



باز زنده سازی مسیر تاریخی شهر کرج به روش برنامه ریزی ارزش

رضا خالقی

دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی - دانشگاه هنر اصفهان

r.khaleghi85@gmail.com

واژه های کلیدی: برنامه ریزی ارزش - مهندسی ارزش - برنامه ریزی شهری و منطقه ای - باز زنده سازی - بافت تاریخی - کرج

امروزه طرح های مختلف شهرسازی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در قالب بهسازی، نوسازی، بازسازی، مرمت، احیا و باززنده سازی توسط ارگان های ذیربط در شهرهای مختلف تهیه گشته و می شود. نکته مهم نیازسنجی صحیح و تفکر جامع در تهیه ی چنین طرح هایست. شهر محل اجتماع گونه های مختلف علایق، سلیق و فعالیت هاست که هر یک انتظارات و مطالباتی را پیگیری می کنند. هر توسعه و ارتقای کیفیت محیط شهری به طور مستقیم بر توسعه اقتصادی - اجتماعی شهر و در نتیجه کشور اثر گذار است. لذا لزوم به کارگیری روش سیستمی حل مسئله و استفاده از آرا و نظرات مختلف در تهیه طرح ها منجر به حداکثر انطباق پروژه ها با اهداف کلان طرح گشته، به نیازهای ضروری و نه عادت ها، پاسخ می دهد. پروژه ی "باز زنده سازی مسیر تاریخی کرج" از سوی شهرداری کرج در فاز یک خود، محدوده کاروانسرای شاه عباسی و امامزاده حسن(ع) را هدف قرار داده است. این پروژه از سوی نگارنده جهت پیاده سازی متدولوژی ارزش انتخاب گردید.

معرفی طرح

مسیر تاریخی کرج از پل قدیم که ورودی شهر محسوب می شده آغاز گردیده با عبور از خیابان دانشکده به کاروانسرای شاه عباسی می رسد. مقصد این مسیر کاخ سلیمانیه از تفرجگاه های فتحلیشاه قاجار بوده است. هم اکنون بقایای کاخ سلیمانیه داخل محوطه پردیس کشاورزی دانشگاه تهران واقع گشته و از دسترس عموم به دور است. بنای دیگری که در این مسیر بعد از کاروانسرا قرار گرفته مقبره ی متبرکه ی امامزاده حسن(ع) است. در فاز یک این پروژه محدوده کاروانسرای شاه عباسی تا امامزاده حسن (ع) جهت مطالعه انتخاب شده است (تصویر شماره ۱). این مرکز تاریخی - فرهنگی در قلب شهر واقع گردیده، علیرغم برخورداری از پتانسیل های بالا دچار رکود و رخوت گردیده است. هدف کلان این طرح هویت بخشی به محل و در نتیجه شهر از طریق ارتقای محدوده است. موارد زیر به عنوان سایر اهداف این طرح مطرح هستند:

- ۱- حفاظت از هویت تاریخی - فرهنگی آثار باستانی
- ۲- شناخت ارزش های فرهنگی نهفته در کالبد بافت تاریخی و ارائه طریق به منظور احیای آنها
- ۳- ترویج هویت فرهنگی در مقیاس ملی و توجه ویژه به آن در طرح ریزی شهری
- ۴- ایجاد شرایط مناسب در حد ظرفیت بافت و آثار تاریخی جهت پذیرش عملکرد های مسکونی، فرهنگی، خدماتی و گردشگری
- ۵- احیای آثار بارز ارزش تاریخی - فرهنگی در جهت بهره گیری از جاذبه های گردشگری از طریق واگذاری عملکرد مناسب دیگر

به آن

۶- مشارکت مردم در مرمت و حفظ آثار تاریخی



- ۷- آموزش شهروندان درصیانت از هویت فرهنگی
 ۸- توسعه و ترویج آثار مردم شناسی و هنرهای سنتی از طریق ارتباط نزدیک مردم با هنرمندان
 ۹- اشاعه و ترویج هویت تاریخی- فرهنگی از طریق معرفی آن به همگان به ویژه متخصصان و مسئولان

تصویر شماره ۱ - محدوده مورد مطالعه

روش تحقیق

برنامه ریزی ارزش به عنوان فرآیند به کارگیری متدولوژی ارزش در مراحل آغازین و برنامه ریزی یک پروژه در سال ۱۹۷۸ متولد شد. علاوه بر زمان به کارگیری متدولوژی ارزش، عدم وجود مفاهیم روشن و ساخت یافته و اهمیت فراوان الزامات کارفرمایی از تفاوت های برنامه ریزی ارزش و مهندسی ارزش محسوب می گردند. در برنامه ریزی ارزش با دو رویکرد متفاوت روبرو هستیم. در رویکرد اول طرح پایه و مبنا وجود ندارد. در این حالت از متدولوژی ارزش برای کمک به ایجاد برنامه استفاده می گردد. در رویکرد دوم با استفاده از ۶ فاز اطلاعات، تحلیل کارکرد، خلاقیت، ارزیابی، توسعه و ارائه به مدیریت و بهبود برنامه ی ایجاد شده می-پردازیم. در این تحقیق از رویکرد دوم استفاده شد.

شرح کار

۱- پیش مطالعه

پس از طی مراحل پیش مطالعه و جمع آوری اطلاعات تاریخی و وضع موجود اقدام به تشکیل کارگاه ارزش گردید. در این کارگاه پس از آشنایی اعضای تیم، مدیر پروژه به شرح اهداف، ضروریات، فرصت ها، محدودیت ها و اقدامات صورت گرفته پرداخت. پس از آشنایی اعضا از کمیت و کیفیت پروژه به تدوین معیارهایی جهت ارزیابی ایده ها و در حالت کلی جهت سنجش کیفی حرکت به سوی اهداف پرداخته شد. با مقایسه دودویی معیارها و استخراج میانگین نظرات اعضا به هر یک از معیارها وزنی اختصاص یافت که میزان اهمیت نسبی آنها در قبال یکدیگر را بیان می دارد (جدول ۱).

عنوان معیار	وزن از کل
۱- توجه به ابعاد فرهنگی- تاریخی	۳۴٪
۲- رضایت ساکنین	۱۹٪
۳- کاهش زمان اجرا	۱۵٪
۴- حداکثر تحقق پذیری	۱۵٪
۵- افزایش زیبایی	۱۴٪
۶- افزایش درآمد	۱۳٪

جدول ۱ - اهمیت نسبی معیارهای ارزیابی



در این مرحله راهبر تیم به منظور آشنایی اعضای تیم به شرح و توضیح متدولوژی ارزش پرداخت .

۲- مطالعه

پس از آشنایی اعضای تیم از کیفیت پروژه و همچنین درک متد و فرآیند متدولوژی ارزش نوبت به پیاده کردن این روش بر روی پروژه منظور رسید. جهت استخراج کارکردهای پروژه از طرح پایه که در اختیار بود استفاده شد. بدین ترتیب که با استفاده از لیست پروژه های تعریف شده کارکردهای مرتبط با هر یک به دست آمد (جدول ۲) . از آنجایی که امکان عدم پوشش همه اهداف و کارکرد های طرح مذکور توسط پروژه های پایه وجود دارد، تعدادی کارکرد مرتبط تحت عنوان محدوده هویتی توسط اعضا به لیست

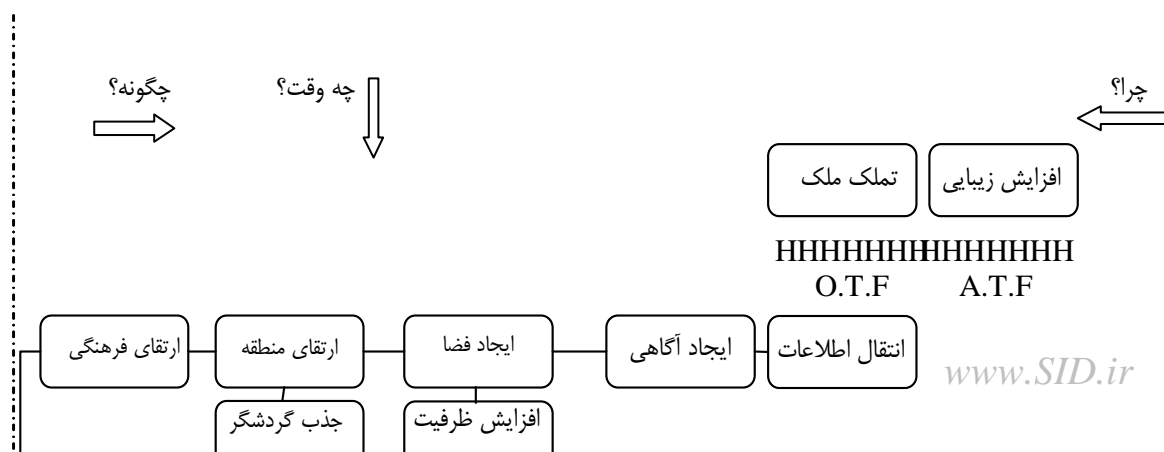
اجزای پروژه	کارکرد های مرتبط
مسیر پیاده	تردد پیاده- ارتباط امامزاده و کاروانسرا- ایجاد فضا- ایجاد آرامش- افزایش گردشگری
صحن امامزاده حسن (ع)	افزایش ظرفیت- بهسازی صحن- ایجاد فضا- ایجاد آرامش
راسته بازارها	کسب درآمد- تبدیل فضا- جلب مشتری- توسعه اقتصادی
مهمانسرا	اسکان گردشگران- ایجاد درآمد
پارکینگ طبقاتی	افزایش فضا- افزایش درآمد- ارائه خدمات- ایجاد نظم- کاهش ترافیک
پایانه اتوبوسرانی	توزیع سفر
فضای فرهنگی	انتقال اطلاعات- معرفی تاریخ- ارتقای فرهنگی- تبادل اطلاعات- تبادل فرهنگی
محوطه کاروانسرا	برجسته سازی کاروانسرا- معرفی مشاهیر- افزایش زیبایی- ایجاد فضای فرهنگی
محدوده هویتی	جذب گردشگر- ارتقای هویت- ارتقای فرهنگی- ارتقای منطقه- احیای ویژگی های ارزشی- حفظ ارزش ها- ارتقای جایگاه شهری- مشارکت مردمی

موجود اضافه شد.

جدول ۲ - کارکردهای طرح باززنده سازی مسیر تاریخی کرج

در این مرحله نوبت به تحلیل سیستمی کارکرد های طرح رسید. در برنامه ریزی ارزش برای رسم نمودار تحلیل سیستمی کارکرد از FAST مشتری محور یا کل به جز استفاده می کنیم. این نوع نمودار در انتها بسته نمی شود. در کارگاه ارزش جهت ارتباط منطقی کارکردها تعدادی کارکرد اضافه شده و تعدادی از چرخه تحلیل حذف گردیدند (تصویر ۲) .

تصویر ۲ - نمودار تحلیل سیستمی مشتری گرا





در نمودار فوق H.O.F کارکرد سطح بالا ، O.T.F کارکردی است که یکبار اتفاق می افتد و A.T.F کارکرد همیشگی است. جدول زیر کارکردهایی را نشان می دهد که جهت ایده پردازی انتخاب شدند. علت انتخاب این کارکردها جایگیری آنها در سه دسته پرفرست ها ، پر هزینه ها و پر خطرهاست. تمرکز بر روی این کارکردهای کلیدی که دارای پتانسیل بهبود هستند زمینه را جهت ارتقای ارزش طرح فراهم می آورد.

ویژگی	کارکرد
پر فرصت	ارتقای فرهنگی
پر فرصت	جذب گردشگر
پر هزینه	ایجاد فضا
پر خطر	ایجاد اعتماد
پر فرصت	مشارکت مردمی
پر فرصت	مشارکت ارگان ها
پر هزینه	ایجاد درآمد
پر فرصت	شناخت آثار
پر خطر	تملك ملك

جدول ۳ - کارکردهای منتخب

در این مرحله تیم برنامه ریزی به ایده پردازی بر روی کارکردهای منتخب پرداختند. بر اثر فاز خلاقیت کارگاه ارزش ۱۳۰ ایده به دست آمد. پس از ارزیابی هر یک از ایده ها تعداد ۳۸ ایده جهت فاز توسعه انتخاب گردید (جدول ۴).

۱- حس احترام به آثار تاریخی
۲- تعامل و گفتگوی فرهنگ ها
۳- تعامل ارگان ها



۴- تقویت روحیه مشارکت
۵- کرج ، ایران کوچک
۶- تغییر کاربری کاروانسرا و دیگر ابنیه ی باارزش با هدف استفاده ی عموم
۷- ایجاد مراکز فرهنگی در داخل محدوده ی طرح
۸- احداث موزه
۹- احداث رستوران سنتی
۱۰- ایجاد امکانات تفریحی آموزشی برای کودکان
۱۱- تبلیغات در صدا و سیما
۱۲- معماری مجموعه متناسب با معماری صفویه
۱۳- استفاده از جلوه های آب و نور
۱۴- وب سایت مسیر تاریخی کرج
۱۵- ارائه ی محصولات فرهنگی
۱۶- ایجاد فضای تجاری با بهره گیری از الگوی راسته بازارهای ایرانی- اسلامی
۱۷- ایجاد فضای گردشگری با تاکید بر حرکت پیاده براساس الگوی چهارباغ اصفهان
۱۸- احداث پارکینگ طبقاتی
۱۹- اختصاص مسیری به منظور جا به جایی کالا در بازار
۲۰- ایجاد فضای سبز
۲۱- ساخت طبقاتی
۲۲- گسترش صحن امامزاده
۲۳- تعویض مالکیت املاک واقع در طرح با واحدهای تجاری که در آینده ایجاد خواهند شد به صورت متری
۲۴- اجاره رایگان واحدهای تجاری شهرداری به کسبه ای که مجبور به ترک موقت محل هستند
۲۵- تشکیل شرکت طرح باززنده سازی و دخیل نمودن ساکنین به عنوان سهامدار
۲۶- جلب مشارکت مردم در اجرای پروژه های محله محور از طریق حمایت و تشویق ایجاد تشکل های مردمی
۲۷- ارائه امتیاز به ارگان های دخیل از طریق واگذاری حق بهره برداری از برخی ابنیه با کاربری های مختلف
۲۸- جذب سرمایه های خارجی و سرمایه گذاری بخش خصوصی
۲۹- تغییر کاربری کاروانسرا و ایجاد موزه و کارگاه صنایع دستی در آن
۳۰- ایجاد المان های تاریخی در نقاط پرسپکتیو
۳۱- تهیه فیلم و کلیپ از تاریخچه و آثار شهر
۳۲- نصب تلویزیون بزرگ شهری در محدوده
۳۳- شناسایی و معرفی املاک تحت مالکیت شهرداری و معاوضه آنها با املاک داخل طرح
۳۴- جلب مشارکت بخش خصوصی جهت تملک املاک و احداث ابنای مورد نظر
۳۵- فروش سهام شرکت طرح به صاحبان املاک درون طرح
۳۶- خرید املاک از محل وام بانکی و بازپرداخت آن از محل درآمد فعالیت های مرتبط با طرح
۳۷- ساماندهی میلمان شهری
۳۸- ایجاد امکان بازدید عموم از کاخ سلیمانیه



جدول ۴ - ایده های منتخب

پس از توسعه ، ادغام و تکمیل ایده های فوق پیشنهادات زیر بر اثر کاربرد متدولوژی ارزش در طرح باز زنده سازی مسیر تاریخی کرج به دست آمد. این پیشنهادات به تفکیک کارکرد های طرح آورده شده است.

پیشنهادهای جهت ارتقای فرهنگی

- ۱- ایجاد فروشگاه های صنایع دستی.
با توجه به وجود قومیت های مختلف در شهر کرج پیشنهاد می گردد بخشی از راسته بازار به معرفی و فروش محصولات فرهنگی- هنری جای جای ایران و معرفی آن به نسل جوان اختصاص یابد.
- ۲- تغییر کاربری کاوانسرا
با انتقال اداره میراث فرهنگی و گردشگری از محل کاروانسرا به مکان دیگر می توان از این محل به اشکال مختلف که جاذب مردم باشد استفاده کرد. احداث موزه های مختلف از قبیل تاریخی ، مردم شناسی و کارگاه های کوچک صنایع دستی از قبیل کفش دوزی ، کوزه گری و ... می تواند مورد توجه قرار گیرد. نمونه ی این نوع استفاده از کاروانسرای داخل شهر در شهر نیشابور به شکل موفقیت آمیزی اتفاق افتاده است. از دیگر سو گزینه بازگشت به گذشته و استفاده از کاروانسرا به شکل مهمانسرا و زائر پذیر زوار امامزاده که غالبا قادر به پرداخت هزینه های هتل نمی باشند، قابل بررسی است.
- ۳- مشارکت مردم و ارگان ها
پس از اجرای طرح و ایجاد یک مرکز فرهنگی- هویتی که نماد کرج محسوب می گردد، علاوه بر ارتقای حس تعلق شهروندان می- توان در جهت حفظ ، نگهداری و ارتقای این مرکز از شهروندان ، ارگان های مختلف و تشکل های غیر دولتی بهره برد. از این طریق یک تجربه مشارکت جدی عاید شهر می گردد.
- ۴- برگزاری کنسرت موسیقی سنتی و جشنواره های فرهنگی

پیشنهادهای جهت جذب گردشگر

- ۱- احداث مراکز فرهنگی- تفریحی
از آنجا که محدوده مورد مطالعه دارای پشتوانه فرهنگی- تاریخی می باشد و در نظر است که به عنوان مرکز هویتی شهر شناخته شود مجموعه های ساخته شده باید دارای بار فرهنگی باشند. ایجاد مراکز همچون فرهنگسرا ، تئاتر، موزه و موارد مشابه علاوه بر جذب گردشگر درون شهری و برون شهری نیل به هدف فوق را مقدور می سازد.
- ۲- استفاده از معماری جذاب
استفاده از دو راهبرد در ساخت بناها در محدوده طرح پتانسیل بالایی جهت گردشگر ایجاد می کند. اول معماری متناسب با دوره تاریخی و بالاخص کاروانسرا دوم معماری خاص که حداکثر در مکان دیگر اتفاق نیافتاده باشد. جهت نیل به این منظور بعد از تعریف پروژه ها، چه برای کل محدوده و چه برای تک بنا ها می توان اقدام به برگزاری مسابقات طرح معماری کرد.
- ۳- ایجاد فضای سبز و استفاده از جلوه های آب و نور



فضای سبز شهری علاوه بر تلطیف فضا و کاهش آلودگی نشاط و شادابی را برای شهروندان به ارمغان می آورد. استفاده از آب نیز باعث کاهش دما شده ترکیب آن با نور بالاخص در شب جلوه زیبایی به محیط می دهد.

۴- احداث رستوران و چایخانه سنتی

ایجاد اماکن پذیرایی و ارائه غذاهای محلی از قومیت های مختلف جاذبه ی فراوانی برای بازدید کنندگان دارد. الگوی چایخانه های عهد صفوی و قاجار نیز در کنار مجموعه ای هم عصر به گردشگران حس حضور در فضای گذشته را القا می کند.

۵- راه اندازی وب سایت

بوسیله ایجاد وب سایت مسیرتاریخی کرج هم در حین اجرای طرح و هم در هنگام بهره برداری می توان اطلاع رسانی مناسبی به عمل آورد. ارائه گزارش پیشرفت کار ، انتشار فهرست پروژه های در دست اجرا و در حال تهیه ، برگزاری مناقصات ، نظرسنجی از مردم و فروش بلیط کنسرت های موسیقی و هتل از موارد کاربرد این وب سایت است.

۶- احداث هتل و مهمانسرا

ارائه راهکار جهت اسکان گردشگران برون شهری امری لازم است. از طرفی شهر کرج از کمبود هتل و مهمانسرا در رنج می باشد. لذا احداث هتلی مجهز برای قشر متوسط به بالا و مهمانسرا برای افراد با درآمد پایین تر راهکار مناسبی به نظر می آید.

پیشنهادات جهت ایجاد فضا

منظور از ایجاد فضا در مواردی ایجاد و در مواردی ساماندهی فضاهای فرهنگی ، تجاری و تفریحی می باشد. در واقع هدف از این کار تفکیک و برجسته کردن فضاها در یک مجموعه است. بسیاری از این فضاها همچون مراکز فرهنگی - تفریحی و فضای سبز بین کاروانسرا و امامزاده پیشتر اشاره شد. مواردی نیز در ذیل اذائه می شود.

۱- ایجاد مسیر پیاده

با بستن خیابان از کوچه امامزاده تا میدان نبوت بر روی ترافیک سواره، یک مسیر کوتاه جهت حرکت پیاده ایجاد می گردد. در واقع این مسیر دو المان یکی کاروانسرا به عنوان بنایی تاریخی و دیگری امامزاده به عنوان نشانه ای مذهبی را به یکدیگر متصل می کند. پیشنهاد می گردد بعد از گسترش صحن امامزاده توسط اداره اوقاف این مسیر ایجاد گردد. در واقع نکته مهم در اینجا عدم تخریب املاک توسط مسیر پیاده است. بنابراین این مسیر منطبق بر وضع موجود به کنار امامزاده متصل می گردد و نه به شکل مستقیم. ایجاد یک مبلمان زیبای شهری به جذابیت این مسیر کمک می کند.

۲- احداث پارکینگ طبقاتی

با بسته شدن خیابان ذوب آهن از کوچه امامزاده تا کاروانسرای شاه عباسی و نیز احداث موزه ها و مراکز فرهنگی و تفریحی ایجاد پارکینگ طبقاتی ضروری می باشد. در واقع دو گروه کسبه محل و بازدیدکننده ها استفاده کننده های اصلی از پارکینگ هستند.

۳- بلند مرتبه سازی

با توجه به کثرت فضاهای مورد نیاز و کمبود زمین پیشنهاد می گردد از ساخت در ارتفاع استفاده گردد. البته شرط مهم در اینجا عدم تحقیر و سیطره بر فضاهای فرهنگی و تاریخی موجود بدین وسیله است.



۴- بهسازی و نوسازی واحدهای تجاری

با یک الگوی معماری سنتی می توان شمای کلی راسته ی تجاری موجود را تغییر داد و فضایی متناسب با قدمت محدوده به وجود آورد. بدین منظور پیشنهاد می گردد از مسابقه معماری جهت دست یابی به بهترین الگو استفاده شود.

پیشنهادات جهت افزایش اعتماد

۱- اطلاع رسانی صحیح

این اطلاع رسانی باید دو ویژگی داشته باشد یکی انطباق کامل بر واقعیت و صادقانه بودن و دیگری اجرا و تحقق صحیح طرح. در صورت تغییراتی در روند طرح این مسئله باید اطلاع رسانی شود. ابزارهای متنوعی جهت نیل به این هدف در اختیار است. تلویزیون بزرگ شهری در محل ، وب سایت طرح ، تهیه بروشور و درج در روزنامه می توانند در اطلاع رسانی صحیح و به موقع کمک کنند.

۲- جلب رضایت ساکنین

یکی از راهکارها جهت نیل به این هدف اجاره رایگان و موقت املاک شهرداری در مکان های مناسب به کسبه و ساکنینی می باشد که بر اثر اجرای طرح کسب و زندگی آنها برای مدت طولانی از حالت عادی خارج می گردد. در مورد ساکنینی که دارای املاک واقع در طرح هستند تعویض ملک با مورد مناسبتر در مکان دیگر ، خرید با قیمت بالاتر از قیمت روز و یا دخیل نمودن صاحبان این املاک در منافع مالی طرح توصیه می گردد. اجرای سریع پروژه های طرح بدون آسیب رساندن به زیر ساخت های شهری اعم از نرم افزاری و سخت افزاری نیز می تواند موجبات رضایت ساکنین برای ادامه طرح فراهم آورد.

پیشنهادات جهت افزایش مشارکت مردمی

بسیاری از پیشنهادات در این بخش کلی و در مقیاس شهر می باشد که البته تحقق آنها تاثیر مستقیم در طرح باززنده سازی دارد. تشکیل شورایی محلات و ساخت برنامه های رفتارسازی در قبال اماکن تاریخی و فرهنگی مواردی از این دست محسوب می گردند. در خصوص طرح مورد بحث موارد زیر پیشنهاد می گردد.

۱- جلب سرمایه گذاری بخش خصوصی

جهت اجرای پروژه های طرح می توان با طرح های موثر و ارائه امتیازاتی مشارکت مردم به اشکال سرمایه گذاری و یا ساخت و بهره برداری را تحقق بخشید

۲- تشکیل شرکت طرح باززنده سازی

جهت مشارکت بیشتر عوامل دخیل و سازماندهی مناسب امور تشکیل یک شرکت غیر انتفاعی نیمه خصوصی نیمه عمومی پیشنهاد می گردد. نمایندگان ارگان های دولتی دخیل در طرح شامل شهرداری ، اداره اوقاف و اداره میراث فرهنگی به همراه سرمایه گذارن بخش خصوصی و نمایندگان محلی اعضای این شرکت می باشند. تسریع در اجرای پروژه ها ، نظارت موثر بر حسن اجرای طرح و تعامل عوامل دخیل از مزیت های تشکیل چنین شرکتی می باشد.

پیشنهادات جهت افزایش مشارکت ارگان ها



شاید تشکیل شرکت طرح مهمترین و موثرترین گام در مشارکت ارگان های دخیل در طرح باشد. از سوی دیگر واگذاری حق بهره برداری از برخی ابنیه با کاربری مشخص می تواند باعث دلسوزی ارگان های مختلف در اجرای طرح گردد.

پیشنهادات جهت ایجاد درآمد

- ۱- ایجاد درآمد از محل خدمات شهری با احداث پارکینگ ، هتل و مهمانسرا و رستوران ضمن ارائه خدمت به شهروندان درآمدی نیز عاید ارگان های دخیل همچون شهرداری و بخش خصوصی در صورت سرمایه گذاری می گردد.
- ۲- ارائه محصولات فرهنگی - هنری از محل فروش محصولات فرهنگی و نیز بازدید از موزه ها علاوه بر دست یابی به اهداف غنی فرهنگی، قشر هنرمندان و صنعتگران هنرهای دستی کسب درآمد خواهند کرد.

پیشنهادات جهت شناسایی آثار

- ۱- ایجاد موزه های مختلف احداث موزه ها و نمایشگاه های مختلف تاریخی ، هنری و مردم شناسی عموم اقشار بالاخص نسل جوان را با میراث سرزمین مادری خود آشنا کرده با تقویت هویت ایرانی- اسلامی او را از گزند فرهنگ بیگانه در امان می دارد. ایجاد امکان بازدید از آثار واقع در دانشکده کشاورزی دانشگاه تهران به جذابیت مجموعه می افزاید.
- ۲- تبلیغات رسانه ای ساختن فیلم ، نمایه و سایر آثار سمعی- بصری از تاریخ و هنر ایران زمین و پخش آن از تلویزیون بزرگ شهری ، رادیو و دیگر ابزار در دسترس کمک موثری در شناسایی آثار تاریخی- فرهنگی دارد .
- ۳- ایجاد المانهای تاریخی ساخت تندیس از مشاهیر ایران و کرج و نصب آنها در نقاط پرسپکتیو علاوه بر افزایش زیبایی به شناخت بیشتر نسل جوان با داشته های فرهنگی خود کمک می کند.

پیشنهادات جهت تملک املاک

- ۱- خرید املاک به منظور تصاحب املاک واقع در طرح از راه های متنوع می توان اقدام به خرید آنها نمود. فروش املاک شهرداری در سایر نقاط ، خرید از طریق اخذ وام و بازپرداخت اقساط از محل درآمد طرح و خرید توسط بخش خصوصی و احداث کاربری های مورد نظر از جمله این راه ها محسوب می گردند.
- ۲- مشارکت صاحبان املاک در طرح



راهکار دیگر به منظور رفع معارض در اجرای طرح جلب مشارکت و همکاری مالکین معارض است. این کار از طریق معاوضه ملک با کاربری های تجاری- فرهنگی مطرح در پروژه با در نظر گرفتن قیمت روز صورت می پذیرد. از طریق دیگر می توان اقدام به واگذاری سهام شرکت طرح به صاحبان املاک معارض نمود.

نتیجه گیری

شاید بتوان ادعا کرد بیشترین ضرورت به کارگیری متدولوژی ارزش در مرحله برنامه ریزی یک پروژه است. در این فاز از کار است که باید به تمام زوایای پروژه مسلط گشت. چه بسا پیشنهادات خوبی که در مراحل اجرای پروژه زمینه بازگشت نداشته باشند. برنامه ریزی شهری و منطقه ای یک رشته ی میان رشته ای محسوب می گردد که علوم مختلف از قبیل جامعه شناسی، معماری، عمران، اقتصاد، محیط زیست، علوم سیاسی و جغرافیا در آن سهم داشته و تاثیر گذار هستند. این ماهیت چند رشته ای ضرورت کار تیمی در این زمینه را روشن می سازد. تعداد ۱۱ پروژه پیشنهادی در طرح اولیه مطرح شده بود در حالی که بر اساس نتایج کارگاه ارزش مجموع کل پروژه های سخت افزاری و نرم افزاری بیشتر از ۱۰۰ مورد می باشد. هر چند محاسبه میزان صرفه جویی در فرآیند برنامه ریزی ارزش مقدور نمی باشد ولی در این تحقیق تنها بر اثر پیشنهاد ایجاد مسیر پیاده منطبق بر وضع موجود مبلغ ۱۰۱۴ میلیارد ریال در مقایسه با طرح اولیه صرفه جویی حاصل خواهد شد.

منابع و مأخذ

- ۱- ایری اس اس - روش به کارگیری مهندسی ارزش - جبل عاملی، سعید - چاپ سوم - انتشارات فرات - ۱۳۸۳
- ۲- حبیبی، کیومرث - بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری - چاپ اول - انتشارات دانشگاه کردستان - ۱۳۸۶
- ۳- محمد منصور، فلامکی - باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی - چاپ ششم - انتشارات دانشگاه تهران - ۱۳۸۶
- ۴- حسین، کالانتری - برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها - چاپ دوم - انتشارات جهاد دانشگاهی - ۱۳۸۵
- ۵- گروه موثلفین - مدیریت/ مهندسی ارزش مبتنی بر استانداردهای SAVE - شرکت مشارکتی آر-و-توف - ۱۳۸۵
- ۶- مهندسین مشاور کریت کارآ - گزارش نهایی برنامه ریزی ارزش گنجینه ی آب پارس - ۱۳۸۷
- ۷- نیلوفری، پرویز - کرج نامک - انتشارات کرج - ۱۹۶۵
- ۸- ورجاوند، پرویز - سرزمین قزوین - انتشارات راستین فر - ۱۳۷۴

9- Taylor Steve - Value Planning Communities - SAVE International 2000

10- Wilson David - Putting the value back into planning - SAVE International 2000