

پروژه تجمیع و نوسازی کوچه عدالت

دفتر توسعه محله ای محله تختی



موقعیت محله تختی



دفتر توسعه محله‌ای



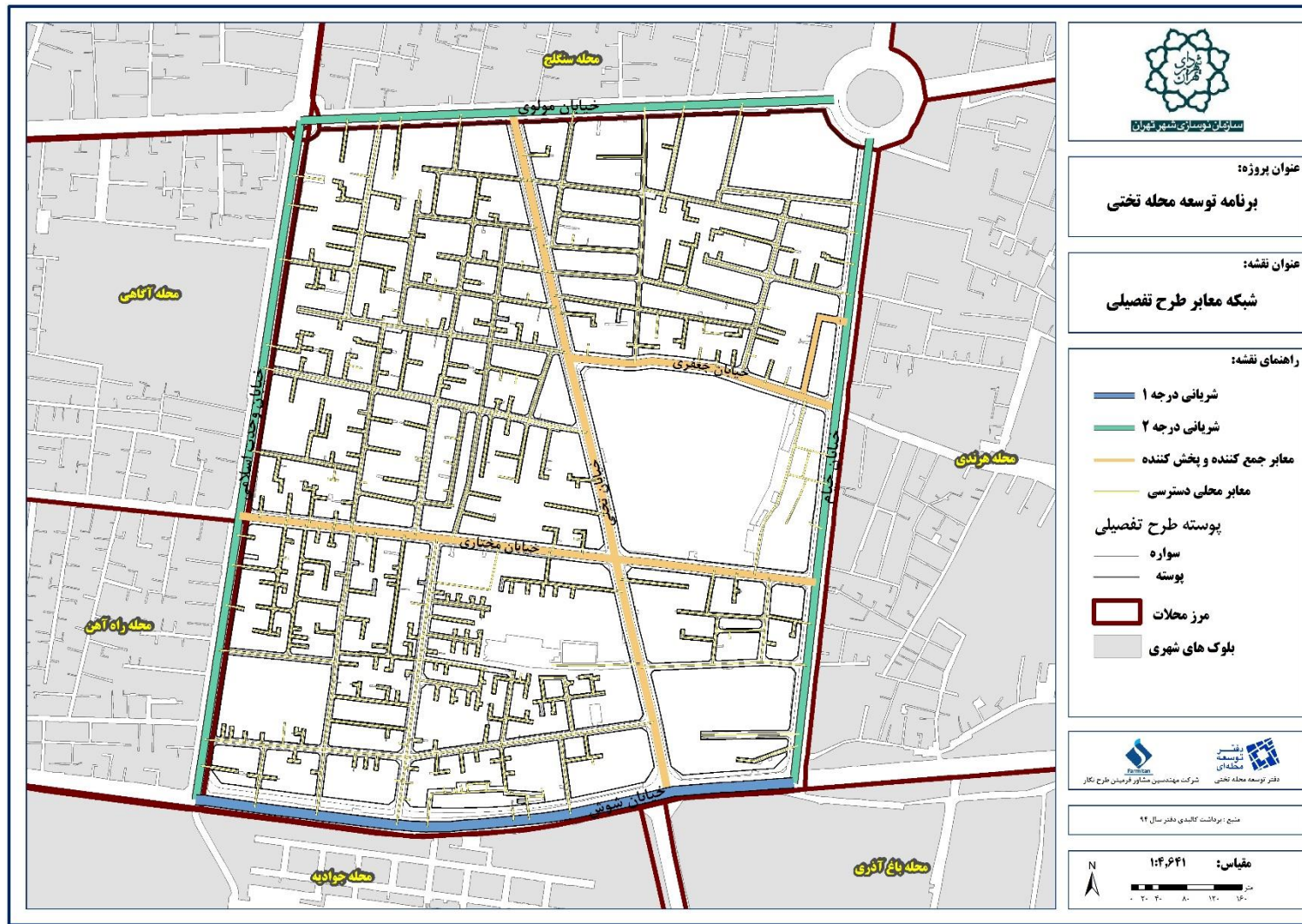
سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت توسعه محله‌ای



مساحت محله (هکتار)	۸۵.۷۹
بافت فرسوده محله (هکتار)	۴۳.۴۳
بافت فرسوده (درصد)	۵۰.۶۳٪
جمعیت محله (نفر)	۲۴۵۸۴
جمعیت محله ساکن در بافت فرسوده (نفر)	۲۱۹۴۰

- اولین محله با حدود ۵۱ درصد فرسودگی در ناحیه ۴ منطقه ۱۲
- سکونت ۸۹ درصد از جمعیت محله در بلوک های فرسوده
- تمرکز بافت فرسوده در بخش غربی و میانی محله
- وجود مسائل و مشکلات مبتلابه بافت های فرسوده در محله؛ نظیر معابر کم عرض و نفوذناپذیر، ریزدانی شدید ابنیه، وجود تیرهای برق مانع تردد و امداد رسانی، عدم امکان خدمات رسانی مطلوب به بافت

وضعیت معابر محله تختی



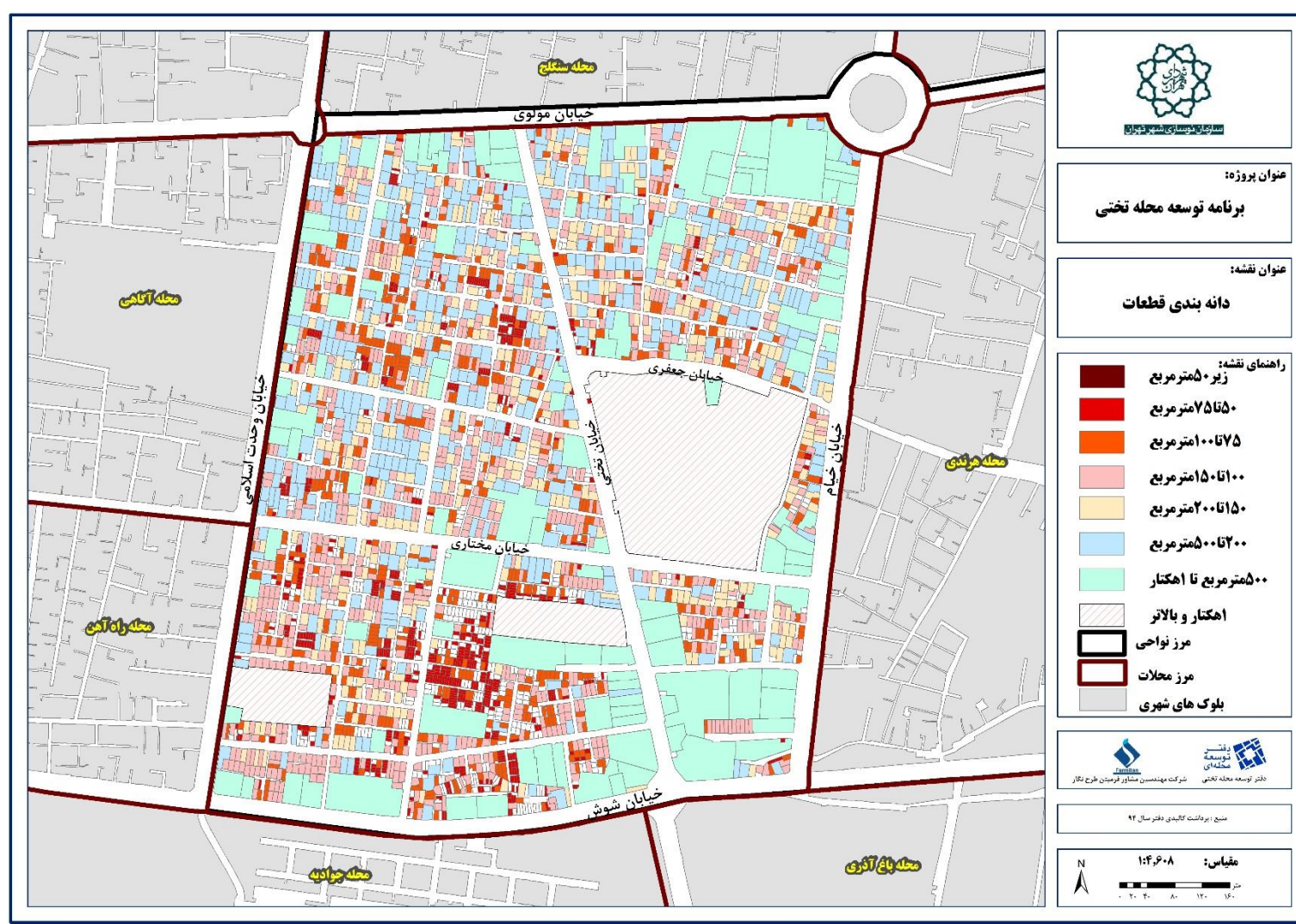
اختصاص ۴۰ درصد از معابر محله به معابر نفوذ ناپذیر (زیر ۶ متر)

درصد	سلسله مراتب
۱۱.۱۱	شیرانی درجه دو
۱۰	جمع و پخش کننده
۷۸.۸۹	محلی

وضعیت دانه بندی

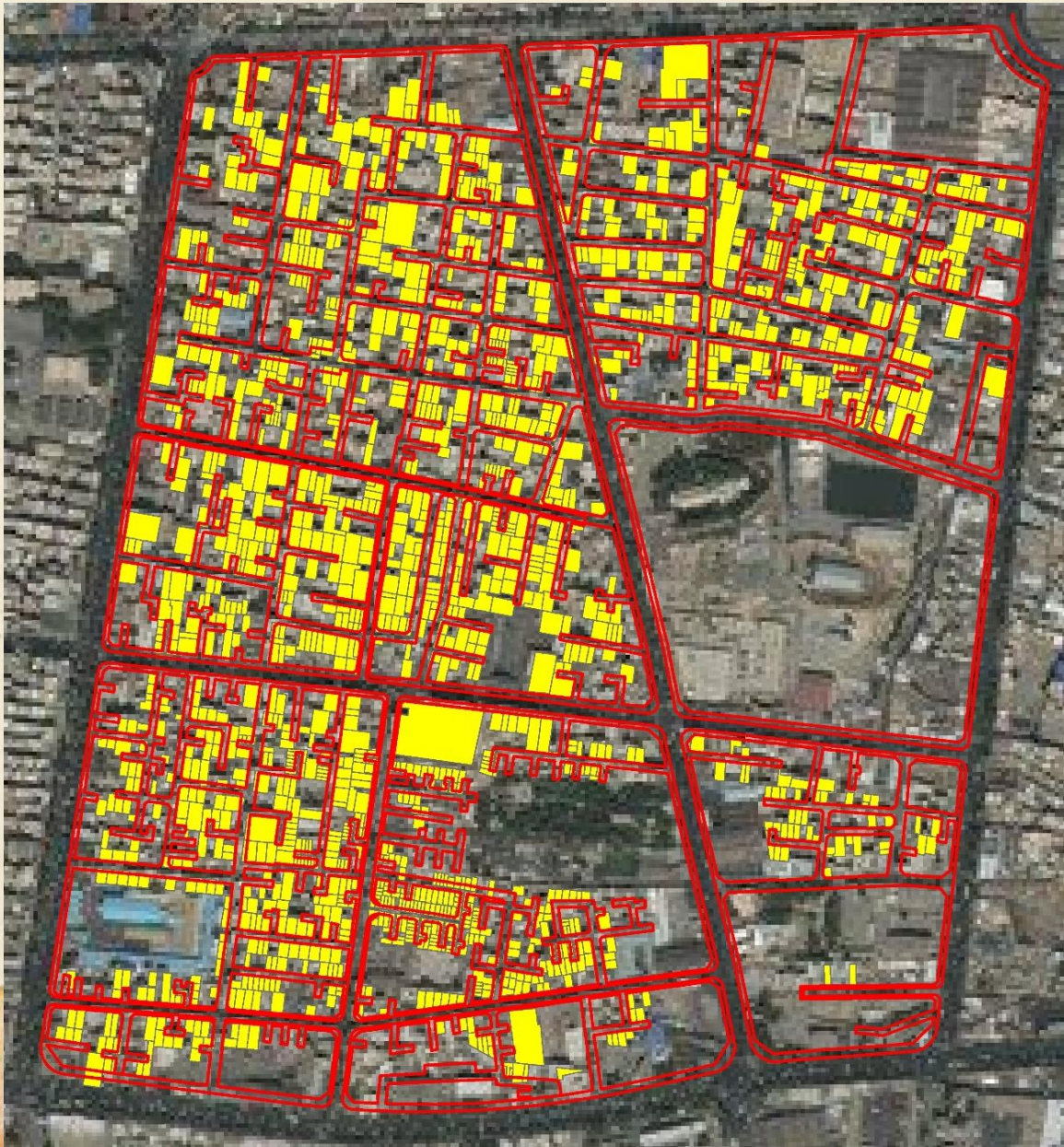
دانه بندی	درصد
کمتر از ۵۰ مترمربع	۱۶.۰۴
۵۰ - ۷۵ مترمربع	۱۵.۸۱
۷۵ - ۱۰۰ مترمربع	۱۶.۳۳
۱۰۰ - ۱۵۰ مترمربع	۲۳.۹
۱۵۰ - ۲۰۰ مترمربع	۱۱.۱۶
۲۰۰ - ۵۰۰ مترمربع	۱۳.۲۲
۵۰۰ مترمربع تا ۱ هکتار	۳.۵۴

- تمرکز فضایی قطعات زیر ۷۵ متر در بخش میانی
- اختصاص حدود ۴۸ درصد از محله به قطعات زیر ۱۰۰ متر



روند نوسازی در محله تختی

از سال ۱۳۸۸ در محله تختی دفتر تسهیلگری (خدمات نوسازی) به صورت پایلوت راه اندازی شده و تاکنون، ۴۴۵ پلاک در قالب ۱۲۴ پروانه تجمیعی نوسازی شده اند.





دفتر
توسعه
محله‌ای

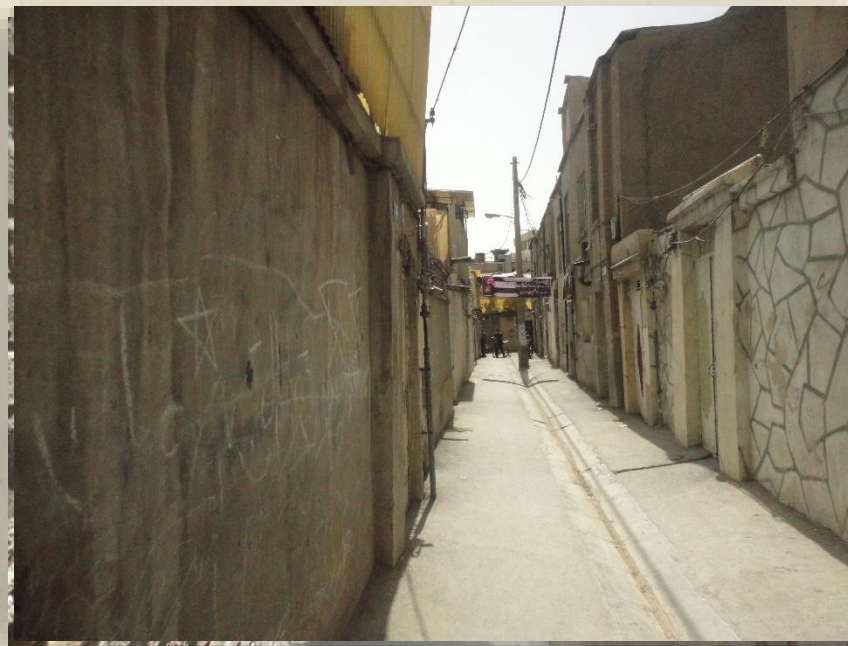


سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت توسعه محله‌ای

عدالت قدیم

وضعیت کوچه عدالت تا سال ۹۰

۸۴ پلاک	تعداد پلاک های موجود در کوچه عدالت
۴۱۷۷ مترمربع	مجموع مساحت ابنیه
۴۸ مترمربع	میانگین مساحت ابنیه
۲۲ مترمربع	کوچک ترین پلاک
۹۰ مترمربع	بزرگترین پلاک
۰.۸ الی ۱.۵ متر	عرض موجود معابر
۹۲	طول معبر



خیابان مختاری

خیابان تختی

خیابان حمداللهی اکرم

خیابان خسروباقری جدی

خیابان شوش

موانع نوسازی:

- نفوذ ناپذیری معبر به دلیل مورفولوژی گذر و وجود تیرهای چراغ برق مزاحم
- وجود قطعاتی ریزدانه زیر ۵۰ متر (۶۳ پلاک دارای مساحت کوچکتر مساوی ۵۰ از مجموع ۸۳ پلاک)
- توان مالی بسیار پایین ساکنین برای اقدام به نوسازی
- مشکلات اجتماعی و مسائل قومی که در بسیاری از موارد قدرت تصمیم‌گیری برای نوسازی را برای مالکین سخت نموده بود
- مشکلات حقوقی برخی از املاک واقع در این گذر که مانع جدی برای نوسازی محسوب میگردیده است مسائلی همچون اوقافی بودن، ورثه‌ای بودن، مشکلات بازداشتی سند و سایر موارد.
- عدم آگاهی ساکنین با فرهنگ آپارتمان‌نشینی و عدم تمایل آن‌ها به آپارتمان‌نشینی

روند تجمیع و نوسازی کوچه عدالت



دفتر
توسعه
محله‌ای



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت توسعه محله‌ای



• ۸۸

• ۸۸-
۹۰

• ۹۱

• ۹۲

• ۹۵-
۹۳

• ۹۶

کوچه عدالت در گذر زمان

روند تجمیع و نوسازی کوچه عدالت



دفتر
توسعه
محله‌ای



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت توسعه محله‌ای

برگزار

• ۸۸

• ۹۰-
۸۸

• ۹۱

• ۹۲

• ۹۵-
۹۳

• ۹۶

کوچه عدالت در گذر زمان





جابجایی تیرهای برق

۰ ۸۸



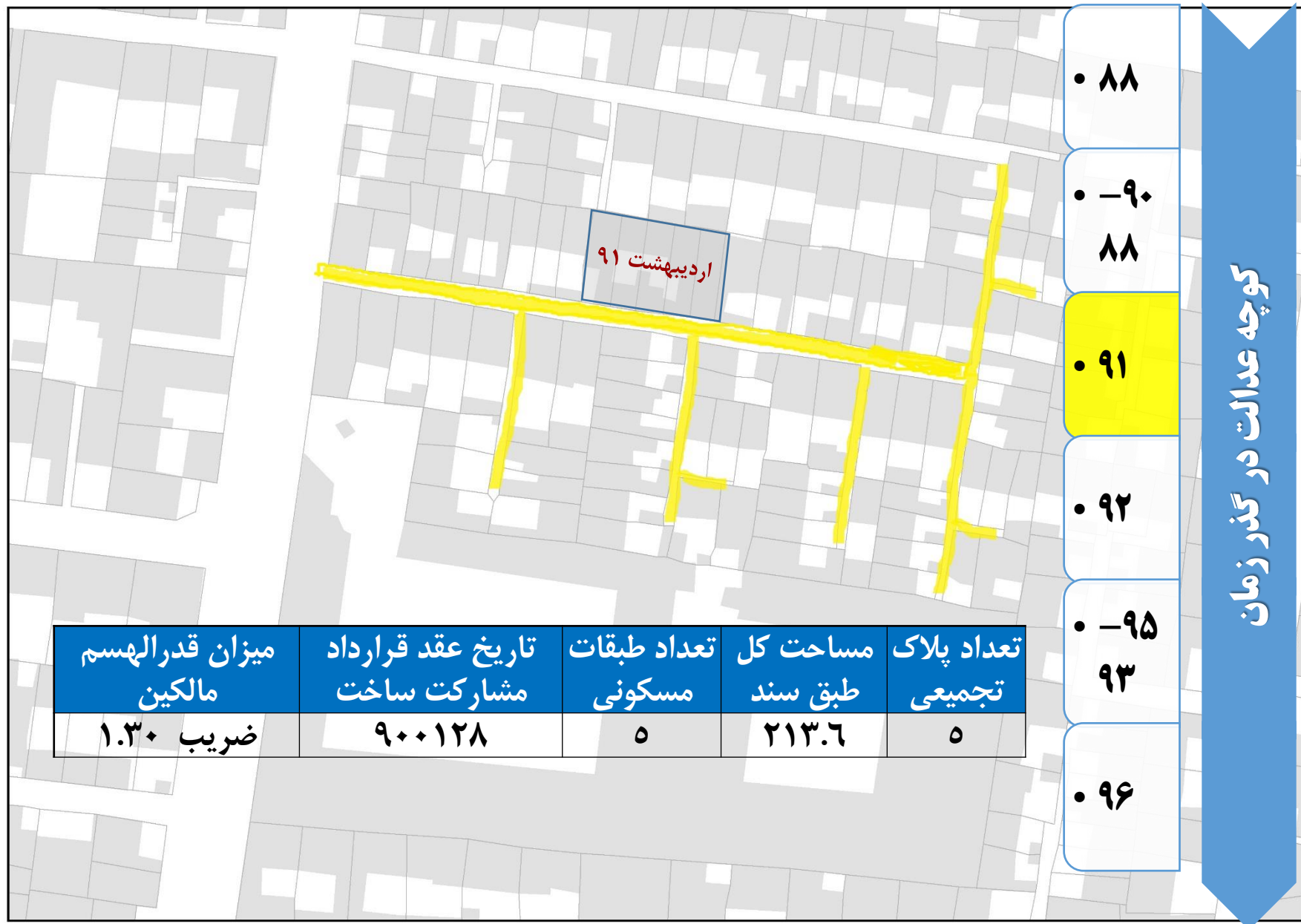
روند تجمیع و نوسازی کوچه عدالت



دفتر
توسعه
محله‌ای



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت توسعه محله‌ای



روند تجمیع و نوسازی کوچه عدالت



دفتر
توسعه
محله‌ای



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت توسعه محله‌ای



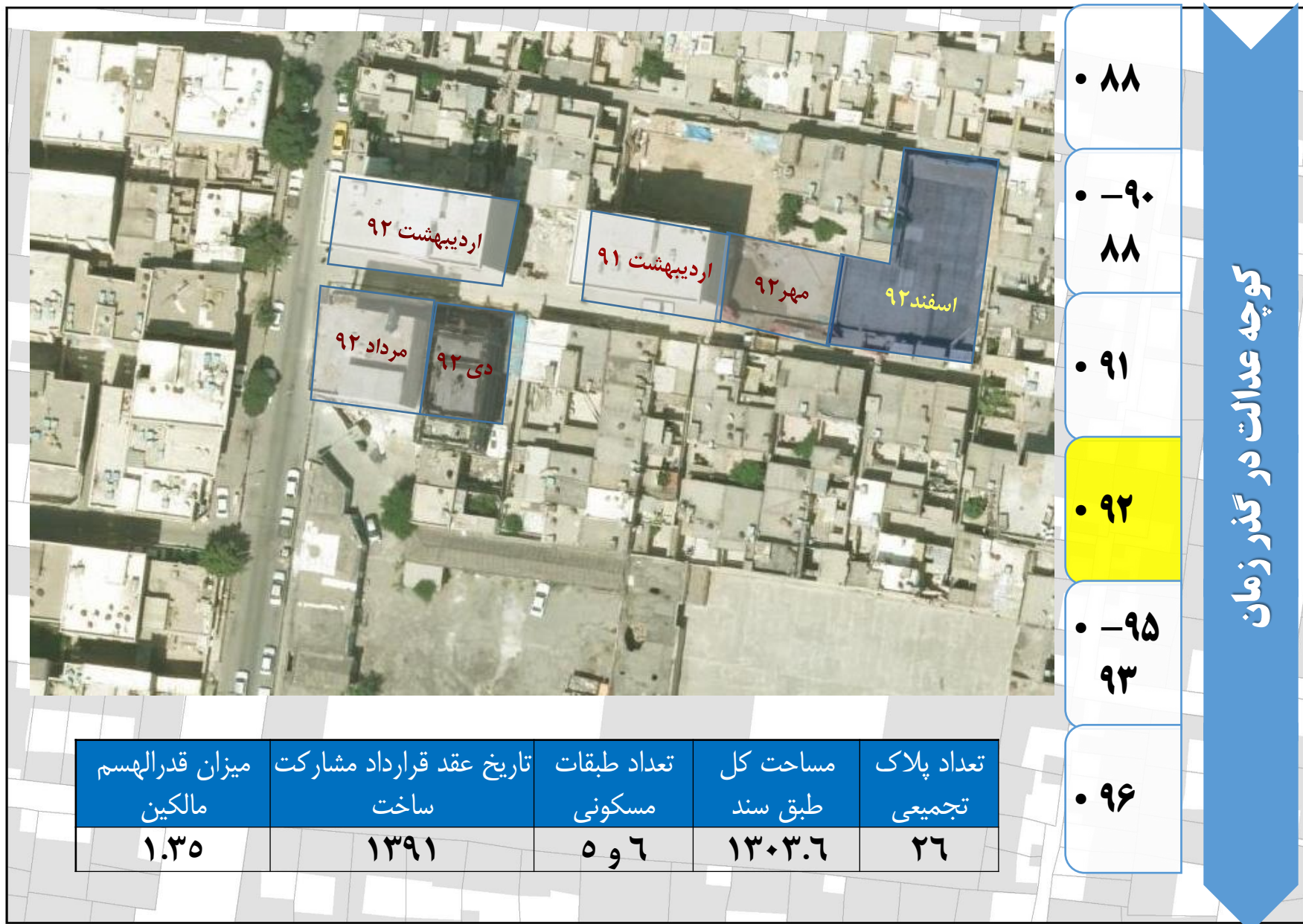
روند تجمیع و نوسازی کوچه عدالت



دفتر
توسعه
محله‌ای



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت توسعه محله‌ای

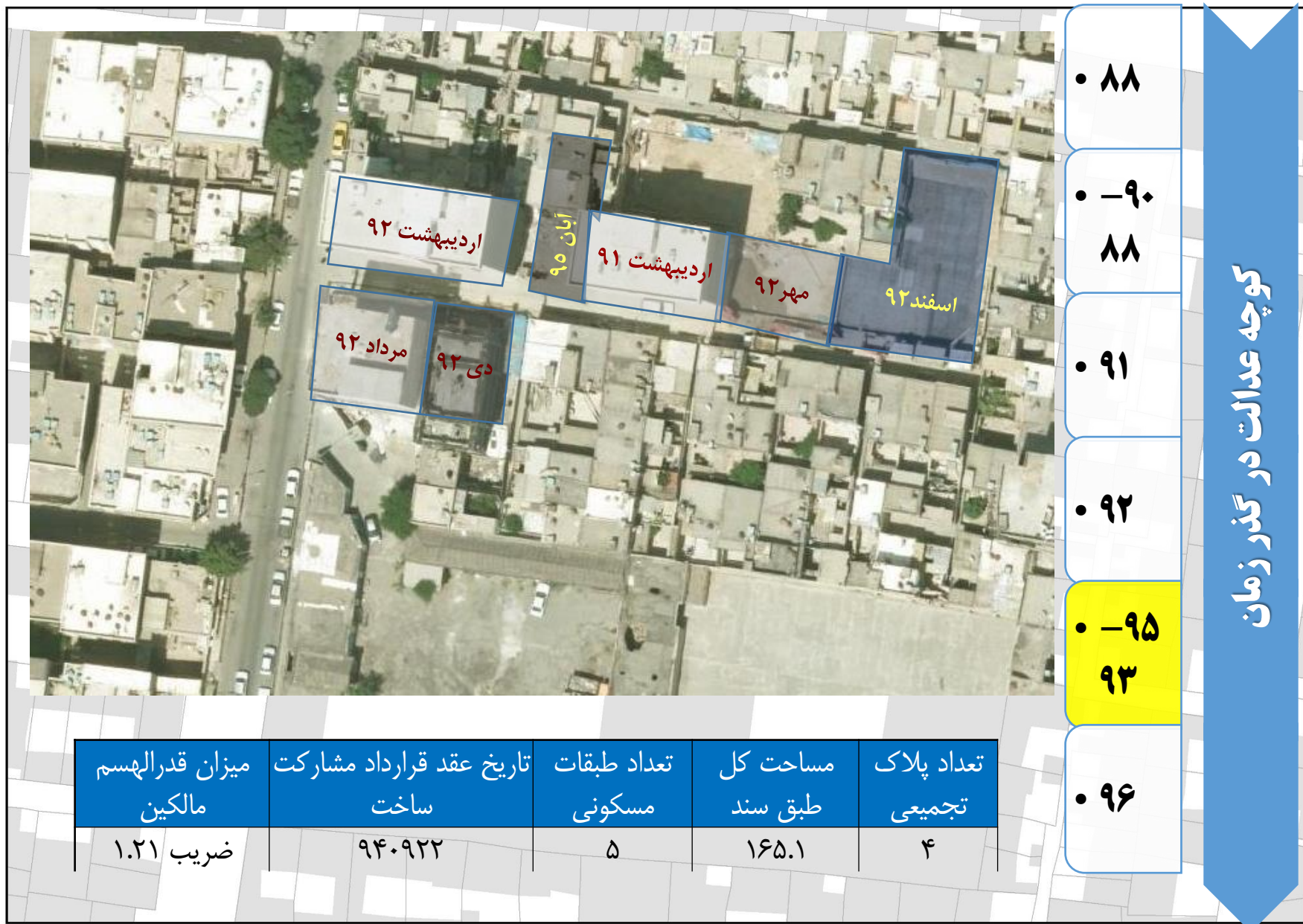


روند تجمیع و نوسازی کوچه عدالت



دفتر
توسعه
محله‌ای

سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت توسعه محله‌ای



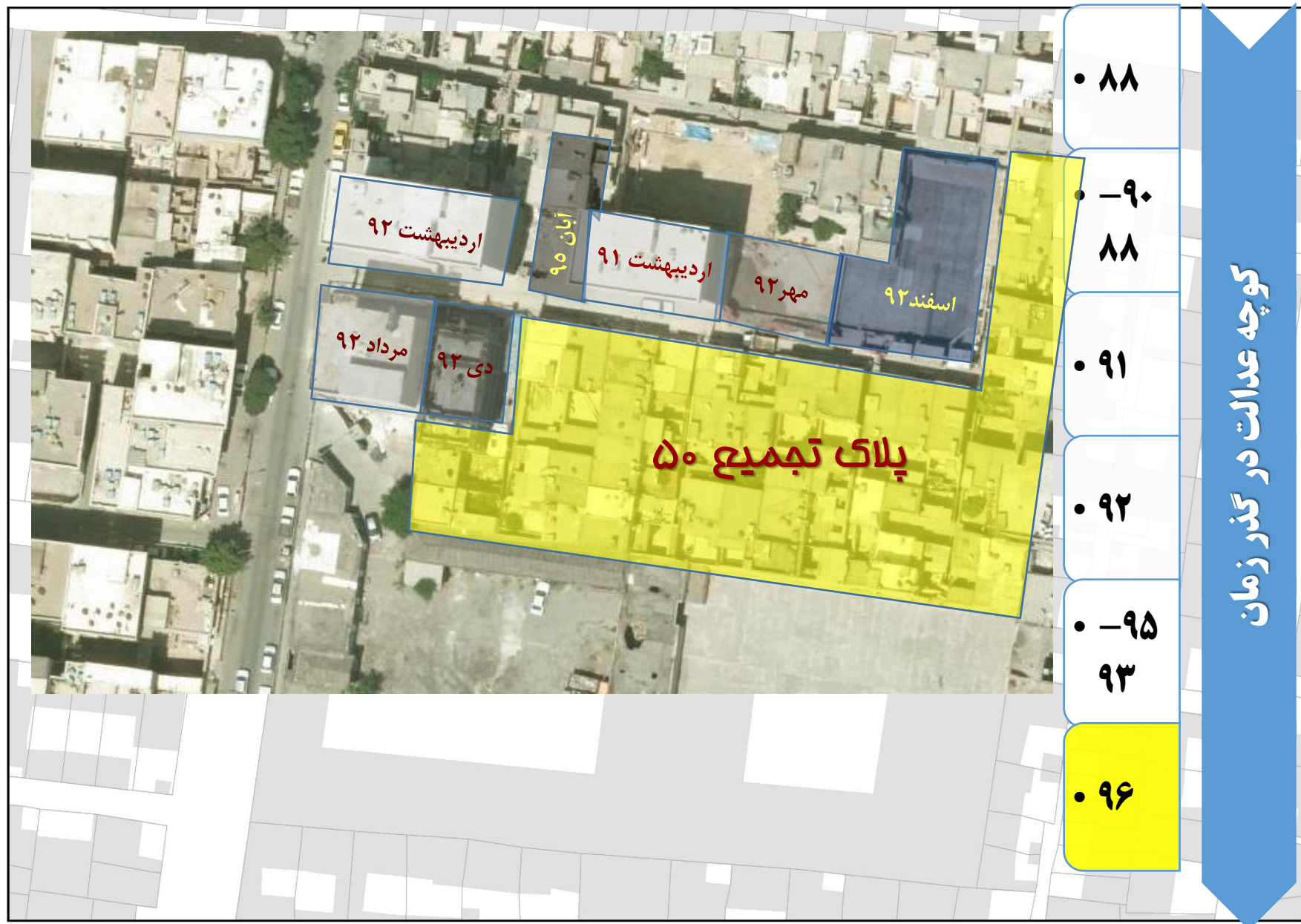
روند تجمیع و نوسازی کوچه عدالت



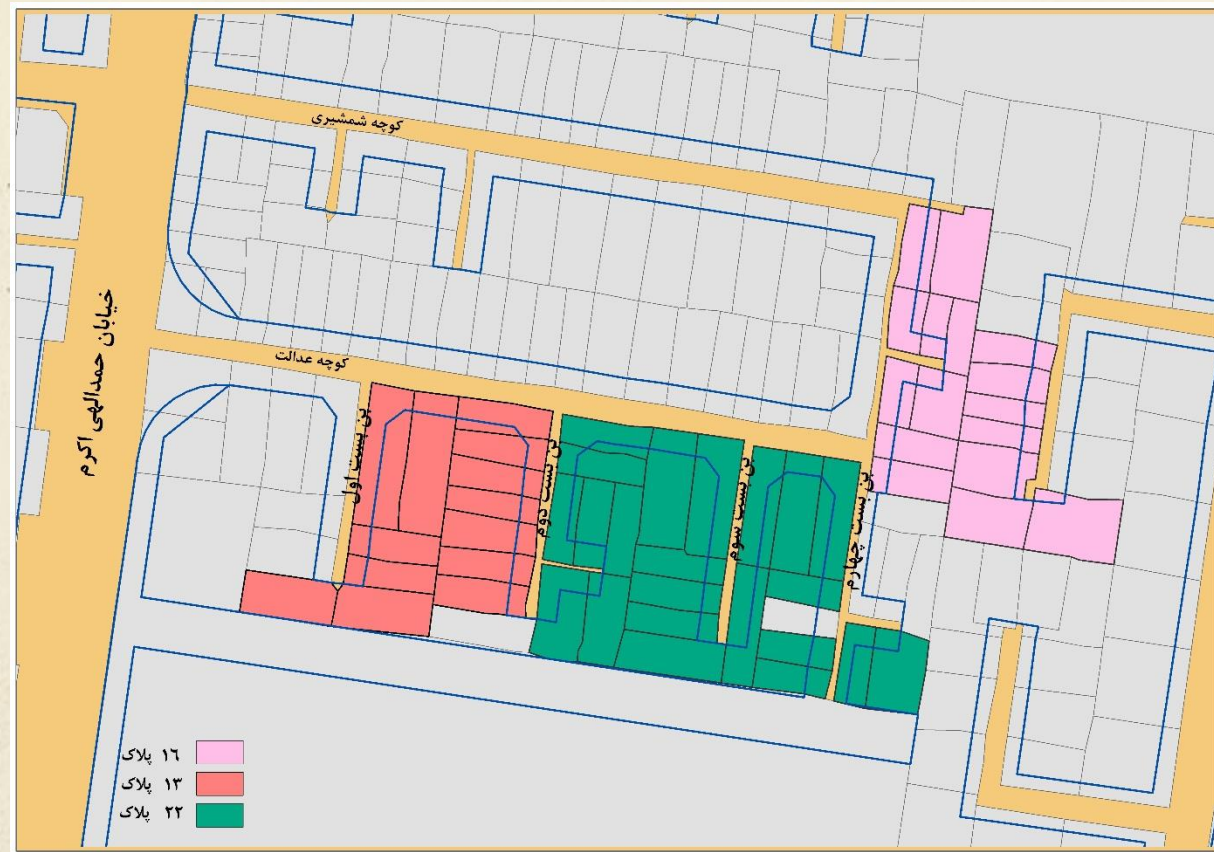
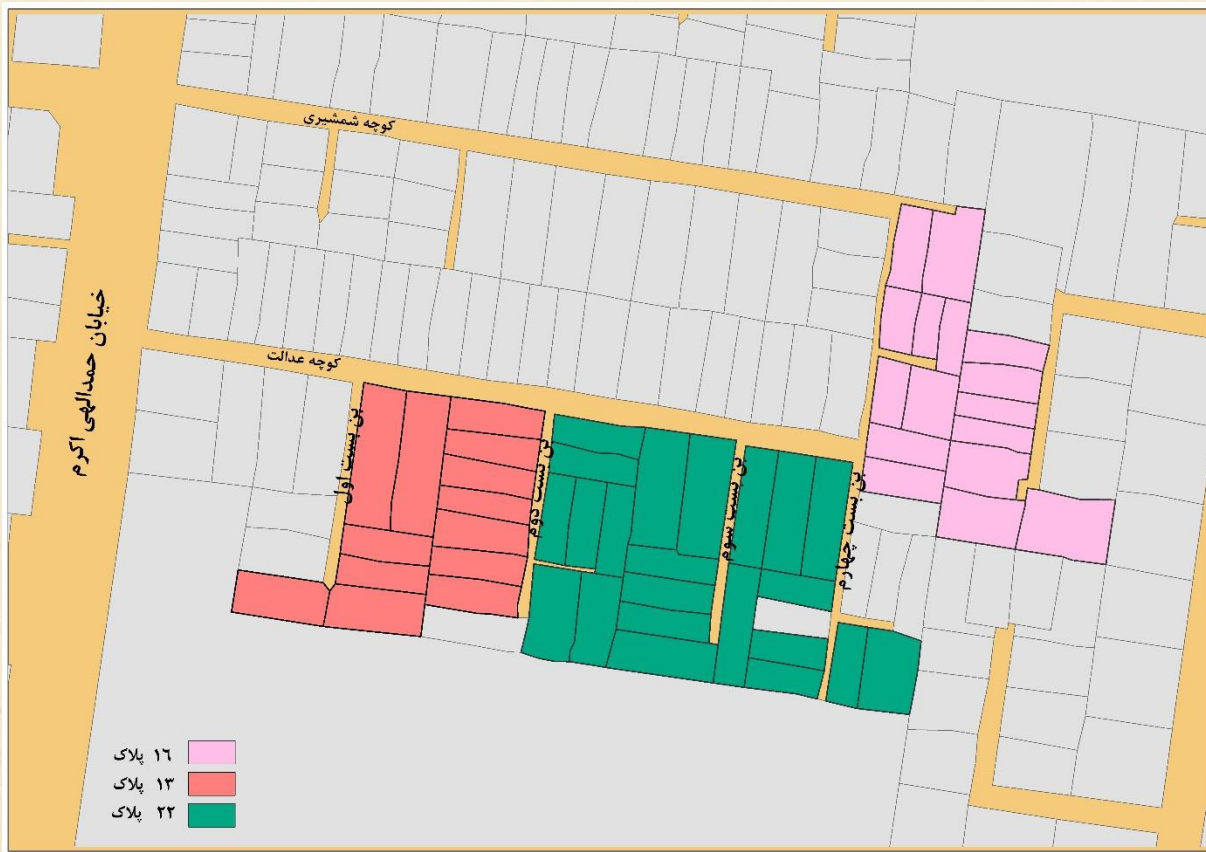
دفتر
توسعه
محله‌ای



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت توسعه محله‌ای



بررسی وضعیت پروژه ۵۰ پلاک نسبت به طرح تفصیلی

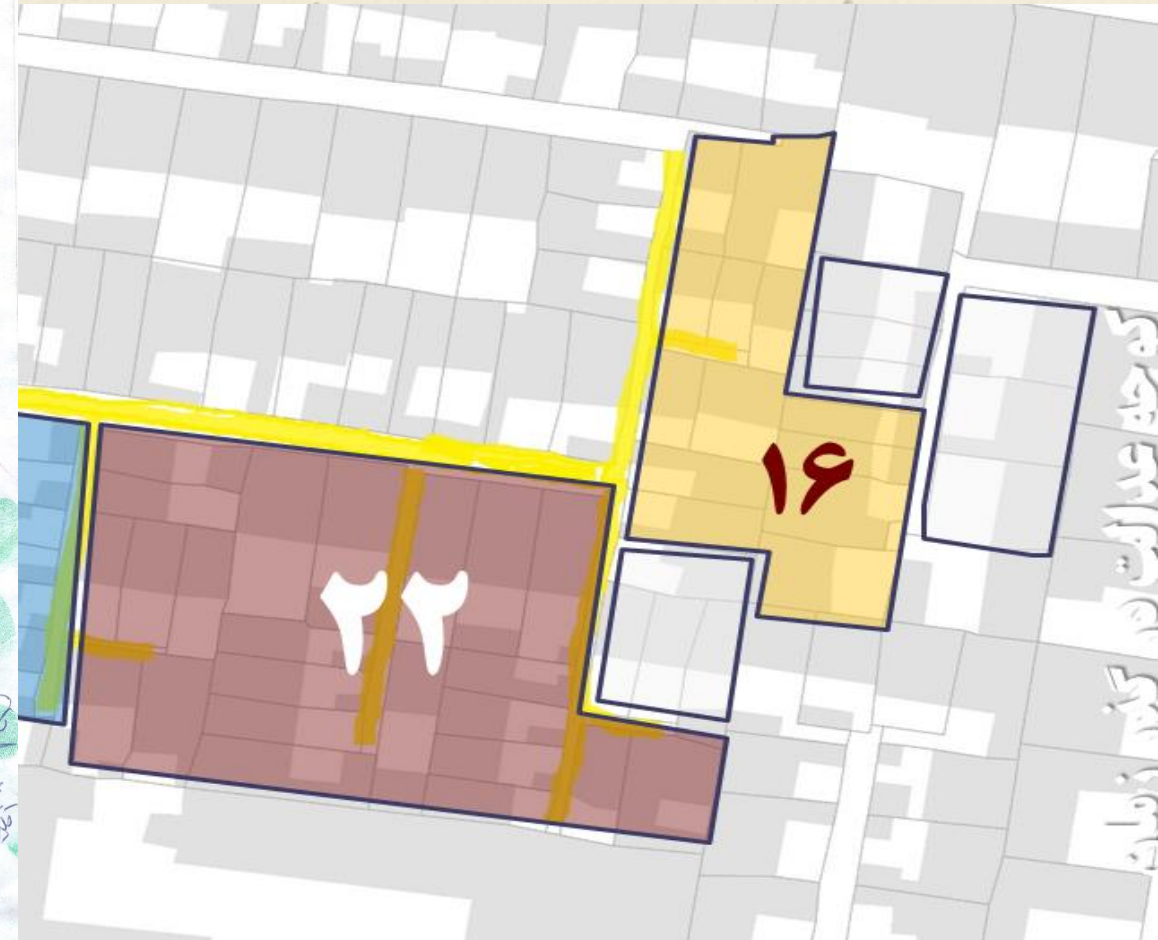
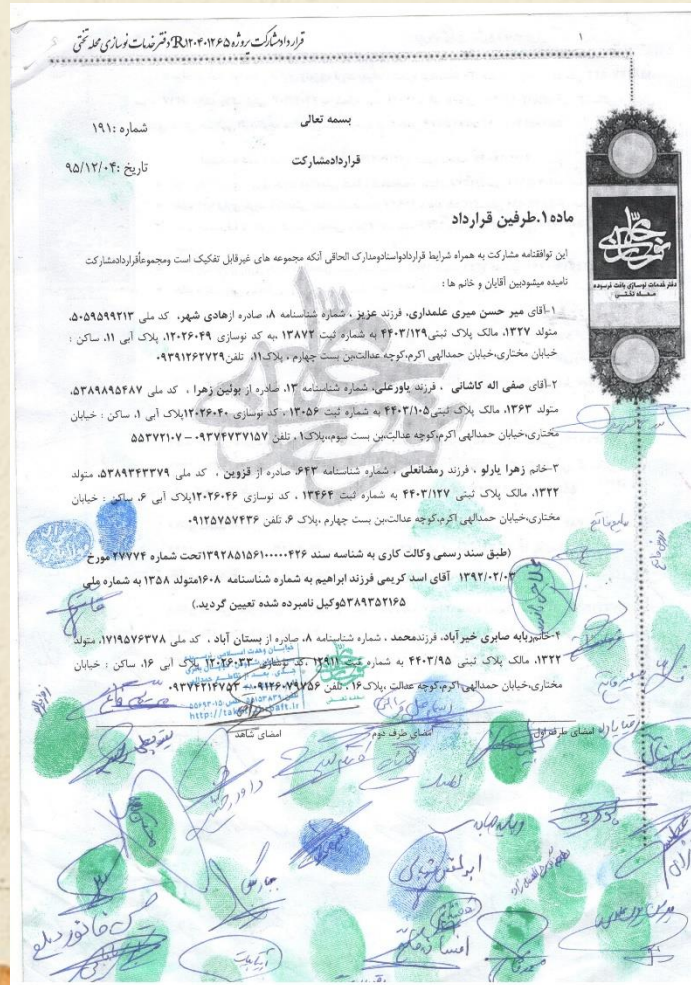


مشخصات پروژه:

این پروژه با ۱۲۷ مالک پس از اصلاح دارای مساحت ۱۹۰۰ مترمربع و زیربنای ناخالص ۱۴۵۶۰ مترمربع و زیربنای خالص ۱۰۰۰۰ مترمربع در قالب ۱۳۵ واحد مسکونی (با میانگین مساحت ۷۵ مترمربع) در قالب سه پروژه تجمیعی در حال احداث می باشد.

این پروژه از مشوق های نوسازی از سوی شهرداری (نظیر تخفیفات عوارض صدور پروانه) برخوردار شده و اخذ تسهیلات ساخت از سوی دولت و سازمان نظام مهندسی شامل این پروژه گردید.

- تعداد کل پلاک ها : ۵۰
- تعداد مالکین : ۱۲۷
- مجموع مساحت سند ها: ۲۳۷۲
- زیربنای ناخالص: ۱۴۵۶۰
- زیربنای خالص کل: ۱۰۰۰۰
- تعداد واحد مسکونی: ۱۳۵
- تعداد پارکینگ احداثی: ۹۵
- میانگین مساحت واحدها: ۷۵



سازمان نوسازی با رویکرد مبتنی بر نوسازی بافت فرسوده شهری با تخصیص تشویقات و تخفیفات خاص برای پروژه های تجمیعی نوسازی از طریق دفاتر تسهیل گری خدمات نوسازی محله راهبری تجمیع و نوسازی ۵۰ پلاک فرسوده گذر عدالت واقع در محله تختی را پیش رانده است. تلاش بر این بوده است در این پروژه نهاد دولتی و عمومی دخالتی در مقوله سرمایه گذاری و عواقب متعاقب آن نداشته باشد و تنها این سازمان نقشی نظارتی و کنترلی بر جریان امور داشته باشد، از مهم ترین نتایج حاصل از شکل گیری این پروژه می توان رفع تهدیدات بلایای طبیعی، ارتقا کیفیت سکونتی محله بواسطه افزایش عرض گذر، رفع فضاهای بی دفاع و ترغیب ساکنین قدیمی به ماندن در محل است.

مراسم کلنگ زنی پروژه ۵۰ پلاک





وضعیت موجود کوچه عدالت

