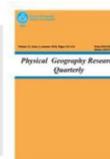




Institute of Geography



Research Paper

## The role of public interest in megamall formation: A constructivist grounded theory of the neighboring residents' experiences

Nayereh Dayarian<sup>a</sup>, Farshad Noorian<sup>a\*</sup>

<sup>a</sup> School of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran

### ARTICLE INFO

#### Keywords:

public interest, megamall, citizens' perception, constructivist grounded theory.



#### Received:

27 December 2021

#### Received in revised form:

1 March 2022

#### Accepted:

27 April 2022

pp.121-142

### ABSTRACT

This article seeks to explore, explain and theorize about the consequences of the formation of multi-purpose commercial complexes or megamalls on the residents of residential neighborhoods and examine the effects of this phenomenon on the public benefit of citizens. For this purpose, Charmaz's constructivist background theory has been used. The data of the article is collected from 15 semi-structured interviews with the residents of Ekbatan neighborhood, as a case study. The result of the article is a theory about citizens' perception and understanding of the process of building a mega-mall in their neighborhood, which presents and represents how residents face the construction of a mega-mall and the resulting changes in the neighborhood in 6 stages, which are: 1. Reception; 2. Deprivation of trust; 3. dissatisfaction; 4. Being silent; 5. Hesitation and regret; 6. Conditional acceptance. During each stage, the effects of the measures and interventions of urban planning and public institutions on the interests and perception of citizens on how to achieve it have been explored. The results of this article show that citizens' perception of the degree of fulfillment or non-fulfillment of the public interest is not a fixed and predetermined matter and it is different at every stage of the development process, based on the actions and approaches of various stakeholders, and the experiences of citizens. Also, based on the findings of the article, the issue of public interest in urban planning is an intersubjective concept created by the minds of people in society, therefore, the most appropriate approach to achieve it is the dialogical approach. In the following, based on the findings of the article, the nature and characteristics of public interest in urban planning are discussed and suggestions for use in urban development plans are presented.

**Citation:** Dayarian, N., & Noorian, F. (2022). The role of public interest in megamall formation: A constructivist grounded theory of the neighboring residents' experiences. *Journal of Geographical Urban Planning Research*, 10 (1), 121-142.

 <http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2021.324419.1528>

\*. Corresponding author (Email: [f.shekari@shirazu.ac.ir](mailto:f.shekari@shirazu.ac.ir))

Copyright © 2022 The Authors. Published by University of Tehran. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

## **Extended Abstract**

### **Introduction**

As large-scale projects, megamalls have various economic, social, and cultural impacts on cities as they create new physical-spatial flows and alter urban spatial structure. Considering these and their increased number in recent years, megamalls are deemed as challenging urban topics. On the other hand, public interest is not a well-defined and predetermined concept as the interest of citizens and stakeholders change throughout time and in different conditions. Consequently, the public interest in an urban development project, policy or plan must be determined with the participation of related stakeholders and actors through an independent and consultative process. A copious amount of research has explored the phenomenon of multi-purpose commercial complexes as well as their formation, properties, effects in various manners and from different perspectives. However, less attention has been paid to citizens' perception of the construction of megamalls and their consequences, their effects on the residents' interests, and specifically, how the construction of megamalls align with the public interest. This study, therefore, aims to investigate, explain and theorize about the consequences of the construction of multi-purpose commercial complexes or megamalls on residential neighborhoods and their residents as well as the effects of this phenomenon on the public interest.

### **Methodology**

To investigate the citizens' perception of the construction process of megamalls and the public benefit, or the lack thereof, from this process, this study utilizes the grounded theory. It also uses the constructivist grounded theory developed by Kathy Charmaz. The data were collected using semi-structured interviews with residents of Ekbatan neighborhood as a case study. Specifically, 15 deep interviews were conducted, indulging in the experiences, viewpoints, sentiments, and reactions of the residents regarding the construction of the megamall and the realization, or the lack thereof, of the public benefit by relevant institutes, and they were

continued until obtaining theoretical saturation. Moreover, field observations and available documents and discourse materials have been used as data.

### **Results and discussion**

The study provides a theory about the citizens' perception of the construction process of the megamall in their neighborhood, which presents and summarizes how the residents face the construction of megamall and the resulting changes in the neighborhood in six stages, including 1. Favorable acceptance, 2. Mistrust, 3. Dissatisfaction, 4. Voicelessness, 5. Regret and longing, and 6. Conditional acceptance. At each stage, the impact of actions and interventions of urban planning and public institutions on the public interest and the citizens' perception of the actualization of their interest were explored. At first stage, the residents favorably accept the construction process of the megamall as they deem it in line with their requests and interests. However, they later find out information about the nature of the project and comprehend the success of the capital power in obtaining the opportunity of realizing an economic project. They receive contradictory information and promises regarding this project and lose their trust to the town officials. Shortly afterwards, they start to express objection and dissatisfaction of the construction project of the megamall and attend to several sessions to interact with town officials, bargaining for their requests and interests. Nevertheless, they succeed in acquiring a small part of their requests as in the balance of power, they are situated on the weak side. Meanwhile, they find themselves voiceless before those with power and capital. As such, the residents are impelled to compromise as they recall the times when the megamall has not been built yet with a sense of regret and longing. Another part of the residents' perception of the experience of dealing with the megamall originate from the time after its construction as they benefit from the megamall and regard its facilities as positive and some of its impacts as negative. In the end, they accept the megamall in the Ekbatan neighborhood although this conditional acceptance does

not equal its approval and ignoring its negative effects and consequences.

### **Conclusion**

According to the findings of this study, the concept of the public interest in urban planning is intersubjective and formed in the minds of the individuals of a society, so presenting a universal and solid definition of public interest is not possible as the interest of citizens and stakeholders change in different contexts and times. As a result, it seems that one of the best methods of understanding and securing the requests and interests of the citizens and the public in any urban development plan or policy is through the participation of related stakeholders and actors in an independent and consultative process; thus, the most appropriate approach to securing the public interest is the conversational method. This study demonstrates that in the absence of interactive and participation-based procedures, urban planning projects and interventions will be characterized with the dominance of the individual or group interests over those of the public. In such context, the conflict of interest as well as the diversity and abundance of requests and expectations of the citizens and stakeholders will lead to the public objection and neglect of their interests

and requests, such as the case experiences in the construction of Ekbatan megamall. Hence, this study highlights the significance of the procedural and institutional mechanisms and conversational approaches in order to shed light on the decision-making process and ensure a balance between the public interest and selfish and often unwise demands of certain groups or those with power and capital.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

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

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

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

## جایگاه مفهوم منفعت عمومی در فرایند شکل‌گیری مگامال: یک نظریه زمینه‌ای در خصوص تجربه ساکنین بافت پیرامونی\*

نیره دیاریان - گروه شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران  
فرشاد نوریان<sup>۱</sup> - گروه شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

### چکیده

نوشتار حاضر در پی کاوش، تبیین و نظریه‌پردازی در خصوص پیامدهای شکل‌گیری مجتمع‌های تجاری چندمنظوره یا مگامال‌ها بر ساکنین محله‌های مسکونی و بررسی اثرات این پدیده بر منفعت عمومی شهروندان است. بدین منظور از نظریه زمینه‌ای برساخت‌گرای چارماز استفاده شده است. داده‌های مقاله از ۱۵ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با ساکنان محله اکباتان، به عنوان نمونه موردی، گردآوری شده است. برآیند مقاله، نظریه‌ای در خصوص دریافت و درک شهروندان از فرایند احداث مگامال در محله آن‌هاست که در ۶ مرحله به ارائه و بازنمایی نحوه مواجهه ساکنین با احداث مگامال و تغییرات ناشی از آن در محله می‌پردازد که عبارتند از: ۱. استقبال؛ ۲. سلب اعتماد؛ ۳. ناراضی‌تبی؛ ۴. بی‌صدا بودن؛ ۵. دریغ و حسرت؛ ۶. پذیرش مشروط. در خلال هر مرحله اثرات اقدامات و مداخلات برنامه‌ریزی شهری و نهادهای عمومی بر منافع و ادراک شهروندان از نحوه استیفای آن کاوش شده است. نتایج حاصل از این مقاله نشان می‌دهد که درک و دریافت شهروندان از میزان استیفاء یا عدم استیفای منفعت عمومی امری ثابت و از پیش تعیین شده نیست و در هر مرحله از فرایند توسعه، و مبتنی بر اقدامات رویکردهای ذی‌نفعان گوناگون، و تجارب شهروندان متفاوت است. همچنین بر مبنای یافته‌های مقاله، موضوع منفعت عمومی در برنامه‌ریزی شهری، مفهومی بین‌الذنهایی و برساخته ذهن افراد جامعه است، از این رو مناسب‌ترین رویکرد دستیابی بدان، رویکرد گفتگویی است. در ادامه و بر اساس یافته‌های مقاله، ماهیت و ویژگی‌های منفعت عمومی در برنامه‌ریزی شهری مورد بحث و بررسی قرار گرفته و پیشنهادهایی برای استفاده در طرح‌های توسعه شهری ارائه شده است.

### اطلاعات مقاله

#### واژگان کلیدی:

منفعت عمومی، مگامال، ادراک شهروندان، نظریه زمینه‌ای برساخت‌گرا.



#### تاریخ دریافت:

۱۴۰۰/۱۰/۰۷

#### تاریخ بازنگری:

۱۴۰۰/۱۲/۱۰

#### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۲/۰۷

صص. ۱۴۲-۱۲۱

**استناد:** دیاریان، نیره و نوریان، فرشاد. (۱۴۰۱). جایگاه مفهوم منفعت عمومی در فرایند شکل‌گیری مگامال: یک نظریه زمینه‌ای در خصوص تجربه ساکنین بافت پیرامونی. *مجله پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰ (۱)، ۱۴۲-۱۲۱.

 <http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2021.324419.1528>

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری سرکار خانم نیره دیاریان در رشته شهرسازی با راهنمایی نویسنده دوم دانشکده شهرسازی پردیس هنرهای زیبای دانشگاه تهران است.

Email: [fnoorian@ut.ac.ir](mailto:fnoorian@ut.ac.ir)

۱. نویسنده مسئول

## مقدمه

پروژه‌های بزرگ مقیاس تأثیرات انسانی، اجتماعی و زیست‌محیطی متفاوتی بر اجتماعات محلی دارند؛ اثرات ناشی از احداث این پروژه‌ها می‌تواند بلندمدت باشد؛ دامنه‌ای فراملی داشته باشد؛ اقتصاد منطقه را تضعیف نموده و یا احیا کند؛ و فشارهای مضاعفی بر اقتصاد، جامعه مدنی و محیط طبیعی وارد نماید (Flyvbjerg et al, 2003; Kipp et al, 2008; Warrack, 1993). علاوه بر آن به سبب مداخله نهادهای دولتی و هزینه‌های عمومی در فرایند احداث این پروژه‌ها، مسئله منفعت عمومی و استیفاء یا عدم استیفاء آن یکی از مهم‌ترین موضوعاتی است که باید در خلال این فرایند مورد توجه قرار گیرد (Kardes, et al., 2013:906; Kipp et al, 2008).

مگامال‌ها به عنوان نوعی از پروژه‌های بزرگ مقیاس، تأثیرات و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی گوناگونی بر شهر داشته، جریان‌های فضایی-کالبدی نوظهوری را پدید می‌آورند و ساختار فضایی شهر را دیگرگون می‌کنند. از این رو و به سبب رشد فزاینده احداث آن‌ها در سال‌های اخیر، مگامال‌ها از جمله موضوعات چالش‌برانگیز شهری قلمداد می‌شوند. از سوی دیگر مطابق با دستورالعمل‌های اخلاقی حرفه برنامه‌ریزی، برآوردن منفعت عمومی و دغدغه‌مندی در این خصوص «یکی از الزامات برنامه‌ریزان شهری» برشمرده شده است (Howe & Kaufman, 1979) بر این اساس انتظار می‌رود برنامه‌ریزی و مدیریت شهری نگاهی موشکافانه و دقیق به این پدیده نوظهور و به سرعت در حال تکثیر داشته باشد. شهر تهران در سال‌های اخیر شاهد ظهور مگامال‌ها در برخی از مناطق بوده است. سیاست شهرداری تهران در سال‌های اخیر به گونه‌ای بوده که ساخت‌وساز این مراکز را تشدید کرده است. به طوری که از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۶ بیش از ۱۶۰ مرکز خرید، مال و مگامال در تهران ساخته شده است (ایزدپناه و حبیبی، ۱۳۹۷: ۳۸) به نقل از (کاظمی و امیرابراهیمی، ۱۳۹۷).

احداث مجتمع‌های تجاری چند منظوره غالباً در یک فرایند صحیح و شفاف برنامه‌ریزی شهری صورت نگرفته است، پژوهش‌های پیشین (کاظمی و امیرابراهیمی، ۱۳۹۷؛ نادری و حسینی، ۱۳۹۵؛ Erkip, Staeheli & Mitchel, 2006; 2005) نشان می‌دهد، شکل‌گیری مگامال‌ها خود معلول روندهای غیر قانونی، عدم صراحت قوانین، عدم شفافیت فرایندها، عدم مشارکت شهروندان و نادیده انگاشتن نیازها و اولویت‌های آن‌ها، بی‌توجهی به منافع عمومی شهروندان و... در سیستم برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است. از سوی دیگر، در فرایند شکل‌گیری مگامال‌ها، سازندگان منافع اقتصادی خود را دنبال و تأمین می‌کنند، دسته‌ای از شهروندان نیز به نوع دیگری از سود ناشی از پروژه بهره می‌برند و در واقع از امکانات و تسهیلات تجاری، فرهنگی، تفریحی و گذران اوقات فراغت مگامال‌ها استفاده می‌کنند، لیکن شهروندانی که در حوزه پیرامونی مگامال‌ها سکونت دارند، و نیز خرده‌فروشان و صاحبان کسب‌وکارهای خرد در خیابان‌ها و محله‌های پیرامونی نادیده انگاشته شده‌اند. با توجه به اهمیت، اثرات و پیامدهای گسترده این مگامال‌ها بر حوزه‌های پیرامونی، هزینه اقتصادی بسیار زیاد آن‌ها و پیامدهای زیست‌محیطی احتمالی، فقدان حمایت گسترده اجتماعی و سیاسی، و یا بی‌تفاوتی نسبت به آن می‌تواند به بی‌اعتمادی مدنی منجر شود (Orueta & Fainstein, 2008: 761).

پدیده مجتمع‌های تجاری چند منظوره و شکل‌گیری، ویژگی‌ها و تأثیرات آن‌ها به شیوه‌های گوناگون و از چشم‌اندازهای مختلف مورد بحث و بررسی قرار گرفته است (برای مثال: Szymańska Płaziak 2018; Rao, 2020; Zhang et al., 2019; Abbas, 2004; Ferreira & Paiva, 2017; ۱۳۹۸؛ کاظمی و امیرابراهیمی، ۱۳۹۸؛ ایزدپناه و حبیبی، ۱۳۹۷) با این حال مسئله درک و دریافت شهروندان از چگونگی احداث مگامال‌ها و پیامدهای تبعی آن‌ها، تأثیرات آن بر منافع ساکنین شهر و به طور خاص میزان هم‌راستایی احداث مگامال‌ها با منفعت عمومی ساکنین

کتر مورد بررسی قرار گرفته است. بر این اساس مقاله حاضر در پی ارزیابی پیامدهای شکل‌گیری مگامال‌ها بر محله‌های مسکونی و ساکنین آن‌ها و تحلیل چگونگی اثرگذاری این پدیده بر منفعت عمومی شهروندان، به ویژه در نگاه ساکنین بافت‌های پیرامونی، می‌باشد. بر این اساس مقاله حاضر قصد دارد، تجارب، دیدگاه‌ها، احساسات و واکنش‌های ساکنین به احداث مگامال، و اثرات اقدامات و مداخلات برنامه‌ریزی شهری و نهادهای عمومی بر منافع شهروندان و نحوه استیفاء یا عدم استیفاء منفعت عمومی را تحلیل کرده و به این پرسش پاسخ دهد که مفهوم منفعت عمومی و نحوه تأمین آن از سوی شهروندان چگونه ادراک می‌گردد.

## مبانی نظری

مفهوم منفعت عمومی در برنامه‌ریزی شهری

مفهوم «منفعت عمومی» تاریخچه‌ای طولانی از منازعه مداوم داشته و صورت‌بندی‌های متعددی، با تأکیدات متفاوت، از آن ارائه شده است (Puustinen et al, 2017). به طوری که برخی نظریه‌پردازان برنامه‌ریزی برای دفاع از ایده منفعت عمومی تلاش می‌کنند و در مقابل برخی حرفه‌مندان برنامه‌ریزی به این مفهوم استناد می‌نمایند، گروهی در وجود و ضرورت وجود مفهوم منفعت عمومی شک و تردید دارند و آن را مفهومی فریبنده و یک شیخ خیالی می‌دانند (برای نمونه رابرت مارشال<sup>۲</sup> (۲۰۰۲)، ریچارد کلاسترمن<sup>۳</sup> (۱۹۸۰)، نیگل تیلور<sup>۴</sup> (۱۹۹۴)، ارنست الکساندر<sup>۵</sup> (۲۰۰۲، ۲۰۰۳) و الیزابت هوو<sup>۶</sup> (۱۹۹۴) همچنان از منفعت عمومی دفاع و بدان رجوع می‌کنند. چیتی‌پارامب<sup>۷</sup> (۲۰۱۶)، تصریح می‌کند منفعت عمومی حتی اگر با ابهام و یا شک و تردید در نظر گرفته شود، همچنان «یکی از ابزارهای اصلی است که از طریق آن نقش‌های حرفه‌ای گوناگون برنامه‌ریزان قابل توجیه می‌باشد» (Chettiparamb, 2016).

علاوه بر منازعات ماهوی موجود در خصوص مفهوم منفعت عمومی و لزوم توجه به آن، در میان معتقدین به این مفهوم نیز دیدگاه‌های گوناگونی، و گاه متضادی، به چشم می‌خورد. می‌توان استدلال کرد که بخشی از این مسئله به پیچیدگی و چند بعدی بودن این مفهوم باز می‌گردد، به طوری که واژه interest را در دو معنا بکار می‌رود (merriam-webster, 2020): نخست؛ منفعت و سود، و دوم؛ خواست. معنای نخست مورد توجه رویکردهای منفعت‌گرایانه و مقوله افزایش و تأمین رفاه (منافع مادی) قرار گرفته است (Alexander, 2010:143) و معنای دوم دارای بار سیاسی است و به فرایندهای مشارکت‌محور توجه دارد (Setchfield & Campbell & Marshal, 2002; Maidment, 2015:98;). به نظر می‌رسد در فعالیت‌ها و مداخلات شهرسازی بایستی هر دو معنا مورد توجه قرار گیرد، چرا که مداخلات و اقدامات شهرسازی علاوه بر آنکه با مقوله تأمین و افزایش رفاه شهروندان سروکار دارد، به فرایندهای مشارکتی دموکراتیک که در پی رسیدن به توافق و مفاهمه هستند نیز توجه و اهتمام دارد.

استدلال شده است که برای برنامه‌ریزان بدون وجود مفهوم منفعت عمومی انجام هیچ‌گونه فعالیت یا مداخله شهرسازانه

1 Public interest

2 Heather Campbell & Robert Marshall

3 Richard E. Klosterman

4 Nigel Taylor

5 Ernest Alexander

6 Elizabeth Howe

7 Chettiparamb

ممکن نیست (Moroni, 2004:152). همچنین، یک حرفه بایستی «خدمت‌گرا و خدمت‌رسان» باشد و تصمیمات حرفه‌ای نبایست مبتنی بر خواست شخصی حرفه‌مند باشند، بلکه بایستی خواسته‌های مشتری را نیز مورد توجه قرار دهد و در عین حال به آن‌ها (در اینجا شهروندان) در تعریف نیازها و خواسته‌های خود کمک کنند (Gleye, 2015:9). از این‌رو یکی از مشخصه‌های حرفه برنامه‌ریزی شهری بایستی یاری رساندن به شهروندان در تعریف خواسته‌ها و نیازهای آن‌ها باشد. به طور معمول، توجیه برنامه‌ریزی برای مداخلات شهری بر مفهوم «منفعت عمومی» متمرکز است، این مفهوم یک منبع مشروعیت‌بخش و توجیه‌کننده برای فعالیت‌ها و مداخلات برنامه‌ریزی شهری است (Maidment, 2016). به طور کلی ارتباط بین برنامه‌ریزی و منفعت عمومی به چندین شکل صورت‌بندی شده است (نگاه کنید به: Puustinen, 1994; Marshall, 2002; Alexander, 2002; Howe, 1992; Mäntysalo & Jarenko, 2017; Campbell & Howe, 1994):

- ❖ منفعت عمومی به مثابه یک هنجار مشروعیت‌بخش برای برنامه‌ریزی فضایی، کنترل توسعه و فعالیت‌های دولت در زمینه برنامه‌ریزی شهری؛
- ❖ منفعت عمومی به مثابه یک اصل پایه برای حرفه شهرسازی، که یک هنجار اخلاقی برای قضاوت و تخصص حرفه‌ای و عمل برنامه‌ریزان فراهم می‌آورد؛
- ❖ و در نهایت، منفعت عمومی به مثابه معیاری برای ارزیابی فرآیند برنامه‌ریزی، نتایج و محصولات حاصل از آن.

#### رویکردها به منفعت عمومی

- بر مبنای آنچه بیان شد، تبیین‌های گوناگونی از منفعت عمومی ارائه شده است. تمایز میان این تبیین‌های متفاوت به چند عامل بستگی دارد:
- ❖ چشم‌انداز «عینی» (مفهومی در خارج از ذهنیت افراد جامعه) در مقابل چشم‌انداز «ذهنی» (مفهومی برساخته ذهن افراد جامعه)؛
  - ❖ رویکرد «جمعی» (منفعتی که دایره شمول آن منفعت تمامی افراد جامعه است) در مقابل رویکرد «فردی» (منفعتی که دایره شمول آن صرفاً منفعت فرد یا گروه خاص را در برمی‌گیرد)؛
  - ❖ تمرکز بر بعد «رویه‌ای» (فرآیند و رویه برنامه‌ریزی تأمین‌کننده منفعت عمومی است) در مقابل تمرکز بر بعد «محتوایی» (خروجی و محصول فرآیند برنامه‌ریزی در راستای استیفاء منفعت عمومی افراد جامعه خواهد بود).
- علاوه بر این‌ها هر نظریه خاص در این زمینه، نگاه منحصر به فردی به این مفهوم دارد و به تبع با توجه به تمرکز، چشم‌انداز و رویکردی که برای تبیین آن معرفی می‌کند، کاربردهای گوناگونی نیز از مفهوم منفعت عمومی مورد استفاده قرار می‌گیرد. بر این اساس آنچه در خصوص تمرکز، رویکرد، مبنای منفعت، تئوری‌های پشتیبان، چشم‌انداز و کاربرد مفهوم منفعت عمومی در ادبیات موضوع آمده است را می‌توان در قالب جدول (۱) جمع‌بندی نمود [نگاه کنید به Alexander, 2002; Campbell & Marshall, 2002].

جدول شماره ۱. رویکردها، مفاهیم و کاربردهای منفعت عمومی منبع: (Alexander, 2002:229)

تمرکز	رویکرد	مبنای منفعت	تئوری	چشم‌انداز	کاربرد
محتوایی	جمعی	ترجیحات/ارزش‌های فردی	فایده‌گرایی	عینی	تابع رفاه اجتماعی؛ تحلیل فایده-هزینه
	جمعی	فردی و/ یا گروهی	فایده‌گرایی تعدیل-شده	ذهنی	ارزیابی چند-منظوره
	فردی	اجتماع اشتراکی	اجتماع‌گرایی	ایدئولوژی فرهنگی مبتنی بر ارزش	سیاسی/اجرائی: سازگاری با ارزش‌ها، هنجارها
	فردی	موجودیت سیاسی، دولت	دولت‌گرایی؛ قانون اساسی، قانون مدنی	عینی	سازگاری قانونی/ قضاوتی با منفعت دولت
رویه‌ای	وظیفه‌ای	حقوق فردی (برنامه‌ریزی)	لیبرال-دموکراسی؛ قانون اساسی، قانون مدنی	عینی	بازنگری قانونی/اجرائی: سازگاری با حقوق برنامه‌ریزی
	وظیفه‌ای	حقوق فردی	فردگرایی لیبرال	عینی	سازگاری قانونی/ قضاوتی با حقوق رویه‌ای فردی
	گفتگویی	گروه‌های ذی‌نفع	لیبرالیسم مادیسونی عمل ارتباطی	بین‌الذهانی	گفتمان سیاسی

بر اساس آنچه گفته شد، اصل منفعت عمومی در عرصه‌های مختلف از جمله ارزیابی برنامه‌ها و پروژه‌ها در برنامه‌ریزی و تحلیل سیاست‌ها، بازنگری برنامه‌های اجرایی و قضایی و بازنگری دادگاه‌ها درباره تصمیمات و اقدامات اعتراض‌آمیز بکار برده می‌شود. روش‌های مختلفی برای دادن مفاد محتوایی به مفاهیم مختلف منفعت عمومی وجود دارد از جمله رویکردهایی که در جدول فوق بدان‌ها اشاره شد، که هر کدام دارای نقاط قوت و محدودیت‌هایی هستند (Alexander, 2002). نگاهی بر تحولات برنامه‌ریزی و نظریه‌های آن در دهه‌های گذشته نشان می‌دهد که مفهوم منفعت عمومی در هر برهه زمانی و نیز از منظر نظریه‌پردازان مختلف گاه به مثابه مفهومی رویه‌ای و فرایندی و گاه به مثابه مفهومی محتوایی و ماهوی مورد توجه قرار گرفته است.

در مصداق رویه‌ای و فرایندی منفعت عمومی، می‌توان به نظریه‌پردازی چون جان فریدمن اشاره کرد که معتقد است، در برنامه‌ریزی فرایند به اندازه نتیجه مهم است و تلقی وی از «برنامه‌ریزی نوعی یادگیری متقابل است» (Friedmann, 1973). برخی پژوهشگران و نظریه‌پردازان طی سه دهه گذشته این ایده‌ها را به طور گسترده توسعه داده و اصلاح کرده‌اند. فورستر استدلال می‌کند که برنامه‌ریزان از طریق ارتباط باز، صادقانه و شفاف با مردم و تصمیم‌سازان، منفعت عمومی را تأمین می‌کنند (Forester, 1989). برنامه‌ریزان مسئولیت آگاه‌سازی، روشن ساختن و گوش سپردن به مردم برای کمک به آن‌ها در دستیابی به اهداف‌شان را دارند و از سوی دیگر مسئول انتقال حقایق به نیروها و صاحبان قدرت نیز هستند. در سال‌های اخیر، با توجه به تحولات رخ داده در حوزه نظریات شهرسازی، رویکردهای منشعب از نظریه برنامه‌ریزی ارتباطی طرفداران خود را پیدا کرده است. این نظریه پیشنهاد می‌کند که ذی‌نفعان و بهره‌وران برای تعریف منفعت عمومی با یکدیگر همکاری و تعامل کنند. از این منظر، برنامه‌ریزی شامل «یافتن راه‌های خلاق و سازنده برای حل اختلافات و یافتن سناریوهای برنده-برنده» (Grant, 2005) است. بر اساس این دیدگاه، منفعت عمومی، نتیجه اجماع و اتفاق نظر خواهد بود و چنین نگاه فرایندی به منفعت عمومی نقش برنامه‌ریز را به عنوان تسهیل‌گر تعریف می‌کند (نگاه کنید به Alexander, 2002; Grant, ۲۰۰۵).

نظریه‌های محتوایی بر این فرض هستند که منفعت عمومی وجود دارد و «برنامه‌ریزان آموزش دیده و زبده می‌توانند آن

را تشخیص دهند» آن‌ها منفعت عمومی را در مصداق ماهوی و محتوایی آن فهم می‌کنند. این نظریه‌ها، اصولی را بیان می‌کنند که پیروی از آن‌ها نوید اجتماعات خوب یا آینده سالم‌تری را می‌دهند. از این منظر برنامه‌ریزان منفعت عمومی را از طریق اصول مطلوب و مرجع برنامه‌ریزی تعریف می‌کنند. این نظریه‌ها از آن جهت در بین برنامه‌ریزان محبوب هستند که فرمول‌های واضح برای تجارب و توانایی حرفه‌ای ارائه می‌دهند. با این حال، گذر زمان و تجربه نشان داده که چنین نظریه‌هایی در معرض چالش و تغییر هستند. حتی در شرایطی که در یک مقطع زمانی، اجماع و اتفاق نظر باعث محبوبیت آن‌ها شود، با تغییر زمان، طرفداران خود را از دست می‌دهند. نظریه‌های هنجاری آزمون نشده ارزش‌های خاص را به گونه‌ای ترویج می‌دهند که گویی ارزش‌های کلی و عمومی هستند. با این کار، آن‌ها برخی منافع را ارج می‌نهند در حالی که دیدگاه‌های دیگر را تنزل می‌دهند (نگاه کنید به Grant, 2005, Alexander, 2002 و Heywood, 1990).

هی‌وود معتقد است اقداماتی که برای یک گروه کاملاً مفید به نظر می‌رسد، مانند ساخت آزادراه شهری جدید، ممکن است توسط دیگرانی که مستقیماً تحت تأثیر آن اقدام قرار دارند، مورد خشم و ناراحتی قرار گیرد. از این رو منفعت عمومی یک مفهوم سهل یا بدیهی نیست، و تعیین منفعت عمومی و ارائه تعریف برای آن، به جای اتخاذ تصمیمات قانونی پرمفعت و تحمیلی [هرچند قضاوت‌ها و تصمیمات آگاهانه و منصفانه باشد] از طریق بحث عمومی و آزاد امکان‌پذیر است (Heywood, 1990). در همین زمینه، ساندرکوک و داوی (۲۰۰۲) نیز معتقدند، «این مفهوم را می‌توان از طریق تجربه و تخصص حرفه‌ای بنا نهاد». تعیین منفعت عمومی غالباً با «سئوالات ارزش-عقلانی» (Flyvbjerg, 2001: 61) همراه است که تنها می‌توان به صورت سیاسی برای آن‌ها راه‌حلی یافت. به بیان دیگر، منفعت عمومی هرگز نمی‌تواند از پیش تعیین شود، اما در بحث‌های عمومی دموکراتیک بنا نهاده می‌شود (Sandercock & Dovey, 2002). کمپل و مارشال نیز استدلال می‌کنند که چرخش ارتباطی در نظریه برنامه‌ریزی بر این فرض استوار است که منفعت عمومی به بهترین وجه از طریق فرایندهای مشارکتی کشف می‌گردد. آن‌ها بر این باورند که، نظریه برنامه‌ریزی ارتباطی، با تأکید بر تفاوت، تنوع و دموکراسی، درخصوص بحث درباره آینده امر خطیر برنامه‌ریزی سهم مثبتی داشته است. با این حال، گرچه آن‌ها با این عقیده که بحث و مشورت عمومی برای یک سیستم برنامه‌ریزی مسئول و پاسخگو ضروری است مخالف نیستند، اما با این وجود استدلال می‌کنند که نمی‌توان گزینه‌ها/انتخاب‌ها را به طور بی‌وقفه باز گذاشت. از این رو، به نظر بعید می‌رسد یک دستور کار آزاد برای مشورت عمومی، ابزاری را برای حمایت و حفظ ارزش‌های مهم جمعی فراهم کند (Campbell & Marshall, 2002). از آنچه گفته شد این نتیجه حاصل می‌گردد که به باور نویسندگان مقاله حاضر، تعیین منفعت عمومی و ارائه تعریف از آن امری قطعی و از پیش تعیین شده نیست و منافع شهروندان و ذی‌نفعان در طول زمان و بنا به شرایط زمینه متغیر خواهد بود. از این رو، بایستی منافع آنان در هر پروژه، سیاست و یا طرح توسعه شهری با مشارکت ذی‌نفعان و کنشگران دخیل و در یک فرایند مشورتی و آزاد تعیین گردد.

### روش پژوهش

برای مطالعه دریافت و درک شهروندان از فرایند احداث مگامال و استیفاء و یا عدم استیفاء منفعت عمومی در این فرایند از روش نظریه زمینه‌ای بهره گرفته شده است. نظریه زمینه‌ای یکی از این روش‌های کیفی است که امروزه هر چه بیشتر در پژوهش‌های شهری و برنامه‌ریزی شهری مورد استفاده قرار می‌گیرد (Zamani & Babaei 2021). این روش به عنوان «کشف نظریه از داده‌ها» (Glaser & Strauss 2017) تعریف شده است که در خلال فرآیندی نظام‌مند گردآوری

و تحلیل شده‌اند. نظریه زمینه‌ای به جای آزمون درستی نظریه‌ها<sup>۱</sup> به دنبال ساخت نظریه در مورد موضوعات حائز اهمیت در زندگی مردم است، «این کار در فرآیندی انجام می‌شود که اغلب دارای ماهیت استقرایی است از آنجا که هیچ ایده از پیش تعیین شده‌ای برای تأیید و یا ابطال ندارد» (Mills et al, 2006:26) و بدین ترتیب «با خلق نظریه به صورت قیاسی و بر اساس پیش‌فرض‌های قبلی در تضاد است» (Glaser & Strauss, 2017:3). می‌توان استدلال کرد که روش مناسبی برای استفاده در مقاله حاضر می‌باشد.

از میان خوانش‌های نظریه زمینه‌ای برای انجام این مقاله از خوانش برساخت‌گرایی کتی چارماز<sup>۲</sup> (Charmaz, 2014) استفاده شده است. نظریه زمینه‌ای برساخت‌گرا به ایجاد یک درک نظری از تجارب افراد و تفاسیر آن‌ها کمک می‌کند (Singh & Estefan, 2018:7)؛ از تفسیر خلاق پژوهشگر و مقایسه مداوم برای یافتن مقوله‌های مناسب بهره می‌گیرد؛ و در پی توسعه یک نظریه با وسعت و عمق کامل یک پدیده در بستر محلی آن و مبتنی بر کاوش مسائل محلی به منظور تعمیم در بستر محلی می‌باشد از این‌رو رویکردی مناسب برای مقاله حاضر است.

روش گردآوری داده‌ها مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با ساکنان محله اکباتان بوده است، مصاحبه‌ها تا حصول اشباع ادامه یافته‌اند و بر این اساس، ۱۵ مصاحبه عمیق انجام پذیرفته است. مبتنی بر پیشنهادات مورس (۲۰۰۷) انتخاب مصاحبه‌شوندگان در سه مرحله انجام پذیرفته است (Morse, 2007:234-241)، نمونه‌گیری در دسترس، نمونه‌گیری هدفمند و نمونه‌گیری نظری.

جدول شماره ۲. ویژگی‌های مصاحبه‌شوندگان

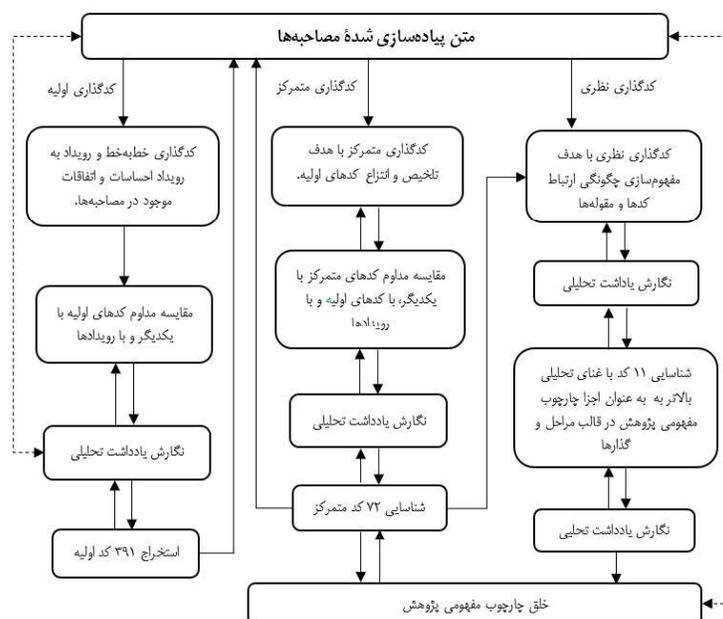
مصاحبه‌شونده	سن	جنسیت	شغل	سابقه سکونت	میزان تحصیلات
شماره ۱	۳۸	زن	خانه‌دار	۱۰	فوق لیسانس
شماره ۲	۶۲	مرد	کارمند بازنشسته	۲۲	فوق لیسانس
شماره ۳	۲۶	مرد	دانشجو	۸	فوق لیسانس
شماره ۴	۶۴	مرد	معمار	۳۷	دکتر
شماره ۵	۵۷	زن	وکیل	۲۱	دکتر
شماره ۶	۴۱	زن	خانه‌دار	۱۱	لیسانس
شماره ۷	۳۹	مرد	آزاد	۹	لیسانس
شماره ۸	۵۶	مرد	معلم بازنشسته	۲۶	فوق لیسانس
شماره ۹	۴۶	مرد	کارمند	۱۷	فوق لیسانس
شماره ۱۰	۴۵	مرد	استاد دانشگاه	۱۲	دکتر
شماره ۱۱	۵۸	زن	معمار	۱۸	دکتر
شماره ۱۲	۶۱	مرد	کارمند بازنشسته	۲۳	فوق لیسانس
شماره ۱۳	۶۱	زن	دبیر بازنشسته	۳۲	فوق لیسانس
شماره ۱۴	۳۹	زن	کارمند بخش خصوصی	۱۳	لیسانس
شماره ۱۵	۴۸	مرد	آزاد	۱۹	لیسانس

در روش نظریه زمینه‌ای گردآوری و تحلیل داده‌ها به صورت همزمان انجام می‌پذیرد، از این رو تحلیل و کدگذاری داده‌ها با نخستین مصاحبه آغاز شد. کدگذاری به معنی الصاق یک برچسب معنایی به پاره‌های داده‌ها است که به طور همزمان داده‌ها را خلاصه کرده و آن‌ها را توضیح می‌دهد. در خلال کدگذاری، پژوهشگر آن‌چه در داده‌ها اتفاق می‌افتد را تعریف کرده و تلاش می‌کند معنای آن را درک نماید (Charmaz, 2018). در مقاله حاضر، مبتنی به رویه‌های پیشنهادی

1. Verifications of theories

2. Kathy Charmaz

چارماز، سه مرحله کدگذاری انجام شده است، کدگذاری اولیه، کدگذاری متمرکز و کدگذاری نظری. مقایسه مداوم به عنوان یکی از اصول روش نظریه زمینه‌ای (Charmaz 2014, Flick, 2018) در تمامی این مراحل مورد توجه بوده است. در کدگذاری اولیه پژوهشگر آنچه در داده‌ها روی می‌دهد را بررسی و تفسیر نموده و کدهای کوتاه، ساده، موجز و دقیق به آن‌ها تخصیص می‌دهد. مرحله دوم کدگذاری متمرکز است که در ساده‌ترین مفهوم به معنای استفاده از کدهای اولیه با مرکزیت و غنای نظری بیشتر به عنوان هسته اصلی تحلیل در حال شکل‌گیری می‌باشد. در این مرحله مهم‌ترین و پرتکرارترین کدهای اولیه با بیشترین ارزش تحلیلی «کشف» می‌شوند (Flick, 2018). در نهایت کدگذاری نظری روی متن پیاده‌سازی شده مصاحبه‌ها انجام شد. کدگذاری نظری سطح پیچیده‌ای از کدگذاری است که پس از انتخاب کدها در طی کدگذاری متمرکز می‌آید. «کدگذاری نظری در ساده‌ترین مفهوم به معنای به کار بردن طرح‌واره‌های تحلیلی گوناگون برای داده به منظور ارتقاء سطح انتزاع آن‌ها» می‌باشد (Stern, 1980:23). استفاده آگاهانه از کدهای نظری به تعیین روابط اجتماعی میان مقوله‌هایی که پیش‌تر در خلال فرایند کدگذاری متمرکز توسعه یافته‌اند کمک می‌کند (Charmaz, 2014). در نهایت ۱۱ مقوله از انتزاع کدها حاصل شد که عبارتند از: استقبال ساکنین، مطلع شدن ساکنین، سلب اعتماد از ساکنین، اعتراض ساکنین، نارضایتی ساکنین، چانه‌زنی ساکنین، بی‌صدا بودن ساکنین، مصالحه کردن ساکنین، دریغ و حسرت، تجربه و مصرف و پذیرش مشروط. ارتباط میان مقوله‌های به دست آمده، نحوه مواجهه و برخورد ساکنین در رابطه با استیفاء یا عدم استیفاء عمومی در فرایند احداث مگامال اکباتان را تبیین و در هر مرحله و هر گذار تجارب، احساسات، رفتار و کنش ساکنین را شرح داده است. شکل شماره (۱) فرایند تحلیل با استفاده از روش نظریه زمینه‌ای بر ساخت‌گرا در مقاله حاضر را نشان می‌دهد.



شکل شماره ۱. فرایند تحلیل با استفاده از روش نظریه زمینه‌ای بر ساخت‌گرا در مقاله حاضر

### محدوده مورد مطالعه

شهرک اکباتان یک شهرک مسکونی در غرب شهر تهران، واقع در ناحیه ۶ منطقه ۵ شهرداری تهران است. این شهرک ۵/۹۴ کیلومتر مربع وسعت و ۴۴۹۸۱ نفر جمعیت دارد؛ از سه فاز تشکیل شده که هر فاز چند بلوک و هر بلوک چند ورودی دارد، مجموعاً دارای ۳۳ بلوک و ۱۵۶۷۵ واحد مسکونی است. این شهرک از سمت شرق به کوی بیمه و شهرک آپادانا، از شمال به اتوبان تهران کرج، از غرب به نمایشگاه صنایع هوایی و از جنوب به بزرگراه شهید لشگری محدود شده است. شهرک اکباتان در مسیر خط ۴ متروی تهران قرار دارد و دارای یک ایستگاه مترو است و همچنین به مجتمع مگامال دسترسی دارد. در اسفند سال ۱۳۷۴ بین شهرداری منطقه ۵ و سازمان عمران و نوسازی اکباتان توافقی منعقد گردید که بر اساس آن، اراضی فی‌مابین فاز ۱ و ۲ شهرک به مساحت حدود ۱۹ هکتار به شهرداری تحویل (و نه واگذار) شد (ایران‌منش و مختاری، ۱۳۹۴) و مگامال اکباتان در اراضی مابین فاز ۱ و ۲ شهرک به مساحت حدود ۱۹ هکتار احداث شد. در سال ۱۳۸۶ شهرداری طی مصوبه کمیسیون ماده ۵، کاربری فضای سبز زمین‌های مذکور را به مجتمع مشارکتی فرهنگی، تفریحی و رفاهی تغییر داد (صورتجلسه شماره ۴۴۶ بند ۹ مصوبات کمیسیون ماده ۵ سال ۱۳۸۶). پروژه مگامال در اواسط دهه هشتاد شمسی آغاز شد و حاصل سرمایه‌گذاری مشترک دو کشور ایران و مالزی است که به منظور ایجاد فضایی فرهنگی، ورزشی، تفریحی، رفاهی، خدماتی و اقامتی طراحی شده و دارای فعالیت‌هایی چون پردیس سینمایی، هایپرمارکت، فوت‌کورت و رستوران، باشگاه ورزشی، آی‌تی‌لند، شهربازی و... می‌باشد. موقعیت مگامال اکباتان در داخل شهرک اکباتان در شکل شماره (۲) نشان داده شده است.

لازم به یادآوری است که، ساکنین شهرک خواستار ایجاد فضای سبز و فرهنگسرا در مشاعات و زمین‌های بین فاز ۱ و ۲ شهرک بوده‌اند در حالی که شهرداری طی عقد قرارداد با یک شرکت سرمایه‌گذار خارجی در زمین‌های مذکور اقدام به احداث مگامال کرد. ساکنین ضمن اعلام نارضایتی از بی‌توجهی مسئولین شهری به نیاز و خواست آنان و غیبت عموم ساکنین در فرایند تصمیم‌گیری در خصوص احداث پروژه مگامال به تبعات و پیامدهای ناشی از احداث آن نیز معترض هستند. چنین پروژه‌های کلان مقیاسی غالباً تقاضای سفر جدید ایجاد کرده و تأثیرات قابل‌توجهی بر شبکه حمل‌ونقل شهری خواهند داشت. افزایش حجم ترافیک و دشواری آمد و شد به همراه آلودگی صوتی و هوا از جمله دلایل نارضایتی ساکنین است. همچنین افزایش جمعیت ناپایدار و ورود افراد غریبه به بافت شهرک و به تبع کاهش امنیت و نیز اختلاط فرهنگی ناشی از آن و نیز بی‌پاسخ ماندن نیاز و خواست (فضای سبز و فرهنگسرا) ساکنین از دیگر موارد مورد اعتراض آنان است. از سوی دیگر، اثرات اقتصادی فضاهای تجاری بر محدوده میزبان خود و همچنین نواحی پیرامونی آن به ویژه در مناطق و نواحی که پیش از این فاقد کاربری‌های تجاری عمده بوده‌اند را نمی‌توان نادیده انگاشت. همچنان که ممکن است این مناطق جاذب سرمایه شوند از سوی دیگر، موجب از رونق افتادن خرده‌فروشی‌ها و کسب‌وکارهای خرد در مقیاس محله‌ای نیز خواهند شد. از دیگر پیامدهای احداث مگامال می‌توان به تحمیل بار مازاد بر زیرساخت‌های شهری در محدوده مذکور اشاره کرد که ناشی از بی‌توجهی به سازگاری مقیاس عملکرد شهری مگامال در محدوده یک شهرک مسکونی است. هر چند به طور کلی احداث مگامال‌ها دارای پیامدهای مثبت نیز خواهد بود لیکن مجموعه پیامدها و تبعات منفی آن‌ها به خصوص در نمونه موردی مقاله حاضر (مگامال اکباتان) موجب ایجاد تضاد و تعارض منافع و مغفول ماندن منافع عموم می‌گردد.



شکل شماره ۲. مگامال اکباتان واقع در شهرک اکباتان - منبع: ترسیم نگارندگان براساس Google Earth, 2021

### بحث و یافته‌ها

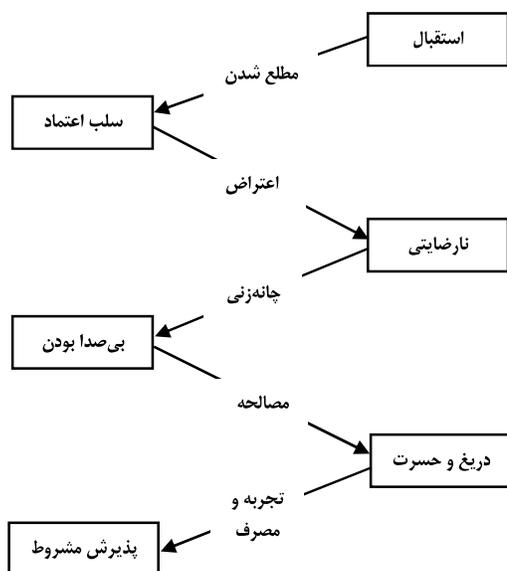
مطالعه حاضر نشان می‌دهد شهروندان بافت پیرامون، فرایند احداث مگامال را در قالب مرحله‌ای به هم پیوسته درک و دریافت می‌نمایند و بر این اساس در هر مرحله تصویر متفاوتی از استیفاء یا عدم استیفاء منفعت عمومی در نگاه ایشان شکل می‌گیرد (نگاه کنید به شکل شماره ۳). بررسی و تحلیل مصاحبه‌های انجام شده، به همراه تحلیل اسناد و مواد گفتگامی مرتبط در خلال فرایند به هم پیوسته و رفت‌وبرگشتی کدگذاری اولیه، کدگذاری متمرکز و کدگذاری نظری به بسط و تبیین مراحل (هر مرحله توصیفی است از احساسات، هیجانات و واکنش‌های ساکنین) و گذارهایی (گذارها شرحی هستند بر اقدامات و فعالیت‌های ساکنین که موجب گذر از یک مرحله به مرحله دیگرند) منتج شده است. بدین ترتیب پس از کدگذاری اولیه مصاحبه‌های انجام پذیرفته و شناسایی ۳۹۱ کد اولیه، مهم‌ترین و پرتکرارترین کدها (۷۲ کد) به عنوان کدهایی با سطح انتزاع بالاتر شناسایی شدند و در فرایند کدگذاری متمرکز کوشش شد ابعاد و ویژگی‌های آن‌ها مورد مذاقه قرار گیرد. نهایتاً در مرحله کدگذاری نظری کوشش شد با استفاده از خانواده‌های کدگذاری ارتباط میان کدهای متمرکز تبیین شده و چهارچوب مفهومی/نظریه پژوهش تبیین گردد. در این خصوص بر اساس ویژگی‌ها و اهداف مطالعه، از خانواده‌های کدگذاری فرایند بهره گرفته شد (Thornberg & Charmaz, Flick, 2018; Glaser, 1978:75-82; 2014; 160). استدلال شده است که هنگامی که پژوهشگر در پی «برقراری ارتباط میان کدهای متمرکز، و نهایتاً نظریه‌پردازی در موضوع مورد پژوهش است، استفاده از خانواده‌های کدگذاری الهام‌بخش خواهد بود» (Kelle, 2007:200). استفاده از این خانواده‌ها به مفهوم قرار دادن کدهای متمرکز به دست آمده در «جاهای خالی» نیست، بلکه با بهره‌گیری از «خانواده کدگذاری فرایند» به کدگذاری مجدد کدهای متمرکز اقدام شده و بر این اساس آن دسته از کدهای متمرکز که از غنای بیشتری برای تبیین فرایند جاری در موضوع مقاله برخوردارند (۱۱ کد)، در غالب مراحل و گذارها سازمان یافته‌اند. از سایر کدهای نظری برای ارائه مکتوب و تشریح نظریه در حال ظهور بهره گرفته شده است. بر این اساس بازتاب تجارب و احساسات شهروندان در قالب شکل شماره (۱) ارائه شده است. ادامه مقاله به تبیین تفصیلی این مراحل و گذارها اختصاص دارد. در نگارش این بخش کوشش شده مطابق با رویه‌های متداول در ارائه پژوهش‌های انجام شده با استفاده از نظریه زمینه‌ای (برای مثال Gonzalez- Xiao et al, 2018; McLean & Borén, 2015

(Mathiesen & March, 2018) مکرراً و در قالب ارجاعات مستقیم، به صحبت‌های مصاحبه‌شوندگان اشاره شود. علاوه بر آن در نظریه زمینه‌ای استدلال شده است استفاده از دانش موجود می‌تواند به توسعه مفاهیم مبتنی بر حساسیت نظری کمک کند (Coffey & Atkinson, 1996). و بر این اساس یکی از گام‌های کلیدی نظریه زمینه‌ای مرور ادبیات مرتبط و مقایسه نظریه در حال ظهور با دانش موجود است (Strauss & Corbin, 1998). بر این اساس تلاش نویسندگان بر آن بوده تا در هر مورد دانش پیشینی موجود و دیدگاه‌های نظری مرتبط با چهارچوب مفهومی در حال ظهور پیوند داده شوند.

### مرحله نخست: استقبال ساکنین

«یکی از مطالبات مردم اکباتان این بود که ما هم یک فرهنگسرا داشته باشیم، با جمعیتی که داریم، وقتی که شروع به ساخت کردند مردم خوشحال شدند که فرهنگسراشون داره ساخته می‌شه...» (مصاحبه شماره ۱۲). ساکنین شهرک اکباتان خواستار احداث فرهنگسرا بوده‌اند، از آنجا که احداث یک کاربری فرهنگی و فضای سبز با تصور آن‌ها از یک محله مسکونی مطلوب و نیاز ساکنین همخوانی داشته وعده احداث فرهنگسرا با استقبال آن‌ها مواجه شد. ساکنین محدوده مورد مطالعه معتقد بودند که به اغلب کاربری‌های روزانه، هفتگی و ماهیانه در قالب یک شهرک مسکونی در

یک فاصله زمانی مناسب و از طریق پیاده‌روی در شهرک دسترسی دارند، بر این اساس اصلی آن‌ها، احداث فرهنگسرا و فضای سبز در محدوده شهرک بوده است. به نظر می‌رسد توسعه واقعیتی چند بعدی است که جهت و محتوای آن را، نوع و میزان نیاز مردم که مهمترین کنشگران توسعه هستند، تعیین می‌کند. با این حال در اجتماعات شهری متنوع و متکثر، شهروندان، گروه‌های ذی-نفع و بهره‌وران، مسئولین شهری و سایر کنشگران علائق، منافع و انتظارات گوناگونی دارند، تنوع و تکثر خواست‌ها، نیازها و منافع در یک اجتماع-محلی منجر به تعارض و تضاد منافع می‌گردد. در این بستر مملو از تعارض و کشمکش، باور به هماهنگی جهت و محتوای توسعه با نیازمندی‌های مردم، این درک و دریافت را در شهروندان به



شکل شماره ۳. بازتاب تجارب و احساسات شهروندان در قالب دیاگرام مراحل و گذارها

وجود آورده است که پروژه در حال انجام هم‌راستا با منافع ایشان بوده و منفعت عمومی ساکنین شهرک اکباتان را تأمین می‌نماید. «اینجا هم قرار بود یک فرهنگسرا باشه، فرهنگسرا خیلی خوب بود، چون فرهنگسرا وقتی اسمش هست یک امکانات خاص و فضاهای خاصی رو می‌طلبه، آمفی‌تئاتر داره، سینما داره، کلاس‌های آموزشی داره...» (مصاحبه شماره ۳). اما این استقبال اولیه چندان دیرپا نیست و آنچه با استقبال ساکنین مواجه شده است در نتیجه برآیند قدرت و فرایندهای غیر شفاف تغییر می‌کند و نهایتاً به پروژه‌ای بدل می‌گردد که باب میل و خواسته ساکنین نیست.

### گذار نخست: مطلع شدن ساکنین

«یواش یواش تابلوها رو زدند و اعلام کردند که چی داره ساخته می‌شه... مشخص شد که یه چیز دیگری است، فرهنگسرا نیست...» (مصاحبه شماره ۸). ساکنین از ماهیت آنچه در حال احداث بوده اطلاع کافی نداشتند. با شروع و ادامه شایعات و تبلیغات و نصب بیلبردهای تبلیغاتی ماهیت پروژه در حال احداث روشن شد، همزمان زمزمه‌های سرمایه‌گذاری شرکت‌های خارجی در پروژه به گوش رسید و ساکنین نسبت به ساخت‌وسازها آگاه شدند. به دلیل عدم شفافیت در رویه‌های برنامه‌ریزی شهری و عدم توازن قدرت، آگاه شدن شهروندان از طرح‌ها و برنامه‌های شهری به صورت اتفاقی و با تأخیر صورت می‌گیرد.

اطلاع‌رسانی و کسب نظر شهروندان، در صورتی که واقعی باشد و جریان اطلاعات، یکسویه نباشد، می‌تواند مفید واقع شود. مبادله اطلاعات مسئولین و برنامه‌ریزان با مردم با هدف تبادل نظر و همکاری از ابتدایی‌ترین اصول مشارکت عمومی است. که می‌تواند این احساس را در شهروندان به وجود آورد که آنچه به عنوان یک پروژه توسعه‌ای در نواحی پیرامون زندگی ایشان در دست احداث است منفعت آن‌ها را تأمین می‌کند، یا حداقل در تعارض با منافع عمومی ساکنین نیست. چنین مسئله‌ای در محدوده مورد مطالعه صورت نپذیرفته است و «مردم مطلع نبودند که یک همچین مجتمع بزرگی رو با این همه گستردگی بخوان اینجا مستقر بشه...» (مصاحبه شماره ۹). می‌توان دلایل مختلفی برای این امر برشمرد از جمله نادیده انگاشتن دانش ضمنی شهروندان؛ تفوق رویکرد بالا به پایین در تصمیم‌گیری‌ها و ارائه تشخیص مصلحت‌اندیشانه برای شهروندان و همچنین احساس بی‌نیازی از مشارکت عموم. گرچه واکاوی دلایل این مسئله خارج از اهداف مقاله حاضر قرار دارد اما نتیجه آن در پروژه مورد بررسی آشکار است: عدم مشارکت و نادیده انگاشتن نظر و خواست شهروندان که منجر به بی‌اعتمادی و تشدید تعارض منافع سازندگان مگامال با منافع ساکنین شده است.

### مرحله دوم: سلب اعتماد از ساکنین

«چرا اعتماد مردم سلب شده نسبت به وضعیت کنونی؟ به خاطر اینکه شما بیاید کلنگ فرهنگسرا روی زمین بزنید، بعد مگامال می‌سازید...» (مصاحبه شماره ۱). ساکنین احساس می‌کنند در روند احداث مگامال دخالتی نداشته‌اند و فریب خورده‌اند آن‌ها بر این باور بودند مگامال در مشاعتی که در اسناد تحت مالکیت آن‌هاست، احداث گردیده و مطالبه آن‌ها در خصوص احداث فرهنگسرا و فضای سبز نادیده انگاشته شده، و بر این اساس معتقدند «در حالی که این حق مشاعات شهرک اکباتان بود. حق استفاده مردم اکباتان بود. ولی به خاطر نگاه سودجویانه‌ای که داشت، استفاده مردم اکباتان چی شد از این فضا؟ فضای سبز احداث نشد... بعد از ۱۵ سال، فقط اون بخش‌هایی که صرفه اقتصادی داشت براشون احداث کردند، اجاره دادند و فروختند...» (مصاحبه شماره ۶).

سودطلبی نهادهای عمومی و توجه آن‌ها به سودآوری پروژه، عدم تحقق وعده‌ها و بی‌توجهی به خواست نهادهای مردمی و منفعت شهروندان موجب شده است که احساس فریب خوردن و نادیده گرفته شدن در ساکنین شهرک افزایش پیدا کند. امری که باعث شده نه تنها احداث مگامال هماهنگ با منافع عمومی ساکنین تلقی نشود، بلکه این ادراک را در ایشان به وجود آورد که پروژه در دست ساخت به منافع ایشان تعرض نموده است. بدین ترتیب در نگاه ساکنین شهرداری تأمین منافع اقتصادی خود را نسبت به منافع عمومی در اولویت قرار داده و مداخله در طرح بر مبنای اولویت‌دهی به سود اقتصادی و منافع سرمایه‌گذار است، بدین ترتیب این مسئله که در ادبیات نظری به عنوان تصمیماتی یاد شده که منافع فردی را قربانی دسته‌ای از منافع جمعی می‌کند که به غلط «منفعت عمومی» نام گرفته است و در نهایت به شکل‌گیری

بحران اعتماد منجر می‌گردد. در پروژه مورد بررسی تعین یافته و مجموعه اقدامات شهرداری و نهادهای دولتی دخیل موجب سلب اعتماد ساکنین شده است. اعتماد یک عامل ضروری نه تنها در روابط درون اجتماعات محلی و حوزه اجتماعی، بلکه در روابط سیاسی است. از این رو می‌توان گفت، برای برنامه‌ریزان، «اعتماد» هم در هدایت آن‌ها برای درک و ایجاد نهادها، و هم در پیگیری فرایندهای تصمیم‌گیری، اهمیت فراوانی دارد. اما در پروژه مورد بررسی، نادیده گرفته شدن در فرایند تصمیم‌گیری، اطلاع‌رسانی غیر شفاف، رجحان منافع اقتصادی و... و در مجموع باور به نادیده انگاشتن منافع عمومی ساکنین به اعتراض ایشان به احداث مگامال منجر شد.

### گذار دوم: اعتراض ساکنین

«مشکلی که ساکنین دارند همه الان معترض هستند، می‌گن حق و حقوق ما، حق شهروندی ما، حق سکنای ما، حق چیزایی که باید داشته باشیم و نداریم...» (مصاحبه شماره ۱۴). بدین ترتیب نادیده انگاشتن خواست ساکنین، سلب اعتماد ایشان و نهایتاً اعتراض به ساخت پروژه مگامال منتج شد. ساکنین شهرک مراتب اعتراض خود را به شورایاری و هیئت مدیره مرکزی شهرک ابراز داشتند و این اعتراضات از این طریق به شهرداری منتقل شد.

در دیدگاه نظری، مشروعیت مداخله برنامه‌ریزان و مدیران شهری از تعهد و الزام آن‌ها به تأمین منفعت عمومی و خواست عموم شهروندان حاصل شده است. از سوی دیگر، مشروعیت یک طرح از طریق در نظر گرفتن دیدگاه‌های تمام گروه‌های ذی‌نفع، کنشگران و شهروندان در طرح حاصل می‌آید به صورتی که تصمیم‌سازی‌ها برآیندی از مفاهمه دوجانبه باشد. بدین ترتیب از آنجا که یکی از اهداف برنامه‌ریزی توزیع متوازن کالا و خدمات و تسهیل دسترسی شهروندان به آنهاست، با نادیده انگاشتن نیاز و خواست شهروندان، معترض شدن آن‌ها واکنشی طبیعی خواهد بود. جلب حمایت عموم ساکنین به منظور اجرای سیاست‌ها و طرح‌های شهری پیشنهادی از طریق مبادله اطلاعات، آموزش و جلب اعتماد و دخالت دادن آن‌ها در فرایند تصمیم‌سازی ممکن خواهد بود. برنامه‌ریزان شهری به مثابه تسهیل‌گرانی که شرایط مشارکت تمامی کنشگران و بهره‌وران را فراهم می‌کنند، به ایفای نقش می‌پردازند آن‌ها بایستی تقابل بین گروه‌های ذی‌نفع و بهره‌وران را به تعامل و توافق سازنده بدل کنند و همکاری‌های فی‌مابین تمامی گروه‌ها را در راستای تأمین و برآورد منافع مشترک و عمومی سوق دهند. اما این امر در پروژه مورد بررسی به گونه‌ای دیگر بوده و آنچه‌ان که یکی از مصاحبه‌شوندگان بیان داشته «به هر حال این اتفاق منجر می‌شه که به اصطلاح فاز اول پروژه انجام بشه، باز اعتراضات مردمی بیشتر می‌شه...» (مصاحبه شماره ۳).

بدین ترتیب احساساتی نظیر در حاشیه قرار گرفتن، کمرنگ بودن نقش آنان در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، شنیده نشدن صدای‌شان؛ و ناتوانی و بی‌قدرت بودن در برابر ساختار درهم پیچیده قدرت ساکنین را به اعتراض به عدم استیفای منفعت عمومی در فرایند احداث مگامال سوق می‌دهد.

### مرحله سوم: نارضایتی ساکنین

«از نظر فرهنگی، از نظر اجتماعی، اصلاً نیازسنجی نشد که آیا اصلاً نیاز هستش که [مگامال] اینجا ساخته بشه یا نه، بعد آلودگی محیط‌زیست و ترافیکی که الان برای ما هست...» (مصاحبه شماره ۱۴). در نگاه مصاحبه‌شوندگان مطالعه حاضر، چالش‌های فرهنگی و اجتماعی، مشکلات زیست‌محیطی و ترافیکی به عنوان پیامدها و تبعات احداث یک مجتمع غول-پیکر در شهرک مسکونی مغفول واقع شده است. علاوه بر آن حضور غریبه‌هایی که از دیگر مناطق شهر تهران به

شهرک وارد می‌شدند باعث شلوغی و ازدحام در منطقه شده و امنیت محله و اصالت آن را تحت تأثیر قرار می‌دادند، چنانکه در یکی از مصاحبه‌ها اشاره شده است: «به واسطه اینکه اینجا [مگامال] جاذبه خوبی که از جاهای دیگر، محله-های دیگر بیان... الان جرأت ماشین سوار شدن هم نمی‌کنم هر ماشینی هم نمی‌تونم سوار بشم. اینجا شده یک موقع-هایی خفت‌گیری هم می‌شه...» (مصاحبه شماره ۵).

از سوی دیگر اعتماد آنان به مسئولین شهری خدشه‌دار شده بود، منافع خود را در خطر می‌دیدند و موجودیت آن‌ها به عنوان شهروندانی که خود را صاحب رأی و نظر می‌دیدند نادیده انگاشته شده بود. بدین ترتیب احداث مگامال با بی-توجهی به نیازهای ضروری و اولویت‌دار ساکنین شهرک از یک سو و باور به سودطلبی نهادهای عمومی و دولتی باعث شکل‌گیری این اعتقاد در ساکنین شد که پروژه در حال ساخت نه تنها با خواست و منافع ایشان هم راستا نیست، بلکه به منفعت عمومی ساکنین تجاوز کرده است، و این امر موجبات نارضایتی و مخالفت آن‌ها را فراهم آورد، بدین ترتیب می‌توان استدلال کرد که مردم انتظار دخیل شدن در فرایند برنامه‌ریزی و منتفع شدن از مواهب و مزایای طرح، برنامه‌ها و سیاست‌های شهری را دارند با برآورده نشدن این انتظار، اعتراض آن‌ها به مداخلات و سیاست‌های مدیریت شهری قابل پیش‌بینی خواهد بود.

#### گذار سوم: چانه‌زنی ساکنین

«حتی در اون زمان وقتی که ما متوجه مسئله شدیم و مخالفتمون رو ابراز کردیم، قولی که به ما داده شد این بود که اون دو تا برج ساخته نشه [بخشی از پروژه مگامال]... به هر حال یکسری از پیشنهادات ما رو اون زمان قبول کردند، یکسری‌اش رو قبول نکردند...» (مصاحبه شماره ۵). بدین ترتیب در پی ابراز و اعلام نارضایتی‌ها و مخالفت‌های ساکنین و انعکاس نظرات و دغدغه‌های آن‌ها به شورایاری و هیئت‌مدیره مرکزی شهرک، جلساتی با شورای شهر، شهرداری و سایر نهادهای ذی‌ربط برگزار گردید. اقداماتی که می‌توان آن‌ها را در زمره تلاش برای مذاکره و چانه‌زنی قرار داد، مردم برای استیفای منافع و خواست خود در تکاپو بودند و مطالبات و اعتراضات خود را از طریق شورایاری شهرک پیگیری کردند. چنان که یکی از اعضای شورایاری وقت بیان می‌دارد «ما جلسات بسیار زیادی هم شورای شهر داشتیم، هم توی شهرداری منطقه، برای مذاکره در مورد همین پروژه. موفقیت کسب کردیم، چون لااقل طی این ۱۵ سال اون دو تا برج ساخته نشده ولی جلوی خود مگامال رو نتونستیم بگیریم...» (مصاحبه شماره ۱۰).

در ادبیات موضوع چانه‌زنی یک رهیافت گفت‌وگوشنودی و درگیر کردن و به رسمیت شناختن ذی‌نفعان و کنشگران چندانکه در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری تعریف شده است. بر این اساس ادراک متفاوت از منفعت، توسط گروه‌ها و کنشگران مختلف در موقعیت‌های سیاسی متفاوت، به سادگی از طریق تبادل افکار رفع نمی‌گردد و وفاق حاصل نمی‌شود و در واقع تعامل و تبادل نظرات و اندیشه‌ها در یک فرایند رفت‌وبرگشتی و مداوم در شرایطی که شرکت‌کنندگان امیدها، رویاها و هراس‌های یکدیگر را می‌شنوند و ادراک می‌کنند، و با تجربیات، دانش و ادراکات گروه‌های مختلف و شهروندان آشنا می‌شوند، منجر به مصالحه، وفاق و مفاهمه خواهد شد. از این رو، چانه‌زنی و مذاکره در جهت رفع تعارضات و در راستای پیشبرد مصالح و منافع طرفین درگیر در طرح‌های توسعه شهری راهکاری موثر خواهد بود، البته مشروط به آنکه به مفاهمه و توافق سازنده منجر گردد. چیزی که در محدوده مورد مطالعه رخ نداده است.

#### مرحله چهارم: بی‌صدا بودن ساکنین (نابرابری قدرت)

«... این‌ها [سازندگان پروژه] از نظر مالی خیلی قوی بودند» (مصاحبه شماره ۱۴). بدین ترتیب پس از مذاکرات و

چانه‌زنی‌هایی که توسط شوراییاری و هیئت مدیره مرکزی با نهادهای دولتی درگیر در پروژه صورت گرفت، برخی مطالبات و پیشنهادات مورد قبول واقع گردید، اما بیش‌تر آن‌ها راه به جایی نبرد. در نگاه مصاحبه‌شوندگان، باور به کم‌اهمیت پنداشتن نیازهای ضروری ساکنین و سودطلبی نهادهای دولتی و عمومی و همچنین ضعف در مطالبه‌گری جمعی و منسجم در این عدم توفیق نقش داشت اما مهم‌ترین دلیل نابرابری قدرت بود. در مصاحبه‌های گوناگون ساکنین شهرک به نابرابری قدرت و شنیده نشدن صدای‌شان در طی فرایند مذاکره و چانه‌زنی اشاره کرده‌اند: «توی همون جلسه‌ای که بودیم یک صحبت‌هایی با شهردار منطقه کردند که خصوصی بود، یعنی ما نباید می‌شنیدیم... وقتی که در یک جا، پشت درهای بسته تصمیم می‌گیرند همین می‌شه...» (مصاحبه شماره ۲). در چنین شرایطی عدم توازن قدرت و روابط پیچیده آن، گفت‌وگو و رایزنی را منحرف ساخته است. نتیجه چنین وضعیتی به حاشیه رانده شدن و شنیده نشدن صدای ساکنین در فرایندهای تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری در خصوص پروژه‌های شهری خواهد بود و بدین ترتیب احساس بی‌قدرتی و «صدا نداشتن» در بین افراد جامعه به مشارکت‌گریزی و مصالحه اجباری با پدیده مورد بررسی به عنوان واقعیتی موجود (و نه لزوماً مطلوب) منجر شده است.

#### گذار چهارم: مصالحه کردن (کنار آمدن) ساکنین

مجتمع رو [مگامال‌ها]... وقتی شما می‌ری می‌تونی همه چیزها رو بخری، خیلی هم راحت‌تری... همه امکانات رو داری، حق انتخاب هم داری دیگه... ولی الان می‌بینی اونجا [مگامال] هم گرون شده...» (مصاحبه شماره ۶). مطابق آنچه بیان شد ساکنین احساسی از بی‌قدرت و ناتوان بودن را در فرایندهای سیاست‌گذاری شهری و پیشبرد پروژه‌های شهری تجربه کردند. برخی پیشنهادات آن‌ها پذیرفته شد اما بخش بزرگ‌تری از مطالبات آن‌ها پاسخ‌دهی در یافت نکرد. در نهایت مجتمع غول‌پیکری در میانه شهرک ساخته شد و مگامال پا گرفت، و بدین ترتیب ساکنین شهرک خواسته و ناخواسته با وجود و حضور مگامال کنار آمده‌اند، وضعیتی که می‌توان آن را مصالحه نام نهاد.

در برخی مصاحبه‌ها با ساکنین شهرک به نوعی این کنار آمدن دیده می‌شود: «اگر این‌ها [بازار تره‌بار و فضای سبز عمومی] رو اونجا احداث می‌کرد، در نظر می‌گرفت، همین الانش هم اگر بکنه، دیگه شوراییاری اعتراضی نداره...» (مصاحبه شماره ۲). در روایت مصاحبه‌شوندگان از فرایند احداث مگامال، تعهدات مبنی بر تغییر طرح براساس خواست ساکنین توسط شهرداری و شرکت سرمایه‌گذار عملی نشد، و تعهداتی که در فرایند چانه‌زنی به ساکنین داده شده در حد وعده باقی ماند، بدین ترتیب با توجه به تجاری‌سازی فضا و تأمین نیازهای قشر مرفه و در مقابل نادیده انگاشتن نیازهای ضروری و اولویت‌دار، ساکنین شهرک چاره‌ای جز مصالحه و کنار آمدن با پروژه نداشتند البته بخشی از خواسته‌ها و منافع آن‌ها نیز پس از مذاکره و چانه‌زنی در پروژه لحاظ شد.

تعامل و گفتگو درباره منافع، خواست و رجحان‌های اجتماع محلی می‌تواند به خلق منافع، علائق و خواسته‌های مشترک برای همه طرف‌های درگیر و گروه‌های ذی‌نفع در فرایند برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری بینجامد، لیکن در نبود عرصه عمومی و ضعف ارتباطات اجتماعی و نادیده انگاشتن آحاد گروه‌ها و ذی‌نفعان، نتیجه آن خواهد بود که ساکنین در خلال سال‌های زندگی در محله خود با پیامدهای بسیاری از پروژه‌ها و مداخلات شهری دست به گریبان خواهند بود. تعارضات و تضادهایی که حل نشده باقی خواهند ماند و مطالباتی که گوش شنوایی حاضر به شنیدن آن‌ها نیست، در چنین شرایطی ظرفیت‌ها و سرمایه‌های اجتماعی رو به افول خواهند بود، شهروندان با شرایط و تبعات مذکور دست و پنجه نرم می‌کنند، مصالحه می‌کنند و کنار می‌آیند.

**مرحله پنجم: دریغ و حسرت**

«ما قبلاً داشتیم اینجا زندگی می‌کردیم با همین مغازه‌ها با همین شرایط بودیم. تازه شاید بهتر... یک حسین آقا داشتیم خواروبارفروشی... بچه‌هامون رو می‌فرستادیم بهشون جنس می‌داد، بدون اینکه پولی بخواد... شناخت مهم بود، اون محله و روابط بین کاسب و مردم...» (مصاحبه شماره ۱). مداخله در فضای عمومی شهرک، بدون دخیل کردن ساکنین و سلطه کنشگران اقتصادی و نهادهای دولتی، همراه با محدودیت‌های انتشار اطلاعات و نادیده انگاشتن مطالبات و منافع عمومی شهروندان نهایتاً منجر به شکل‌گیری مگامال اکباتان شد. در نتیجه پس از احداث مجتمع مذکور همچنان ساکنین شهرک احساس دریغ و حسرت نسبت به فضاها و روابط اجتماعی گذشته را تجربه می‌کنند. بدین ترتیب درک ساکنین از مجتمع احداث شده به عنوان موجودیتی در تعارض با منفعت عمومی ایشان منجر به شکل‌گیری تصویری حسرت‌آمیز از گذشته شده است که در شرایطی دیگر (یعنی در صورت تلقی مگامال در راستای منفعت عمومی ساکنین) کمتر مجال ظهور و بروز داشت. «ما یک تپه‌ای داشتیم از نخاله‌های کل اکباتان بود که این تپه زمستان که می‌شد، محل لوژسواری و برف‌بازی بچه‌ها بود. این فضا نیاز بود... فضای جمعی برای یکسری فعالیت‌ها... ولی اون فضا احداث نشد...» (مصاحبه شماره ۷).

سیاست‌ها در چارچوب یک ساختار دموکرات و در راستای منافع عمومی مشروعیت پیدا می‌کنند، اما چنانچه اقدامات و مداخلات شهری روندهای قانونی و فرایندهای مشارکت محور در راستای استیفای منافع عمومی را در پیش نگرفته باشند، خبری از توافق طرفین و گروه‌های درگیر برای شکل‌دهی به منفعت عمومی نیست و نتیجه جز دریغ و حسرت، عدم رضایت، کشمکش و منازعه مداوم بین منافع و بالا گرفتن تعارضات در اجتماعات محلی نخواهد بود. به طور مشابه تجربه احداث مگامال شهرک اکباتان، منافع ساکنین و خواست آن‌ها در یک رویه دموکراتیک و گفت‌وگو محور مطرح نشده است. مطالبات شهروندان شنیده نشده، اطلاعات سیاسی و تکنیکی از آن‌ها دریغ شده، فشارهای اقتصادی/سیاسی پروژه در پیشبرد آن پیشگام بوده‌اند و نه تشویق و خواست شهروندان. از این رو ساکنین محلی همواره احساسی از دریغ و حسرت نسبت به فضایی دارند که نه به خواست آن‌ها و بنا بر منافع‌شان بلکه بنا به فشارها و اهرم‌های قدرت و به رغم اعتراضات و مخالفت‌های متعدد بنا شده و محیط زندگی آنان را در تمامی ابعاد اجتماعی، فضایی-کالبدی و اقتصادی دچار دگرگونی کرده است.

**گذار پنجم: تجربه و مصرف (مواجهه) ساکنین**

«... اولین مشکلمش این بود که توی مقیاس شهرک نبود. آیا آسیب‌شناسی شده بود و این [مگامال] رو طراحی کردند...» (مصاحبه شماره ۱۳). پس از احداث و راه‌اندازی مگامال تجارب مواجهه ساکنین شهرک با مگامال آغاز شد، آن‌ها به عنوان مصرف‌کننده و بازدیدکننده وارد مگامال می‌شدند؛ مواجهه روزانه، هفتگی و ماهیانه با مگامال و تجربه مصرف‌کنندگی از آنجا که مگامال پیش از هرگونه نیازسنجی از ساکنین شهرک احداث شده است لذا نه تنها پاسخگوی برخی نیازها و خواست آنان نیست بلکه پیامدهای اجتماعی، اقتصادی و فضایی بسیاری را در پی داشته است. چنان‌که در یک مصاحبه بیان شده است: «خوانواده‌های ما به جای اینکه بتوانند بروند داخل یک فضای سبز ۱۴۹ هزار متری بازی بکنند، ورزش بکنند، هوای سالم بخورند، می‌روند توی مگامال برندهایی رو می‌بینند که قابل دسترس به سختی برای یک بخشی از جامعه هست... برندهای گران قیمت...»

(مصاحبه شماره ۱). اعتراضات و مخالفت‌های ساکنین چه در زمان احداث پروژه و پس از مطلع شدن آن‌ها از ماهیت

ساخت‌وسازها و چه پس از تجربه مصرف و استفاده از مگامال همچنان ادامه دارد، از دید مصاحبه‌شوندگان مگامال برای برخی از ساکنین و مراجعان از دیگر مناطق شهری مکانی است برای پرسه‌زنی و گذاران اوقات فراغت و تأمین نیازهای قشر مرفه. چنین مداخله‌ای در فضای عمومی در طرح اولیه شهرک پیش‌بینی نشده بود و این مداخله صرفاً بر مبنای اولویت‌دهی به سود اقتصادی، مصالح شخصی و منافع سرمایه‌گذار و نادیده انگاشتن نیازهای ضروری و اولویت‌دار ساکنین، و به بیان دیگر منفعت عمومی آنان انجام شده است. همچنین احداث مگامال باری مازاد بر زیرساخت‌های شهری را به محدوده بلافصل خود تحمیل می‌کند که در نگاه ساکنین دلیل آن عدم انجام مطالعات آسیب‌شناسی پیش از انجام پروژه می‌باشد.

اما مخالفت تنها خروجی تجربه مصرف و مواجهه با مگامال نبوده است. به رغم آنکه مگامال رونق کسب‌وکارهای محلی را با تهدید مواجه کرده است و موجب جذب جمعیت گردشگر و مصرف‌کننده از دیگر مناطق شهری به مجموعه مگامال شده و تا حدودی موجبات ناامنی و ترافیک را در شهرک فراهم آورده است و عده‌ای از ساکنین به مقیاس فراشهری مگامال ایراد وارد کرده‌اند، اما عده‌ای دیگر از ساکنین نیز تجربه مصرف از مگامال را رضایت‌بخش دانسته‌اند و از امکانات تفریحی آن بهره برده‌اند. گرچه این نقد را وارد دانسته‌اند که استفاده از تسهیلات تفریحی و گذران اوقات فراغت و نیز خرید از برندهای گران‌قیمت برای اقشار متوسط دشوار است.

#### مرحله ششم: پذیرش مشروط مگامال از سوی ساکنین

«می‌خواهم بگویم [مگامال] در قالب محله ما اگر بود که این همه تبعاتی که الان صحبت کردم اگر نداشت، ایده‌ال بود...» (مصاحبه شماره ۱۴). در هر حال بخشی از مجموعه، که مورد نظر سرمایه‌گذار خارجی بود، با پیگیری‌های شورایاری و مذاکراتی که صورت گرفت ساخته نشد اما مجتمع مگامال احداث گردید و در حال حاضر ساکنین شهرک با چنین فضایی مواجه هستند. مطابق با مصاحبه‌های انجام شده، ساکنین بر این باورند که اگر مگامال برخی شرایط و ویژگی‌ها را احراز می‌کرد با احداث آن چندان مخالفتی هم نداشتند و یا ترجیحات دیگری در مورد ویژگی‌ها، خصوصیات و ابعاد مگامال داشته‌اند؛ برای نمونه: «[مگامال] را به شرطی ترجیح می‌دادم که تمام خدمات مورد نیاز شهرک، چیزهایی که درآمدزا نیست، درش قرار می‌گرفتن و مردم اکباتان می‌تونستن به رایگان یا با هزینه کم ازش استفاده بکنند...» (مصاحبه شماره ۱۱). مگامال به عنوان واقعیتی موجود مورد پذیرش (اگرچه مشروط) ساکنین قرار گرفته است. با این حال تردید در همسویی پروژه احداث شده با منفعت عمومی ساکنین، به تردید در پذیرش، حمایت و استفاده از مگامال منجر شده و پذیرش آن را مشروط نموده است. از آنچه بیان شد چنین فهم می‌گردد که، منفعت عمومی به برنامه‌ریزی شهری در فراهم آوردن بهترین نتیجه برای اکثریت کنشگران و ذی‌نفعان یاری می‌رساند. بر این اساس ساکنین محله در صورتی که نادیده انگاشته نشوند، صدای آن‌ها شنیده شود و منافع و مصالح آن‌ها در گرو تصمیمات و خواست صاحبان قدرت و ثروت نباشد، بهترین حامیان و بزرگ‌ترین عامل پیشبرد طرح‌ها و سیاست‌های توسعه شهری خواهند بود. ضمن آنکه بخشی از دانش ضمنی از تجارب زیسته شهروندان و ساکنین اجتماعات محلی حاصل می‌آید و در تعاملات و گفت‌وگوهایی که میان کنشگران و گروه‌های ذی‌نفع رخ می‌دهد، ارتقاء می‌یابد، این دانش در تدوین سیاست‌ها و تهیه طرح‌های شهری عاملی اثرگذار است. در شرایطی که دانش و آگاهی کنشگران در سطح قابل قبولی قرار گیرد، اجماع بر سر منفعت عمومی یک اجتماع محلی و ساکنین آن به سهولت میسر می‌گردد.

## نتیجه‌گیری

در این مقاله به منظور تبیین و نظریه‌پردازی در خصوص پیامدهای شکل‌گیری مجتمع‌های تجاری چندمنظوره یا مگامال‌ها بر ساکنین محله‌های مسکونی و بررسی اثرات این پدیده بر منفعت عمومی شهروندان، ۱۵ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با ساکنان محله اکباتان انجام شد. این مصاحبه‌ها که در آن‌ها تجارب، دیدگاه‌ها، احساسات و واکنش‌های ساکنین به احداث مگامال و نحوه استیفاء یا عدم استیفاء عمومی توسط نهادهای مرتبط مورد پرسش قرار گرفت با استفاده از نظریه زمینه‌ای برساخت‌گرا تحلیل شدند.

مقاله حاضر تجربه درگیر بودن ساکنین با پروژه احداث مگامال اکباتان در محیط مسکونی آن‌ها را در خلال مراحل و گذارهایی بیان می‌کند که از مصاحبه‌های عمیق نیمه‌ساختاریافته و بررسی اسناد استخراج شده است. در نخستین مرحله ساکنین از پروژه احداث مگامال استقبال می‌کنند چرا که آن را هم‌راستا با خواسته‌ها یا منافع خود قلمداد می‌کنند، لیکن اطلاع یافتن از ماهیت پروژه آنان را متوجه تفوق قدرت سرمایه در دستیابی به فرصت احداث یک پروژه اقتصادی می‌کند، ساکنین شهرک اطلاعات و وعده‌های ضد و نقیضی در خصوص پروژه دریافت کرده و همین موضوع موجب سلب اعتماد آنان نسبت به مسئولین حوزه شهری می‌گردد، کمی بعد ساکنین شروع به اعتراض کرده و ناراضیاتی خود از پروژه احداث مگامال را مطرح می‌کنند، در جلسات متعدد آنان سعی بر چانه‌زنی و تعامل با مسئولین شهری دارند و در پی تأمین خواسته‌ها و منافع خویش هستند، لیکن در تأمین جزئی از خواسته‌های موفق هستند و در پاره‌ای دیگر نمی‌توانند موفقیتی حاصل کنند چرا که در موازنه قدرت، این ساکنین هستند که در سویه ضعیف و کم‌توان قرار گرفته و نوعی بی‌صدا بودن را در مقابل صاحبان قدرت و سرمایه تجربه می‌کنند، همانطور که فلویپر (۱۹۹۸) معتقد است مناسبات قدرت و نهادهای قدرت غالباً منافع خودشان را دنبال می‌کنند هر چند ممکن است با این شعار ظاهر شوند که «منافع عمومی» را نمایندگی می‌کنند (Flyvbjerg, 1998).

به هر ترتیب ساکنین به اجبار مصالحه با شرایط موجود را پیش می‌گیرند، در حالی که از شرایط شهرک پیش از احداث مگامال با دروغ و حسرت یاد می‌کنند، بخش دیگری از ادراکات ساکنین به تجربه مواجهه آنان با مگامال پس از اتمام احداث آن بازمی‌گردد، ساکنین از مگامال استفاده می‌کنند و برخی امکانات آن را مثبت و برخی اثرات و پیامدهای آن را منفی قلمداد می‌کنند، به هر ترتیب آنان مگامال اکباتان را در درون شهرک می‌پذیرند، هر چند پذیرش به معنای تأیید و نادیده انگاشتن اثرات و پیامدهای منفی آن نیست. مشروعیت یک طرح، زمانی حاصل می‌آید که دیدگاه‌های گروه‌های ذی‌نفع، کنشگران و شهروندان در طرح لحاظ گردد و تصمیم‌سازی‌ها برآیندی از مفاهمه دوجانبه باشد (Arendt, 1968) حال آنکه یافته‌های مقاله حاضر حاکی از آن است که احداث مگامال در شهرک اکباتان در فرایندی غیر شفاف و از بالا به پایین انجام شده، چنین شرایطی به احساس بی‌قدرتی و تماشایی بودن در بین افراد جامعه (پیران، ۱۳۷۶) دامن می‌زند.

بر مبنای یافته‌های مقاله حاضر موضوع منفعت عمومی در برنامه‌ریزی شهری، مفهومی بین‌الذهانی و برساخته ذهن افراد جامعه است. از این رو، تعیین منفعت عمومی و ارائه تعریف از آن امری قطعی و از پیش تعیین شده نیست و منافع شهروندان و ذی‌نفعان در طول زمان و بنا به شرایط زمینه متغیر خواهد بود. بنابراین، بایستی منافع شهروندان و عموم مردم در هر پروژه، سیاست و یا طرح توسعه شهری با مشارکت ذی‌نفعان و کنشگران دخیل و در یک فرایند مشورتی و آزاد تعیین گردد. بر این اساس می‌توان گفت، مناسب‌ترین رویکرد دستیابی بدان، رویکرد گفتگویی است. بر این مبنای، از نگاه نویسندگان، برداشت از استیفاء و تأمین منفعت عمومی در برنامه‌ریزی شهری، مستلزم تمرکز بر گفت‌وگو به عنوان

ابزار دستیابی به توافق و اجماع است. تأکید بر مشارکت همگانی و بکارگیری ابزارهای مشورتی با هدف جلوگیری از تسلط منافع فردی و گروهی خاص و ایجاد راه‌حل‌های مشترک از طریق بکارگیری ادراک و دانش همگانی و زیسته ساکنین، است.

نتایج پژوهش حاضر نشان می‌دهد، در نتیجه فقدان رویه‌های تعاملی و مشارکت-محور، پروژه‌ها و مداخلات برنامه‌ریزی شهری با سلطه منافع فردی و گروهی بر منافع جمعی مواجه خواهد شد. در چنین بستری تضاد و تعارض منافع، و نیز عدم توجه به تعدد و تنوع خواسته‌ها و انتظارات شهروندان و ذی‌نفعان، موجبات شکل‌گیری و افزایش اعتراضات مردمی و نادیده انگاشتن منافع و خواسته‌های آنان را پدید می‌آورد. نظیر آنچه در خصوص احداث مگامال اکباتان رخ داده است و ساکنین شهرک از ابتدا در جریان پروژه احداث مگامال قرار نداشته و امکان بیان خواسته‌ها و منافع آنان در یک ارتباط مؤثر، همراه با چانه‌زنی و گفتگو میان ذی‌نفعان، مسئولین شهری و سایر کنشگران دخیل، فراهم نگردید.

در این بین، نقش برنامه‌ریز نشان دادن مسائل و گزینه‌ها به کسانی است که در فرایند تصمیم‌گیری اثرگذارند و نیز کسانی که تحت تأثیر تصمیمات هستند. بدیهی است برنامه‌ریز نمی‌تواند منفعت بلندمدت جامعه را تأمین کند، مگر از طریق رویکرد گفتگویی، چانه‌زنی و تعامل به منظور تأمین منفعی که بر ساخته ذهن اجتماع مردم است. در نتیجه، مقاله حاضر بر این امر تأکید دارد که، برای آگاهی دادن به فرایند تصمیم‌سازی و ایجاد تعادل در منافع جمعی افراد در برابر خواسته‌های خودخواهانه و غالباً ناآگاهانه گروه‌های خاص یا صاحبان قدرت و سرمایه، همواره به مکانیسم‌های نهادی و رویه‌ای و رویکردهای گفتگویی نیاز است.

## تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله که برگرفته از رساله دکتری می‌باشد حامی مالی نداشته است.

## منابع

- ۱ ایران‌منش، محمد و مختاری، بهاره. (۱۳۹۴). اکباتانی‌ها به دنبال حق به شهر: نگاهی به کنشگری شهری نو زاده در شهرک اکباتان. هفت شهر، ۴ (۵۰-۴۹)، ۳۳۹-۳۴۷.
- ۲ ایزدپناه، محبوبه، و لیبیبی، میترا. (۱۳۹۷). تحلیل و ارزیابی جایگاه مال‌ها به مثابه فضای عمومی مطالعه موردی: مرکز خرید پالادیوم تهران. مجله شهر پایدار، ۱ (۴)، ۳۷-۵۶.
- ۳ پیران، پرویز. (۱۳۷۶). *میانی مفهومی و نظری مشارکت*. تهران: موسسه پژوهش‌های برنامه‌ریزی.
- ۴ سیدالحسینی، سید مسلم، و وثوقیان، نسترن. (۱۳۹۱). بررسی میزان جذب سفر مراکز تجاری مقیاس شهر خارج از محدوده مرکزی (نمونه موردی: مجتمع تجاری الماس شرق مشهد). *دوازدهمین کنفرانس بین‌المللی حمل و نقل و ترافیک*. تهران.
- ۵ شیعه، اسماعیل، و حاجیبانی، مهسا. (۱۳۹۸). تأثیرات مگامال‌ها بر هویت محله‌ای در شهر تهران: مطالعه موردی: اطلس مال نیاوران. *مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۳۶، ۶۹-۷۹.
- ۶ کاظمی، عباس، و امیرابراهیمی، مسرت. (۱۳۹۸). گونه‌شناسی مجتمع‌های تجاری در شهر تهران. *مطالعات فرهنگی و ارتباطات*، ۵۶، ۱۱-۴۳.
- ۷ کاظمی، عباس، و امیرابراهیمی، مسرت. (۱۳۹۷). *مطالعه ابعاد فرهنگی و اجتماعی مگامال‌ها و مجتمع‌های بزرگ تجاری*. تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- ۸ نادری، احمد و حسینی، شیرین. (۱۳۹۵). تهران در محاصره سرمایه‌داری: مطالعه موردی مجتمع تجاری، فرهنگی، تفریحی کوروش. *پژوهش‌های انسان‌شناسی ایران*، ۶ (۲)، ۹۲-۱۱۳.
- ۹ مصوبات کمیسیون ماده ۵ شهرداری تهران. (۱۳۸۶). بند ۹ صورتجلسه شماره ۴۴۶.

## References

- 1) Abbas, K. A. (2004). Framework for assessing traffic impacts generated by mega complexes: a case study of San Stefano grand plaza, Egypt. *Impact Assessment and Project Appraisal*, 22 (4), 311-325.
- 2) Abbott, A. (1988). *The system of professions Chicago*. IL: University of Chicago.
- 3) Alexander, E. R. (2002). The public interest in planning: From legitimation to substantive plan evaluation. *Planning theory*, 1 (3), 226-249/
- 4) Alexander, E. R. (2003, July). *Planning Rights: What They Are, and How Planners Deal with Them*. In Third Joint Congress AESOP-ACSP, Leuven (pp. 8-12).
- 5) Alexander, E. R. (2010). Planning, policy and the public interest: Planning regimes and planners' ethics and practices. *International Planning Studies*, 15 (2), 143-162.
- 6) Approvals of the Article 5 Commission of Tehran Municipality. (2007). *Paragraph 9 of the meeting minutes*, No. 446. [In Persian].
- 7) Arendt, H. (1968) *Truth and Politics*. Between Past and Future.
- 8) Campbell, H., & Marshall, R. (2002). Utilitarianism's bad breath? A re-evaluation of the public interest justification for planning. *Planning Theory*, 1 (2), 163-187.
- 9) Charmaz, K. (2014). *Constructing grounded theory*. sage.
- 10) Charmaz, K. (2018) *Living with Lupus: Women in Chronic Illness in Ecuador*. Ann Miles, Austin, TX: University of Texas Press, 2013. 184 pp.
- 11) Charmaz, K. (214). *Constructing grounded theory*. sage.
- 12) Chettiparamb, A. (2016). Articulating 'public interest' through complexity theory. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 34 (7), 1284-1305.
- 13) Coffey, A., & Atkinson, P. (1996). *Making sense of qualitative data: Complementary research strategies*. Sage Publications, Inc.
- 14) Dictionary, M. W. (2020). <https://www.merriam-webster.com>. Accessed December 3, 2020. <https://www.merriam-webster.com/dictionary/interest>.
- 15) 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.
- 16) Ferreira, D., & Paiva, D. (2017). The death and life of shopping malls: an empirical investigation on the dead malls in Greater Lisbon. *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 27 (4), 317-333.
- 17) Flick, U. (2018). *Designing qualitative research*. Sage.
- 18) Flyvbjerg, B. (1998). *Rationality and power: Democracy in practice*. University of Chicago press.
- 19) Flyvbjerg, B. (2001). *Making social science matter: Why social inquiry fails and how it can succeed again*. Cambridge university press.
- 20) Flyvbjerg, B., Bruzelius, N., & Rothengatter, W. (2003). *Megaprojects and risk: An anatomy of ambition*. Cambridge university press.
- 21) Forester, J. (1989). *Planning in the Face of Power*. (Berkeley, University of California).
- 22) Friedmann, J. (1973). *RETRACKING AMERICA; A THEORY OF TRANSACTIVE PLANNING*.
- 23) Glaser, B. G. (1978). *Theoretical sensitivity*. mill valley.
- 24) Glaser, B. G., & Strauss, A. L. (2017). *Discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research*. Routledge.
- 25) Gleye, P. H. (2015). City planning versus urban planning: resolving a profession's bifurcated heritage. *Journal of planning literature*, 30 (1), 3-17.
- 26) Gonzalez-Mathiesen, C., & March, A. (2018). Establishing design principles for wildfire resilient urban planning. *Planning Practice & Research*, 33 (2). 97-119.
- 27) Grant, J. (2005). Rethinking the public interest as a planning concept. *Plan Canada*, 45 (2), 48-50.
- 28) Heywood, P. (1990). Social justice and planning for the public interest. *Urban Policy and Research*, 8 (2), 60-68.
- 29) Howe, E. (1992). Professional roles and the public interest in planning. *Journal of Planning Literature*. 6 (3), 230-248.
- 30) Howe, E. (1994). *Acting on ethics in city planning*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.
- 31) Howe, E., & Kaufman, J. (1979). The ethics of contemporary American planners. *Journal of the American Planning Association*, 45 (3), 243-255.
- 32) Iran Manesh, M., & Mokhtari, B. (2014). Ekbatanis in pursuit of the right to the city: a look at newly born urban activism in Ekbatan town. *Seven Cities*, 4 (50-49), 247-239. [In Persian].

- 33) Izadpanah, M., & Habibi, M. (2017). Analysis and evaluation of the place of goods as a public space, a case study: Palladium Mall, Tehran. *Journal of Sustainable City*, 1 (4), 37-56. [In Persian].
- 34) Kardes, I., Ozturk, A., Cavusgil, S. T., & Cavusgil, E. (2013). Managing global megaprojects: Complexity and risk management. *International Business Review*, 22 (6), 905-917.
- 35) Kazemi, A., & Amirbrahimi, M. (2017). *Studying the cultural and social aspects of mega malls and large commercial complexes*. Tehran: Tehran Center for Studies and Planning. [In Persian].
- 36) Kazemi, A., & Amirbrahimi, M. (2018). Typology of commercial complexes in Tehran. *Cultural and Communication Studies*, 56, 11-43. [In Persian].
- 37) Kelle, U. (2007). *The Development of Categories: Different Approaches in Grounded Theory*. The SAGE Handbook of Grounded Theory.
- 38) Kipp, A., Riemer, K., & Wiemann, S. (2008). *IT mega projects: What they are and why they are special*.
- 39) Klosterman, R. E. (1980). A public interest criterion. *Journal of the American Planning Association*, 46 (3), 323-333.
- 40) Lowry, K. (1994). *The legitimation of planning*. Planning Theory.
- 41) Lucy, W. H. (1988). APA's ethical principles include simplistic planning theories. *Journal of the American Planning Association*, 54 (2), 147-149.
- 42) Maidment, C. (2016). In the public interest? Planning in the Peak District national park. *Planning theory*, 15 (4), 366-388.
- 43) McLean, B. L., & Borén, T. (2015). Barriers to implementing sustainability locally: A case study of policy immobilities. *Local Environment*, 20 (12), 1489-1506.
- 44) Mills, J., Bonner, A., & Francis, K. (2006). The development of constructivist grounded theory. *International journal of qualitative methods*, 5 (1), 25-35.
- 45) Moroni, S. (2004). Towards a reconstruction of the public interest criterion. *Planning Theory*, 3 (2), 151-171.
- 46) Morse, J. (2007). *Qualitative Sampling*. The SAGE Handbook of Grounded Theory: paperback edition. Pp (229244). London: Sage Publications Ltd.
- 47) Naderi, A., & Hosseini, Sh. (2015). Tehran under the siege of capitalism: a case study of Koroosh commercial, cultural and entertainment complex. *Iranian Anthropological Research*, 6 (2), 92-113. [In Persian].
- 48) Orueta, F. D., & Fainstein, S. S. (2008). The new mega-projects: genesis and impacts. *International journal of urban and regional research*, 32 (4), 759-767.
- 49) Piran, Parvez. (1376). *Conceptual and theoretical bases of participation*. Tehran: Planning Research Institute. [In Persian].
- 50) Puustinen, S., Mäntysalo, R., & Jarenko, K. (2017). The varying interpretations of public interest: Making sense of Finnish urban planners' conceptions. *Current Urban Studies*, 5 (1), 2-8.
- 51) Rao, F. (2020). Shopping centre morphologies in transition: towards a morphological typology of retail synergies. *Urban Design International*, 25 (4), 310-327.
- 52) Sandercock, L., & Dovey, K. (2002). Pleasure, politics, and the "public interest": Melbourne's riverscape revitalization. American Planning Association. *Journal of the American Planning Association*, 68 (2), 1-15.
- 53) Seyed Al-Hosseini, S. M., & Vostoukian, N. (2011). Investigating the amount of travel attraction of city-scale commercial centers outside the central area (case example: Almas Sharq Mashhad commercial complex). *The 12th International Conference on Transportation and Traffic*. Tehran. [In Persian].
- 54) Shia, I., & Hajjani, M. (2018). The effects of mega-malls on neighborhood identity in Tehran; Case study: Niavaran's property atlas. *Iranian Islamic City Studies*, 36, 69-79. [In Persian].
- 55) Singh, S., & Estefan, A. (2018). Selecting a grounded theory approach for nursing research. *Global qualitative nursing research*, 5, 2333393618799571
- 56) Staeheli, L. A., & Mitchell, D. (2006). USA's destiny? Regulating space and creating community in American shopping malls. *Urban studies*, 43 (5), 977-992.
- 57) Stern, P. N. (1980). Grounded theory methodology: Its uses and processes. *Image*, 12 (1), 20-23.
- 58) Strauss, A., & Corbin, J. (1998). *Basics of qualitative research techniques (pp. 1-312)*. Thousand Oaks, CA: Sage publications.
- 59) Szymańska, A. I., & Płaziak, M. (2017). Consumer preferences and behaviour in shopping malls in Poland with the particular reference to Krakow. *Problemy Rozwoju Miast*, 55, 33-44.

- 60) Taylor, N. (2017). *Environmental issues and the public interest*. In Values and planning (pp. 87-115). Routledge.
- 61) Uddin, M., Hasan, M. R., Ahmed, I., Das, P., Uddin, M. A., & Hasan, T. (2012). A comprehensive study on trip attraction rates of shopping centers in dhanmondi area. *International Journal of Civil & Environmental Engineering*, 12 (4), 12-16.
- 62) Warrack, A. A. (1993). *Megaproject decision making*. lessons and strategies.
- 63) Xiao, J., Tait, M., & Kang, J. (2018). A perceptual model of smellscape pleasantness. *Cities*, 76, 105-115.
- 64) Zamani, B., & Babaei, E. (2021). A Critical Review of Grounded Theory Research in Urban Planning and Design. *Planning Practice & Research*, 36 (1), 77-90.
- 65) Zhang, L., Zhou, J., Hui, E. C., & Wen, H. (2019). The effects of a shopping mall on housing prices: A case study in Hangzhou. *International Journal of Strategic Property Management*, 23 (1), 65-80.