

# تحلیلی بر تعارضات مراکز خرید بزرگ مقیاس شهر تهران از منظر منفعت عمومی\*

محبوبه ایزدپناه<sup>۱</sup> - میترا حبیبی<sup>۲\*</sup>

۱. دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه هنر، تهران، ایران.  
۲. دانشیار گروه طراحی شهری، دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه هنر، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

تاریخ دریافت: ۹۸/۱۱/۱۲ تاریخ اصلاحات: ۹۸/۱۱/۳۰ تاریخ پذیرش نهایی: ۹۸/۱۲/۰۳ تاریخ انتشار: ۰۰/۰۶/۳۱

## چکیده

کالایی‌سازی فضای عمومی، از جمله فرآیندهای مؤثر بر تولید فضاهای شهری است که در دو دهه اخیر در ایران و شهر تهران، منشأ تحولات قابل توجهی بوده است. نمونه بارز این فرآیند، ساخت‌وسازهای بی‌رویه تجاری و رشد بی‌سابقه مراکز خرید بزرگ مقیاس است. در طی دو دهه اخیر مال‌ها در شهر تهران رشد قارچ‌گونه داشته‌اند. مطالعات زیادی در خصوص پیدایش مال‌ها و اثرات آن‌ها در شهرها از جنبه‌های مختلف انجام شده است. برخی از مطالعات و پژوهش‌ها مراکز خرید را به‌عنوان فضاهای عمومی مطالعه کرده و اثرات و پیامدهای آن‌ها را از ابعاد مختلف واکاوی نموده‌اند. در این پژوهش‌ها به‌طور مستقیم به معیارهای منفعت عمومی اشاره نشده است، اما در بطن خود، به شاخص‌هایی همچون فراگیر بودن برای تمام گروه‌های اجتماعی، دسترس‌پذیری برابر، رایگان بودن، عدم تبعیض، اجتماع‌پذیری و امنیت اشاره کرده‌اند که جملگی جزء مصادیق نفع عمومی محسوب می‌شوند. برخی دیگر از مطالعات، پروژه‌های بزرگ مقیاس شهری را از منظر منفعت عمومی تحلیل کرده‌اند که مگامال و مال‌ها نیز جزئی از این پروژه‌ها محسوب می‌شوند. از آن‌جا که توسعه مال‌ها تا حد زیادی وابسته به اراده سرمایه‌گذاران بخش خصوصی - و البته با همراهی مجوزهای صادره از سوی نهادهای دولتی - است، از این رو، می‌توان گفت انگیزه اصلی از تولید و توسعه چنین فضاهایی، به‌طور صرف کسب سود از فضا است از طرفی، استقبال عمومی از این مراکز و نقشی که به‌عنوان فضای عمومی مبتنی بر مصرف در کلانشهرها یافته‌اند، این الزام را به وجود می‌آورد تا اثرات و پیامدهای آن‌ها از جنبه‌های مختلف مورد بررسی قرار گیرد. در این مقاله تعارضات مراکز خرید بزرگ مقیاس شهر تهران از دیدگاه منفعت عمومی بررسی شده است.

واژگان کلیدی: فضای عمومی، مراکز خرید بزرگ، منفعت عمومی.

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «کالایی‌سازی فضای شهری عمومی از منظر منفعت عمومی: مطالعه موردی مراکز خرید بزرگ مقیاس شهر تهران» و با راهنمایی نویسنده دوم در دانشگاه هنر تهران در سال ۱۳۹۹ می‌باشد.

\*\* E\_mail: habibi@art.ac.ir

## ۱. مقدمه

«منفعت عمومی» است. منفعت عمومی به صورت خلاصه «هر آن چیزی است که برای عموم مردم جامعه سودمند است» (حاج زاده، ۱۳۹۳).

از آنجا که این مراکز، دارای مالکیت خصوصی هستند و در واقع نوعی فضای خصوصی هستند که قابلیت دسترس پذیری عمومی دارند، بنابراین تمامی قواعد حاکم بر دارایی‌های خصوصی بر این فضاها نیز جاری است. در اینجاست که نقطه تلاقی رویکرد منفعت عمومی با مراکز خرید به عنوان دارایی‌های خصوصی مشخص می‌شود. در واقع سوال اصلی و دغدغه پژوهش حاضر این است که توسعه مگامال‌ها در شهر تهران از چه ابعادی با مفاهیم منفعت عمومی همسو بوده و از چه جنبه‌هایی با آن در تعارض‌اند.

برای بررسی سوابق مطالعاتی موضوع می‌توان به دو دسته از پژوهش‌ها اشاره کرد. دسته اول مطالعاتی هستند که مراکز خرید را به عنوان فضاهای عمومی مطالعه کرده و اثرات و پیامدهای آن‌ها را از ابعاد مختلف واکاوی نموده‌اند. در این پژوهش‌ها به طور مستقیم به معیارهای منفعت عمومی اشاره نشده است، اما در بطن خود، به شاخص‌هایی همچون فراگیر بودن برای تمام گروه‌های اجتماعی، دسترس پذیری برابر، رایگان بودن، عدم تبعیض، اجتماع پذیری و امنیت اشاره کرده‌اند که جملگی جزو مصادیق نفع عمومی محسوب می‌شوند. لازم به توضیح است از مطالعات، پروژه‌های بزرگ مقیاس شهری را از منظر منفعت عمومی تحلیل کرده‌اند که مگامال‌ها نیز جزئی از این پروژه‌ها محسوب می‌شوند. لازم به توضیح است که پروژه‌های بزرگ مقیاس شهری برنامه‌های کلان و پرهزینه توسعه شهری برای ساخت و سازهای جدید و یا بازسازی گسترده در یک محدوده شهری وسیع و پیوسته هستند. ساخت چنین پروژه‌هایی معمولاً چند سال به طول می‌انجامد و اغلب با تغییراتی در کاربری زمین شهری همراه هستند» (Fainstein & Defilippis, 2016, p. 768). علاوه بر این می‌توان از دو دیدگاه موافق و مخالف در بحث مال‌ها به عنوان فضای عمومی یاد کرد. با عنایت به موارد عنوان شده، در این پژوهش به بررسی تعارضات مراکز خرید بزرگ مقیاس شهر تهران از دیدگاه منفعت عمومی پرداخته شده است. بدین منظور، چهار مرکز خرید «ارگ تجریش»، «اطلس مال»، «پالادیوم» و «روش» واقع در منطقه ۱ شهرداری تهران برای مطالعه موردی انتخاب شد.

از جمله مهم‌ترین فضاهای عمومی که نماینده تمام عیار شیوه تولید سرمایه‌داری و خصوصی‌سازی هستند، می‌توان به مراکز خرید بزرگ مقیاس یا مگامال‌ها اشاره کرد. این مراکز، بخش اصلی چشم‌انداز تجاری اکثر کشورهای دنیا بوده و نقش مهمی در صنعت خرده‌فروشی و توریسم پیدا نموده‌اند (Jäger, 2016; Ozorhon & Ozorhon, 2014; Farrag, El Sayed, & Belk, 2010). همان‌طور که فایف (۱۹۹۸) می‌گوید، مراکز خرید ابتدا در حومه‌های خارج از شهر آمریکای شمالی ظهور کردند و توسعه آن‌ها در پیوند تنگاتنگ با توسعه بزرگراه‌ها و تولید انبوه اتومبیل قرار داشت که منجر به جدایی‌گزینی حومه از مرکز شهر می‌شد (Fyfe, 1998, p. 26). ولی به تدریج مکان‌گزینی این مجتمع‌ها تغییر کرد و به داخل شهر کشیده شدند. بدین ترتیب، قرارگیری مال‌ها در داخل شهرها، منجر به پدید آمدن نوعی فضای خصوصی با دسترس‌پذیری عمومی شد که مهم‌ترین هدف آن، تلفیق اوقات فراغت با خرید و مصرف بود.

در طی دو دهه اخیر مال‌ها در شهر تهران رشد قارچ‌گونه داشته‌اند. به طوری که از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۶ بیش از ۱۶۰ مرکز خرید، مال و مگامال در تهران ساخته شده است (کاظمی و امیرابراهیمی، ۱۳۹۷). در برخی موارد، با توجه به اندازه زمین و زیربنای ساخته شده، تراکم ساختمانی این مراکز تا ۱۱۰۰ درصد بوده است که از این لحاظ انحراف قابل توجهی با ضوابط طرح تفصیلی تهران را نشان می‌دهد. رشد و توسعه این مراکز در شهرهای بزرگ کشور و از جمله تهران به حدی زیاد بوده است که از آن به «موج مال‌سازی» یا «سونامی مال» تعبیر شده است.

از آن‌جا که توسعه مال‌ها تا حد زیادی وابسته به اراده سرمایه‌گذاران بخش خصوصی - و البته با همراهی مجوزهای صادره از سوی نهادهای دولتی - است، از این رو، می‌توان گفت انگیزه اصلی از تولید و توسعه چنین فضاهایی، به طور صرف کسب سود از فضا است و دیگر کارکردهای فضا، تحت شعاع این انگیزه قرار می‌گیرند (ایزدپناه و حبیبی، ۱۳۹۷، ۳۹). از این رو، مورد انتقاد بسیاری از صاحب‌نظران قرار گرفت. استقبال عمومی از این مراکز و جایگاهی که به عنوان فضای عمومی نوظهور در کلان شهرها یافته‌اند، ضرورت بررسی اثرات و پیامدهای آن‌ها را از جنبه‌های مختلف ضروری می‌سازد. یکی از رویکردهای تحلیلی که قدرت تبیین‌کنندگی زیادی در این زمینه دارد، رویکرد

جدول ۱: نسبت پروژه‌های بزرگ مقیاس با منفعت عمومی جامعه بر اساس نتایج پژوهش‌های تجربی

محققان	خلاصه‌ای از نتایج پژوهش
ارکیپ <sup>۱</sup> (۲۰۰۵)	علی‌رغم تضاد مال‌ها با منفعت عمومی، مردم از آن‌ها استقبال می‌کنند.
جاگر <sup>۲</sup> (۲۰۱۶)	تعطیلی مراکز خرید کوچک، تضاد با فرهنگ بومی منطقه قزاقستان، شکل‌گیری فضاهای جنسیتی زنانه، امنیت بالا، تجمع جوانان.
وارنابی <sup>۳</sup> و مدوی <sup>۴</sup> (۲۰۱۶)	ترویج مصرف‌گرایی، تخریب و بازسازی مداوم فضای شهری، کساد بازارهای خرده‌فروشی در حومه شهرها.

محققان	خلاصه‌ای از نتایج پژوهش
نسبت مال‌ها با منفعت عمومی	اوزارهان <sup>۴</sup> و اوزارهان (۲۰۱۴) تغییر چشم‌انداز معماری فضای شهری، تغییر فرهنگ مصرف و ذائقه خرید، شکل‌گیری حومه‌های پرجمعیت و سبک زندگی جدید.
	اوزسوی <sup>۵</sup> (۲۰۱۳) مرکز خرید ایچ پارک در ازمیر، سبک زندگی جدیدی را خلق کرده است.
	لاتم <sup>۶</sup> و کوچ (۲۰۱۲) تعارض در نگاه مردم و صاحب‌نظران نسبت به مراکز خرید.
	پلات و دوست‌اغلو <sup>۷</sup> (۲۰۱۱) احداث مراکز خرید، با ایجاد فضای عمومی کنترل شده و تغییر ذائقه مردم، بر استفاده از سایر فضاهای عمومی مجاور تأثیر دارد.
	ارتکین و همکاران <sup>۸</sup> (۲۰۰۸) حوزه نفوذ و کشش مراکز خرید در بخش مرکزی شهر، بالاتر از حوزه کشش مراکز خرید پیرامونی شهر است.
	ابازا <sup>۹</sup> (۲۰۰۱) مال‌ها در مصر، مبدل به فضاهایی برای تعامل اجتماعی، مصرف و شکل‌دهی به سبک زندگی مدرن شده‌اند.
	استاهیلی و دن‌میشل <sup>۱۰</sup> (۲۰۰۵) مال‌ها از طریق شیوه‌های نظم‌دهی به فضا، در تضاد با منافع عمومی بوده و سودجویی شخصی را رواج می‌دهند.
	ووپس <sup>۱۱</sup> (۲۰۰۶) خصوصی سازی فضای عمومی، افزایش کنترل بر فضا، کاهش تنوع فرهنگی و ترویج شدید فرهنگ مصرف.
	مانزو <sup>۱۲</sup> (۲۰۰۵) مال‌ها ابزاری برای افزایش کنترل اجتماعی بر مردم هستند.
	پورجعفر و همکاران (۱۳۹۵) ایجاد ترافیک سنگین در محدوده پیرامونی مگامال از پیامدهای مهم کالبدی فضایی آن است.
	حاجیان (۱۳۹۵) مجتمع اطلس مال در تضعیف هویت محله‌ای نقش دارد.
	رستمی و وجدانی درستکار (۱۳۹۴) افزایش ترافیک، آلودگی هوا و شلوغی، افزایش امنیت، افزایش سرمایه‌گذاری، ارتقاء سطح فرهنگ و ارتقای سلامت روانی کودکان.
	فلاح‌زاده و محمودی پاتی (۱۳۹۳) اشباع حد نهایی ظرفیت شبکه ارتباطی به دلیل نرخ سفرسازی مجتمع تجاری.
	مسجدی و نژادی (۱۳۹۳) مراکز خرید بزرگ مقیاس تهران به دلیل مکان‌یابی نادرست، کمبود پارکینگ، عدم ارتباط با راسته‌های تجاری و افزایش بیش از حد قیمت زمین‌های پیرامون، در تعارض با منافع عمومی جامعه بوده و ناموفق‌اند.
	مدیری و اسدیان (۱۳۹۳) مال‌ها نقش مهمی در تقویت سرزندگی، تولید اثرات مثبت اقتصادی و فرصت‌های توسعه گردشگری دارند.
	آهور و همکاران (۱۳۹۲) نقش کلیدی مگامال‌ها در پیوند مصرف و فراغت.
نسبت سایر پروژه‌های بزرگ مقیاس با منفعت عمومی	هرچه نظام اداره امور یک کشور متمرکزتر باشد، به همان اندازه منفعت عمومی گروه‌های اجتماعی در پروژه‌ها کم‌تر است.
	بورنستین <sup>۱۴</sup> (۲۰۱۰) فرآیند ساخت ابرپروژه‌ها در ونکوور و مونترال کانادا بیش‌تر از ابرپروژه‌های لس‌آنجلس منافع عموم مردم را در نظر گرفته است.
	امیدی بهره‌مند (۱۳۹۶) بارگذاری بیش از حد زیست محیطی، کاهش رضایت‌مندی سکونت، افزایش قیمت زمین و غیراقتصادی بودن.
	سرخیلی (۱۳۹۵) ابرپروژه‌های شهر مشهد در نتیجه مکانیسم مبتنی بر رانت و در راستای منافع سرمایه‌گذاران کلیدی خود به وجود آمده‌اند و منطبق بر زمینه اقتصادی، محیطی، فیزیکی و به ویژه اجتماعی خود نیستند.
	خیرالدین و امیدی بهره‌مند (۱۳۹۵) در فاصله ۶۰ تا ۱۲۰ متری از بزرگراه صدر، نرخ رشد قیمت زمین بیش‌تر از محله‌های پیرامونی بوده است.
	رستگار حسینی (۱۳۹۵) پروژه مجد مشهد پس از اجرا در چهار بعد اقتصادی، اجتماعی، دسترسی و امنیت و موجب برون‌راندگی ساکنان پیرامون شده است.
	رفعیان و پهلوان (۱۳۹۴) پیامدهای کالبدی و اجتماعی پروژه‌های بزرگ مقیاس، اهمیت بیش‌تری نسبت به دیگر ابعاد دارند.

محققان	خلاصه‌ای از نتایج پژوهش
مظفری، پاپلی یزدی، و ثوقی، و حاتمی‌نژاد، (۱۳۹۵)	پروژه‌های بزرگ‌مقیاس مورد بررسی در شهر تهران، به دلیل تأمین هزینه ساخت از تمام مناطق و خدمات‌دهی صرف به محدوده پیرامونی، با منافع عمومی شهروندان در تضادند.
خیرالدین، کامیار و دلایی میلان (۱۳۹۴)	تقابل منفعت عمومی ساکنان شهر تهران با حق مالکیت خصوصی ساکنان محله‌های اطراف پروژه، موجب ناکارآمدی پروژه بزرگراه امام علی تهران شده است.

## ۲. مبانی نظری

و دایره شمول «عموم» را چگونه ارزیابی کنیم، از زوایای مختلف می‌توان به این مفهوم نگاه کرد. ولی به‌طور کلی دو رویکرد اصلی نسبت به منفعت عمومی وجود دارد. رویکرد نخست، منفعت عمومی را حاصل جمع نفع شخصی افراد می‌داند. در این رویکرد که مورد حمایت دیدگاه‌های لیبرالیستی و نئولیبرالیستی است، خیر مشترک، محصول جمع و کنار هم قرار گرفتن نفع شخصی اشخاص است. با گردهم آمدن و تجمیع منافع خصوصی افراد، پدیده‌ای به نام خیر مشترک شکل می‌گیرد (احمدی، ۱۳۹۱، ۱۸۹). اما رویکرد دوم، منفعت عمومی را چیزی فراتر از مجموع نفع شخصی افراد می‌داند. در این رویکرد، تجمیع خیرها و منافع شخصی یک جامعه یا گروه به خیر مشترک آن‌ها نمی‌انجامد؛ زیرا خیر مشترک دارای ماهیتی مستقل از خیر و سود افراد و گروه خاص بوده و از آن متمایز است (احمدی، ۱۳۹۱، ۱۸۹). به عبارت دیگر منفعت عمومی مفهومی انتزاعی است که به جامعه به‌عنوان یک کل اشاره دارد و تمام اعضای آن را با هم و نه به‌صورت جداگانه می‌بیند (Tiron Tudor, 2013, p. 932).

واژه منفعت در لغت به معنای سود، بهره و فایده (معین، ۱۳۸۸، ۴۳۷۳) و نیز حاصل عائد و خلاف مضرت (دهخدا، ۱۳۷۷، ۲۱۶۸۱) است. همچنین معادل انگلیسی منفعت عمومی، «Public Interest» می‌باشد که مرکب از دو واژه Public و Interest است. «عموم» در این مفهوم به تمامی اعضای جامعه اشاره دارد و در ترکیب Public Interest ناظر به منافعی است که نسبت به تمامی اعضای یک جامعه به‌طور مساوی قابل اجرا می‌باشد. همچنین در فرهنگ شهرسازی کوان (۱۳۸۹)، منفعت عمومی به این صورت تعریف شده است: «کاری که حاصل‌کننده سود مشترک یک جامعه است که بر اساس سکونت در یک مکان ویژه ایجاد می‌شود. سیاست‌گذاران و برخی حرفه‌ای‌ها (برنامه ریزان شهری، به‌عنوان مثال) برای نمایاندن خود، یک نقش در آن ایفا می‌کنند» (احمدی، ۱۳۹۱، ۱۸۵). برخلاف سادگی و تبادل عرفی، مفهوم منفعت عمومی چالش‌برانگیز و پیچیده است و صرف نظر از این که «نفع» را با کدام مبانی فلسفی و انسان‌شناختی در نظر بگیریم

### جدول ۲: معیارهای تعریف و تشخیص منفعت عمومی از دیدگاه صاحب‌نظران و مکاتب فکری

نظریه پرداز	مؤلفه‌های مورد تأکید
بنجامین کنستانت (۱۹۱۴)	- تمایز بین زندگی شخصی و عمومی
ارسطو	- قانونی شدن افراد و فضائل آن‌ها - تعریف نقش‌ها و مسئولیت‌ها - زندگی عمومی در فضای عمومی
جرمی بنتام	- نفع جامعه مجموع منافع چندین عضو
لیبرال - دموکراسی	- قواعد دموکراتیک (انتخاب جمعی)
کاسینلی (۱۹۶۲)	- قضاوت منفعت عمومی مطابق با وضعیت سیاسی که برای همگان مفید است.
لیپمن (۱۹۵۶)	- انتخاب توسط انسان‌ها - بینش واضح، منطقی، خیرخواهانه و بی‌طرفانه
جیمز سیمی (۱۹۷۴)	- چیزی به‌عنوان منفعت عمومی وجود ندارد. - منافع متضاد و در رقابت وجود دارند.
هاروی (۱۹۸۵)	- هدف و توان ماهرانه ادعاهای رقیب - تداوم نظام اجتماعی موجود - تسهیل بازتولید اجتماعی
بل (۱۹۹۳)	- ملزومات انسجام و پیشرفت جامعه - منافع خالص افراد مشخص در درجه دوم اهمیت
هیودد (۲۰۰۲)	- مجموعه‌ای از منافع ناظر به خیر جامعه تفکیک از منافع خویشتن خواهانه - ارزشی والاتر و بلندمرتبه‌تر از نفع‌های فردی.

نظریه پرداز	مؤلفه‌های مورد تأکید
نئولیبرال‌ها	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مردود دانستن تفکیک منافع و علائق عمومی با دل‌بستگی‌های خصوصی؛</li> <li>- اقدامات مربوط به علائق عمومی صرفاً پوششی مشروعیت‌بخش بر انگیزه و پیشبرد و تأمین منفعت‌های خصوصی است.</li> </ul>
کمپل، فاینشتاین (۱۳۸۸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اعتقاد به منافع عمومی</li> <li>- حمایت و فرصت برابر</li> <li>- فضای عمومی</li> <li>- مفهوم جامعه مدنی</li> <li>- مسئولیت اجتماعی</li> <li>- بنیانی برای مجموعه ارزش‌هایی است که برای برنامه‌ریزی مورد احترام است.</li> </ul>
IFAC (۲۰۱۲)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- منافع خالص به دست آمده‌دقت رویه‌ای به کار گرفته شده برای تمام جامعه و در هر عمل، تصمیم و سیاستی</li> </ul>

### (قنادراد، ۱۳۹۴، ۲۳)

به منابع و فضاهای شهری، عدالت اجتماعی و فضایی، حق مشارکت در تولید فضاهای شهری، حق تخصیص و استفاده از فضاهای شهری، حق برخورداری از آب و هوای سالم و پاک اشاره کرد. بر همین اساس، دیدگاه نظری محققان در این پژوهش، با فرض وجود معیارهای حداقلی منفعت عمومی در خصوص تعارضات مراکز خرید منتخب قابل تعریف است.

### ۳. محدوده مورد مطالعه

چهار مرکز خرید بزرگ مقیاس در منطقه ۱ شهرداری تهران شامل ارگ تجریش، اطلس مال، پالادیوم و روشا، محدوده‌های مورد مطالعه در این مقاله هستند. بر طبق اطلاعات موجود، از تعداد ۳۵۹ مرکز خرید دایر در تهران، ۶۷ مرکز (۱۸.۸ درصد) در منطقه ۱ قرار دارند و تعداد زیادی نیز در حال ساخت هستند (کاظمی و امیرابراهیمی، ۱۳۹۷، ۲۸۶).

آنچه از دیدگاه صاحب‌نظران منفعت عمومی قابل استنباط است، این است که معیارهای منفعت عمومی، ثابت و مطلق نیستند بلکه دارای سیالیت بوده و نسبی می‌باشند. از این رو، باید این مفهوم را در زمینه و بستر اجتماعی، فرهنگی، تاریخی و سیاسی جوامع مختلف به صورت خاص و منحصر به فرد مورد مطالعه قرار دهیم. در این خصوص می‌توان به تفاوت در نگاه صاحب‌نظران مطالعات شهری اشاره کرد. صاحب‌نظران رادیکال همچون دیوید هاروی، دن میشل و مایکل وویس اشاره کرد که نفع عمومی را معادل نفع گروه‌های کم‌درآمد، حاشیه‌ای و طبقات فرودست می‌دانند. در حالی که برخی دیگر مانند ابازا، اوزارهان و جاگر، منفعت عمومی را معادل آن چیزی می‌دانند که اکثریت جامعه می‌خواهد. با این حال، معیارهای عام و جهان‌شمولی نیز برای منفعت عمومی قابل پیگیری است که از آن جمله می‌توان به برابری فرصت‌ها در دسترسی

جدول ۳: مشخصات مگامال‌های منتخب در منطقه ۱ شهرداری تهران

نام مرکز خرید	سال ساخت	وسعت	تعداد واحدهای اداری	تعداد واحدهای تجاری	تعداد رستوران	تعداد فودکورت	ظرفیت پارکینگ
ارگ تجریش	۱۳۹۵	۷۸۰۰۰ متر مربع	-	۲۰۰	۱	-	۱۰۱۷
اطلس مال	۱۳۹۴	۱۴۰۰۰۰ متر مربع	۲۲۴	۳۳۱	-	-	۱۴۲۱
پالادیوم	۱۳۹۳	۱۰۰۰۰۰ متر مربع	۴۳	۱۶۰	۴	۱	۱۰۰۰
روشا	۱۳۹۴	۳۳۰۰۰ متر مربع	-	۱۵۰	-	-	۱۰۰۰

(<http://www.shoppingcenters.ir>)

شکل ۱: مراکز خرید در حال ساخت و یا ساخته شده در پنج سال اخیر در منطقه ۱ تهران





#### ۴. روش تحقیق

صحت کرده‌اند. خبرگان شناسایی شده توسط محققان، همگی دارای درجه دکتری تخصصی در رشته‌های شهرسازی (۲ نفر)، جامعه‌شناسی شهری (۲ نفر) و اقتصاد (۳ نفر) و متخصص در زمینه مطالعات فضاهای عمومی (۴ نفر) و اقتصاد (۳ نفر) بودند. همچنین اسناد و مدارک مربوط به تخلفات مراکز منتخب در بازه زمانی سال ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۸ بر اساس نتایج جلسات کمیسیون‌های ماده ۵، ماده ۷ و ماده ۱۰۰ و همچنین نتایج رأی شورای عالی معماری و شهرسازی، جزو نمونه‌های بررسی شده هستند. گردآوری داده‌ها به روش مصاحبه نیمه ساخت‌یافته، گفتگو و روش اسنادی (بر اساس داده‌های ثانویه) انجام شد و تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از روش کدگذاری باز و محوری و روش استدلالی انجام شد.

بنا به ماهیت پژوهش حاضر که منفعت عمومی را به‌عنوان امری کیفی و نسبی مطالعه می‌کند، روش‌شناسی آن نیز از نوع کیفی است. اتخاذ رویکرد کیفی، سبب به‌دست آمدن بینشی عمیق‌تر و جامع در خصوص مسأله مورد بررسی می‌شود. جامعه مورد مطالعه این پژوهش، مرتبطین مراکز خرید منتخب می‌باشند که شامل کسبه و مغازه‌داران، ساکنان محله‌های مجاور و خبرگان شهر تهران هستند. اعضای خبرگان، خود شامل دو گروه است: گروه نخست خبرگانی بودند که توسط محققان شناسایی شده و مصاحبه با آن‌ها انجام شد و گروه دوم، افرادی هستند که در وبسایت‌ها و مجله‌ها، در خصوص مراکز خرید منتخب

جدول ۴: مشخصات روش‌شناسی پژوهش

بخش‌های تحلیلی	تعداد نمونه	روش نمونه‌گیری	روش گردآوری داده‌ها	روش تجزیه و تحلیل
تحلیل دیدگاه خبرگان شهر تهران	۷	هدفمند	مصاحبه نیمه‌ساخت یافته	
	۱۰	تمام شماری	اسنادی (داده‌های ثانویه)	
تحلیل دیدگاه ساکنان محله‌های مجاور مراکز خرید منتخب	۲۰	در دسترس	گفتگو	کدگذاری باز - کدگذاری محوری
	۸	تمام شماری	اسنادی (داده‌های ثانویه)	
تحلیل دیدگاه کاربران مراکز خرید منتخب	۲۰	در دسترس	گفتگو	
تحلیل دیدگاه کسبه مراکز خرید منتخب	۸	در دسترس	گفتگو	
تحلیل تخلفات ساخت‌وساز مراکز خرید منتخب	مستندات هر پروژه	تمام شماری	اسنادی (داده‌های ثانویه)	استدلالی

#### ۵. یافته‌ها

##### ۵-۱- تحلیل دیدگاه خبرگان

فرآیند تجزیه و تحلیل در این مطالعه، با شناسایی و تحلیل دیدگاه‌های خبرگان شروع شد. نتایج پیاده‌سازی مصاحبه‌ها نشان داد که مال‌ها در شهر تهران، با طیف وسیعی از مسائل مرتبط‌اند. بخشی از پیامدهای توسعه این مراکز، مثبت ارزیابی شد که شامل کدهایی نظیر پاسخ به نیازهای روز جامعه، اشتغال‌زایی و رونق بازار ساخت‌وساز بود. اما تعداد کدهای حاوی پیامدهای منفی بسیار بیش‌تر بود که نشان‌دهنده تعارضات این مراکز با معیارهای منفعت عمومی است. در ادامه، نتایج حاصل از کدگذاری باز و تقلیل گزاره‌های توصیفی به مقولات، مشاهده می‌شود:

با عنایت به روش‌شناسی پیش‌گفته از طریق مطالعات اسنادی و نیز مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته از ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان مرتبط با مراکز خرید و نیز مطالعه اسنادی تخلفات مرتبط با ساخت و ساز، تحلیل‌های زیر بر مبنای دیدگاه خبرگان، ساکنان محله‌های مجاور مراکز خرید، کاربران مراکز خرید مورد بررسی، کسبه مراکز مذکور و بررسی شرایط ساخت و ساز و استفاده از کدگذاری باز به شرح زیر حاصل شد:

## جدول ۵: تحلیل دیدگاه‌های خبرگان شهر تهران از پیامدها و تعارضات مگامال‌ها به روش کدگذاری باز

مقوله‌های استخراج شده	گزاره‌های توصیفی
تأمین تقاضا و نیازهای بخشی از جامعه، رونق ساخت و ساز و ایجاد شغل و تحریک بازار کالاهای مرتبط با امر ساخت و ساز به صورت مقطعی پیامد مثبت مراکز خرید است.	تأمین نیازهای جامعه، رونق ساخت و ساز و ایجاد شغل و تحریک بازار کالاهای مرتبط با امر ساخت و ساز به صورت مقطعی پیامد مثبت مراکز خرید است.
چندمنظوره بودن مال‌ها و تغییر الگوی فراغت	مگامال‌های جدید برخلاف مراکز خرید در دهه ۷۰ مکانی چند منظوره‌اند که زنجیره مصرف و خرید و فراغت در این مراکز کامل می‌شود. این مراکز خرید را از فعالیتی بر نیاز به فعالیت مبتنی بر فراغت تغییر داده‌اند.
برهم زدن آسایش و آرامش ساکنان	گسترش بدون برنامه مراکز خرید بزرگ در تهران، آرامش و آسایش ساکنان محلی را برهم زده است.
نابودی خرده‌فروشی و نابودی سرزندگی و حیات اجتماعی خیابان	این بازار خرده‌فروشی است که در طول خیابان‌ها به فضای خیابان سرزندگی و نشاط هدیه می‌کند و با مقیاس انسانی نیز سازگار است. مال‌ها با نابودی خرده‌فروشی، لذت گشت و گذار و خرید را در طول خیابان از شهروندان گرفته و سبک پرسه‌زنی، گذراندن اوقات فراغت و خرید را به نفع خود تغییر داده‌اند.
فک شدگی فضا و کاهش قدرت فضاهای عمومی	مراکز خرید چندمنظوره، فضاهای عمومی را خالی و شهروندان را به فضاهای نیمه عمومی سوق می‌دهند. هم اکنون فضاهای عمومی شکسته شده و تبدیل به خرد فضاهای نیمه عمومی- نیمه خصوصی شده‌اند.
نابودی خرده‌فروشی‌ها	مال‌ها سبب افت و کاهش درآمد تجاری‌های خرد در شهر شده و اقتصاد خرد محلی را دچار آسیب جدی می‌نماید.
تخلف از ضوابط ساخت و ساز	توسعه مال‌ها در تهران اگرچه پاسخ قشر خاصی از شهروندان را می‌دهد، اما در کل به دلیل این‌که ضوابط و مقررات لازم و موجود را رعایت نکرده‌اند، دارای پیامدهای نامطلوب قابل توجهی هستند.
تعارض با تولید و اقتصاد صنعتی	مال‌ها ماهیتاً در تعارض با تولید، اقتصاد صنعتی و تولید داخلی هستند و هزینه‌های اجتماعی فضایی بسیاری دارند.
نابودی فضاهای عمومی واقعی از طریق تغییر ذائقه مردم	این مراکز با تولید فضای نیمه عمومی- نیمه خصوصی‌ای که برخی شهروندان می‌توانند آزادانه در آن وقت بگذرانند، در حال تغییر سبک، الگو و ذائقه شهروندان هستند و حیات فضاهای عمومی شهری را تهدید می‌کنند.
ناکارآمدی مال‌ها به عنوان فضای عمومی مدنی	این فضاهای خصوصی شده به هیچ وجه نمی‌توانند نقش و عملکرد فضاهای عمومی شهری را داشته باشند و در مواقع لزوم، شهروندان دوباره به فضاهای عمومی شهری برمی‌گردند و دوباره آن را تسخیر می‌کنند.
تضعیف خرده‌فروشی و نابودی تولید داخلی	این مراکز ذائقه و سلیقه شهروندان طبقه متوسط و حتی پایین شهر را تغییر داده‌اند و این یعنی نابودی تولید و عرضه کالاهای داخلی. در بلندمدت مراکز خرده فروشی نه تنها در شهر بلکه در کشور جایی نخواهد داشت. مکانی که در آن تولید و فعالیت تولیدی نباشد، به مرور دچار رکود و زوال می‌شود و این پایان زندگی شهری فعال و تراژدی منفعت عمومی است.
نابودی اقتصاد تولیدی و صنعتی	مراکز خرید حاصل سیاست سودآوری لجام گسیخته و نشانگر اقتصاد بیمار و غیرتولیدی است. سرمایه‌هایی که می‌بایست صرف تولید و توسعه صنایع شوند، به این نوع سرمایه‌گذاری غیرمولد روی آورده‌اند.
تضعیف خرده‌فروشی، تضعیف صنایع و نابودی تولید داخلی	بازار خرده‌فروشی رو به نابودی است. مال‌ها به تضعیف روزافزون صنایع کشور به ویژه صنایع دستی و نساجی منجر شده‌اند. خرید بیشتر از این مراکز یعنی واردات بیش‌تر از چین
محدودسازی و کنترل الگوهای رفتاری	مال‌ها باعث می‌شوند تنوع فضاها اندک شود. رفتارها و الگوهای رفتاری محدود ولی از نظر نهادهای حاکمیتی مطلوب شود.
تضاد با منفعت عمومی	توسعه مال‌ها در تهران کاملاً در تضاد با منفعت عمومی و جامعه است.
تغییر ذائقه مردم به مصرف‌گرایی و مدگرایی و نقش رسانه‌ها در این زمینه	هم اکنون مال‌ها جای فضاهای عمومی واقعی را گرفته‌اند و نیازی هم به فضاهای عمومی احساس نمی‌شود. نه از جانب سیاست‌گذاران و نه مردم. زیرا مطالبه‌گری هم تحت تأثیر فرهنگ و رسانه‌ها شکل می‌گیرد.
	تشویق بیش‌تر به مصرف و تغییر ذائقه مردم و سلیقه آن‌ها از مهم‌ترین تبعات اجتماعی مال‌ها است.

مقوله‌های استخراج شده	گزاره‌های توصیفی
انتفاع شهرداری به بهای نابودی منفعت عمومی شهروندان	شهرداری از عوارض حاصل از صدور پروانه برای احداث این مجتمع‌ها و مراکز منتفع می‌شود ولی شهر و شهروندان نه.
تضعیف عملکرد بازار سنتی	مگامال‌ها اساساً از بازار سنتی شهر مرکززدایی کرده‌اند و نقش محدودی به آن در شهر داده‌اند.
سیطره بر مراکز فعال اقتصادی اجتماعی شهر و چندپارگی قدرت اقتصادی شهر	ما اکنون با فرآیند انتقال مرکز شهر به مگامال‌ها مواجهیم. مگامال‌ها می‌خواهند جایگزین حضور مردم در شهر شوند و مردم را به جای حضور در خیابان برای همیشه درون خود نگاه دارند. هم اکنون قدرت اقتصادی در شهر چند پاره شده است. بخشی در بازار سنتی، بخشی در مال‌ها و بخش دیگر در خرده‌فروشی‌های کنار خیابان قرار دارد.
شکل‌گیری فضای زندگی جدید در دل شهرها	توسعه مال‌ها در کشور ما برخلاف الگوی امریکایی که اساسش بر حومه‌نشینی بود، جلو نرفت. تجربه توسعه مال‌ها در قلب شهر، به شکل‌گیری فضای زیست‌شهری جدیدی منجر شده است.
تغییر الگوی فراغت	شکل غالب فراغت تهرانی‌ها، هنوز فراغت درون خانه‌هاست و حالا تنها کاری که مال‌ها می‌کنند بیرون کشیدن شهروندان از فضای بسته اما متنوع مال‌هاست.
آسایش اقلیمی و راحتی	از آنجا که به دلیل گرمای هوا در تابستان‌ها، قدم زدن و گذران وقت و خرید کردن در طول روز ساده نیست، مال‌ها در عصرهای تهران که گرمای هوا کمتر است بر خلاف عصرهای برلین یا وین که در سکوت می‌گذرد بسیار شلوغ‌اند و در شرایطی که هوای آلوده در دهه اخیر پرسه زدن بدون اتومبیل را در شهر دشوار کرده و قدم زدن در خیابان‌ها در اولویت شهروندان نیست، مال‌ها می‌توانند شهروندان را راحت‌تر به درون خود دعوت کنند.
کمبود پارکینگ، ترافیک و شلوغی	امروز بزرگ‌ترین مشکل این مجتمع‌ها کمبود پارکینگ است و وضعیت ترافیکی معابر پیرامونی مگامال‌ها، کاملاً متأثر از انبوه سفرهای اضافی ناشی از فعالیت این مراکز به ویژه در ساعات عصرگاهی و شبانه‌گاهی است. مگامال‌ها، خیابان‌ها و کوچه‌های اطراف خود را عموماً به پارکینگ بدل کرده‌اند این مسئله موجب شده تا بیشترین برکه‌های جریمه «توقف در محل‌های غیر مجاز» در محدوده مگامال‌ها صادر می‌شود.
حمایت از اتومبیل شخصی و تعارض با پیاده‌محوری	متأسفانه دسترسی به مگامال‌ها با استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی در پایین‌ترین حد ممکن قرار دارد و اغلب مراجعه‌کنندگان به این مراکز از وسیله نقلیه شخصی استفاده می‌کنند.
از بین بردن حیات مدنی	مگامال‌ها، حیات مدنی مناطقی که در آنجا ایجاد می‌شوند را تحت تأثیر قرار داده و زندگی اجتماعی و فرهنگی را در آن مناطق متحول می‌کنند و از این رو، می‌توانیم بگوییم مگامال‌ها، حقوق شهروندی را «لگدمال» می‌کنند.
نداشتن پیوست مکانی و ترافیکی	مشکل مگامال‌ها در شهر تهران این است که درباره مکان تأسیس آن‌ها مطالعات دقیق شهری و ترافیکی انجام نشده است.
مشکلات طراحی و معماری	تنگ بودن راهرو، مناسب نبودن پارکینگ، کوتاه بودن سقف، چیدمان نادرست برندها و محصولات عرضه شده در آن‌ها از جمله مهم‌ترین مشکلات مال‌ها است که کاربران را آزار می‌دهد.
اثرات بیرونی پنهان بر زندگی شهروندان	اصولاً در ایران و تهران، تمامی اثرات نامطلوب یک پروژه اعم از اجتماعی، محیطی و غیره در مدل حسابداری سنجش نمی‌شود و از مالکین دریافت نمی‌شود. به این دلیل این پروژه‌ها، دارای هزینه‌ها و اثرات خارجی قابل توجهی برای شهر و شهروندان هستند که در نظر گرفته نمی‌شوند. بنابراین منفعت عمومی فدای منافع اشخاص می‌گردد و مدیریت شهری به بهایی اندک، منفعت عمومی را به اشخاص می‌فروشد.
اثرات مثبت بر چشم‌انداز بصری و زیبایی‌شناسی شهر	مراکز خرید فراتر از مکان‌های اقتصادی عمل می‌کنند. این مراکز به نوعی امروزه حکم زیباشناسی محله‌ها را هم به عهده دارند و جلوه‌های بصری شهر را تعریف می‌کنند. بنابراین اگر در گذشته ارتفاع، وسعت و زیبایی مکان‌هایی مانند مساجد و غیره جلوه و زیبایی شهر را نشان می‌داد امروز این کار را مراکز خرید انجام می‌دهند.
ترافیک و شلوغی و مکان‌یابی نامناسب	هم اکنون ما به راحتی مجوز ساخت مال‌های بزرگ در کوچه و خیابان‌هایی که همین الان هم با معضل ترافیک مواجه هستند را می‌دهیم. یا مثلاً اگر یک مال در نقطه‌ای عملکرد مناسبی داشت، به صورت قارچ‌گونه و افراطی در همسایگی همان مال، مجوز احداث مال‌های متعدد دیگر آنقدر صادر می‌شود که پس از بهره‌برداری همه آن‌ها، همان مال اولی هم دیگر نمی‌تواند عملکرد خوب خود را ادامه دهد.



## مقوله‌های استخراج شده

## گزاره‌های توصیفی

پیامدهای مثبت مال‌ها: تأمین نیازهای مردم پیامدهای منفی: نداشتن پیوست اجتماعی و فرهنگی	وجود چنین مجموعه‌هایی به صورت کلی خالی از اشکال است و می‌توانند خدمات و نیازهای مردم را تأمین کنند. مسأله اساسی این است که این مجتمع‌ها بدون در نظر گرفتن پیوست‌های اجتماعی و فرهنگی، جاگذاری و ساخته شده‌اند، بدون آن که کاربری‌های مورد نیاز مردم در آن محل مورد بررسی قرار گیرد. به همین دلیل برای ساکنین اطراف آن مشکلات جدی ایجاد کرده و از آنجا که اصول رعایت نمی‌شود، این مسأله تبدیل به یک مسأله عمومی می‌شود.
انتفاع شهرداری به بهای نابودی منفعت عمومی	شهرداری‌ها، از تمام مال‌های در دست ساخت، حتی اگر ساخت آن مال به پایان نرسد، درآمد هنگفتی را برای خود ایجاد کرده است و اگر بتوان این را نوعی زیاده‌خواهی در نظر گرفت، دود آن در چشم مردم است.
عدم توجه به جنبه‌های کیفی طراحی و ساخت	رقابت سازندگان مال‌ها صرفاً بر افزایش اعداد متمرکز بوده است. مثلاً بیش‌ترین تعداد طبقه، بیش‌ترین تعداد مغازه، عمیق‌ترین گودبرداری و موارد این‌چنینی که باعث تنزل کیفیت این مراکز شده و تبعات آن متوجه استفاده‌کنندگان است.
مشکلات طراحی و ساخت و بی‌توجهی به نوع بهره‌برداری واحدهای تجاری مال‌ها	در زمان طراحی و ساخت مال‌ها در ایران، کم‌ترین توجه به بهره‌برداری می‌شود. این در حالی است که در بسیاری از پروژه‌های موفق در سایر کشورها، حتی پیش از آغاز گودبرداری، مشخص بوده است که چه صنفی و چه برندهایی می‌خواهند در آن شاپینگ مال حضور داشته باشند.
مشکلات طراحی و ساخت	در دنیا شرکت‌های خاصی با عنوان Developer هستند که به هدایت مال‌سازی می‌پردازند. ما نه تنها از لحاظ ساختاری جای خالی شرکت‌های دولوپر را حس می‌کنیم، بلکه از لحاظ محتوایی هم دانش لازم را نداریم.
آسیب‌های ناشی از پیش فروش واحدهای تجاری	پیش فروش واحدهای تجاری مال‌ها نقش مهمی در ناکارآمدی این مراکز دارد. از دلایل این مسأله، بالا بودن هزینه نگهداری پول در سیستم بانکی ایران و بالا بودن عوارض تجاری شهرداری‌ها برای اعطای مجوز ساخت است.
ناکارآمدی مال‌ها به دلیل نبود مدیریت یکپارچه	منافع بلندمدتی که بهره بسیار بالایی را برای شهروندان تضمین می‌کند، به علت نبود مدیریت یکپارچه بر مال‌ها و سایر علل، به ناگاه فدای منافع کوتاه‌مدتی می‌شود که منافع بیشتر آن برای سیستم بانکی و شهرداری‌ها است.
تضعیف منفعت عمومی شهروندان به دلیل ناکارآمدی قوانین	نقش قوانین هم در این خصوص مهم است. مثلاً یک راهکار آن بود که متراژ مال‌ها و نه واحدهای تجاری آن‌ها، به شهروندان فروخته شود تا تأمین مالی صورت گیرد. بنابراین فردی می‌توانست مثلاً سه متر از یک مال را بخرد. آن هم بدون داشتن سرمایه‌ای میلیاردی، بعد از افزایش قیمت ملک، از محل اجاره و مشارکت در فروش برندها و از تمامی بسترهای درآمدزای مال‌ها بهره‌مند شود. اما این کار صورت نگرفته است.
تنزل کیفیت مال‌ها به دلیل وابستگی به بخش دولتی	در ایران، عملاً بیش‌تر شاپینگ مال‌ها توسط شرکت‌های دولتی و شبه‌دولتی یا وابسته به بانک‌ها ساخته می‌شوند. با این حال با کیفیت‌ترین مال‌های کشور کاملاً توسط بخش خصوصی ساخته شده‌اند.
نقش شهرداری در ناکارآمدی مال‌ها برای مردم	شهرداری نقش مهمی در ناکارآمدی مال‌ها دارد عوارض اخذ شده برای مجوز، باعث کاهش قدرت مال‌سازی و کاهش خدمات‌رسانی به مردم شده است. شهرداری‌ها معمولاً بین یک سوم تا یک چهارم ارزش یک مال تمام شده را حتی پیش از کلنگ زدن زمین آن مال، طلب می‌کنند که این میزان خود را در افزایش قیمت مال نشان می‌دهد که به نوبه خود افزایش ریسک سرمایه‌گذار و کاهش قدرت مدیریت و بهره‌برداری مناسب را در پی دارد.
نبود پیوست‌های مطالعاتی، نبود نیازسنجی و نبود تناسب مکانی مال‌ها با بافت شهری	هیچ یک از مجتمع‌های تجاری بزرگ مقیاس و کوچک مقیاس دارای پیوست مطالعاتی نیستند و بیشتر در مناطق برخوردار احداث شده‌اند. تصمیم‌گیرندگان طرح جامع و طرح تفصیلی شهر تهران تأکید ویژه‌ای به احداث مال‌ها و مگامال‌ها در پایتخت بر مبنای نیازسنجی در مناطق داشتند، اما اکنون شاهد هستیم که تناسب در جغرافیای محیطی لحاظ نمی‌شود.
رویکرد درآمدزایی شهرداری، نبود پیوست‌های مطالعاتی، ساخت مال در پهناهای غیرمجاز و بارگذاری بیش از حد در پهناهای مجاز	در حال حاضر هیچ پیوست مطالعاتی در خصوص احداث برخی از مگامال‌ها وجود ندارد و درآمدزایی شهرداری مبنای احداث آن‌ها است. متأسفانه طرح جامع شهر تهران با تخلف‌های متعدد به سخره گرفته شده است. به جز دو پهنه که اجازه بارگذاری با کاربری تجاری دارد (پهنه S و IM) سازندگان نباید در پهناهای دیگر ورود پیدا کنند. جدای از تخلف در پهناهای طرح تفصیلی، یکی از چالش‌های اساسی شهر تهران، بارگذاری بیش از اندازه در پهناهای مجاز است.

مقوله‌های استخراج شده	گزاره‌های توصیفی
ضعف زیرساخت‌های مورد نیاز	توسعه مراکز بزرگ خرید در شرایطی که کوچک‌ترین زیرساخت برای آن‌ها در نظر گرفته نمی‌شود، تضييع حقوق اجتماعی شهروندان است.
مثبت: تأمین آسایش عمومی منفی: عدم شمول تمام گروه‌ها	با هر نوع خدماتی که بتواند آسایش شهروندان ما را به دنبال داشته باشد، موافق هستیم. اما باید یک مدیریت یکپارچه وجود داشته باشد تا همه گروه‌هایی که در این حوزه باید وجود داشته باشند و به خدمات کمک کنند، لحاظ شوند.
نبود پیوست فرهنگی	وجود پیوست‌های فرهنگی یکی از مهم‌ترین پیش‌نیازهای ایجاد مال‌ها است.
عدم نیازسنجی برای ساخت مال‌ها و عدم مکان‌یابی صحیح	با کلیات مگامال‌ها موافق هستیم. اما در حال حاضر، مجوزهای شهرداری برای مگامال‌ها منطقی نیست. اکثر مگامال‌ها در دنیا در حومه شهرها هستند. برای احداث پاساژها نیازسنجی نشده است.
افزایش سرعت و سهولت دسترسی	وقتی مجتمع‌های تجاری وجود داشته باشد، خریده‌ها آسان‌تر می‌شود، تردد کم‌تر می‌شود و هزینه‌ها کاهش پیدا می‌کند.

پس از ادغام کدهای مشابه و حذف کدهای تکراری، ۵۳ کد باقی ماند که به صورت کدگذاری محوری دسته‌بندی و تلخیص شد. در نهایت، ۸ محور اصلی استخراج شد که تنها ۱ محور حاوی پیامدهای مثبت مراکز خرید بود و ۷ محور بعدی، شامل تعارضات مختلف این مراکز با معیارهای منفعت عمومی است.

#### جدول ۶: طبقه‌بندی پیامدها و تعارضات مگامال‌ها در شهر تهران از نظر خبرگان بر اساس روش کدگذاری محوری

مقوله‌های استخراج شده	محورهای اصلی
تأمین نیازهای جامعه، رونق ساخت‌وساز، ایجاد شغل، افزایش سرعت و سهولت دسترسی، آسایش اقلیمی و راحتی، چندمنظوره بودن، تغییر الگوی فراغت، شکل‌گیری فضای زیست جدید در دل شهرها و اثرات مثبت بر چشم‌انداز بصری و زیبایی‌شناسی شهر	پیامدهای مثبت و مطلوب
تعارض با تولید، تعارض با اقتصاد صنعتی، تعارض با تولید داخلی، نابودی خرده‌فروشی و اقتصاد خرد، تولید سرمایه نامولد رانته، نابودی تولید داخلی، نابودی اقتصاد تولیدی و صنعتی، تضعیف صنایع دستی و نساجی، تضعیف عملکرد بازار سنتی، سیطره بر مراکز فعال اقتصادی اجتماعی شهر و چندپاره کردن قدرت اقتصادی شهر	تعارضات و پیامدهای نامطلوب اقتصادی
برهم زدن آسایش و آرامش ساکنان، ترافیک و شلوغی، آلودگی محیطی، تحمیل هزینه‌های فضایی به شهر، عدم مکان‌یابی صحیح، تخلف از ضوابط ساخت‌وساز، نداشتن پیوست مکانی و ترافیکی، عدم نیازسنجی، ضعف زیرساخت‌ها، عدم تناسب مکانی با بافت شهری، اثرات بیرونی پنهان بر زندگی شهروندان، ساخت‌وساز در پهنه‌های غیرمجاز و بارگذاری بیش از حد در پهنه‌های مجاز	تعارضات و پیامدهای نامطلوب کالبدی فضایی و محیطی
تغییر ذائقه مردم به مصرف‌گرایی و مدگرایی، نقش رسانه‌ها در ترویج مصرف‌گرایی و عملکرد مال‌ها، تحمیل هزینه‌های اجتماعی به شهر، نداشتن پیوست اجتماعی و فرهنگی و نابودی سرزندگی و حیات اجتماعی خیابان	تعارضات و پیامدهای نامطلوب اجتماعی
فک‌شدگی فضا و کاهش قدرت فضاهای عمومی، ناکارآمدی مال‌ها به عنوان فضای عمومی مدنی، نابودی فضاهای عمومی تمام‌عیار از طریق تغییر ذائقه مردم، محدودسازی و کنترل الگوهای رفتاری و عدم شمولیت و دربرگیرندگی برای تمام گروه‌ها	تعارضات و پیامدهای نامطلوب مدنی
رویکرد درآمدزایی شهرداری، انتفاع شهرداری به بهای نابودی منفعت عمومی شهروندان، تنزل کیفیت مال‌ها به دلیل وابستگی به بخش دولتی و نقش شهرداری در ناکارآمدی مال‌ها برای مردم	تعارضات و پیامدهای ناشی از نقش نهادهای دولتی
مشکلات طراحی و معماری، عدم توجه به جنبه‌های کیفی طراحی و ساخت و بی‌توجهی به نوع بهره‌برداری واحدهای تجاری مال‌ها	تعارضات و پیامدهای ناشی از مشکلات طراحی و ساخت
آسیب‌های ناشی از پیش‌فروش واحدهای تجاری، ناکارآمدی مال‌ها به دلیل نبود مدیریت یکپارچه و تضييع منفعت عمومی شهروندان به دلیل ناکارآمدی قوانین	تعارضات و پیامدهای ناشی از مشکلات مدیریتی

#### ۵-۲- تحلیل دیدگاه ساکنان

بیش‌تر در خصوص نارضایتی ساکنان محله‌های اطراف این مراکز بحث کرده‌اند. نتایج پیمایش مطالعه حاضر نیز تا حد زیادی با این نتایج همسو بود. مضامین به‌دست آمده از مصاحبه با ساکنان محله‌های مجاور مراکز خرید

ساکنان پیرامون مراکز خرید از جمله گروه‌های اجتماعی هستند که به‌طور مستقیم از پیامدهای این پروژه‌ها تأثیر می‌پذیرند. ادبیات نظری مراکز خرید در داخل کشور،

طبقه متوسط» و دیگری «وجود محدودیت‌های ساختاری حاکم بر فضاهای عمومی کشور» است که باعث می‌شود مگامال‌ها در غیبت فضاهای عمومی تمام‌عیار، به‌عنوان «فضاهای عمومی جایگزین» مورد توجه قرار گیرند.

#### ۴-۵- تحلیل دیدگاه کسبه و مغازه‌داران

کسبه و مغازه‌داران مستقر در مراکز خرید، دیدگاه‌های متعادل‌تری نسبت به گروه‌های دیگر داشتند. یعنی در برخی از مضامین با خبرگان همراه بودند و در برخی دیگر با ساکنان محلات و کاربران این مراکز. به‌طور خلاصه دیدگاه‌های مغازه‌داران حاوی نکات زیر بود:

- مغازه‌های خرده‌فروشی توسط مال‌ها به تدریج حذف می‌شوند.

- تشویق به استفاده از مال‌ها به جای فضای عمومی کم‌کم موجب تغییر ذائقه شهروندان می‌شود.

- مردم فضای مرکز خرید را به پارک‌ها ترجیح می‌دهند. این مسأله کم‌کم باعث تغییر الگوی تفریح می‌شود.

- حضور آدم‌ها از مناطق مختلف برای پرسه‌زنی، چایی خوردن، اوقات فراغت بدون خرید، مهم‌ترین کارکرد این مراکز در تهران است.

- مراکز خرید در خصوص لطمه به منفعت عمومی مشکلاتی ایجاد کرده‌اند؛ زیرا همسایه‌ها به واسطه رفت‌وآمد غریبه‌ها در محله‌شان اذیت می‌شوند.

- توسعه مراکز خرید در تهران حاصل رانت بوده است.

- ساختن پارک برای شهرداری سودی ندارد. پاساژها دوسر سود هستند. هم برای مالک و هم برای شهرداری به

دلیل عوارض بالا

- پاساژگردی و تماشای ویتترین‌ها بدون خرید<sup>۱۵</sup> از جمله کارکردهای متداول مرکز خرید در تهران است.

- فوت کورت‌ها بالاترین میزان فروش را در مراکز خرید شهر تهران دارند.

- مغازه‌هایی که شعبه‌ای از یک برند هستند، در هیچ جای تهران تفاوت قیمت ندارند و بنابراین تصور عموم از این که قیمت کالاها در شاپینگ مال‌ها گران‌تر از مغازه‌های بیرون است، همیشه صحیح نیست.

- مجتمع پالادیوم به علت برند شدن و توانایی مراجعین برای خرید و حضور، از تمامی مراکز خرید منطقه یک سرزنده‌تر است.

- ساکنان اطراف، شب‌ها به دلیل تابش نورپردازی این مراکز خرید به درون خانه‌هایشان به تنگ آمده‌اند.

#### ۵-۵- آسیب‌شناسی ساخت‌وساز خارج از قاعده مراکز خرید منتخب

مرور اسناد و مستندات مراکز خرید چهارگانه منتخب در مرحله طراحی و ساخت، نشان دهنده ابعادی از تخلفات ساختمانی در این پروژه‌ها بود. البته از آنجا که این مراکز دارای پروانه ساختمانی بوده و تمامی مجوزهای لازم را از سوی شهرداری و کمیسیون‌های شهرسازی اخذ کرده‌اند،

نشان‌دهنده دیدگاه‌های موافق و مخالف با ساخته شدن این مراکز در محله‌های مسکونی بود. ولی مخالفین ساخت این مراکز بیش از موافقین آن بود. دیدگاه‌های موافق به‌طور عمده بر برند بودن کالاها، عرضه شده در این مجتمع‌ها و سهولت در تأمین نیازهای روزمره ساکنان تأکید داشتند. اما دیدگاه‌های مخالف، غالباً همسو با نتایجی بود که گروه خبرگان ارائه داده بودند. مانند: ترافیک و شلوغی محله‌ها. همچنین این دیدگاه‌ها، نکات متفاوتی نیز داشت از جمله کاهش قیمت املاک نزدیک به مجتمع‌ها (به دلیل سلب آسایش از ساکنان) و افزایش قیمت املاک دورتر (به دلیل تغییر در مناسبات مسکونی محله‌ها و تبدیل آن‌ها به محله‌های تجاری)، مزاحمت به خاطر نورافکن‌های مجتمع‌ها، گران بودن کالاها و گرانی قیمت پارکینگ. همچنین موارد دیگری گزارش شده است از جمله این که مالکان و مدیران برخی از مراکز خرید مانند پالادیوم و ارگ تجریش به دلیل بالا بودن ترافیک منطقه، ساکنان را ترغیب به فروش اجباری خانه‌هایشان به مالکان می‌کنند تا از این فضاها جهت ساخت پارکینگ یا فضاهای تجاری استفاده کنند.

#### ۵-۳- تحلیل دیدگاه کاربران

به نظر می‌رسد، مراکز خرید، از نظر معیارهای منفعت عمومی، بیش‌ترین همسویی را با کاربران خود داشته باشند تا با گروه‌های دیگر. زیرا کاربران مگامال‌ها در ایران به‌طور کلی از این مراکز راضی‌اند. نتایج پیمایش از مراکز خرید منتخب نشان دهنده موارد زیر بود:

- حدود ۶۲ درصد از بازدیدکنندگان از مراکز خرید منتخب، با اهدافی بدون خرید کردن به این مراکز می‌آیند. البته در بین این مراکز هم تفاوت‌های عمده‌ای مشاهده شد. از جمله این که مجتمع پالادیوم به علت برند شدن، کارکرد خرید قوی‌تری نسبت به سایر مراکز داشته و مشتری‌های دائمی و خاص خود را دارد.

- چندمنظوره بودن و جذابیت فضای درون مال‌ها از عوامل مهم استقبال کاربران از این مراکز است.

- زنان بیش‌تر از مردان به این مراکز گرایش دارند و در بین زنان نیز، جوانان و نوجوانان بیش از سایر سنین از این فضاها استفاده می‌کنند. گذران اوقات فراغت، دیدن ویتترین مغازه‌ها و امنیت، از مهم‌ترین دلایل حضور زنان در فضاهای مورد بررسی است.

همچنین مطالعه دیگری که پیش‌تر توسط محققان انجام شده است (ایزدینه و حبیبی، ۱۳۹۷)، نشان داد که علی‌رغم تمام پیامدهای منفی ناشی از ساخت‌وساز مگامال‌ها، اقبال عمومی از این مراکز در تهران وجود دارد که مهم‌ترین دلایل آن به چندکارکردی بودن این مراکز، آسایش اقلیمی، کیفیت محیطی، امنیت بالا و امکان منزلت‌یابی استفاده‌کنندگان این فضاها مربوط می‌شود. بر اساس نتایج این مطالعه، دو دلیل عمده برای استقبال عمومی از مگامال‌ها در جامعه ایرانی، یکی «تحول در سبک زندگی

مراکز خرید، در مورد تخلفات این پروژه‌ها صورت گرفته است که بسیاری از آن‌ها رسانه‌ای هم شده و از منابع مختلف قابل دسترسی است. به همین دلیل، در این بخش به صورت خلاصه و کلی، به موارد تخلف هر یک از مراکز خرید منتخب اشاره شده است که جدول ۷ نتایج آن را نشان می‌دهد.

نمی‌توان عنوان تخلف را برای آن‌ها به کار برد. با این حال، به دلیل وجود نارسایی‌هایی در سیستم نظارت بر ساخت‌وسازها در کشور و همچنین خلاءهای قانونی و عدم وحدت رویه در بین دستگاه‌های اجرایی، زمینه‌های ساخت‌وسازهای خارج از قاعده فراهم می‌شود. تاکنون بحث‌های زیادی بین مسئولان نهادهای دولتی و متولیان

### جدول ۷: تخلفات مراکز خرید منتخب بر اساس مرور مستندات هر پروژه

نام مرکز خرید	شرح تخلفات
ارگ تجریش	<ol style="list-style-type: none"> <li>۱. تغییر کاربری باغ ۱۰ هزار متری به کاربری تجاری (گسترده‌گی مساحت تغییر کاربری)</li> <li>۲. تغییر کاربری یک مکان دارای عملکرد فرهنگی مذهبی که طبق ضوابط طرح تفصیلی بایستی وضعیت آن بدون تغییر حفظ شود.</li> <li>۳. تغییر ماهیت پروژه تا زمان بهره‌برداری نهایی به واسطه طولانی شدن فرآیند بازنگری و ابلاغ طرح تفصیلی (تغییر عنوان تابلوی پروژه از پارکینگ طبقاتی به پارکینگ طبقاتی تجاری، فرهنگی و سپس به مجتمع تجاری)</li> <li>۴. نادیده گرفتن ضوابط میراث فرهنگی مبنی بر عدم ساخت و ساز در حریم کاخ سعدآباد</li> </ol>
اطلس مال	<ol style="list-style-type: none"> <li>۱. تغییر غیرمجاز کاربری‌های عمومی: زمین این پروژه قبلاً متعلق به شهرداری با کاربری پارکینگ عمومی بوده و بر اساس سند مصوب طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶)</li> <li>۲. نادیده گرفتن ضوابط طرح تفصیلی برای ساخت و ساز: مکان این پروژه بر طبق نقشه طرح تفصیلی تهران، در پهنه M111 قرار دارد ولی به این پروژه بیش از آنچه در پهنه M111 تعلق می‌گیرد، مجوز ساخت و ساز داده شده است.</li> <li>۳. تخلفات مربوط به احداث پروژه در مسیر خط ۳ مترو تهران: <ul style="list-style-type: none"> <li>- احداث پروژه پس از مصوب شدن مکان اولیه مترو و تغییر مکان مترو پس از ساخت پروژه</li> <li>- قرارگیری پایه‌های بتنی ساختمان بر سر راه تونل مترو و عدم امکان احداث ایستگاه مترو در آینده</li> <li>- عدم امکان مقاوم سازی تونل مترو نونبید (که از قبل ایجاد شده بود) و ایجاد نقطه آسیب پذیر در برابر زلزله</li> </ul> </li> <li>۴. تخلفات مربوط به قرارگیری در حریم آثار تاریخی: <ul style="list-style-type: none"> <li>- قرارگیری در حریم کاخ صاحبقرانیه و ایجاد ترک و لرزش در بنا</li> <li>- آسیب به قنات‌های واقع در پشت کاخ صاحبقرانیه و نفوذ آب به بنا</li> <li>- نادیده گرفتن ضوابط حریم آثار ثبت شده ملی</li> </ul> </li> <li>۵. کور کردن مسیر حرکت آب قنات‌ها و تسریع در لغزش زمین</li> </ol>
پالادیوم	<ol style="list-style-type: none"> <li>۱. تغییر کاربری باغ به مرکز تجاری بدون رأی کمیسیون ماده ۵</li> <li>۲. نادیده گرفتن ضوابط طرح تفصیلی مانند مترائ، ارتفاع، تعداد طبقات و نوع کاربری مختلط</li> <li>۳. احداث پارکینگ کمتر (کسر پارکینگ)</li> <li>۴. تغییر کاربری پارکینگ به تجاری (خرید زمین مورد نیاز برای احداث پارکینگ اضافی و سپس تبدیل آن به کاربری تجاری)</li> <li>۵. اتصال ساختمان شمالی و جنوبی توسط یک پل هوایی ۴۰ متری و یک راه زیرزمینی</li> <li>۶. مزاحمت و سلب آسایش همسایگان از جهت نور و روشنایی زیاد مجتمع در شب</li> <li>۷. احداث مجتمع در کوچه شش متری</li> <li>۸. سایر تخلفات مربوط به طراحی و ساخت مجتمع (تغییر کاربری طبقات داخلی، حذف راه پله و غیره)</li> </ol>
روشا	<ol style="list-style-type: none"> <li>۱. عدم تطبیق پروانه با پهنه‌بندی طرح تفصیلی و تبدیل باغ (با ساختمان مسکونی) به ساختمان تجاری (تغییر پهنه و کاربری علی‌رغم شناسایی به عنوان باغ)</li> <li>۲. نادیده گرفتن ضوابط طرح تفصیلی در خصوص مزاد تراکم و ظرفیت پارکینگ</li> <li>۳. اشغال ۱۰۰ درصد زمین بدون در نظر گرفتن ضوابط و مجاورین</li> <li>۴. پیشروی ۱۰۰ درصد طولی بدون رعایت حقوق مجاورین شمالی و شرقی</li> <li>۵. احداث کنسول در گذر بر خلاف مفاد پروانه</li> <li>۶. احداث طبقات بیشتر برخلاف پروانه</li> <li>۷. مغایرت میان نقشه‌های مصوب و بنای احداث شده</li> <li>۸. صدور رأی تخریب توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ ولی عدم اجرای آن</li> <li>۹. سایر تخلفات مربوط به طراحی و ساخت مجتمع (تغییر کاربری طبقات داخلی، حذف راه پله، حذف پارکینگ و غیره)</li> </ol>

که سه مورد از آن‌ها، باغ محسوب می‌شدند. با توجه به جدول ضوابط پهنه‌بندی در آخرین ویرایش طرح تفصیلی

همانطور که ملاحظه می‌شود، زمین هر چهار پروژه، حاصل تغییر کاربری غیرتجاری به کاربری تجاری است

در حال حاضر جزو پهنه S222 قرار دارد. طبق جدول ۹ مشاهده می‌شود که ضوابط ساخت‌وساز در این پهنه بدون ذکر مشخصات دقیق و تابع نظر کمیسیون ماده ۵ قید شده است که چنین ضوابطی دست کمیسیون‌های مربوطه را در تغییر کاربری اراضی ارزشمند شهری باز می‌گذارد. جدول ۱۰ نیز نشان می‌دهد که بارگذاری‌های انجام شده توسط مجتمع پالادیوم و روشا مازاد بر ضوابط پهنه M113 بوده است. چنانکه در نتایج مصاحبه با خبرگان نیز اشاره شده است، دو حوزه عمده تخلف مراکز خرید در شهر تهران، یکی «ساخت‌وساز در پهنه‌های غیرمجاز» و دیگری «بارگذاری بیش از حد در پهنه‌های مجاز» می‌باشد.

تهران (سال ۱۳۹۵)، زمین ارگ تجریش در پهنه M221 واقع شده بود که این پهنه شامل حریم بقاع متبرک و امامزاده‌ها است و نوع تصمیم‌گیری در مورد این پهنه «تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه» می‌باشد نه تغییر کاربری. همچنین در پهنه فعلی این مجتمع (M211)، حداکثر تراکم مجاز برابر با ۱۵۰ درصد و حداکثر تا ۳ طبقه می‌باشد که هم اکنون مجتمع ارگ، ۷ طبقه بارگذاری مازاد بر ضوابط انجام داده است. زمین مجتمع اطلس‌مال نیز در طرح تفصیلی قدیم «پارکینگ عمومی» بوده که پس از فروش توسط شهرداری به مالک این مجتمع، علی‌رغم رأی کمیسیون ماده ۵ و شورای عالی معماری و شهرسازی، ساخت و ساز انجام گرفت و

جدول ۸: ضوابط ساخت‌وساز در پهنه‌های مربوط به مجتمع ارگ تجریش در طرح تفصیلی

کد پهنه	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل ضریب سکونت	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر مجاز
			طبقات پایین	طبقات بالا			
M221	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه				٪۴۰	-	-
M211	۱۵۰	۳	٪۵۰ در همکف	٪۵۰	٪۳۰	۳۰۰	۱۲
R112	٪۱۸۰	۳	٪۶۰		-	-	-
R122	٪۳۰۰	۵	٪۶۰		-	۲۵۰	۱۰

جدول ۹: ضوابط ساخت‌وساز در پهنه‌های مربوط به مجتمع اطلس مال در طرح تفصیلی

کد پهنه	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل ضریب سکونت	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر مجاز
			طبقات پایین	طبقات بالا			
S213	٪۳۱۰	۸	٪۵۰ تا ۲ طبقه	٪۳۵	-	۱۰۰۰	۱۲
M111	۴۴۰	۹	٪۸۰ تا ۲ طبقه	٪۴۰	٪۳۰	۷۵۰	۲۰
S222	با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده ۵ شهر						

جدول ۱۰: ضوابط ساخت‌وساز در پهنه‌های مربوط به مجتمع پالادیوم و روشا در طرح تفصیلی

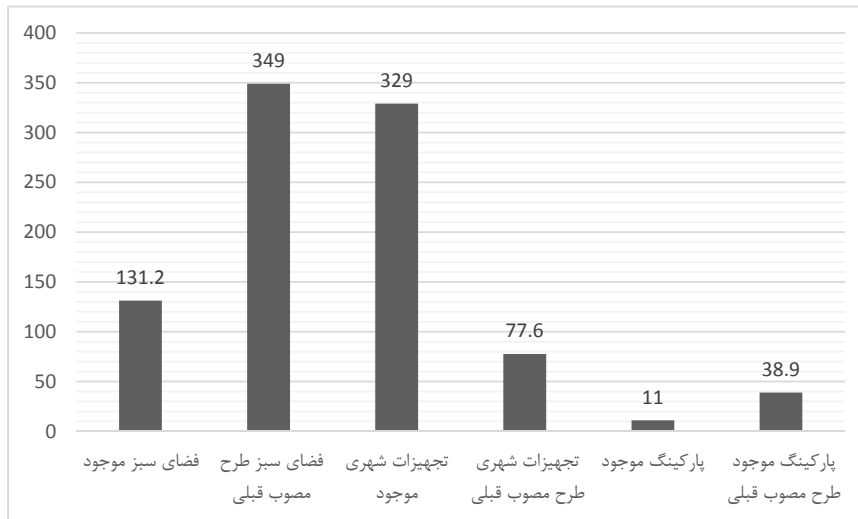
کد پهنه	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل ضریب سکونت	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر مجاز
			طبقات پایین	طبقات بالا			
M113	۲۸۰	۵	٪۸۰ در همکف	٪۵۰	٪۷۰	۳۵۰	۱۴

بازنگری‌ها تغییرات عمده‌ای در زمینه پهنه‌بندی (تغییر پهنه و جمعیت‌پذیری)، تغییر کاربری‌های تثبیت شده (فضای سبز، تجهیزات شهری و پارکینگ‌های عمومی)، اراضی ذخیره و باغات (عدم حفظ باغات) در مقایسه با طرح جامع و طرح تفصیلی اولیه صورت گرفته است (جدول ۱۱). این تغییرات دارای اثرات و پیامدهایی همچون افزایش میزان تراکم ساختمانی، افزایش جمعیت‌پذیری و کاهش حجم خدمات عمومی و به ویژه نابودی باغات، آسیب جدی بر زیست‌پذیری و حیات سالم شهر تهران بوده است (بیگدلی، دولت‌آبادی و علیپور، ۱۳۹۵، ۱). در طرح

بر اساس نتایج یک طرح پژوهشی در خصوص مغایرت‌های طرح تفصیلی تهران با طرح جامع سال ۱۳۸۶، این نتیجه به‌دست آمده است که بسیاری از توافقات انجام شده و تغییرات کاربری و بلندمرتبه‌سازی در فاصله زمانی ابلاغ طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۷/۲/۳۰) تا ابلاغ طرح تفصیلی و بازنگری‌های آن (سال ۱۳۹۱) صورت پذیرفته است که این مسأله یکی از بسترها و زمینه‌های تغییر شهر با توافقات می‌باشد (بیگدلی، ۱۳۹۶). پس از ابلاغ طرح تفصیلی در سال ۱۳۹۱، دو بازنگری در فاصله سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۴ بر روی این طرح انجام شد. در این

- تفصیلی ابلاغ شده سال ۱۳۹۱ تعارضات زیر در ارتباط با طرح جامع به چشم می خورد:
- ۲۰ درصد از پهنه سکونت معادل ۵۲۳۶ هکتار به زیرپهنه‌های دیگر اختصاص یافته است.
  - ۱۷.۵ درصد از پهنه فعالیت معادل ۳۱۷۲ هکتار به زیرپهنه‌های دیگر اختصاص یافته است.
  - ۳۰ درصد از پهنه مختلط معادل ۱۳۸۲ هکتار به زیرپهنه‌های دیگر اختصاص یافته است.
  - ۵ درصد از پهنه حفاظت (سبز و باز) معادل ۳۴۴ هکتار به زیرپهنه‌های دیگر اختصاص یافته است (بیگدلی، ۱۳۹۶).

شکل ۲: مساحت کاربری‌های خارج شده از وضعیت تثبیت در طرح تفصیلی



(بیگدلی، ۱۳۹۶)

جدول ۱۱: مغایرت‌های طرح تفصیلی تهران نسبت به طرح جامع سال ۱۳۸۶

موضوع	وجه بررسی	موارد عدم انطباق	توضیحات	میزان تغییر	درصد تغییر
تجهیزات شهری	تغییر پهنه	تغییرات طرح تفصیلی در فاصله سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱	اضافه شدن زیرپهنه‌ها، G324، M115، M116، M117، S126	۷۹۵ هکتار	۱.۲
	تغییر پهنه نسبت به طرح جامع در مقیاس‌های کلان، اصلی و زیر پهنه	تغییرات عمده پهنه‌های خاص سایر تغییرات پهنه‌بندی		۵۲۳۴ هکتار	۸.۵
فضای سبز	جمعیت‌پذیری	افزایش سقف جمعیت‌پذیری	افزایش سقف جمعیت‌پذیری شهر تهران و مناطق ۲۲ گانه با جمعیتی معادل ۸۷۰ هزار نفر	۸۷۰ هزار نفر	۸.۲
	تغییر فضای سبز نسبت به طرح جامع و نسبت به وضع موجود	تغییر فضای سبز نسبت به طرح جامع و نسبت به وضع موجود	عدم مطابقت فضای سبز موجود طرح جامع فضای سبز تثبیت شده موجود طرح تفصیلی	۵۹۴۹ هکتار	۹.۷
تجهیزات شهری	جمعیت‌پذیری	افزایش سقف جمعیت‌پذیری	خروج از تثبیت توسط مشاور طرح تفصیلی یکپارچه عدم حفاظت از فضای سبز موجود و وقوع ساخت‌وساز در آن‌ها	۴۸۰.۷ هکتار	۳۴.۳
	تغییر تجهیزات شهری نسبت به طرح جامع	تغییر تجهیزات شهری نسبت به طرح جامع	خروج از تثبیت توسط مشاور طرح تفصیلی یکپارچه	۴۰۶.۶ هکتار	۲۶.۵
پارکینگ عمومی	تغییر پارکینگ عمومی نسبت به طرح جامع	تغییر پارکینگ عمومی نسبت به طرح جامع	خروج از تثبیت توسط مشاور طرح تفصیلی یکپارچه	۵۰ هکتار	۰.۰۶

کاربری‌های تثبیت شده



موضوع	وجه بررسی	موارد عدم انطباق	توضیحات	میزان تغییر	درصد تغییر
اراضی ذخیره	مصوبات قانونی	تغییر اراضی ذخیره توسعه و نوسازی نسبت به طرح جامع	خروج از تثبیت توسط مشاور طرح تفصیلی یکپارچه	۱۱۷۵ هکتار	۲۳.۲
	وضع موجود		وقوع ساخت‌وساز در اراضی ذخیره شده که در کاربری وضع موجود طرح جامع بایر بوده‌اند.	۲۰۰ هکتار	۵
باغات و اراضی مزروعی	در قیاس با طرح تفصیلی	عدم حفاظت از باغات و اراضی مزروعی و وقوع ساخت‌وساز در آن‌ها	۴۵ درصد از باغات و اراضی مزروعی در پهنه‌های مرتبط با باغات (پهنه G و پهنه R24) طرح جامع و طرح تفصیلی واقع نشده‌اند.	۷۶۹ هکتار	۴۵
	در قیاس با وضع موجود		باغات و اراضی مزروعی ساخته شده	۹۲۰ هکتار	۴۲
	در قیاس با وضع موجود	تغییر باغات نسبت به طرح جامع	باغات ساخته شده	۲۲۲ هکتار	۳۸

گیرند:

مال‌ها به‌عنوان فضای عمومی و اجتماعی: پژوهش‌های متعدد در ادبیات فضاهای عمومی نشان داده‌اند که توسعه مال‌ها و مگامال‌ها سبب تغییر در ساختار فرهنگی و اجتماعی شهرها شده و با تغییر ذائقه و سلیقه شهروندان به سمت مصرف و تفریح صرف، کارکردهای سیاسی فضاهای عمومی و مطالبه‌گری شهروندان را کم‌رنگ‌تر کرده‌اند. علاوه بر آن، از تعاملات اجتماعی خودجوش جلوگیری کرده و با عرضه فضایی همگن و قابل پیش‌بینی ولی امن و باکیفیت، بیش از پیش در جهت کنترل‌پذیر کردن فضاهای شهری گام برمی‌دارند. این وجه انتقادی از مگامال‌ها با توجه به مالکیت خصوصی این فضاها و امکان لغو دسترسی در هر زمان توسط مالک یا مدیر فضا، پررنگ‌تر از سایر ابعاد بوده و حالت عام و جهان‌شمول در بیش‌تر شهرهای دنیا دارد که نتایج مطالعه حاضر نیز آن را تأیید می‌کند.

مال‌ها به‌عنوان توده‌های ساختمانی اضافه شده به ساختار فضایی شهر: وجه انتقادی دوم بر توسعه مگامال‌ها به ویژه در تهران، صرف نظر از کارکرد اجتماعی آن‌ها، شامل پیامدها و تعارضاتی است که به‌عنوان بخشی از ساختار فضایی، بر پیکره شهر و زندگی عمومی ساکنان محله‌های شهری تحمیل می‌کنند. چنان‌که بیش‌ترین تعداد پیامدهای شناسایی شده توسط خبرگان در مطالعه حاضر، جزو همین بخش بودند. با وجود تمامی نقدهایی که بر کارکرد اجتماعی و مدنی مال‌ها وجود دارد، ولی مال‌سازی در دنیا همواره از اصول و ضوابطی پیروی می‌کند که این ضوابط منجر به حفظ رابطه شاپینگ‌مال‌های ساخته شده بافت شهری و بستر محیطی پیرامون خود می‌شوند. چیزی که در شهر تهران کم‌تر نمود دارد. اقبال عمومی از این مراکز از یک سو و سودآوری برای مدیریت شهری و سرمایه‌گذاران آن از سوی دیگر سبب توسعه کمی این مراکز به‌صورت

آسیب‌شناسی دلایل تخلفات ساختمانی و مغایرت‌های طرح جامع و تفصیلی، نشان‌دهنده عوامل چندگانه و متعددی است. موضوع خودکفایی مالی شهرداری‌ها و عدم امکان تأمین درآمد پایدار، بالا بودن هزینه‌های خدمات‌رسانی و اداره شهر، ضعف در نقش نهادهای نظارتی مانند: شورای شهر بر عملکرد شهرداری‌ها، ناکارآمدی مکانیزم‌های اجرای طرح جامع و تفصیلی، وجود کمیته‌ها و کمیسیون‌های متعدد از جمله کمیسیون توافقات منطقه، ضعف مقاومت مدنی و پوشش‌های اجتماعی، و نبود قوانین بازدارنده از تغییر کاربری پهنه‌های ارزشمند همه دست به دست هم داده است تا در یک چرخه معیوب، شاهد دست‌اندازی به شهر به بهای نابودی منفعت عمومی درازمدت و تأمین منفعت شخصی کوتاه مدت افراد باشیم.

## ۶. نتیجه‌گیری

توسعه مگامال‌ها به مثابه یکی از نمادهای نظام سرمایه‌داری در عصر جهانی شدن، حاصل دگرذیسی شهرها به سوی مصرفی شدن هرچه بیش‌تر است. این فضاهای نوظهور به‌صورت چندلایه و عمیق به بطن زندگی روزمره شهری نفوذ کرده و تا حد زیادی توانسته‌اند اقبال عمومی مردم را جلب کنند که ناشی از مزایا و ویژگی‌های چندکارکردی آن‌ها بوده است. با این حال، نمی‌توان پیامدهای منفی آن‌ها را بر کالبد شهرها و زندگی شهروندان نادیده گرفت. در تحلیل پیامدهای مثبت و منفی این فضاها، رویکرد منفعت عمومی، چارچوبی را فراهم می‌کند که از طریق آن می‌توانیم با دید عمیق‌تری نسبت به مسائل شهری بنگریم و تنها به مزایا و منافع کوتاه‌مدت پروژه‌های شهری بسنده نکنیم. بلکه این اثرات را در بستر زمانی بلندمدت و با لحاظ کردن کلیه ابعاد زندگی شهری تحلیل نماییم. بر اساس نتایج مطالعه حاضر، مگامال‌ها در سه سطح می‌توانند از نظر منفعت عمومی مورد ارزیابی و نقد قرار

تمامی ساکنان شهر تهران - با فرض تمکن مالی - تمایل به افزایش طبقات، بلندمرتبه‌سازی و تغییر کاربری داشته باشند. در چنین وضعیتی نمی‌توان گفت منفعت عمومی شهروندان حاصل شده است که برعکس، کل شهر متضرر می‌شود.

- مال‌ها تنها به‌عنوان مراکز خرید: وجه سوم انتقاد بر مال‌ها، این است که آن‌ها را فقط در قالب مراکز خرید ببینیم و صرفنظر از سایر پیامدهای اجتماعی و فضایی بیرونی آن، بر تعارضات همین فضاهای ساخته شده به‌عنوان مرکز خرید متمرکز شویم. نتایج بدست آمده از این مطالعه و سایر پژوهش‌های مشابه موید این است که مگامال‌ها حتی با در نظر نگرفتن سایر پیامدهای بیرونی آن، بازهم با منفعت عمومی شهروندان در تقابل هستند. گران بودن قیمت کالاها، نابودی اقتصاد خرده‌فروشی و تعارض با اقتصاد صنعتی و تولیدی در حالت کلی و نابودی کسب‌وکار برخی از شهروندان و به عبارتی نابودی منفعت خصوصی آن‌ها، مهم‌ترین جنبه از این وجه است. همچنین مشکلات مربوط به طراحی و ساخت این مراکز مانند تنگ بودن راهروها در برخی از مال‌ها، مشخص نبودن کاربری‌ها تا زمان بهره‌برداری، دشواری دسترسی برای معلولان و گروه‌های کم‌توان، و دشواری دسترسی بدون اتومبیل شخصی از دیگر مسائل این بعد انتقادی مال‌ها است

قارچ‌گونه در دل بافت‌های مسکونی و بخش‌های داخلی شهرها شده است که پیامد مستقیم آن، برهم زدن آسایش و آرامش شهروندان محله‌های مجاور است. از سوی دیگر، مگامال‌ها آئینه تمام‌نمای تخلفات ساختمانی و ناکارآمدی مکانیزم‌های کنترل ساخت‌وساز و نظارت بر تولید فضاهای شهری نیز هستند. نهادهای مدیریت شهری در ایران و تهران همواره خواهان ایجاد فضاهای سودآور در شهرها بوده‌اند که ضمن تأمین کارکردهای فراغتی و مصرفی برای شهروندان، سودآوری سازندگان و نهادهای مدیریت شهری را نیز تضمین کند. این مسأله در قالب توافقات دوجانبه بین مالکان و نهادهایی مانند شهرداری، از طریق کمیسیون‌های مربوطه به‌صورت کاملاً قانونی و مشروع تحقق یافته است. البته موضوع تخلفات ساختمانی صرفاً مختص مگامال‌ها نیست و شامل تمامی ساخت‌وسازهای شهری در کشور می‌شود که بایستی آن را در یک بستر کلان‌تر اقتصاد سیاسی واکاوی نماییم که همانا تسلط اقتصاد نئولیبرالی بر شهرهای معاصر است. از منظر منفعت عمومی، آنچه که این اقتصاد نئولیبرالی در تهران و سایر کلانشهرها رقم زده است، انتفاع خصوصی افراد به بهای نابودی منفعت عمومی کل شهر است و مصالح جمعی کل شهر فدای نفع شخصی افراد شده است. این مسأله تأییدی است بر این‌که منفعت عمومی، حاصل جمع نفع شخصی افراد نیست. چه بسا

## پی‌نوشت

1. Erkip, Feyzan
2. Jäger, Philipp Frank
3. Warnaby, Gary & Dominic Medway
4. Ozorhon, Guliz & Ilker Fatih Ozorhon
5. Özsoy, Malike
6. Koch, Regan; Latham, Alan
7. Polat, Sibel; Dostoğlu, Neslihan
8. Ertekin, Ozhan; Vedia Dokmeci, Tuba Unlukara & Evren Ozuz
9. Abaza, Mona
10. Staeheli, Lynn A; Mitchell, Don
11. Joyce, Malcolm
12. Manzo, John
13. Jia, Guangshe; Yang, Fangjun; Wang, Guangbin; Hong, Baonan; You, Rui
14. Bornstein, Lisa
15. Window Shopping


## فهرست منابع


- احمدی، محمدصادق. (۱۳۹۱). آزادی بیان در حوزه عمومی با توجه به خیر مشترک. رساله دکتری، تهران، دانشگاه شهید بهشتی.
- ایزدپناه، محبوبه؛ و حبیبی، میترا. (۱۳۹۷). تحلیل و ارزیابی جایگاه مال‌ها به مثابه فضای عمومی (مطالعه موردی: مرکز خرید پالادیوم تهران). فصلنامه شهر پایدار، ۱(۱)، ۳۷-۵۶.
- بیگدلی، مهرناز. (۱۳۹۶). بررسی مغایرت‌های طرح جامع تهران (مصوب ۱۳۸۶) و طرح تفصیلی (مصوب ۱۳۹۱). مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهری تهران.
- بیگدلی، مهرناز؛ دولت‌آبادی، فریبرز؛ و علی‌پور، میثم. (۱۳۹۵). تحلیل میزان انطباق پهنه‌بندی طرح تفصیلی با طرح راهبردی-ساختاری (جامع) تهران. چهارمین کنگره بین‌المللی معماری، عمران و توسعه شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- حاج‌زاده، هادی. (۱۳۹۳). آشنایی با مفاهیم حقوق عمومی؛ بررسی مفهوم منفعت عمومی. تهران، دفتر مطالعات نظام‌سازی اسلامی، پژوهشکده شورای نگهبان.
- خیرالدین، رضا؛ و امیدوی بهره‌مند، مسعود. (۱۳۹۵). بررسی و تحلیل چگونگی تأثیر ابرپروژه‌های شهری بر قیمت مسکن در عمق محلات شهری مجاور (مطالعه موردی: بزرگراه طبقاتی صدر). فصلنامه علمی-پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، ۵(۱۷)، ۱۳-۲۹.
- خیرالدین، رضا؛ کامیار، غلامرضا؛ و دلایی میلان، ابراهیم. (۱۳۹۵). تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در اقدامات نوسازانه شهری (از تعارض منافع تا تعادل حقوق در قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه). پژوهش‌های معماری اسلامی، ۱۳، ۴۱-۲۱.
- دهخدا، علی‌اکبر. (۱۳۷۷). لغتنامه. موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، چاپ دوم از دوره جدید.
- رفیعیان، مجتبی؛ و پهلوان، سمیه. (۱۳۹۴). سنجش و ارزیابی تأثیرات ایجاد ابرپروژه شهری الماس شرق مشهد از دیدگاه نواحی سکونت‌ی پیرامون با مدل Electre. نشریه علمی پژوهشی معماری و شهرسازی ایران، ۹، ۵۱-۶۳.
- سرخیلی، الناز. (۱۳۹۵). تحلیلی بر تعارضات اجتماعی فضایی ابرپروژه‌های شهری مشهد. رساله دکتری شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس.
- قنادراد، آزاده. (۱۳۹۴). واکوی فرصت‌ها و محدودیت‌های برنامه‌ریزی شهری در ارتقاء سطح منفعت عمومی در فرآیند تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران (نمونه موردی: شهر اوشان فشم میگون). پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، تهران، دانشگاه هنر تهران.
- کاظمی، عباس؛ و امیرابراهیمی، مسرت. (۱۳۹۷). مطالعه ابعاد فرهنگی و اجتماعی مگامال‌ها و مجتمع‌های بزرگ تجاری. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، شهرداری تهران.
- مدیری، آتوسا؛ و اسدیان، عبدالله. (۱۳۹۳). مگامال‌ها و فرصت‌های توسعه گردشگری شهری- نمونه موردی: مگامال اکباتان تهران. کنفرانس ملی شهرسازی، مدیریت شهری و توسعه پایدار، تهران.
- مسجدی، نوید و نژادی، اولدوز. (۱۳۹۳). بررسی تحولات ساخت‌وساز مراکز خرید در شهر تهران. فصلنامه اقتصاد شهر، شماره ۲۱، صفحات ۹۸-۱۱۱.
- مظفری، غلامحسین؛ پاپلی یزدی، محمدحسین؛ و وثوقی، فاطمه؛ و حاتمی‌نژاد، حسین. (۱۳۹۵). ارائه الگوی پایدارسازی نظام درآمدی و تأمین منابع مالی شهرداری‌ها (مطالعه موردی: شهرداری تهران). فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ۳۱(۴)، ۱۲۳-۱۴۰.
- معین، محمد. (۱۳۸۸). فرهنگ فارسی. چاپ بیست و ششم، تهران، موسسه انتشارات امیرکبیر.

## REFERENCES

- Abaza, M. (2001). Shopping Malls, Consumer Culture and the Reshaping of Public Space in Egypt. *Theory Culture Society*, 18, 97-122, Available at: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/02632760122051986>
- Bornstein, L. (2010). Mega-projects, City-building and Community Benefits. *City, Culture and Society*, 1, 199-206
- Developments of Shopping Centers in Tehran, *City Economics Quarterly*, 21, 98-111.
- Erkip, F. (2005). The Rise of the Shopping Mall in Turkey: The Use and Appeal of a Mall in Ankara. *Cities*, 22 (2), 89-108
- Fainstein, S.S., & Defilippis, J. (2016). *Readings in Planning Theory*, Fourth Edition. John Wiley & Sons
- Farrag, D.A., El Sayed, I.M., & Belk, R.W. (2010). Mall Shopping Motives and Activities: A Multimethod Approach. *Journal of International Consumer Marketing*, 22, 95-115
- Fyfe, N. (1998). *Images of the Street: Planning, Identity & Control in Public Space*. New York & London: Routledge.
- Jäger, Ph.F. (2016). Where the Whole City Meets: Youth, Gender and Consumerism in the Social Space of the MEGA Shopping Mall in Aktobe, WesternKazakhstan. *Journal of Central Asian Survey*, 35(2), 178-194.

- Jia, G., Yang, F., Wang, G., Hong, B., & You, R. (2011). A Study of Mega Project from a Perspective of Social Conflict Theory. *International Journal of Project Management*, 29(1), 817-827.
- Koch, R., & Latham, A. (2012). Rethinking Urban Public Space: Accounts from a Junction in West London, *Transactions of the Institute of British Geographers. New Series*, 37(4), 515-529, Available at: <https://www.jstor.org/stable/41678652>
- Manzo, J. (2005). Social Control and the Management of "Personal" Space in Shopping Malls. *Space and Culture*, 8(1), 83-97, Available at: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/1206331204265991>
- Ozorhon, G., & Ilker Fatih, O. (2014). Investigation of the Change of the Shopping Mall's Space Organization in Istanbul. *Journal of Architecture and Urbanism*, 38, 2.
- Özsoy, M. (2013). User Preferences on Transformations of Shopping Centers into Private Urban Public Spaces: The Case of Izmir, Turkey. *African Journal of Business Management*, 4(10), 1990-2005, Available at: <https://www.researchgate.net/publication/228351813>
- Polat, S., & Dostoğlu, N. (2011). From a Public Space to a Shopping Mall: The Case of City Square in Bursa, Turkey, *Ozean Journal of Applied Sciences*, 4 (3), 281-293, Available at: <https://acikerisim.iku.edu.tr/handle/11413/3900>
- Staeheli, L.A., Mitchell, D. (2005). USA's Destiny, Regulating Space and Creating Community in American Shopping Malls. *Urban Studies*, 43, 5/6, 977-992, Available at: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1080/00420980600676493>
- Tiron Tudora, A. (2013). Balancing the Public and the Private Interest- A Dilemma of Accounting Profession, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 92, 930-935
- 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.
- Warnaby, G., & Dominic, M. (2016). Marketplace Icons: Shopping Malls. *Journal of Consumption Markets & Culture (In press)*, <http://dx.doi.org/10.1080/10253866.2016.1231749>

<p style="text-align: center;"><b>نحوه ارجاع به این مقاله</b></p> <p>ایزدینا، محبوبه و حبیبی، میترا. (۱۴۰۰). تحلیلی بر تعارضات مراکز خرید بزرگ مقیاس شهر تهران از منظر منفعت عمومی. نشریه معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۱۴(۳۵)، ۲۷۴-۲۵۷.</p> <p>DOI: 10.22034/AAUD.2020.218130.2107          URL: <a href="http://www.armanshahrjournal.com/article_135874.html">http://www.armanshahrjournal.com/article_135874.html</a></p>	
---	---

<p><b>COPYRIGHTS</b></p> <p>Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Armanshahr Architecture &amp; Urban Development Journal. This is an open- access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License.</p> <p><a href="http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/">http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/</a></p>	
---	---