متوسطه دوم اشاره کرد. این کاربری ۸۹۷۸ مترمربع از مجموع مساحت محله را تشکیل داده است و سهم آن برابر با ۲.۱ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۴۴.۴ مترمربع است.


▪ کاربری آموزش عالی

این محله فاقد کاربری آموزش عالی است.

▪ خدمات هفتگانه

مساحت خدمات هفتگانه در محله برابر با ۱۰.۵ هکتار است که ۲۵.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۵۲۳.۳ مترمربع است. لازم به ذکر است در این محله مساحتی به کاربری های مذهبی، تفریحی - گردشگری و تجهیزات شهری اختصاص نیافته است. همچنین در این محله کاربری ورزشی با عنوان خانه کشتی و مساحتی معادل ۶ هکتار در بخش جنوبی محله قرار گرفته است و سهم قابل ملاحظه ای را در میان سایر کاربری های شهر به خود اختصاص داده است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۵۶ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

▪ کاربری اداری - انتظامی

کاربری اداری و انتظامی موجود در محله ، مساحتی معادل ۳.۶هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۱۷۹متر مربع است. این کاربری، ۸.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است. از کاربری های اداری واقع در این محله می توان به دادگستری، کمیته امداد، اوقاف، اداره آب و فاضلاب و ... اشاره کرد.

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری موجود در محله ، مساحتی معادل ۳.۳هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۱۶۴متر مربع است. این کاربری، ۸درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

این محله فاقد اراضی کشاورزی و باغ است.

▪ اراضی بایر

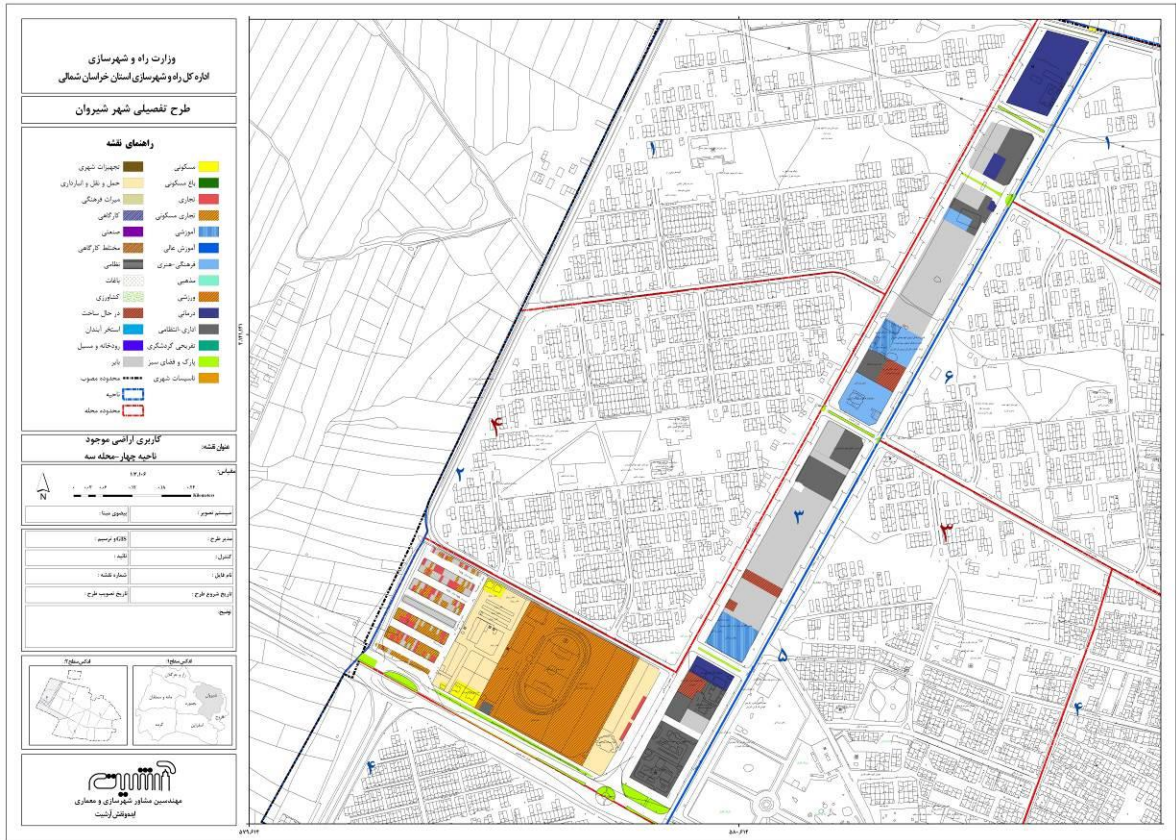
اراضی بایر موجود در محله ، مساحتی معادل ۶ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۳۰۱.۶مترمربع است. این کاربری، ۱۴.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است و پس از شبکه معابر بیشترین میزان مساحت محله را تشکیل می دهد.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۱۵.۱ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۳۶.۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است. این کاربری بیشترین میزان سهم را در میان سایر کاربری ها داراست و سرانه آن به ازای هر نفر ۷۵۱مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۵۷ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

نقشه شماره (۳۰-۵-۲-۱): کاربری اراضی محله سه ناحیه چهار



محلۀ چهار

محلۀ چهار در ناحیۀ ۴، واقع در بخش جنوب غربی شهر، از شمال به بلوار امام خمینی، از شرق به خیابان فروردین منتهی می شود. وسعت محلۀ ۲۶.۴ هکتار است. در این محلۀ، بیشترین سهم از کاربری ها، مربوط به کاربری مسکونی با سهمی معادل ۴۲.۵ درصد است. قرار داشتن ستاد فرماندهی انتظامی و کلانتری در بخش غربی شهر منجر به در نظر گرفتن سهمی معادل ۶ درصد برای کاربری اداری- انتظامی در شهر شده است. همچنین در این محلۀ، ۵.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها، به اراضی بایر اختصاص یافته است. جمعیت این محلۀ بر اساس برآورد مشاور در سال ۱۴۰۰ برابر با ۳۵۲۸ نفر است.

جدول شماره (۳۱-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلۀ چهار ناحیۀ ۴

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۵۲۸ نفر			نوع کاربری		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	جمعیت			
۴۱.۲۶	۴۴.۹۱	۳۰.۸۸	۱۰۸۹۵۷.۱۴	۳۵۲۸	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	باغ مسکونی		
۰.۹۹	۱.۰۸	۰.۷۴	۲۶۱۲.۴	۳۰۰	تجاری		
۴.۲۸	۴.۶۶	۳.۲۰	۱۱۲۹۳.۵۵	۱۲۰۰	تجاری-مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۱.۵۲	۱.۶۶	۱.۱۴	۴۰۲۱.۴	۴۰۰	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه اول		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۳۱	۰.۳۴	۰.۲۳	۸۲۱.۱۹	۸۰۰	مذهبی		
۱.۹۲	۲.۰۹	۱.۴۴	۵۰۸۰.۴۳	۵۰۰	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	ورزشی		
۶.۰۳	۶.۵۶	۴.۵۱	۱۵۹۲۱.۸۶	۱۶۰۰	اداری-انتظامی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	تجهیزات شهری		
۳.۱۹	۳.۴۸	۲.۳۹	۸۴۳۳.۳۴	۸۰۰	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۰۷	۰.۰۷	۰.۰۵	۱۷۹.۰۲	۱۰۰	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	صنعتی		
۳۲.۳۰	۳۵.۱۶	۲۴.۱۸	۸۵۲۹۰.۷۶	۸۰۰	شبکه معابر		
۹۱.۸۸	۱۰۰.۰۰	۶۸.۷۷	۲۴۲۶۱۱.۰۹	۲۴۰۰	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های روستایی	
۰.۴۳	۵.۳۵	۰.۳۳	۱۱۴۷.۴۸	۱۱۰	در حال ساخت		

سهام (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۳۵۲۸ نفر		
سهام از کل	سهام از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ
۲.۰۹	۲۵.۶۸	۱.۵۶	۵۵۰۸.۵۱	میدان و رفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	نظامی
۵.۶۰	۶۸.۹۷	۴.۱۹	۱۴۷۹۷.۲۴	بایر
۸.۱۲	۱۰۰.۰۰	۶.۰۸	۲۱۴۵۳.۲۳	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۷۴.۸۵	۲۶۴۰۶۴.۳۲	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله چهار ناحیه چهار، مساحتی معادل ۱۰.۸ هکتار را شامل می شود که از سهمی برابر با ۴۱.۲ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۳۰.۸ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری های تجاری محله، ۲۶۱۲ مترمربع از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۰.۹ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۰.۷ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی


کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۱.۱ هکتار دارد که سهمی معادل ۴.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۳.۲ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

از کاربری های آموزشی واقع در این محله می توان به واحد آموزشی دبستان با مساحت ۴۰۲۱ مترمربع اشاره کرد. سهم این کاربری برابر با ۱.۵ درصد است. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۱.۱ مترمربع است.

▪ کاربری آموزش عالی

این محله فاقد کاربری آموزش عالی است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

▪ خدمات هفتگانه

مساحت خدمات هفتگانه در محله برابر با ۱.۱ هکتار است که ۳.۲ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۴.۳ مترمربع است. لازم به ذکر است در این محله مساحتی به کاربری های فرهنگی، ورزشی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، تاسیسات و تجهیزات شهری اختصاص نیافته است.

▪ کاربری اداری - انتظامی

کاربری اداری و انتظامی موجود در محله، مساحتی معادل ۱.۵ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۴.۵ متر مربع است. این کاربری، ۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است. از کاربری های اداری واقع در این محله می توان به کلانتری و ستاد فرماندهی انتظامی اشاره کرد.

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری موجود در محله، مساحتی معادل ۸۴۳۳ مترمربع را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۲.۳ متر مربع است. این کاربری، ۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

این محله فاقد اراضی کشاورزی و باغ است.

▪ اراضی بایر

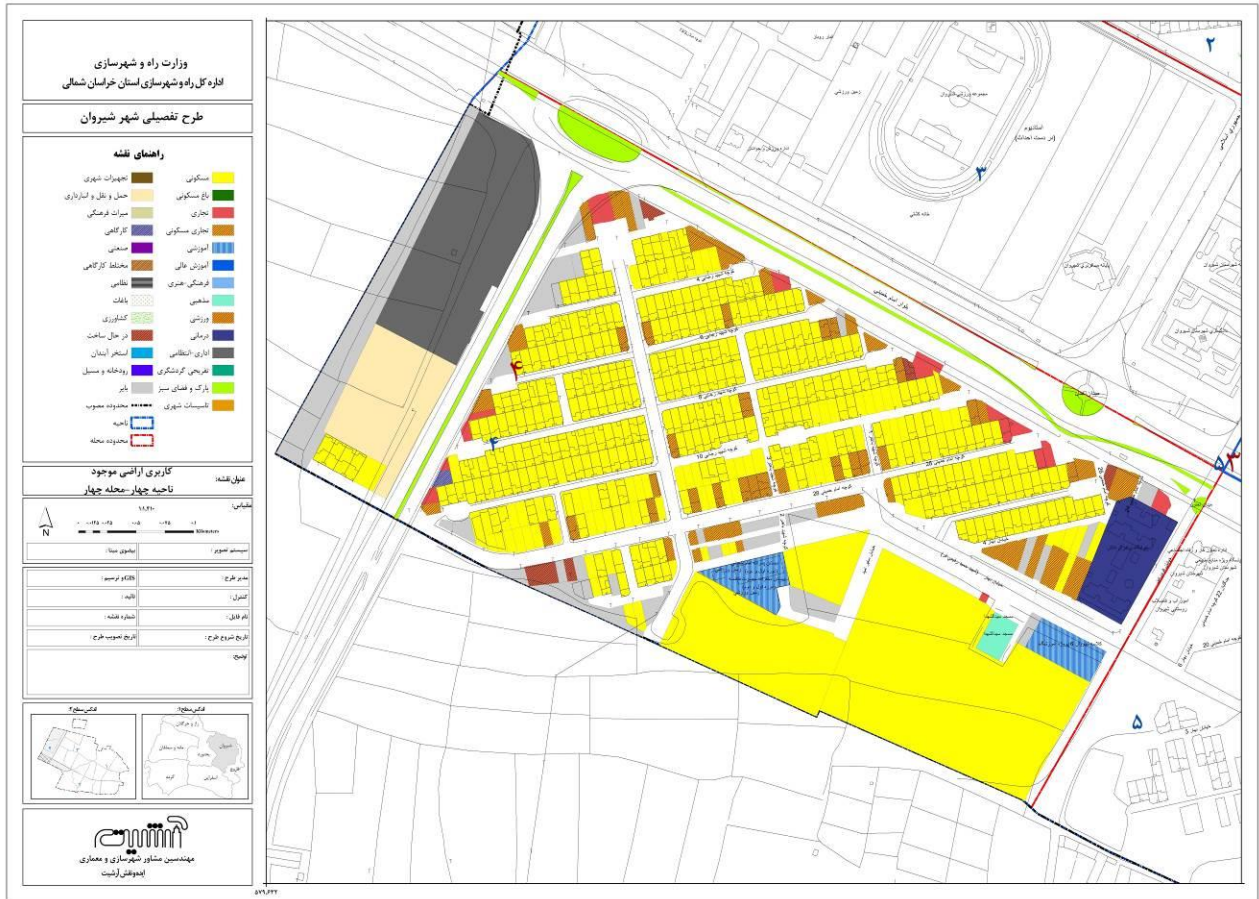
اراضی بایر موجود در محله، مساحتی معادل ۱.۴ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۴.۱ مترمربع است. این کاربری، ۵.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۸.۵ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۳۲.۳ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است. این کاربری بیشترین میزان سهم را پس از کاربری مسکونی در میان سایر کاربری ها داراست و سرانه آن به ازای هر نفر ۲۴.۱ مترمربع است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۶۱ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

نقشه شماره (۱-۲-۵-۳۱): کاربری اراضی محله چهار ناحیه چهار



محلۀ پنج

محلۀ پنج در ناحیۀ ۴، واقع در بخش جنوب غربی شهر، از شمال به بلوار امام خمینی، از غرب به خیابان فروردین منتهی می شود. همچنین بخش شرقی شهر رودخانه قرار دارد. وسعت محلۀ ۳۷.۸ هکتار است. در این محلۀ، بیشترین سهم از کاربری ها، مربوط به رودخانه و اراضی بایر است. همچنین در این محلۀ، کاربری مسکونی، ۱۵ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است. همچنین بر اساس برآورد مشاور جمعیت این محلۀ در سال ۱۴۰۰ برابر با ۱۳۷۴ نفر است.

جدول شماره (۳۲-۵-۲-۱): سطح و سرانه کاربری های محلۀ پنج ناحیۀ ۴

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۱۳۷۴ نفر			نوع کاربری	
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)			
۱۷.۳۲	۲۹.۸۱	۴۷.۷۷	۶۵۶۳۶.۵۶	مسکونی	کاربری های شهری	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ مسکونی		
۸.۲۳	۱۴.۱۷	۲۲.۷۱	۳۱۱۹۸.۷۶	تجاری		
۲.۴۲	۴.۱۷	۶.۶۸	۹۱۸۱.۲۱	تجاری-مسکونی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	پیش دبستانی		آموزش عمومی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	ابتدایی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	متوسطه اول		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	متوسطه دوم		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	آموزش عالی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	فرهنگی-هنری		
۰.۲۹	۰.۵۰	۰.۸۰	۱۰۹۵.۹۳	مذهبی		
۰.۰۹	۰.۱۶	۰.۲۵	۳۴۲.۰۱	درمانی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	ورزشی		
۱.۸۸	۳.۲۴	۵.۱۹	۷۱۳۰.۵۷	اداری-انتظامی		
۰.۳۵	۰.۶۰	۰.۹۶	۱۳۱۵.۴۵	پارک و فضای سبز		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تفریحی-گردشگری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	تاسیسات شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تجهیزات شهری		
۰.۱۷	۰.۳۰	۰.۴۸	۶۵۷.۷۲	حمل و نقل و انبارداری		
۰.۶۸	۱.۱۸	۱.۸۸	۲۵۸۸.۵۳	کارگاهی		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی		
۲۶.۶۶	۴۵.۸۸	۷۳.۵۲	۱۰۱۰۲۳.۰۷	شبکه معابر		
۵۸.۰۹	۱۰۰.۰۰	۱۶۰.۲۴	۲۲۰۱۶۹.۸۱	جمع کاربری های شهری		
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	اراضی کشاورزی	کاربری های	
۰.۶۹	۱.۶۵	۱.۹۰	۲۶۱۵.۵۸	در حال ساخت		
۰.۹۱	۲.۱۷	۲.۵۱	۳۴۵۰.۲۴	باغ		

سهم (درصد)		جمعیت بر اساس برآورد مشاور (۱۴۰۰): ۱۳۷۴ نفر		
سهم از کل	سهم از کاربری های شهری	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۰.۷۷	۱.۸۴	۲.۱۲	۲۹۱۷.۲۸	میدان ورفیوژ
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تاریخی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	استخر
۳.۵۵	۸.۴۶	۹.۷۸	۱۳۴۳۵.۵۹	رودخانه
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	نظامی
۳۵.۹۹	۸۵.۸۸	۹۹.۲۷	۱۳۶۳۹۵.۲	بایر
۴۱.۹۱	۱۰۰.۰۰	۱۱۵.۵۹	۱۵۸۸۱۳.۸۹	جمع کاربری های غیر شهری
۱۰۰.۰۰		۲۷۵.۸۳	۳۷۸۹۸۳.۷۰	جمع کل کاربری ها

▪ کاربری مسکونی

کاربری مسکونی در محله پنج ناحیه چهار، مساحتی معادل ۶.۵ هکتار را شامل می شود که از سهمی برابر با ۱۷.۳ درصد تشکیل شده است. سرانه کاربری مسکونی به ازای هر فرد، برابر با ۴۷.۷ مترمربع است.

▪ کاربری تجاری

کاربری های تجاری محله، ۳.۱ هکتار از مجموع مساحت محله را به خود اختصاص داده است و سهمی معادل ۸.۲ درصد را شامل می شود. همچنین سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۲۲.۷ مترمربع است. این کاربری عموماً در لبه بلوار امام خمینی واقع شده است.

▪ کاربری تجاری - مسکونی


کاربری تجاری - مسکونی در این محله مساحتی برابر با ۹۱۸۱ مترمربع دارد که سهمی معادل ۲۰.۴ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل می شود. سرانه این کاربری برای هر نفر، ۶.۶ مترمربع است.

▪ کاربری آموزشی

این محله فاقد کاربری آموزشی است.

▪ کاربری آموزش عالی

این محله فاقد کاربری آموزش عالی است.

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

▪ خدمات هفتگانه

مساحت خدمات هفتگانه در محله برابر با ۲۷۵۳ مترمربع است که ۰.۷ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را شامل شده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۲ مترمربع است. لازم به ذکر است مساحت فوق مربوط به کاربری های درمانی، مذهبی و پارک و فضای سبز است

▪ کاربری اداری - انتظامی

کاربری اداری و انتظامی موجود در محله، مساحتی معادل ۷۱۳۰ مترمربع را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۵.۱ متر مربع است. این کاربری، ۱.۸ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است. از کاربری های اداری واقع در این محله می توان به اداره منابع طبیعی، اداره حمل و نقل، اداره تعاون و کار و ... اشاره کرد.

▪ حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری موجود در محله، مساحتی معادل ۶۵۸ مترمربع را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۰.۴ متر مربع است. این کاربری، ۰.۱ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است.

▪ باغات و اراضی کشاورزی

در این محله ۳۴۵۰ مترمربع به کاربری باغ اختصاص یافته است که سهمی معادل ۰.۹ درصد را شامل می شود. سرانه این کاربری به ازای هر نفر برابر با ۲.۵ مترمربع است.

▪ رودخانه

قرار گیری رودخانه در مرز شرق محله منجر به اختصاص یافتن سهم ۳.۵ درصدی از مجموع مساحت کاربری ها به این عامل طبیعی شهر شده است. مساحت رودخانه برابر با ۱.۳ هکتار بوده و سرانه آن به ازای هر نفر برابر با ۹.۷ مترمربع است.

▪ اراضی بایر

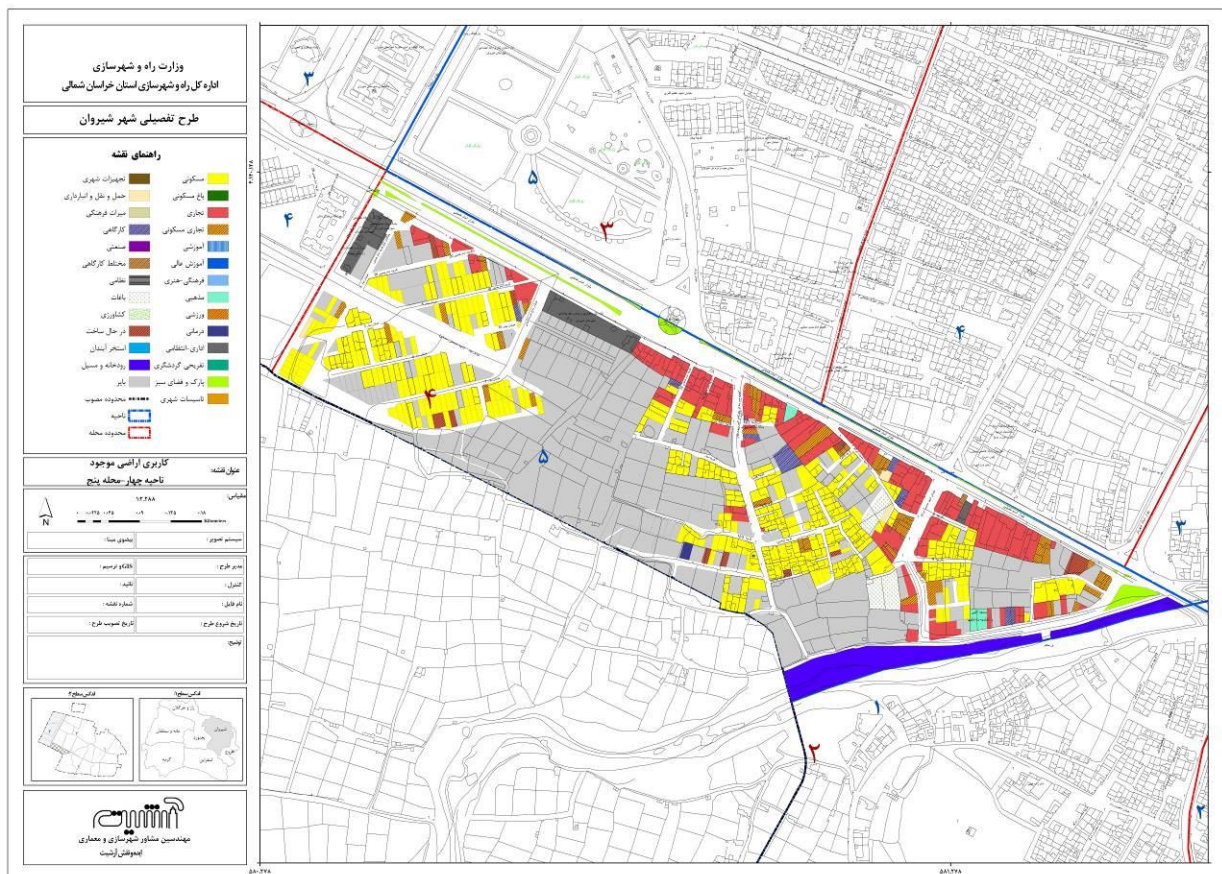
اراضی بایر موجود در محله، مساحتی معادل ۱۳.۶ هکتار را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر نفر ۹۹.۲ مترمربع است. این کاربری ۳۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها را به خود اختصاص داده است و بیشترین میزان مساحت محله را نیز شامل می شود.


ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۶۵ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

▪ شبکه معابر

شبکه معابر در این محله مساحتی معادل ۱۰.۱ هکتار را به خود اختصاص داده است که سهم این کاربری ۲۶.۶ درصد از مجموع مساحت کاربری ها است. این کاربری بیشترین میزان سهم را پس از اراضی بایر به خود اختصاص داده است و سرانه آن به ازای هر نفر ۷۳.۵ مترمربع است.

نقشه شماره (۱-۲-۵-۳۲): کاربری اراضی محله پنج ناحیه چهار



وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايده و نقش آرشيت
--	-------------------------	---

۱-۲-۶- بررسی وضعیت ساختمان ها از نظر مصالح ، معماری، کیفیت ساختمانی (تخریبی، مرمتی، واجد ارزش نگهداری) ، تعداد طبقات ساختمان ها و غیره در محلات و مناطق مختلف مورد مطالعه براساس مشاهدات محلی و نمونه برداری

عوامل متعددی در کیفیت ساختمان تاثیر گذارند که از جمله آنها می توان به کیفیت ابنیه ، عمر بنا ، جنس مصالح ، نوع نمای به کار گرفته شده در ساختمان ها اشاره کرد. در این بند، مشاور اقدام به برداشت میدانی پلاک های موجود در سطح شهر کرده است و با تجهیز تیم تخصصی به برداشت اطلاعات پارسل و واحدهای موجود در محدوده پرداخته است. این برداشت ها برای تمامی پلاک ها انجام شده و حاوی اطلاعاتی نظیر مصالح به کار رفته در ساخت بنا ، کیفیت ابنیه، قدمت ساختمان، تعداد طبقات ساختمان ها، عمر بنا است که مبنای بررسی های کالبدی محدوده خواهد بود و بدین ترتیب وضعیت ساختمان های موجود در شهر مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

❖ تعداد طبقات

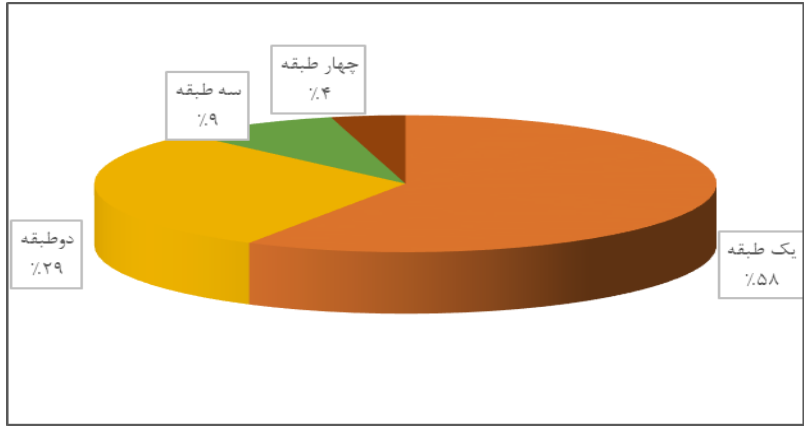
بررسی های صورت گرفته در ارتباط با تعداد طبقات نشان می دهد عمده بناهای شهر ، یک طبقه بوده که سهمی معادل ۸۰ درصد را به خود اختصاص داده است. پس از آن بناهایی با تعداد طبقات دو و سه طبقه ، بیشترین میزان را به خود اختصاص داده و در مجموع از سهمی معادل ۳۲.۳ درصد تشکیل شده اند. بر اساس مشاهدات میدانی به دست آمده از وضعیت کیفی ابنیه موجود در سطح شهر در ارتباط با تعداد طبقات آن، بناهایی با تعداد طبقات بیشتر از ۴ طبقه عمدتاً در ناحیه یک و دو که بخش شرقی شهر را شامل می شود واقع شده است. همچنین لازم به ذکر است عمده بناهای یک و دو طبقه در منطقه دو که در برگیرنده نواحی سه و چهار است واقع شده است. بناهای سه و چهار طبقه نیز در محلات سه، چهار، پنج و شش ناحیه یک قرار دارد.

جدول شماره (۱-۲-۶-۱) : تعداد طبقات ساختمان های شهر شیروان

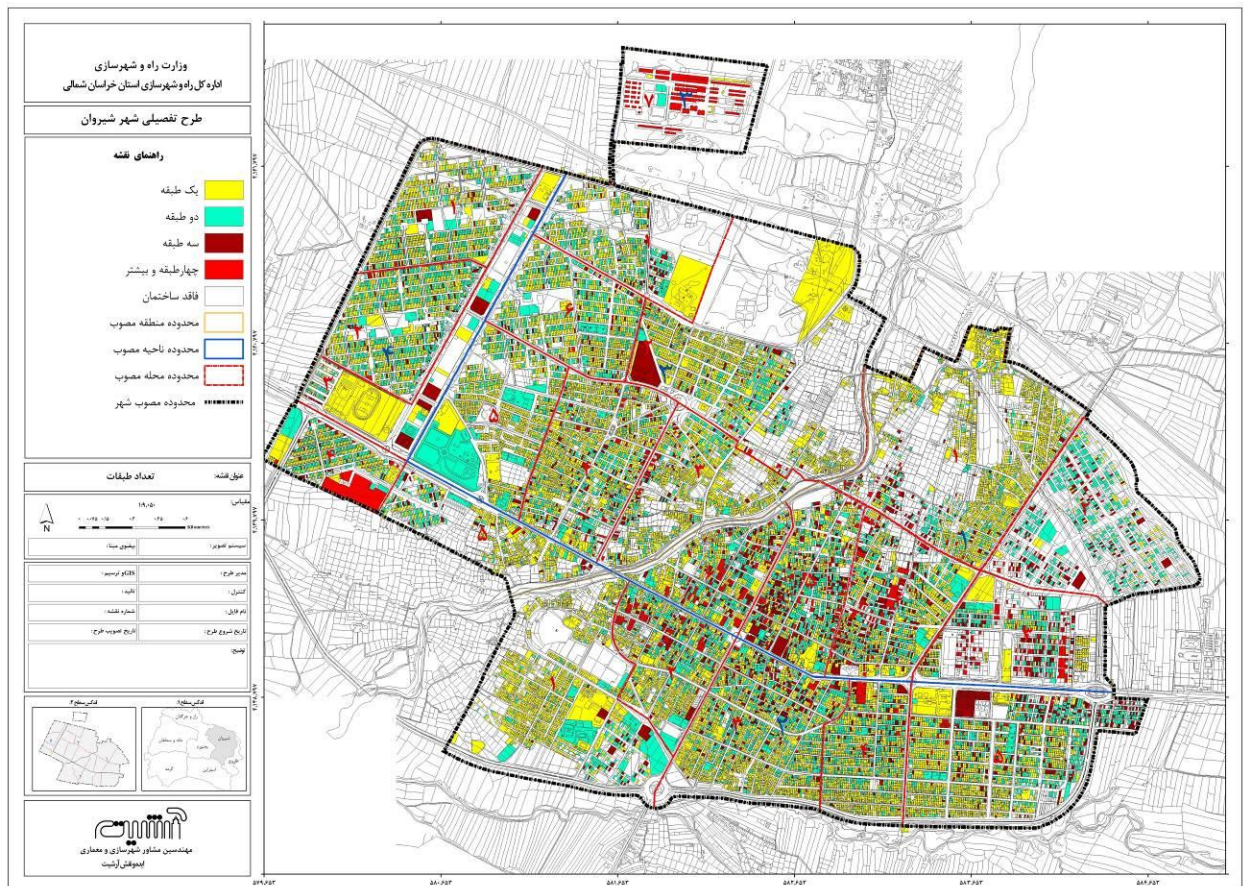
مجموع		چهار طبقه و بیشتر		سه طبقه		دو طبقه		یک طبقه		شهر شیروان
درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	
۱۰۰.۰	۲۳۹۴۹	۳.۳	۹۲۰.۰	۷.۲	۲۰۱۷۰.۰	۲۵.۱	۷۰۳۹۰.۰	۴۹.۹	۱۳۹۷۳.۰	


ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۶۷ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

نمودار شماره (۱-۲-۶-۱) : تعداد طبقات ساختمان های شهر شیروان



نقشه شماره (۱-۲-۶-۱) : تعداد طبقات ساختمان های شهر شیروان



وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

❖ کیفیت ابنیه

بر اساس برداشت های صورت گرفته، بناها در پنج دسته از نظر کیفی مورد بررسی قرار گرفته‌اند:

نوساز: این واحدها به دلیل اینکه در چند سال اخیر ساخته شده اند عموماً نیاز به تعمیر ندارند.

قابل نگهداری: واحدهای قابل نگهداری نیاز کمی به تعمیر دارند.

مرمتی: شامل واحدهایی است که به تعمیرات اساسی نیاز دارند.

تخریبی: این نوع ساختمان‌ها عموماً با مصالح کم‌دوام احداث شده‌اند و به‌طور کلی قابل تعمیر نیستند.

با ارزش: ساختمان‌هایی هستند که با توجه به سابقه تاریخی، سبک معماری، فرم نماها و مصالح، حائز اهمیت بوده و به بررسی و مطالعه بیشتر برای حفظ و نگهداری نیاز دارند.

عموماً ابنیه نوساز و قابل نگهداری را می‌توان در دسته ساختمان‌های باکیفیت و ابنیه مرمتی و تخریبی را در دسته ساختمان‌های بی کیفیت قرار داد.

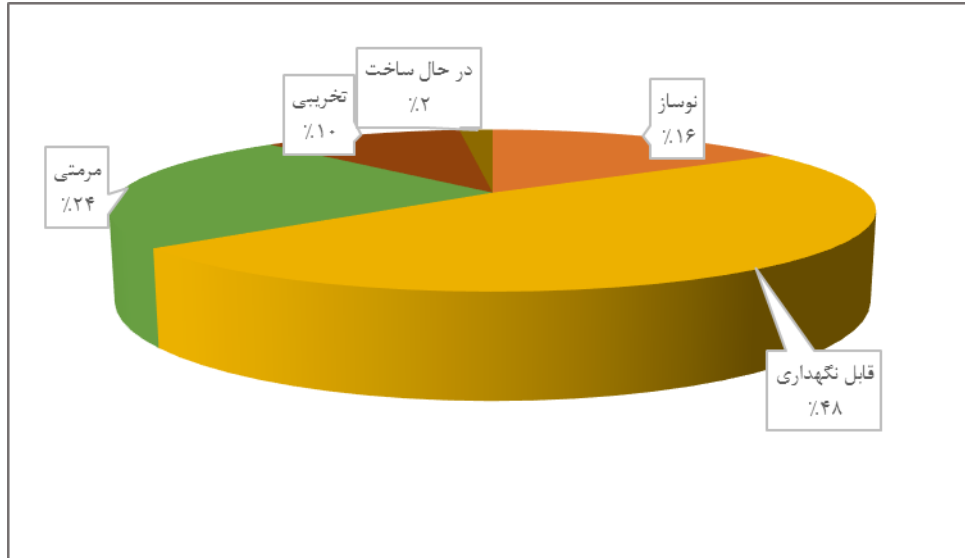
بر اساس اطلاعات به دست آمده از ساختمان‌های موجود در سطح شهر، بناهای قابل نگهداری با سهمی معادل ۴۱.۳ درصد بیشترین تعداد را به خود اختصاص داده است. پس از آن ساختمان‌های مرمتی قرار دارند که سهمی معادل ۲۰.۱۵ درصد را شامل می‌شوند. ساختمان‌های نوساز موجود در سطح شهر نیز ۱۳.۶ درصد از مجموع سطوح را شامل می‌شوند. تعداد ۲۴۸۹ پلاک نیز از لحاظ کیفیت ابنیه تخریبی هستند. همچنین ۱.۴ درصد ساختمان‌های در حال ساخت شناسایی شده‌اند. در بررسی جزئی تر، محلات دو و سه واقع در ناحیه یک از بیشترین تعداد واحد نوساز برخوردار بوده و بخش‌های جنوبی شهر که نواحی دو شهر را تشکیل می‌دهد دارای تعداد بیشمار از قطعات با کیفیت مرمتی و تخریبی است. همچنین کیفیت ابنیه مرمتی و تخریبی در پلاک‌های اطراف میدان امام خمینی نیز قابل مشاهده بوده و محلات دو، سه، چهار و پنج این ناحیه از کیفیت ابنیه قابل قبولی برخوردار نیستند.

جدول شماره (۲-۶-۲-۱): کیفیت ابنیه ساختمان‌های شهر شیروان

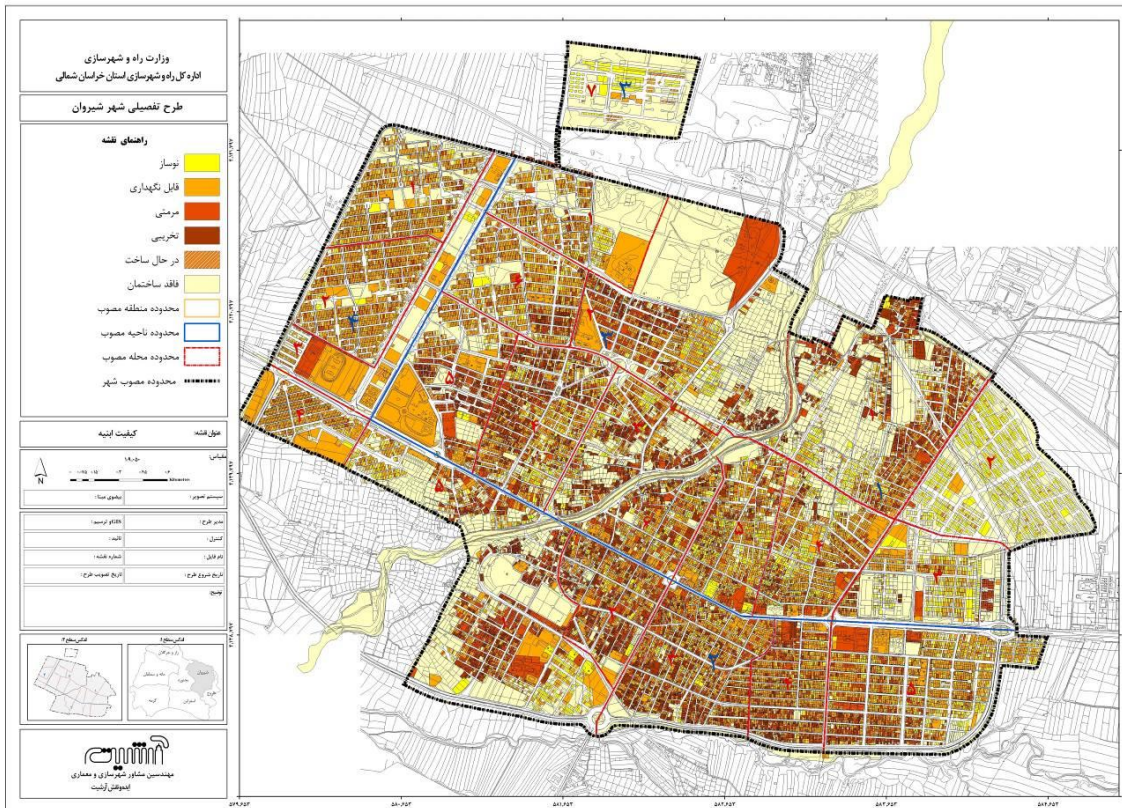
مجموع		در حال ساخت		تخریبی		مرمتی		قابل نگهداری		نوساز	
درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
۱۰۰	۲۳۹۴۹	۱.۴۹	۴۱۸	۸.۸۸	۲۴۸۹	۲۰.۱۵	۵۶۴۷	۴۱.۳۱	۱۱۵۷۵	۱۳.۶۳	۳۸۲۰

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۶۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

نمودار شماره (۱-۲-۶-۲) : کیفیت ابنیه ساختمان های شهر شیروان



نقشه شماره (۱-۲-۶-۲) : کیفیت ابنیه ساختمان های شهر شیروان



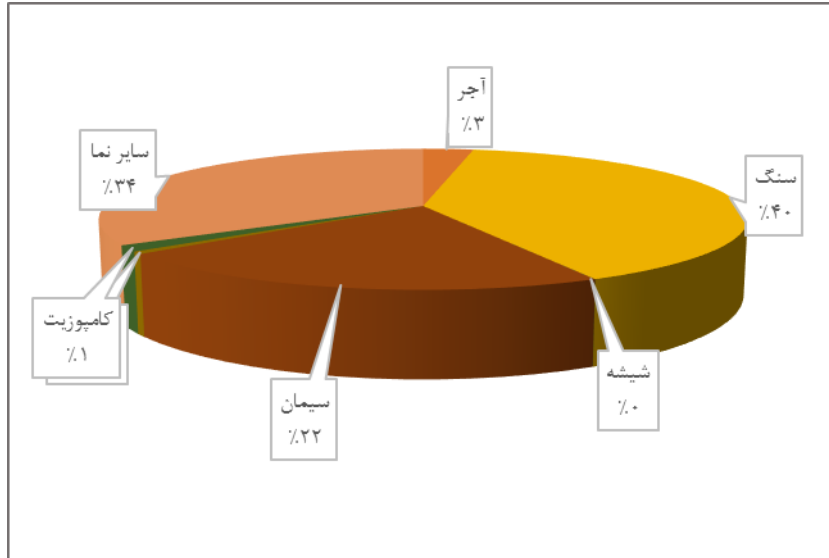
❖ نمای ابنیه

بر اساس بررسی های به عمل آمده، نمای قطعات واقع در شهر شیروان در هفت گروه دسته بندی گردید که عمدتاً ساختمان های واقع در شهر، دارای نمای سنگ هستند و سهمی معادل ۴۰ درصد را به خود اختصاص می دهد. پس از آن نمای سیمان با ۵۱۹۹ قطعه و سهمی معادل ۲۱.۷ درصد نمای ساختمان های شهر را تشکیل می دهند. ۴.۹ درصد از نمای ابنیه نیز به مصالحی همچون آجر، کنیتکس، کامپوزیت و شیشه تعلق دارد. ۳۳.۷ درصد از قطعات شهر شیروان، از نمایی به جز موارد ذکر شده برخوردار هستند. محلات دو و سه واقع در ناحیه یک شهر شیروان، از بیشترین میزان نمای سنگ برخوردار بوده به گونه ای که بیشترین میزان سهم نمای این محلات را سنگ تشکیل می دهد. در سایر محلات شهر نیز استفاده از انواع نما همچون آجر، سیمان، سنگ قابل مشاهده است.

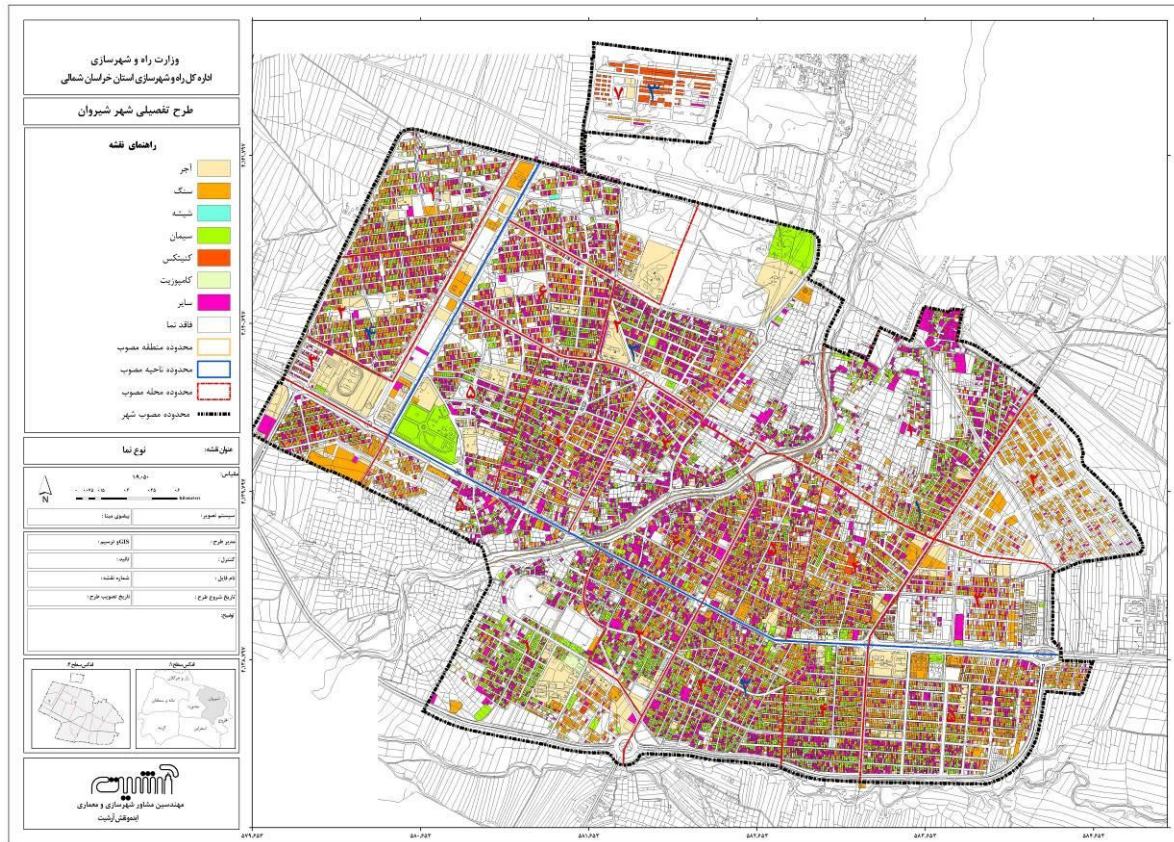
جدول شماره (۳-۶-۲-۱): نمای ابنیه ساختمان های شهر شیروان

مجموع		سایر نما		کامپوزیت		کنیتکس		سنگ		سیمان		شیشه		آجر		شهر شیروان
درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	
۱۰۰.۰۰	۲۳۹۴۹	۳۳.۷۳	۸۰۷۸	۱.۳۹	۳۳۴	۰.۵۷	۱۳۷	۳۹.۵۸	۹۴۸۰	۲۱.۷۱	۵۱۹۹	۰.۰۱	۲	۳.۰۰	۷۱۹	

نمودار شماره (۳-۶-۲-۱) : نمای ابنیه ساختمان های شهر شیروان



نقشه شماره (۳-۶-۲-۱) : نمای ابنیه ساختمان های شهر شیروان



❖ قدمت بنا

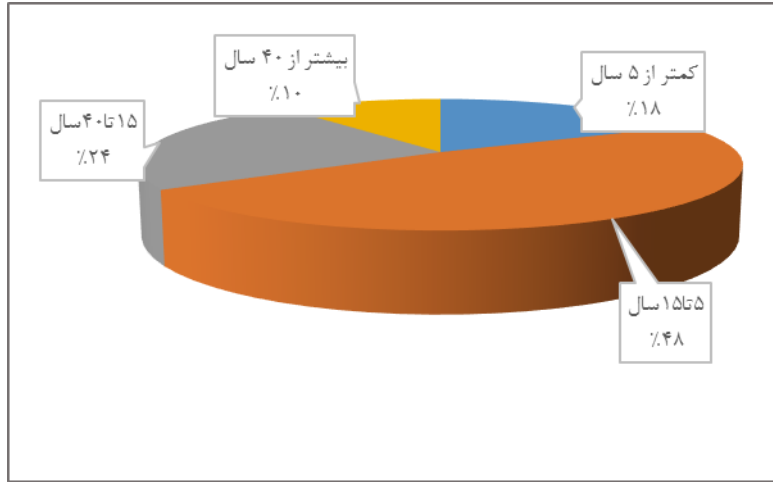
به طور کلی هر چه سال ساخت قطعه مسکونی کمتر باشد ساختمان نوساز بوده و عمر بنای بیشتری دارد اما تنها عامل عمر بنا نمی تواند معیاری جهت کیفیت ساختمان باشد و چنانچه قطعات مسکونی موجود در سطح محلات، از لحاظ کیفیت ابنیه، نوساز و یا قابل نگهداری، از لحاظ جنس مصالح از مصالح بادوام و مناسب شهر، از لحاظ عمر در گروه کمتر از ۵ سال و یا ۵-۱۵ سال قرار گیرد، می توان گفت از کیفیت بالایی برخوردارند. جهت بررسی قدمت بنای قطعات واقع در سطح شهر، تعداد کل قطعات در چهار گروه کمتر از ۵ سال، ۵-۱۵ سال، ۱۵-۴۰ سال و بیشتر از ۴۰ سال تقسیم بندی شدند

بر اساس برداشت های میدانی مشاور در سال ۱۴۰۰، بیشترین میزان قطعات در گروه ۵-۱۵ سال با سهمی معادل ۴۸.۳ درصد قرار گرفته اند. بعد از آن بناهایی با عمر ۱۵-۴۰، ۲۳.۶ درصد از سهم کل قطعات را به خود اختصاص داده است. پس از آن ساختمان هایی با قدمت کمتر از ۵ سال که بناهای نوساز شهر تلقی می شوند سهمی معادل ۱۷.۷ درصد را شامل می شوند. ۲۴۸۸ قطعه نیز عمر بنای بیش از ۴۰ سال دارند. چنان که پیش تر نیز بدان اشاره شد محلات دو و سه واقع در ناحیه یک به سبب برخورداری از کیفیت ابنیه نوساز از قدمت بنای کمتر از ۵ سال نیز برخوردار هستند. همچنین پلاک های واقع در اطراف میدان امام خمینی نیز عمدتاً از قدمت بیشتر از ۱۵ سال برخوردار هستند که در بخش های جنوبی این میدان، قطعات با قدمت بنای بیش از ۴۰ سال نیز قابل مشاهده است.

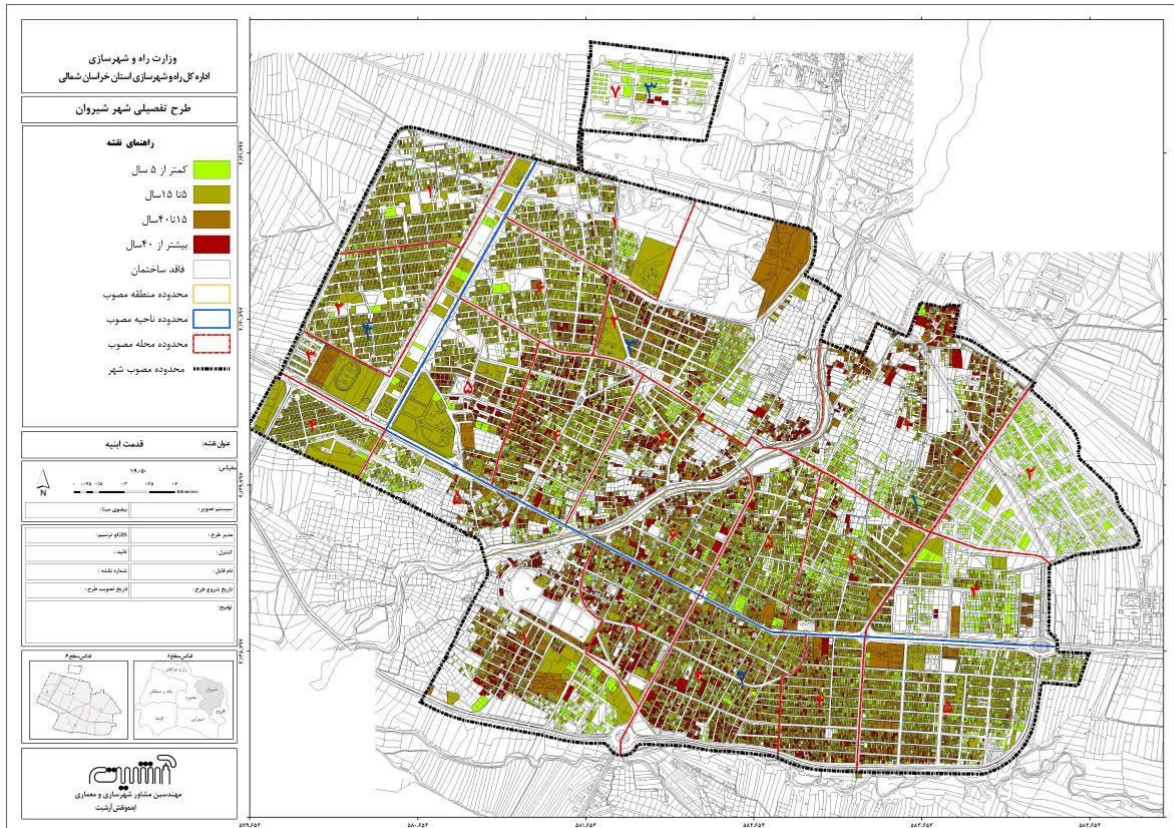
جدول شماره (۴-۶-۲-۱): قدمت ابنیه ساختمان های شهر شیروان


مجموع	بیشتر از ۴۰ سال		۱۵ تا ۴۰ سال		۵ تا ۱۵ سال		کمتر از ۵ سال			
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد		
۱۰۰۰۰۰	۲۳۹۴۹	۱۰.۳۹	۲۴۸۹	۲۳.۶۱	۵۶۵۵	۴۸.۲۹	۱۱۵۶۶	۱۷.۷۰	۴۲۳۹	شهر شیروان

نمودار شماره (۴-۶-۲-۱) : قدمت ابنیه ساختمان های شهر شیروان



نقشه شماره (۴-۶-۲-۱) : قدمت ابنیه ساختمان های شهر شیروان



وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

❖ جنس مصالح

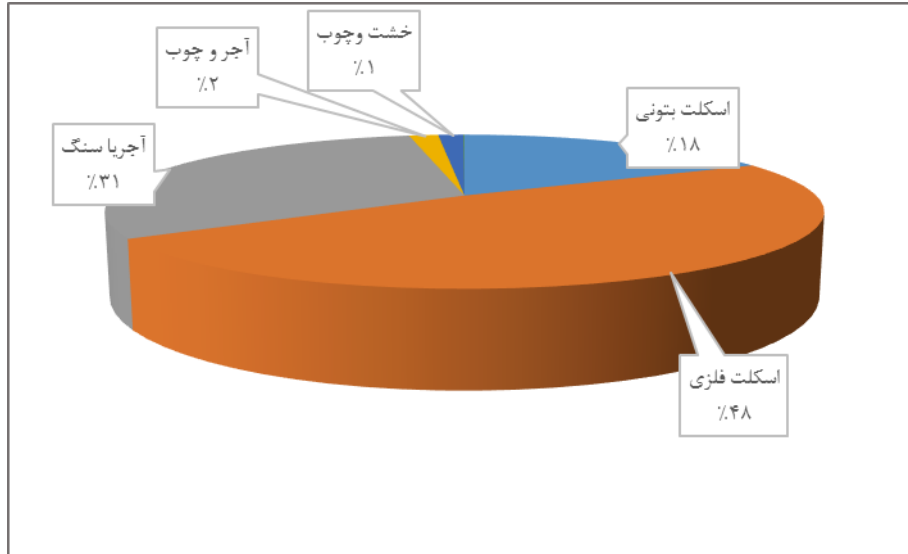
بررسی جنس مصالح ابنیه مسکونی شهر شیروان در شش گروه اسکلت فلزی، اسکلت بتنی، آجر یا سنگ، آجر و چوب، خشت و چوب و خشت و گل انجام شده است. اسکلت فلزی و بتنی جزء مصالح بادوام، آجر یا سنگ جزء مصالح نیمه بادوام و آجر و چوب، خشت و چوب و خشت و گل جزء مصالح بی دوام ساختمانی محسوب می شوند. بر پایه برداشت های میدانی مشهور در سال ۱۴۰۰، ابنیه دارای اسکلت فلزی ۴۸.۵ درصد، آجر یا سنگ نسبت ۳۰ درصد، ابنیه دارای اسکلت بتونی نسبت ۱۷.۶ درصد و سایر مصالح همچون آجر و چوب، سنگ و چوب، خشت و چوب و تمام خشت و گل، ۳ درصد از مصالح ابنیه شهر را به خود اختصاص داده اند. در بررسی جزئی تر جهت شناسایی مکان قرار گیری قطعات با جنس مصالح مختلف، اسکلت بتونی که عمدتاً در بناهای نوساز به کار برده می شود در محلات دو و سه ناحیه یک بیشترین میزان سهم را در مقایسه با دیگر محلات شهر دارد. اسکلت فلزی نیز که بیشترین میزان سهم را در میان جنس مصالح به کار برده شده در ساختمان های شهر دارد به صورت پراکنده در نواحی و محلات مختلف شهر قابل رویت است. بخش های جنوبی شهر نیز عمدتاً از مصالح آجر یا سنگ استفاده نموده اند به گونه ای که بیشترین میزان استفاده از مصالح آجر یا سنگ در نواحی دو و سه بیشتر از سایر نواحی شهر است. در ناحیه ۴ شهر نیز اسکلت فلزی بیشترین میزان سهم را نسبت به سایر مصالح دارد و ناحیه یک بیشترین میزان پلاک نوساز با اسکلت بتونی را داراست.

جدول شماره (۵-۶-۲-۱): جنس مصالح ساختمان های شهر شیروان

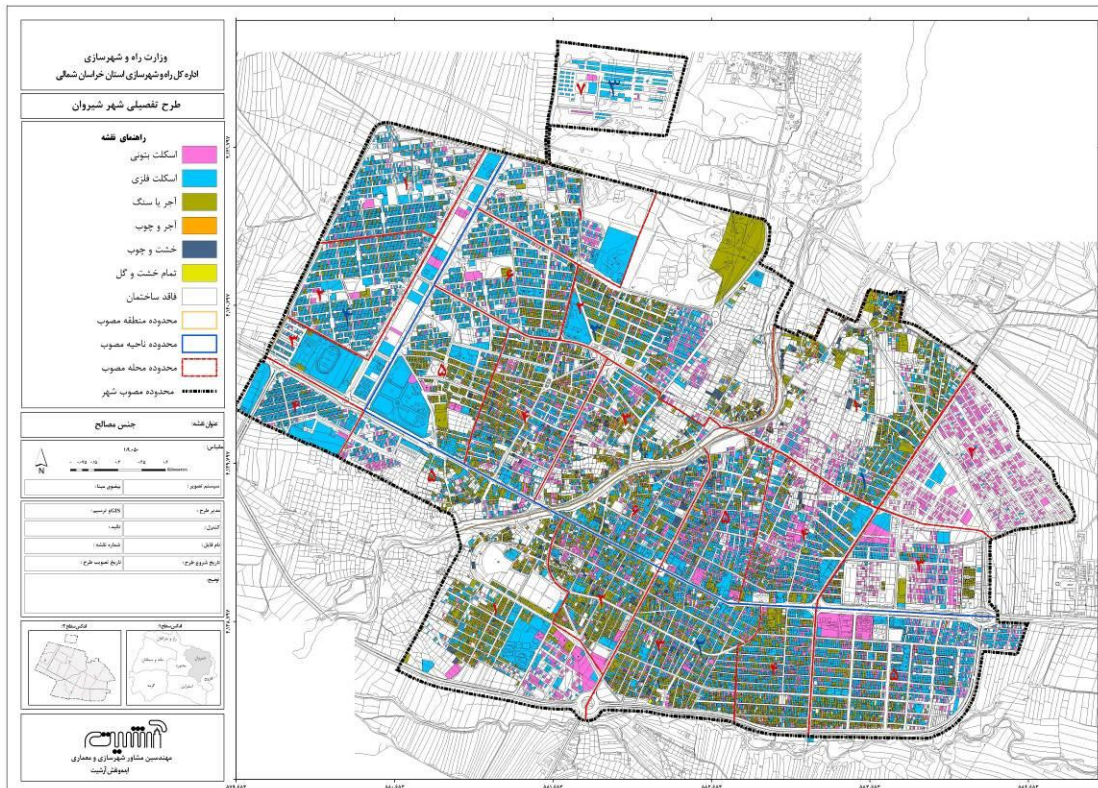
مجموع	تمام خشت و گل		خشت و چوب		آجر و چوب		آجر یا سنگ		اسکلت فلزی		اسکلت بتونی		شهر شیروان
	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	
۱۰۰	۲۳۹۴۹	۰.۰۵	۱۱	۱.۴۴۵	۳۴۶	۱.۶۰	۳۸۴	۳۰.۷۲	۷۳۵۸	۴۸.۵۷	۱۱۶۳۳	۱۷.۶۱	۴۲۱۷


ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۷۵ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

نمودار شماره (۵-۶-۲-۱) : جنس مصالح ساختمان های شهر شیروان



نقشه شماره (۵-۶-۲-۱) : جنس مصالح ساختمان های شهر شیروان



وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

۱-۲-۷- شناسایی بناها و محدوده های تاریخی و تعیین حریم و ضوابط حفاظتی مربوط به آنها با توجه به ضوابط و معیارهای تعیین شده سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری

بر اساس اعلام نظر سازمان میراث فرهنگی، تنها بنای تاریخی واقع در محدوده شهر شیروان، تپه نادری است که قدمت آن به هزاره پنجم و چهارم قبل از میلاد می رسد. این تپه که به عنوان تپه ارگ نادری شناخته شده در قسمت غربی کهنه شهر شیروان و جنوب غربی شهر فعلی واقع شده است. شکل تپه به لحاظ هندسی نسبتاً مدور بوده (قطر تپه در حدود ۹۰ متر)، ارتفاع آن ۲۵ متر و مساحت محوطه آن تقریباً ۱۷۶۰۰ متر مربع است. این مکان تاریخی در محله یک ناحیه دو واقع شده است و در سال ۱۳۴۶ به شماره ۷۰۳ در فهرست آثار ملی کشور به ثبت رسیده است. لازم به ذکر است محدوده و حریم این بنای تاریخی از سوی سازمان میراث فرهنگی مشخص شده و هرگونه ساخت و ساز، عملیات عمرانی و تغییر کاربری در حریم درجه یک این محدوده تاریخی، تنها با نظارت اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری امکان پذیر خواهد بود. همچنین ارتفاع مجاز در ساخت و سازهای واقع در حریم درجه یک بر اساس ضوابط طرح تفصیلی شهر صورت خواهد گرفت. مرمت، بهسازی، نوسازی و بازسازی بناهای واقع در محدوده های آثار تاریخی با رعایت شروط و الزامات اعلام شده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور بلامانع است.

تپه تاریخی گلور و تپه استقلال واقع در شمال غربی شهر دو اثر تاریخی دیگر شهر شیروان است که در فهرست آثار تاریخی به ثبت رسیده است. علاوه بر این عناصر تاریخی، آثار ثبت نشده دیگری در سطح شهر شیروان وجود دارد نظیر خانه معین، خانه نگهبان، گورستان تاریخی شهر که به دلیل عدم حفاظت و نگه داری از بین رفته و یا در حال ویران شدن است.

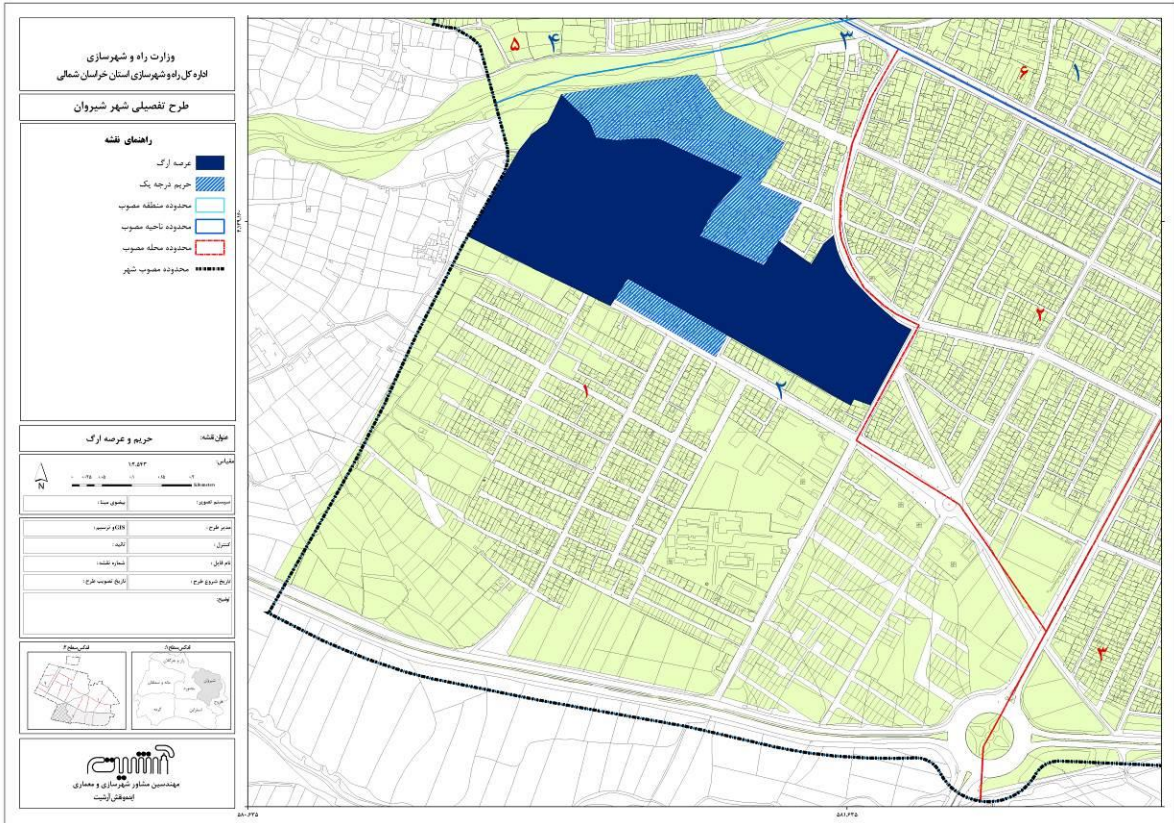
جدول شماره (۱-۲-۷-۱): فهرست آثار و محوطه های تاریخی داخل شهر شیروان


ردیف	نام اثر	وضعیت	قدمت	موقعیت جغرافیایی	
				EASTING	NORTHING
۱	تپه استقلال	ثبت شده	آهن	۵۸۱۴۱۶	۴۱۴۱۷۹۶
۲	تپه گلور	ثبت شده	اسلامی	۵۸۱۶۳۱	۴۱۴۱۴۲۸
۳	تپه ارگ نادری	ثبت شده	قبل از اسلام	۵۸۱۲۸۰	۴۱۳۹۲۰۲
۴	حمام شبیری	ثبت نشده	پهلوی	۵۸۲۱۴۴	۴۱۳۹۲۷۱
۵	قبرستان قدیمی	ثبت نشده	اسلامی	۵۸۴۱۱۰	۴۱۴۱۰۸۲

مأخذ: سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری خراسان شمالی

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۷۷
		مهر ماه ۱۴۰۳

نقشه شماره (۱-۷-۲-۱) : حریم و عرصه ارگ نادری



وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

۱-۲-۸- بررسی و برداشت وضع شبکه خیابان های موجود (طول، عرض، سطح مفید، مقطع عرضی، درصد شیب و نوع پوشش آن)

عمده ترین اطلاعاتی که در بند فوق قابل حصول است، همانا عرض و جزئیات مقاطع خیابان ها است. شیروان شهریست مسطح. این امر طبیعتاً موجب بروز مشکلاتی در شهر می شود که از جمله آنها دفع آب های سطحی است. از جانب دیگر طراحی و ایجاد شبکه خیابانی در محیط های مسطح یا کم شیب دشوار نیست و لذا در چنین محیط های ایجاد خیابان های متعدد بسیار رایج و مورد علاقه مدیران است.

دستیابی به نکات در خواست شده از طریق همکاران محلی مشاور عملی شد. در نقاطی که جریان های ترافیک برداشت گردید، در همان نقاط اقدام به اندازه گیری جزئیات مقاطع عرضی نیز شد. نتیجه این شد که تعداد بسیار زیادی از خیابان های شهر شیروان در چند نقطه اندازه گیری شد. این اندازه ها هم به صورت جدول و هم به صورت نمودار در مجلد پیوست ترافیکی آورده شده است. نتیجه گیری که از اندازه گیری های مقطع حاصل می شود، پی بردن به سلسله مراتب فیزیکی ترافیکی خیابان های شبکه شهری است. معمول بر این است که عریض ترین خیابان ها را با بالاترین رتبه ملقب می کنند. در حالیکه این جریان ترافیک و حجم عبوری است که نقش خیابان را تعیین می کند و یا این را بایستی تعیین کند.

با این ترتیب خیابان های زیر را می توان به ترتیب از شریانی درجه ۲ اصلی تا به پایانی رده بندی کرد:

خیابان شریانی درجه ۲ اصلی هم برای عبور و هم برای دسترسی نقش مهمی ایفا می کند. اهمیت عبوری خیابان شریانی درجه ۲ بیشتر از دسترسی آن است. بنابراین در این مفهوم می توان از دو خیابان نام برد که می توانند چه در شیروان و چه در مقایسه با شبکه های شهری به عنوان شریان های درجه ۲ مطرح باشند:

محور خیابان های امام خمینی و امام رضا که استقرار شرقی غربی دارد و خیابان های کمربندی حسین نژاد که آنهم استقرار شرقی غربی دارد. کمربندی حسین نژاد از امام خمینی در میدان امام علی منشعب شده و مجدداً در میدان معلم به آن پیوند می خورد.

خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی نقش دسترسی در آن ها بالاتر از نوع شریانی درجه ۲ اصلی است که از جمله آن ها می توان به خیابان فلسطین، خیابان پاسداران و خیابان سعدی اشاره کرد. بقیه خیابان های شیروان در حقیقت خیابان های اصلی محلی هستند.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۷۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

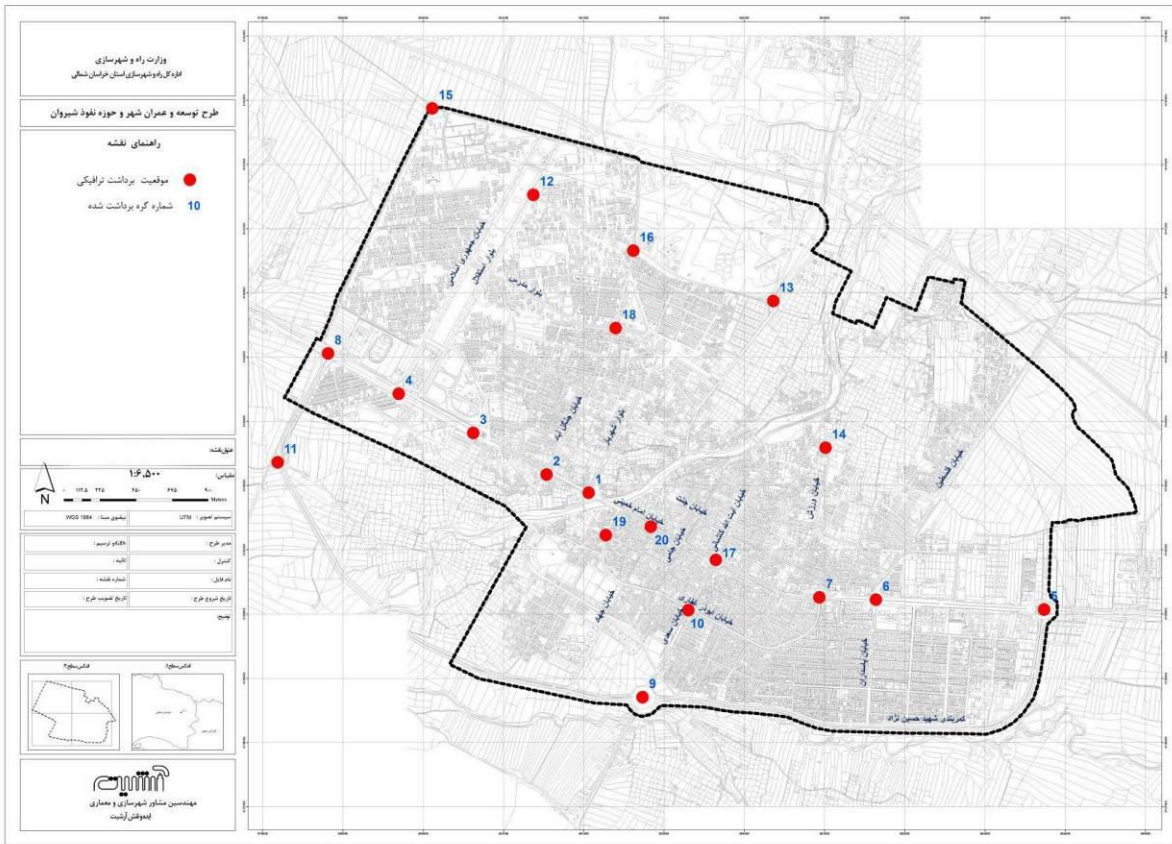
جدول شماره (۱-۸-۲-۱): مشخصات مقاطع خیابان های اصلی در شیروان

نام خیابان	عرض پیاده راه	عرض نوار سبز (متر)	عرض جوی (متر)	عرض سواره (متر)	عرض رفوژ میانی	عرض سواره (متر)	عرض جوی (متر)	عرض نوار سبز (متر)	عرض پیاده راه	عرض کلی (متر)
غفاری	۴		۰.۶			۱۲	۰.۷		۴	۲۲.۲
غفاری	۴.۴		۰.۵			۱۲	۰.۷		۴.۴	۲۲
حکیم	۲.۵		۰.۸			۱۰.۶			۲.۵	۱۵.۹
حکیم	۲.۹		۰.۲۵			۹.۷	۰.۶		۲.۹	۱۶.۱۰
دانشگاه	۵.۸		۰.۵			۱۲.۲۰	۰.۷		۵.۸	۲۲.۳
جنگل اباد	۳.۴					۱۲	۰.۴		۳.۴	۲۰.۳
مدرس	۳.۴		۰.۷	۹.۳	۴	۹	۰.۷		۳.۴	۳۱.۸
مدرس	۳.۴		۰.۷	۹.۲	۳.۹	۹	۰.۷		۳.۴	۳۳.۶
آیت ا. کاشانی	۳.۵		۰.۷۵	۸	۳	۷.۴	۰.۵	۱.۲	۳.۵	۲۹.۷۵
سعدی	۳.۵			۷.۳	۲.۹	۷.۳		۱.۵	۳.۵	۲۷.۷
امام خمینی	۳		۰.۸	۸.۶	۲.۷	۸.۹	۰.۶	۱.۳	۳	۲۲.۰
امام خمینی	۳.۲		۰.۵	۹.۵	۱.۵	۹.۴	۰.۵	۱.۲	۳.۲	۳۲.۲
پیروزی	۲.۷		۰.۵	۷.۳	۱.۳	۶.۹	۰.۷		۲.۷	۲۸.۵
دانشگاه	۳.۳		۰.۸			۱۲.۳	۰.۵		۳.۳	۳
سردار شهید فاضل	۳۲.۹					۷			۳۲.۹	۱.۱
بلوار فجر	۲.۷		۰.۴	۷.۲	۱.۳	۶.۹	۰.۷		۲.۷	۲.۹
سعدی	۴.۹		۰.۵	۶.۸	۱.۶	۹.۶	۰.۵	۱.۵	۴.۹	۱.۷
کمربندی	۴.۶			۹	۳	۹.۵	۰.۸		۴.۶	۲
کمربندی	۴.۶		۱	۸.۸	۳	۱۰	۰.۶	۱.۶	۴.۶	۴.۲
کمربندی	۳.۱۰			۶.۲۰	۲.۹	۱۰.۳			۳.۱۰	۷.۳
جاده	۱۷.۷			۱۵	۱۳.۵	۱۲.۴			۱۷.۷	۵.۷
امام خمینی	۴		۰.۴	۱۶.۸۵	۲.۹	۱۷.۵	۰.۶	۲.۹	۴	۵.۵
امام رضا	۳		۰.۶	۷.۸۰	۷.۸۷	۸.۳۰	۰.۶	۱.۶	۳	۳.۵
امام خمینی	۳.۵		۰.۶	۸.۴۵ (با لبه گاه)	۷.۶	۸.۸	۰.۶	۱.۵	۳.۵	۵.۵۰
سلمان فارسی	۳.۹۰		۰.۵			۱۳.۴۰	۰.۵		۳.۹۰	۴.۸
جاده مشهد	۱۱			۸.۶	۲.۹	۱۳	۰.۴	۲.۹	۱۱	۲۰.۹
کمربندی	۳.۸		۰.۵۵	۸.۷	۲.۷	۹.۵	۰.۴		۳.۸	۴.۲۰
امام رضا	۲۳.۶۰		۵.۸	۱۵.۸	۳.۹	۱۲.۳۰	۰.۶	۸.۷	۲۳.۶۰	۳.۳
ادامه کمربندی	۱۵				۳.۱۰				۱۵	۱۳
امام خمینی	۱۷.۲۵		۰.۴	۱۶	۳	۱۸.۱۰	۰.۷۵	۳.۱۵	۱۷.۲۵	۱۷.۰۶

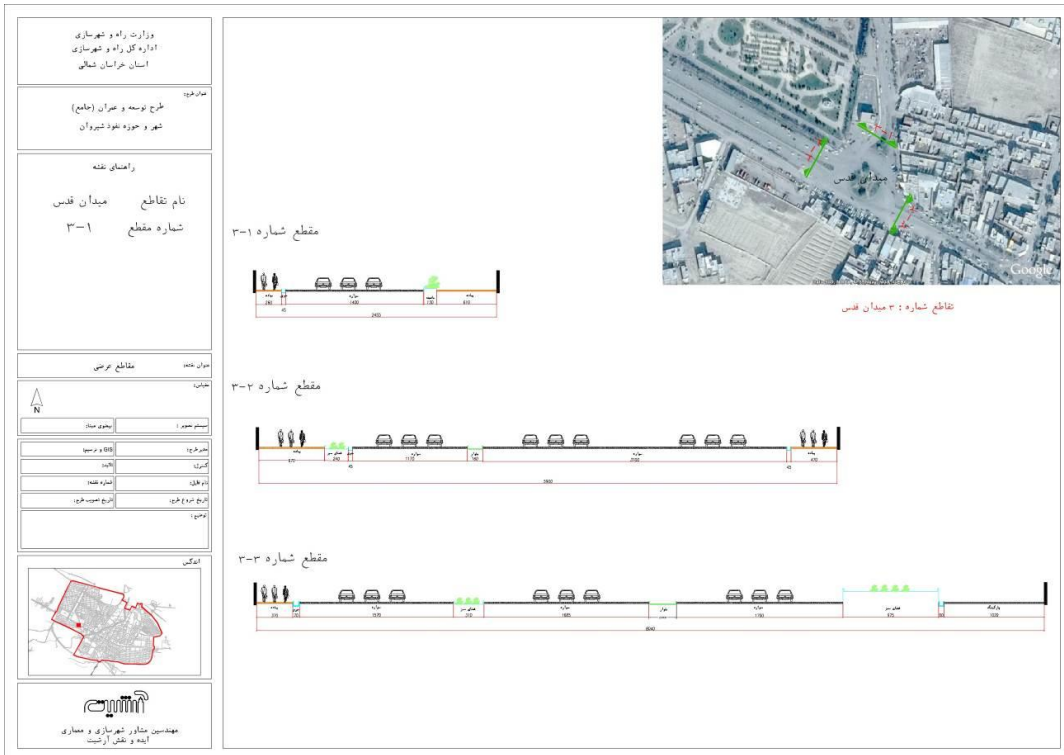
	۱۴	۰.۷	۳.۷	۱۷	۲.۹	۱۶.۸	۰.۴۵	۴.۸	۶.۵	امام خمینی
	۱۸.۶۰		۰.۶			۱۲	۰.۷	۲.۷	۱۴.۵۵	جمهوری اسلامی
	۲.۶		۰.۴			۱۴		۱.۲	۴.۱	پارک
	۶.۷	۲.۴	۰.۴	۱۱.۷	۱.۶	۳۱	۰.۶		۴.۷	امام خمینی
		۳.۷	۰.۷	۱۵.۷	۳.۱۰	۳۳.۸۵	۰.۶		۱۰.۲	امام خمینی
۱۱.۵						۱۱.۵				دنباله پیروزی
۲۴.۹	۴.۹		۰.۷	۷.۵	۱	۷	۰.۷		۳.۱۰	بلوار پیروزی
۱۷.۲۰			۰.۷	۷.۲	۰.۹	۷.۷۰	۰.۷			حلبه زیارت
۱۹.۳	۲.۴		۰.۸			۱۲.۹	۰.۸		۲.۴	خیابان ورزش شمالی
۲۰.۲۰	۱.۶	۰.۹	۰.۷			۱۲.۵	۰.۸		۳.۷	خیابان ورزش جنوبی
۳۰.۲۵	۳.۲۰	۱.۲۰	۰.۸	۸.۲۰	۳.۵	۸	۰.۷۵		۴.۶۰	بهشتی
۲۸.۴	۲.۵		۰.۵	۸.۵	۳.۵	۹.۲	۰.۵		۳.۷	بهشتی
۲۴.۵	۱.۴			۶.۸	۲.۹	۸.۲۰	۰.۳۵		۴.۴	سردار بزرگر
۲۱.۵۵	۳.۵	۰.۹	۰.۶			۱۲.۵	۰.۵	۱.۱۵	۲.۴	سردار بزرگ‌عربی
۳۵	۴.۵			۹.۳۰	۳	۹.۲۰			۹	سردار شهید فاضل
۶۶.۷	۱۵.۲۰	۲.۴	۰.۵			۱۲.۱۰	۰.۵	۱.۸	۳۴.۳۰	استقلال شمالی
۴۸.۲۵	۱۵.۲۰	۲	۰.۷۵			۱۲	۰.۵	۱.۸	۱۶	استقلال جنوبی
	۲.۲	۱	۰.۸	۹	۴	۹	۰.۷	۰.۹	۲.۳۵	فجر
	۳	-	۰.۵	۸.۷	۳.۹	۸.۷۰	۰.۴۵	۱.۴۵	۶.۲۰	فجر
۲۳.۹	۵			۸.۴	۲.۹	۸			۴.۶۰	کمربندی
۶						۶				جاده گرزو
	۵.۲۰		۰.۹	۷	۲.۹	۷.۵۰	۰.۶	۱.۵۵	۳.۸	سعدی (شمالی)
	۳.۸	۱.۳	۰.۹	۷	۲.۹	۷.۶	۰.۷	۱.۷	۳	سعدی (جنوبی)
	۴.۴		۰.۷			۱۲.۳۰	۰.۹		۳	حکیم
	۳.۳		۰.۸			۱۲	۰.۷۵	۱	۴	حکیم
	۳.۷	۱.۶۰	۱	۹.۳۰	۲.۴	۷	۱.۵	۱.۸	۳.۶	سعدی

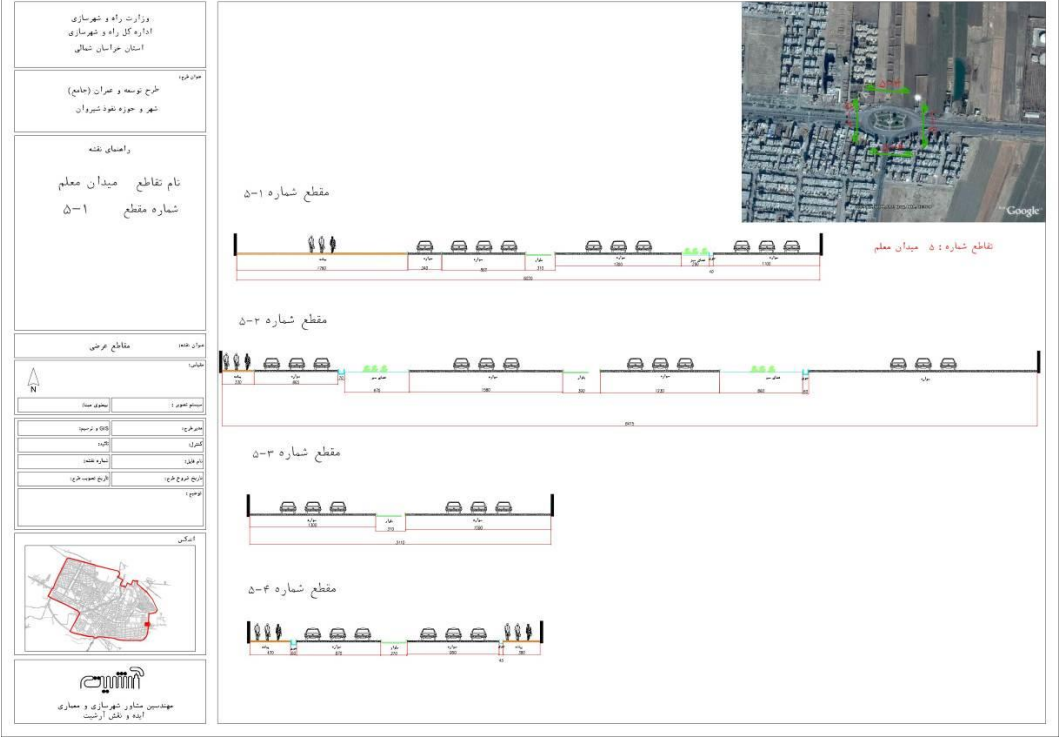
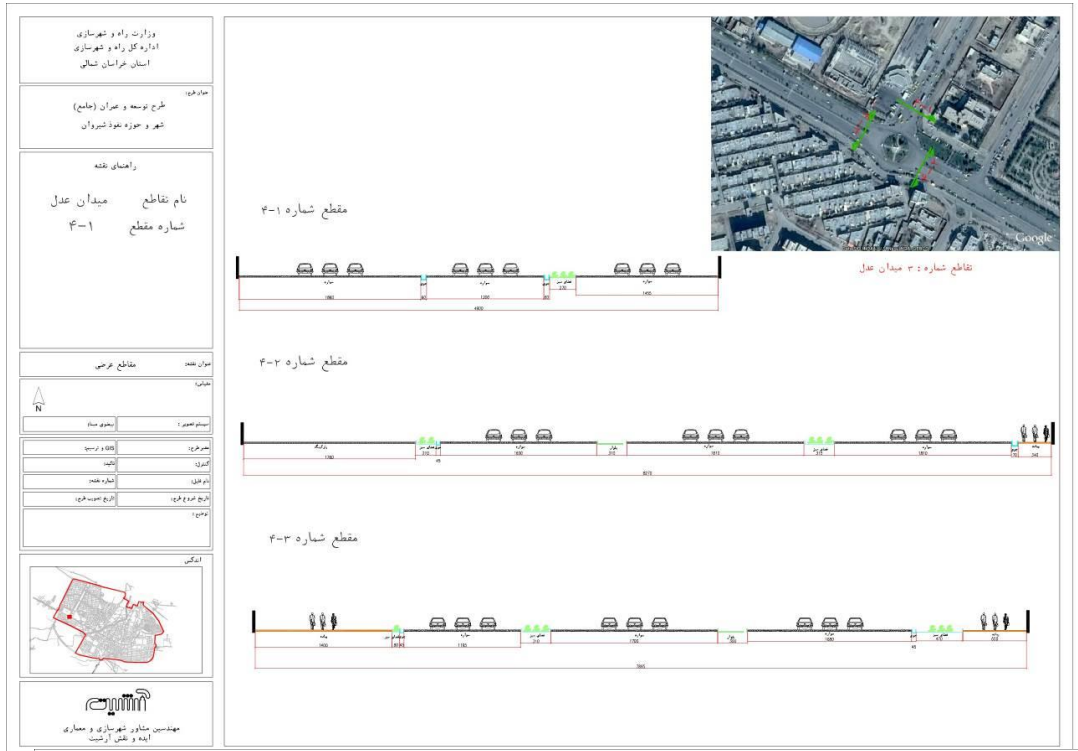
ماخذ: برداشت های میدانی مشاور

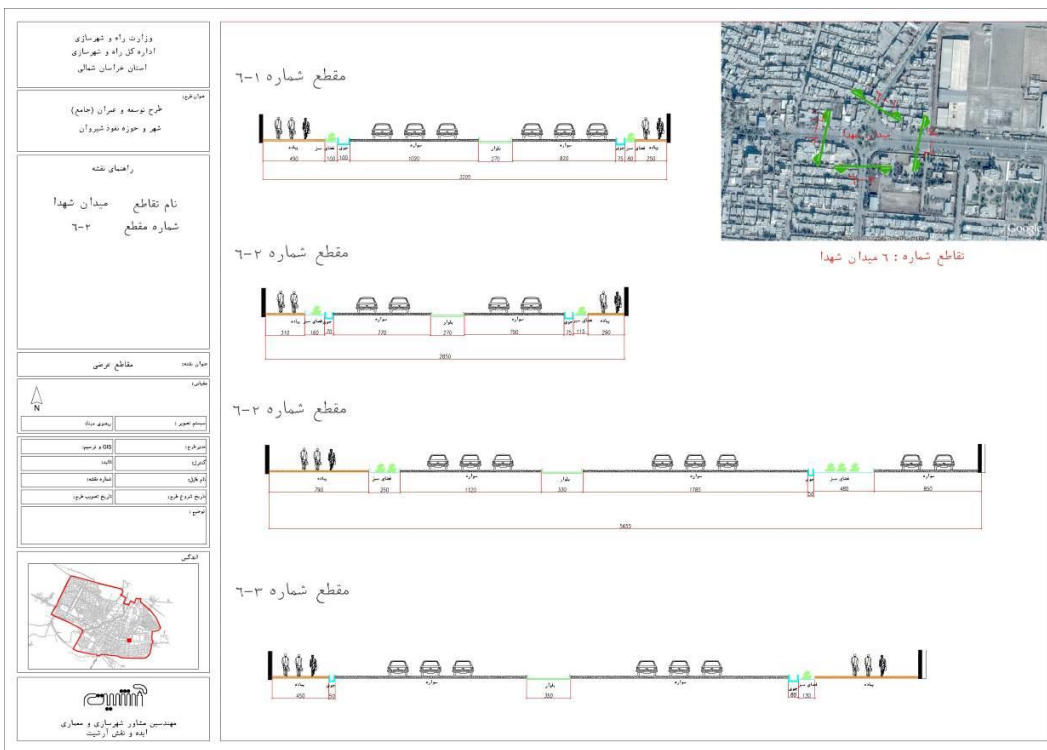
نقشه شماره (۱-۲-۸): موقعیت مکانی گره های برداشت ترافیکی و مقاطع عرضی معابر شهر شیروان



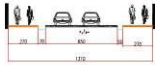
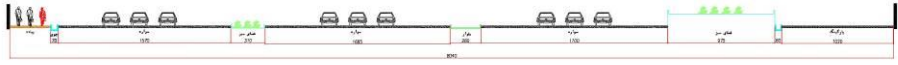



نقشه شماره (۲-۱-۲): مقاطع عرضی







وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	 نقاط شماره: ۳۰-۱ چهار راه خانلق
مباحث: طرح توسعه و عمران (مجمع) شهر و حوزه نفوذ شیروان	مقطع شماره ۳۰-۱ 
راهنمای نقشه نام نقاط: چهار راه خانلق شماره مقطع: ۳۰-۱	مقطع شماره ۳۰-۲ 
عنوان نقشه: مناطق ترافیکی مقیاس: ۱:۱۰۰۰ تاریخ: ۱۳۹۳/۰۳/۰۳ تهیه کننده: [Blank] تصحیح کننده: [Blank] تایید کننده: [Blank] تاریخ تصحیح: [Blank] تاریخ تایید: [Blank]	مقطع شماره ۳۰-۳ 
مکان: [Blank] نقشه: [Blank] تاریخ: [Blank] تهیه کننده: [Blank] تصحیح کننده: [Blank] تایید کننده: [Blank] تاریخ تصحیح: [Blank] تاریخ تایید: [Blank]	مقطع شماره ۳۰-۴ 

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

۱-۲-۹- بررسی و تعیین حجم عبور و مرور در خیابان ها و تقاطع های مهم و موقعیت و حجم (ظرفیت) پارکینگ ها با توجه شبکه بندی پیش بینی شده در طرح توسعه و عمران شهر

دستیابی به عملکرد شبکه شهری یعنی به دست آوردن فعالیتی که در خیابان های شهر انجام می پذیرد. این امر مستلزم یک برداشت کیفی از انتقال انسان و کالا و خدمات از یک نقطه به نقطه ی دیگر از شهر است و از جانب دیگر لازم است که از این نقل و انتقالات که توسط وسایل نقلیه موتوری در مسیر های مورد نیاز آنها انجام می پذیرد یک برداشت کمی به عمل آید. در اینجا بایستی اضافه کرد که انتقال انسانها بدون استفاده از وسایل نقلیه خود امر بسیار مهمی در شهر های متوسط و کوچک است که برداشت کمی از آنها هم ضرورت دارد. برداشت کمی از حرکت جریان های ترافیکی یا به عبارت دیگر تردد های شهری به برداشت آمار ترافیکی شدت پیدا کرده است.


آمار ترافیکی هر چند تنها وسیله شناسایی کمی تردد های موتوری در شهر است ولی تکیه کورکورانه به آن نیز چندان صلاح نیست. از حدود ۴۵ سال پیش به این سو که برداشت آمار در خیابان های شهرهای مختلف کشور متداول شده است، کارشناسان همواره هشدار داده اند که این برداشت ها به دلیل آنکه معمولا فقط یک بار و در یک روز متعارف سال در یک شهر انجام می پذیرد، ممکن است منجر به نتایج نادرست شود. ولی علیرغم این امر چون برداشت آمار تنها راه حل دستیابی به کمیت جریان تردد در خیابان است، لذا این روش کاملا جا افتاده و مورد اقبال کارفرمایان محترم در شهر های مختلف است.

هر چند متخصصان امار و ریاضیات کاربردی روش هایی را ابداع کرده اند که اشتباهات احتمالی را رفع کرده و ارقام شسته و رفته ای از برداشت ها به دست می آورند.

آمار پایه تدوین برنامه های توسعه است. برنامه خود دو مفهوم اساسی دارد. مفهوم اول به این معنی است که جریان در حال حرکت (مثلا جریان توسعه) در روند متحرک آن شناسایی می شود. برای این شناسایی ضرورت ندارد که مورد تحت مطالعه از حرکت باز ماند یا حرکت آن از کار انداخته شود. روند مورد مطالعه در حال حرکت با استفاده از برداشت آماری به صورت کمی شناسایی می شود. مثلا وسایل نقلیه ای که در یک خیابان در حال تردد هستند توسط یک برداشتگر شمارش میشود. البته گاهی اتفاق می افتد که جریان ترافیک برای رسیدن مستدالات معین متوقف می گردد. این یک روی قضیه، روی دیگر قضیه این است که برنامه روند جریان توسط برنامه ریزان تغییر ماهیت می دهد و آنچه برنامه ریزی می خواهد، به این روند تحمیل می شود.

بنابراین برنامه ریزی قطعا این نیست که روند گذشته به صورت کمی شمارش شود و سپس روند تغییرات آن چه افزایشی و چه کاهش برای آینده پیش بینی گردد و نیازهای متناسب به این پیش بینی تهیه و تدوین شود. بلکه بایستی این نکته رو هم اضافه

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۸۷ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

کرد که بعضی نیازها که ممکن است ربطی به گذشته و آینده روند مورد مطالعه نداشته باشند در سند برنامه پیش بینی گردد. در این حال لازم است که افراد خود را با این پیش بینی ها هماهنگ سازند.

ارائه نظرات که بنیاد آنها در روند موجود حضور ندارند، باز هم مستلزم شناخت کمی از روند موجود یا همان برداشت امار است. برداشت آمار در شیروان بر دو پایه استوار است. اول اینکه نقاطی مورد برداشت و شمارش قرار گرفت که در سند طرح جامع قبلی هم از آن نقطه آماری جمع آوری شده بود. دوم اینکه در برداشت امار به لحاظ فنی به سه گروه وسیله نقلیه اشاره می شود گروه وسایل نقلیه سبک، گروه وسایل نقلیه سنگین، گروه موتور سیکلت ها. اما واقعیت این است در نهایت به رغم محاسبه جداگانه ی دو جهت رفت و برگشت، جمع این دو کمیت ملاک بعد بخشی به خیابان قرار می گیرد. حجم عبوری در بازه های ۱۵ دقیقه ای برداشت شد. البته هر چه بازه های زمانی کوتاه تر باشد، دقت امار ساعتی با رعایت ضریب... بالاتر است ولی بازه ۱۵ دقیقه ای که در غالب برداشت ها در شهر های مختلف، بخصوص در شهر تهران صحت کار خود را نشان داده است به همین دلیل مورد پذیرش این مشاور قرار گرفت.


برداشت آمار از ساعت ۷.۵ صبح تا ساعت ۲۰ شب را در بر گرفت البته از ساعت ۱۱ تا ۱۶:۳۰ برداشت ها متوقف گردید. زیرا هم بررسی کارشناس و هم تجربیات متعدد در اغلب شهرها نشان می دهد که آنچه در خیابان اتفاق می افتد و فشاری که به دو مقطع خیابان وارد می آید، طی ساعات صبح و بعد از ظهر است. در ساعات ظهر حالت اوج برقرار نیست و این امر البته حتمی و غیر قابل تردید است.

برگه های آماری به نحوی تنظیم گردیده است که باعث شده هر برگه می توان به جریانی که در نقطه برداشت حاکم است پی برد.

برداشت آمار ترافیک در میادین متمرکز گردید. از برداشت حرکات گردش خودداری شد. چرا که بعد یابی خیابان یا به عبارت دیگر عرض مقطع خیابان بر حسب جمع جریان های جاری در آن (فارغ از این که از کدام نقطه سرچشمه گرفته اند) بدست می آید.

در برداشت آمار از نقاط مختلف شهر از یک ویژگی خاص در شهر شیروان استفاده شد. آن ویژگی این است که خیابان امام خمینی هم مرکز شهر و هم محل عبور ترافیک عبوری از مشهد به جنورد و بالعکس است و هم کلیه خیابان های عمده و مهم شهر در جهت شمالی و جنوبی با این خیابان تلاقی دارند لذا اگر در میادین یا تقاطع های این محور عمده اقدام به برداشت آمار شود هم افت و خیز ساعتی در این خیابان به دست می آید و هم حجم ترافیک خیابان های متقاطع، این خیابان مشخص می گردد. کلیه

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۸۸ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

این قبیل خیابان ها در حریم خیابان امام خمینی حداکثر حجم ترافیک را نشان می دهند. هر چند از این تقاطع به عمق مخالف جهت تقاطع پیش برویم از حجم عبوری خیابان مورد نظر کاسته میشود.

البته در سایر نقاط شهر نیز به صورت تصادفی آمار ترافیکی برداشته شد به صورتیکه کلیه مسیر های مهم و قابل اقتباس شهر زیر پوشش برداشت آمار قرار گرفت.


بنابراین امار جمع آوری شده در بسته های آماری با نام تقاطعی که برداشت ها در آن انجام پذیرفته است کنار هم قرار گرفت. تصویر محل برداشت و جهت برداشت در صفحات این بسته نمایش شده است. هر مشاهده گری می تواند با انتخاب یکی از این بسته ها که جمعا در پیوست گزارش آورده می شود به وضعیت تقاطع در حالت فعلی پی می برد.

هر کدام از بسته های آماری مرکب از صفحاتی است که هر کدام به جهت معین جغرافیایی و به جهت معین حرکتی اشاره دارد. هر کدام از صفحات ساعات برداشت که از ۷ صبح تا ۲۰ شب را (به غیر از ساعات میان روز) با ساعات اوج صبح و بعد از ظهر برای وسایل نقلیه سبک و سنگین و موتور را در بر دارد. اولاً ساعات اوج کل وسایل نقلیه بر حسب وسایل نقلیه سبک بدست می آید. بدین معنی که در جدول پردازش ساعت اوجی که مربوط به سیستم وسایل نقلیه سبک است درج می شود زیرا تفاوت تعداد وسایل نقلیه سبک و سنگین به حدی است که تعداد محدود و معدود تفاوت وسایل نقلیه سنگین یعنی ساعت اوج حقیقی خود وساعت اوج مجازی (تابع ساعت اوج وسایل نقلیه سبک) در اوج بودن کل وسایل نقلیه تاثیری ندارد به همین روال با تعداد موتور سیکلت ها رفتار شده است.

جدول شماره (۱-۹-۲-۱) : مشخصات حجم عبوری معابر در ساعات اوج صبح و عصر

شماره ردیف	شماره نقطه برداشت	نام محل برداشت	جهت برداشت	ساعت اوج انتخابی (سبک)	تعداد وسایل نقلیه سبک در ساعت	تعداد وسایل نقلیه سنگین در ساعت	تعداد موتور سیکلت در ساعت
خیابان امام خمینی							
۱	۵	جنوب میدان معلم	به شمال	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	۲۶۸	۴۶	۲۲
۲	۵	جنوب میدان معلم	به جنوب	۹:۳۰-۱۰:۳۰	۳۷۹	۴۵	۳۲
۳	۵	شمال میدان معلم	به شمال	۷:۴۵-۸:۴۵	۱۲	۷	۴
۴	۵	شمال میدان معلم	به جنوب	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	۱۳	۸	۶
۵	۵	شرق میدان معلم	به غرب	۹:۳۰-۱۰:۳۰	۳۷۱	۴۳	۳۸
۶	۵	شرق میدان معلم	به شرق	۱۸-۱۹	۳۸۶	۴۸	۳۴
۷	۶	جنوب شهدا	به شمال	۱۸-۱۹	۲۳۳	۶	۲۷
۸	۶	جنوب شهدا	به جنوب	۱۸-۱۹	۲۷۲	۷	۳۲
۹	۶	شرق شهدا	به شرق	۷:۱۵-۸:۱۵	۳۹۸	۸	۵۱

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۸۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	

۷۷	۱۵	۴۶۷	۱۹-۲۰	به غرب	شرق شهدا	۶	۱۰
۴۱	۹	۲۵۱	۱۹-۲۰	به شمال	شمال شهدا	۶	۱۱
۳۶	۸	۲۱۶	۱۹-۲۰	به جنوب	شمال شهدا	۶	۱۲
۲۶	۵	۲۰۲	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	به غرب	غرب شهدا	۶	۱۳
۳۰	۵	۲۳۵	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	به شرق	غرب شهدا	۶	۱۴
۱۹	۲۷	۱۰۲۱	۱۹-۲۰	به شرق	غرب راهنمایی	۷	۱۵
۳۱	۱۹	۱۰۴۹	۱۰-۱۱	به غرب	غرب راهنمایی	۷	۱۶
۲۴	۱۳	۱۰۸۹	۱۰-۱۱	به شرق	شرق راهنمایی	۷	۱۷
۲۵	۱۹	۱۰۴۱	۱۹-۲۰	به غرب	شرق راهنمایی	۷	۱۸
۲۲	۱۸	۷۳۲	۱۹-۲۰	به شمال	جنوب راهنمایی	۷	۱۹
۲۶	۱۷	۸۳۵	۱۹-۲۰	به جنوب	جنوب راهنمایی	۷	۲۰
۱۹	۱	۸۰	۱۸:۳۰-۱۹:۳۰	به جنوب	جنوب امام خمینی فاطمی	۲۰	۲۱
۳۱	۱۳	۷۸۴	۱۸:۱۵-۱۹:۱۵	به غرب	شرق امام خمینی فاطمی	۲۰	۲۲
۳۷	۱۶	۹۱۵	۱۸:۱۵-۱۹:۱۵	به شرق	شرق امام خمینی فاطمی	۲۰	۲۳
۷	۲	۶۷	۱۹-۲۰	به شمال	شمال امام خمینی فاطمی	۲۰	۲۴
۲۶	۱۲	۹۸۵	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	به شرق	غرب امام خمینی فاطمی	۲۰	۲۵
۲۲	۱۰	۸۴۵	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	به غرب	غرب امام خمینی فاطمی	۲۰	۲۶
۷۶	۵۱	۹۰۱	۱۹-۲۰	به جنوب	جنوب میدان انقلاب	۱۷	۲۷

ادامه جدول شماره (۱-۹-۲) ...


شماره ردیف	شماره نقطه برداشت	نام محل برداشت	جهت برداشت	ساعت اوج انتخابی (سبک)	تعداد وسایل نقلیه سبک در ساعت	تعداد وسایل نقلیه سنگین در ساعت	تعداد موتور سیکلت در ساعت
خیابان امام خمینی							
۲۸	۱۷	غرب میدان انقلاب	به غرب	۱۰-۱۱	۸۹۵	۵۵	۶۴
۲۹	۱۷	غرب میدان انقلاب	به شرق	۱۹-۲۰	۹۰۱	۵۱	۵۵
۳۰	۱۷	شرق میدان انقلاب	به غرب	۱۰-۱۱	۹۱۱	۳۳	۴۲
۳۱	۱۷	شرق میدان انقلاب	به شرق	۱۹-۲۰	۸۶۲	۴۷	۷۵
۳۲	۱۷	شمال میدان انقلاب	به شمال	۱۰-۱۱	۶۲۶	۱۳	۱۸۰
۳۳	۱	شمال دفاع مقدس	به شمال	۱۸:۳۰-۱۹:۳۰	۷۷۵	۱۳	۵۲
۳۴	۱	شمال دفاع مقدس	به جنوب	۱۸:۳۰-۱۹:۳۰	۶۶۴	۱۲	۴۵
۳۵	۱	شرق دفاع مقدس	به شرق	۱۰-۱۱	۱۸۳۳	۲۴	۷۷
۳۶	۱	شرق دفاع مقدس	به غرب	۱۹-۲۰	۱۷۴۱	۳۳	۱۷۱
۳۷	۱	غرب دفاع مقدس	به غرب	۱۹-۲۰	۱۵۳۱	۳۱	۸۵
۳۸	۱	غرب دفاع مقدس	به شرق	۱۰-۱۱	۱۴۰۵	۳۰	۹۴
۳۹	۱	جنوب دفاع مقدس	به جنوب	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	۲۷۲	۱۳	۴۶
۴۰	۱	جنوب دفاع مقدس	به شمال	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	۲۳۴	۱۲	۳۹
۴۱	۲	جنوب میدان قائم	به شمال	۱۰-۱۱	۳۲۰	۱۵	۴۳
۴۲	۲	جنوب میدان قائم	به جنوب	۱۰-۱۱	۲۷۴	۱۳	۳۶

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۹۰
		مهر ماه ۱۴۰۳

۷۸	۴۲	۱۴۳۲	۱۰-۱۱	به شرق	غرب میدان قائم	۲	۴۳
۹۴	۳۹	۱۵۲۳	۱۷-۱۸	به غرب	غرب میدان قائم	۲	۴۴
۷۳	۵	۶۳۸	۱۷:۱۵-۱۸:۱۵	به جنوب	شمال میدان قائم	۲	۴۵
۱۷	۹	۲۹۴	۱۹-۲۰	به شمال	شمال میدان قائم	۲	۴۶
۵۶	۱۳	۱۵۱۶	۱۹-۲۰	به غرب	شرق میدان قائم	۲	۴۷
۳۳	۱۶	۱۴۹۷	۱۰-۱۱	به شرق	شرق میدان قائم	۲	۴۸
۴۵	۱۲	۲۶۴	۱۹-۲۰	به جنوب	شمال قدس	۹	۴۹
۵۲	۱۵	۳۰۷	۱۹-۲۰	به شمال	شمال قدس	۹	۵۰
۸۹	۴۰	۱۱۳۲	۱۷-۱۸	به غرب	غرب قدس	۹	۵۱
۲۲۶	۱۰۱	۱۲۷۱	۱۹-۲۰	به شرق	غرب قدس	۹	۵۲
۳۳	۱۸	۷۴۳	۱۹-۲۰	به غرب	شرق قدس	۹	۵۳
۳۰	۱۴	۷۸۶	۱۰-۱۱	به شرق	شرق قدس	۹	۵۴

ادامه جدول شماره (۱-۹-۲-۱): ...

شماره ردیف	شماره نقطه برداشت	نام محل برداشت	جهت برداشت	ساعت اوج انتخابی (سبک)	تعداد وسایل نقلیه سبک در ساعت	تعداد وسایل نقلیه سنگین در ساعت	تعداد موتور سیکلت در ساعت
خیابان امام خمینی							
۵۵	۴	شمال میدان عدل	به جنوب	۱۰-۱۱	۵۹۷	۱۷	۲۳
۵۶	۴	شمال میدان عدل	به شمال	۱۹-۲۰	۵۹۶	۲۳	۵۲
۵۷	۴	غرب میدان عدل	به غرب	۱۹-۲۰	۷۲۰	۲۵	۴۸
۵۸	۴	غرب میدان عدل	به شرق	۱۰-۱۱	۶۶۱	۲۱	۶۰
۵۹	۴	شرق میدان عدل	به شرق	۱۰-۱۱	۸۵۸	۲۴	۳۹
۶۰	۴	شرق میدان عدل	به غرب				
۶۱	۸	غرب میدان امام علی	به غرب	۱۶:۳۰-۱۷:۳۰	۶۹۲	۸۸	۳۴
۶۲	۸	غرب میدان امام علی	به شرق	۱۶:۳۰-۱۷:۳۰	۸۰۷	۱۰۳	۴۰
۶۳	۸	جنوب میدان امام علی	به شمال	۱۹-۲۰	۳۷۲	۶۵	۱۴
۶۴	۸	جنوب میدان امام علی	به جنوب	۱۹-۲۰	۴۳۳	۷۵	۱۷
۶۵	۸	شرق میدان امام علی	به شرق	۱۹-۲۰	۶۴۴	۴۲	۴۷
۶۶	۸	شرق میدان امام علی	به غرب	۱۹-۲۰	۷۷۴	۴۹	۵۴
خیابان سعدی							
۶۷	۹	شرق میدان کوهنورد	به شرق	۸:۳۰-۹:۳۰	۳۰۲	۸۰	۳۶
۶۸	۹	شرق میدان کوهنورد	به غرب	۸:۳۰-۹:۳۰	۲۸۲	۵۹	۲۴
۶۹	۹	جنوب میدان کوهنورد	به جنوب	۱۶:۴۵-۱۷:۴۵	۳۳۷	۱۲	۱۰۲
۷۰	۹	جنوب میدان کوهنورد	به شمال	۱۶:۴۵-۱۷:۴۵	۲۹۶	۸	۷۳
۷۱	۹	شمال میدان کوهنورد	به جنوب	۱۷:۱۵-۱۸:۱۵	۲۵۸	۹	۲۸
۷۲	۹	شمال میدان کوهنورد	به شمال	۱۷:۱۵-۱۸:۱۵	۱۲۶	۹	۲۷

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	

۹	۴۶	۲۷۵	۹-۱۰	به شرق	غرب میدان کوهنورد	۹	۷۳
۵۲	۴۳	۳۰۷	۱۶:۴۵-۱۷:۴۵	به غرب	غرب میدان کوهنورد	۹	۷۴
۶۹	۴	۴۱۷	۱۸-۱۹	به شمال	شمال چهارراه ژاندرمری	۱۰	۷۵
۵۳	۹	۷۹۵	۱۰-۱۱	به جنوب	شمال چهارراه ژاندرمری	۱۰	۷۶
۶۱	۱۲	۵۰۸	۹:۳۰-۱۰:۳۰	به جنوب	جنوب چهارراه ژاندرمری	۱۰	۷۷
۵۲	۱۰	۹۴۳	۹:۳۰-۱۰:۳۰	به شمال	جنوب چهارراه ژاندرمری	۱۰	۷۸
۱۲۳	۱۳	۴۲۰	۱۹-۲۰	به غرب	غرب چهارراه ژاندرمری	۱۱	۷۹
۱۴۴	۱۶	۴۹۰	۱۹-۲۰	به شرق	غرب چهارراه ژاندرمری	۱۱	۸۰
۱۴۶	۱۳	۴۷۲	۱۹-۲۰	به غرب	شرق چهارراه ژاندرمری	۱۱	۸۱
			۱۹-۲۰	به شرق	شرق چهارراه ژاندرمری	۱۱	۸۲

ادامه جدول شماره (۱-۹-۲-۱) ...


شماره ردیف	شماره نقطه برداشت	نام محل برداشت	جهت برداشت	ساعت اوج انتخابی (سبک)	تعداد وسایل نقلیه سبک در ساعت	تعداد وسایل نقلیه سنگین در ساعت	تعداد موتور سیکلت در ساعت
خیابان سعدی							
۸۳	۱۹	شمال کمربندی حکیم	به شمال	۹:۳۰-۱۰:۳۰	۱۳۹	۲۰	۶۷
۸۴	۱۹	شمال کمربندی حکیم	به جنوب	۱۹-۲۰	۱۴۹	۱۷	۵۱
۸۵	۱۹	غرب کمربندی حکیم	به غرب	۱۹-۲۰	۳۶۷	۲۳	۷۰
۸۶	۱۹	غرب کمربندی حکیم	به شرق	۹:۴۵-۱۰:۴۵	۳۵۰	۱۵	۶۰
۸۷	۱۹	شرق کمربندی حکیم	به غرب	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	۱۳۲	۳	۳۳
۸۸	۱۹	شرق کمربندی حکیم	به شرق	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	۱۵۵	۴	۳۸
۸۹	۱۹	جنوب کمربندی حکیم	به شمال	۱۰-۱۱	۳۵۱	۱۸	۵۴
۹۰	۱۹	جنوب کمربندی حکیم	به جنوب	۱۷:۱۵-۱۸:۱۵	۴۰۳	۱۶	۹۰
۹۱	۱۴	شرق بهشتی ورزش	به غرب	۱۹-۲۰	۲۰۳	۲۲	۷۶
۹۲	۱۴	شرق بهشتی ورزش	به شرق	۱۹-۲۰	۳۵۴	۱۹	۶۵
۹۳	۱۴	شمال بهشتی ورزش	به جنوب	۱۷-۱۸	۴۷	۲	۱۵
۹۴	۱۴	شمال بهشتی ورزش	به شمال	۸:۱۵-۹:۱۵	۴۴	۲	۹
۹۵	۱۴	غرب بهشتی ورزش	به غرب	۱۹-۲۰	۱۸۸	۲۴	۶۱
۹۶	۱۴	غرب بهشتی ورزش	به شرق	۱۹-۲۰	۲۱۹	۲۸	۷۲
۹۷	۱۴	جنوب بهشتی ورزش	به شمال	۱۰-۱۱	۵۵۵	۸	۴۳
۹۸	۱۴	جنوب بهشتی ورزش	به جنوب	۱۰-۱۱	۷۵۰	۱۱	۵۹
۹۹	۱۳	شمال میدان جعفر قلی	به شمال	۱۹-۲۰	۳۳۹	۶	۱۱۲
۱۰۰	۱۳	شمال میدان جعفر قلی	به جنوب	۱۹-۲۰	۲۹۱	۶	۹۶
۱۰۱	۱۳	جنوب میدان جعفر قلی	به شمال	۱۹-۲۰	۲۹۹	۴	۹۰
۱۰۲	۱۳	جنوب میدان جعفر قلی	به جنوب				
۱۰۳	۱۳	غرب میدان جعفر قلی	به غرب	۱۶:۳۰-۱۷:۳۰	۱۴۵	۴	۲۳
۱۰۴	۱۳	غرب میدان جعفر قلی	به شرق				
۱۰۵	۱۶	شمال میدان فجر	به جنوب	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	۱۵۹	۱۷	۵۸

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۹۲
		مهر ماه ۱۴۰۳

۴۹	۱۴	۱۲۶	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	به شمال	شمال میدان فجر	۱۶	۱۰۶
۵۸	۱۷	۱۹۳	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	به شمال	جنوب میدان فجر	۱۶	۱۰۷
۵۰	۱۷	۱۸۷	۹:۴۵-۱۰:۴۵	به جنوب	جنوب میدان فجر	۱۶	۱۰۸
۶۰	۱۹	۱۴۷	۱۹-۲۰	به شرق	شرق میدان فجر	۱۶	۱۰۹
۵۲	۱۷	۱۲۶	۱۹-۲۰	به غرب	شرق میدان فجر	۱۶	۱۱۰
۴۴	۲۲	۱۸۴	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	به شرق	غرب میدان فجر	۱۶	۱۱۱
۲۷	۱۶	۱۷۸	۱۰-۱۱	به غرب	غرب میدان فجر	۱۶	۱۱۲

ادامه جدول شماره (۱-۹-۲-۱): ...

شماره ردیف	شماره نقطه برداشت	نام محل برداشت	جهت برداشت	ساعت اوج انتخابی (سبک)	تعداد وسایل نقلیه سبک در ساعت	تعداد وسایل نقلیه سنگین در ساعت	تعداد موتور سیکلت در ساعت
۱۱۳	۱۸	غرب میدان دانشگاه	به غرب	۱۸-۱۹	۱۵۶	۱۳	۲۳
۱۱۴	۱۸	غرب میدان دانشگاه	به شرق	۷:۳۰-۸:۳۰	۱۵۹	۲۰	۲۵
۱۱۵	۱۸	شمال میدان دانشگاه	به جنوب	۱۸:۱۵-۱۹:۱۵	۱۶۵	۱۵	۳۵
۱۱۶	۱۸	شمال میدان دانشگاه	به شمال	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	۱۶۰	۱۱	۴۳
۱۱۷	۱۸	جنوب میدان دانشگاه	به شمال	۱۷:۳۰-۱۸:۳۰	۷۱۶	۱۷	۵۸
۱۱۸	۱۸	جنوب میدان دانشگاه	به جنوب	۱۰-۱۱	۲۸۸	۱۹	۷۶
۱۱۹	۱۸	شرق دانشگاه	به شرق	۱۷:۱۵-۱۸:۱۵	۲۷۷	۹	۴۹
۱۲۰	۱۸	شرق دانشگاه	به غرب	۱۷:۱۵-۱۸:۱۵	۲۸۴	۱۱	۵۵
۱۲۱	۱۵	غرب سه راه زیارت	به شرق	۱۰-۱۱	۲۱۳	۳	۲۶
۱۲۲	۱۵	غرب سه راه زیارت	به غرب				
۱۲۳	۱۵	شرق سه راه زیارت	به شرق	۱۰-۱۱	۱۸۰	۲	۲۷
۱۲۴	۱۵	شرق سه راه زیارت	به غرب	۱۰-۱۱	۱۵۵	۱	۲۳
۱۲۵	۱۵	جنوب سه راه زیارت	به شمال	۱۹-۲۰	۷۲	۲	۱۰
۱۲۶	۱۵	جنوب سه راه زیارت	به جنوب	۱۹-۲۰	۶۱	۱	۸
۱۲۷	۱۰	جنوب میدان نهم دی	به شمال	۱۸:۳۰-۱۹:۳۰	۱۰۸	۲	۱۲
۱۲۸	۱۰	جنوب میدان نهم دی	به جنوب	۱۰-۱۱	۹۷	۲	۸
۱۲۹	۱۰	شرق میدان نهم دی	به شرق	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	۸۷	۱۱	۱۹
۱۳۰	۱۰	شرق میدان نهم دی	به غرب	۱۰-۱۱	۱۰۰	۸	۱۱
۱۳۱	۱۰	غرب میدان نهم دی	به غرب	۱۹-۲۰	۱۱۱	۱۱	۲۲
۱۳۲	۱۰	غرب میدان نهم دی	به شرق	۱۹-۲۰	۹۶	۹	۱۹
۱۳۳	۱۰	شمال میدان نهم دی	به جنوب	۱۹-۲۰	۸۴	۶	۲۲
۱۳۴	۱۰	شمال میدان نهم دی	به شمال	۱۹-۲۰	۹۸	۷	۲۵
۱۳۵	۱۱	جنوب دروازه گرزو	به شمال	۱۹-۲۰	۲۰	۰	۱۲
۱۳۶	۱۱	جنوب دروازه گرزو	به جنوب	۱۹-۲۰	۲۳	۰	۱۳
۱۳۷	۱۱	غرب دروازه گرزو	به شرق	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	۲۹۹	۴۲	۲۴
۱۳۸	۱۱	غرب دروازه گرزو	به غرب	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	۳۴۹	۴۸	۲۷

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

آماري که در ۲۰ میدان و تقاطع معتبر شهر شیروان جمع آوری گردید و هر صفحه از این آمار گویای وضعیت ترافیک های در آن نقطه است، در ۱۳۶ سطر پردازش گردید برای اینکه حاصل این پردازش با وضعیت خیابان مربوطه تطبیق داده شود جدول دومی این بار برحسب نام خیابان تنظیم میگردد. آمار رفت و برگشت هر خیابان عینا از جدول پردازش و با ذکر شماره ردیف استخراج می گردد.

از هر خیابان در صورت نیاز در نقاط کلیدی آن، اطلاعات آماری در جدول آورده می شود. این اشاره به منظور دستیابی به مقطعی از خیابان است که به لحاظ ضریب اشتغال یا نسبت حجم عبوری به ظرفیت خیابان (V/C) دچار ضعف است. اگر نام خیابانی در جدول پردازش چند بار ذکر شده باشد فقط به تعدادی اشاره می شود که بیشترین حجم ترافیک در آن به چشم می خورد.

جدول شماره (۲-۹-۲-۱): حجم عبوری خیابان ها در ساعت اوج برحسب وسیله نقلیه در ساعت


نام خیابان	شماره ردیف (از جدول ۱-۹-۲-۱)	جهت برداشت	ساعت اوج	حجم عبوری (سبک و سنگین)
بلوار امام رضا	۵	به غرب	۹:۳۰-۱۰:۳۰	۴۱۴
بلوار امام رضا	۶	به شرق	۱۸-۱۹	۴۳۴
بلوار امام رضا	۱۳	به غرب	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	۲۰۷
بلوار امام رضا	۱۴	به شرق	۱۷:۴۵-۱۸:۴۵	۲۴۰
بلوار امام رضا	۱۵	به شرق	۱۹-۲۰	۱۰۴۹
بلوار امام رضا	۱۶	به غرب	۱۰-۱۱	۱۰۶۸
بلوار امام خمینی	۴۳	به شرق	۱۰-۱۱	۱۴۷۴
بلوار امام خمینی	۴۴	به غرب	۱۷-۱۸	۱۵۶۲
بلوار امام خمینی	۶۰	به شرق	۱۶:۳۰-۱۷:۳۰	۷۸۰
بلوار امام خمینی	۶۱	به غرب	۱۶:۳۰-۱۷:۳۰	۹۱۰
کمربندی حسین نژاد	۶۲	شرق به غرب	۱۹-۲۰	۴۳۷
کمربندی حسین نژاد	۶۳	غرب به شرق	۱۹-۲۰	۵۰۸
خیابان پاسداران	۷	به شمال	۱۸-۱۹	۲۳۹
خیابان پاسداران	۸	به جنوب	۱۸-۱۹	۲۷۹
خیابان سعدی	۷۷	به جنوب	۱۹-۲۰	۹۵۲
خیابان سعدی	۷۷	به شمال	۹:۳۰-۱۰:۳۰	۹۵۳

ادامه جدول شماره (۲-۹-۲-۱): ...

نام خیابان	شماره ردیف	جهت برداشت	ساعت اوج	حجم عبوری (سبک و سنگین)
				ویرایش نهایی
				طرح تفصیلی شهر شیروان
				شماره صفحه: ۱۹۴
				مهر ماه ۱۴۰۳

سنگین	(از جدول ۱-۲-۹)	به شرق	به غرب	به شمال	به جنوب
۵۰۶	۱۹-۲۰	۷۹	۸۰	۱۹	۲۰
۴۸۵	۱۹-۲۰	۷۹	۸۰	۱۹	۲۰
۷۵۰	۱۹-۲۰	۷۹	۸۰	۱۹	۲۰
۸۵۲	۱۹-۲۰	۷۹	۸۰	۱۹	۲۰
۵۶۳	۱۰-۱۱	۹۶	۹۷	۹۶	۹۷
۷۶۱	۱۰-۱۱	۹۶	۹۷	۹۶	۹۷
۹۵۲	۱۹-۲۰	۲۷	۲۷	۲۷	۲۷
۶۳۹	۱۰-۳۰	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲
۷۸۸	۱۸:۳۰-۱۹:۳۰	۳۳	۳۳	۳۳	۳۳
۶۷۶	۱۸:۳۰-۱۹:۳۰	۳۴	۳۴	۳۴	۳۴
۲۷۶	۱۹-۲۰	۴۸	۴۸	۴۸	۴۸
۳۲۲	۱۹-۲۰	۴۹	۴۹	۴۹	۴۹
۶۴۳	۱۷:۱۵-۱۸:۱۵	۴۵	۴۵	۴۵	۴۵
۳۰۳	۱۹-۲۰	۴۶	۴۶	۴۶	۴۶
۷۳۳	۱۷:۳۰-۱۸:۳۰	۱۱۶	۱۱۶	۱۱۶	۱۱۶
۳۰۷	۱۰-۱۱	۱۱۷	۱۱۷	۱۱۷	۱۱۷
۲۱۰	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	۱۰۶	۱۰۶	۱۰۶	۱۰۶
۲۰۴	۹:۴۵-۱۰:۴۵	۱۰۷	۱۰۷	۱۰۷	۱۰۷
۲۰۶	۱۸:۴۵-۱۹:۴۵	۱۱۰	۱۱۰	۱۱۰	۱۱۰
۱۹۴	۱۰-۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱
۱۶۶	۱۹-۲۰	۱۰۸	۱۰۸	۱۰۸	۱۰۸
۱۴۳	۱۹-۲۰	۱۰۹	۱۰۹	۱۰۹	۱۰۹
۱۶۹	۱۸-۱۹	۱۱۲	۱۱۲	۱۱۲	۱۱۲
۱۷۹	۷:۳۰-۸:۳۰	۱۱۳	۱۱۳	۱۱۳	۱۱۳
۱۱۰	۱۸:۳۰-۱۹:۳۰	۱۲۵	۱۲۵	۱۲۵	۱۲۵
۹۹	۱۰-۱۱	۱۲۶	۱۲۶	۱۲۶	۱۲۶
۳۰۳	۱۹-۲۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
	۱۹-۲۰	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱
۳۴۵	۱۹-۲۰	۹۸	۹۸	۹۸	۹۸
۲۹۷	۱۹-۲۰	۹۹	۹۹	۹۹	۹۹
۳۷۳	۱۹-۲۰	۹۱	۹۱	۹۱	۹۱
۲۲۵	۱۹-۲۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰
۳۹۰	۱۹-۲۰	۸۴	۸۴	۸۴	۸۴
۳۶۵	۹:۴۵-۱۰:۴۵	۸۵	۸۵	۸۵	۸۵

ماخذ: برداشت میدانی مشاور

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-------------------------	---

حجم ترافیک عبوری در خیابان های صاحب اهمیت در شهر شیروان نشان دهنده نکاتی است که در سطر زیر به آن اشاره می شود. هر چند که در بخش بعدی به همراه پیشنهاداتی که ارائه خواهد شد یک نگاه تحلیلی مستقل نیز به این حجم های ترافیک افکنده می شود ولی در این بخش به یک نگاه کلی نیاز هست که ارائه می شود.

الف- شهر شیروان (به سان غالب شهر های هم اندازه خود) در دو شاخه مسیر بجنورد به مشهد شکل گرفته است. این محور که از غرب به شرق با نام های بلوار امام خمینی و بلوار امام رضا مشهور است در دو طرف خود از ترافیک متعادل و مشابه سایر خیابان ها برخوردار است. از حریم میدان قائم تا میدان انقلاب، حجم ترافیک به صورت غیر قابل مقایسه ای از سایر نقاط شهر بیشتر است. ب- در صورتیکه ضرورت اتخاذ تصمیم به طور جدی مطرح گردد تا از ازدحام ترافیک موتوری در خیابان امام خمینی کاسته گردد، لازم است که با حجم ساعتی حدود ۱۵۰۰ وسیله نقلیه برای رفت و همین میزان برای بازگشت محاسبه شود هر چند این حجم نیز در یک سواره راه به عرض ۱۴ متر قابل حل است.

ج- مابقی خیابان های شهر شیروان مگر در موارد استثنایی که منجر به راه بندان می شود هنوز دچار تراکم نیست که بایستی در باقی ماندن در آن کوشش نمود.

د- حجم ترافیک ورودی و خروجی در دروازه مشهد که در میدان معلم اندازه گیری شد و نیز در دروازه بجنورد که در میدان امام علی اندازه گیری شد، در جدول آماری زیر آورده شده است:


جدول شماره (۲-۹-۱): حجم ترافیک ورودی و خروجی به شیروان در ساعت اوج

نام دروازه	جهت شمارش	وسایل سبک	وسایل سنگین	موتور سیکلت
مشهد	به سمت مشهد	۳۸۶	۴۸	۳۴
	به سمت شیروان	۳۷۱	۴۳	۳۸
بجنورد	به سمت بجنورد	۶۹۲	۸۸	۳۴
	به سمت شیروان	۸۰۷	۱۰۳	۴۰
زیارت	به سمت زیارت	۲۱۳	۳	۲۶
	به سمت شیروان	۳۴۹	۴۸	۲۷
گرزو	به سمت گرزو	۲۹۹	۴۲	۲۴
	به سمت شیروان			

ماخذ: برداشت های میدانی مشاور

جزئیات ساعتی ورود و خروج از دروازه های شهر شیروان را می توان از جدول شماره (۲-۹-۱) بدست آورد:

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۹۶ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

۱-۲-۱۰- کنترل مسیر خیابان های اصلی پیش بینی شده در طرح در محل و بررسی مشکلات مربوط به اجرای آن ها از نظر وضع مالکیت تفکیک اراضی هزینه های اجرایی ، مسائل اجتماعی و کالبدی و غیره و انتخاب منطقی ترین مسیرها بر اساس پیشنهادهای طرح توسعه و عمران شهر


بهترین راه برای دستیابی به مشکلات موجود در شبکه که در امر رفت و آمد ایجاد اختلال می کند تعقیب و یافتن کمبود در شبکه و اصلاح آن است. در این راستا مقاطع ها و میادین زیر در سطح شهر بیش از دیگر تقاطع ها و میادین دچار مشکل از نوع مشکلات هندسی هستند . این تقاطع ها عبارتند از:

- پیچ گرزو
- میدان دانش آموز
- میدان استقلال
- جمهوری
- میدان زیبا شهر
- تقاطع جواد الائمه - بهشتی
- میدان دانشگاه
- ابتدای بلوار فجر لاین جنوبی
- تقاطع بلوار پیروزی و کوچه کارگاههای مزاحم
- تقاطع بهشتی - فلسطین
- میدان هاشمی نژاد (پنج راه)
- بلوار خیابان فاضل (حد فاصل فنی و حرفه ای و جعفر قلی)

به غیر از گره گاههای فوق ، بر حسب گزارشات شهرداری و بازدید میدانی عوامل مشاور ، برای مسیرهای اصلی شهر شیروان ،

اشکالاتی به شرح جدول زیر قابل اشاره است :


ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۹۷ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

جدول شماره (۱-۱۰-۲-۱): اشکالات هندسی عمده در معابر شهر شیروان

اشکالات هندسی	نام معبر	ردیف
کاهنده سرعت-نقص علایم عمودی و افقی- تابلو های جهت نما و راهنما	میدان امام علی	۱
کمبود علائم عمودی و افقی(خط کشی-تابلو حداکثر سرعت-چراغ چشمک زن-ایجاد سرعتگاه- عدم تجهیز گذرگاه عابر پیاده	خیابان جمهوری	۲
کمبود علائم عمودی و افقی(خط کشی-تابلو حداکثر سرعت-چراغ چشمک زن-ایجاد سرعتگاه- عدم تجهیز گذرگاه عابر پیاده- شمشاد های بلند-اشکار ساز علائم	بلوار مدرس	۳
کمبود علائم عمودی و افقی(خط کشی-تابلو حداکثر سرعت-چراغ چشمک زن-ایجاد سرعتگاه- عدم تجهیز گذرگاه عابر پیاده- شمشاد های بلند-اشکار ساز علائم	بلوار فجر	۴
عدم خط کشی-عدم تابلو حداکثر سرعت- چراغ چشمک زن -ایجاد سرعت گاه- عدم گذرگاه عابر پیاده	خیابان طالقانی	۵
عدم خط کشی طولی-عدم گذرگاه عابر پیاده-عدم تابلو حداکثر سرعت- نصب تابلو استاپر بر روی خط وسط-اصلاح میدان هاشمی نژاد-ایجاد سرعت گیر در معبر -عدم چراغ چشمک زن	خیابان دانشگاه	۶
عدم تجهیز گذرگاه عابر پیاده -ایجاد سرعتگیر-عدم چراغ زرد و قرمز و چشمک زن در تقاطع اینار-عدم تجهیز بلوار بهشتی- عدم تجهیز تقاطع بهشتی به چراغ فرماندهی -عدم خط کشی طولی-کمبود علائم عمودی و افقی در معبر	خیابان فلسطین	۷
عدم خط کشی طولی- عدم تجهیز گذرگاه عابر پیاده-عدم تابلو های عمودی- عدم چراغ چشمک زن در تقاطع زیارت و پل گلیل و میدان جعفر قلی- عدم راه اندازی چراغ چشمک زن فرماندهی تقاطع بهشتی-اصلاح هندسی تقاطع بهشتی ضلع شرق- ایجاد سرعتگیر در دو طرف پل گلیل- نصب چراغ چشمک زن	خیابان جواد الامه	۸
عدم خط کشی طولی-عدم گذرگاه عابر پیاده-عدم تابلو حداکثر سرعت -عدم چراغ چشمک زن زرد و قرمز معبر-عدم سرعتگیر در تقاطع ها و معبر	خیابان زیبا شهر	۹
فنس کشی رفوژ میانی- ایجاد سرعتگاه- نصب تابلو راهنما و جهت راهنما-عدم تجهیز گذرگاه عابر پیاده-عدم حذف گذرگاه عابر پیاده-اصلاح گذرگاه عابر پیاده در تقاطع دفاع و قائم-تجهیز تقاطع دفاع و قائم به دوربین-برجسته نمودن علائم افقی و عمودی- نصب تابلو منطقه حادثه خیز است-خط کشی طولی مناسب-آرام سازی معبر بویژه حد فاصل پل تا میدان امام علی-حذف تابلوهای تبلیغاتی گرداندر تقاطع دفاع	خیابان امام خمینی	۱۰
عدم تجهیز گذرگاه عابر پیاده-عدم خط طولی مناسب-ایجاد سرعتگاه در معبر-عدم تابلو حداکث سرعت ۵۰km- فنس کشی رفوژ میانی-ایجاد دور برگردان قبل میدان زیبا شهر-نصب چراغ چشمک زن در دور برگردان-	خیابان استاد شهریار	۱۱

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۹۸ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------


وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	

۱۲	خیابان نادری	فنس کشی رفوژ میانی-ساماندهی گذرگاههای عابر پیاده-حذف گذرگاه زائد- تجهیز گذرگاه عابر پیاده-نصب چراغ چشمک زن زرد در نادری و قرمز در جنت و ابن سینا- ایجاد سرعتگیر در تقاطع جنت و ابن سینا در چهار طرف-ایجاد سرعتگیر در تقاطع اندیشه در دو طرف-انتقال ایستگاههای مینی بوس خط سه یک اب از دور میدان به ۵۰ متر بعد از تقاطع طرف معبر-نصب تابلو حداکثر سرعت ۵۰km جنت نادری ضلع شرق
----	--------------	--

ادامه جدول شماره (۱-۱۰-۲-۱) ...:

ردیف	نام معبر	اشکالات هندسی
۱۳	خیابان سلمان فارسی	خط کشی طولی- ساماندهی و ایجاد گذرگاههای عابر پیاده مورد نیاز و تجهیز آن- نصب کانالایزر یا رفوژ فلزی در معبر- تجهیز تقاطع خیام به چراغ فرماندهی- نصب تابلوهای جهت نما- پیچ به چپ و راست- نصب چراغ چشمک زن زرد در تقاطع گلستان- ایجاد سرعت گاه در معبر
۱۴	خیابان پاسداران	ساماندهی و حذف گذرگاههای عابر پیاده و تجهیز گذر گاهها- ایجاد سرعت گیر در تقاطع تفتازانی و ازادی در چهار طرف و نصب چراغ چشمک زن زرد در پاسداران و قرمز در ازادی و تفتازانی- خط کشی طولی- نصب تابلو حداکثر سرعت ۵۰ کیلومتر
۱۵	تقاطع پاسداران - تفتازانی	نصب چراغ چشمک زن زرد در پاسداران در ضلع شمال جنوب و ضلع شرق و غرب- چراغ قرمز چشمک زن و ایجاد سرعتگیر در چهار ضلع تقاطع- حرص درختان تقاطع ژاندرمیری
۱۶	خیابان ابوذر غفاری	خط کشی طولی- نصب تابلو حداکثر سرعت ۵۰km- ساماندهی و ایجاد گذرگاههای عابر پیاده و تجهیز آن- نصب چراغ چشمک زن زرد در تقاطع امیر کبیر در ضلع شرق و غرب و چراغ چشمک زن قرمز در ضلع شمال و جنوب- راه اندازی چراغ فرماندهی تقاطع حکیم نصب تابلو پیچ به چپ و راست در پیچ معصوم زاده- نصب کانالایزر یا رفوژ فلزی در معبر- حرص درختان تقاطع ژاندرمیری
۱۷	خیابان جهاد	خط کشی طولی- نصب علائم عمودی و افقی میدان دانش آموز- ایجاد گذرگاههای عابر پیاده و تجهیز آن- ایجاد سرعتگیر در میدان دانش آموز و تقاطع جهاد
۱۸	خیابان شهید فاضل	اصلاح هندسی معبر (ادامه ایبلند تا میدان فنی حرفه ای) ایجاد سرعتگیر در سه طرف میدان جعفر قلی- نصب چراغ در سه طرف میدان جعفر قلی- تقویت سیستم روشنایی بلوار- ایجاد سرعتگیر در دور برگردان بلوار- ایجاد سرعتگیر در چهار طرف میدان فنی و حرفه ای- خط کشی معبر-
۱۹	بلوار شیر کوه	تقویت سیستم روشنایی- خط کشی معبر- ایجاد گذرگاههای عابر پیاده و تجهیز آن- آرام سازی ایجاد سرعت گیر در هتل رضا مقابل پارک در دو طرف- نصب چراغ چشمک زن اول بلوار از سمت جلو به صورت پیکانی- نصب تابلو حادثه خیز است

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۹۹
		مهر ماه ۱۴۰۳


وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	
		مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب

در محل-تعریض پیاده روی ضلع شرقی		
ایجاد سرعت گیر در دور برگدان بلوار در دو طرف- تقویت سیستم روشنایی- خط کشی معبر-ایجاد سرعت گیر در تقاطع جمهوری و پیروزی- تجهیز گذرگاههای عابر پیاده	بلوار چمران	۲۰
مرمت اسفالت و دست انداز های ان-افزایش یک لاین به دو لاین در دو طرف از طریق اسفالت لاین دوم معبر- ایجاد سیستم روشنایی معبر-مرمت و افزایش ارتفاع رفوژ میانی-اصلاح هندسی تقاطع زیارت- ایجاد سرعت گیر در تقاطع چمران-استقلال- جمهوری-مسکن مهر و پیچ ۹۰٪ زیارت و بعد از خانه های مسکن مهر-اصلاح هندسی تقاطع کارگاههای مزاحم-اصلاح شمشاد ها و حرص درختان	بلوار پیروزی	۲۱
خط کشی طولی- تجهیز گذرگاههای عابر پیاده - اصلاح هندسی میدان ده دی-ایجاد سرعتگیر(در تقاطع خیابان امام خمینی و دبیرستان محمودیه و میدان پیروزی)	خیابان استقلال	۲۲

ادامه جدول شماره (۱-۱۰-۲-۱) ...:

اشکالات هندسی	نام معبر	ردیف
ایجاد سرعت گیر در سه طرف میدان-نصب چراغ چشمک زن زرد در ضلع شرق و غرب	میدان قدس	۲۳
تجهیز گذرگاههای عابر پیاده-آرام سازی ایجاد سرعت گیر در تقاطع مصلی و امام رضا ی یک و مقابل بیمارستان در دو طرف و قبل از میدان-حذف گذرگاههای زائد-فسس یا نرده کشی رفوژمیانی- ایجاد سرعت گیر مقابل پارک کوثر و فرهنگ- نصب تابلو حداکثر سرعت ۵۰km- نصب چراغ چشمک زن زرد در میدان شهدا	خیابان امام رضا	۲۴
آرام سازی معبر بوسیله نصب سرعتگیر در تقاطع فروغی در دو طرف کلیه دور برگردان ها- افزایش ارتفاع رفوژ میانی-نصب تابلو جهت نما و راهنما در ابتدا و میدان کوهنورد-نصب تابلو نقطه حادثه خیز است- خط کشی طولی- نصب چراغ چشمک زن قرمز در پیچ بیمارستان و گره زو و فروغی و پل در چهار طرف میدان کوهنورد-ایجاد سرعتگیر در چهار طرف میدان کوهنورد و قبل از میدان معلم و قبل از میدان امام علی-اشکار سازی علایم عمودی و افقی-نصب تابلو حداکثر رعت-اصلاح جداول شمال و جنوب-ایجاد سرعتگیر در تمامی معابری که به خاتم الانبیا متصل می شوند	کنار گذر حسین نژاد	۲۵
تقویت سیستم روشنایی- خط کشی طولی- ایجاد سرعت گیر در تقاطع سعدی و تقاطع خیام در چهار طرف تقاطع- دانش و تقاطع پاسداران چهار طرف و تقاطع فروغی در چهار طرف و تقاطع جانبازان و شاهد و بعثت چهار طرف- نصب چراغ چشمک زن زرد و قرمز در تقاطع های فوق- نصب تابلو حداکثر سرعت ۵۰km-نصب تابلو حق تقدم در تقاطع های فوق- ایجاد گذرگاه ها و تجهیز آن	خیابان آزادی	۲۶

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۲۰۰
		مهر ماه ۱۴۰۳

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	
		مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب

ایجاد سرعتگیر در چهار طرف- نصب چراغ چشمک زن قرمز در ضلع شمال و جنوب و زرد در ضلع شرق و غرب و نصب تابلو های حق تقدم	تقاطع رزاز- جنت	۲۷
یک طرفه کردن خیابان-خط کشی معبر- تجهیز گذرگاههای عابر پیاده-ایجاد سرعت گیر در تقاطع مولوی خیام و سعدی- تقویت سیستم روشنایی- نصب چراغ چشمک زن در تقاطع سعدی و خیام و سلمان فارسی	خیابان گلستان	۲۸
خط کشی طولی- ایجاد گذرگاههای عابر پیاده و تجهیز آن-ایجاد سرعت گیر در تقاطع پاسداران در چهار طرف-ایجاد سرعتگیر در تقاطع بعثت- و شاهد و جانبازان و کمربندی قائم- نصب چراغ چشمک زن قرمز در تقاطع پاسداران و جانبازان و قائم- نصب تابلو حداکثر سرعت ۵۰km- سیستم روشنایی معبر	خیابان تفتازانی	۲۹
خط کشی طولی-- تجهیز گذرگاههای عابر پیاده- ایجاد سرعت گیر در تقاطع حافظ و جامی و ابوذر غفاری و سعدی- نصب چراغ چشمک زن در تقاطع سعدی و حافظ و جامی	خیابان حکیم	۳۰

ماخذ : برداشت های میدانی مشاور

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۲۰۱
		مهر ماه ۱۴۰۳

۱-۲-۱۱- کنترل نحوه استفاده از اراضی پیش بینی شده در طرح توسعه و عمران و بررسی مسائل و مشکلات مربوط به اجرای آن به منظور قطعیت بخشیدن به آن در طرح تفصیلی

به منظور کنترل نحوه استفاده از اراضی پیش بینی شده در طرح توسعه و عمران شهر شیروان و نیز بررسی تحقق پذیری آن ها، پهنه های پارک و فضای سبز، خدمات هفتگانه، پهنه باغات و اراضی کشاورزی و نیز سطوح مسکونی موجود و پیشنهادی طرح مدنظر است.

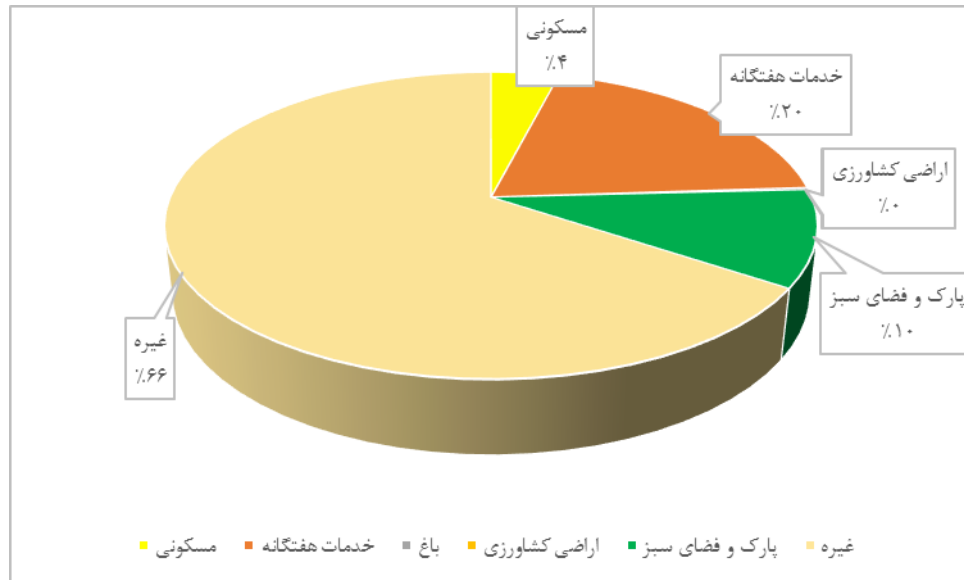
• پهنه های خدمات هفتگانه

پهنه های خدمات هفتگانه پیش بینی شده در طرح توسعه و عمران و تطبیق آن با وضع موجود کاربری ها، چنین برمی آید که تنها ۲۰ درصد این پهنه در وضع موجود نیز به کاربری های خدمات هفتگانه اختصاص یافته است. بیشترین میزان سطوح متعلق به اراضی بایر، اداری و ... با سهمی معادل ۶۵.۶ درصد است. ۱۰ درصد از مجموع این پهنه ها نیز در وضعیت فعلی به کاربری پارک و فضای سبز تعلق دارد. همچنین سطوح مسکونی نیز ۹.۳ هکتار معادل ۴ درصد از مجموع مساحت پهنه را به خود اختصاص داده است.

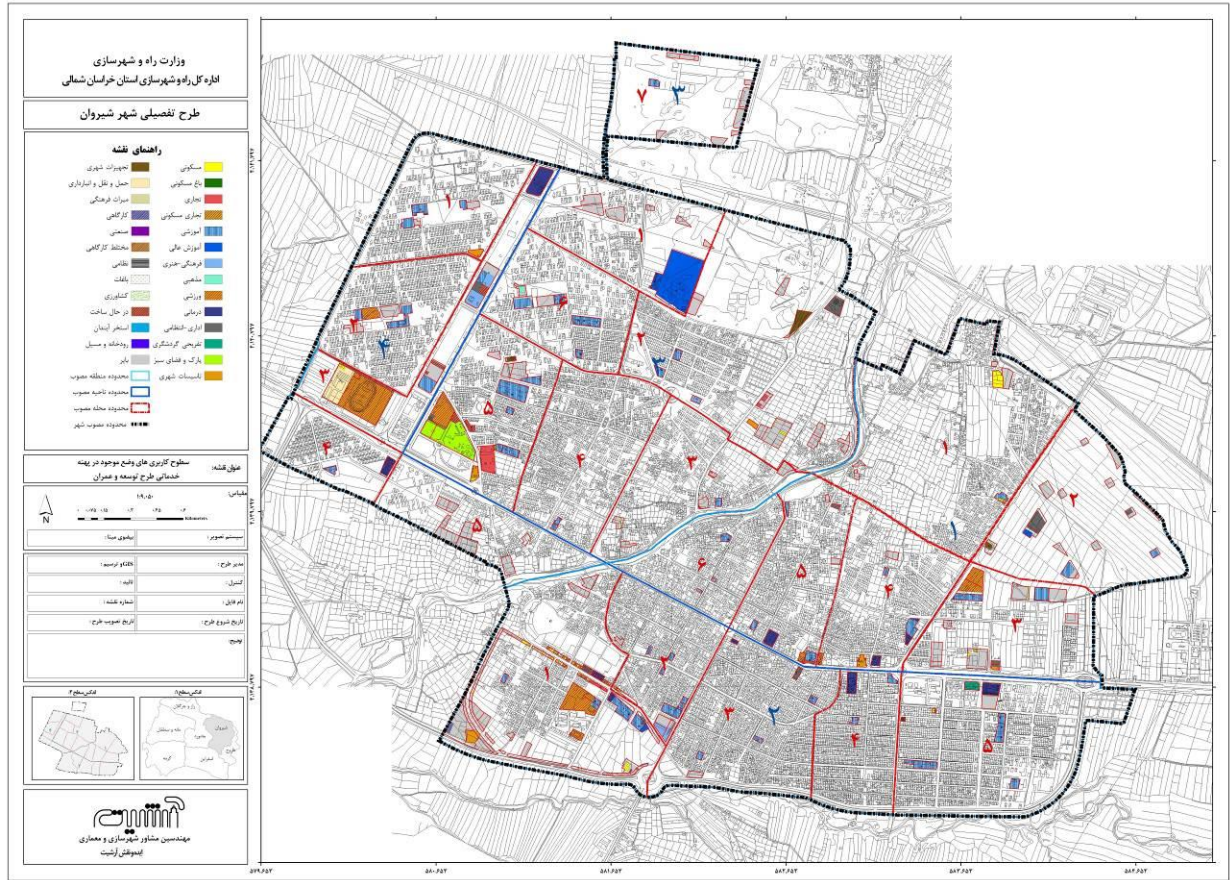
جدول شماره (۱-۲-۱۱-۱): سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های خدماتی طرح توسعه و عمران

نسبت(درصد)	مساحت(هکتار)	سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های خدمات هفتگانه طرح مصوب شهر شیروان
۴.۰۱	۹.۳	مسکونی
۱۹.۹۵	۴۶.۳۰	خدمات هفتگانه
۰.۲۲	۰.۵	باغ
۰.۰۰	۰	اراضی کشاورزی
۱۰.۱۷	۲۳.۶	پارک و فضای سبز
۶۵.۶۶	۱۵۲.۴۰	غیره
۱۰۰	۲۳۲.۱	جمع

نمودار شماره (۱-۱۱-۲-۱) : سهم(درصد) کاربری های وضع موجود در پهنه های خدماتی طرح توسعه و عمران



نقشه شماره (۱-۲-۱۱-۱) : سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های خدماتی طرح توسعه و عمران



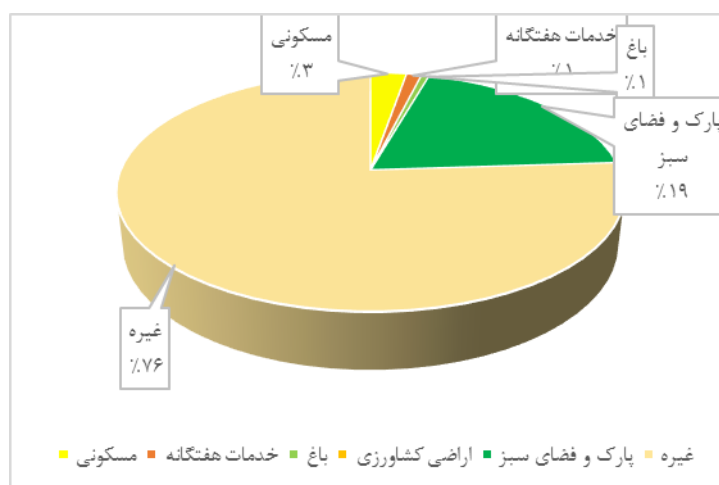
• پهنه پارک و فضای سبز

پهنه هایی که در طرح توسعه و عمران شهر شیروان به عنوان پهنه های پارک و فضای سبز تعریف شده اند در وضع موجود شهر، عمدتاً به کاربری هایی همچون اراضی بایر، اداری، کارگاه و ... اختصاص یافته است. این اراضی مساحت ۱۵۲ هکتار و سهمی معادل ۷۶ درصد از مجموع مساحت را شامل می شود. پس از آن کاربری پارک و فضای سبز سهمی معادل ۱۹.۵ درصد از مجموع مساحت پهنه را به خود اختصاص داده است؛ به عبارت دیگر میزان تحقق پذیری این پهنه از سطح مطلوبی برخوردار نبوده است و بیشترین مساحت آن به اراضی غیر از پارک و فضای سبز تعلق دارد. پس از آن نیز کاربری مسکونی و خدمات هفتگانه نیز هر یک به ترتیب ۲.۷ و ۱.۱ درصد را در طرح توسعه و عمران به خود اختصاص داده است. ۰.۵ درصد از سهم این پهنه نیز به باغ با مساحت ۸۰۰ مترمربع اختصاص دارد.

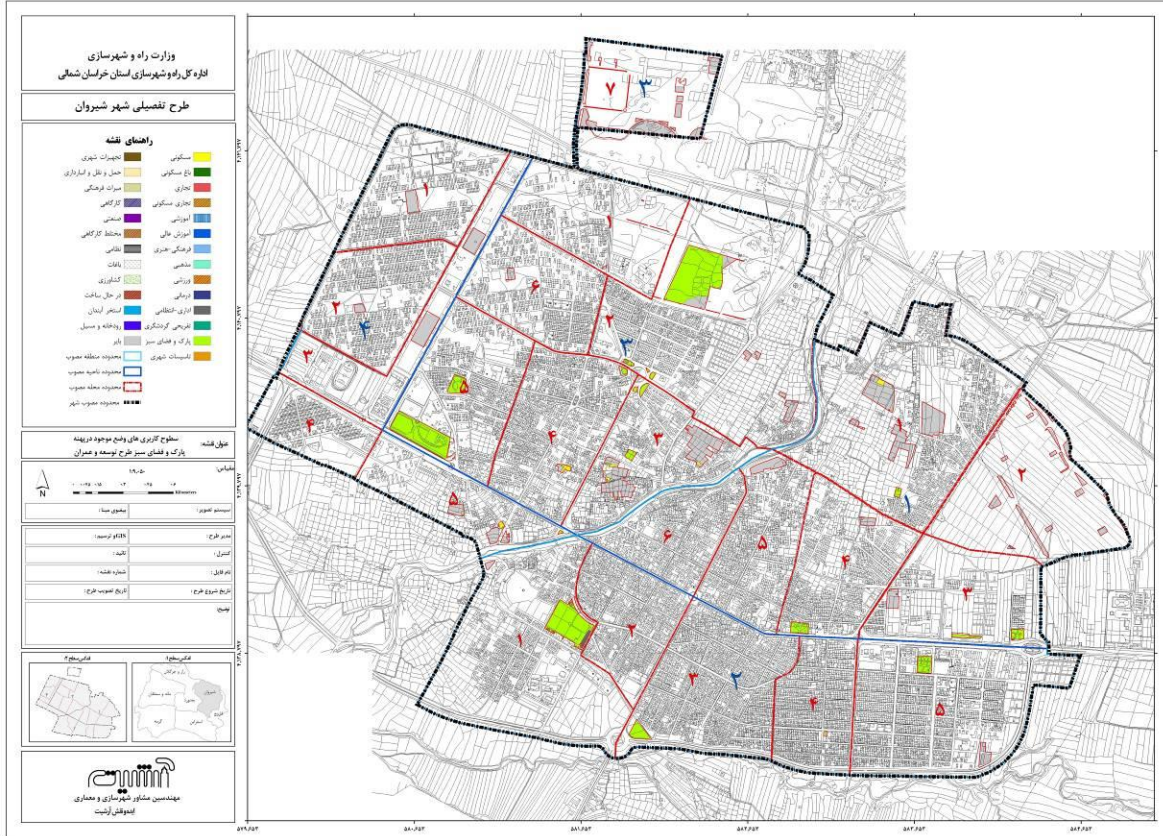
جدول شماره (۱-۲-۱۱-۲): سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های پارک و فضای سبز طرح توسعه و عمران

نسبت(درصد)	مساحت(هکتار)	سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های پارک و فضای سبز طرح مصوب شهر شیروان
۲.۷۳	۴۰.۱	مسکونی
۱.۱۴	۱.۶۸	خدمات هفتگانه
۰.۵۸	۰.۸۵	باغ
۰.۰۰	۰	اراضی کشاورزی
۱۹.۵۲	۲۸.۷	پارک و فضای سبز
۷۶.۰۳	۱۱۱.۷۶	غیره
۱۰۰.۰۰	۱۴۷	جمع

نمودار شماره (۱-۲-۱۱-۲): سهم(درصد) کاربری های وضع موجود در پهنه های پارک و فضای سبز طرح توسعه و عمران



نقشه شماره (۱-۲-۱۱-۲) : سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه های پارک فضای سبز طرح توسعه و عمران



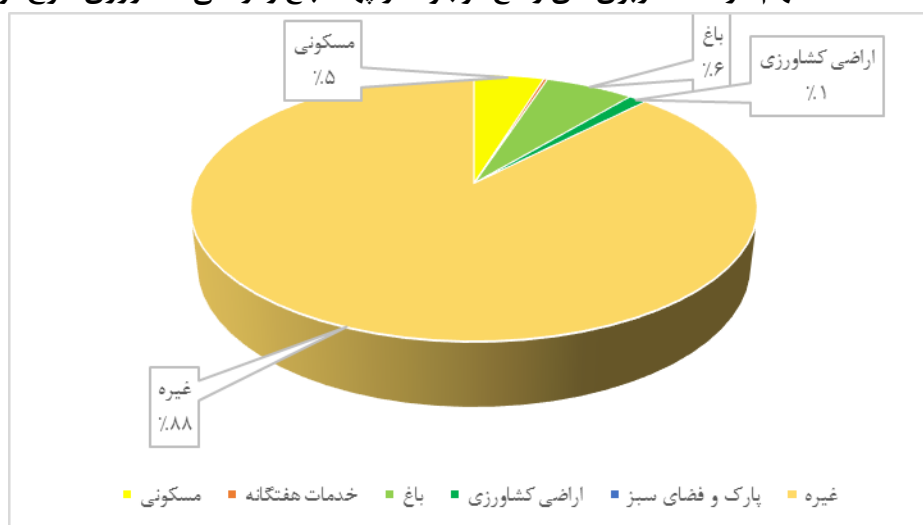
• پهنه باغات و اراضی کشاورزی

پهنه‌هایی که در طرح توسعه و عمران، کاربری باغات و اراضی کشاورزی را نشان می‌دهند بیش از ۸۵ درصد از این پهنه‌ها در وضع موجود نیز کاربری‌هایی همچون اراضی بایر، اداری، تجاری و ... اختصاص یافته است. تنها ۷.۲ درصد از پهنه‌های باغ و اراضی کشاورزی طرح توسعه و عمران در وضع موجود نیز به این کاربری اختصاص یافته است؛ به عبارت دیگر اختصاص یافتن بیشترین میزان از پهنه‌ها به کاربری غیر از باغ و اراضی کشاورزی نشان دهنده نامطلوب بودن سطح تحقق‌پذیری این کاربری است. همچنین ۴.۹ درصد از مجموع مساحت به کاربری مسکونی و خدمات هفتگانه اختصاص یافته است.

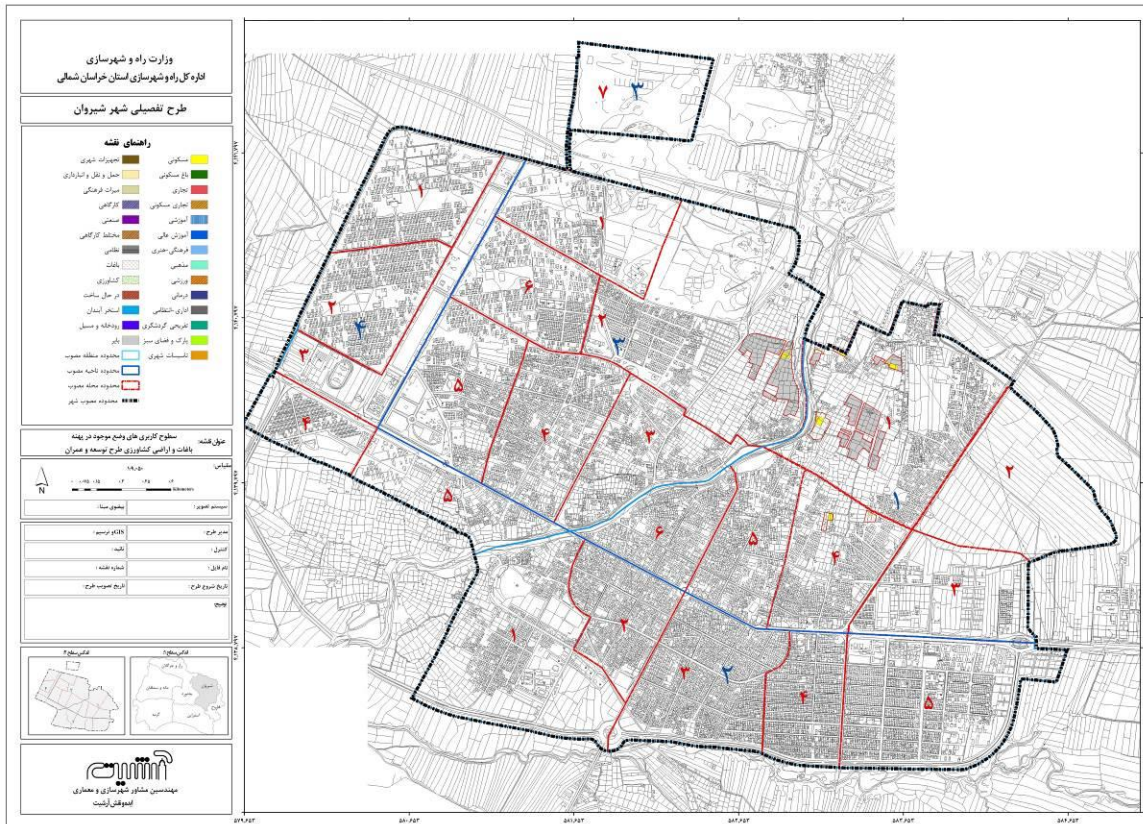
جدول شماره (۱-۲-۱۱-۳): سطوح کاربری‌های وضع موجود در پهنه‌های باغ و اراضی کشاورزی طرح توسعه و عمران

نسبت(درصد)	مساحت(هکتار)	شیروان سطوح کاربری‌های وضع موجود در پهنه‌های باغات و اراضی کشاورزی طرح مصوب شهر
۴.۷۶	۱.۷	مسکونی
۰.۲۵	۰.۰۹	خدمات هفتگانه
۶.۰۲	۲.۱۵	باغ
۱.۲۰	۰.۴۳	اراضی کشاورزی
۰.۰۰	۰	پارک و فضای سبز
۸۷.۷۶	۳۱.۳۳	غیره
۱۰۰.۰۰	۳۵.۷	جمع

نمودار شماره (۱-۲-۱۱-۳): سهم(درصد) کاربری‌های وضع موجود در پهنه باغ و اراضی کشاورزی طرح توسعه و عمران



نقشه شماره (۳-۱۱-۲-۱): سطوح کاربری های وضع موجود در پهنه باغ و ارضی کشاورزی طرح توسعه و عمران

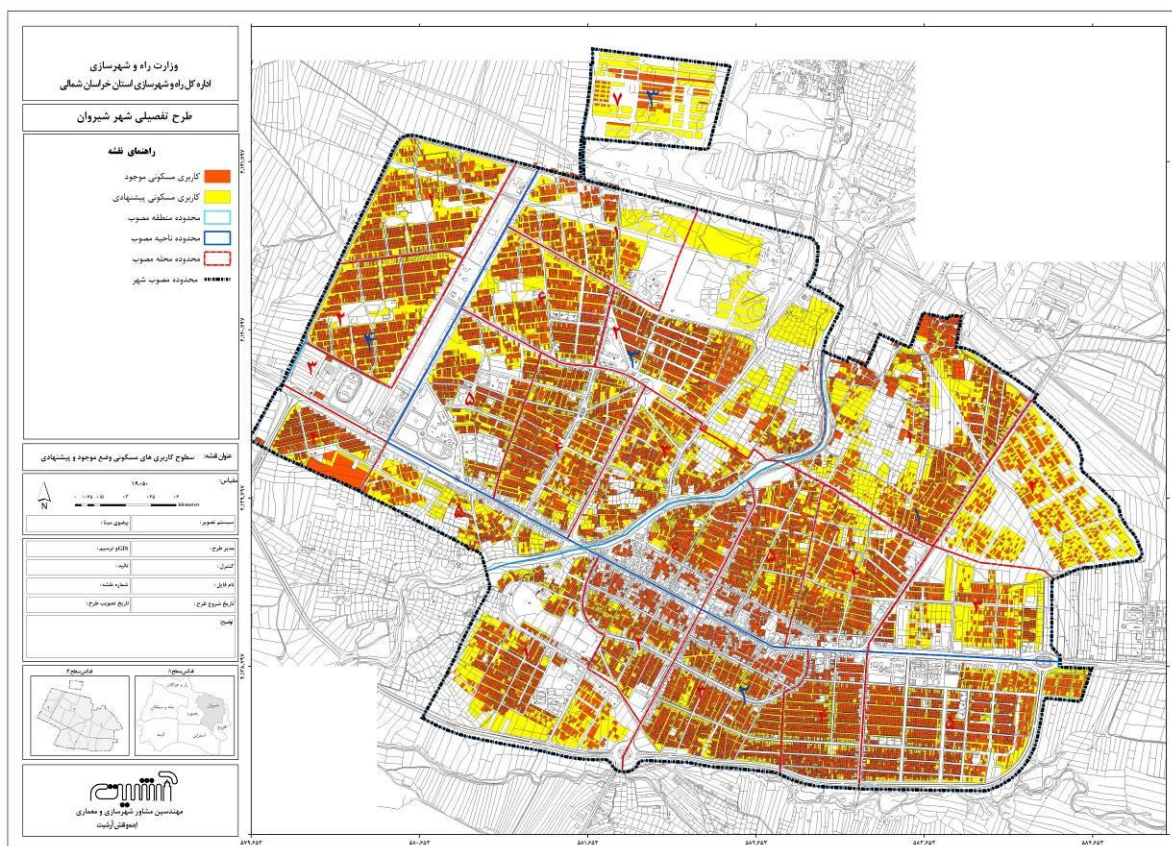



• **کاربری مسکونی**

بر اساس بررسی های به عمل آمده از کاربری های مسکونی پیشنهادی طرح توسعه و عمران و نیز کاربری مسکونی در وضع موجود شهر چنین برمی آید که این پهنه ها از تحقق پذیری مطلوب تری نسبت به دیگر کاربری برخوردار هستند؛ به عبارت دیگر عمده پهنه های مسکونی پیشنهادی طرح توسعه و عمران در وضع موجود نیز به کاربری مسکونی اختصاص یافته است.

نقشه شماره (۱-۲-۱۱-۴): سطوح کاربری های مسکونی پیشنهادی طرح توسعه و عمران و کاربری مسکونی وضع

موجود



وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	گزارش مطالعات وضع موجود	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-------------------------	---

۱-۲-۱۲- تهیه گزارش ها و نقشه های شبکه خیابان ها و نحوه استفاده از اراضی و سایر نقشه ها و نمودارهای لازم از وضع موجود و بررسی نقشه ها و اسناد مربوط به شبکه معابر مصوب و ملاک عمل شهرداری

از وظایف مهمی که معابر بر عهده دارند دسترسی های موجود در یک شهر است. این نقش از آن جهت مهم و حیاتی است که اگر دسترسی های یک شهر مطلوب باشد به مراتب از بار ترافیکی شهر کاسته می شود و در نهایت وقت و هزینه کمتری صرف رفت و آمد و حمل و نقل خواهد شد. برای اینکه بتوان در شبکه معابر یک شهر نقش دسترسی را جلوه داد باید به نحوه کنترل دسترسی ها در آن شهر توجه بسیاری شود که این کنترل را می توان از طریق اصلاحات جزئی شبکه معابر، مدیریت ترافیک و طراحی یکپارچه و تعریف سلسله مراتب شبکه انجام داد.

بر اساس اطلاعات به دست آمده از کاربری اراضی شهر شیروان، شبکه معابر این شهر، ۳۶۷.۴ هکتار از مجموع مساحت شهر را شامل می شود که سرانه آن به ازای هر فرد، ۴۲.۷ متر مربع است. این کاربری، ۲۷.۷ درصد از سهم کاربری های شهر را به خود اختصاص داده است.

شیروان شهریست مسطح. این امر طبیعتاً موجب بروز مشکلاتی در شهر می شود که از جمله آنها دفع آب های سطحی است. از جانب دیگر طراحی و ایجاد شبکه خیابانی در محیط های مسطح یا کم شیب دشوار نیست.

شیروان خیابان شریانی درجه یک ندارد. چرا که چنین خیابان هایی می توانند به عنوان بزرگراه های شهری عمل کنند که تعریف خود را دارد. خیابان شریانی درجه ۲ اصلی هم برای عبور و هم برای دسترسی نقش مهمی ایفا می کند. اهمیت عبوری خیابان شریانی درجه ۲ بیشتر از دسترسی آن است. بنابراین در این مفهوم می توان از دو خیابان نام برد که می توانند چه در شیروان و چه در مقایسه با شبکه های شهری به عنوان شریان های درجه ۲ مطرح باشند:

محور خیابان های امام خمینی و امام رضا که استقرار شرقی غربی دارد و خیابان های کمربندی حسین نژاد که آن هم استقرار شرقی غربی دارد. کمربندی حسین نژاد از امام خمینی در میدان امام علی منشعب شده و مجدداً در میدان معلم به آن پیوند می خورد.

از خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی می توان به خیابان پاسداران، فلسطین و سعدی اشاره کرد. سایر خیابان های شهر، خیابان های اصلی محلی به شمار می روند.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۲۱۰ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

نقشه شماره (۱-۱۲-۱): سلسله مراتب شبکه معابر شهر شیروان

