



The Role of Social and Political Forces in the Expansion of Multipurpose Commercial Complexes in Tehran During the 2000s

Soraya Rostami¹, Abbas Varij Kazemi² , Mohammad Saleh Shokoohi Bidehandi³,
Mahnoosh Shahinrad⁴

1. Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, South Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Email: sorayyarostami2016@gmail.com

2. (Corresponding Author) Institute for Cultural and Social Studies, Ministry of Science, Research and Technology, Tehran, Iran

Email: kazemi@iscs.ac.ir

3. Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urbanism, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

Email: shokouhi@iust.ac.ir

4. Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Kharazmi University, Tehran, Iran

Email: m.shahinrad@khu.ac.ir

ARTICLE INFO

Article type:

Research Paper

Article History:

Received:

19 July 2025

Received in revised form:

2 October 2025

Accepted:

7 November 2025

Available online:

4 December 2025

Keywords:

Multifunctional

Commercial Complexes in

Tehran,

Political Economy,

Socio-Political Forces.

ABSTRACT

The emergence of multipurpose shopping centers in Tehran has intensified in recent decades, particularly during the 2000s. The development of these urban spaces has been significantly influenced by the prevailing modes of urban governance and state policies during this period, as well as by overarching national development plans. Urban and governmental administrations, through their regulations and development agendas, facilitated the intervention of various social and political forces in urban projects, including the construction of such commercial complexes. This study investigates how the interactions between social and political forces have shaped commercial spaces—specifically, multipurpose shopping centers—in Tehran. The research aims to identify the actors, contexts, and mechanisms through which these forces have exercised agency in the formation of urban commercial environments. Employing a qualitative methodology, the study draws on field observations, library research, expert interviews, and a review of urban management documents, including municipal decrees and national development programs. Thematic analysis was used to interpret and explain the findings. The results reveal the involvement of complex and intertwined social, political, and economic forces in urban development processes, making it impossible to attribute a singular role to any one actor. Within this complexity, the roles of municipalities, urban governance institutions, non-urban governmental bodies investing in commercial projects, and various private sector entities must all be considered in an integrated manner.

Citation: Rostami, S., Varij Kazemi, A., Shokoohi Bidehandi, M. S., & Shahinrad, M. (2025). The Role of Social and Political Forces in the Expansion of Multipurpose Commercial Complexes in Tehran During the 2000s. *Journal of Future City, Indigenous Thought*, 1 (1), 157-174.

<http://doi.org/10.22034/future.2025.3723>



© The Author(s)

This is an open access article under the CC BY NC license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Publisher: Yazd University

Extended Abstract

Introduction

The discourse on the production of urban space has received attention in urban literature over recent decades. The production of urban space is a multidimensional concept that encompasses processes involving decision-making, management, and ownership in urban space production. During the production of urban space, various actors and stakeholders with different levels of power and access to resources participate. A prominent example of this is the involvement of political and social forces in multifunctional commercial complexes, which necessitates an examination and interpretation of the factors and contexts of their intervention.

On the other hand, their roles and the relationships among these forces create a necessity to investigate the contexts and consequences of their interventions from various aspects concerning urban planning and development. Studying this topic is important as it demonstrates how the relationships among multiple stakeholders involved in the formation of urban spaces influence urban planning and development, determining who benefits from urban spaces. This topic assists urban policymakers in creating more inclusive urban environments for community participation in the development process. It also enhances our understanding of how urban spaces are formed and transformed, optimizing urban planning and development processes.

Furthermore, employing interdisciplinary approaches such as sociology and political science to examine the reciprocal effects of social and political forces on urban space can contribute to a deeper understanding of complex urban dynamics. In this article, two main questions will be discussed:

What forces were involved in the agency of multifunctional commercial complexes in Tehran during the 2000s?

What contexts and factors influenced the agency of multifunctional commercial complexes in Tehran during the 2000s?

Therefore, studying the contextual conditions governing the country's planning system during the specified time period, as well as the prevailing discourses in the

intellectual environment of the stakeholders involved in these centers, becomes significant in tracing the causes of their emergence in Tehran.

Methodology

The research methodology is based on the interpretive paradigm and the research design follows an inductive strategy to answer the research questions. Data collection was conducted through documentary methods, field observations, library research, and interviews with experts in Tehran.

Semi-structured interviews were conducted with city experts, including academic experts such as professors and researchers in the field, as well as practical experts, including specialists and managers from the municipality who had experience in areas related to the topic. These interviews were carried out through purposive sampling.

Data analysis was performed using thematic analysis tools and techniques. To better understand the results, government resolutions, development programs, and resolutions from the municipality and the Tehran City Council were analyzed and interpreted.

Discussion and Findings

The intervention of social and political forces in the production of multifunctional shopping centers results from the interaction of various factors and contexts, including the facilitation and groundwork laid by the government, such as the commodification of the economy, the privatization of rents, the state-controlled and directive nature of the economy, the increasing inclination towards international trade and economic interactions with the outside world, as well as sanctions, the Joint Comprehensive Plan of Action (JCPOA), and the post-JCPOA period.

Additionally, the groundwork and facilitation by urban management, including the municipality's debt to governing institutions, the municipality's self-sufficiency policy, the role of the municipality as either an executor or policymaker, the lack of appropriate legal mechanisms, agreements with powerful

clients, and the zoning of detailed plans by consultants, have played significant roles. Analysis and interpretation of the resolutions from the Tehran City Council and the municipality, along with thematic analysis of the interviewees, indicate that the decisions made in these organizations during the mentioned decade created a conducive environment for the intervention of these forces in commercialization. On the other hand, government resolutions and development programs enabled private sector participation, both independently and in collaboration with the municipality.

Conclusion

The commercialization, particularly the construction of multifunctional shopping centers in the 2000s, was significantly influenced by the political economy of the country. Statistics on the issuance of construction permits for multifunctional commercial complexes in Tehran during this decade indicate that most of these complexes were constructed by private sector agents. Some construction permits were also issued in a collaborative manner through memorandums of understanding or agreements with the municipality.

During this period, the governing sector seemingly did not have a direct intervention in the construction of commercial centers. However, by the mid-2000s, many shares of state-owned companies were privatized and transferred to semi-state or quasi-private entities, paving the way for private sector involvement. Thus, in the economic sphere, social forces played a role in the operation of these commercial centers and had a significant presence in power relations and participation.

Ultimately, it can be concluded that complex social, political, and economic forces were involved in urban development, and it is not feasible to assign a specific role to a single force. In this complexity, the roles of municipalities, relevant governing institutions related to the city, non-city-related governing institutions that execute investments in the development of shopping centers, and various private sectors must all be considered together.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



نقش نیروهای اجتماعی، سیاسی در گسترش مجتمع‌های تجاری چندمنظوره تهران در دهه هشتاد شمسی*

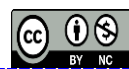
ثریا رستمی^۱، عباس وریج کاظمی^۲ , محمد صالح شکوهی بیدهندی^۳، مهنوش شاهین راد^۴

۱- گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. رایانامه: sorayarostami2016@gmail.com

۲- نویسنده مسئول، موسسه مطالعات فرهنگی و اجتماعی، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، تهران، ایران. رایانامه: kazemi@iscs.ac.ir

۳- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران. رایانامه: shokouhi@iust.ac.ir

۴- گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران. رایانامه: m.shahinrad@khu.ac.ir

چکیده	اطلاعات مقاله
شروع احداث مراکز خرید چندمنظوره تهران در دهه‌های اخیر به‌ویژه در دهه هشتاد شمسی بوده است. توسعه این‌گونه فضاهای شهری بی‌تأثیر از نوع مدیریت شهری و دولت حاکم در این دهه و برنامه‌های توسعه به‌عنوان برنامه‌های فرادست نبوده است. مدیریت‌های شهری و دولتی بر مبنای مصوبات و برنامه‌های خود، مداخله برخی از نیروهای سیاسی و اجتماعی در پروژه‌های شهری همچون ساخت و احداث این مراکز را فراهم کرده‌اند. این پژوهش در پی پاسخ به چگونگی نقش رابطه نیروهای اجتماعی و سیاسی بر فضاهای تجاری به‌ویژه مجتمع‌های خرید چندمنظوره است. هدف، شناسایی نیروها، زمینه‌ها و عوامل به وجود آمده عاملیت آن‌ها در فضاهای تجاری شهری است. به همین منظور از طریق روش کیفی داده‌های حاصل از برداشت میدانی و مطالعات کتابخانه‌ای و مصاحبه با خبرگان شهری و همچنین اسناد مدیریت شهری به‌ویژه مصوبات شهرداری و برنامه‌های دولت و با استفاده از استراتژی تحلیل تماتیک، تفسیر و تشریح شده است. نتایج این مقاله نشان می‌دهد که نیروهای سیاسی اجتماعی و اقتصادی پیچیده‌ای دست‌اندرکار توسعه شهروند و نمی‌توان برای یک نیرو نقش مشخصی قائل شد، در این پیچیدگی باید نقش شهرداری‌ها، نقش نهادهای حاکمیتی مرتبط با شهر، نهادهای حاکمیتی غیر مرتبط با شهر اما مجری سرمایه‌گذاری در توسعه مراکز خرید و بخش‌های متنوع خصوصی را با هم در نظر گرفت.	نوع مقاله: مقاله پژوهشی
	تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۴/۲۸
	تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۷/۱۰
	تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۸/۱۶
	تاریخ چاپ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۳
	واژگان کلیدی: مجتمع‌های تجاری چندمنظوره تهران، اقتصاد سیاسی، نیروهای اجتماعی- سیاسی.
	استناد: رستمی، ثریا؛ وریج کاظمی، عباس؛ شکوهی بیدهندی، محمد صالح و شاهین راد، مهنوش. (۱۴۰۴). نقش نیروهای اجتماعی، سیاسی در گسترش مجتمع‌های تجاری چندمنظوره تهران در دهه هشتاد شمسی. دو فصلنامه شهر آینده، اندیشه بومی، ۱ (۱)، ۱۵۷-۱۷۴.
	http://doi.org/10.22034/future.2025.3723
	ناشر: دانشگاه یزد
	© نویسندگان 

*. این مقاله برگرفته از رساله دکتری ثریا رستمی در رشته شهرسازی با راهنمایی نویسنده دوم و سوم و مشاوره نویسنده چهارم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب می‌باشد.

مقدمه

فضاهای تجاری شهر تهران در گذر زمان با تحولاتی شکلی و اسمی مواجهه بوده است که در توسعه شهر گاه متمر ثمر و گاه مغل شهر معرفی کرده است. این فضاها در طول قرون گذشته از شکل بازار رفته رفته به شکل پاساژ و سپس به شکل فروشگاههای زنجیره‌ای و مراکز خرید کوچک و در نهایت در چند دهه اخیر مال‌ها و مگا مال‌ها با هبیتی عظیم چهره شهر را دگرگون کرده‌اند. نکته قابل تأمل این است که از زمان تصویب و ابلاغ طرح‌های جامع و تفصیلی و انتخاب سازمان برنامه و بودجه برای راهبری طرح جامع که رابط بین سیاست‌های کالبدی و دغدغه‌های سرمایه‌ای است، حضور نیروهای شهر در تصمیم‌گیری‌های کالبدی شهر مشهودتر گردیده است. از طرفی سیاست‌گذاری‌های شهری چه در مقیاس مدیریت شهری و چه در مقیاس دولت‌ها، شتاب مداخله دولت را در فضاهای شهری افزون‌تر کرده است. به‌طوری‌که هم مصوبات شهرداری و هم اقتصاد متمرکز دولتی و رانتی و تصمیمات از بالا به پایین همچون مصوبات دولت و برنامه‌های توسعه کشور باعث دخالت نیروهای سیاسی و اجتماعی خاصی در توسعه مجتمع‌های چندمنظوره گردیده است. در مقاله حاضر دو پرسش اصلی به بحث گذاشته می‌شود:

۱. چه نیروهایی در عاملیت مجتمع‌های تجاری چندمنظوره تهران در دهه هشتاد دخیل بودند؟
 ۲. زمینه‌ها و عوامل مؤثر بر عاملیت مجتمع‌های تجاری چندمنظوره تهران در دهه هشتاد چه بودند؟
- برای بررسی پیشینه پژوهش، جستجو در منابع مختلف داخلی و خارجی انجام شد. از جمله این پژوهش‌ها می‌توان به این موارد اشاره کرد: «کالایی سازی زمین و نوآوری سیاست هوکو در چین» پژوهشی است که توسط کای و همکاران (۲۰۲۰) انجام شده است. در برنامه هوکو صاحبان زمین بر اساس این که زمین‌هایشان جزء زمین‌های روستایی یا شهری یا مالکان از ساکنان بومی یا غیربومی هستند، از خدمات رفاهی برخوردار می‌شوند. مقاله «کلان‌شهرها در حال تحول چینی: نئولیبرالیزه کردن سیاست، کالایی سازی زمین و توسعه نامتوازن در پکن»، نوشته لین و ژانگ (۲۰۱۷) نشان داد در پکن یک استراتژی توسعه شهری با فرایندهای کالایی سازی زمین، برنامه‌ریزی شهری و میزبانی رویدادهای بزرگ (المپیک) وجود دارد. کریمی در مقاله «مبارزات خیابانی: کالایی سازی اسامی مکان‌ها در شهر کابل پس از دوره طالبان» (۲۰۱۶) به رقابت گروه‌های به قدرت رسیده پس از برچیده شدن طالبان در کابل برای شکل دادن به روایت جنگ از نام مکان‌ها به‌عنوان منبعی برای جمع‌آوری سرمایه نمادین و شهرت سیاسی مدیران شهری اشاره می‌کند. شینجینگ و لین^۱ در مقاله خود با عنوان «تولید و مصرف فضای شهری جدید چین» به روابط دوگانه دولت - بازار یا دولت - جامعه و چگونگی عملکرد سه‌گانه دولت - بازار - جامعه در تولید و مصرف فضاهای شهری در شهرسازی چین پرداخته است. لازکوفسکی^۲ در مقاله (۲۰۱۱) «ارتباطات جهانی و سیاست‌های محلی در مگا مال آستانه» نشان می‌دهد که چگونه تأثیرات جهانی در تولید سیاست‌های محلی بر شکل‌گیری مرکز خرید آستانا در آلماتی قزاقستان تأثیر می‌گذارد. جاحیانی^۳ (۲۰۰۶) در مقاله «شهرگرایی، سرمایه و نحوه استفاده از زمین در شهر» به شهرگرایی، سرمایه و نحوه استفاده زمین پرداخته است. خزائی در کتاب «شهر در پرتو اندیشه‌های سیاسی و اجتماعی»؛ بیان می‌کند که تولید فضا شباهت به تولید کالاهای دیگر دارد. ایزدپناه در رساله دکتری خود (۱۳۹۹)، نشان می‌دهد که به دلیل وجود ذینفعان متعدد و هم‌پیمانی نهادهای دولتی و توسعه‌دهندگان بخش خصوصی زمین و مسکن در توسعه مراکز خرید بزرگ‌مقیاس، هر یک از گروه‌های دخیل در فرایند تولید فضای شهری که از قدرت بیشتری برخوردار باشند، توانایی تأثیرگذاری بیشتری در تفسیر منفعت عمومی، تخصیص

1 Shenjing He & George CS Lin (2015)

2 Mateusz Laszczkowski (2011)

3 Jauhiainen, Jussi, S (2006)

منابع و کارکردهای فضاهای شهری خواهند داشت. احمدی و همکاران در مقاله «پیامدهای ساخت مال‌ها و مراکز خرید در تهران» نتیجه می‌گیرد سیاست مال‌سازی بیش از ظرفیت در تهران از حیث پیامدهایش، مغایرت‌های جدی با چشم‌انداز مشخص‌شده برای تهران در اسناد سیاستی داشته است. راستاد بروجنی و همکاران در مقاله «نگرشی انتقادی به تأثیر سرمایه‌داری رانتیر بر فضاهای شهری» نتیجه می‌گیرد که فضاهای شهری به فضای رانتی، مصرفی تبدیل‌شده که اکثریت ساکنان شهری را به حاشیه شهرها رانده و مکانی صرفاً برای طبقه مرفه برای دستیابی به سود بیشتر مبدل کرده است. وویس^۱ (۲۰۰۶) در مقاله «مراکز خرید در استرالیا: پایان فضای عمومی و ظهور شهروندی مصرف‌کننده؟» بیان می‌کند فضای عمومی جدید، شهروند مصرف‌کننده را رواج می‌دهد. کاظمی و همکارش در کتاب «مگا مال‌ها و مجتمع‌های بزرگ تجاری در تهران»؛ مجتمع‌های تجاری را از نظر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی موردبررسی قرار داده‌اند.

جدول ۱. خلاءهای مطالعات موجود بر اساس پیشینه پژوهش

ضعف مطالعاتی	خلاء مطالعاتی
پرداختن به سطوح تحلیل شهری یا سطوح کلان	عدم توجه هم‌زمان به سطوح شهری و دولتی
تحلیل نتایج با روش‌های توصیفی و کمی‌گرایی	عدم توجه به تحلیل ریشه‌ای و زمینه‌ای
عدم پرداختن به مؤلفه عاملیت مراکز	عدم آشکارسازی بعد شخصی‌سازی این مراکز
نگرش کارکردگرایانه صرف با مراکز خرید	مغفل ماندن عوامل سیاسی و اجتماعی
توجه به پیامدهای فیزیکی و کالبدی توسعه مراکز خرید چندمنظوره	نادیده گرفتن پیامدهای اجتماعی، سیاسی و اقتصادی
توجه به عوامل کلان بیرونی در تحلیل توسعه مجتمع‌های چندمنظوره	عدم توجه به زمینه‌های درونی پیدایش مجتمع‌های چندمنظوره
محدود کردن روش‌ها در متدولوژی	نبود رویکرد تفسیری به توسعه مجتمع‌های چندمنظوره

مبانی نظری

فضاهای شهری بازنمایی از ارزش‌ها، و ایدئولوژی غالب در جامعه هستند. لوفور کاسته شدن از ارزش مصرفی و افزوده شدن به ارزش مبادله‌ای آن‌ها را از پیامدهای ناگوار کالایی شدن فضاهای شهری دانسته است (Lefebvre, 2000 & Harvey, 2008). به تعبیر هیلیر سایه‌های قدرت، نه تنها فضا را بلکه ابزار سلطه بر فضا را نیز تولید و بازتولید می‌کنند. این امر باعث شده تولید و بازتولید فضای شهری تبدیل به ابزاری برای به جریان درآوردن انباشت سرمایه انحصاری صاحبان قدرت در شهر شود (Harvey, 1990). به این ترتیب مدیریت فضای شهری نیازمند تعیین عملکردها، و روابط جدید میان حوزه‌های خصوصی، عمومی و ایجاد مرزی متخلخل است که از منافع فردی و جمعی محافظت کند (Madanipour, 2003). می‌توان گفت فضای شهری محیط‌هایی با دینفعان چندگانه است (مجیدی و همکاران، ۱۳۹۸) که در عرصه اجرایی و عملیاتی، ارگان‌های مختلفی همچون شهرداری‌ها، شهروندان، مصرف‌کنندگان و توسعه‌دهندگان، برای تعریف و کنترل آن، درگیر یک کشاکش مداوم هستند (Kohn, 2004). اصلی‌ترین منبع این قدرتمندی به مالکیت این فضاها وابسته است و حکمرانی تعاملات بین بخش‌های دولتی و خصوصی بر مبنای عاملیت آن‌ها را تعریف می‌کند (Afegbua & Adejuwon, 2012). مشخصه حکمرانی ضعیف، محو شدن خطوط بین منافع عمومی و خصوصی است (Udessa et al, 2023). بر این اساس فضاهای شهری زمانی عمومی هستند که توسط قدرت‌های مستقل و نیروی اجتماعی استفاده و تأسیس شوند (Balibar, 2009). فضای شهری عرصه مناقشه جامعه و قدرت سیاسی است و در صورت فراهم شدن منابع مادی از جمله عاملیت برای قدرتمندی گروه‌های اجتماعی، احساس شهروندی شکل می‌گیرد

1 Malcolm Voyce (2006)

(Mitchell, 2016; Mitchell & Staeheli, 2003 Low, 2016; Carmona, 2010; Mitchell, 2017; Carr al)
 1996; Mitchell, 1992). فوکو قدرت را نه به عنوان ساختار بلکه به مثابه رابط بین نیروها، و شبکه‌ای از قدرت ارائه می‌دهد که در متن همه تعاملات انسانی تولید و آشکار می‌شود (فوکو، ۱۳۸۹). قدرت از دیدگاه نای (۱۳۹۲) اثرگذاری سیالی است که در قالب روابط در میان کنشگران با استفاده از واسطه‌هایی جریان و شبکه‌ای تولید و بازتولید می‌گردد. آلتوسر و اشتراوس قدرت را ابزاری در اختیار حاکمیت می‌دانند که با سلب حقوق فرد، صرفاً به بازتولید و استیلای حاکمیت می‌پردازد. از دیدگاه آن‌ها مالکیت دولتی جانشین مالکیت خصوصی باید شود (Heitger, 2004 & Richardson, 2005). گیدنز، بوردیو و هابرماس اما سعی دارند بر دوگانگی ساختار و عاملیت از نظر دستیابی به قدرت چیره شوند و وابستگی دو جانبه ساخت و عاملیت را مطرح و بر علت تعاملی تأکید دارند. در دیدگاه آن‌ها منابع یعنی ابزارهای در دسترس که از طریق آن‌ها نیروهای سیاسی و اجتماعی به اعمال خواسته‌های خود با توجه به اهداف خویش اقدام می‌کنند. وبر و زیمل، قدرت را ابزار تسلط عاملیت بر ساختار مطرح می‌کنند. در ایران یک سده اخیر روابط قدرت بر مقدم بودن قدرت سیاسی بر قدرت اجتماعی و قدرت اقتصادی بوده است. حاکمیت به دلیل تسلط بر اکثر منابع قدرت، از طریق ایجاد طبقات وابسته همواره در صدد بازتولید مدار بسته قدرت بوده است. چرا که باور دارد رابطه مستقیمی بین بازتولید مدار بسته قدرت و حفظ نظام سیاسی وجود دارد. انحصار منابع اقتصادی همچون نفت و نیروهای امنیتی در تداوم مدار مذکور اثرگذار بوده است. بنابراین بوروکراسی همچون رانتی برای استخدام طبقات وابسته به خود، ابزاری برای تمرکز بیشتر قدرت در دست حاکمیت عمل کرده است (قهرمان پور، ۱۳۹۲). نیروهای سیاسی و اجتماعی بر مبنای منابع قدرت در اختیار خود، در تولید فضای شهری تأثیرگذار بوده‌اند؛ یعنی فضا امری سیاسی است (لوفور، ۱۳۹۳). کنش این نیروها تابعی از جایگاه و پایگاه اجتماعی، سیاسی و اقتصادی در چارچوب موقعیت است (kazemian, 2004) به نقل از نژادبهرام و جلیلی، ۱۳۹۹). حاکمیت از فضا برای کنترل مکان و حفظ جایگاه خود استفاده می‌کند. بر این اساس در هر دوره‌ای با تغییر سیاست‌های کلان حاکمیت و تقسیم قدرت، تولید فضای شهری، توسط نیروهای سیاسی و اجتماعی به شهر دیکته می‌شود (Hutchison, 2010). بنابراین چهارچوب این پژوهش بر اساس روابط نیروی سیاسی و اجتماعی در دستیابی به منبع قدرت (عاملیت فضاهای تجاری)، تعریف شده است.



شکل ۱. چارچوب نظری پژوهش

روش پژوهش

فلسفه پژوهش بر اساس مدل پیاز پژوهش سندرز و بر مبنای هدف پژوهش، پارادایم تفسیری^۱ است. پارادایم مذکور بر این باور شکل گرفته که واقعیت‌ها چنان درهم‌پیچیده شده‌اند که جدا کردن آن‌ها از هم به‌سختی امکان‌پذیر است. داده‌های مربوطه برای پاسخگویی به پرسش تحقیق از طریق مصاحبه با خبرگان شهری استخراج و افراد مورد مصاحبه از طریق تکنیک نمونه‌گیری هدفمند^۲ انتخاب شدند. انتخاب خبرگان شهری در دو گروه آکادمی (سابقه مطالعاتی در قالب مقاله، راهنمایی رساله‌های دانشجویی در زمینه مورد پژوهش) و اجرایی (سابقه کار در معاونت شهرسازی و معماری، ادارات صدور پروانه ساختمانی، کمیسیون ماده ۵، طرح‌های توسعه) صورت گرفته است. حجم نمونه هم به اشباع نظری^۳ سؤالات موردبررسی بستگی دارد. یعنی هرگاه پژوهشگر به این نتیجه برسد که پاسخ‌های داده‌شده در مصاحبه‌های انجام‌شده به‌اندازه‌ای به همدیگر شباهت دارند که منجر به تکراری شدن پاسخ‌ها شده و داده‌های جدیدی در آن‌ها وجود ندارد، تعداد مصاحبه‌ها را کافی دانسته؛ و دست از مصاحبه می‌کشد. برای تجزیه و تحلیل متن مصاحبه از تکنیک تحلیل تماتیک^۴ استفاده شد. فرایند تحلیل تماتیک در این پژوهش بر اساس رویکرد کینگ و هوراکس^۵ (۲۰۱۰) انجام شده است. گام‌های کدگذاری تم‌های فرعی به این صورت بوده که طی آن رونوشت‌ها خوانده شده و موارد مرتبط مشخص شده و بنابراین تم‌های فرعی تعریف شده‌اند. گام کدگذاری تم‌های اصلی شامل دسته‌بندی تم‌های فرعی بوده که هر کدام از این دسته‌ها در ارتباط با سؤال تحقیق تفسیر می‌شوند. گام تم‌های فراگیر در نتیجه استنتاج تم‌های اصلی برای مجموعه داده‌ها حاصل شده است. بعد از انجام مصاحبه با ۱۳ تن از خبرگان و مدیران اجرایی، فایل‌های صوتی آن‌ها بر روی کاغذ پیاده و رونوشت‌سازی صورت گرفت و دو بار برای جلوگیری از هر گونه اشتباهی این فرایند انجام شد. بعد از پیاده‌سازی، متون آماده‌شده بدون هدف کدگذاری، مورد مطالعه قرار گرفته شد. برای هر مصاحبه مورد تحلیل، نشانگرهایی برای هر کد تنظیم تا در ادامه و تا انتهای پژوهش و در فرایند رفت و برگشتی که در تحلیل‌های کیفی صورت می‌گیرد، قابل‌بازایی باشند. برای مصاحبه‌ها از حرف M استفاده شده است. عدد قبل از حرف M شماره هر کد و عدد بعد از آن شماره هر مصاحبه را نشان می‌دهند.

جدول ۲. نمونه‌ای از کدگذاری تم‌های فرعی

کد مصاحبه‌شونده	نقل قول	تم فرعی
M12	«این را از این بابتی دارم می‌گویم که مجتمع‌های تجاری چندمنظوره در تهران وقتی داریم ریشه‌هاشو بررسی می‌کنیم عملاً در دو دهه اخیر متأثر بوده از همین نیروهایی که یک وابستگی‌هایی داشتند و»	خصلتی کردن رانت
M2	«البته که الگوی مال‌سازی را بخش خصوصی وارد شهر کرد و شهرداری به کسی این پروژه‌ها را تحمیل نکرد. اما اقتصاد ایران بیشتر دستوری اداره می‌شود. اقتصادی که خواهان این است که بخش‌های.....»	دولتی و دستوری بودن اقتصاد

بعد از این مرحله، تم‌های فرعی که قرابت بیشتری با یکدیگر داشتند، به یکدیگر پیوسته و تم‌های اصلی را شکل دادند. به همین ترتیب در مرحله بعد، تم‌های اصلی، تشکیل تم‌های فراگیر دادند. تم‌های فراگیر، مفاهیم انتزاعی هستند که تمام مفاهیم زیرمجموعه خود را نمایندگی می‌کنند.

1 Interpretive Paradigm

2 purposive sampling technique

3 Theoretical saturation

5. Thematic analysis

5 King & Horrocks

جدول ۳. چگونگی شکل‌گیری تم‌های اصلی

تم اصلی	تم فرعی
دولتی و دستوری بودن اقتصاد	خصولتی کردن رانت
تبعات درونی	تبعات درونی

جدول ۴. چگونگی شکل‌گیری تم‌های فراگیر

تم اصلی	تم فراگیر
تبعات درونی	بسترسازی و تسهیل‌گری دولت

جدول ۵. سوابق مصاحبه‌شونده‌ها با رعایت امانت

ردیف	نام و نام خانوادگی	عضو آکادمیک	عضو حرفه‌ای
۱	مصاحبه‌شونده ۱		
۲	مصاحبه‌شونده ۲		
۳	مصاحبه‌شونده ۳		
۴	مصاحبه‌شونده ۴		
۵	مصاحبه‌شونده ۵		
۶	مصاحبه‌شونده ۶		
۷	مصاحبه‌شونده ۷		
۸	مصاحبه‌شونده ۸		
۹	مصاحبه‌شونده ۹		
۱۰	مصاحبه‌شونده ۱۰		
۱۱	مصاحبه‌شونده ۱۱		
۱۲	مصاحبه‌شونده ۱۲		
۱۳	مصاحبه‌شونده ۱۳		

یافته‌های پژوهش

استخراج داده‌های مربوط به صدور مجوزهای مجتمع‌های چندمنظوره تجاری نشان می‌دهد که اغلب آن‌ها در دهه ۸۰ به نام بخش خصوصی صادر شده‌اند. منظور از بخش خصوصی، اشخاص حقیقی و حقوقی، شرکت‌های سهامی خاص است. در رتبه بعدی فراوانی صدور مجوزها، تفاهم‌نامه‌های مشارکتی است. در اغلب این پروژه‌ها یک‌طرف تفاهم‌نامه، شهرداری تهران و یا ارگان‌های وابسته و تابعه آن‌ها و طرف دیگر بخش خصوصی که اغلب شخص حقیقی و در مواردی شخص حقوقی و به‌ندرت بخش دولتی است، قرار دارد. اگر ارگان شهرداری را مطابق با ماده ۵ قانون محاسبات عمومی (مصوب ۱۳۶۶/۶) جزء نهادهای مستقل از دولت بدانیم، می‌توان دسته‌بندی دقیق‌تری از عاملیت این مراکز داشت). ک به جدول ۶ و ۷).

جدول ۶. مجتمع‌های تجاری چندمنظوره در دهه ۸۰

مجتمع تجاری	عاملیت	شهردار
الماس ایران	نیروی زمینی ارتش و شهرداری	قالیباف
پالادیوم	حسن رفتاری	قالیباف
تندیس	شرکت تندیس بنیان	احمدی‌نژاد
سام سنتر	شهرداری و برادران مجیدی خواه	قالیباف
تیرازه ۱	شهرداری منطقه ۵ و سازنده	احمدی‌نژاد
اکباتان	سازمان سرمایه‌گذاری و شرکت‌های مردمی تهران و شرکت نگین تریدینگ برهارد مالزی	احمدی‌نژاد

کپروش مال	گروه صنعتی گلرنگ	قالیاف
مدرن	شهرداری و رضا فرخی، عریانی و شعبانی	قالیاف
طوبی	آقای خالصی	قالیاف
پارسیان	شرکت تولید مسکن خاور	قالیاف

یافته‌های این پژوهش بعد از تجزیه و تحلیل داده‌ها از طریق تحلیل تماتیک در قالب دو تم فراگیر بسترسازی و تسهیل‌گری

جدول ۷. عاملیت مجتمع‌های تجاری چندمنظوره در دهه ۸۰

بخش خصوص	نهادهای حاکمیتی			مجتمع تجاری
	نهادهای مستقل از دولت شهرداری و...	نهادهای امنیتی - نظامی	نهادهای دولتی	
				الماس ایران
				پالادیوم
				تندیس
				سام ستر
				تیراژه ۱
				اکباتان
				کوروش
				مدرن
				طوبی
				پارسیان

دولت؛ بسترسازی و تسهیل‌گری مدیریت شهری؛ ارائه شد. متداول‌ترین روش برای تنظیم گزارش در مورد یافته‌های تحلیل تماتیک، توصیف درباره هر کدام از تم‌های فراگیر و اشاره به نمونه‌هایی از داده‌ها و استفاده از نقل قول‌های مستقیم برای کمک به توصیف تم‌ها برای خوانندگان است (Horrocks & King, 2010) که در این پژوهش از این روش استفاده شده است.

بسترسازی و تسهیل‌گری دولت

مجموعه قوانین دولتی که عاملیت و حضور نیروهای سیاسی و اجتماعی بر مجتمع‌های تجاری را فراهم می‌کند. از تحلیل داده‌ها، تم‌های فرعی زیر استخراج شد (ر.ک به جدول ۸).

جدول ۸. تم‌های فرعی و اصلی بسترسازی و تسهیل‌گری دولت

تم اصلی	تم فرعی
	مستغلاتی شدن اقتصاد
تبعات درونی	خصولتی کردن رانت
	دولتی و دستوری بودن اقتصاد

تبعات درونی

عواملی که از طریق تصویب قوانین و دستورالعمل‌های دولتی بر عاملیت مراکز تجاری اثر می‌گذارند، تم اصلی تبعات درونی از تم‌های فرعی زیر تشکیل شده است:

مستغلاتی شدن اقتصاد

به معنای تغییر اقتصاد از حالتی به حالت دیگر است. به نوعی تغییر از اقتصاد مبتنی بر کشاورزی و منابع طبیعی به یک اقتصاد صنعتی یا دانش‌بنیان است. خبرگان شهری در مصاحبه صورت گرفته به این موضوع اشاره می‌کنند. «آنچه که گسترش این مال‌ها در نگاه اول به مخاطب نشان می‌دهد این هست که ما روزبه‌روز و دهه به دهه بیشتر رفتیم به سمت این که آن به اصطلاح مازاد اقتصادی که عملاً مبتنی بر درآمد از فروش نفت است به جای در واقع سرمایه‌گذاری در شکل مواد تولید حالا در حدی که امکانش هست ساده‌ترین و پرسودترین‌اش را انتخاب کرده‌ایم که همان سرازیر شدن به سمت مستغلات به طور کلی است.» (۲M۵).

برخی خبرگان شهری حتی نظام دانشگاهی را هم جزئی از اقتصاد سیاسی می‌دانند. «وقتی ما می‌گوییم بحث تولید مال‌ها مسئله است این را شما توی مثلاً دانشگاهیان نمی‌بینید که ببینند روی‌شان مانور بدهند. نهایتاً دوتا مقاله منتشر می‌شود و ظاهراً نقدشان را آنجا می‌نویسند ولی خوب در عمل اکثرشان جزء آن شورا یا به اصطلاح مشاور آن تیم اجرایی هستند یا اساساً در کل فرایند دخیل بودند.» (۲M۵).

«اما از آن طرف هم نظام دانشگاهی بسیار قوی نداشتیم که این را در قالب مقالات ترویجی نه علمی پژوهشی که معمولاً کسی نمی‌خواند. ما معمولاً در نظام دانشگاهی هم نرفتیم به این سمت. چند تا کار انجام شده نتوانستند اثرگذار باشند.» (۲M۱۲).

خصوصیتی کردن رانت

تسلط دولت یا نهادهای وابسته به حاکمیت بر مجموعه‌های اقتصادی که در ظاهر خصوصی هستند؛ اما ظاهر خصوصی این نوع از شرکت‌ها بستر ساز کاهش نظارت و باعث گسترش رانت و فساد می‌شود. خبرگان شهری معتقدند شکل‌گیری مجتمع‌های تجاری در ایران برخلاف کشورهای دیگر بجای تبدیل به ارزش افزوده، به یک ارزش مبادله تبدیل شده‌اند.

«مجتمع‌های تجاری چندمنظوره در تهران وقتی داریم ریشه هاشو بررسی می‌کنیم عملاً در دو دهه اخیر متأثر بوده از همین نیروهایی که یک وابستگی‌هایی داشتند به شهرداری یا بر اساس یک رانتی توانستند این‌ها را کسب کنند و اصلاً نیاز واقعی فضاهای شهری حداقل مرحله نیازسنجی انجام نشده است. بیشتر جنبه‌های اقتصاد سیاسی دارند.» (۲M۱۲).

دولتی و دستوری بودن اقتصاد

جنبه‌ای از یک سیستم سیاسی است که در آن یک مقام دولتی مرکزی سطوح تولید مجاز و قیمت‌هایی که ممکن است برای کالاها و خدمات اعمال شود را دیکته می‌کند و رقابت در بخش خصوصی را محدود یا ممنوع می‌کند. خبرگان شهری در این مورد چنین می‌گویند:

«اقتصادی که خواهان این است که بخش‌های دولتی ارزش افزوده ایجاد کنند. این سیاست خواه‌وناخواه به سمت فضایی می‌رود که نهادهایی که تخصصی در خصوص مال سازی ندارند وارد این موضوع شوند.» (۳M۲).

بستر سازی و تسهیل‌گری مدیریت شهری

مجموعه قوانین، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌هایی که توسط شهرداری و شورای شهر تصویب و قابلیت اجرایی دارد و بر عاملیت نیروهای سیاسی و اجتماعی بر مجتمع‌های تجاری اثرگذار و حضور آن‌ها را در عاملیت این مراکز فراهم می‌کند. در نتیجه تحلیل داده‌ها، دو تم اصلی در این زمینه شناسایی شدند (ر.ک به جدول ۹).

جدول ۹. تم‌های فرعی و اصلی بسترسازی و تسهیل گری مدیریت شهری

تم اصلی	تم فرعی
رویکرد ساختاری	بدهکاری شهرداری به نهادهای حاکمیتی
	سیاست خودکفایی شهرداری‌ها
	مجری یا سیاست‌گذار بودن شهرداری
	عدم سازوکار قانونی مناسب
	توافق با مشتری دارای قدرت (اقتصادی، سیاسی و...)
رویکرد فردی	پهنه‌بندی طرح تفصیلی توسط مشاور
	تمایل به احداث پروژه‌های بزرگ‌مقیاس شهری
	تعامل گرا بودن با نهادهای حاکمیتی و بانک‌ها

رویکرد ساختاری

خطامشی کلی حاکم بر مدیریت شهری که توسط قوانین و مصوبات تصویبی شورای شهر بر شهرداری حاکم می‌شود و شهرداری ملزم به اجرا و رعایت آن‌ها است. تم اصلی رویکرد ساختاری از تم‌های فرعی زیر تشکیل شده است:

۱-۱-۲- بدهکاری شهرداری به نهادهای حاکمیتی

شهرداری تهران به‌عنوان متولی صدور مجوزهای مجتمع‌های تجاری، در صدور مجوزهای این مراکز تأثیرگذار بوده است. نمونه این تأثیرگذاری توافقات و تفاهم‌نامه‌هایی است که با تأیید شورای شهر برای تعامل با نهادهای حاکمیتی انجام می‌شود. گروهی از مصاحبه‌شوندگان به این نقش اشاره داشتند.

«مثلاً در زمان آقای قالیباف وقتی می‌آیند با قراردادی ۲۰ هزار، ۳۰ هزار، ۴۰ هزار میلیارد قرارداد می‌بندند، این در حقیقت یک‌جوری دارند خودشان را مدیون می‌کنند به در واقع یک نظام بدهکاری اقتصادی و بعد در مقابلش در خیلی از توافقات‌هایی که در شهرداری شده ردپای سیاست‌گذاری بوده است. مصداقش قراردادهایی است که بسته می‌شود و چون شهرداری توان پرداخت آن بدهی‌ها را ندارد در نتیجه می‌رود به سمت این که امتیازات تجاری را واگذار کند.» (۴M۸).

سیاست خودکفایی شهرداری‌ها

سیاست خودکفا شدن شهرداری‌ها با وجود نداشتن منابع درآمدی پایدار، یکی از عوامل ساختاری در صدور مجوزها تجاری‌سازی شهر است.

«شهرداری بر اساس منابع درآمدهای ناپایدار دارد چرخش ادامه پیدا می‌کند و چاره‌ای ندارد. برای این که شما ماهی ۶۵ هزار نیروی کار داری که باید بهش حقوق بدهید. از این فضاهای تجاری می‌سازند. ما ۷۰ درصد منابع شهرداری‌ها مان ناپایدار است. چاره‌ای جز این ندارند، باید حقوق بدهند و غیرازاین هیچ محل درآمدی ندارند.» (۴M۱۲).

مجری و سیاست‌گذار بودن شهرداری

شهرداری‌ها در تصویب و اجرای توافقات‌ها، تفاهم‌نامه‌ها، مصوبات از جمله کمیسیون ماده پنج هم سیاست‌گذار هستند و هم مجری مصوبات. نظر خبرگان درباره این قراردادها عبارت‌اند از:

«آن چیزی که در شهرداری اتفاق افتاده هم لایه سیاست‌گذاری بوده و هم لایه مجری‌گری. نمونه‌اش قراردادهای زیادی است که در زمان برخی شهرداران بسته شده است و شهرداری در مقابل آن یک سری امتیازات واگذار کرده.» (۵M۸).

خبرگان شهری در خصوص کمیسیون ماده پنج و رأی شهرداری، معتقدند:

«شهرداری تهران با تسلطی که روی کمیسیون ماده ۵ دارد از مجرای کمیسیون ماده ۵ می‌تواند نقش انگیزی خیلی مؤثری داشته باشد در رد یا تصویب. آن یک رأی کمیسیون ماده ۵ شهرداری رأی رئیس کمیسیون ماده ۵ است و بقیه اعضای که در ترکیب کمیسیون ماده ۵ هستند - غیر از شهردار تهران که رئیس است شورای شهر بدون حق رأی حضور دارد معاون مرتبط وزارت

مسکن و شهرسازی یا راه و شهرسازی جدید حضور دارد و اعضای دیگری هستند که اصلاً دغدغه‌ای نسبت به این حوزه ندارند» (۶M۴).

«شما به کرات توی مصوبات کمیسیون ماده ۵ وقتی صورت‌جلسات را نگاه می‌کنید به این می‌رسید که مثلاً معاون شهرسازی مربوطه، معاون وزیر امضا نکرده و از آنجایی که آرا کمیسیون ماده ۵ با ۴ تا رأی لازم‌الاجراست خیلی نیازی هم به این آدم نبوده. رئیس در واقع رأی داده و آن ۳ و ۴ تا عضو فرعی هم که حق رأی دارند ولی آگاهی درستی نسبت به شهر و توسعه شهر ندارند آن‌ها رأی دادند و مصوبه گرفته رفته اجرا شده.» (۲M۴).

خبرگان شهری در خصوص نقش شهرداری در طرح‌های توسعه شهری معتقدند که شهرداری در عمل از طریق نفوذ در مجاری قانونی مانند کمیسیون ماده ۵ یا شورای عالی معماری و شهرسازی قابلیت تغییر و تعدیل در ضوابط این طرح‌ها در راستای منفعت خود را داراست.

«در واقع شهرداری تهران در طرح تفصیلی با ابلاغیه سال ۹۱ منبعث از طرح جامع به کرات تا همین الان که دارم با شما صحبت می‌کنم ضوابط اش را تغییر داده است و همین‌الان هم دارد این کار را می‌کند این تغییر دائم ضوابط به نظر من هدفی غیرازاینکه بتواند روند ساخت‌وساز را در چه مقیاسی خرد و کلان را در راستای منویات خودش پیش ببرد و چیزی هم غیر از کسب درآمد برای شهر تهران نیست.» (۴M۴).

عدم سازوکار قانونی مناسب

سیستمی نبودن مراحل از صدور جواز تجاری‌سازی به‌ویژه کمیسیون ماده ۵ در شهرداری تهران عاملی است که حضور نهادهای حاکمیتی را در ساخت‌وساز مراکز خرید از طریق لابی‌گری هموار می‌کند. نهادهای مذکور با داشتن قدرت لابی در کمیسیون ماده ۵ از فرصت مذکور به نفع خود استفاده کرده و کسب جواز تغییر کاربری اراضی مشکل‌دار با عاملیت خود را فراهم می‌کنند. برخی خبرگان شهری به این موضوع پرداختند.

«مسیر تشکیل پرونده برای صدور پروانه ساخت مراکز تجاری چون سیستمی است برای نهادهای حاکمیتی و بخش خصوصی فرقی ندارد. اما سیستمی نبودن کمیسیون ماده ۵ باعث راحتی مسیر صدور مجوز برای نهادهای حاکمیتی است.» (۴M۷).

توافق با مشتری دارای قدرت (اقتصادی، سیاسی و...)

داشتن قدرت اقتصادی، سیاسی و حتی اجتماعی عامل تأثیرگذاری در اخذ مجوز تجاری‌سازی است. خبرگان شهری به این عامل اشاره کردند.

«آن کسی که زور بیشتری دارد و قدرت نفوذ اجتماعی اش بیشتر است قانداً راحت‌تر می‌تواند مجوز را کسب کند دیگر، چون شما حساب کن بتوانی خیلی راحت‌تر مثلاً حالا شکلی از رشوه را پرداخت کنی یا نه به شکل گروهی یک‌جور کار تیمی راه بندازید که تقسیم به اصطلاح سود بعد از قضیه رخ دهد» (۴M۵).

«بانک‌ها و صاحبان نفوذ با شهرداری تفاهم می‌کنند. ذینفعان این تفاهم‌نامه‌ها باهم شبکه می‌سازند و حتی کسی که در مسئولیت شهرداری هست جزء این زنجیره می‌شود حتی وزارتخانه هم سهیم در این شبکه می‌شود» (۲M۱۱).

پهنه‌بندی طرح تفصیلی توسط مشاور

در پهنه‌بندی جدید شهر تهران ابلاغی در سال ۱۳۹۱، باعث شد برخی از اراضی متعلق به نهادهای حاکمیتی که قبل از این طرح در محدوده شهری نبودند، به محدوده مذکور اضافه شوند. این موضوع باعث شد برخی نهادهای دولتی مالک این اراضی از ارزش‌افزوده این اراضی به نفع خود استفاده کنند. برخی صاحب‌ه‌شوندگان این عامل را، مؤلفه‌ای مؤثر در تجاری‌سازی توسط این نهادها، قلمداد کنند.

«من معتقدم یک نیروی بزرگ‌تری در حقیقت در پشت این مال‌سازی‌ها هست و رانت اقتصادی ناشی از ضوابط پهنه‌بندی طرح تفصیلی که امکان ورود به بازارهای شاید جدید و بکر را می‌دهد بسیار مؤثرتر بوده.» (۳M۷).

«تهران شهری بود که مطابق طرح جامع سال ۴۷ قرار بود جمعیت‌اش ۲ میلیون نفر شود. بعد یک‌دفعه گسترش طولی زیادی پیدا کرد و خیلی از فضاهایی که خارج شهر بودند و کاربری نظامی داشتند در محدوده شهر قرار گرفتند و خواه‌وناخواه ارزش‌افزوده پیدا کردند و اقدام خیلی بد بعدی این بود که شهرداری در طرح تفصیلی بر روی این زمین‌ها پهنه‌های قابل ساخت‌وساز گذاشت. قانون عملاً به این‌ها اجازه این کار را داد. مانند قانون خروج پادگان‌ها از شهر» (۶M۲).

«بحث راجع به طرح تفصیلی و آوردن زمین‌ها به داخل محدوده این‌ها عامل مشوق‌اند که گرایش آن بخش‌های حاکمیتی را به انتقال سرمایه‌شان به سمت مال‌سازی به خاطر سرعت بازگشت سرمایه‌اش و جذابیتی که بازار وارداتی ما و بعد رانت ناشی از مال‌سازی داشته جذاب کرده و می‌شود گفت حفره‌هایی که در سند طرح تفصیلی بوده این امکان را هم برایشان ایجاد کرده که به‌نوعی شاید حداکثر منفعت و سود را هم به دست بیاورند.» (۳M۸).

رویکرد فردی

گرایش‌ها و تمایلات شخصی شهردار که بر روی تصمیمات شهری تأثیرگذار است. تم اصلی رویکرد فردی شامل دو تم فرعی زیر است:

تمایل به احداث پروژه‌های بزرگ‌مقیاس شهری

عبارت است از رویکرد انسان به باورها یا اعمال خاص. برخی خبرگان شهری، تمایلات شخصی شهردار را در انجام برخی پروژه‌های شهری تأثیرگذار دانستند.

«آقای قالیباف سابقه نظامی داشت و یک اتفاقی که توی آن دوره می‌افتد این است که آن محل اعتبار قبلی که در واقع ساخت‌وسازهای مسکونی بوده آن‌قدر درآمدزا نبوده برای این‌که بتوانیم ما آن پروژه‌های بزرگ مدنظر شهردار وقت تهران بود را توی شهر تهران بتوانیم تأمین اعتبار کنیم باهاش.» (۲M۴).

«توی دوره آقای حناچی می‌شود گفت یکی اساساً رویکرد آقای حناچی که دیگر به سمت پروژه‌های بزرگ‌مقیاس شهری نبود و رویکردش این بود که توسعه قلمروی عمومی را در شهر تهران داشته باشیم بتوانیم فضای عمومی شهر تهران را اضافه کنیم. اگر هم قرار بود بده بستانی با نهادهای حاکمیتی انجام بشود در این راستا بود.» (۴M۴).

تعامل‌گرا بودن با نهادهای حاکمیتی و بانک‌ها

سوابق کاری شهردار بر نوع ارتباطاتش مؤثر است. خبرگان شهری به این نکته اشاره کردند. «شاید قالیباف از یک‌جهت جالب باشد که ارتباطش با سپاه است یعنی اگر یک نفر دیگر بود که مثلاً ارتباط مستقیمی با سپاه نداشت مثلاً گروه‌های دیگری هم وارد این عرصه می‌شدند و مثلاً فقط گروه‌های وابسته به سپاه و نظامیان نبودند شاید یک تفاوتی حاصل می‌شد.» (۲M۵).

بحث

بعد از استخراج تم‌های فراگیر، اثرگذاری سیاست‌های مدیریت شهری و دولت بر تم‌های فراگیر موردبحث قرار گرفت.

بسترسازی و تسهیل‌گری مدیریت شهری

دوره اول (۱۳۸۰-۱۳۸۴)

در طول این دوره مصوبات و قوانینی از سوی شهرداری ابلاغ شد که بر روی ساخت‌وساز مراکز تجاری اثر گذاشت. کاهش فروش تراکم اگرچه لطمه فراوانی به درآمد شهرداری وارد نمود، اما در نهایت منجر به شکست قیمت‌فزاینده مسکن در تهران گردید. مصوبه دیگر قانونی بود که طبق آن در تهران دیگر اجازه ساخت بنای بیشتر از سه طبقه را نمی‌داد. تهران به چهار پهنه تقسیم شد. پهنه اول از دامنه البرز تا بزرگراه همت که در آن کسانی می‌توانستند تراکم مازاد بخرند که زمین آن‌ها ۳۰۰ متری و معبر مجاور آن ۱۲ متری باشد. مطابق این قانون، مالکان می‌توانند تا ۱۸۰٪ بنا

احداث کنند. پهنه دوم بین بزرگراه همت و خیابان انقلاب محدود که برای ساخت سه طبقه بنا باید زمین ۲۵۰ متری در کنار معبر ۱۰ متری پیدا می‌شد. پهنه سوم از انقلاب تا شوش، که به زمین‌های ۲۰۰ متری در کوچه‌های ۸ متری پروانه سه طبقه داده می‌شد. از شوش به پایین هم به زمین‌های حداقل ۱۵۰ متری در کنار کوچه ۶ متری تراکم سه طبقه داده می‌شد. برای ساختن بناهای بلندمرتبه باید زمین‌ها بیشتر از هزار متر و تعداد طبقات با فرمول‌های خاص تعیین می‌شد (سامانه جامع مصوبات شورای شهر تهران). در سال‌های بعد اما این تقسیم‌بندی به نتیجه نرسید و ساختمان‌های چندین طبقه با مجوز یا بدون مجوز ساخته شدند. مصوبه برج-باغ، قانون دیگری بود که بر مبنای ایده‌ای شکل گرفت که در قطعات باغی، در سطح کوچک‌تری از قطعه زمین در تملک، بنا احداث شود و کاهش در سطح اشغال، از طریق افزایش تعداد طبقات جبران شود. ماده ۱۳ این مصوبه، می‌گوید: به منظور حفظ، نگهداری و احیای باغات و زمین‌های مشجر، سطح اشغال بنا در این گونه اراضی معادل ۳۰٪ مساحت و تراکم ساختمانی مجاز آن ۲۰٪ بیشتر از تراکم مسکونی منطقه‌ای برای املاک و اراضی غیر باغ خواهد بود (<http://laws.tehran.ir>) تبصره همین ماده، می‌گوید: مالکین این گونه املاک و اراضی می‌توانند در صورت احراز سایر شرایط با رعایت ضوابط بلندمرتبه‌سازی و احداث مجتمع‌های مسکونی، از مزایای مربوطه برخوردار شوند. (اصلاحیه مصوبه جایگزین مصوبه دستورالعمل ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده یکم) ۱ قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها- مصوب ۵۳مین جلسه رسمی شورای شهر تهران، ۱۶۰/۵۰۱/۹۵۹ - ۱۳۸۳/۳/۲). مصوبه دیگر، مصوبه ۸ بندی احمدی‌نژاد بود که طی ۲ ساعت ۲ میلیون نفر به جمعیت پایتخت اضافه کرد و موجب شد قسمت عمده‌ای از باغات به هم پیوسته کن و فرحزاد زیر ساخت و ساز برود. هر چند که بعداً کمیسیون شهرسازی و معماری شورای شهر دوره پنجم با کمک دولت توانست آن را حذف کند. این مصوبات باعث شد که بیشترین جنب و جوش در عرصه مال‌سازی در این دوره اتفاق بیافتد.

دوره دوم (۱۳۸۴-۱۳۹۲)

طرح جامع تهران در سال ۸۶ و طرح تفصیلی در سال ۹۱ به صورت قانونی ابلاغ شد. طرح تفصیلی، برشی از طرح جامع شهر است که راهکارهای ۱۷ گانه طرح جامع را به صورت تفصیلی مطرح و در راستای آن است. اما اشکال کار این بود که بین ابلاغ طرح جامع و تفصیلی ۵ سال فاصله افتاد و عملاً در این فاصله ۵ ساله، خیلی از اولویت‌ها از بین رفت. بررسی سه دوره چهارساله شهرداری در این دوره، نشان می‌دهد که از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ رشد مراکز تجاری چندمنظوره کمتر از دوره دوم و دوره دوم که از سال ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲ بوده، سرعت مال‌سازی شتاب می‌گیرد و از اواخر سال ۱۳۹۱ چهره شهر تحت تأثیر تغییراتی که تقریباً از اواخر سال ۱۳۸۹ در نوع پروانه‌های ساختمانی صادره از طرف شهرداری به وجود آمد، عوض شده و در منظر جدید شهر، برج‌های چندمنظوره غیرمسکونی در حال تبدیل شدن به یکی از المان‌های اصلی پایتخت می‌شوند. به طوری که تا پیش از شروع دهه ۹۰ سالانه حداکثر بین ۵-۳٪ کل پروانه‌های ساختمانی صادره را پروانه‌های تجاری تشکیل می‌داد. عمده مجوزهایی که در این سال‌ها برای تجاری‌سازی صادر شده، برای احداث مال بوده است. گزارش سال ۹۲ مرکز آمار ایران نشان می‌دهد برای احداث ۱۲۷ ساختمان تجاری جدید، پروانه ساختمانی از سوی شهرداری تهران صادر شده است. به این ترتیب، فقط در سال ۱۳۹۲ چیزی حدود ۴۵۰ پروانه تجاری در تهران احداث شده که عمده آن‌ها به صورت مجتمع‌های تجاری ساخته شده است. یعنی در فاصله اجرای طرح تفصیلی جدید تهران (از ابتدای ۹۱) تا سال گذشته، ساخت ۸۰ برج ساختمانی در نقاط مختلف شهر آغاز شد که البته عمده این برج‌ها تجاری هستند) فصلنامه تازه‌های اقتصاد، شماره ۱۴۴ زمستان ۹۳ و بهار ۹۴). نیاز نجومی به سرمایه و نقدینگی برای احداث یک مجتمع چندمنظوره، عملاً راه را برای سرمایه‌گذاری بساز و بفروش‌های خرد و معمولی بسته است. برای ساخت مال تا چندین برابر ساختمان مسکونی معمولی، «زمین» و «منابع مالی» مورد نیاز است. طبق ارقام رسمی مرکز آمار،

قیمت زمین برای ساخت مال در تهران میانگین بیش از دو برابر قیمت زمین مسکونی است. از طرفی هزینه ساخت و ساز تجاری نیز بالاتر از هزینه ساخت مسکونی و نرخ عوارض و تراکم ساخت تجاری نیز چند برابر مسکونی است. اما علی‌رغم هزینه بالا احداث مال به علت سود قابل توجه بعد از احداث مال که نصیب سرمایه‌گذاران می‌شود، تمایل به ساخت تجاری بیش از ساخت مسکونی است. با این وجود اختلاف فاحشی بین تعداد مجوزهای صادره مجتمع‌های تجاری دور اول و دوم با دوره سوم قالیباف وجود دارد. در دوره سوم مدیریت او بخصوص در فاصله سال‌های ۹۰ تا ۹۳ بیشترین مجوزهای برای احداث مال صادر شد.

بسترسازی و تسهیل‌گری دولت

دوره اول (۱۳۸۰-۱۳۸۴)

گفتمان سیاسی دولت هشتم با محوریت جامعه مدنی و گسترش آزادی‌های مدنی و سیاسی و انتشار روزنامه‌های بسیار و ورود مقوله‌هایی همچون عقلانیت، آزادی بیان، حقوق شهروندی؛ به نهادهای مدنی و غیردولتی فرصت بروز داد. از طرفی سیاست‌های اقتصادی دولت با تقویت گفتمان گفتگوی تمدن‌ها و بهبود روابط با اعراب و دنیای غرب، زمینه را برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی و ریسک سرمایه‌گذاری برای شرکت‌های داخلی و خارجی در ایران فراهم کرد. هر چند که به تعبیر نیکی کدی (۱۳۸۳) بورژوازی تجاری بازار و روحانیون محافظه‌کار به عنوان متحدین آن‌ها همان‌طور که حاضر به از دست دادن امتیازات سیاسی خود نبودند، به از دست دادن امتیازات اقتصادی خود نیز حاضر نبودند چرا که محدودیت‌های قانون اجازه نمی‌داد فرصت سرمایه‌گذاری خارجی را در بنگاه‌های ایرانی فراهم کند. به گفته کدی (۱۳۸۳) حدود شصت درصد اقتصاد در ایران هنوز تحت کنترل دولت بود و ۱۰ تا ۲۰٪ دیگر در اختیار پنج بنیاد بزرگ وابسته به رهبری قرار داشت و دسترسی آن‌ها به ارز خارجی، امتیازها، رقابت را برای دیگران دشوار می‌ساخت. با این حال دولت گام‌هایی همچون کوچک کردن دولت، تکنرخی کردن ارز در سال ۱۳۸۱، ارائه برنامه پنج‌ساله سوم با تأکید بر ترویج حاکمیت قانون، صادرات غیرنفتی، خصوصی‌سازی و کاهش وابستگی به نفت جهت بهبود اقتصاد برداشت تا آنجایی که میانگین رشد اقتصادی ایران در طول برنامه پنج‌ساله سوم معادل ۶٪ تعیین شد (روزنامه ایران، ۱۳۸۴/۵/۱۰ و ۱۳۸۳/۷/۲۲). با وجود بهبود اوضاع اقتصادی و افزایش تدریجی تعداد کارخانه‌ها و محصولات صنعتی، بازار صادرات برای محصولات صنعتی وجود نداشت و سوداگری در بازار پول، ارز و یا املاک همچنان سودآور بود و بقول کدی (۱۳۸۳) صاحبان سرمایه بجای سرمایه‌گذاری درازمدت در تولیدات صنعتی ترجیح می‌دادند در صادرات و واردات و تجارت داخلی یا مستغلات سرمایه‌گذاری کنند. از آنجایی که هر پارادایم قدرت، زمینه بروز و رشد نیروهای خود را فراهم می‌کند، بنابراین زمینه توسعه بخش خصوصی در فرایند خصوصی‌سازی امکان توسعه نیافت چرا که در باور افراد تشکیل‌دهنده پارادایم قدرت انقلابیون، بخش خصوصی سرمایه‌داری جزء نیروهای غیر پارادایمی محسوب می‌گردید که ساختار متفاوتی در حوزه انباشت و مشروعیت داشت (احمدی و ستاری، ۱۳۹۲). از طرفی دولت هشتم از نظر پایگاه اجتماعی برخاسته از طبقه خرده‌بورژوازی جامعه بود و اگرچه از نظر بعد سیاسی، آزادیخواه بود اما به منطق تولید، انباشت سرمایه و سرمایه‌داری ملی پایبند نبود (موثقی، ۱۳۸۵). به همین خاطر در بعد اقتصادی، امور را به بورژوازی دولتی واگذار کرد و خود در جایگاه توزیع انجام‌وظیفه می‌کرد. در این دوره اقتصاد دولتی همچنان پابرجا و سرمایه‌داری دولتی جایگزین سرمایه‌داری خصوصی شد. با این وجود، دولت طرح ساماندهی اقتصاد را با هدف بهبود اقتصاد و مشارکت مردمی مطرح کرد. در موردی دیگر مسئله حقوق شهروندی (ماده ۱۰۰ برنامه چهارم توسعه) در دولت تأکید شد، با وجود گفته مارکس که "جدا کردن اقدام

اقتصادی از اقدام سیاسی ناممکن است" و یا به گفته لاپارو^۱ "اقتصاد روندی سیاسی است که در آن توسعه اقتصادی صورت می‌گیرد" اما می‌توان گفت در این دوره سیاست تأکید بر توسعه سیاسی بر اقتصاد و توسعه اقتصادی اولویت داشت. هر چند که در این دوره رشد اقتصادی مناسبی (متوسط دوره هشت‌ساله حدود ۵/۴۵٪) در کشور به ثبت رسید (زمانی، ۱۳۹۶). از طرفی رویکرد دولت به گفتمان دموکراتیک و تلاش برای جایگزین شدن جامعه مدنی به جامعه توده‌ای، زمینه را برای طرح قالب‌های گفتمانی نوین فراهم کرد و از طرف دیگر به دلیل تسلط گفتمان مذکور در سطح ملی، حضور نهادهای مدنی به‌عنوان یکی از بازیگران عرصه‌های اجتماعی در کنار دولت و بخش خصوصی مورد استقبال قرار گرفت. در این دوره بخش خصوصی در قالب اجرای پروژه با سازمان‌های دولتی همکاری‌هایی را آغاز کرد. دولت با تدوین قوانینی در قالب برنامه سوم تا حدودی مشکلات برنامه‌های خصوصی‌سازی در دوره‌های قبلی از قبیل ضعف قوانین و ضمانت اجرایی آن‌ها و فقدان یک متولی بخصوص برای اجرای سیاست‌های خصوصی‌سازی را رفع نمود. در سال ۱۳۸۰ سازمان خصوصی‌سازی به‌عنوان شرکت مادر تخصصی تعیین گردید تا نسبت به عرضه و فروش سهام خود در شرکت‌های دولتی نیز اقدام نماید. بر مبنای آمار عملکرد سازمان خصوصی‌سازی ایران، در کل دولت هفتم و هشتم در مجموع دو هزار و ۵۱۵ میلیارد تومان سهام شرکت‌های دولتی خصوصی‌سازی شده‌اند. در این دوره واگذاری از طریق بورس و مزایده صورت گرفت اما به دلیل وجود فساد در واگذاری‌ها، به ورشکستگی آن‌ها منجر شد. در مجموع دولت هفتم و هشتم از ابتدای سال ۷۶ تا پایان سال ۸۳ بیش از ۲۵ هزار میلیارد ریال از سهام شرکت‌های دولتی را در جریان خصوصی‌سازی واگذار کرد (خبرگزاری جمهوری اسلامی، ۱۳۹۲/۴/۲۶).

دوره دوم (۱۳۸۴-۱۳۹۲)

سیاست دولت در این دوره شکل‌گیری نخبگان جدید اقتصادی و سیاسی بود. این موضوع باعث خروج خیلی از نخبگان دولت‌های قبلی از حکومت و ورود افراد جدید شد و به‌نوعی شخصی شدن قدرت سیاسی رخ داد. از طرفی رشد سریع قیمت نفت منبع مالی زیادی در اختیار دولت قرار داد. افزایش درآمدهای نفتی باعث شد دولت وقت بتواند وعده‌های انتخاباتی خود را همچون آوردن درآمدهای نفتی بر سر سفره ایرانیان را برآورده نماید. بنابراین نیازی به سرمایه‌گذاری خارجی نداشت. این روند باعث ورود نظامیان به منابع عظیم مالی شد. از جمله واسطه‌گری فروش نفت به مشتری‌های خارجی توسط بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی (امیدوار، ۱۳۸۷) است. از طرفی افزایش بهای نفت در این دولت باعث رشد مادی‌گرایی در بین جامعه شد. این روند باعث افزایش مصرف کالاهای لوکس و خارجی در جامعه به‌ویژه قشر ثروتمند گردید. با آغاز برنامه چهارم توسعه، روند خصوصی‌سازی شتاب بیشتری گرفت. هم‌زمان با ابلاغ سیاست‌های کلی اصل ۴۴، خصوصی‌سازی ایران وارد مرحله اقتصادی جدیدی گردید که از نظر ماهیت و دامنه اجرا با فعالیت‌های صورت گرفته پیش از آن تفاوت اساسی دارد. با ابلاغ سیاست‌های مذکور، بسیاری از شرکت‌های بزرگ به فهرست شرکت‌های مشمول واگذاری وارد شدند. طرح توزیع سهام عدالت نیز برای توزیع متعادل ثروت و درآمد از طریق واگذاری گسترده سهام شرکت‌های دولتی نیز یکی دیگر از اصلی‌ترین مؤلفه‌های تأثیرگذار بر میزان واگذاری‌ها در دولت نهم است. این واگذاری‌ها بیشتر در قالب خصوصی‌سازی به شبه دولتی‌ها یا خصولتی‌ها پررنگ‌تر از سایر دولت‌ها بود (روزنامه فرهیختگان، ۱۳۹۸/۵/۲۸). اغلب این واگذاری‌ها از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۷ بود. به‌طوری‌که دولت وقت را می‌توان رکورددار تبدیل خصوصی‌سازی به خصولتی‌سازی نام نهاد. از طرفی با اجرای طرح سهام عدالت نیز اغلب واگذاری‌های این دولت به‌منزله از جیب به جیب دولت عنوان کرد.

1 Joseph Laparro

نتیجه گیری

تجاری سازی در دهه هشتاد متأثر از اقتصاد سیاسی کشور بود. آمار صدور مجوز ساخت مجتمع های تجاری چندمنظوره در تهران دهه هشتاد نشان می دهد بیشتر مجوزها صادره با عاملیت بخش خصوصی بودند. برخی از مجوزها هم به صورت مشارکتی بین شهرداری و بخش خصوصی در قالب تفاهم نامه یا توافق نامه صادر شده است. در این دوره به ظاهر بخش دولتی در ساخت مراکز تجاری مداخله ای مستقیم نداشته؛ هر چند که از نیمه های این دهه به بعد سهام بسیاری از شرکت های دولتی در قالب خصوصی سازی به شبه دولتی ها یا خصوصی ها واگذار و زمینه را برای روابط قدرت با بخش خصوصی فراهم کرد. تحلیل و تفسیر مصوبات شورای شهر و شهرداری تهران و تحلیل تماتیک مصاحبه خبرگان شهری نشان می دهد تصمیمات اتخاذ شده در این ارگان ها زمینه را برای ورود به ساخت و ساز تجاری فراهم و از طرفی تصمیمات دولت و برنامه های توسعه حاکمیت، امکان مشارکت بخش خصوصی چه به صورت مستقل و چه به صورت مشارکت با شهرداری را در ساخت و سازهای تجاری مهیا کرد. بنابراین در عرصه اقتصادی، نیروهای اجتماعی در عاملیت این مراکز دخیل و در روابط قدرت، مشارکت داشتند. می توان گفت که نیروهای سیاسی اجتماعی و اقتصادی پیچیده ای دست اندرکار توسعه شهروند و نمی توان برای یک نیرو نقش مشخصی قائل شد، در این پیچیدگی باید نقش شهرداری ها، نقش نهادهای حاکمیتی مرتبط و غیر مرتبط با شهر اما مجری سرمایه گذاری در توسعه مراکز خرید و بخش های متنوع خصوصی را با هم در نظر گرفت. برای مدیریت بهتر توسعه مجتمع های مذکور در سطح مدیریت شهری می توان راهکارهایی چون توجه به نیازهای شهرها و هزینه های فرهنگی و اجتماعی شان در تعداد مراکز مورد نیاز، در نظر گرفتن شرایط اجتماعی و فرهنگی متناسب با محیط، جانمایی مکانی درست آن ها در شهر و مسدود نمودن شرایط دور زدن مصوبات و قوانین شهری، ایجاد مدیریت یکپارچه شهری و کاهش مسئولیت های مستقیم شهرداری و در سطح دولت جلوگیری از اعطای رانت به بخش خصوصی و دولتی، ارتقاء جایگاه قانونی و دسترسی به منابع قدرت قانونی، مدنظر قرار گیرد.

حامی مالی

این اثر حمایت مالی نداشته است.

سهام نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل و بخش های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می نمایند.

منابع

- احمدی، حمید و ستاری، سجاد. (۱۳۹۲). اقتصاد سیاسی توسعه نیافتگی خصوصی سازی در ایران: رویکردهای موجود، رهیافت جدید. فصلنامه سیاست، ۴۳ (۲)، ۶۸-۴۹. Doi: 10.22059/JPQ.2013.35656
- احمدی، معصومه؛ کاظمی، عباس و ریاضی، سید ابوالحسن. (۱۳۹۸). پیامدهای ساخت مال ها و مراکز خرید در تهران. جامعه شناسی فرهنگ و هنر، ۴ (۲)، ۱۹۹-۱۷۴. Doi: DOI.ORG/10.34785/J016.2022.025
- ایزدپناه، محبوبه. (۱۳۹۹). کالایی سازی فضای عمومی شهری از منظر منفعت عمومی (مطالعه موردی: مراکز خرید بزرگ مقیاس شهر تهران). رساله دکتری شهرسازی، به راهنمایی میترا حبیبی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر.
- خزائی، مصطفی (۱۴۰۱). شهر در پرتو اندیشه های سیاسی و اجتماعی. چاپ اول، تهران: جهاد دانشگاهی شهید بهشتی.
- زمانی، رضا. (۱۳۹۶). سیکل های اقتصاد سیاسی ایران از انقلاب مشروطه تا اوایل دهه ۱۳۹۰. فصلنامه مجلس و راهبرد، ۲۴ (۹۱)، ۵-۳۴.
- فوکو، میشل. (۱۳۸۹). سوژه و قدرت در تئاتر فلسفه: گزیده ای از درس گفتارها، کوتاه نوشت ها، گفتگوها. ترجمه نیکو سرخوش و افشین جهان دیده. چاپ دوم، تهران: نشر نی.
- قهرمان پور، رحمان. (۱۳۹۲). ساختار قدرت و توسعه سیاسی در ایران. پایگاه خبری تحلیلی بصیرت.
- کاظمی، عباس و امیرابراهیمی، مسرت. (۱۴۰۰). مگا مال ها و مجتمع های بزرگ تجاری در تهران. مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران.
- کدی، نیکو. (۱۳۹۳). نتایج انقلاب ایران. ترجمه مهدی حقیقت خواه، چاپ پنجم، تهران: انتشارات ققنوس.
- لوفور، هانری. (۱۳۹۳). فضا: فرآورده اجتماعی و ارزش مصرفی، درآمدی بر تولید فضای هانری لوفور. ترجمه آیدین ترکمه، تهران: نشر تیسرا.
- مجیدی، مریم؛ منصوری، سید امیر؛ صابر نژاد، ژاله و براتی، ناصر. (۱۳۹۸). نقش رویکرد منظرین در ارتقای رضایتمندی از محیط شهری. باغ نظر، ۱۶ (۷۶)، ۴۵-۵۶. Doi: 10.22034/BAGH.2019.183817.4091
- موثقی، سید احمد. (۱۳۸۵). اقتصاد سیاسی ایران در دوره جمهوری اسلامی. مجله حقوق و علوم سیاسی، ۷۱، ۳۵۴-۳۱۱.
- نای. ج. (۱۳۹۲). آینده قدرت. ترجمه احمد عزیزی، چاپ دوم، تهران: نشر نی.
- نژاد بهرام، زهرا و جلیلی، مصطفی. (۱۳۹۹). تبیین مفهوم قدرت شهر و اثرات آن در فرایند توسعه شهر تهران. نشریه معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۳۳ (۴)، ۲۶۷-۲۷۸. Doi: 10.22034/AAUD.2020.208096.2037

References

- Afegbua, S.I., & Adejuwon, K.D. (2012). The Challenges of Leadership and Governance in Africa. *Int. J. Acad. Res. Bus. Soc. Sci.*, 2, 141.
- Balibar, E. (2009). Europe as Borderland. *Environment and Planning D. Society and Space*, 27(2), 190-215. <https://doi.org/10.1068/d13008>
- Cai, M., Liu, P., & Wang, H. (2020). Land Commodification and Hukou Policy innovation in China: Evidence from a Survey Experiment. *Journal of Chinese Governance*. <https://doi.org/10.1080/23812346.2020.1746511>
- C Miller, J. (2014). Affect, Consumption and identity at a Buenos Aires shopping mall. *Environment and Planning*, 46, 46-61. <https://doi.org/10.1068/a45730>
- Carmona, M. (2010). Contemporary public space, part two, classification. *Journal of urban Design*, 15(2), 157-173. <https://doi.org/10.1080/13574801003638111>
- Carr, S., Francis, M., Rivlin, L., & Stone, A. (1992). *Public space*. Cambridge: Cambridge University press.
- Harvey, D. (2008). The Right to the City. *New Left Review*, 53, 23-40.
- Harvey, D. (1990). *Social Justice and the City*. London: Edward Arnold.

- Hutchison, R. (2010). *Encyclopedia of urban studies*. SAGE Publications.
- Karimi, A. (2016). Street Fights: The Commodification of Place Names in Post-Taliban Kabul City. *Annals of the American Association of Geographers*, 106(3), 738-753. <https://doi.org/10.1080/00045608.2015.1115334>
- Kohn, M. (2004). *Brave New Neighborhoods, The Privatization of Public Space*. New York: Routledge.
- Laszczkowski, M. (2011). global connections and local politics at the mega mall, Astana. *Architecture*, 23(1), 85-104.
- Lefebvre, H. (2000). *The right to the city*. New York Rizzoli: Architecture Culture.
- Lin, G C. S., & Zhang, A. Y. (2017). China's metropolises in transformation: neoliberalizing politics, land commodification, and uneven development in Beijing. *Urban Geography*, 38(5), 1-23. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1139407>
- Low, S. (2016). *Spatializing culture, The ethnography of space and place*. Taylor & Francis.
- Madanipour, A. (2003). *Public and Private Spaces of the City*. London: Routledge.
- Mitchell, D. (1996). Introduction, Public space and the city. *Urban Geography*, 17(2), 131-127. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.17.2.127>.
- Mitchell, D. (2017). People s' park again, in the end and ends of the public space. *Environment and planning A, economy and space*, 49(3), 503-518. <https://doi.org/10.1177/0308518X15611557>.
- Moebius, S. (2023). Georg Simmel's political thought: Socialism and Nietzschean aristocracy. *Journal of Classical Sociology*, 23(2), 20-62. <https://doi.org/10.1177/1468795X211053993>
- Shenjing, H., & CS Lin, G. (2015). Producing and consuming China's new urban space: State, market and society. *Urban Studies*, 52(15), 2757-2773. <https://doi.org/10.1177/0042098015604810>.
- Udessa, F., Dagnachew, A., & Liku, W. (2023). Challenges to the Practice of Good Governance in Urban Land Use Planning: The Case of Two Selected Ethiopian Towns. *Sustainability*, 15(9), 7248. <https://doi.org/10.3390/su15097248>.
- juhiainen, J. (2007). *Urbanisation, Capital and Land-Use in Cities*. Editors: Eva Näriepa, Virve Sarapik, Jaak Tomberg. Publisher: Estonian Academy of Arts.
- Voyce, M. (2006). Shopping malls in Australia: The end of public space and the rise of 'consumerist citizenship'?. *Journal of Sociology* 42(3), 269-286. <https://doi.org/10.1177/1440783306066727>.
- Ahmadi, H., & Sattari, S. (2013). The Political Economy Of Non-Development Of Privatization In Iran Current Directions_ New Approach. *Politics Quarterly*, 43(2), 49-68. Doi: 10.22059/JPQ.2013.35656. [In Persian].
- Ahmadi, M., kazemi, A., & Riazi, A. (2022). Consequences of Malls and Shopping Centers Construction in Tehran. *Sociology of Culture and Art*, 4(2), 174-199. Doi: 10.34785/J016.2022.025. [In Persian].
- Foucault, M. (2010). *Subject and Power in the Theatre of Philosophy: Selections from Lectures, Short Writings, Conversations, etc.* Translated by Niko Serkhush and Afshin Jahandideh. Tehran: Nashr-e Ney. [In Persian].
- Ghahramanpour, R. (2013). *Power Structure and Political Development in Iran*. Basirat Analytical News Agency. [In Persian].
- Izadpanah, M. (2020). *Commodification of urban public spaces from the perspective of public interest (Case study: large-scale shopping centers in Tehran)*. Doctoral Dissertation in Urban Planning, University of Art, Faculty of Architecture and Urban Planning. [In Persian].
- Kazemi, A., & Amir-Ebrahimi, M. (2021). *Megamalls and Large Shopping Complexes in Tehran*. Tehran Urban Research and Planning Center. [In Persian].
- Keddie, N. R. (2014). *The Results of the Iranian Revolution*. Translated by Mahdi Haqiqatkah. Qaghnoos Publications. Edition: 7. [In Persian].
- Khazaei, M. (2022). The City in the Light of Political and Social Thoughts. *Academic Center for Education, Culture and Research*. [In Persian].
- Lefebvre, H. (2014). *Space: Social Product and Use Value, Introduction to the Production of Space by Henri Lefebvre*. Translated by Aydin Torkmeh. Tisa Publishing. [In Persian].

- Majidi, M., Mansouri, A., Sabernejad, J., & Barati, N. (2019). The Role of Landscape Approach in Improving Satisfaction with the Urban Environment. *BAGH-Enazar*, 16 (76), 45-56. Doi: [10.22034/BAGH.2019.183817.4091](https://doi.org/10.22034/BAGH.2019.183817.4091). [In Persian].
- Moasagi, A. (2006). Political Economy of Iran in the Islamic Republic's Period. *Law and Political Science*. 71. [In Persian].
- Nezhadbahram, Z., & Jalili, M. (2021). Explanation of "Urban Power" and Its Effects on the Development Process of Tehran City. *Armanshahr Architecture& Urban Development*, 13,33, 269-280. Doi: [10.22034/AAUD.2020.208096.2037](https://doi.org/10.22034/AAUD.2020.208096.2037). [In Persian].
- Nye, J. (2013). *The Future of Power*, Translated by Ahmad Azizi. Ney Publishing.. [In Persian].
- Zamani, R. (2017). Iran's Political Economy Cycles since Constitutional Revolution 1907-2012. *majlis & rahbord*, 24(91), 5-34. [In Persian].