

Investigating the power relations of social and political forces in the expansion of multi-purpose shopping centers in Tehran in the period 2000-2020

Sorayya Rostami¹, Abbas Varij Kazemi², Mohammadsaleh Shokouhi Bidhendi³, Mahnoosh Shahinrad⁴

Received: Jun. 16, 2025; Accepted: Sep. 25, 2025

DOI: 10.22034/scm.2025.530580.1897

Abstract

The discourse of urban space production, which has been considered in urban literature in recent decades, is a multidimensional concept that includes a process of decision-making, management, and agency in the production of urban space. In the process of producing urban space, numerous actors and stakeholders with different access to power resources participate. Among the commercial spaces are Tehran's multi-purpose shopping centers, which have developed at a remarkable pace in recent decades. The thought-provoking way in which these spaces are produced by political and social forces has not been unaffected by the type of relationship and power relations they have. Therefore, this research seeks to identify influential political and social forces as well as the mechanisms underlying their intervention and agency in the development of Tehran's multi-purpose shopping centers. For this purpose, data obtained from field surveys and library studies, as well as urban management documents, especially municipal approvals, government laws, and development plans, have been interpreted through a qualitative method based on a case study strategy. The results of the analysis show that the power relations between political and social forces are focused on the degree of power of each in the agency of

¹ Department of Urban Planning, Faculty of Urban Planning and Architecture, Islamic Azad University, South Tehran Branch, Tehran, Iran: SorayyaRostami2016@gmail.com

² Associate Professor, Institute for Cultural and Social Studies, Ministry of Science, Research and Technology, Tehran, Iran; Corresponding Author: kazemi@iscs.ac.ir

³ Assistant Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran: shokouhi@iust.ac.ir

⁴ Assistant Professor in the Department of Urban Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran: M.shahinrad@khu.ac.ir

these spaces. Such that the development of commercial spaces from 2000 to the middle of that decade was directed towards the production of private commercial space due to the agency of social forces on shopping centers, and from the middle of that decade onwards, due to the shared agency of the aforementioned forces on these centers, towards the production of collaborative commercial space, and gradually from 2010-2020, due to the agency of political forces on these centers, towards the production of sovereign commercial space.

Keywords: Tehran's multi-purpose shopping centers; socio-political forces; private commercial space; participatory commercial space; sovereign commercial space

Introduction

In recent decades, the role of government and collaborative management between public and private partners, i.e., the kind of social, political, and economic forces in the classification of urban space, has been considered by thinkers in recent decades (De Magalhaes, 2010; Langstraat & Van Malik, 2013; Johnson & Glover, 2013; Van Bueren, 2020). The agency efforts of these forces to own spaces determine the types of productive spaces, and the resulting spaces are environments with multiple and various stakeholders (Majidi et al., 2019). Habermas believes that the type of relationship between the government, civil society, and the market defines the concept of space (Habermas, 1991). Carmona considers factors such as historical trends, various forms of governance, laws and regulations, political priorities, and the balance between social and political forces and the market, etc., to be effective in shaping the space (Carmona, 2010). Therefore, the objectives of various stakeholders, the conditions and characteristics of the context, and the cultural backgrounds of society over time have led to a transformation in the nature of space and the place of display, demonstrations, and the social and political power of a group (Hatuka, 2012). Social and political forces influence the production of urban space in that they have access to power resources. In this research, power resources are defined as the agency of commercial spaces. The activities and actions of these forces are a function of their official status, social and political roles, and social, political, and economic bases within the context of the situation (Kazemian, 2004, as cited in Nejadbahram and Jalili, 2020). The authority uses space to control location and maintain its position, as well as to homogenize the community. Therefore,

governments and authorities, in any period of history in which they are established, shape dimensions of power and the production of urban space. Accordingly, in each period, with changes in the overarching policies of governance and the distribution of power, the nature of the relationship between political forces and social forces leads to the production of urban space. This means that the production of urban space is dictated to the city by political and social forces (Hutchison, 2010). The concentration of power in either political or social forces determines the nature of urban space production.

Purpose

The development of multifunctional commercial shopping centers is one of the urban spaces shaped under the influence of the agency of political and social forces. In the past two decades in Iran, especially in Tehran, multifunctional shopping centers have experienced rapid and unusual growth. This was particularly noteworthy when specific stakeholders intervened in their formation and development. For this reason, it was necessary to examine and interpret the role of these forces, namely the agency of these new actors, on urban planning and development, as well as the factors, contexts, and consequences of their intervention. Therefore, studying the contextual conditions governing the country's planning system during the studied time period, as well as the dominant discourses in the intellectual environment of the stakeholders involved in these centers, became significant in tracing the causes of their emergence in Tehran. herefore, this research aims to answer the following two questions:

What forces were involved in the construction of multifunctional shopping centers in Tehran during the 20·0-2020?

What were the contexts and factors influencing the intervention of social and political forces in the construction of multifunctional shopping centers in Tehran during the 200·-2020?

Methodology

The paradigm of the philosophy of the present research is based on the Saunders research onion model, which interprets the role of social and political forces in the development of multifunctional shopping centers. In the interpretive approach of this research, the goal is to interpret or understand the data obtained from multifunctional shopping centers using government regulations and urban management decisions and guidelines, rather than explaining them. In such a way

that the impact of these laws on the ownership and agency of social and political forces in the development of multifunctional shopping centers is demonstrated. In the present research, based on the research objective, a case study strategy has been employed. The chosen layer of the current research method is qualitative, which includes the collection and analysis of non-numerical data to understand various concepts, perspectives, and experiences. Since this research has been conducted during the time period of the 2000s and 2020s, a cross-sectional time layer has been used.

Findings

The results of the factor analysis of social and political forces on multi-purpose commercial shopping centers, based on the theoretical framework and conceptual model of the research, show that the development of commercial spaces in the early 2000s was driven towards the production of private commercial space due to the agency of social forces on these centers. In the mid-2000s, due to the joint agency of social and political forces on multi-purpose shopping centers, it shifted towards the production of collaborative commercial space. Gradually, from 2010 to 2020, due to the agency of political forces on these centers, it was directed towards the production of state-owned commercial space.

Conclusion

This research showed that the production and expansion of multi-purpose shopping centers in Tehran from 2000 to 2020 was a function of the relative distribution of power among social and political actors. However, more important than this overview, the analysis should address the level of institutions and inter-organizational mechanisms to clarify how this agency is realized.

Novelty

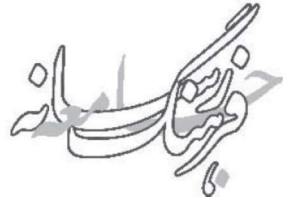
Examining how social and political forces influence the formation and function of shopping centers can lead to a deeper understanding of how these forces act in the formation and development of shopping centers, and shows how these forces can lead to changes in the policies and strategies for developing commercial spaces.

Bibliography

- Abarghouei Fard, Hamideh; Mansouri, Seyed Amir; Motalebi, Ghasem.(2023). A Critical Review of the Criteria for the Formation of Efficient Public Space, *Baghe Nazar*, 20(121), 41-62/ July. 2023. [https://doi: 10.22034/BAGH.2023.382820.5325](https://doi.org/10.22034/BAGH.2023.382820.5325). [In Persian].
- Afegbua, S.I., & Adejuwon, K.D. (2012). The Challenges of Leadership and Governance in Africa. *Int. J. Acad. Res. Bus. Soc. Sci.*, 2, 141.
- Ahmad, Hamid; Satari, Sajjad. (2013). The Political Economy of Non-development of Privatization in Iran: current Directions New Approach. *Politics Quarterly*, , Vol. 43, No. 2, pp. 49-68. [https://doi: 10.22059/jpq.2013.35656](https://doi.org/10.22059/jpq.2013.35656). [In Persian].
- Amini Far, H. (2018, August 8). Mohammad Salari, Chairman of the Architecture and Urban Planning Commission of Tehran City Council, in an interview with "Iran": The Municipality was generating revenue from property violations. *Iran Newspaper*, No. 6847. [In Persian].
- 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.
- Farhikhtegan Daily Newspaper, No:2842, 19/08/2019
- Farhikhtegan Daily Newspaper, No:2565, The failed record of four governments in privatization. [In Persian].
- Foucault, M. (2010). *Subject and Power in the Theatre of Philosophy: Selections from Lectures, Short Writings, Conversations, etc.* Translated by Niko Serkhus 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].
- Giddens, A. (2009) . *Climate change* . Cambridge: Polity Press.
- Habermas, J. (2003). *Truth and Justification*, translated by Barbara Fultner, Cambridge: MIT Press.
- Habermas, Jürgen. (1994) *the philosophical discourse of modernity*, polity 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.
- Hatuka, T. (2020). Alternating narratives, The dynamic between public space, protests, and meanings. In V. Mehta, & D. Palazzo, (Eds), *Companion to public space*. London: Routledge.

- Hatuka, T. (2022). Public space and public rituals, Engagement and Protest in digital age. *Urban Studies*, 00420980221089770.
<https://laws.tehran.ir>
<https://fararu.com>. News code: 187263.
<https://www.sharghdaily.com>
- Hutchison, R. (2010). *Encyclopedia of urban studies*. SAGE Publications.
Iran Daily Newspaper, 01/08/2005, 13/10/2004.
- Keddie, N. R. (2014). *The Results of the Iranian Revolution*. Translated by Mahdi Haqiqatkhah. Qaghnos Publications. Edition:7. [In Persian].
- Kazemi, Abbas;& Amir-Ebrahimi, Masrat .(2023). *Megamalls and Large Shopping Complexes in Tehran*. Tehran Urban Research and Planning Center. . [In Persian].
- Kohn, M. (2004). *Brave New Neighborhoods, The Privatization of Public Space*. NewYork: Routledge.
- Lefebvre, H. (2000). *The right to the city*. New York Rizzoli: Architecture Culture.
- 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].
- 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>.
- Mitchell, D.(2006). Geographies OF identity the new exceptionalism *Progress in human Geography*. 30(1), 95-106.
- Moasaqi, Seyed Ahmad .(2006). *Political Economy of Iran in the Islamic Republic Period, Law and Political Science*, Issue 71, Spring 2006. . [In Persian].
Shargh newspaper, 08/05/2021
The Islamic Republic News Agency(IRNA), 17/07/2013.
The Islamic Republic News Agency(IRNA), 27/01/2023
- 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>

- Van Deusen, R.(2002). Public space design as class warfare, Urban Design, the right to the city and the production of Clinton Square. Syracuse, NY. Geojournal, 58(2-3), 149-158.
- Weber, M.(2010). The Distribution of Power within the community: Classes, Standes, Parties, Translated by Dagmar Waters, Tony Waters, Elisabeth Hahnke, Maren Lippke.
- Zamani, Reza.(2017). Iran's Political Economy Cycles since Constitutional Revolution 1907-2012. Journal: Majlis & Rahbord Year:2017 | Volume:24 | Issue:91 Page(s): 5-34. [In Persian].



سال چهاردهم / پاییز ۱۴۰۴

مقاله پژوهشی

بررسی روابط قدرت نیروهای اجتماعی و سیاسی در گسترش مراکز خرید چندمنظوره تهران در دهه‌های هشتاد و نود شمسی*

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

تاریخ دریافت: ۰۴/۳/۲۷، تاریخ دریافت: ۰۴/۷/۳

DOI: [10.22034/scm.2025.530580.1897](https://doi.org/10.22034/scm.2025.530580.1897)

چکیده

گفتمان تولید فضای شهری که طی دهه های اخیر در ادبیات شهری مورد توجه قرار گرفته است؛ از مفاهیم چندبعدی است که پروسه ای از فرایندهایی چون تصمیم گیری، مدیریت و عاملیت در تولید فضای شهری را شامل می شود. در جریان تولید فضای شهری کنشگران و ذی نفعان متعددی با دسترسی متفاوت به منابع قدرت مشارکت دارند. از جمله فضاهای تجاری، مراکز خرید چندمنظوره تهران است که در دهه های اخیر توسعه آنها سرعت قابل توجهی داشته است. نحوه تولید تامل برانگیز این فضاها توسط نیروهای سیاسی و اجتماعی بی تاثیر از نوع رابطه و روابط قدرت آنها نبوده است. لذا این پژوهش به دنبال شناسایی نیروهای سیاسی و اجتماعی تاثیرگذار و همچنین سازوکارهای زمینه ساز مداخله و عاملیت آنها در توسعه مراکز خرید چندمنظوره تهران است. به همین منظور از طریق روش کیفی داده‌های حاصل از برداشت میدانی و مطالعات کتابخانه‌ای و همچنین اسناد مدیریت شهری به ویژه مصوبات شهرداری و قوانین دولت و برنامه‌های توسعه بر مبنای استراتیژی موردکوی، تحلیل شده است. نتایج تحلیل نشان می دهد روابط قدرت بین نیروهای سیاسی و اجتماعی معطوف به میزان قدرت هر کدام در عاملیت این فضاها است. بطوریکه توسعه فضاهای تجاری در ابتدای دهه هشتاد به علت عاملیت نیروهای اجتماعی بر مراکز خرید به تولید فضای تجاری خصوصی و در نیمه دهه بعثت عاملیت اشتراکی نیروهای مذکور بر این مراکز به تولید فضای تجاری مشارکتی و رفته رفته از دهه نود به بعد به علت عاملیت نیروهای سیاسی بر این مراکز به تولید فضای تجاری حاکمیتی هدایت شده است.

کلمات کلیدی: مراکز خرید چندمنظوره تهران؛ نیروهای اجتماعی- سیاسی؛ فضای تجاری خصوصی؛ فضای تجاری مشارکتی؛ فضای تجاری حاکمیتی

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول، با عنوان "واکاوی ارتباط فضاهای تجاری شهری و نیروهای اجتماعی- سیاسی با تمرکز بر مراکز خرید چندمنظوره تهران در دو دهه ۱۴۰۰-۱۳۸۰ است که با راهنمایی دکتر "محمدمصالح شکوهی بیدهندی" و "عباس وریج کاظمی" و مشاوره دکتر "مهنوش شاهین راد" در دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب انجام شده است.

^۱ گروه شهرسازی، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران sorayyarostami2016@gmail.com
^۲ دانشیار موسسه مطالعات فرهنگی و اجتماعی، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، تهران، ایران؛ (نویسنده مسئول) kazemi@iscs.ac.ir

^۳ استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران shokouhi@just.ac.ir

^۴ استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران M.shahinrad@khu.ac.ir

مقدمه

در دهه‌های اخیر نقش دولت و مدیریت مشارکتی میان شرکای عمومی و خصوصی یعنی نوع نیروهای اجتماعی^۱، سیاسی^۲ و اقتصادی در طبقه بندی فضای شهری مورد توجه اندیشمندان در دهه‌های اخیر قرار گرفته است (De Magalhaes, 2010; Langstraat & Van Malik, 2013; Johnson & Glover, 2013; Van Bueren, 2020). تلاش عاملیت این نیروها برای مالکیت فضاها نوع فضاهای تولیدی را مشخص می‌کند و فضاهای حاصل محیط‌هایی با ذی‌نفعان چندگانه و متعدد هستند (مجیدی و همکاران، ۱۳۹۸). هابرماس معتقد است نوع رابطه دولت، جامعه مدنی و بازار مفهوم فضا را مشخص می‌کند (Habermas, 1991). کرمونا عواملی چون روندهای تاریخی، حالت‌های متنوع حاکمیت، قوانین و مقررات، اولویت‌های سیاسی و تعادل بین نیروهای اجتماعی و سیاسی و بازار و... در شکل‌گیری فضا موثر می‌داند (Carmona, 2010). بنابراین اهداف ذینفعان مختلف، شرایط و ویژگی‌های زمینه و زمینه‌های فرهنگی جامعه در طول زمان موجب تحول در ماهیت فضا و محل نمایش و تظاهرات و قدرت اجتماعی و سیاسی یک گروه شده اند (Hatuka, 2012). نیروهای اجتماعی و سیاسی از آن جهت بر تولید فضای شهری تاثیرگذارند که بر منابع قدرت دسترسی داشته باشند. منابع قدرت در این پژوهش عاملیت فضاهای تجاری تعریف شده است. فعالیت و کنش این نیروها تابعی است از جایگاه رسمی، نقش اجتماعی و سیاسی و پایگاه اجتماعی و سیاسی و اقتصادی در چارچوب موقعیت (kazemian, 2004) به نقل از نژادبهرام و جلیلی، ۱۳۹۹). حاکمیت از فضا برای کنترل مکان و حفظ جایگاه خود و همچنین همگن‌سازی اجتماع استفاده می‌کند. بنابراین دولت‌ها و حاکمیت‌ها در هر دوره‌ای از تاریخ که مستقر باشند ابعادی از قدرت و تولید فضای شهری را رقم می‌زنند. بر این اساس در هر دوره ای با تغییر سیاست‌های کلان حاکمیت و تقسیم قدرت، نوع رابطه نیروی سیاسی و نیروی اجتماعی به تولید فضای شهری منجر می‌شود. یعنی تولید فضای شهری، توسط نیروهای سیاسی و اجتماعی به شهر دیکته می‌شود (Hutchison, 2010). متمرکز شدن قدرت در نیروی سیاسی یا نیروی اجتماعی تعیین کننده نوع تولید فضای شهری است.

^۱ . نیروی اجتماعی در این مقاله به معنی همه گروه‌ها و تشکل‌های غیردولتی و همچنین بخش خصوصی است که در مقابل تشکل دولتی تعریف و سازمان‌دهی می‌شود.

^۲ . نیروی سیاسی در این مقاله به معنای عام دولت یعنی نهاد حاکمیت در نظر گرفته شده است و شامل مجموعه نهادهایی است که برای ایجاد یک دستگاه تنظیم‌کننده امور که در راس جامعه قرار دارد، قوام می‌پذیرد.

توسعه مراکز خرید چندمنظوره تجاری از جمله فضاهای شهری است که تحت تاثیر عاملیت نیروهای سیاسی و اجتماعی شکل گرفته اند. در دو دهه اخیر در ایران و به ویژه در شهر تهران، مراکز خرید چندمنظوره رشد شتابان و غیرمعمولی پیدا کرده اند. این امر به ویژه زمانی قابل توجه بود که ذی نفعان ویژه ای در شکل گیری و توسعه آنها مداخله داشتند. به همین خاطر ایجاب می کرد تا نقش این نیروها یعنی عاملیت این بازیگران جدید بر برنامه ریزی و توسعه شهری و عوامل، زمینه ها و پیامدهای مداخله آنها مورد بررسی و تفسیر قرار گیرد. از همین رو، مطالعه شرایط زمینه ای حاکم بر سیستم برنامه ریزی کشور در دوره زمانی مورد مطالعه و همچنین گفتمان های حاکم بر محیط فکری ذی نفعان دخیل در این مراکز، در ریشه یابی علل ظهور آنها در تهران اهمیت یافت. بنابراین این پژوهش در پاسخ به دو پرسش زیر است:

۱. چه نیروهایی در ساخت مراکز خرید چندمنظوره تهران در دهه هشتاد و نود شمسی دخیل بودند؟
۲. زمینه ها و عوامل موثر بر دخالت نیروهای اجتماعی و سیاسی در ساخت مراکز خرید چندمنظوره تهران در دهه هشتاد و نود شمسی چه بودند؟

پیشینه تحقیق

برای بررسی پیشینه پژوهش، جستجو در منابع مختلف داخلی و خارجی انجام شد. از جمله این پژوهش ها می توان 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 زمین هایشان جزء زمین های روستایی یا شهری یا مالکان از ساکنان بومی یا غیربومی هستند، از خدمات رفاهی برخوردار می شوند. مقاله «کلانشهرها در حال تحول چینی: نقولیرالیزه 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، برنامه ریزی شهری و میزبانی رویدادهای بزرگ (المپیک) وجود دارد. کریمی در مقاله «مبارزات خیابانی: کالایی سازی اسامی مکان ها در شهر کابل پس از دوره طالبان» (۲۰۱۶) به رقابت گروه های به قدرت رسیده پس از برچیده شدن طالبان در کابل برای شکل دادن به روایت جنگ از نام مکان ها بعنوان منبعی برای جمع آوری 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 سه گانه دولت - بازار - جامعه در تولید و مصرف فضاهای شهری در شهرسازی چین پرداخته‌است. لازکوفسکی^۲ در مقاله (۲۰۱۱) «ارتباطات جهانی و سیاست های محلی در مگامال آستانه» نشان می‌دهد که چگونه تاثیرات جهانی در تولید سیاست‌های محلی بر شکل‌گیری مرکز خرید آستانا در آلماتی قزاقستان تاثیر می‌گذارد. جاحیانی^۳ (۲۰۰۶) در مقاله «شهرگرایی، سرمایه و نحوه استفاده از زمین در شهر» به شهرگرایی، سرمایه و نحوه استفاده زمین پرداخته‌است. الیزابت ماریا لک لرس^۴ در پژوهشی به موضوع کنشگران و ذی نفعان و روابط قدرت آنها در شهر بیشتر در حوزه ذی نفعان سازمانی و مدیریت ذی نفعان و بررسی کنشگران در شهر و محیط زیست طبیعی پرداخته است. دالیا ای تاها^۵ در سال ۲۰۱۶ نیز پژوهشی با نام نقش ساسی تاملات فضای شهری در صحنه کنونی و آینده در قاهره-مصر انجام داده است. باتلر در رساله دکتری خود (۲۰۰۴) با عنوان قانون و تولید اجتماعی فضا^۶ در مدرسه قانون گرفت^۷ به این موضوع پرداخته است. بوث^۸ نیز در سال ۲۰۰۵ شرکت ها را با رویکرد شبکه ای در حکمروایی بازآفرینی شهری در بریتانیا مورد بررسی قرار داد. 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 هم پیمانی 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 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 داشته‌است. راستاد بروجنی و همکاران در مقاله «نگرشی انتقادی به تاثیر سرمایه‌داری رانتیر بر فضاهای شهری» نتیجه می‌گیرد که فضاهای شهری به فضای رانتی،

1. Shenjing He & George CS Lin(2015)

2. Mateusz Laszczkowski(2011)

3. Jauhainen, Jussi, S(2006)

4. Elisabeth Maria LECLERCQ

5. Dalia A. Taha

6. law and social production of space

7. Griffith Law School

8. Booth, Ph. (2005)

مصرفی تبدیل شده 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 «مگامال‌ها و مجتمع‌های بزرگ تجاری در تهران»؛ مراکز خرید چندمنظوره را از نظر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مورد بررسی 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 مولفه عاملیت مراکز	عدم آشکارسازی بعد شخصی‌سازی این مراکز
نگرش کارکردگرایانه صرف با مراکز خرید	مغفول 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 مراکز خرید چندمنظوره	عدم توجه به زمینه‌های درونی پیدایش مراکز خرید چندمنظوره
محدود کردن روش‌ها در متدولوژی	نبود رویکرد تفسیری به توسعه مراکز خرید چندمنظوره

روش تحقیق

پارادایم فلسفه پژوهش حاضر بر مبنای مدل پیاز پژوهش سنדרز^۲، که به چگونگی نقش نیروهای اجتماعی و سیاسی بر توسعه مراکز خرید چندمنظوره می‌پردازد، تفسیری^۳ است. در رویکرد تفسیری این پژوهش، هدف این است که داده‌های بدست آمده از مراکز خرید چندمنظوره با استفاده از مصوبات دولت و تصمیمات و دستورالعمل‌های مدیریت شهری تفسیر یا تفهیم شود نه تبیین. بطوریکه تاثیر این قوانین بر مالکیت و عاملیت نیروهای اجتماعی و سیاسی در توسعه مراکز خرید چندمنظوره نشان داده شود. در پژوهش پیش رو بر مبنای هدف پژوهش، از استراتژی مطالعه موردی^۴، استفاده شده است. لایه انتخاب روش پژوهش حاضر،

^۱. Malcolm Voyce(2006)

^۲. Saunders et al,2009

^۳. Interpretive Paradigm

^۴. Case Study

کیفی^۱ است که شامل گردآوری و تحلیل داده‌های غیرعددی برای شناخت مفاهیم، دیدگاه‌ها و تجارب مختلف است. چون پژوهش حاضر در مقطع زمانی دو دهه ۸۰ و ۹۰ انجام شده از لایه زمانی مقطعی^۲ استفاده شده است. گردآوری داده‌ها از سه طریق زیر صورت گرفت.

مطالعات کتابخانه‌ای: چون شهرداری تهران بانک اطلاعات درستی به صورت مدون از این آمار نداشت به ناچار نیاز بود اطلاعات و داده‌های مزبور از طریق اسناد و طرح‌های بالادستی پروژه‌های مطالعاتی شهرداری تهران جمع‌آوری شود. سپس با رجوع به وبسایت‌های تخصصی این مراکز سعی شد اطلاعاتی همچون سال صدور مجوز، منطقه ساخت، شهردار دوره زمانی صدور پروانه ساختمانی و عاملیت مرکز خرید استخراج و سندسازی شود.

برداشت میدانی: اعتبار سنجی داده‌های بدست آمده از طریق مطالعات کتابخانه‌ای با مراجعه حضوری به دفتر هیئت مدیره‌های مراکز خرید چندمنظوره استخراج شده

رجوع به ادارات صدور پروانه ساختمانی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران: مرحله سوم اعتبارسنجی اطلاعات استخراج شده، رجوع به اداره صدور پروانه هر منطقه ساخت مراکز خرید چندمنظوره بود. به همین منظور لیستی از مراکز تجاری استخراج شده در دو مرحله قبلی جمع‌آوری اطلاعات تهیه و به ادارات صدور پروانه مناطق شهری تهران مراجعه شد. در این مرحله اعتبارسنجی نهایی اطلاعات مستخرج شده در دو مرحله قبل نهایی شد. سپس مصوبات و تصمیمات شهرداری تهران و شورای اسلامی شهر در دو دهه هشتاد و نود که مرتبط و اثرگذار بر موضوع هست، بر اساس دوره مدیریتی هر دوره استخراج و دسته‌بندی شد. برای تحلیل درست این مصوبات و همچنین علت و چگونگی این تصمیمات نیاز بود در مقیاسی بالاتر، قوانین دولت و برنامه‌های توسعه کشور در دو دوره مورد تاکید این پژوهش نیز استخراج شود و در تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل از آمارگیری استفاده شود.

بنیان و چارچوب نظری پژوهش

قدرت و بازتولید فضای شهری

فضاهای شهری بازنمایی از ارزش‌ها، فرهنگ و ایدئولوژی غالب در جامعه است. لوفور کاسته شدن از ارزش مصرفی یا استفاده‌ای فضاهای شهری و افزوده شدن به ارزش مبادله‌ای آنها را از پیامدهای ناگوار فضاهای شهری دانسته که فضاهای شهری را تبدیل به کالا کرده است

^۱. Qualitative research

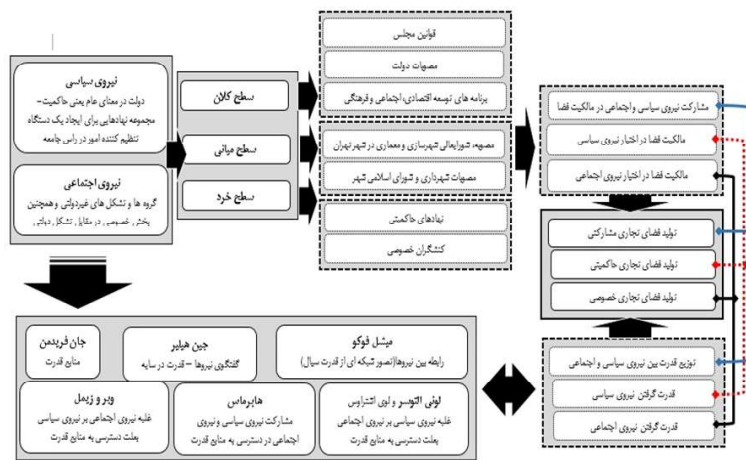
^۲. Cross Sectional

(Lefebvre,2000& Harvey,2008). در این بین فرایندهای پنهان یا به تعبیر هیلبر سایه‌های قدرت، نه تنها فضا را بلکه لوازم و ابزار سلطه بر فضا را نیز تولید و بازتولید می‌کنند. بنابراین ارزش مصرفی فضای شهری کم و بر ارزش مبادله‌ای آن اضافه می‌گردد. این امر باعث شده تولید و بازتولید فضای شهری تبدیل به ابزاری برای به جریان درآوردن انباشت سرمایه قدرت انحصاری صاحبان قدرت در شهر شود؛ به جای اینکه به نیازهای استفاده‌کنندگان حاضر و نسل آتی آن پرداخته شود (Harvey,1990). بنابراین مدیریت فضای شهری نیازمند تعیین عملکردها، معانی و روابط جدید میان حوزه‌های خصوصی و عمومی و ایجاد مرزی متخلخل و پرجزئیات است که از منافع و حقوق فردی و جمعی محافظت کند (Madanipour, 2003). می‌توان گفت فضای شهری به عنوان محیط‌هایی با دینفعان چندگانه شناخته می‌شوند (مجیدی، منصوری، صابرزاد و براتی، 1398) که در عرصه اجرایی و عملیاتی ارگان‌ها و نیروهای مختلفی همچون شهرداریها، شهروندان، مصرف‌کنندگان و توسعه‌دهندگان، برای تعریف و کنترل آن، درگیر یک کشاکش مداوم هستند (Kohn, 2004). در نتیجه بسته به تاثیر نیروهای قدرتمند در فرایند تولید فضا، نوع فضای تولید یا بازتولید شده، تغییر می‌کند. اصلی‌ترین منبع این قدرتمندی به مالکیت این فضاها وابسته است و حکمرانی تعاملات بین بخش‌های دولتی، خصوصی و مدنی بر مبنای عاملیت آنها را تعریف می‌کند (Afeqbia&Adejuwon,2012) و مشخصه حکمرانی ضعیف، محو شدن خطوط بین منافع عمومی و خصوصی است (Udessa&Adugna&Workalemahu,2023).

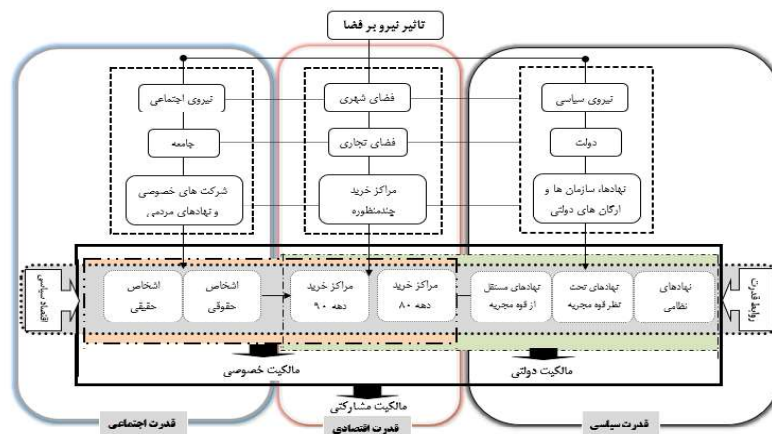
فضای شهری عرصه مبارزه و مناقشه جامعه و قدرت سیاسی است و در صورت فراهم شدن منابع مادی از جمله عاملیت برای قدرتمندی گروه‌های اجتماعی، احساس شهروندی شکل می‌گیرد (Mitchell,1996; Mitchell & Staeheli, 2003; Mitchell, 2016; Carmona, Mitchell, 2016; Low,2016; Carr al et,1992; Mitchell, 2017; Carr al et,2010). با این توصیف، عملکرد سیاسی و اجتماعی فضای شهری با تغییر نقش عاملیت آن قابل تغییر و تبدیل است. بنابراین فضای شهری همیشه مفهومی در حال تغییر است و خصوصیات فرهنگی، اجتماعی و تاریخی بستر و زمینه و نیروهای سیاسی و اقتصادی از طریق محدود کردن کنش نیروی اجتماعی، شهروندان را به سطح مشخصی از تعامل با فضا محدود می‌کنند. به همین خاطر فضای شهری عملکردی متغییر و بینابینی میان اجتماعی بودن و سیاسی بودن (برقویی و دیگران، ۱۴۰۱) می‌یابد. بطوری که گاه به فضایی خصوصی و اجتماعی و گاه در تقابل با این فضا، به فضایی حاکمیتی و گاه با توافق و اشتراک نیروی سیاسی و اجتماعی در دستیابی به قدرت به فضایی مشارکتی، بدل و تبدیل می‌شود. قدرت مفهومی است که در زمان‌ها و

مکان‌های مختلف به صورت مختلف درک می‌شود. فوکو قدرت را نه به عنوان ساختار بلکه به مثابه رابط بین نیروها، مورد تأکید قرار می‌دهد. او تصویری شبکه‌ای از قدرت ارائه می‌دهد که در متن همه روابط و تعاملات انسانی تولید و آشکار می‌شود (فوکو، ۱۳۸۹). آلتوسر و اشتراوس قدرت را ابزاری در اختیار ساختار یا حاکمیت می‌داند که با سلب حقوق فرد، صرفاً به بازتولید و استیلای حاکمیت می‌پردازد. آنها با حمله بر مالکیت خصوصی نظریه کمونیستی از بین رفتن مالکیت خصوصی را اشاعه دادند. از دیدگاه آنها مالکیت دولتی بصورت کنترل مرکزی، جانشین مالکیت خصوصی باید شود (Heitger, 2004 and Richardson, 2005). گیدنز، پیر 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 می‌کنند. آنها بر علیت تعاملی تأکید دارند. ویژگی اصلی این علیت تعاملی، فرکانسی بودن آن است. به گونه‌ای که علت و معلول، مدام جایگزین یکدیگر می‌شوند. در دیدگاه آنها منابع شامل چیزهایی است که قدرت را به وجود می‌آورد. یعنی ابزارهای در دسترس که از طریق آنها نیروهای سیاسی و اجتماعی به اعمال خواسته‌های خود با توجه به اهداف خویش اقدام می‌کنند. وبر، زیمل و پارسونز، قدرت را ابزار تسلط عاملیت بر ساختار یا دولت مطرح می‌کند. با بررسی نظریات متفکرین و اندیشمندان شهری در طی دو قرن اخیر می‌توان گفت که شهر همواره متأثر از قدرت و سیاست بوده است. از متفکرانی چون جان فریدمن که توزیع قدرت را در برنامه‌ریزی شهری مطرح کرد، یا جین هیلیر که قدرت شهری را در تکمیل نظریات فوکو و هابرماس بررسی کرد؛ تا هانری لوفور که فهم جدیدی از تولید فضا در شهر را ارائه داد؛ همگی به تأثیر قدرت و سیاست در شهر تأکید کردند. در ایران روابط قدرت در طی یک سده اخیر بر مقدم بودن قدرت سیاسی بر قدرت اجتماعی و قدرت اقتصادی بوده است. دولت یا به تعبیری بهتر حاکمیت به دلیل تسلط بر اکثر منابع قدرت، از طریق ایجاد طبقات وابسته همواره در صدد بازتولید مدار بسته قدرت بوده است. انحصار منابع اقتصادی همچون نفت و نیروهای امنیتی در تداوم مدار مذکور اثرگذار بوده است. به همین منظور بوروکراسی همچون رانتی برای استخدام طبقات وابسته به خود، ابزاری برای تمرکز بیشتر قدرت در دست حاکمیت عمل کرده است (قهرمان پور، ۱۳۹۲). بنابراین چهارچوب این پژوهش بر اساس روابط نیروی سیاسی و نیروی اجتماعی در دستیابی به منبع قدرت که عاملیت فضاهای تجاری تعریف شده است. پیرو بررسی ادبیات موضوع، در پژوهش حاضر نیروهای اجتماعی و سیاسی در تولید فضای شهری در دو دسته بخش خصوصی، نهاد حاکمیتی طبقه‌بندی گردیده اند. تصویر ۱ طبقه‌بندی کنشگران تأثیرگذار بر تولید فضای شهری را نشان می‌دهد. بر همین مبنای

نوع روابط این نیروها را می توان به سه صورت ترسیم کرد: در نوع اول وقتی مالکیت مراکز خرید چندمنظوره در اختیار نیروی اجتماعی قرار می گیرد و نقش کنشگران خصوصی بیش از حاکمیت نمود می یابد(مالکیت خصوصی)، فضای تجاری خصوصی و وقتی نیروی سیاسی یا حاکمیت مالکیت مراکز خرید چندمنظوره را عهده دار می شود(مالکیت دولتی)، فضای تجاری حاکمیتی و وقتی هر دو نیروی سیاسی و اجتماعی در ساخت مراکز خرید چندمنظوره مشارکت می کنند(مالکیت اشتراکی)، تجاری اشتراکی تولید می شود.



تصویر ۱- چارچوب نظری پژوهش



تصویر ۲- مدل مفهومی پژوهش

یافته های پژوهش

عاملیت مراکز خرید چندمنظوره در دهه هشتاد و نود

برداشت میدانی صدور مجوزات مراکز خرید چندمنظوره و اعتبارسنجی آنها از طریق ادارات صدور پروانه ساختمانی شهرداری تهران نشان می‌دهد که عاملیت اغلب مراکز خرید چندمنظوره تهران در دهه هشتاد شمسی به نام بخش خصوصی صادر شده و در رتبه بعدی بصورت مشارکتی فی مابین بخش خصوصی و شهرداری تهران و یا ارگان‌های وابسته و تابعه آنها صورت گرفته است.

بررسی سرشماری مراکز خرید چندمنظوره دهه نود بویژه صدور مجوزات ساخت این مراکز نشان می‌دهد که در این دوره صدور این مجوزات با عاملیت بخش حاکمیتی که نهادهای امنیتی و نظامی و نهادهای مستقل از دولت است، افزایش یافته است. در جایگاه بعدی بخش خصوصی که اغلب در این دوره به عنوان بخش خصولتی عنوان می‌شوند، بعنوان مالکان و عاملان این مراکز خرید چندمنظوره مطرح می‌شوند. همچنین حضور بخش مشارکتی نسبت به دهه قبل کاهش یافته و نهادهای مستقل از دولت همچون شهرداری و بنیاد مستضعفان در ساخت این مراکز دیده می‌شوند (ر.ک به جدول ۷).

جدول ۶- دسته بندی عاملیت مراکز خرید چندمنظوره در دهه ۸۰

بخش خصوصی	نهادهای حاکمیتی			مراکز خرید چندمنظوره
	نهادهای مستقل از دولت شهرداری و...	نهادهای امنیتی - نظامی	نهادهای دولتی	
				الماس ایران
				پالادیوم
				تندیس
				سام سنتر
				تیرازه ۱
				اکباتان
				کوروش
				مدرن
				طوبی
				پارسیان

از آن رو بخش حاکمیتی مطرح است که هر چند مجوزات صادره برای برخی مراکز خرید چندمنظوره این دوره به نام شرکت های خصوصی اخذ شده اما سهامداران و مالکان این شرکت‌ها، نهادها و ارگان‌هایی همچون بنیاد مستضعفان و جانبازان، وزارت اطلاعات و بنیاد تعاون سپاه است که نهادهای مستقل از قوه مجریه و نهادهای امنیتی - نظامی می‌باشند. مثلا مجوز صادره برای مرکز خرید لیدوما، به نام شرکت خانه است. یا برای مرکز خرید پلاتین سنتر، پروانه ساخت به نام شرکت مهستان می‌باشد. این دو شرکت زیر نظر بنیاد مستضعفان است. بنیاد مستضعفان با دارا بودن سه شرکت بزرگ، پایا سامان پارس، شرکت عمران و مسکن ایران و شرکت مدیریت طرح آتیه‌سازان در پروژه‌های ساختمان‌سازی یکی از بزرگترین نهادها در زمینه ساختمان‌سازی به شمار می‌آید. این سه شرکت تحت مدیریت بنیاد، بیشترین تعداد پروژه‌های ساختمانی را در اختیار دارند. شرکت خانه با هدف ایجاد شهرک‌های توریستی و مجتمع‌های مسکونی، تجاری، اداری و انبوه‌سازی در سال ۱۳۵۲ تأسیس شد. پس از انقلاب در راستای سازندگی و پیشبرد هدف‌های عمرانی و آبادانی کشور، این شرکت با ارتقاء کیفی نیروهای متخصص و کادر فنی به فعالیت‌های عمرانی و شهرک‌سازی ادامه داده و پروژه‌های متعددی را اجرا کرده و به اتمام رسانده است. بنا بنا به ادعای شرکت رویکرد آن همواره توجه به معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی با توجه به نیازهای فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی جامعه بوده است. در این راستا شرکت خانه به‌عنوان قدیمی‌ترین و بزرگترین شهرک‌ساز در ایران نقش قابل توجهی در ایجاد شهرک‌های مسکونی و توریستی در کشور ایفا نموده است. مهستان نیز یک شرکت ساختمانی است که در سال ۱۳۵۴ با هدف فعالیت در زمینه طراحی و نظارت ساختمان و مشارکت در امر بلندمرتبه سازی تأسیس شده از شرکت‌های صاحب نام در عرصه بلندمرتبه سازی کشور و وابسته به شرکت مادر تخصصی مدیریت طرح آتیه‌سازان تحت پوشش معاونت توسعه ساختمان بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی است. این شرکت مجموعه‌های مسکونی یا تجاری بزرگ که بتواند نیازهای خود را در داخل مجموعه برطرف کند، می‌سازد. برند و نام مهستان تلفیقی از تخصص، نوآوری، استفاده از فناوری روز و ارائه مدرن‌ترین ساختمان‌ها در ایران را تداعی می‌کند. مرکز خرید چندمنظوره اطلس مال نیز که مجوز ساخت آن به نام شرکت باغ فردوس ایرانیان صادر شده، از زیرمجموعه‌های شرکت ایرانیان اطلس می‌باشد. شرکت ایرانیان اطلس از زیرمجموعه‌های بانک انصار متعلق به بنیاد تعاون سپاه به شمار می‌آید که تنها برای حضور در فعالیت‌های ساختمانی به فعالیت می‌پردازد.

این شرکت سال ۱۳۶۵ تاسیس شده و از سال ۱۳۸۴ به فعالیت‌های ساختمانی وارد شده است. شرکت ایرانیان اطلس در این دوره زمانی پروژه‌های بزرگ ساختمانی و عمرانی را در دست گرفت. شرکت به سرعت زیرمجموعه‌های دیگری برای خود تاسیس کرد. شرکت مشاور طرح و اندیشه شیوا اطلس، ستاره اطلس پارس که مجری پروژه برگ متروی حقانی با همکاری قرارگاه سازندگی خاتم شد، شرکت ساختمانی فرودس ایرانیان که مجری پروژه بزرگ اطلس مال شد، ستاره آرمان توس که ساخت پروژه بزرگ ساختمانی آرمان در مشهد را برعهده گرفت و چندین شرکت مشاوره و خدماتی دیگر در همین دوره زمانی تاسیس شدند (هفته نامه تماشاگران، ۱۳۹۳). مرکز خرید چندمنظوره دیگر، عرش آجودانیه است که پروانه ساخت آن با نام شرکت ثامن سازه عرش است. این شرکت وابسته به موسسه اعتباری ثامن است. این مؤسسه وابسته به بنیاد تعاون سپاه پاسداران تا قبل از ادغام در بانک انصار است. این مؤسسه در تیر ماه سال ۱۳۷۶ با نام تعاونی اعتبار ثامن الائمه در مشهد فعالیت خود را با توجه به موافقتنامه تشکیل شماره ۳۵/۱۲۰۵۰ کد ۳۴۶۳ وزارت تعاون آغاز کرد اما افتتاح رسمی آن در ۱۸ دی ماه ۱۳۷۶ اتفاق افتاد (تجارت آنلاین، ۱۳۹۵). مجتمع تجاری ارگ نیز به نام شرکت صبا میهن که از زیر مجموعه‌های وزارت اطلاعات است، مجوز ساخت دریافت کرده است.

جدول ۷- عاملیت مراکز خرید چندمنظوره در دهه ۹۰

بخش خصوصی	نهادهای حاکمیتی			نام مرکز خرید چندمنظوره
	نهادهای مستقل از دولت	نهادهای امنیتی- نظامی	نهادهای دولتی	
	شهرداری و...			
				اپال مال
				ارگ سنتر
				اطلس مال
				پلاتین سنتر
				برلیان مال
				زعفرانیه پلازا
				گالریا
				رویال سنتر
				آوا سنتر

بخش خصوصی	نهادهای حاکمیتی			نام مرکز خرید چندمنظوره
	نهادهای مستقل از دولت	نهادهای امنیتی- نظامی	نهادهای دولتی	
				جم سنتر
				لیدوما
				آرمتیس
				آرن سنتر
				بام لند
				سانا سنتر
				شمیران سنتر
				عرش آجودانیه
				ایران مال

مطالعه سیاستگذاری‌های مدیریت شهری؛ دولت و تحول مراکز خرید

بررسی تاثیر سیاست‌های مدیریت شهری نشان می‌دهد در طول دوره ۱۳۸۴-۱۳۸۰، 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 قیمت فزاینده 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 ۳۰۰متری و معبر مجاور آن ۱۲متری 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 ۲۵۰متری در کنار معبر ۱۰متری پیدا می‌شد. پهنه سوم از انقلاب تا شوش، که به زمین‌های ۲۰۰متری در کوچه‌های ۸متری پروانه سه طبقه داده می‌شد. از شوش به پایین هم به زمین‌های حداقل ۱۵۰متری در کنار کوچه ۶متری 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 ملک، 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 غیرباغ خواهد بود (<http://laws.tehran.ir>). تبصره همین ماده، می‌گوید: مالکین اینگونه 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، ۱۳۸۹/۵/۱۶ - ۱۳۸۳/۳/۲). مصوبه دیگر، مصوبه ۸ بندی احمدی نژاد بود که طی ۲ ساعت ۲ میلیون نفر به جمعیت پایتخت اضافه کرد و موجب شد قسمت عمده‌ای از باغات بهم پیوسته کن و فرحزاد زیر ساخت‌وساز 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 جنب‌وجوش در عرصه مال‌سازی در این دوره اتفاق بیافتد.

در دوره ۱۳۹۲-۱۳۸۴ 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 تاثیر تغییراتی که تقریباً از اواخر سال ۸۹ 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. بطوریکه تا پیش از شروع دهه ۹۰ سالانه حداکثر بین ۳-۵٪ 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 ۹۲ چیزی حدود ۴۵۰ پروانه تجاری در تهران احداث شده که عمده آن‌ها به صورت مراکز خرید چندمنظوره 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 بسازوفروش‌های 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 بعلاوه 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 مراکز خرید چندمنظوره دور اول و دوم با دوره سوم شهردار وقت وجود دارد. در دوره سوم بخصوص در فاصله سال‌های ۹۰ تا ۹۳ بیشترین مجوزات برای احداث مال صادر شد.

در دوره ۱۴۰۰-۱۳۹۲ شهردار وقت تهران با شعار، «تهران، شهری برای همه» (نطق شهردار وقت بعد از ادای سوگند در شورای شهر تهران، ۱۳۹۷/۹/۱۱) تلاش کرد با هزینه کمتر و بهره‌وری بیشتر شهر را اداره و فروش تراکم و حرکت خارج از برنامه را اصلاح کند. او از منتقدین مگاپروژه‌هایی چون پل صدر بود که در مورد صدور پروانه ساخت‌وسازها و استفاده از ابزار تراکم اعتقاد داشت که "قیمت واقعی تراکم در هر منطقه از تهران معادل ارزش زمین است. اگر در منطقه اجازه ۱۰۰ متر ساخت‌وساز می‌دهیم باید ۱۰۰ متر برای خدمات آزادسازی شود، اما تاکنون این آزادسازی اتفاق نیفتاده است. برنامه ما ۵ساله بود" (روایت کلاب هاوسی شهردار وقت از سرانجام پرونده‌های فساد در شهرداری پایتخت، روزنامه شبکه شرق ۱۴۰۰/۲/۱۸). با این رویکرد شورای شهر و شهرداری تصمیم گرفتند روند دوره گذشته را متوقف کنند. به این معنی که مجموعه گسترده‌ای از تصمیم‌گیری‌های مغایر با طرح تفصیلی و فراتر از آن با بارگذاری‌های انبوهی که با عنوان مگامال‌ها و بلند مرتبه‌سازی‌ها بدون پیوست

مطالعاتی در کمیسیون ماده ۵ انجام می‌شد متوقف کنند. هر چند که در این دوره شهرداری افتتاحیه اغلب مال‌هایی که قبلاً پروانه ساخت دریافت کرده و ساخته بودند، اتفاق افتاد. به گفته رئیس کمیسیون معماری و شهرسازی شورای شهر وقت (خبرگزاری جمهوری اسلامی، ۱۴۰۱/۱۱/۷) تلاش این بود که کمیسیون ماده ۵ را به ریل اصل خود که بررسی و تصویب طرح‌های موضوعی و موضعی که شامل مجموعه پلازاها، میدان‌ها، میدانگاه‌ها، پاتوق‌های محلی و مجموعه از همین مناسب‌سازی‌هاست، برگردانده شود.

از اقدامات دیگر شورای شهر دوره پنجم لغو مصوبه برج باغ‌ها و تبدیل آن به خانه باغ بود. چرا که بر مبنای مصوبه برج-باغ‌ها به سازندگان اجازه داده می‌شد در ۳۰ درصد از مساحت باغ، ساخت‌وساز انجام دهند و ۷۰ درصد باقیمانده باغ را حفظ کنند؛ اما خبرها از نتایج اجرای این مصوبه نشان می‌داد که در باغ‌های شهر تهران برج-باغ ساخته می‌شد و باعث از بین رفتن بسیاری از باغ‌های ارزشمند شهر که درختان کهنسالی داشتند، می‌شدند. در لایحه جدید که با عنوان خانه باغ تهیه معرفی شد، تقسیم بندی تا سه هزار متر، سه تا پنج هزار متری و بالای پنج هزار متری لحاظ و برای هر کدام ضوابط جدا لحاظ می‌شد (ماده ۹ طرح ساماندهی، صیانت و حفاظت از باغات شهر تهران، ۱۳۸۲). اقدام همزمان دیگر، تهیه شناسنامه باغات بود. بطوریکه بخشی از باغات که دارای بنای تاریخی و بخشی که در اختیار ارگان‌های مختلف بودند، این باغات توسط شهرداری خرید و به عرصه عمومی شهر اضافه می‌شدند. اقدام دیگر این دوره در جهت جلوگیری از ساخت‌وساز مگامال‌ها در منطقه ۲۲، توقف بارگذاری‌های سنگین در منطقه ۲۲ بود (مصوبه ۱۴ مرداد ۱۳۹۸ شورای عالی شهرسازی و معماری). قبلاً در طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران برای منطقه ۲۲ با نام بند ۱۶-۲۹ قرار داشت. به موجب این بند اجازه بلند مرتبه‌سازی ۲۱ طبقه و بالاتر در این منطقه داده می‌شد (طرح جامع سال ۱۳۷۰ تهران). حجم بارگذاری انجام شده در این منطقه به حدی شد که این منطقه از فقیرترین مناطق از نظر سرانه‌های خدماتی شد. در صورتی که در منطقه ۲۲ قرار بود نمونه‌ای از تامین سرانه‌های خدماتی در مقیاس شهری باشد و کمبود بخشی از سرانه‌های خدماتی در این منطقه جبران شود. به همین خاطر در شورای پنجم تصمیم گرفته شد که طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ را با رویکرد حفاظت و صیانت از این فضاهای سبز باقی مانده و کاهش بارگذاری اجرا فقط برای سرانه خدماتی فریز شود (مصوبه شماره ۳۰۰/۸۵۳۳۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ تهران، ۱۳۹۸). مطالعه گزارش‌های مرکز آمار ایران

نشان می‌دهد که میزان تراکم در پروانه‌های احداث ساختمان در بین استان‌ها طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۸ همواره استان تهران بیشترین سهم از تراکم را داشته ولی در سال ۱۳۹۹ بیشترین سهم از تراکم برای استان آذربایجان شرقی و در رتبه‌های بعدی به ترتیب استان‌های خراسان رضوی، همدان و تهران قرار می‌گیرند (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۰). بررسی آمار مرکز ایران و همچنین آمار شهرداری نشان می‌دهد تعداد پروانه‌های ساختمانی که در دهه ۹۰ برای مال‌سازی صادر شده بیش از دهه ۸۰ بوده است. همچنین مناطقی از شهر تهران که بیشترین تعداد مال را در خود جا داده، منطقه ۱ و بعد منطقه ۲ بوده است.

از طرفی اما تاثیر سیاست‌های دولتی در دوره ۱۳۸۴-۱۳۸۰ که همزمان با روی کار آمدن دولت هشتم و با محوریت جامعه مدنی و گسترش آزادی‌های مدنی و سیاسی و انتشار روزنامه‌های بسیار و ورود مقوله‌هایی همچون عقلانیت، آزادی بیان، حقوق شهروندی بود؛ فرصت بروز به نهادهای مدنی و غیردولتی داد. همچنین 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 دست‌دادن امتیازات سیاسی خود نبودند، به از دست‌دادن 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، تک نرخی کردن ارز در سال ۱۳۸۱، ارائه برنامه پنجساله سوم با تاکید 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 تشکیل دهنده پارادایم قدرت انقلابیون، بخش خصوصی سرمایه‌داری جزء نیروهای غیرپارادایمی 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 خرده بورژوازی جامعه بود و اگر چه از نظر بعد سیاسی، آزادیخواه بود اما به منطق تولید، انباشت سرمایه و سرمایه‌داری ملی پایبند نبود (موتقی، ۱۳۸۵). به همین خاطر در بعد اقتصادی، امور را به بورژوازی دولتی واگذار کرد و خود در جایگاه توزیع انجام وظیفه 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 تاکید 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 تاکید بر توسعه سیاسی بر اقتصاد و توسعه اقتصادی اولویت داشت. هر چند که در این دوره رشد اقتصادی مناسبی (متوسط دوره هشت ساله 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 بدلیل تسلط گفتمان مذکور در سطح ملی، حضور نهادهای مدنی بعنوان یکی از بازیگران عرصه های 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 یک 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

^۱ Joseph Laparro

هشتم در مجموع دوهزار 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).

سیاست‌های دولت در دوره ۱۳۸۴-۱۳۹۲ که با شکل‌گیری نخبگان جدید اقتصادی و سیاسی همراه بود؛ باعث خروج خیلی از نخبگان دولت‌های قبلی از حکومت و ورود افراد جدید شد و بنوعی 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 بویژه 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 مولفه‌های تاثیرگذار 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. بطوریکه دولت وقت را می‌توان رکورددار تبدیل خصوصی‌سازی به خصولتی‌سازی نام نهاد. از طرفی با اجرای طرح سهام عدالت نیز اغلب واگذاری‌های این دولت به منزله از جیب به جیب دولت عنوان کرد.

روی کار آمدن دولت یازدهم در دوره ۱۴۰۰-۱۳۹۲ با شعار اصلاح نحوه اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ و روند خصوصی‌سازی در دولت‌های پیشین صورت گرفت. تمرکز

این دولت بر اصلاح روند خصوصی سازی با هدف توسعه حضور بخش خصوصی واقعی در اقتصاد تعیین شد. به همین منظور محور برنامه‌های دولت بر ترغیب بخش خصوصی به حضور در صحنه اقتصادی و جلوگیری از واگذاری حجم عمده شرکت‌ها به موسسات دولتی و جلوگیری از گسترش شبه دولتی‌ها قرار گرفت. اما مشکلات ساختاری و نهادی زمینه ساز مشارکت و توسعه بخش خصوصی و همچنین طولانی شدن مذاکرات هسته ای در روابط بین الملل باعث شد بخش خصوصی به حضور در اقتصاد علاقه نشان ندهد و عملاً با وجود تلاش بسیار دولت یازدهم، تلاش‌ها بی نتیجه بماند.

در سال ۱۳۹۲ بیشترین میزان سالانه واگذاری سهام شرکت‌های دولتی در قالب خصوصی سازی در دولت یازدهم صورت گرفت که در این سال از مجموع ۴۴ هزار میلیارد تومان ارزش کل خصوصی سازی، ۱۷ هزار میلیارد تومان آن در دوره پنج‌ماهه دولت دهم و ۲۷ هزار میلیارد تومان آن در دوره دولت یازدهم انجام شد. میزان واگذاری‌ها در سال‌های ۱۳۹۳، ۱۳۹۴، ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ به ترتیب پنج هزار و ۲۲۶ میلیارد تومان، سه هزار و ۷۳۳ میلیارد تومان، چهار هزار و ۹۳۷ میلیارد تومان و هزار و ۵۵۸ میلیارد تومان است. به عبارت دیگر برخلاف شعار کاهش تصدی‌گری دولت، میزان ارزش خصوصی سازی سهام شرکت‌های دولتی در چهار سال اخیر روندی نزولی به خود گرفت و حتی در سال ۹۶ میزان خصوصی سازی به کمترین حد خود در ۱۲ سال اخیر رسید (روزنامه فرهیختگان، ۱۳۹۸/۵/۲۸). بررسی آمارها نشان می‌دهد در دولت دوازدهم نیز همان شیوه رد دیون دولت‌های قبلی تکرار شده و از این طریق بخش قابل توجهی از شرکت‌های دولتی از جیب دولت به جیب شرکت‌های خصولتی واگذار شده است. این نشان می‌دهد آنچه در ایران تحت‌عنوان خصوصی سازی شرکت‌های دولتی یاد می‌شود، عمدتاً تغییر شکل دخل و خرج از جیب دولت به جیب شبه‌دولتی و بخش خصوصی غیرواقعی و ناکارآمد بوده است. در این دوره هر چند روند خصولتی شدن کاهش چشم گیری داشت اما ساختار سیاسی و قانون اساسی اجازه حضور بخش خصوصی واقعی را در اقتصاد نمی‌داد.

بحث و نتیجه گیری

تجاری سازی بویژه ساخت مراکز خرید چندمنظوره در دهه هشتاد و نود شمسی متأثر از اقتصاد سیاسی کشور بوده است. آمار صدور مجوز ساخت مراکز خرید چندمنظوره در تهران دهه هشتاد نشان می‌دهد بیشتر مراکز خرید چندمنظوره که مجوز ساخت دریافت کردند به عاملیت بخش خصوصی یعنی اشخاص حقیقی و یا شرکت های حقوقی اتفاق افتاده است.

برخی از مجوزات ساخت هم بصورت مشارکتی در قالب تفاهمنامه یا توافقنامه صادر شده است که اکثراً یک طرف تفاهمنامه ها شهرداری و طرف دیگر بخش خصوصی بوده است. در این دوره به ظاهر بخش دولتی و حاکمیتی در ساخت مراکز تجاری مداخله ای مستقیم نداشته است؛ هر چند که در نیمه های این دهه به بعد سهام بسیاری از شرکت های دولتی در قالب خصوصی سازی به شبه دولتی ها یا خصولتی ها واگذار شد و زمینه را برای روابط قدرت با بخش خصوصی فراهم کرد. تحلیل و تفسیر مصوبات شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران نشان می دهد تصمیمات اتخاذ شده در این ارگان ها در دهه مذکور زمینه را برای ورود به ساخت و ساز تجاری فراهم و از طرفی تصمیمات کلان دولت مستقر و برنامه های توسعه نظام امکان مشارکت بخش خصوصی چه به صورت مستقل و چه بصورت مشارکت با شهرداری را در ساخت و سازهای تجاری مهیا کرد. بنابراین در عرصه اقتصادی، نیروهای اجتماعی در عاملیت این مراکز تجاری دخالت و در روابط قدرت، نقش و مشارکت بارزی داشتند.

در دهه نود اما گسترش مراکز خرید چندمنظوره در تهران وارد فاز جدیدی شد. تفاوت این دوره با دهه قبل نه تنها در شتاب بیشتر در ساخت و ساز بلکه در نوع عاملیت آنها نیز می باشد. عاملیتی که بیشتر توسط نیروهای سیاسی و یا نهادهای حاکمیتی رخ داد. در این دوره نهادهای حاکمیتی با کمک شرکت های وابسته به خود در احداث مراکز خرید چندمنظوره حضور پررنگ داشته و به نوعی علنی تر نسبت به دهه های قبل بویژه دهه هشتاد در تولید این فضاهای تجاری نقش داشتند. حتی عاملیت این مراکز خرید در ظاهر اگر چه به اسم شخص حقیقی بود اما در پشت پرده وابستگی این اشخاص به نهادهای قدرت محرز بوده است. بنابراین عاملیت نهادهای حاکمیتی در احداث مراکز خرید چندمنظوره، باعث شد فضاهای تولید شده به سمت فضایی دولتی و تحت عاملیت حاکمیت سوق داده شود. دلیل حضور نهادهای حاکمیتی در تولید فضاهای مذکور، هم به مصوبات مدیریت شهری و هم در قوانین دولتی و برنامه های توسعه مربوط می شود که امکان حضور بیشتر نهادهای حاکمیتی در ساخت و ساز مراکز خرید چندمنظوره را فراهم کرد. در سطح مدیریت شهری، تا سال ۱۳۹۶ همچنان نهادهای حاکمیتی یا بخش خصولتی در تجاری سازی ها به ویژه مراکز خرید چندمنظوره به پشتوانه و تعامل شهردار وقت حضور داشتند اما نه به شدت و حدت سال های اول این دهه. اما سال های بعد، شتاب این اتفاق رفته رفته کم شد. از سال ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۰ به تدریج مجوزات ساخت و ساز تجاری در شهر به سختی و با احتیاط بیشتری صادر می شد. مطالعه و بررسی آمارهای تعداد

صدور مجوزات پروانه ساخت مراکز خرید چندمنظوره در این دوره نشان از کاهش محسوس مجوزات می‌دهد. هر چند که صدور پایان کار و افتتاحیه مجتمعات تجاری که در دوره‌های قبل پروانه ساخت دریافت کرده بودند در این دوره اتفاق افتاد. رویکرد و گفتار شهردار وقت همچون محدود کردن صدور مجوزات از مناطق شهر تهران و استعلام و کسب مجوز از شهرداری مرکز و سیستمی نمودن صدور مجوزات و همچنین محدود کردن لابی‌گری در کمیسیون‌های ذیربط همچون کمیسیون ماده ۵، و از طرفی اشباع شدن بازار؛ امکان مداخله نهادهای حاکمیتی را در ساخت این فضاها نمی‌داد. در سطح کلان، اما سیاست‌های دولت هر چند با شعار اصلاح روند خصوصی‌سازی با هدف توسعه حضور بخش خصوصی واقعی در اقتصاد بود اما به دلیل عدم علاقمندی بخش خصوصی به حضور در اقتصاد بدلیل مشکلات ساختاری و نهادی، نتوانست نتیجه بخش باشد. به نظر می‌رسد این شرایط باعث شد زمینه حضور سرمایه خصوصی و نه بخش خصوصی در ساخت مراکز خرید چندمنظوره را فراهم کند. همچنین حاکمیت نیز نتوانست نقش نظارت را از عاملیت به ویژه عاملیت اقتصادی جدا کند تا افراد و بنگاه‌ها نتوانند در عاملیت نقش حداکثری و حکومت نقش حداقلی داشته باشد. نتایج تحلیل عاملیت نیروهای اجتماعی و سیاسی بر مراکز خرید چندمنظوره تجاری بر اساس چارچوب نظری و مدل مفهومی پژوهش نشان می‌دهد، توسعه فضاهای تجاری در ابتدای دهه هشتاد بعثت عاملیت نیروهای اجتماعی بر این مراکز به سمت تولید فضای تجاری خصوصی و در نیمه دهه بعثت عاملیت اشتراکی نیروهای اجتماعی و سیاسی بر مراکز خرید چندمنظوره، به تولید فضای تجاری مشارکتی و رفته رفته در دهه نود بعثت عاملیت نیروهای سیاسی بر مراکز مذکور به تولید فضای تجاری حاکمیتی هدایت شده‌اند.

این پژوهش نشان داد که تولید و گسترش مراکز خرید چندمنظوره در تهران در دهه‌های ۸۰ و ۹۰ تابعی از توزیع نسبی منابع قدرت میان بازیگران اجتماعی و سیاسی بوده است. اما مهم‌تر از این تصویر کلی، تحلیل باید به سطح نهادها و سازوکارهای میان‌دستگاهی فرومی‌رود تا نحوه تحقق این «عاملیت» روشن‌تر شود. شواهد میدانی و اسنادی موجود بیان می‌کند که عاملیت ساخت مراکز یادشده نه صرفاً نتیجه حضور انتزاعی «بخش خصوصی» یا «حاکمیت»، بلکه محصول شبکه‌ای از نهادهای مشخص، سازوکارهای قانونی-اداری و روابط مالی-نمادین است؛ از جمله بنیادهای خصولتی و نهادهای وابسته به نیروهای مسلح (مثلاً بنیاد مستضعفان، بنیاد تعاون سپاه و شرکت‌های تابعه)، نهادهای امنیتی (شرکت‌ها و بنگاه‌های وابسته به وزارت

اطلاعات و مؤسسات اعتباری خاص)، و نهادهای محلی مدیریتی مانند شهرداری و کمیسیون‌های تخصصی شهری. در برخی موارد مالکیت و مجوزها به نام شرکت‌های خصوصی ثبت شده‌اند اما ساختار سهامداری و منابع مالی آن‌ها به نهادهای حاکمیتی و خصولتی بازمی‌گردد، پدیده‌ای که از «عاملیت پنهان» یا «عاملیت نمایشی» سخن می‌گوید و آستانه تفکیک بین عمومی و خصوصی را مخدوش می‌سازد.

سازوکارهای قدرت که در تولید این فضاها فعال‌اند را می‌توان در چهار مجموعه شناسایی کرد: (۱) ابزارهای قانونی و مقرراتی (نظیر سیاست‌های تراکم‌فروشی، مصوبه برج-باغ، و اختیارات کمیسیون ماده ۵) که امکان بازتعریف ظرفیت‌های ساخت‌وساز و تخصیص رانت مکانی را فراهم می‌کنند؛ (۲) سازوکارهای مالی (دسترسی متمایز به سرمایه دولتی و شبه‌دولتی، تسهیلات بانکی ویژه، و مسیرهای واگذاری در فرایند خصوصی‌سازی و خصولتی‌سازی) که هزینه و ریسک ورود به پروژه‌های مگامال را تغییر می‌دهد؛ (۳) شبکه‌های نهادی و بین‌بخشی (همکاری‌های قراردادی میان شهرداری، بنیادها و شرکت‌های وابسته، و اتصالات سیاسی کلیدی) که تسهیل‌کننده فرایند مجوزدهی و تسریع اجرای پروژه‌ها هستند؛ و (۴) گفت‌وگوهای مشروعیت‌بخش (استفاده از زبان تجدید ساختار شهری، توسعه اقتصادی و «تهران مدرن») که معنابخشی عمومی به پروژه‌ها را شکل می‌دهد و مخالفت‌های بالقوه را تضعیف می‌کند.

بنابراین تحول ماهیت فضا—از تجاری خصوصی به تجاری مشارکتی و نهایتاً تجاری حاکمیتی—تابع تغییر در ترکیب این ابزارها و بازیگران است، نه صرفاً تابع تغییر در یک متغیر منفرد. وقتی منابع مالی و پشتیبانی نهادی در اختیار نهادهای وابسته به قدرت قرار می‌گیرد، این نهادها قادر می‌شوند از طریق دستکاری مقررات، هدایت فرآیندهای صدور مجوز و کانالیزه کردن سرمایه به سمت پروژه‌های مشخص، ساختار مالکیت و کارکرد فضای شهری را بازتعریف کنند؛ بدین سان تولید فضا به عرصه‌ای برای بازتولید تسلط سیاسی-اقتصادی تبدیل می‌شود.

پیشنهاد نهایی پژوهش این است که تحلیل توسعه مراکز خرید چندمنظوره در تهران باید همواره فراتر از توصیف «کی و چه مقدار» به «کی، کجا، چگونه و با چه سازوکارهایی» بپردازد؛ مشخص کردن نهادها (نام شرکت‌ها و سهامداران کلیدی)، مسیرهای مالی (قیمت زمین، منابع سرمایه، و نحوه واگذاری)، و کانال‌های تصمیم‌گیری (مصوبات و جلسات کمیسیون‌های شهری، قراردادهای مشارکت) برای تبیین دقیق رابطه میان قدرت و فضا ضروری است. بدون چنین

تفکیک تحلیلی، خطر مبهم ماندن نقش بازیگران کلیدی و کم‌عمق ماندن فهم فرآیندهای بازتولید قدرت در فضای شهری باقی خواهد ماند.

منابع

- ابرقویی فرد، حمیده؛ منصوری، سید امیر؛ مطلبی، قاسم. (۱۴۰۱). «مروری روایی بر نظریه‌های مرتبط با مفهوم فضای عمومی در شهر». *باغ نظر*، ۱۹(۱۱۶)، ۸۵-۱۰۲.
- احمدی، حمید؛ ستاری، سجاد. (۱۳۹۲). «اقتصاد سیاسی توسعه نیافتگی خصوصی سازی در ایران: رویکردهای موجود، رهیافت جدید». *فصلنامه سیاست*، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۳، شماره ۲، صفحات ۴۹-۶۸.
- امینی فر، ح. (۱۳۹۷، ۱۷ مرداد). محمد سالاری رئیس کمیسیون معماری و شهرسازی شورای شهر تهران در گفت و گو با «ایران»: شهرداری از تخلف مال‌ها درآمدزایی می‌کرد، *روزنامه ایران*، شماره ۶۸۴۷.
- خبرگزاری جمهوری اسلامی، ۱۳۹۲/۴/۲۶
- خبرگزاری جمهوری اسلامی، ۱۴۰۱/۱۱/۱۷
- روزنامه ایران، ۱۳۸۴/۵/۱۰ و ۱۳۸۳/۷/۲۲.
- روزنامه شبکه شرق ۱۴۰۰/۲/۱۸
- روزنامه فرهیختگان، شماره ۲۸۴۲، ۱۳۹۸/۵/۲۸.
- روزنامه فرهیختگان، شماره ۲۵۶۵- کارنامه مردود چهار دولت در خصوصی‌سازی. زمانی، رضا. (۱۳۹۶). «سیکل‌های اقتصاد سیاسی ایران از انقلاب مشروطه تا اوایل دهه ۱۳۹۰»، *فصلنامه مجلس و راهبرد*، سال بیست و چهارم، شماره ۹۱.
- سامانه مصوبات شورای اسلامی شهر، ۱۴۰۱
- سایت خبری تحلیلی فرارو نقل قول از هفته‌نامه تماشاگران، ۱۳۹۳/۰۲/۱- کد خبر: ۱۸۷۲۶۳.
- شبکه شرق، ۱۸ اردیبهشت ۱۴۰۰، روایت کلاب‌هاوسی حناچی از سرانجام پرونده‌های فساد- فروش زمین‌های تهران به قیمت یک متر فاستون. <https://www.sharghdaily.com/>
- فصلنامه تازه‌های اقتصاد*، زمستان ۹۳ و بهار ۹۴، شماره ۱۴۴.
- فوکو، م. (۱۳۸۹). سوژه و قدرت در تئاتر فلسفه: گزیده‌ای از درسگفتارها، کوتاه‌نوشت‌ها، گفتگوها و... ترجمه نیکو سرخوش و افشین جهان‌دیده، تهران: نشر نی.
- قهرمان پور، ر. (۱۳۹۲). ساختار قدرت و توسعه سیاسی در ایران.
- کاظمی، عباس. (۱۳۹۵). «نسل آرمان‌های کوچک». بخش اقتصاد هفته‌نامه تجارت فردا.

- کاظمی، عباس؛ امیرابراهیمی، مسرت. (۱۴۰۰). مگامال ها و مجتمع های بزرگ تجاری در تهران. مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران.
- کدی، نیکی. (۱۳۹۳). نتایج انقلاب ایران. ترجمه: مهدی حقیقت خواه، انتشارات ققنوس، چاپ پنجم.
- لوفور، هانری. (۱۳۹۳). فضا: فراورده اجتماعی و ارزش مصرفی، درآمدی بر تولید فضای هانری لوفور. ترجمه: آیدین ترکمه، نشر تیسرا.
- مرکز آمار ایران، ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱. اطلاعات پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری های کشور. صص ۱۹-۲۲
- موفقی، سید احمد. (۱۳۸۵). «اقتصاد سیاسی ایران در دوره جمهوری اسلامی». **مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی**، شماره ۷۱، بهار ۸۵.
- هابرماس، یورگن. (۱۳۹۴). نظریه کنش ارتباطی، ترجمه کمال پوآلدی، تهران: نشر مرکز.
- هیلیر. ج. (۱۳۸۸). سایه های قدرت (حکایت دور اندیشی در برنامه ریزی کاربری اراضی)، ترجمه کمال پوآلدی، ناشر: جامعه مهندسان مشاور ایران.
- Abarghouei Fard, Hamideh; Mansouri, Seyed Amir; Motalebi, Ghasem. (2023). A Critical Review of the Criteria for the Formation of Efficient Public Space, *Bagh-e Nazar*, 20(121), 41-62/ July, 2023. [https://doi: 10.22034/BAGH.2023.382820.5325](https://doi.org/10.22034/BAGH.2023.382820.5325). [In Persian].
- Afegbua, S.I., & Adejuwon, K.D. (2012). The Challenges of Leadership and Governance in Africa. *Int. J. Acad. Res. Bus. Soc. Sci.*, 2, 141.
- Ahmad, Hamid; Satari, Sajjad. (2013). The Political Economy of Non-development of Privatization in Iran: current Directions New Approach. *Politics Quarterly*, Vol. 43, No. 2, pp. 49-68. [https://doi: 10.22059/jpq.2013.35656](https://doi.org/10.22059/jpq.2013.35656). [In Persian].
- Amini Far, H. (2018, August 8). Mohammad Salari, Chairman of the Architecture and Urban Planning Commission of Tehran City Council, in an interview with "Iran": The Municipality was generating revenue from property violations. *Iran Newspaper*, No. 6847. [In Persian].
- 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.
- Farhikhtegan Daily Newspaper, No: 2842, 19/08/2019.
- Farhikhtegan Daily Newspaper, No: 2565, The failed record of four governments in privatization. [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].

- Giddens, A. (2009) . Climate change . Cambridge: Polity Press.
- Habermas, J. (2003). Truth and Justification, translated by Barbara Fultner, Cambridge: MIT Press.
- Habermas, Jürgen. (1994) the philosophical discourse of modernity, Polity 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.
- Hatuka, T. (2020). Alternating narratives, The dynamic between public space, protests, and meanings. In V. Mehta, & D. Palazzo, (Eds), *Companion to public space*. London: Routledge.
- Hatuka, T. (2022). Public space and public rituals, Engagement and Protest in digital age. *Urban Studies*, 00420980221089770.
<https://laws.tehran.ir>
<https://fararu.com>. News code: 187263.
<https://www.sharghdaily.com>
- Hutchison, R. (2010). *Encyclopedia of urban studies*. SAGE Publications.
- Iran Daily Newspaper, 01/08/2005, 13/10/2004
- Keddie, N. R. (2014). The Results of the Iranian Revolution. Translated by Mahdi Haqiqatkah. Qaghnos Publications. Edition:7. [In Persian].
- Kazemi, Abbas;& Amir-Ebrahimi, Masrat .(2023). Megamalls and Large Shopping Complexes in Tehran. *Tehran Urban Research and Planning Center* . [In Persian].
- Kohn, M. (2004). *Brave New Neighborhoods, The Privatization of Public Space*. New York: Routledge.
- Lefebvre, H. (2000). *The right to the city*. New York Rizzoli: Architecture Culture.
- 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].
- 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>.
- Mitchell, D.(2006). Geographies OF identity the new exceptionalism *Progress in human Geography*. 30(1), 95-106.
- Moasaqi, Seyed Ahmad .(2006). Political Economy of Iran in the Islamic Republic Period, *Law and Political Science*, Issue 71, Spring 2006. . [In Persian].
 Shargh newspaper, 08/05/2021
 The Islamic Republic News Agency(IRNA), 17/07/2013.
 The Islamic Republic News Agency(IRNA), 27/01/2023

- 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>
- Van Deusen, R.(2002). Public space design as class warfare, *Urban Design, the right to the city and the production of Clinton Square*. Syracuse, NY. *Geojournal*, 58(2-3), 149-158.
- Weber, M.(2010). *The Distribution of Power within the community: Classes, Stande, Parties*, Translated by Dagmar Waters, Tony Waters, Elisabeth Hahnke, Maren Lippke.
- Zamani, Reza.(2017). Iran's Political Economy Cycles since Constitutional Revolution 1907-2012. *Journal: Majlis & Rahbord Year:2017 | Volume:24 | Issue:91 Page(s): 5-34. [In Persian]*