



Original Article

Assessing the Impact of Tehran's Grand Mosalla on the Development of Surrounding Urban Neighborhoods Case Study: Abbas Abad Neighborhood

Forough Eskandarinasab^{id}, Ali Shamaï^{id}, Habibollah Fasihi^{id}

Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran

Abstract

Introduction: Urban development is a multidimensional concept and a dynamic process that operates beyond the mere physical growth of the city, where social interactions play a key role in shaping and advancing the city. This concept, emphasizing creative and people-centered aspects, seeks to create dynamic and vibrant urban spaces that are formed around the needs and desires of citizens. This study aims to analyze the impacts of the Tehran Grand Mosalla on the development of the Abbas-Abad neighborhood and to contribute to theoretical discussions on sustainable urban development.

Materials and Methods: In terms of methodology, this research adopts a mixed-methods approach. Data were collected from two main sources: literature resources (including books, articles, reports, and theses) and survey data. A researcher-developed questionnaire with 40 items and a 5-point scale was designed to assess the economic, social, cultural, and environmental dimensions of Mosalla's impacts. The statistical population consisted of 115,930 households residing in Abbas-Abad neighborhood, and the sample size was determined to be 384 individuals using Cochran's formula with a 95% confidence coefficient. Data were analyzed using t-tests and regression analysis in SPSS.

Results and Discussion: The findings showed that Tehran Grand Mosalla has had significant positive impacts on the physical, economic, social, and environmental dimensions of Abbas-Abad neighborhood. In the physical dimension, improvement of transportation infrastructure (4.43), sidewalks and drainage (4.12), and electricity infrastructure (4.12) were among the most significant improvements. In the economic dimension, expansion of commercial activities (4.19) and growth of employment opportunities (3.59) were observed. In the social dimension, increased social interactions (4.20) and better access to public transportation (3.74) were among the positive impacts. In the environmental dimension, improvement of neighborhood cleanliness (4.23) and waste management (3.53) were among the achievements, but increased air pollution from 50 to 70 PPM and decreased per capita green space (from 3000 to 2500 square meters) are among the remaining challenges. Regression analysis showed that the impacts of Mosalla at the overall scale were not statistically significant (significance level 0.398), which indicates the need for more precise planning for fairer distribution of benefits and reduction of negative effects.

Conclusion: Tehran Grand Mosalla as a major urban megaproject has had extensive and multidimensional impacts on Abbas-Abad neighborhood, encompassing economic, social, and environmental dimensions. In the economic dimension, this project has led to improvement of economic conditions, expansion of commercial activities, growth of employment opportunities, and capital attraction, but in contrast, has significantly increased housing prices, nearly doubling them and negative impacts on traditional markets, creating challenges for some residents. In the social dimension, Mosalla has contributed to strengthening social interactions, increasing residents' sense of belonging, improving educational opportunities, better access to public transportation, and increasing sense of place, but in contrast, increased traffic and decreased neighborhood security remain important challenges that require special attention. In the environmental dimension, residents reported relatively positive perceptions, and improvement of neighborhood cleanliness and waste management have been positive achievements, but significant increases in air pollution and decreased per capita green space are serious environmental challenges that have created concerns for the neighborhood's future. Regression analysis showed that although Mosalla has had specific impacts on some aspects of the neighborhood, at the overall scale and in relation to all variables, these impacts have not been significant and are mostly concentrated in specific dimensions. The findings of this research are aligned with previous studies on urban megaprojects and show that without precise planning, these projects can lead to erosion of spatial identity. To achieve sustainable and balanced development in this area, future planning should be carried out with a multidimensional approach that, while strengthening the positive effects of the project, also actively controls and reduces negative consequences and distributes benefits more equitably.

Keywords: Grand Mosalla of Tehran, urban neighborhood development, regression analysis, sustainable urban development, Abbas Abad neighborhood.

Citation: Eskandarinasab, F., Shamaï, A., & Fasihi, H. (2026). Assessing the Impact of Tehran's Grand Mosalla on the Development of Surrounding Urban Neighborhoods Case Study: Abbas Abad Neighborhood. *Sustainable Development of Geographical Environment*, Vol. 7, No. 15, (16-37). <https://doi.org/10.48308/sdge.2025.240040.1264>

Received: 12/06/2025

Revised: 06/08/2025

Accepted: 25/10/2025

* Corresponding Author's Email: shamai@khu.ac.ir



مقاله پژوهشی

بررسی اثرگذاری مصلاي بزرگ تهران بر توسعه محلات شهری پیرامون

نمونه موردی؛ محله عباس آباد

فروغ اسکندری نسب^{id}، علی شماعی^{id*}، حبیب اله فصیحی^{id}

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، شهر تهران، ایران

چکیده

مقدمه: توسعه شهری: مفهومی چندبعدی و فرایندی پویاست که فراتر از رشد کالبدی صرف شهر عمل می‌کند و در آن ارتباطات و تعاملات اجتماعی نقش کلیدی در شکل‌گیری و پیشرفت شهر ایفا می‌کند این مفهوم با تأکید بر جنبه‌های خلاقانه و مردم‌محور، به دنبال ایجاد فضاهای شهری پویا و سرزنده است که با محوریت نیازها و خواسته‌های شهروندان شکل می‌گیرند این پژوهش با هدف تحلیل تأثیرات مصلاي بزرگ تهران بر توسعه محله عباس آباد و کمک به غنای مبانی نظری و توسعه پایدار شهری انجام شده است.

مواد و روش‌ها: از نظر روش‌شناسی، این پژوهش از نوع (کیفی و کمی) است. داده‌ها از دو منبع اصلی گردآوری شده‌اند: منابع کتابخانه‌ای (شامل کتاب‌ها، مقالات، گزارش‌ها و پایان‌نامه‌ها) و داده‌های پیمایشی. پرسشنامه محقق‌ساخته با ۴۰ گویه و طیف ۵ گزینه‌ای برای ارزیابی ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی تأثیرات مصلاي طراحی شد. جامعه آماری شامل ۱۱۵،۹۳۰ خانوار ساکن در محله عباس آباد بوده و حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران و با ضریب اطمینان ۹۵ درصد، ۳۸۴ نفر تعیین شد. داده‌ها با استفاده از آزمون تی تست و رگرسیون در نرم‌افزار SPSS تحلیل شدند.

نتایج و بحث: یافته‌ها نشان دادند که مصلاي تهران تأثیرات مثبت قابل توجهی بر ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی محله عباس آباد داشته است. در بعد کالبدی، بهبود زیرساخت‌های حمل‌ونقل (۴/۴۳)، جدول‌بندی و زهکشی (۴/۱۲) و زیرساخت‌های برق (۴/۱۲) از دستاوردهای مهم بودند. در بعد اقتصادی، گسترش فعالیت‌های تجاری (۴/۱۹) و رشد فرصت‌های اشتغال (۳/۵۹) مشاهده شد. در بعد اجتماعی، افزایش تعاملات اجتماعی (۴/۲۰) و دسترسی بهتر به وسایل نقلیه عمومی (۳/۷۴) از تأثیرات مثبت بودند. در بعد زیست‌محیطی، بهبود نظافت محله (۴/۲۳) و مدیریت پسماند (۳/۵۳) از دستاوردها بودند، اما افزایش آلودگی هوا از ۵۰ به ۷۰ PPM و کاهش سرانه فضای سبز (از ۳۰۰۰ به ۲۵۰۰ مترمربع) از چالش‌های باقی‌مانده هستند. تحلیل رگرسیونی نشان داد که تأثیرات مصلاي در مقیاس کلی چندان معنادار نبوده‌اند (سطح معناداری ۰/۳۹۸) که بیانگر نیاز به برنامه‌ریزی دقیق‌تر برای توزیع عادلانه‌تر منافع و کاهش اثرات منفی است.

نتیجه‌گیری: مصلاي بزرگ تهران به‌عنوان یک مگا پروژه شهری تأثیرات گسترده و چندبعدی بر محله عباس آباد داشته است که شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی می‌شود. در بعد اقتصادی، این پروژه موجب بهبود شرایط اقتصادی، گسترش فعالیت‌های تجاری، رشد فرصت‌های اشتغال و جذب سرمایه شده، اما در مقابل افزایش چشمگیر قیمت مسکن که تقریباً دو برابر شده و تأثیر منفی بر بازارهای سنتی را به همراه داشته و برای برخی ساکنان چالش‌هایی ایجاد کرده است. در بعد اجتماعی، مصلاي به تقویت تعاملات اجتماعی، افزایش حس تعلق ساکنان، بهبود فرصت‌های ادامه تحصیل، دسترسی بهتر به وسایل نقلیه عمومی و افزایش حس مکان کمک کرده، ولی در مقابل افزایش ترافیک و کاهش امنیت محله از چالش‌های مهم باقی‌مانده هستند که نیاز به توجه ویژه دارند. در بعد زیست‌محیطی، ساکنان ارزیابی نسبتاً مطلوبی داشته‌اند و بهبود نظافت محله و مدیریت پسماند از دستاوردهای مثبت بوده، اما افزایش قابل توجه آلودگی هوا و کاهش سرانه فضای سبز از چالش‌های جدی زیست‌محیطی هستند که نگرانی‌هایی برای آینده محله ایجاد کرده‌اند. تحلیل رگرسیونی نشان داد که اگرچه مصلاي تأثیرات خاصی بر برخی جنبه‌های محله داشته، اما در مقیاس کلی و در ارتباط با تمام متغیرها این تأثیرات معنادار نبوده و بیشتر در ابعاد خاصی متمرکز است. یافته‌های این پژوهش با مطالعات قبلی در مورد مگا پروژه‌های شهری همسو بوده و نشان می‌دهد که بدون برنامه‌ریزی دقیق، این پروژه‌ها می‌توانند به تخریب هویت فضایی منجر شوند. برای دستیابی به توسعه پایدار و متوازن در این منطقه، برنامه‌ریزی‌های آینده باید با رویکردی چندبعدی انجام شود که ضمن تقویت اثرات مثبت پروژه، به کنترل و کاهش فعال پیامدهای منفی نیز بپردازد و منافع را به طور عادلانه‌تر توزیع کند.

واژه‌های کلیدی: مصلاي بزرگ تهران، توسعه محلات شهری، تحلیل رگرسیون، توسعه پایدار شهری، محله عباس آباد

استناد: اسکندری نسب، ف.، شماعی، ع.، و فصیحی، ح. (۱۴۰۴). بررسی اثرگذاری مصلاي بزرگ تهران بر توسعه محلات شهری پیرامون نمونه موردی؛ محله عباس آباد. توسعه پایدار محیط جغرافیایی، دوره ۷، شماره ۱۵، زمستان ۱۴۰۴، (۱۶-۳۷). <https://doi.org/10.48308/sdge.2025.240040.1264>

پذیرش: ۱۴۰۴/۰۸/۰۳

بازنگری: ۱۴۰۴/۰۵/۱۵

دریافت: ۱۴۰۴/۰۳/۲۲

* رایانامه نویسنده مسئول: shamai@khu.ac.ir



مقدمه

اجرای پروژه‌های کلان در کلان‌شهرها، یکی از چالشی‌ترین موضوعات در حوزه مدیریت شهری می‌باشد. این پروژه‌ها نه تنها بر ساختار فیزیکی شهر، بلکه بر ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی محلات پیرامون شهر نیز تأثیرگذار هستند (Zanganeh et al., 2024). پروژه‌های بزرگ شهری را می‌توان در زمره «پروژه‌های استراتژیک شهری» قرار داد که هدف آن‌ها ایجاد تحول در ساختار فضایی و عملکردی شهر است (Kalliomäki et al., 2024). این پروژه‌ها با هدف بهبود کیفیت زندگی شهروندان، ارتقای هویت شهری و ایجاد فرصت‌های جدید اقتصادی و اجتماعی طراحی و اجرا می‌شوند. اجرای چنین پروژه‌های کلانی، مستلزم سرمایه‌گذاری‌های هنگفت و برنامه‌ریزی دقیق است. مطالعات نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری تأثیر قابل توجهی بر توسعه اقتصادی شهرها دارد (Fareydvand, 2018). این امر به‌ویژه در مورد پروژه‌هایی با مقیاس مصلاي تهران که تأثیرات گسترده‌ای بر محیط پیرامون خود دارند، صادق است. از سوی دیگر، اجرای پروژه‌های بزرگ شهری همواره با چالش‌ها و منازعاتی همراه است. این چالش‌ها می‌تواند شامل مسائل ترافیکی، تغییرات در الگوهای حمل‌ونقل شهری و تأثیرات بر بافت اجتماعی محلات باشد. علاوه بر این، تغییرات کاربری زمین، افزایش تراکم جمعیتی، فشار بر زیرساخت‌های شهری و ایجاد ناهنجاری‌های زیست‌محیطی نیز از دیگر پیامدهای این پروژه‌ها محسوب می‌شود. در بسیاری از موارد، اجرای پروژه‌های کلان بدون در نظر گرفتن مشارکت مردمی و ملاحظات اجتماعی، منجر به بروز نارضایتی در میان ساکنان محلی شده و احساس تعلق آن‌ها به محله را تحت تأثیر قرار می‌دهد (Heidari, 2024).

بر این، تأثیر پروژه‌های بزرگ شهری بر اکوسیستم شهری و محیط‌زیست نیز قابل توجه است. این پروژه‌ها می‌توانند منجر به کاهش فضاهای سبز، تخریب زیستگاه‌های طبیعی، افزایش آلودگی هوا و صوتی و تغییر در الگوی جریان‌های آب سطحی شوند. گسترش سطوح غیرقابل نفوذ مانند آسفالت و بتن‌ریزی، باعث کاهش نفوذپذیری خاک و افزایش رواناب‌های سطحی شده که به نوبه خود خطر سیلاب‌های شهری را افزایش می‌دهد (Lipson et al., 2024). این تأثیرات می‌تواند شامل تغییرات در الگوهای دما، جریان هوا و کیفیت محیط‌زیست شهری باشد. در همین راستا، Alipour et al. (۲۰۲۳) بر اهمیت اتخاذ رویکرد رشد هوشمند شهری در توسعه پروژه‌های بزرگ مقیاس تأکید می‌کنند. در راستای بهبود کیفیت پروژه‌های شهری و افزایش اثربخشی آن‌ها، استفاده از روش‌های نوین مدیریتی همچون مهندسی ارزش مورد توجه قرار گرفته است (Madarshahian and Afshari, 2024). همچنین، ارزیابی اثرات مکانی-فضایی این پروژه‌ها بر سرزندگی و نشاط شهری نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است (Mousaei et al., 2023).

مصلاي بزرگ تهران به عنوان یکی از مهم‌ترین پروژه‌های شهری-مذهبی کشور، در منطقه ۷ تهران، با مساحتی حدود ۶۳ هکتار در محله عباس‌آباد واقع شده است. این مجموعه عظیم به عنوان یک عنصر شاخص شهری، از زمان آغاز ساخت تاکنون، تأثیرات متعددی بر محله عباس‌آباد گذاشته است که نیازمند بررسی و تحلیل دقیق می‌باشد. این پژوهش به دنبال آن است که مشخص کند آیا حضور مصلی در این محله توانسته به توسعه و بهبود شرایط محله کمک کند یا برعکس، مشکلاتی را برای ساکنین به وجود آورده است. به عنوان نمونه، لازم است روشن شود که آیا مصلاي بزرگ تهران توانسته به رونق اقتصادی محله عباس‌آباد کمک کند یا صرفاً موجب افزایش مسائل ترافیکی و مشکلات زیست‌محیطی شده است. این پژوهش همچنین به بررسی تأثیرات کالبدی ناشی از حضور مصلی بر کیفیت زندگی ساکنان محله می‌پردازد. افزون بر آن، تحلیل پیامدهای اجتماعی و فرهنگی این مجموعه بر ساختار محله نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

این‌که آیا حضور این مجموعه مذهبی- فرهنگی توانسته به ارتقای سطح تعاملات اجتماعی و فرهنگی محله کمک کند یا خیر، سؤالی است که نیازمند پاسخی علمی و مستند است. با توجه به موارد مطرح شده پژوهش حاضر به دنبال پاسخگویی به این سؤال می‌باشد؛ مصلاي بزرگ تهران چه تأثیراتی بر روند توسعه کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محله عباس‌آباد داشته است؟

شهرها همواره تحت تأثیر پروژه‌های بزرگ و بناهای شاخص دچار دگرگونی‌های فضایی، اقتصادی و اجتماعی می‌شوند. وقتی یک مجموعه بزرگ مذهبی، فرهنگی یا تجاری در دل یک محله ساخته می‌شود، بسیاری از جنبه‌های زندگی روزمره ساکنان آن محله تغییر می‌کند؛ از قیمت مسکن گرفته تا شکل روابط اجتماعی و حتی نوع استفاده از فضاهای شهری. در چنین شرایطی، فهم تأثیرات این گونه پروژه‌ها بدون تکیه بر مفاهیم و نظریه‌های علمی ممکن نیست. نظریه‌های شهری، ابزارهایی هستند که به ما کمک می‌کنند این تغییرات را تحلیل کرده و بهتر درک کنیم که چنین پروژه‌هایی چگونه بر ساختار شهری، هویت محله و کیفیت زندگی تأثیر می‌گذارند. در ادامه، مهم‌ترین نظریه‌هایی که می‌توانند به تبیین نقش و پیامدهای مصلاي بزرگ تهران در محله عباس‌آباد کمک کنند، معرفی می‌شوند.

توسعه شهری: مفهومی چندبعدی و فرایندی پویاست که فراتر از رشد کالبدی صرف شهر عمل می‌کند و در آن ارتباطات و تعاملات اجتماعی نقش کلیدی در شکل‌گیری و پیشرفت شهر ایفا می‌کند (Avani and Latifi, 2023). این مفهوم با تأکید بر جنبه‌های خلاقانه و مردم‌محور، به دنبال ایجاد فضاهای شهری پویا و سرزنده است که با محوریت نیازها و خواسته‌های شهروندان شکل می‌گیرند توسعه شهری در مفهوم امروزی خود، تمامی ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و فرهنگی را در بر می‌گیرد و به دنبال ارتقای کیفیت زندگی شهری است (Samadi et al., 2023). در ادامه به شاخص‌های توسعه شهری پرداخته می‌شود.

شاخص‌های این مفهوم ابزارهایی هستند که برای ارزیابی و سنجش پیشرفت شهرها در ابعاد مختلف مورد استفاده قرار می‌گیرند. این شاخص‌ها طیف گسترده‌ای از جنبه‌های زندگی شهری را پوشش می‌دهند. بر اساس مطالعات انجام شده، برخی از مهم‌ترین شاخص‌های توسعه شهری عبارت‌اند از:

- شاخص‌های اقتصادی: شامل درآمد سرانه، نرخ اشتغال و تنوع اقتصادی (UN-Habitat, 2020).
- شاخص‌های اجتماعی: مانند دسترسی به آموزش، خدمات بهداشتی و مسکن مناسب (World Bank, 2021).
- شاخص‌های زیست‌محیطی: از جمله کیفیت هوا، فضای سبز سرانه و مدیریت پسماند (European Environment Agency, 2019).
- شاخص‌های زیرساختی: شامل دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، شبکه‌های ارتباطی و خدمات شهری (OECD, 2022).
- شاخص‌های حکمرانی: مانند مشارکت شهروندی، شفافیت در مدیریت شهری و کارآمدی نهادهای محلی در شهر (UCG, 2021).

نظریه‌های توسعه شهری مانند رشد هوشمند و شهر فشرده، با تأکید بر تعادل بین توسعه اقتصادی، محیط‌زیست و کیفیت زندگی، ابزار مؤثری برای برنامه‌ریزی شهری هستند و به تدوین راهبردهای مؤثر در مدیریت توسعه شهرها کمک می‌کنند (Shen et al., 2018; Rahmani and Azizi, 2021).

نظریه شهر فشرده: نظریه شهر فشرده بر توسعه متراکم و چندمنظوره شهری تأکید دارد. این رویکرد به دنبال کاهش پراکندگی شهری، بهبود کارایی استفاده از زمین و کاهش وابستگی به خودرو است. شهر فشرده می‌تواند به بهبود پایداری زیست‌محیطی و افزایش تعاملات اجتماعی کمک کند (Gupta & De, 2025).

در کنار این نظریه‌های اصلی، رویکردهای نوینی نیز در حال ظهور هستند. به عنوان مثال، نظریه شهرسازی مشارکتی بر اهمیت مشارکت شهروندان در فرآیند برنامه‌ریزی تأکید دارد (Nasiri et al., 2021). همچنین، روش‌های جدید در درک و ارزیابی منظر شهری، مانند رویکرد مبتنی بر فرآیند بینایی زیستی، در حال توسعه هستند که می‌توانند به بهبود طراحی و برنامه‌ریزی شهری کمک کنند (Cao et al., 2025).

این نظریه‌ها و رویکردها، چارچوب‌های مفهومی مهمی را برای هدایت توسعه شهری در جهت پایداری، کارایی و بهبود کیفیت زندگی شهروندان ارائه می‌دهند.

مفهوم فضای عمومی شهری: فضای عمومی شهری به عنوان فضاهایی تعریف می‌شود که به طور مستقیم یا غیرمستقیم قابل دسترسی عمومی هستند و زمینه‌ای برای تعاملات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی افراد فراهم می‌آورند. این فضاها نقش محوری در شکل‌گیری هویت شهری و تقویت روابط بین ساکنان دارند و شامل موارد مختلفی مانند پارک‌ها، میدان‌ها، خیابان‌ها، فضاهای سبز و حتی فضاهای مذهبی می‌شوند (Sharepour, 2016).

ویژگی‌های فضای عمومی: فضای عمومی به صورت کلی به فضاهایی اطلاق می‌شود که بدون محدودیت یا با محدودیت‌های کمینه قابل دسترسی عمومی هستند. ویژگی‌های اصلی فضاهای عمومی عبارت‌اند از: دسترسی آزاد، ایجاد محیطی برای تعامل اجتماعی، تقویت هویت محلی، حمایت از سلامت فیزیکی و روانی ساکنان و ارائه فرصت‌هایی برای تفریح و استراحت. این فضاها نقش مهمی در بهبود کیفیت زندگی شهری و ایجاد محیط‌های زندگی پایدار دارند (Yuldosheva, 2024).

نقش فضاهای عمومی در توسعه شهری: فضاهای عمومی عناصر کلیدی در توسعه شهری هستند که با جذب جمعیت، زمینه‌ساز فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می‌شوند و در عین حال به تقویت هویت محلات و حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی کمک می‌کنند. این فضاها در راستای توسعه پایدار، نقش مهمی در ایجاد تعادل میان ابعاد مختلف شهر دارند (Goerzen et al., 2024). در این پژوهش، مصلای بزرگ تهران به عنوان یک فضای عمومی مذهبی، واجد همین کارکردها در ساختار اجتماعی و فضایی محله عباس‌آباد است.

مفهوم مرکزیت در ساختار شهری: مرکزیت در ساختار شهری به معنای وجود نقاط جذبی است که به عنوان محور تعاملات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی عمل می‌کنند. این مفهوم شامل بعدهای فیزیکی، اجتماعی و حتی روحانی است و نقش برجسته‌ای در شکل‌دهی به ساختار شهری و تعیین الگوهای استقرار ساکنان دارد. مرکزیت مکان نه فقط به عناصر مادی محدود نمی‌شود بلکه شامل هویت، فعالیت‌ها و خدمات مختلف است که به ارتقای کیفیت زندگی شهری کمک می‌کند (Farajollahzadeh and Salehinia, 2020).

تأثیر مراکز مذهبی بر توسعه شهری: مراکز مذهبی به عنوان یکی از مهم‌ترین نوع مراکز شهری، نقش برجسته‌ای در توسعه شهری ایفا می‌کنند. این مراکز به عنوان نقاط جذب قوی، باعث شکل‌گیری و تحول بافت‌های شهری در اطراف خود می‌شوند. وجود مراکز مذهبی به تقویت هویت محلات، ایجاد فضاهای عمومی کیفی و افزایش فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی در مناطق پیرامون کمک می‌کند. علاوه بر این، این مراکز نقش مهمی در جذب جمعیت و تغییر الگوهای استفاده از اراضی دارند (Hoseinzadeh, 2023).

هویت مکانی در توسعه محلات شهری: هویت مکانی یکی از مهم‌ترین عناصر تشکیل‌دهنده توسعه محلات شهری، نقش برجسته‌ای در شکل‌گیری هویت و هواسپاری ساکنان دارد. این مفهوم شامل بعدهای فیزیکی، اجتماعی، فرهنگی و تاریخی است که به تعامل بین افراد و محیط شهری کمک می‌کند. هویت مکانی به عنوان عاملی کلیدی، باعث می‌شود ساکنان به محیط زندگی خود متصل شوند و به حفظ و نگهداری آن پردازند. در توسعه محلات شهری، هویت مکانی به ارتقای کیفیت زندگی، تقویت روابط اجتماعی و حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی کمک می‌کند (Salehi et al., 2024).

نظریات و رویکردهای مرتبط

نظریه مرکزیت و نقاط جذب شهری: شهرها پیرامون نقاط جذب شکل می‌گیرند؛ این نقاط می‌توانند اقتصادی، فرهنگی یا مذهبی باشند و نقش مهمی در تحول بافت‌های شهری ایفا می‌کنند (Christaller, 1933). در این پژوهش، مصلای بزرگ تهران به عنوان یک نقطه جذب مذهبی، نمونه‌ای عینی از تحقق این نظریه در محله عباس‌آباد است. مطابق این نظریه مصلای بزرگ تهران به عنوان یک نقطه جذب مذهبی قوی، می‌تواند به عنوان محوری برای توسعه محله عباس‌آباد عمل کرده و به تقویت شبکه‌های فضایی، اجتماعی و اقتصادی این محله کمک کند.

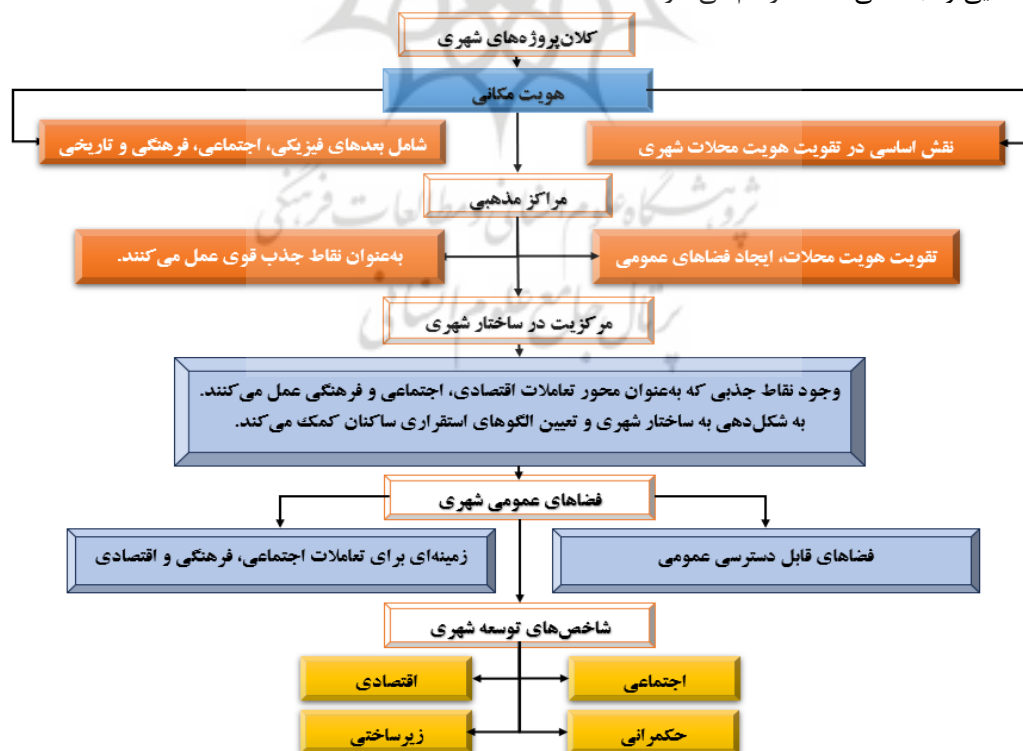
نظريه فضاهای عمومی و تعامل اجتماعی: نظريه فضاهای عمومی و تعامل اجتماعی تأکید می‌کند که فضاهای عمومی نقش مهمی در ایجاد تعاملات اجتماعی، تقویت هویت محلات و بهبود کیفیت زندگی شهری دارند. این نظريه نشان می‌دهد که فضاهای عمومی می‌توانند به ایجاد فرصت‌هایی برای تعامل بین ساکنان کمک کنند و به ارتقای حس تعلق آن‌ها به محیط زندگی خود منجر شوند (Whyte, 1980).

بر پایه این نظريه، مصلاي بزرگ تهران به‌عنوان یک فضای عمومی با کارکرد مذهبی، ظرفیت آن را دارد که به شکل‌گیری شبکه‌های اجتماعی، رونق فعالیت‌های اقتصادی و تقویت هویت محله عباس‌آباد بینجامد. حضور این فضا نقش مهمی در ارتقای تعاملات اجتماعی و شکل‌گیری نوعی هویت جمعی در میان ساکنان محله ایفا می‌کند.

نظريه هویت مکانی و حس تعلق

نظريه هویت مکانی تأکید می‌کند که هویت مکانی به ارتقای حس تعلق ساکنان به محله خود کمک می‌کند. این نظريه بر این باور استوار است که هویت مکانی نه تنها به عناصر فیزیکی محدود نمی‌شود بلکه شامل بعدهای اجتماعی، فرهنگی و تاریخی است. هویت مکانی به ایجاد احساس تعلق و هنجارهای اجتماعی در بین ساکنان کمک می‌کند (Lynch, ۱۹۶۰).

نظريه‌های مطرح‌شده در این پژوهش، همچون رشد هوشمند شهری، شهر فشرده، مرکزیت شهری و هویت مکانی، همگی در تحلیل نقش مصلاي بزرگ تهران در توسعه محله عباس‌آباد کاربرد دارند. مصلاي تهران به‌عنوان یک نقطه جذب مذهبی، مصداقی از نظريه مرکزیت کریستالر است که موجب شکل‌گیری فعالیت‌ها و افزایش تراکم کاربری‌ها در پیرامون خود شده است. همچنین، ویژگی‌های چندمنظوره و دسترسی‌پذیر این مجموعه، با اصول شهر فشرده و رشد هوشمند تطابق دارد. از سوی دیگر، مصلی به‌عنوان یک فضای عمومی مذهبی، به تقویت هویت مکانی و تعاملات اجتماعی ساکنان عباس‌آباد کمک کرده است؛ بنابراین، نظريه‌های یادشده چارچوبی تحلیلی برای درک بهتر اثرگذاری این مرکز مذهبی بر توسعه فضایی و اجتماعی محله فراهم می‌سازند.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

پروژه‌های شهری به‌عنوان یکی از عوامل کلیدی در شکل‌دهی به آینده شهرها، نقش محوری در مطالعات شهری معاصر ایفا می‌کنند. این پروژه‌ها با تأثیرگذاری گسترده بر ساختار فضایی، اقتصادی و اجتماعی شهرها، پتانسیل قابل توجهی برای تغییر در بافت شهری و الگوهای زندگی شهروندان دارند (Ponzini et al., 2020). با این حال، ارزیابی دقیق تأثیرات این پروژه‌ها بر توسعه پایدار محلی و کیفیت زندگی ساکنان همچنان یک موضوع پیچیده و چالش‌برانگیز است (Li et al., 2022). علاوه بر این، نقش مشارکت عمومی و حکمرانی شهری در طراحی، اجرای و مدیریت این پروژه‌ها به‌صورت فزاینده‌ای مورد توجه قرار گرفته است، زیرا موفقیت آن‌ها به میزان تعهد و همکاری تمامی ذی‌نفعان وابسته است. در ادامه به بررسی پیشینه داخلی پژوهش پرداخته می‌شود.

Zarei et al (۲۰۱۶) در پژوهش خود نقش حرم مطهر رضوی در شکل‌گیری و توسعه شهر مشهد را بررسی کردند. پس از شهادت امام رضا (ع) در سال ۲۰۳ هجری قمری، توسعه کالبدی-فضایی حرم و شهر مشهد آغاز شد. از دوره صفویه، مشهد به دلیل اهمیت مذهبی و سیاسی، در زمینه‌های مختلف توسعه یافت. این پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و مطالعات اسنادی انجام شد و نتایج نشان داد که موجودیت مشهد وابسته به بارگاه رضوی است.

Nikkar et al (۲۰۲۰) در پژوهشی به بررسی اثر احداث زیرگذر خیابان کریم خان زند بر کیفیت محیطی و توسعه محلات پیرامون پرداختند. این تحقیق نیز با روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از پرسشنامه‌ها و مشاهدات میدانی انجام شد. نتایج نشان داد که احداث زیرگذر خیابان کریم خان زند به‌عنوان یک پروژه محرک توسعه، به ارتقای کیفیت محیطی و جذب جمعیت کمک کرده است؛ اما نیاز به مدیریت مناسب این پروژه‌ها برای حفظ هویت محلات تاریخی و مذهبی وجود دارد.

Seyedhashemi and Jeihani (۲۰۲۰) به بررسی نقش طرح‌های توسعه شهری در شکل‌گیری و تحول کالبدی-فضایی محلات شهری پرداختند. این تحقیق با روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از داده‌های میدانی و مستندات انجام شد. نتایج این پژوهش نشان داد که وجود فضاهای مذهبی به‌عنوان نقاط جذب جمعیت و مرکز فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، نقش برجسته‌ای در پیکربندی فضایی محلات دارد.

Gholami-Gohareh et al (۲۰۲۱) کیفیت فضایی مگامال‌ها را در سیتی سنتر و ارگ جهان‌نمای اصفهان بررسی کردند. پنج عامل اصلی شکل‌دهنده کیفیت فضای مگامال‌ها شناسایی شد: آسایش کاربران، سرزندگی فضا، خوانایی و دسترسی، امکانات محیطی و تعاملات اجتماعی. چهار عامل بُعد محتوایی پروژه‌ها را تشکیل می‌دهند. در سیتی سنتر، تعاملات اجتماعی، امنیت، حس تعلق، تنوع فعالیت‌ها و ایمنی فضا بیشترین رضایت را داشتند. ارگ جهان‌نما به دلیل ضعف در این متغیرها، ناموفق ارزیابی شد.

Farhadi and Tavangar (۲۰۲۲) در تحقیقی به بررسی اثرات منفی پروژه‌های توسعه شهری بر هویت فضایی محلات باارزش مشهد پرداختند. این تحقیق نیز با روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از داده‌های میدانی و مستندات انجام شد. نتایج نشان داد که بدون برنامه‌ریزی دقیق و مدیریت مناسب، پروژه‌های توسعه شهری می‌توانند به تخریب هویت فضایی محلات باارزش منجر شوند؛ بنابراین، توجه به هویت محلات و حفظ ارزش‌های تاریخی و مذهبی در طراحی پروژه‌های توسعه شهری ضروری است.

در ادامه به بررسی پیشینه پژوهش خارجی پرداخته می‌شود.

Korytářová and Hromádka (۲۰۱۴) در پژوهشی با عنوان ارزیابی اقتصادی پروژه‌های بزرگ‌مقیاس - اثرات اجتماعی و اقتصادی بیان کردند که تحقیقات بیشتر در زمینه ارزیابی تأثیر پروژه‌های بزرگ حمل‌ونقل بر روی تعیین و ارزیابی بعدی سایر هزینه‌ها و منافع اجتماعی-اقتصادی است که توسط مدل HDM-4 پوشش داده نمی‌شود.

Gurcay (۲۰۱۹)، تأثیر پروژه‌های کلان‌شهری بر تاب‌آوری شهر استانبول ترکیه را مورد مطالعه قرار داده است. در این تحقیق، ابتدا سیستم قانونی از نظر حدود، مسائل اصلی و اجزای کلیدی آن تشریح شده و سپس یک نمایه تاریخی از سیستم با مقیاس‌ها و حوزه‌های مختلف تهیه شده تا آستانه‌های سیستم با تعاملات آن‌ها مشخص شود. پس از تعیین

روند تغییر در سیستم، پنج سناریو جایگزین برای تجزیه و تحلیل اثرات مگا پروژه‌ها بر تاب‌آوری سیستم توسعه یافته است. این گزینه‌های سناریو از طریق مدل خودکار سلولی SLEUTH برای سال ۲۰۵۰ شبیه‌سازی شدند. پیرو پیش‌بینی‌های رشد شهری برای شهر استانبول، تأثیرات احتمالی پروژه‌های مگا بر تاب‌آوری شهر از نظر از دست دادن منابع طبیعی محتمل دانسته شده است. Zheng (۲۰۲۰) در تحقیق خود با عنوان تأثیر کلان‌پروژه‌ها در ظرفیت قابل تحمل شهرها، با استفاده از روش DID بر اساس داده‌های آماری ۱۵ شهر چین از سال ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۳، تأثیر پروژه‌های بزرگ بر ظرفیت قابل تحمل شهرها را به صورت تجربی تحلیل و ارزیابی کرده است. نتایج کار وی نشان داد که ساخت و بهره‌برداری از اولین پروژه خط لوله گاز غرب به شرق تأثیر مثبت و قابل توجهی در بهبود ظرفیت قابل تحمل شهرهای امتداد این خط دارد. با این حال، میزان تأثیر بر سه بعد، کمی متفاوت است. بیشترین تأثیر بر ظرفیت تحمل اجتماعی بوده است و پس از آن ظرفیت تحمل اکولوژیکی و اقتصادی. او نتیجه گرفته که تصمیمات کلان پروژه‌های داخلی باید با برنامه‌ریزی شهری برای ارتقاء توسعه پایدار اقتصاد و اجتماعی چین یکپارچه گردد.

Franziska Bucher (۲۰۲۱) در پژوهشی با عنوان «اثرات اکولوژیکی پروژه‌های بزرگ: جانشینی گونه‌ها و ترکیب عملکردی»، نتیجه گرفتند که پراکندگی عملکردی و تنوع گونه‌شناسی بعد از اجرای مگا پروژه بیشتر از قبل بود. این یافته‌ها برای به تصویر کشیدن امکان بازسازی و احیای پوشش گیاهی طبیعی پس از ساخت‌وساز و افزایش آگاهی در مورد تأثیر پروژه‌های بزرگ، به‌ویژه در مناطقی که اولویت بالایی برای حفاظت دارند، مهم هستند.

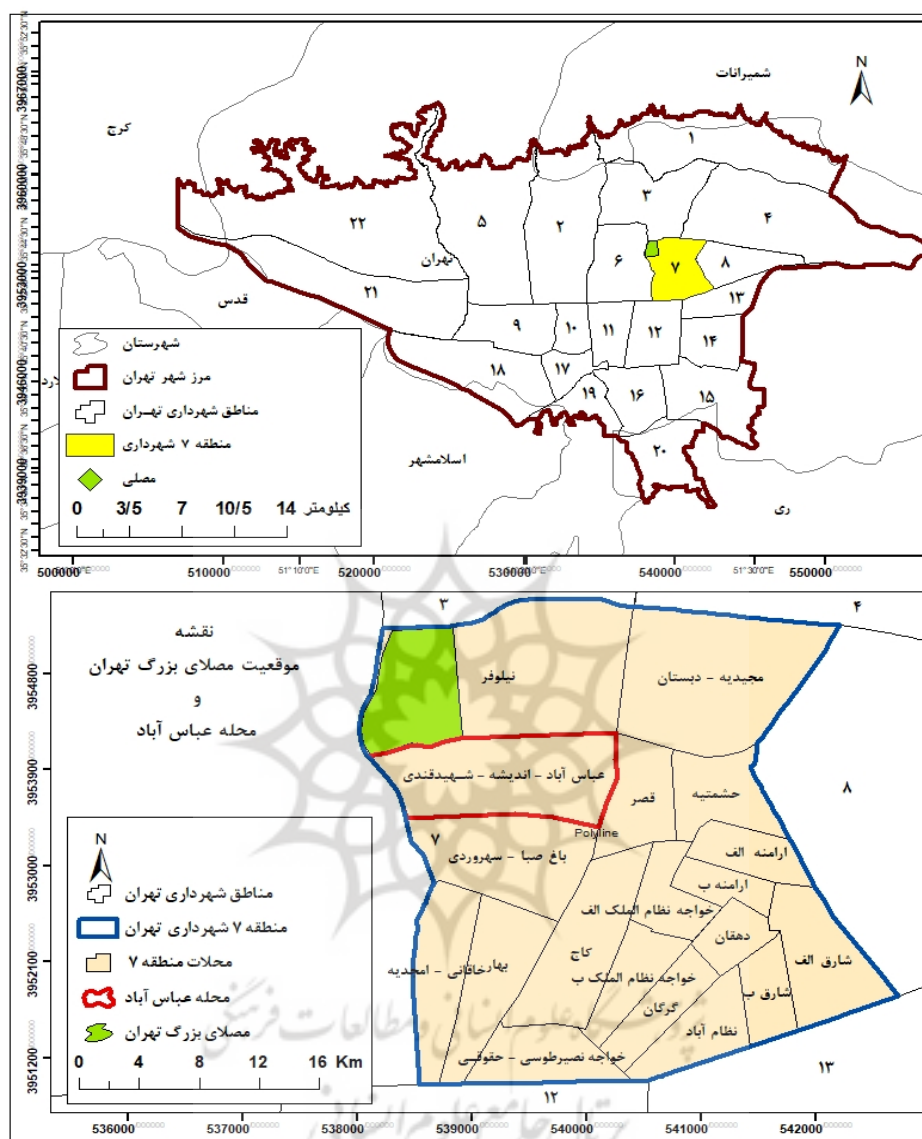
Mitoula and Papavasileiou (۲۰۲۳) مطالعه‌ای با عنوان «پروژه‌های زیرساختی بزرگ و سهم آن‌ها در توسعه پایدار: مطالعه موردی متروی آتن» انجام دادند. آن‌ها از تجزیه و تحلیل آماری و اطلاعات و پاسخ‌های کاربران به این نتیجه رسیدند که پروژه یاد شده در پایداری اجتماعی سهم زیادتری از ارکان دیگر پایداری داشته و بیش از هر چیز این پروژه در خصوص شاخص‌های اجتماعی توانسته رضایت را فراهم آورد. بررسی پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که هرچند نقش فضاهای مذهبی در شکل‌گیری و توسعه شهری در تحقیقات مختلف مورد توجه قرار گرفته است، اما تحلیل دقیق و جامع تأثیرات پروژه‌های بزرگ، بر الگوهای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی محلات پیرامون، به‌صورت اختصاصی و با توجه به شرایط خاص مناطق، کمتر مورد بررسی قرار گرفته است. علاوه بر این، تأکید بیشتری بر حفظ هویت فضایی و ارزیابی پایداری توسعه در این نوع پروژه‌ها لازم است. تحقیقات موجود بیشتر به صورت کلی و بدون تمرکز بر موارد خاص محلی انجام شده‌اند که ضرورت طراحی روش‌های تخصصی و محکم برای بررسی این تأثیرات را روشن می‌کند. در نتیجه، این تحقیق با تمرکز بر محله عباس‌آباد به عنوان نمونه موردی، سعی دارد تأثیر مصلاي بزرگ تهران بر توسعه کالبدی-فضایی، اقتصادی و اجتماعی این محله را به‌صورت جزئی و علمی ارزیابی کرده و راهکارهایی برای توسعه پایدار و حفظ هویت فضایی این منطقه ارائه دهد.

مواد و روش‌ها

محدوده مورد مطالعه

محله عباس‌آباد یکی از ۳۱۲ محله تهران است که بخش عمده آن در منطقه ۷ شهرداری تهران و بخش کوچکی از آن در منطقه ۶ واقع شده است. این محله از شرق به خیابان شریعتی، از شمال به بزرگراه رسالت، از غرب به خیابان ولی‌عصر و محله یوسف‌آباد و از جنوب به خیابان مطهری منتهی می‌شود. این محله دارای ساختمان‌های مهمی مانند کتابخانه ملی ایران، موزه بانک مرکزی و مجموعه فرهنگستان‌ها است. عباس‌آباد که در قدیم یکی از روستاهای سرسبز و بزرگ تهران محسوب می‌شد، در حال حاضر جزء منطقه ۷ شهرداری تهران است. البته برای اجاره و یا خرید خانه در عباس‌آباد بهتر است بدانید که قسمتی کوچکی از عباس‌آباد در منطقه ۶ شهرداری تهران قرار گرفته است. عباس‌آباد از سمت شمالی به بزرگراه رسالت، از شرق به خیابان شریعتی، از غرب به محدوده خیابان ولیعصر و منطقه یوسف‌آباد و از جنوب به خیابان شهید مطهری محدود می‌شود. محله عباس‌آباد تهران منطقه بسیار وسیعی از شهرداری منطقه ۷ و ۶ تهران

بزرگ را در بر می‌گیرد که از طرف غرب به خیابان ولیعصر، از شرق به خیابان شریعتی، از جنوب به خیابان استاد شهید مرتضی مطهری و از شمال به محدوده بزرگراه رسالت منتهی می‌شود (Farabi asl, 2023).



شکل ۲. موقعیت محدوده مورد مطالعه

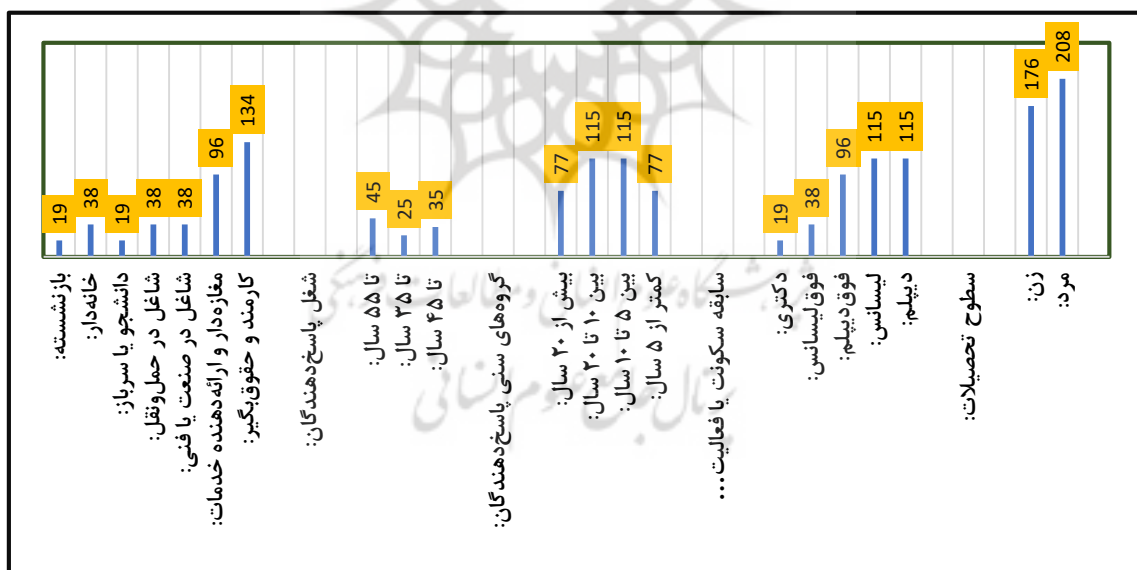
روش پژوهش

پژوهش حاضر تلاش دارد با تحلیل تأثیرات مصلاي بزرگ تهران بر توسعه محله عباس‌آباد، به غنای مبانی نظری و توسعه پایدار شهری کمک کند. از نظر نحوه گردآوری داده‌ها، این پژوهش توصیفی - تحلیلی و از نظر ماهیت، می‌باشد. روش گردآوری اطلاعات پژوهش از دو منبع اصلی شامل؛ منابع کتابخانه‌ای و داده‌های پیمایشی می‌باشد. اطلاعات کتابخانه‌ای شامل بررسی کتاب‌ها، مقالات علمی، گزارش‌های پژوهشی و پایان‌نامه‌هایی است که به موضوعاتی نظیر توسعه شهری، تأثیرات پروژه‌های کلان و مدیریت شهری پرداخته‌اند. داده‌های پیمایشی نیز با استفاده از پرسشنامه محقق‌ساخته جمع‌آوری شده است. پرسشنامه این پژوهش با هدف ارزیابی دقیق تأثیرات مصلاي بزرگ تهران بر توسعه محله عباس‌آباد طراحی شده و شامل ۴۰ گویه می‌باشد. هر گویه با استفاده از طیف پنج‌درجه‌ای (از ۰ تا ۵) به سنجش یک شاخص مشخص می‌پردازد. این گویه‌ها ابعاد گوناگون تأثیرات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی مصلی را در سطح

محله پوشش می‌دهند. جامعه آماری پژوهش شامل ۱۱۵,۹۳۰ خانوار ساکن در محله عباس‌آباد است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). حجم نمونه آماری با استفاده از فرمول کوکران و با ضریب اطمینان ۹۵ درصد به تعداد ۳۸۴ نفر تعیین شده است که مشخصات پاسخگویان در (شکل ۳) قابل رؤیت می‌باشد. در انتخاب نمونه، توزیع نسبی متوازن رعایت شده و افراد به صورت تصادفی انتخاب شدند تا نماینده‌ای مناسب از جامعه آماری باشند. داده‌های جمع‌آوری شده شامل ویژگی‌ها و متغیرهای اصلی پژوهش بوده که از طریق روش‌های آماری تجزیه و تحلیل شده است. در بخش تحلیل داده‌ها، از آزمون تی تست و رگرسیون برای بررسی و تبیین نتایج استفاده شده است. این روش‌ها امکان تحلیل دقیق‌تر تأثیرات مصلاي بزرگ تهران را در ابعاد مختلف فراهم کرده و ارتباط بین متغیرهای پژوهش را به خوبی آشکار ساخته‌اند. داده‌های گردآوری شده در نرم‌افزار آماری (Spss) تحلیل شده و نتایج به صورت جداول و نمودارهایی برای درک بهتر ارائه شده‌اند. متغیرهای مورد بررسی در پرسشنامه شامل متغیرهایی است که برای ارزیابی تأثیرات احداث و فعالیت مصلاي بزرگ تهران بر توسعه محله عباس‌آباد به کار می‌روند. این متغیرها به چند دسته کلی تقسیم می‌شوند که هر یک شامل چندین شاخص مختلف هستند که در چهار بعد تقسیم می‌شوند (جدول ۱). پایایی پرسشنامه پژوهش نیز، با استفاده از آلفای کرونباخ بررسی شد که مقدار آن ۰,۷ به دست آمد. این مقدار نشان‌دهنده پایایی مناسب و هماهنگی درونی گویه‌ها است.

جدول ۱. متغیرهای مورد بررسی پژوهش برگرفته از منابع

شاخص	منبع
زیرساختی	de Magalhães et al. (2017)
محیطی	Yildiz et al. (2017)
اقتصادی	Durand et al. (2011)
اجتماعی	Chan & Lee (2008)



شکل ۳. مشخصات افراد پاسخ دهنده

نتایج و بحث

احداث مصلاي بزرگ تهران به عنوان یکی از مهم‌ترین پروژه‌های کلان‌مقیاس شهری، تأثیرات گسترده‌ای بر توسعه محلات پیرامون خود، به‌ویژه محله عباس‌آباد، داشته است. این تأثیرات در ابعاد فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی قابل بررسی هستند. در این بخش، با استفاده از داده‌های اسنادی و مطالعات میدانی، تغییرات کاربری زمین، سرانه فضای سبز، کارکردهای مصلی و تأثیرات اقتصادی و اجتماعی آن مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

تغییرات کاربری زمین

بررسی تغییرات کاربری زمین در محدوده عباس‌آباد نشان می‌دهد که پس از احداث مصلی، الگوی کاربری زمین دچار تحولات قابل توجهی شده است. کاربری مسکونی به میزان ۱۰ درصد کاهش یافته و فضای سبز نیز ۵ درصد کاهش داشته است. در مقابل، کاربری‌های تجاری و اداری/فرهنگی هرکدام ۱۰ درصد افزایش یافته‌اند و پارکینگ‌ها ۵ درصد افزایش یافته‌اند (جدول ۲). این تغییرات بیانگر تأثیر مستقیم مصلای تهران بر الگوی استفاده از زمین و شکل‌گیری نیازهای جدید در منطقه است. کاهش کاربری‌های مسکونی و فضای سبز را می‌توان پیامد توسعه زیرساخت‌های مرتبط با مصلی و افزایش تقاضا برای کاربری‌های تجاری، فرهنگی و خدماتی در پیرامون آن دانست.

جدول ۲. تغییرات کاربری زمین در محدوده عباس‌آباد قبل و بعد از ساخت مصلی

نوع کاربری	درصد تغییر	بعد از احداث مصلی	قبل از احداث مصلی
مسکونی	-۱۰٪	۳۰٪	۴۰٪
تجاری	+۱۰٪	۲۵٪	۱۵٪
اداری/فرهنگی	+۱۰٪	۲۰٪	۱۰٪
فضای سبز	-۵٪	۱۵٪	۲۰٪
پارکینگ	+۵٪	۱۰٪	۵٪
بهداشتی/درمانی	بدون تغییر	۱۰٪	۱۰٪

سرانه فضای سبز

سرانه فضای سبز در محدوده عباس‌آباد از ۳۰۰۰ مترمربع به ۲۵۰۰ مترمربع کاهش یافته است (جدول ۳ و ۹). این کاهش ۱۶٫۶۷ درصدی نشان‌دهنده تأثیر منفی مصلی بر محیط‌زیست شهری است. اگرچه توسعه زیرساخت‌ها و کاربری‌های تجاری و فرهنگی ضروری است، کاهش فضای سبز می‌تواند تأثیرات منفی بر کیفیت محیط‌زیست و رفاه عمومی داشته باشد؛ بنابراین، برنامه‌ریزی شهری باید به حفظ توازن بین توسعه و فضای سبز توجه کند.

جدول ۳. سرانه فضای سبز

سال	سرانه فضای سبز (مترمربع)
قبل از مصلی	۳۰۰۰
بعد از مصلی	۲۵۰۰

کارکردهای مصلی

مصلای تهران فراتر از کارکرد مذهبی، به عنوان یک مرکز چندمنظوره عمل می‌کند. تعداد رویدادهای مذهبی از ۱۰ به ۳۰ رویداد در سال (افزایش ۲۰۰ درصدی) و تعداد رویدادهای فرهنگی از ۵ به ۲۰ رویداد (افزایش ۳۰۰ درصدی) رسیده است (جدول ۴ و ۶). این افزایش نشان‌دهنده نقش مصلی در تقویت فعالیت‌های مذهبی و فرهنگی و ارتقای کیفیت زندگی اجتماعی است. همچنین، تعداد مشاغل محلی از ۵۰ به ۱۰۰ مورد افزایش یافته است (جدول ۵) که نشان‌دهنده تأثیر مثبت مصلی بر رونق اقتصادی و اشتغال‌زایی در منطقه است.

جدول ۴. کارکردهای مصلی

کارکرد	شاخص‌های اصلی	درصد تغییر	مقدار بعد از مصلی	مقدار قبل از مصلی
مذهبی	تعداد رویدادهای مذهبی	+۲۰۰٪	۳۰ رویداد در سال	۱۰ رویداد در سال
فرهنگی	تعداد رویدادهای فرهنگی	+۳۰۰٪	۲۰ رویداد	۵ رویداد
اجتماعی	استفاده عمومی از فضا	افزایش	گسترده	محدود
اقتصادی	تعداد مشاغل محلی	+۵۰٪	۱۰۰	۵۰

جدول ۵. تعداد مشاغل

سال	تعداد مشاغل محلی
قبل از مصلی	۵۰
بعد از مصلی	۱۰۰

جدول ۶. تعداد رویدادها

سال	تعداد رویدادهای فرهنگی	تعداد رویدادهای مذهبی
قبل از مصلی	۵	۱۰
بعد از مصلی	۲۰	۳۰

تأثیرات زیست محیطی

با توجه به تأثیرات مثبت مصلای تهران، چالش های زیست محیطی قابل توجهی نیز مشاهده می شود. به عنوان نمونه، سطح آلاینده های هوا از ۵۰ به ۷۰ PPM افزایش یافته است (جدول ۷) که احتمالاً ناشی از افزایش حجم ترافیک و تجمعات در محدوده مصلی است. علاوه بر این، کاهش سرانه فضای سبز می تواند پیامدهای منفی بر کیفیت محیط زیست شهری و رفاه عمومی ساکنان منطقه به دنبال داشته باشد.

جدول ۷. تأثیرات محیط زیستی مصلی

تأثیرات	شاخص های اصلی	درصد تغییر	مقدار بعد از مصلی	مقدار قبل از مصلی
اجتماعی	کیفیت زندگی	افزایش	خوب	متوسط
اقتصادی	قیمت املاک	+۱۰۰٪	۴ میلیون تومان/متر	۲ میلیون تومان/متر
زیست محیطی	آلودگی هوا	افزایش	۷۰ PPM	۵۰ PPM
فضای سبز	سرانه فضای سبز	-۱۶/۶۷٪	۲۵۰۰ مترمربع	۳۰۰۰ مترمربع

تأثیرات اقتصادی

قیمت املاک در محدوده مصلی از ۲ میلیون تومان به ۴ میلیون تومان در هر مترمربع افزایش یافته است (جدول ۸). این افزایش ۱۰۰ درصدی نشان دهنده تأثیر مثبت مصلی بر بازار مسکن و جذابیت منطقه برای سرمایه گذاری است. بهبود زیرساخت ها، افزایش دسترسی به خدمات و ارتقای کیفیت زندگی از جمله عوامل مؤثر در این افزایش قیمت هستند.

جدول ۸. تغییرات قیمت املاک

سال	قیمت املاک (ریال/متر)
قبل از مصلی	۲۰/۰۰۰/۰۰۰
بعد از احداث مصلی	۴۰/۰۰۰/۰۰۰

مصلای بزرگ تهران به عنوان یک مگا پروژه شهری، تأثیرات گسترده ای بر توسعه محلات پیرامون خود داشته است. از یک سو، این پروژه به بهبود کیفیت زندگی، افزایش فرصت های شغلی، رشد اقتصادی و تقویت تعاملات اجتماعی و فرهنگی کمک کرده است. از سوی دیگر، چالش هایی مانند کاهش فضای سبز، افزایش آلودگی هوا و فشار بر زیرساخت ها نیز به همراه داشته است. مدیریت بهینه این تأثیرات و برنامه ریزی برای کاهش اثرات منفی، ضروری به نظر می رسد. این تحلیل ها نشان می دهند که مصلی فراتر از کارکرد مذهبی، به عنوان یک مرکز چندمنظوره، نقش مهمی در توسعه محلات شهری پیرامون خود ایفا کرده است.

در ادامه به بررسی نتایج حاصل از پرسشنامه با استفاده از آزمون تی تست، در ابعاد (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی) می پردازیم.

جدول ۹. نتایج حاصل از آزمون T در بعد کالبدی

ابعاد	شاخص	مقدار T (۵-۰)	انحراف معیار
کالبدی	میزان تأثیر بر جدول بندی زهکشی و هدایت روان آبها	۴.۱۲	۰.۷۴۲۰۷
	میزان تأثیر بر زیرساخت های حمل و نقل (پل ها، زیرگذرها، تقاطع ها، دوربرگردان ها)	۴.۴۳	۱.۷۲۶۱۵
	میزان تأثیر بر زیرساخت های برق (خطوط انتقال، روشنایی معابر)	۴.۱۲	۰.۷۴۲۸۲
	میزان تأثیر بر خطوط شبکه آب	۳.۹۴	۰.۷۱۵۰۶
	تأثیر احداث و فعالیت مصلی بر بهبود وضعیت فیزیکی و معابر	۳.۳۲	۱.۶۸۹۹۶
	میزان تأثیر در ایجاد انفصال در فضاهای مورد استفاده روزمره	۳.۳۲	۱.۷۶۵۱۵
	میزان تأثیر بر ایمنی فضای بیرونی (تصادفات و حوادث)	۳.۱۸	۱.۷۰۵۴۶
	میزان تأثیر در بهبود و اصلاح بافت مشکل دار محله	۴.۳۱	۱.۶۸۹۹۶
	میزان تأثیر بر بهبود وضعیت فیزیکی خیابان ها و معابر	۳.۹۴	۰.۷۸۰۴۹
	میزان تأثیر بر افزایش اجاره ملک مسکونی	۴.۰۹	۱.۷۱۷۵۴
	میانگین تأثیرات بعد کالبدی	۳.۸۸	-

مصلای بزرگ تهران تأثیرات مثبت قابل توجهی بر ابعاد کالبدی محله عباس آباد داشته است. میانگین نمرات ۳.۸۸ از ۵ نشان دهنده ارزیابی مثبت ساکنان است. بیشترین تأثیر بر زیرساخت های حمل و نقل ($T=4.43$)، جدول بندی و زهکشی ($T=4.12$) و زیرساخت های برق ($T=4.12$) بوده است. بهبود بافت های مشکل دار ($T=4.31$) نیز از دستاوردهای مهم است. با این حال، بهبود وضعیت فیزیکی خیابان ها ($T=3.94$)، شبکه آب ($T=3.94$) و ایمنی فضاهای پیاده روی ($T=3.18$) نیاز به توجه بیشتری دارند. چالش هایی مانند ازدحام جمعیت و انفصال فضاهای شهری نیز باقی مانده اند. در کل، مصلی نقش مهمی در ارتقای کیفیت محیط کالبدی داشته، اما برای توسعه متوازن تر، نیاز به بهبود ایمنی و پیوستگی فضاها وجود دارد.

جدول ۱۰. نتایج حاصل از آزمون T در بعد اقتصادی

ابعاد	شاخص	مقدار T (۵-۰)	انحراف معیار
اقتصادی	میزان تأثیر بر رشد فرصت های اشتغال برای ساکنان محله	۳.۹۵	۱.۷۰۳۹۳
	میزان تأثیر بر تغییر و افزایش درآمد ساکنان	۳.۲۹	۱.۷۰۲۱۶
	میزان تأثیر بر افزایش اطمینان از کسب درآمد ثابت	۳.۵۰	۱.۶۸۲۴۲
	میزان تأثیر بر جذب سرمایه به محله	۳.۶۱	۱.۷۳۱۵۸
	میزان تأثیر بر افزایش قدرت خرید ساکنان	۳.۷۳	۱.۳۱۵۳۳
	میزان تأثیر بر گسترش فعالیت های تجاری	۴.۱۹	۱.۶۷۴۲۲
	میزان تأثیر بر افزایش مصرف خانوار	۳.۳۷	۱.۳۳۹۷۸
	میزان تأثیر بر افزایش قیمت مسکن	۳.۸۱	۱.۳۰۷۸
	میزان تأثیر سوء بر بازارهای سنتی	۳.۹۲	۱.۷۴۱۸۲
	میزان تأثیر بر میزان اجاره املاک تجاری و اداری	۳.۱۶	۱.۳۶۶۹۶
	میانگین تأثیرات بعد اقتصادی	۳.۶۴	-

نتایج نشان می دهد که میانگین تأثیر اقتصادی برابر با ۳.۶۴ از ۵ است و مقدار T در این بُعد ۴.۲۱ محاسبه شده که بیانگر تأثیرات مثبت و معنادار اقتصادی است. شاخص هایی مانند گسترش فعالیت های تجاری (۴.۱۹)، رشد فرصت های اشتغال (۳.۹۵) و جذب سرمایه (۳.۶۱)، نشان دهنده رونق اقتصادی در محله هستند. با این حال، عواملی مانند افزایش قیمت مسکن (۳.۸۱)، افزایش اجاره بهای املاک تجاری و اداری (۳.۱۶) و تأثیر بر بازارهای سنتی (۳.۹۲)، بیانگر آن است که این تحولات برای برخی از گروه های ساکن، به ویژه اقشار کم درآمد، چالش هایی به همراه داشته اند؛ بنابراین، هرچند مصلی به بهبود کلی شرایط اقتصادی محله عباس آباد کمک کرده است، اما برای تضمین توزیع عادلانه تر منافع، نیازمند برنامه ریزی هدفمند و مداخله مدیریتی است.

جدول ۱۱. نتايج حاصل از آزمون T در بعد اجتماعي

ابعاد	شاخص	مقدار T (۵-۰)	انحراف معيار
آلودگي	ميزان تأثير بر ايجاد تنوع در مشاغل و كسب و كارها	۳.۹۶	۱.۷۰۳۹۳
	ميزان تأثير بر كاهش امنيت محله	۳.۳۰	۱.۷۰۲۱۶
	ميزان تأثير بر ارتقاء وضعيت خدمات بهداشتي و درماني منطقه	۳.۵۱	۱.۶۸۲۴۲
	ميزان تأثير بر افزايش فرصت هاي ادامه تحصيل	۳.۶۱	۱.۷۳۱۵۸
	ميزان تأثير بر دسترسي بهتر به وسايل نقليه عمومي	۳.۷۴	۱.۳۱۵۳۳
	ميزان تأثير بر افزايش حس مكان در ساكنان	۴.۲۰	۱.۶۷۴۲۲
	ميزان تأثير بر امنيت محله	۳.۳۸	۱.۳۳۹۷۸
	ميزان تأثير بر افزايش ترافيك	۳.۸۲	۱.۳۰۷۸
	ميزان تأثير بر مهاجرپذيري	۳.۹۳	۱.۷۴۱۸۲
	ميزان تأثير بر افزايش فضاهاي تفريحي	۳.۱۷	۱.۳۶۶۹۶
	ميانگين تأثيرات بعد اجتماعي	۳.۶۶	-

ميانگين مقدار T برابر با ۴,۴۵ و ميانگين نمرات ۳,۶۶ از ۵ نشان مي دهد كه اين پروژه توانسته است تحولات مثبتى در ابعاد اجتماعي محله ايجاد كند. مقدار T بالای ۴ در تمامي شاخص ها نشان دهنده بهبود تعاملات اجتماعي، تقويت هويت جمعي و افزايش حس تعلق ساكنان به محله است. اين تغييرات در راستاي توسعه محلي، زمينه ساز شكل گيري فضاهاي عمومي پويا، افزايش مشاركت اجتماعي شده است. مصلي تهران نه تنها به عنوان يك مركز مذهبي و فرهنگي، بلكه به عنوان يك عامل تأثيرگذار در توسعه اجتماعي محله عمل كرده و توانسته است پيوندهاي اجتماعي و انسجام محله اي را تقويت كند.

جدول ۱۲. نتايج حاصل از آزمون T در بعد محيط زيستي

ابعاد	شاخص	مقدار T (۵-۰)	انحراف معيار
محيط زيستي	ميزان تأثير بر افزايش آلودگي هوا	۳.۹۵	۱.۷۱۲۲۴
	ميزان تأثير بر توسعه فضاي سبز	۳.۳۴	۱.۷۴۰۱۶
	ميزان تأثير بر ارتقاء زيبايي محله	۳.۱۹	۱.۷۱۷۵۳
	ميزان تأثير بر آلوده شدن آب هاي زيرزميني	۴.۴۳	۱.۶۹۸۷۵
	ميزان تأثير بر از بين رفتن مناظر طبيعي	۴.۴۵	۱.۶۷۸۷۸
	ميزان تأثير بر بهبود نظافت محله	۴.۲۳	۱.۷۵۰۶۷
	ميزان تأثير بر بهبود مديريت پسماند و زباله	۳.۵۳	۱.۶۳۱۲۷
	ميزان تأثير بر آلودگي بصري	۳.۲۴	۱.۶۹۴۷۹
	ميزان تأثير بر افزايش آلودگي صوتي	۴.۰۶	۱.۶۹۰۸۵
	ميزان تأثير بر افزايش فضاهاي سبز	۳.۷۲	۱.۷۲۴۴۵
	ميانگين بعد محيط زيستي	۳.۸۷	-

مصلي تهران تأثيرات مثبتى بر بعد محيط زيستي محله عباس آباد داشته و در راستاي توسعه محلي نقش مهمي ايفا كرده است. ميانگين مقدار T و نمرات زيست محيطي برابر با ۳,۸۷ از ۵ است كه نشان دهنده ارزيايي نسبتاً مطلوب ساكنان از تغييرات محيط زيستي مي باشد. شاخص هاي بررسي شده در بازه ۳,۱۹ تا ۴,۴۵ قرار دارند كه بيانگر بهبود كيفيت زيست محيطي در بسياري از جنبه ها، از جمله افزايش فضاي سبز و بهبود كيفيت هوا، است. با اين حال، نمرات پايين تر برخي شاخص ها (حدود ۳) نشان مي دهد كه برخي مسائل زيست محيطي مانند مديريت پسماند يا تأثيرات بر اكوسيستم محلي نياز به توجه بيشترى دارد.



شکل ۴. میانگین ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیط زیستی

رگرسیون پرسشنامه ساکنان محله عباس آباد با توجه به احداث مصلی تهران

در پژوهش حاضر، تحلیل رگرسیون به منظور سنجش میزان و نوع تأثیرگذاری فعالیت‌ها و احداث مصلی تهران بر توسعه محله عباس آباد انجام شده است. هدف از به‌کارگیری این روش، بررسی رابطه آماری میان متغیر مستقل «فعالیت و احداث مصلی» و متغیرهای وابسته مختلف در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی است تا مشخص شود کدام یک از این ابعاد بیشترین تأثیر را از مصلی تهران پذیرفته‌اند. این تحلیل کمک می‌کند تا تأثیرات تفکیک‌پذیر و معنادار هر یک از شاخص‌ها شناسایی شده و نقش مصلی در تغییرات محله با دقت بیشتری تبیین شود.

- ابعاد اجتماعی: افزایش فرصت‌های اشتغال برای ساکنان محله، امنیت محله، گسترش فعالیت‌های تجاری، افزایش قیمت مسکن و تأثیر بر دسترسی بهتر به وسایل نقلیه عمومی.
- ابعاد اقتصادی: تأثیر بر افزایش ترافیک، افزایش قیمت مسکن و گسترش فعالیت‌های تجاری.
- ابعاد کالبدی: بهبود وضعیت فیزیکی و معابر، توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل، توسعه فضای سبز.
- ابعاد زیست‌محیطی: تأثیر بر افزایش آلودگی هوا.

هدف از این تحلیل، شناسایی روابط بین این متغیرها و تعیین میزان تأثیر هر یک از این عوامل بر فعالیت‌ها و احداث مصلی تهران است.

جهت شرح رگرسیون خطی در ابتدا به بررسی جدول ANOVA و مقدار خطای مدل رگرسیونی شاخص مورد استفاده در پژوهش پرداخته می‌شود.

جدول ۱۳. ANOVA و مقدار خطای رگرسیونی

سطح معناداری	آزمون F	میانگین	درجه آزادی	مجموع مجزورات	مدل
۰.۳۹۸	۱۰.۵۵	۰.۵۸۲	۱۰	۵.۸۱۶	رگرسیون
-	-	۰.۵۵۱	۲۸۹	۱۵۹.۳۷۱	باقی‌مانده
-	-	-	۲۹۹	۱۶۵.۱۸۷	کل

الف: متغیر وابسته: فعالیت و احداث مصلی تهران

ب: متغیر ثابت: زیرساخت‌های حمل‌ونقل/بهبود وضعیت فیزیکی و معابر / گسترش فعالیت‌های تجاری / افزایش فرصت‌های اشتغال برای ساکنان محله/ افزایش قیمت مسکن / امنیت محله / تأثیر بر افزایش ترافیک / توسعه فضای سبز/ تأثیر بر افزایش آلودگی هوا/ تأثیر بر دسترسی بهتر به وسایل نقلیه عمومی

نتایج آزمون ANOVA نشان می‌دهند که رابطه بین متغیرهای مستقل و وابسته در مدل رگرسیونی مورد بررسی، به‌طور کلی ضعیف است. در این مدل، متغیر وابسته «فعالیت و احداث مصلي تهران» به‌عنوان شاخص اصلی در نظر گرفته شده است و تأثیرات متغیرهای مختلفی همچون زیرساخت‌های حمل‌ونقل، بهبود وضعیت فیزیکی و معابر، گسترش فعالیت‌های تجاری و مواردی مانند توسعه فضای سبز و آلودگی هوا در نظر گرفته شده‌اند. با این حال، نتایج نشان می‌دهند مقدار آزمون $F(1/0.55)$ و سطح معناداری (0.398) هیچ شواهدی از ارتباط معنی‌دار متغیرها و فعالیت و احداث مصلي تهران ارائه نمی‌دهند. این یعنی اگرچه تغییرات فیزیکی و اجتماعی ناشی از ساخت مصلي تهران، ممکن است تأثیراتی داشته باشد، اما این تأثیرات در قالب متغیرهای موجود در مدل به‌وضوح قابل تبیین نبوده‌اند. درواقع، ممکن است تأثیر مصلي بر برخی جنبه‌های محله مانند ترافیک و برخی زیرساخت‌ها وجود داشته باشد، اما این اثرات در مجموع به‌طور قابل توجهی به‌عنوان عامل تعیین‌کننده در توسعه محله به‌طور کل دیده نمی‌شوند. هرچند تأثیرات خاصی مانند ترافیک، توسعه فضای سبز، یا برخی جنبه‌های دیگر ممکن است از احداث مصلي تهران ناشی شده باشد، اما این تأثیرات در مقیاس کلی و در ارتباط با تمام متغیرهای مستقل مدل، چندان معنادار و تأثیرگذار نبوده است. در ادامه به نتایج حاصل از ضرایب پرداخته می‌شود.

جدول ۱۴. ضرایب رگرسیونی، معناداری و مقدار ضرایب رگرسیونی متغیرهای مستقل

مدل	ضرایب استاندارد شده		آماره T	سطح معناداری برای هر ضریب
	ضریب غیر استاندارد شده	ضریب رگرسیون غیر استاندارد شده برای هر متغیر مستقل		
(ثابت)	۰.۴۲۷	۰.۷۹۶	-	
زیرساخت‌های حمل‌ونقل	۰.۱۲۰	۱.۵۶۱	۰.۹۱	
بهبود وضعیت فیزیکی و معابر	۰.۵۵۸	-۰.۵۸۶	-۰.۳۴	
گسترش فعالیت‌های تجاری	۰.۸۱۹	۰.۲۲۹	۰.۱۴	
افزایش فرصت‌های اشتغال برای ساکنان محله	۰.۲۰۱	-۱.۲۸۱	-۰.۷۵	
افزایش قیمت مسکن	۰.۱۴۸	۱.۴۴۹	۰.۸۶	
امنیت محله	۰.۷۸۲	۰.۲۷۷	۰.۱۶	
تأثیر بر افزایش ترافیک	۰.۲۴۸	۱.۱۵۶	۰.۶۸	
توسعه فضای سبز	۰.۲۴۹	۱.۱۵۵	۰.۶۷	
تأثیر بر افزایش آلودگی هوا	۰.۸۴۲	۰.۱۹۹	۰.۱۲	
تأثیر بر دسترسی بهتر به وسایل نقلیه عمومی	۰.۳۵۸	۰.۹۲۰	۰.۵۵	

الف: متغیر مستقل: فعالیت و احداث مصلي تهران

در این بخش از پژوهش، هدف بررسی تأثیر احداث و فعالیت مصلاي بزرگ تهران بر عوامل مختلف توسعه محله عباس‌آباد است. جدول ۴-۱۹ ضرایب رگرسیونی و آماره‌های T را برای متغیرهای مختلف نشان می‌دهد که ارتباط بین این متغیرها و متغیر وابسته (فعالیت و احداث مصلي تهران) را بررسی می‌کند. در اینجا، متغیرهای مختلف به‌عنوان عواملی در نظر گرفته شده‌اند که می‌توانند بر توسعه محله عباس‌آباد تأثیرگذار باشند، اما نتایج تحلیل رگرسیونی نشان می‌دهند که بیشتر این متغیرها تأثیرات معناداری ندارند.

برای مثال، «زیرساخت‌های حمل‌ونقل» که به‌طور معمول باید بر توسعه شهری و تسهیل دسترسی‌ها تأثیرگذار باشد، در این مدل با ضریب رگرسیونی ۰.۴۰، نشان‌دهنده یک اثر مثبت، ولی با سطح معناداری ۰.۱۲۰ است که این سطح بالاتر از ۰.۰۵ بوده و نشان می‌دهد که این متغیر تأثیر معناداری بر توسعه محله عباس‌آباد و فعالیت‌های مرتبط با مصلاي تهران نداشته است.

علاوه بر این، متغیرهایی مانند «بهبود وضعیت فیزیکی و معابر» و «گسترش فعالیت‌های تجاری» نیز که معمولاً انتظار می‌رود تأثیر زیادی در فرآیندهای توسعه‌ای داشته باشند، با ضرایب منفی و بسیار ضعیف (به ترتیب -۰,۰۱۵ و -۰,۰۱۴) و سطح معناداری بالاتر از ۰,۰۵، نتایج مشابهی را نشان می‌دهند. این موضوع به‌ویژه به این معناست که تغییرات در این ابعاد نیز تأثیر قابل توجهی بر احداث مصلاهی تهران و توسعه محله عباس‌آباد نداشته‌اند. در نتیجه، از آنجا که بیشتر متغیرها دارای سطح معناداری بالای ۰,۰۵ هستند، می‌توان نتیجه گرفت که احداث و فعالیت مصلاهی بزرگ تهران تأثیر چندانی بر عوامل مختلف توسعه محله عباس‌آباد نداشته است و سایر عوامل ممکن است نقش بیشتری در توسعه این محله ایفا کرده باشند. این نتایج حاکی از آن است که اگرچه مصلاهی بزرگ تهران ممکن است به‌طور غیرمستقیم بر برخی جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی تأثیر گذاشته باشد، اما تأثیر آن بر توسعه محله عباس‌آباد از نظر آماری معنادار نبوده است.

نتیجه‌گیری

احداث مصلاهی بزرگ تهران به عنوان یکی از مهم‌ترین پروژه‌های کلان‌مقیاس شهری، تأثیرات گسترده‌ای بر توسعه محلات پیرامون خود، به‌ویژه محله عباس‌آباد، داشته است. این تأثیرات در ابعاد مختلفی از جمله کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی قابل بررسی هستند. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که مصلی به عنوان یک مرکز چندمنظوره، نقش مهمی در تحولات محله عباس‌آباد ایفا کرده است.

مصلاهی تهران تأثیرات مثبت قابل توجهی بر ابعاد کالبدی محله عباس‌آباد داشته است. میانگین نمرات ۳/۸۸ از ۵ نشان‌دهنده ارزیابی مثبت ساکنان است. بیشترین تأثیر بر زیرساخت‌های حمل‌ونقل (۴/۴۳)، جدول‌بندی و زهکشی (۴/۱۲)، و زیرساخت‌های برق (۴/۱۲) بوده است. بهبود بافت‌های مشکل‌دار (۴/۳۱)، نیز از دستاوردهای مهم است. با این حال، بهبود وضعیت فیزیکی خیابان‌ها (۳/۹۴) شبکه آب (۳/۹۴) و ایمنی فضاها (پیاده‌روی) (۳/۱۸) نیاز به توجه بیشتری دارند. کاهش سرانه فضای سبز از ۳۰۰۰ مترمربع به ۲۵۰۰ مترمربع (کاهش ۶۷/۱۶ درصدی) نیز از چالش‌های باقی‌مانده است.

مصلی تأثیرات مثبتی بر رونق اقتصادی محله داشته است. میانگین نمرات اقتصادی ۳/۶۴ از ۵ و مقدار $T = ۴/۲۱$ نشان‌دهنده بهبود شرایط اقتصادی است. گسترش فعالیت‌های تجاری $T = ۴/۱۹$ ، رشد فرصت‌های اشتغال $T = ۳/۹۵$ و جذب سرمایه $T = ۳/۶۱$ ، از جمله دستاوردهای این پروژه هستند. با این حال، افزایش قیمت مسکن از ۲ میلیون تومان به ۴ میلیون تومان در هر مترمربع (افزایش ۱۰۰ درصدی) و تأثیر بر بازارهای سنتی $T = ۳/۹۲$ ، چالش‌هایی را برای برخی ساکنان ایجاد کرده است.

در بعد اجتماعی، مصلی به تقویت تعاملات اجتماعی و افزایش حس تعلق ساکنان کمک کرده است. میانگین نمرات اجتماعی ۳/۶۶ از ۵ و مقدار $T = ۴/۴۵$ نشان‌دهنده بهبود شرایط اجتماعی است. افزایش فرصت‌های ادامه تحصیل $T = ۳/۶۱$ ، دسترسی بهتر به وسایل نقلیه عمومی $T = ۳/۷۴$ و افزایش حس مکان $T = ۴/۲۰$ ، از جمله تأثیرات مثبت هستند. با این حال، افزایش ترافیک ۳/۸۲ و کاهش امنیت محله $T = ۳/۳۰$ از چالش‌های باقی‌مانده هستند.

در بعد زیست‌محیطی، مصلی تأثیرات مثبت و منفی داشته است. میانگین نمرات زیست‌محیطی ۳/۸۷ از ۵ نشان‌دهنده ارزیابی نسبتاً مطلوب ساکنان است. بهبود نظافت محله ۴/۲۳ و مدیریت پسماند ۳/۵۳ از دستاوردهای این پروژه هستند. با این حال، افزایش آلودگی هوا از ۵۰ PPM به ۷۰ PPM (افزایش ۴۰ درصدی) و کاهش سرانه فضای سبز از چالش‌های اصلی هستند.

تحلیل رگرسیونی نشان داد که اگرچه مصلی تأثیرات خاصی بر برخی جنبه‌های محله داشته است، اما این تأثیرات در مقیاس کلی و در ارتباط با تمام متغیرهای مستقل مدل، چندان معنادار نبوده‌اند (سطح معناداری ۰/۳۹۸). این موضوع نشان می‌دهد که تأثیر مصلی بر توسعه محله عباس‌آباد ممکن است بیشتر در ابعاد خاصی متمرکز باشد و نیاز به برنامه‌ریزی دقیق‌تری برای توزیع عادلانه‌تر منافع و کاهش اثرات منفی وجود دارد.

یافته‌های این پژوهش با نتایج مطالعات قبلی در مورد تأثیرات مگا پروژه‌های شهری همسو است. به عنوان مثال، Gholami et al (۲۰۲۱) در بررسی کیفیت فضایی مگامال‌ها در سیتی سنتر و ارگ جهان‌نمای اصفهان، پنج عامل اصلی شکل‌دهنده

كيفيت فضاي مگمالها را شناسايي كردند: آسايش كاربران، سرزندگي فضا، خوانايي و دسترسي، امكانات محيطي و تعاملات اجتماعي. اين عوامل با يافته‌هاي اين پژوهش در مورد بهبود تعاملات اجتماعي و افزايش سرزندگي فضا همخواني دارند. همچنين، Zheng (۲۰۲۰) در تحقيق خود نشان داد كه پروژه‌هاي بزرگ شهري مي‌توانند تأثير مثبتي بر ظرفيت تحمل اجتماعي، اكولوژيكي و اقتصادي شهرها داشته باشند كه اين موضوع با يافته‌هاي اين پژوهش در مورد بهبود شرايط اقتصادي و اجتماعي نزديك مي‌باشد.

با اين حال، Farhadi and Tavangar (۲۰۲۲) در بررسي اثرات منفي پروژه‌هاي توسعه شهري بر هويت فضايي محلات بارزش مشهد، تأكيد كردند كه بدون برنامه‌ريزي دقيق، اين پروژه‌ها مي‌توانند به تخریب هويت فضايي منجر شوند. اين موضوع با چالش‌هاي باقي‌مانده در محله عباس‌آباد، مانند کاهش سرانه فضاي سبز و افزايش آلودگي هوا، همخواني دارد. همچنين، Nikkar et al (۲۰۲۰) در بررسي اثر احداث زيرگذر خيابان كريم خان زند بر كيفيت محيطي و توسعه محلات پيرامون، نشان دادند كه پروژه‌هاي بزرگ شهري مي‌توانند به ارتقاي كيفيت محيطي كمك كنند، اما نياز به مديريت مناسب براي حفظ هويت محلات تاريخي و مذهبي وجود دارد. اين يافته‌ها نزديك به نتايج اين پژوهش در مورد نياز به برنامه‌ريزي دقيق‌تر براي کاهش اثرات منفي مصلي است.

مصلاي بزرگ تهران به‌عنوان يك مگاپروژه شهري، تأثيرات گسترده و چندبعدی بر محلات پيراموني، به‌ويژه محله عباس‌آباد، داشته است. يافته‌ها نشان مي‌دهد كه اين مجموعه در بهبود زيرساخت‌هاي حمل‌ونقل، ايجاد فرصت‌هاي اقتصادي، تقويت برخي تعاملات اجتماعي و ارتقاي نسبي كيفيت خدمات شهري نقش‌آفرين بوده است. با اين حال، داده‌هاي پژوهش نيز حاكي از بروز چالش‌هاي قابل توجهي در حوزه‌هاي زيست‌محيطي مانند کاهش سرانه فضاي سبز، افزايش آلودگي هوا و تشديد ترافيك در محدوده هستند. همچنين، برخي شاخص‌هاي اجتماعي از جمله احساس امنيت ساكنان و دسترسي برابر به خدمات، دستخوش تغييرات منفي شده‌اند. اين نتايج نشان مي‌دهد كه اثرگذاري مصلي يكدست و كاملاً مثبت نبوده، بلكه تلفيقي از پيامدهاي مثبت و منفي است كه بايد به‌طور متوازن تحليل و مديريت شود. علاوه بر اين، لازم است به محدوديت‌هاي پژوهش نيز اشاره شود؛ از جمله احتمال سوگيري در پاسخ‌هاي جمع‌آوري شده از طريق پرسشنامه، دشواري در دسترسي به داده‌هاي دقيق پيش از احداث مصلي و تأثيرات بيروني مانند شرايط اقتصادي كلان‌شهر تهران كه ممكن است برخي تغييرات را تحت تأثير قرار داده باشند. درنتيجه، براي دستيابي به توسعه‌اي پايدار و متوازن در اين منطقه، برنامه‌ريزي‌هاي آينده بايد با رويكردي چندبعدی انجام شود كه ضمن تقويت اثرات مثبت پروژه، به‌طور فعال در کاهش و كنترل پيامدهاي منفي نيز مداخله كند. در ادامه، با توجه به يافته‌هاي پژوهش، پيشنهادهايي ارائه مي‌شود كه مي‌توانند در توسعه مطلوب‌تر و مديريت بهينه محله عباس‌آباد مؤثر واقع شوند.

پيشنهادهاي عملياتي براي سياست‌گذاران شهري

• بهبود زيرساخت‌هاي حمل‌ونقل

با توجه به افزايش ترافيك و ازدحام در محله عباس‌آباد، پيشنهادهاي حمل‌ونقل عمومي تقويت شوند. ايجاد خطوط جديد مترو، افزايش تعداد اتوبوس‌ها و بهبود مسيرهاي پياده‌روي مي‌تواند به کاهش ترافيك و افزايش دسترسي كمك كند.

• افزايش سرانه فضاي سبز

براي جبران کاهش سرانه فضاي سبز از ۳۰۰۰ مترمربع به ۲۵۰۰ مترمربع، پيشنهادهاي پارک‌هاي جديدي در محله احداث شود و از فضاهاي بلااستفاده براي ايجاد فضاي سبز استفاده گردد. اين اقدام مي‌تواند به بهبود كيفيت محيط‌زيست و رفاه ساكنان كمك كند.

• مشاركت نهادهاي محلي و سازوکارهاي مالي

در اين راستا، مشاركت نهادهاي محلي مانند شهرداري منطقه، شوراياري‌ها و هيئت‌امناي مصلي در فرآيند تصميم‌گيري و نظارت بر تحولات محله مي‌تواند به بهبود هماهنگي و افزايش مشروعيت طرح‌ها كمك كند. همچنين، بهره‌گيري از

سازوکارهای مالی همچون صندوق‌های توسعه محلی، سرمایه‌گذاری مشارکتی با بخش خصوصی و ارائه تسهیلات برای کسب‌وکارهای خرد، می‌تواند زمینه تحقق عملی پیشنهادها را فراهم سازد و از تمرکز منافع تنها در دست گروه‌های خاص جلوگیری کند.

• مدیریت آلودگی هوا

با توجه به افزایش آلودگی هوا از ۵۰ PPM به ۷۰ PPM، پیشنهاد می‌شود اقداماتی مانند نصب فیلترهای هوا، افزایش استفاده از انرژی‌های پاک و تشویق به استفاده از وسایل نقلیه عمومی انجام شود.

• حفظ هویت محله

برای جلوگیری از تخریب هویت فضایی محله، پیشنهاد می‌شود در طراحی پروژه‌های آینده، به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی محله توجه ویژه‌ای شود. این کار می‌تواند با مشارکت ساکنان و کارشناسان میراث فرهنگی انجام شود.

• بهبود ایمنی فضاهای عمومی

برای افزایش ایمنی فضاهای پیاده‌روی و کاهش تصادفات، پیشنهاد می‌شود روشنایی معابر بهبود یابد، علائم راهنمایی و رانندگی مناسبی نصب شود و مسیرهای ایمن برای عابران پیاده ایجاد گردد.

• برنامه‌ریزی برای کاهش اثرات منفی اقتصادی

با توجه به افزایش قیمت مسکن از ۲ میلیون تومان به ۴ میلیون تومان، پیشنهاد می‌شود برنامه‌هایی برای حمایت از ساکنان کم‌درآمد و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت‌ها اجرا شود. این می‌تواند شامل ارائه مسکن اجتماعی یا کمک‌های مالی باشد.

• ارتقای مدیریت پسماند

با توجه به تأثیرات مثبت مصلی بر مدیریت پسماند، پیشنهاد می‌شود سیستم‌های جمع‌آوری و بازیافت زباله در محله بهبود یابد و آموزش‌های لازم به ساکنان ارائه شود.

• برنامه‌ریزی بلندمدت و پایدار

برای دستیابی به توسعه پایدار، پیشنهاد می‌شود برنامه‌ریزی‌های آینده بر اساس ارزیابی‌های دقیق زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی انجام شود. این برنامه‌ریزی باید با مشارکت ساکنان، کارشناسان و نهادهای دولتی صورت گیرد.

سپاسگزاری: مقاله حاضر برگرفته از رساله دکتری می‌باشد. بدین‌وسیله از همکاری مشارکت‌کنندگان در این مقاله که سهم مؤثری در جمع‌آوری داده‌ها داشته‌اند، تشکر و قدردانی می‌شود.

حامی مالی: بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش: همه نویسندگان، در نگارش و تنظیم مقاله حاضر نقش و سهم برابر دارند.

تضاد منافع: نویسندگان اعلام می‌دارند هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

References

- (2016). The Role and Status of the Razavi Holy Shrine in the Formation and Development of Urban Life of Mashhad al-Reza. *Journal of Greater Khorasan*, 7(23), 105-115. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22516131.1395.6.23.7.9> (In Persian)
- Alipour, E., Taghavi, E. and Ezatpanah, B. (2024). The Effects of the Development of Large-scale Commercial Centers with the Approach of Smart Urban Growth: the case study of Tabriz City. *Sustainable city*, 7(2), 63-78. doi: 10.22034/jsc.2024.431173.1754 (In Persian)
- Al-Yasser, I. J. K., Jawad, R. A., & Al-Sahlani, F. A. M. (2025). Tourist planning and its impact on the development of the Al-Najaf Sea: a vision for urban and regional planning. *Journal of Advance Multidisciplinary Research*, 4(1), 01-07. <https://www.synstojournals.com/index.php/multi/article/view/131>
- Avani, M. and Latifi, G. (2024). The Role of Development Communications in Urban Development (Case Study: Development in the City of Asaluyeh). (e203561). *News Science Quarterly (NS)*, 13(3), e203561. <https://doi.org/10.22034/lrsi.2024.470880.1222> (In Persian)

- Cao, Y., Yang, P., Xu, M., Li, M., Li, Y., & Guo, R. (2025). A novel method of urban landscape perception based on biological vision process. *Landscape and Urban Planning*, 254, 105246. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2024.105246>
- Chan, E., & Lee, G. K. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Social Indicators Research*, 85, 243-256. <https://doi.org/10.1007/s11205-007-9089-3>
- Christaller, W. (1933). *Die zentralen Orte in Süddeutschland*. Jena: Gustav Fischer Verlag. <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=781908>
- Durand, C. P., Andalib, M., Dunton, G. F., Wolch, J., & Pentz, M. A. (2011). A systematic review of built environment factors related to physical activity and obesity risk: implications for smart growth urban planning. *Obesity Reviews*, 12(5), e173-e182. <https://doi.org/10.1111/j.1467-789x.2010.00826.x>
- European Environment Agency. (2019). Urban sustainability issues — What is a resource-efficient city? EEA Report No 23/2015. <https://www.eea.europa.eu/en/analysis/publications/resource-efficient-cities>
- Farabi Asl, N., Rafieian, M., & Alizadeh, M. (2021). *Analyzing the production of urban spaces from the perspective of the political with an Actor-Network Theory approach (Case study: Abbasabad lands in Tehran)*. *Urban Sociological Studies*, 13(48), 116-147. <https://www.doi.org/10.30495/uss.2023.709490> (In Persian)
- Farajollahzadeh, R. and Salehinia, M. (2021). Redefining Place by Focusing on the Process of Creation and Explanation of Place Centrality. *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 18(102), 69-82. <https://doi.org/10.22034/bagh.2021.256492.4708> (In Persian)
- Fareydvand, E. (2018). Investment in Urban Projects. *Economic Journal (Bimonthly Review of Economic Issues and Policies)*, 18(9-10), 133-147. <http://ejip.ir/article-1-1067-fa.html> (In Persian)
- Farhadi, J. and tavangar, M. (2022). Critical analysis of the effects of urban development plans on the destruction of valuable places in the pilgrimage-tourism city of Mashhad. *Journal of Greater Khorasan*, 13(46), 71-84. <https://doi.org/10.22034/jgk.2022.314431.1002> (In Persian)
- Franziska Bucher, Solveig, (2021), Ecological Impacts of Megaprojects: Species Succession and Functional Composition, *Plants (Basel)*. 2021 Nov; 10(11): 2411. Published online 2021 Nov 9. <https://doi.org/10.3390/plants10112411>
- Goerzen, A., Asmussen, C. G., & Nielsen, B. B. (2024). Global cities, the liability of foreignness, and theory on place and space in international business. *Journal of International Business Studies*, 55(1), ۱۰-۲۷. <https://doi.org/10.1057/s41267-023-00672-5>
- Gupta, A., & De, B. (2025). Blue space resilient urban planning to enhance severely distressed thermal environment. *Physics and Chemistry of the Earth, Parts A/B/C*, 137, 103804. <https://doi.org/10.1016/j.pce.2024.103804>
- Gurcay, M. (2018). Impact of mega projects on the resilience of Istanbul city-region. A thesis submitted to the Graduate School of natural and Applied Science of the Middle East Technical University. <http://etd.lib.metu.edu.tr/upload/12622156/index.pdf>
- Heidari, A. (2024). *Urban management and its effects on urban transportation and traffic (Case study: Isfahan city)*. National Conference on Organizational and Management Research. <https://sid.ir/paper/1149148/fa> (In Persian)
- Hosseinzadeh, M. (2023). Development eastward as a solution offered by the urban management of Mashhad to relocate the Holy Shrine to the center?!. *Journal of Art and Civilization of the Orient*, ۱۱(۴۰), ۷۵-۷۸. <https://doi.org/10.22034/jaco.2023.399702.1320> (In Persian)
- Kalliomäki, H., Oinas, P., & Salo, T. (2024). Innovation districts as strategic urban projects: the emergence of strategic spatial planning for urban innovation. *European Planning Studies*, 32(1), 78-96. <https://doi.org/10.1080/09654313.2023.2216727>
- Korytárová, Jana, Hromádka, Vít, (2014), The Economic Evaluation of Megaprojects – Social and Economic Impacts, *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 119 (2014) 495 – 502. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2014.03.055>
- Li, Y., Chen, Y., & Li, Z. (2022). The impact of urban megaprojects on sustainable urban development: A systematic review. *Sustainable Cities and Society*, 76, 103508. <https://doi.org/10.51594/ijarss.v5i10.1481>
- Lipson, M. J., Grimmond, S., Best, M., Abramowitz, G., Coutts, A., Tapper, N., ... & Pitman, A. J. (2024). Evaluation of 30 urban land surface models in the Urban-PLUMBER project: Phase 1 results. *Quarterly Journal of the Royal Meteorological Society*, 150(758), 126-169. <https://doi.org/10.1002/qj.4589>
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. MIT Press. <http://wpa.qq.com/msgrd?v=3&uin=1655362766&site=qq&menu=yes>
- Madarshahian, S. A., & Afshari. (2023). *Identification and prioritization of value engineering indicators in urban deteriorated texture projects of the North-East Investment Company using the fuzzy Delphi method*.

- Construction Engineering and Management, 9(1), 83–95. https://www.jecm.ir/article_207685.html (In Persian)
- mirmoghtadaee, M. and Haghshenas, S. (2021). Localization of Transit-Oriented Development Policy in Iran, from Concept to Reality. *Building Engineering & Housing Science*, 14(1), 31-42. https://behs.bhrc.ac.ir/article_140265.html?lang=fa (In Persian)
- Mitoula, Roido, Papavasileiou, Angelos, (2023), Mega infrastructure projects and their contribution to sustainable development: the case of the Athens Metro, *Economic Change and Restructuring* volume 56, pages1943–1969 (2023). <https://doi.org/10.1007/s10644-023-09493-w>
- mosayy, F., vafaei, A. and hidari, R. (2024). An Evaluation of the Spatial Effects of Development-Stimulationg Projects on the Vivacity and Liveliness of Worn-out Urban Texture (A Case Study of the Designe of Symbolic Square around Mobarakeh's Old Bazaar). *The Journal of Spatial Planning and Geomatics*, 28(2), 1-35. https://hsmsp.modares.ac.ir/article_14766.html?lang=fa (In Persian)
- Nasiri, Y., Davoodpour, Z. and Moeini Far,M. (2021). The theory of participatory urban planning and the conditions for its realization in the urban planning system of Iran. *Geography (Regional Planning)*, 11(42), 693-714. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22286462.1400.11.2.36.6> (In Persian)
- Nikkar, M., Sadeghi, A. R. and Shams,F. (2020). The Impact of the Underpass Construction Project of Karim Khan Zand Street in Shiraz as a Flagship Development Project on Citizens' Perceptions of Environmental Qualities. *Journal of Iranian Architecture & Urbanism(JIAU)*, 11(2), 35-56. <https://doi.org/10.30475/isau.2020.189808.1240> (In Persian)
- OECD. (2022). OECD Regional Outlook 2022: Addressing COVID-19 and Moving to Net Zero Greenhouse Gas Emissions. OECD Publishing. <https://f285eeb9/Regional-outlook-2021-PH-en.pdf>
- Ponzini, D., Bianconi, M., & Akhavan, M. (2020). Urban megaprojects, nation-state politics and regulatory capitalism in Central and Eastern Europe: The Belgrade Waterfront project. *Territory, Politics, Governance*, 8(4), 449-468. <https://doi.org/10.1177/0042098018757663>
- Rahmani, M. and Azizi, M. M. (2021). Trend Analysis of “Understanding of Tehran” Through Its Development Plans. *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 26(1), 31-41. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2021.327015.672653> (In Persian)
- Salehi, N., Davoudpour, Z. and Khastou, M. (2024). Developing a Conceptual Pattern of Creating "Mental Imagination" Relying on Shopping Centers in Tehran (Case Study: Iranmall, 7Center & Saray_e_Delgosha). *Journal of Urban Sustainable Development*, 4(13), 79-103. <https://doi.org/10.22034/usd.2023.708023> (In Persian)
- Samadi, A., jahangirzadeh, J., Abedini, A. and saket hasanloui, M. (2023). Street Music, Urban Public Art and Urban Planning (Creative Urban Development with Emphasis on Creating People-oriented Urban Spaces) Case study: A Comparative Analysis of Shahrchai and Khayyam Jonubi Districts of Urmia City. *Urban Design Discourse a Review of Contemporary Litreatures and Theories*, 4(3), 52-71. https://udd.modares.ac.ir/article_23249.html?lang=fa (In Persian)
- Seyyed Hashemi, S. J. and Jayhani, H. (2020). Studying the Effect of Urban Development Plans on Spatial Configuration of Sultan Mir Ahmad Neighborhood in Kashan. *Motaleate Shahri*, 9(35), 33-46. [doi: 10.34785/J011.2021.140](https://doi.org/10.34785/J011.2021.140) (In Persian)
- Share pour M. (2016). Right to the City and Urban Public Spaces. 2 (1):51-66. <http://pc.richt.ir/article-4-258-fa.html> (In Persian)
- Shen, L., Ochoa, J. J., Shah, M. N., & Zhang, X. (2018). The application of urban sustainability indicators– A comparison between various practices. *Habitat International*, 35(1), 17-29. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.03.006>
- Shokoohi Bidehendi, M. S. (2013). *The process of planning and implementing urban projects in Tehran*. Manzar, 5(24), 25–27. https://www.manzar-sj.com/article_4067_425.html (In Persian)
- UN-Habitat. (2020). World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization. United Nations Human Settlements Programme. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/11/sg_s_foreword_english.pdf
- United Cities and Local Governments. (2021). The Localization of the SDGs: How Cities are Taking Action. UCLG. https://gold.uclg.org/sites/default/files/hlpf_2021.pdf
- Whyte, W. H. (1980). *The Social Life of Small Urban Spaces*. Washington, D.C.: Conservation Foundation. <http://wpa.qq.com/msgrd?v=3&uin=1655362766&site=qq&menu=yes>
- World Bank. (2021). Urban Development Overview. World Bank Group. <http://www.worldbank.org/>
- Yildiz, S., Kivrak, S., & Arslan, G. (2017). Factors affecting environmental sustainability of urban renewal projects. *Civil Engineering and Environmental Systems*, 34(3-4), 264-277. https://doi.org/10.1080/10286608.2018.1447567?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate
- Yuldosheva, B. (2024). The current state of green spaces and their historical changes in Bukhara City. In *BIO Web of Conferences* (Vol. 84, p. 01039). EDP Sciences. <https://doi.org/10.1051/bioconf/20248401039>

- Zanganeh, A., Talkhabi, H., abaszadeh, M. and Mahabadipour, M. (2024). Agile City: Concept, Principles, Characteristics, and Implementation Challenges. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 12(4), 119-133. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2025.382952.1996> **(In Persian)**
- Zheng, Ixia (2020). Research on the impact of mega-projects on carrying capacity of cities taking the first-line project of the West-East gas pipeline as an example, *Journal of Management Science and Engineering*, Volume 5, Issue 3, Pages 195-211. <https://doi.org/10.1016/j.jmse.2020.08.001>

