

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

١٣٧٥

با اسمه تعالی

دانشکده پژوهشی

دانشکده علوم اداری

پایان نامه کارشناسی ارشد

در رشته مدیریت بازرگانی

(باگراییش مدیریت مالی)

موضوع :

بررسی چگونگی ارزیابی مالی طرحهای نوسازی شهری

با تأکید بر طرح نوسازی مرکز شهر مشهد

۱۴۲۷ / ۱۲ / ۱۵

استاد راهنما:

دکتر محمدحسین مهدوی عادلی

استاد مشاور:

دکتر علی جهانخانی

نگارنده :

عبدالرضا اسعدی

تیرماه ۱۳۷۶

تقدیم به :

روح پر فتوح رهبر کبیر انقلاب اسلامی حضرت امام خمینی (قدس سره)
وارواح طیبه شهدای گرانقدر انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی که زمینه‌ساز رشد،
بالندگی و سرافرازی جوانان این مرز و بوم شدند.

۹

تقدیم به:

پدر و مادر عزیز و ارجمند

همسر گرامی و صبورم

فرزند دلندم عاطفه

تشکر و قدردانی

محت خدای راعِزوجل ...

خداوند رحمان را شاکرم که با الطاف بیکران خود بر من مُنَّت نهاد و توفیق بهرهمندی از عنایات خاص حضرت ثامن‌الحجج علی‌ابن‌موسى‌الرضا(ع) را به من عطا فرمود. سپاس بیکران او را که نعمت بهره‌گیری از محضر معلمین و استادی دلسوز را بر من ارزانی داشت و توفیق داد تا با ارشادات ارزشمند آنان این تحقیق را به پایان رسانم.

به مصدقاق «من لم يشكرا المخلوق لم يشكر الخالق» بر خود واجب مسی‌دانم از راهنمائیهای ارزنده و دلسوزانه استاد محترم راهنما جناب آقای دکتر محمد حسین مهدوی عادلی و نیز مساعدتهای ارزشمند استاد محترم مشاور جناب آقای دکتر علی جهانخانی که همواره بندۀ را مورد لطف و محبت خود قرار داده‌اند کمال تشکر را نمایم. همچنین لازم مسی‌دانم از عنایات بیدریغ جناب آقای دکتر سید محمود حسینی مدیر محترم گروه مدیریت بازرگانی دانشگاه شهید بهشتی صمیمانه قدردانی نمایم. بعلاوه ضروری است تشکرات قلبی خود را از جناب آقای مهندس دهقانی مدیریت محترم عامل شرکت مسکن‌سازان خراسان و همچنین همکاران وکارشناسان محترم شرکت سرمایه‌گذاری توسعه‌گستره که یاریگر این‌جانب بوده‌اند، ابراز دارم. در پایان از جناب آقای طوسی مدیریت محترم شرکت طیف گرافیک و همکاران محترم ایشان نیز که زحمت حروفچینی و صفحه‌آرایی این پایان نامه را بر عهده داشته‌اند کمال تشکر را دارم.

والسلام

عبدالرضا اسعدی

پیشگفتار

در تعریفی ساده شهر را می‌توان یک واحد اجتماعی و سیاسی و یک واحد فعالیتی، فیزیکی و جمعیتی دانست، و یا بعبارت دیگر می‌توان گفت شهر مجموعه‌ای از ترکیب عوامل طبیعی، اجتماعی و محیط‌های ساخته شده توسط انسان است که در آن جمعیت ساکن، متمرکز شده‌اند، علاوه بر آن این جمعیت بصورت‌های مختلف تخصص یافته ولی از نظر تولید انرژی و غذا معمولاً وابستگی شدیدی به مجموعه‌های روستایی دارد. در ایران بر خلاف کشورهای اروپایی میان زندگی شهری و روستایی نمی‌توان تفکیک خاصی قائل شد. در ایران شهر و روستا دارای یک ویژگی منطقه‌ای هستند و خصوصیات روستایی براحتی در شهرها مشهود و ملموس است. اساساً تشکیل بیشتر شهرهای ایران طی مراحلی از روستا به بخش، روستا شهر و شهر تبدیل شده و هسته مرکزی بوجود آمده است. روستاهای شهرها طی این مراحل و گذر زمان، تغییرات زیادی را شاهد بوده‌اند.

گسترش فیزیکی - کالبدی شهرها بدلیل افزایش سریع جمعیت شهری (رشد طبیعی و مهاجرتهاي روستا - شهر) و مشکلات تأمین خدمات، تأسیسات و مسکن برای شهروندان از یک طرف و فرسودگی، تخریب و متروک شدن بخشهای قدیمی شهرها و عدم بهره‌برداری بهینه از فضا به همراه مشکلات زیست محیطی در این مناطق از طرف دیگر، مسئولین و سازمانهای دست اندرکار برنامه‌ریزی شهری را بر آن داشت که بخشی از برنامه پنجساله دوم جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۲-۷۸) را به این مسئله اختصاص دهد، بطوریکه یکی از اهداف کلی برنامه‌های عمران شهری در این برنامه تحت عنوان تهیه و اجرای طرحهای بهسازی و نوسازی برای ۴۰۰۰ هکتار بافت‌های مسئله‌دار شهری^(۱) می‌باشد. هدفی که تابحال بصورت مکتوب و مشخص در برنامه‌های عمرانی گذشته وجود نداشته و در آنها بیشتر ضرورت تهیه طرحهای جامع و هادی شهری و در مواردی نیز احداث شهرکها و نوشهرهای جدید پیش‌بینی گردیده است. (توجه به مسائل شهری بویژه تصویب قوانین، نهادهای شهرسازی - شورای عالی شهرسازی، وزارت مسکن و شهرسازی، اصلاح امور شهرداریها و تجهیز آنها - تهیه طرحهای جامع - ۶۹۴ طرح عمران شهری - و هادی شهری از برنامه سوم عمرانی (۱۳۶۴- ۱۳۴۱) مورد توجه قرار گرفت).

۱ - سازمان برنامه و بودجه، پیوست قانون برنامه اول توسعه اقتصادی - اجتماعی - فرهنگی جمهوری اسلامی (۱۳۶۸ - ۱۳۷۲)

فعالیتها در خصوص سامان دهی بافت‌های قدیم شهرها، تا قبل از برنامه دوم پنجساله جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۸ - ۱۳۷۲) موردی و کیسته بوده، اهداف و اصول کلی و جامع برای آن از پیش طراحی نشده بود (همچون طرح تخریب و نوسازی اطراف فلکه حضرت رضاع) در مشهد مقدس که در سال ۱۳۵۴ تدوین شد، لذا تجربه‌های موجود در این زمینه، اولًا بسیار ناچیز ثانیاً بیشتر بصورت غیر مکتوب و تدوین نشده بوده و ثالثاً مبانی نظری مبتنی بر فعالیتهای مداوم و پیوسته عملی وجود نداشته است. در نتیجه انتخاب بین گزینه‌های مختلف احیای بافت قدیم یعنی «نوسازی» یا «بهسازی» بسیار مشکل و یا بدون پشتونه فلسفی نظری و عقلایی بوده است.

اینک با توجه به شروع برنامه‌ها و طرحهای عمرانی در خصوص نوسازی بافت‌های قدیمی شهرها بoviژه نوسازی بافت قدیم شهر مقدس مشهد در اطراف حرم مطهر حضرت رضاع) که در قالب یکسری پروژه‌های ساختمان‌سازی نوین شهری با الگوهای جدید شهرسازی و معماری قابل اجراست، ضرورت انجام بررسیها و ارزیابیهای کارشناسانه بیشتر احساس می‌شود.

^{قدیمی} تحقیق حاضر کوششی است در جهت ارزیابی طرحهای نوسازی شهری و اجزای آنها از دیدگاه مالی، که پس از ارائه کلیاتی پیرامون خصوصیات بافت‌های قدیمی شهرها و مشخصات موضوع تحقیق که در فصل اول ارائه گردیده، در فصل دوم موضوع ارزشیابی زمین و مستغلات (که در واقع اولین کام در اجرای طرحهای نوسازی شهری است) مورد بحث قرار می‌گیرد. در این قسمت روشهای متفاوت ارزشیابی املاک و نیز عوامل موثر بر ارزش املاک و مستغلات در بافت‌های شهری توضیح داده می‌شود. در فصل سوم به بیان ویژگیهای پروژه‌های ساختمان‌سازی از جنبه هزینه‌ها و منافع آنها پرداخته شده و چگونگی ارتباط هزینه‌های اینگونه پروژه‌ها با منافع و درآمدهای آنها مورد بحث قرار می‌گیرد. در فصل چهارم به روشهای ارزیابی مالی طرحها و پروژه‌های ساختمان‌سازی اشاره شده و چگونگی امکان سنجی این طرحها از دیدگاه مالی تشریح می‌گردد. فصل پنجم تحقیق به ارزیابی عملی در محدوده طرح نوسازی مرکز شهر مشهد با استفاده از آمار و اطلاعات موجود پرداخته وسعي شده این طرح به همراه اجزای آن بطور نمونه‌ای مورد ارزیابی واقع شوند. سپس فصل پایانی به نتیجه‌گیری و جمع‌بندی کار انجام شده اختصاص داده می‌شود.

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

| | |
|-----|----------------|
| ۱ | تشکر و قدردانی |
| ۲ | پیشگفتار |
| الف | فهرست مطالب |
| ۳ | فهرست جداول |
| ۴ | فهرست شکلها |

فصل اول: کلیات

| | |
|----|---|
| ۱ | ۱. بافت‌های قدیم شهری |
| ۲ | ۲. روشهای مداخله در بافت‌های قدیم |
| ۳ | ۳. مطالعات انجام شده پیرامون ساختهای شهری |
| ۱۱ | ۴. چکیده برنامه پنجم‌الله دوم در مورد نوسازی بافت‌های قدیم و مسئله مسکن |
| ۱۳ | ۵. تعریف موضوع تحقیق |
| ۱۴ | ۶. هدف و علت انتخاب موضوع |
| ۱۵ | ۷. سوالات تحقیق |
| ۱۵ | ۸. قلمرو تحقیق |
| ۱۶ | ۹. روش تحقیق |
| ۱۷ | ۱۰. تعریف واژه‌ها و اصطلاحات |

فصل دوم: روشهای ارزشیابی املاک و مس膳غلات

| | |
|----|-------------------------------|
| ۲۰ | بخش اول: ارزشیابی املاک |
| ۲۱ | ۱ - ۱. تاریخچه ارزشیابی املاک |

| | |
|----|--|
| ۲۶ | ۲ - ۱. تعریف مسئله ارزشیابی |
| ۲۸ | ۳ - ۱. جمع‌آوری اطلاعات و تجزیه و تحلیل مقدماتی آنها |
| ۲۹ | ۴ - ۱. تحلیل برترین کاربری |
| ۳۰ | ۵ - ۱. روش‌های برآورد ارزش زمین |
| ۳۸ | ۶ - ۱. بکارگیری سه روش |
| ۴۱ | ۷ - ۱. تلفیق شاخصهای ارزشی |
| ۴۲ | ۸ - ۱. گزارش قیمت برآورد شده |
| ۴۳ | بخش دوم. عوامل موثر بر ارزش املاک و مستغلات |
| ۴۳ | ۱ - ۲. مفاهیم مختلف ارزش |
| ۴۷ | ۲ - ۲. شرایط اقتصادی و بازار |
| ۴۷ | ۳ - ۲. عوامل بازار |
| ۴۹ | ۴ - ۲. عوامل اجتماعی |
| ۵۰ | ۵ - ۲. عوامل فرهنگی |
| ۵۲ | ۶ - ۲. عوامل محیطی و جایگاهی |
| ۵۲ | ۷ - ۲. عوامل فیزیکی |
| ۵۳ | ۸ - ۲. عوامل سیاسی و مذهبی |

فصل سوم: هزینه‌ها و منافع پروژه‌های ساختمانی

| | |
|----|---|
| ۵۴ | بخش اول. منافع و ارزش پروژه‌های ساختمانی |
| ۵۵ | ۱ - ۱. منافع پولی پروژه ساختمانی |
| ۵۸ | ۲ - ۱. درآمد املاک - اجاره |
| ۶۰ | ۳ - ۱. منافع غیرپولی - ارزش استفاده ساختمان |
| ۶۲ | بخش دوم. ارتباط هزینه‌های ساختمانی با منافع آن |
| ۶۲ | ۱ - ۲. انواع معیارهای عملکرد اقتصادی برای ساختمانها |
| ۷۲ | ۲ - ۲. معیارهای عملکردی در شرایط ریسک و عدم اطمینان |

فصل چهارم: ارزیابی پروژهای ساختمانی

| | |
|--|----|
| بخش اول. روش‌های ارزیابی مالی پروژه‌های ساختمانی | 75 |
| ۱ - تجزیه و تحلیل هزینه و فایده | 75 |
| ۲ - روش دوره بازگشت | 75 |
| ۳ - تجزیه و تحلیل سربسری | 79 |
| ۴ - تجزیه و تحلیل مقدماتی مستغلات | 81 |
| ۵ - بخش‌های تجزیه و تحلیل مقدماتی | 82 |
| بخش دوم. امکان سنجی مالی پروژهای ساختمانی | 87 |
| ۱ - ۱. ایده امکان سنجی | 87 |
| ۲ - ۲. امکان سنجی مالی طرحها | 87 |

فصل پنجم: ارزیابی عملی طرح

| | |
|---|-----|
| بخش اول. ارزیابی طرح | 100 |
| ۱ - ۱. موقعیت محدوده | 100 |
| ۲ - ۱. برآورد هزینه‌های اجرا | 107 |
| ۳ - ۱. برآورد ارزش فروش بناهای احداثی | 109 |
| ۴ - ۱. تجزیه و تحلیل هزینه و فایده | 110 |
| ۵ - ۱. ارزش فعلی خالص (NPV) و نرخ بازده داخلی (IRR) | 111 |
| بخش دوم. ارزیابی ریز طرح | 118 |
| ۱ - ۲. مبانی محاسبه هزینه‌ها | 118 |
| ۲ - ۲. مبانی برآورد درآمد حاصل از فروش | 127 |
| ۳ - ۲. تجزیه و تحلیل هزینه و فایده | 129 |
| ۴ - ۲. ارزش فعلی خالص (NPV) و نرخ بازده داخلی (IRR) | 138 |
| بخش سوم. ارزیابی پروژه | 152 |

| | |
|-----|---|
| ۱۵۳ | ۱ - ۳. پروژه «الف» |
| ۱۵۴ | ۱ - ۱ - ۳. برآورد هزینه‌ها |
| ۱۵۷ | ۲ - ۱ - ۳. برآورد درآمدهای فروش |
| ۱۵۸ | ۳ - ۱ - ۳. نرخ بازده سرمایه‌گذاری و تحلیل حساسیت آن |
| ۱۶۰ | ۴ - ۱ - ۳. دوره زمانی جریان هزینه‌ها و درآمدها |
| ۱۶۶ | ۵ - ۱ - ۳. ارزش فعلی خالص (NPV) و نرخ بازده داخلی (IRR) |
| ۱۶۷ | ۶ - ۱ - ۳. تجزیه و تحلیل نقطه سربسری |
| ۱۷۲ | ۲ - ۳. پروژه «ب» |
| ۱۷۲ | ۱ - ۲ - ۳. برآورد هزینه‌ها |
| ۱۷۵ | ۲ - ۲ - ۳. برآورد درآمدهای فروش |
| ۱۷۶ | ۳ - ۲ - ۳. نرخ بازده سرمایه‌گذاری و تحلیل حساسیت آن |
| ۱۷۷ | ۴ - ۲ - ۳. دوره زمانی جریان هزینه‌ها و درآمدها |
| ۱۸۴ | ۵ - ۲ - ۳. ارزش فعلی خالص (NPV) و نرخ بازده داخلی (IRR) |
| ۱۸۵ | ۶ - ۲ - ۳. تجزیه و تحلیل نقطه سربسری |

فصل ششم: نتیجه‌گیری و پیشنهادات

| | |
|-----|----------------------------------|
| ۱۸۹ | ۱. نتیجه‌گیری |
| ۱۹۱ | بررسی روش‌های ارزیابی مالی طرحها |
| ۱۹۶ | ۱ - ۱. طرح |
| ۱۹۷ | ۲ - ۱. ریزطرح |
| ۱۹۹ | ۳ - ۱. پروژه |
| ۲۰۱ | ۲. پیشنهادات |

فهرست جداول

صفحه

عنوان

| | |
|---|--|
| جدول ۱ - ۵. مشخصات بخششی چهارگانه طرح ۱۰۶ | |
| جدول ۲ - ۵. تحلیل حساسیت نرخ بازده سرمایه‌گذاری ۱۱۱ | |
| جدول ۳ - ۵. هزینه‌های اجرا و درآمدهای حاصل از فروش بناهای احداثی درسانهای مختلف ۱۱۵ | |
| جدول ۴ - ۵. ارزش فعلی جریانات نقدی طرح ۱۱۷ | |
| جدول ۵ - ۵. مشخصات مساحت اراضی کاربری‌های ریز طرح A ۱۱۹ | |
| جدول ۶ - ۵. مشخصات مساحت اراضی کاربری‌های ریز طرح B ۱۱۹ | |
| جدول ۷ - ۵. مشخصات مساحت اراضی کاربری‌های ریز طرح C ۱۲۰ | |
| جدول ۸ - ۵. هزینه خرید املاک و مستغلات محدوده ریز طرحها ۱۲۰ | |
| جدول ۹ - ۵. ارزش سرفصلی املاک تجاری در محدوده ریز طرحها ۱۲۱ | |
| جدول ۱۰ - ۵. هزینه‌های خرید و آزادسازی املاک محدوده ریز طرحها ۱۲۲ | |
| جدول ۱۱ - ۵. توزیع کاربری‌های پیشنهادی در محدوده ریز طرحها ۱۲۳ | |
| جدول ۱۲ - ۵. برآورد هزینه‌های آماده سازی اراضی ریز طرحها ۱۲۴ | |
| جدول ۱۳ - ۵. برآورد احداث بنا در محدوده ریز طرحها ۱۲۵ | |
| جدول ۱۴ - ۵. هزینه احداث بنا به تفکیک کاربری‌های مختلف در هر ریز طرح ۱۲۶ | |
| جدول ۱۵ - ۵. هزینه‌های ریز طرحها به تفکیک مراحل مختلف ۱۲۶ | |
| جدول ۱۶ - ۵. برآورد درآمد حاصل از فروش کاربری‌های مختلف در محدوده ریز طرحها ۱۲۹ | |
| جدول ۱۷ - ۵. تحلیل حساسیت نرخ بازده سرمایه‌گذاری ریز طرح A ۱۳۱ | |
| جدول ۱۸ - ۵. تحلیل حساسیت نرخ بازده سرمایه‌گذاری ریز طرح B ۱۳۳ | |
| جدول ۱۹ - ۵. تحلیل حساسیت نرخ بازده سرمایه‌گذاری ریز طرح C ۱۳۵ | |
| جدول ۲۰ - ۵. تحلیل حساسیت نرخ بازده سرمایه‌گذاری مجموعه هرسه ریز طرح ۱۳۸ | |
| جدول ۲۱ - ۵. هزینه‌ها و درآمدهای ریز طرح A ۱۴۱ | |

| |
|---|
| جدول ۲۲ - ۵ - ارزش فعلی جریانات نقدی ریز طرح A ۱۴۲ |
| جدول ۲۳ - ۵ - هزینه‌ها و درآمدهای ریز طرح B ۱۴۴ |
| جدول ۲۴ - ۵ - ارزش فعلی جریانات نقدی ریز طرح B ۱۴۵ |
| جدول ۲۵ - ۵ - هزینه‌ها و درآمدهای ریز طرح C ۱۴۷ |
| جدول ۲۶ - ۵ - ارزش فعلی جریانات نقدی ریز طرح C ۱۴۸ |
| جدول ۲۷ - ۵ - هزینه‌ها و درآمدهای مجموعه هرسه ریز طرح ۱۵۰ |
| جدول ۲۸ - ۵ - ارزش فعلی جریانات نقدی مجموعه هرسه ریز طرح ۱۵۱ |
| جدول ۲۹ - ۵ - مشخصات کاربریهای مختلف پروژه «الف» ۱۵۳ |
| جدول ۳۰ - ۵ - تحلیل حساسیت نرخ بازده سرمایه‌گذاری پروژه «الف» ۱۵۹ |
| جدول ۳۱ - ۵ - جریان هزینه‌ها و درآمدهای پرو الف در طی دوره اجرا ۱۶۵ |
| جدول ۳۲ - ۵ - ارزش فعلی جریانات نقدی پروژه «الف» ۱۶۶ |
| جدول ۳۳ - ۵ - توزیع کاربریهای مختلف پروژه «الف» ۱۶۸ |
| جدول ۳۴ - ۵ - مشخصات کاربریهای مختلف پروژه «ب» ۱۷۲ |
| جدول ۳۵ - ۵ - تحلیل حساسیت نرخ بازده سرمایه‌گذاری پروژه «ب» ۱۷۷ |
| جدول ۳۶ - ۵ - جریان هزینه‌ها و درآمدهای پروژه ب در طی دوره اجرا ۱۸۳ |
| جدول ۳۷ - ۵ - ارزش فعلی جریانات نقدی پروژه «ب» ۱۸۴ |
| جدول ۳۸ - ۵ - توزیع کاربریهای مختلف پروژه «ب» ۱۸۶ |

فهرست شکلها

صفحه

عنوان

| | |
|----|---|
| ۵۹ | شکل ۱ - ۳. نمودار جریان نقدی - منافع و هزینه‌های پروژه ساختمانی |
| ۶۷ | شکل ۲ - ۳. محاسبه سود خالص |
| ۷۹ | شکل ۱ - ۴. دوره بازگشت سرمایه‌گذاری |
| ۸۸ | شکل ۲ - ۴. دوره سریسری طرحها |
| ۸۸ | شکل ۳ - ۴. تجزیه و تحلیل عملکرد |
| ۸۹ | شکل ۴ - ۴. تجزیه و تحلیل امکان سنجی بروش «رو به جلو» |
| ۸۹ | شکل ۵ - ۴. تجزیه و تحلیل امکان سنجی بروش «رو به عقب» |
| ۹۰ | شکل ۶ - ۴. تجزیه و تحلیل برنامه و راه کار قابل اجرا |
| ۹۰ | شکل ۷ - ۴. فرایند تجزیه و تحلیل به روش «رو به جلو» |
| ۹۹ | شکل ۸ - ۴. فرایند تجزیه و تحلیل به روش «رو به عقب» |

فصل اول

کلیات

۱. جافتهاي قدیم شعری

بافت قدیم، مجموعه بهم پیوسته‌ای از اجزاء و عناصر شهری، شامل واحدهای مسکونی اعم از فرسوده مرمتی و تخریبی، آثار با ارزش تاریخی، بازارها، تأسیسات، شبکه معابر، شیوه فرم معماری و کالبد ویژه‌ای است که محصول رشد تدریجی و ارگانیک شهر در ادوار تاریخی مبتنی بر تکنولوژی حمل و نقل ماقبل صنعتی بوده و دارای ساخت فضایی متمایزی از لحاظ کارکرد و سیما نسبت به بخش‌های جدید شهری است. لذا سازکاری چندانی با شرایط اجتماعی، اقتصادی، عصر حاضر بویژه تکنولوژی حمل و نقل نداشته و دسترسی سواره، شبکه تنگ معابر، کمبود فضای سبز و آموزشی و فرسودگی از مشکلات عده آنست.

در این قسمت از شهر که هسته اولیه شهر شکل گرفته، آثار با ارزش فرهنگی و هنری کم نظری که «منابع تاریخی» نامیده می‌شوند به چشم می‌خورد که نماد عینی تمدن گذشته و سembil زندگی شهری است، عده‌ای از متخصصان اجرایی و دستگاههای اداری (وزارت مسکن و شهرسازی)^(۱) چنین بخش‌هایی (قطعاتی) را در درون بافت قدیم تحت عنوان «بافت‌کهن» نامگذاری کرده‌اند، که لزوم حفظ و نگهداری آنها از ضروریات است. در این بافت علاوه بر آثار تاریخی با ارزش فرهنگی، ابنيه و بنای‌های فرسوده، مخروبه مرمتی و در حال انهدام نیز وجود دارد که در مواردی نیز به «زاغه» و «آلونک» و غیره تبدیل شده و یا بصورت فرسوده، غیرقابل بهره‌برداری رها شده‌اند، لذا فاقد ارزش تاریخی می‌باشند که به بافت «کنه»^(۲) معروفند، که پاکسازی و نوسازی و بهسازی چنین بنای‌های ضروری است. علاوه بر بنای‌ها و ابنيه فوق الذکر تعدادی واحدهای «نوساز» با مصالح با دوام و ارزش مستغلاتی مناسب وجود دارد که ضرورت حفظ و نگهداری آنها بر کسی پوشیده نیست.

بنابراین بافت شهری مجموعه‌ایست از اجزاء و عناصر مختلف با کارکردهای متنوع که انتظام فضایی این عناصر و کارکردها ساخت ویژه‌ای را برای این پخش از شهر بوجود آورد. که برخورد تک جنبه‌ای امکان تغییر ساخت را غیر ممکن ساخته، لذا سامان بخشیدن به آن نیازمند برخورداری

۱ - دکتر مهدی طالب، مشاور اجتماعی وزیر مسکن و شهرسازی، صورتجلسات شورای اجتماعی، اقتصادی و وزارت مسکن و شهرسازی

۲ - همان مأخذ