

نقش پیوندهای کلانشهری در تحول کالبدی - فضایی روستاهای پیرامونی

نمونه: روستای حصار در حوزه کلانشهر مشهد

عباس سعیدی^۱ و ریحانه سلطانی^۲

چکیده

جریانهای فضایی متفاوتی بین مادرشهر و سکونتگاههای روستایی پیرامون وجود دارد. این جریانها، بسیاری از تحولات را در روستاها شکل داده اند. تحولات فضایی ابعاد مختلفی از جمله: زیست - محیطی، جمعیتی، اجتماعی و اقتصادی دارد. روستاهای واقع در حوزه مادرشهری تحولات سریع تری را پشت سر می گذارند. بطوریکه مادرشهر در ناحیه با انتشار شهرگرایی روند این تحولات را ایجاد می نماید. وابستگی متقابل فیما بین مادرشهر و روستاها، چشم انداز روستایی را به چشم انداز شهری دگرگون می سازد که تحول در ساختارها و کارکردهای بومی را در بر دارد. این بررسی در حوزه مادرشهری مشهد با تأکید بر روستای حصار صورت گرفته است.

واژگان کلیدی: تحولات فضایی، تحولات اجتماعی، تحولات اقتصادی، کلانشهر، روند کلانشهری.

۱- عضو هیات علمی گروه جغرافیا- دانشگاه شهید بهشتی

۲- دانشجوی دوره دکتری جغرافیا و برنامه ریزی روستایی- دانشگاه شهید بهشتی

مقدمه و طرح مسئله

پیوندهای روستایی- شهری حاصل تعامل دوسویه^۱ سکونتگاههای روستایی و کانونهای شهری در عرصه منطقه ای هستند و از طریق جریانهای مختلف- از جمله جریان افراد، کالاها، اطلاعات، فناوری، نوآوری و مانند آن- شناسایی می شوند (سعیدی، ۱۳۸۶). از لحاظ نظری، تحقق این گونه جریانها در بستر دگرگونیهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جاری، بویژه در کشورهای در حال توسعه، با تنوع و تقویت اشتغال در محیطهای روستایی همراه است. از این رو، پیوندهای روستایی- شهری در تنظیم و بیان سیاستهای توسعه با هدف کاهش فقر و حمایت از نقش مثبت مراکز شهری در توسعه نواحی روستایی پیرامونی مورد تاکید کارشناسان توسعه قرار دارد (وان وینهویزن، ۲۰۰۲؛ رایینوویچ، ۲۰۰۱). این پیوندها، برخلاف روابط سنتی شهر و روستا که عمدتاً گویای نوعی روابط سلطه بود، به واسطه تعامل دوسویه و مجموعه ای از جریانهای مکمل تبیین می گردند (سعیدی، ۱۳۸۲). بر این مبنا، پیوندهای روستایی- شهری را می توان از دو منظر یا سطح مورد بررسی قرار داد:

الف) پیوندها در عرصه فضا (نظیر جریانهای افراد، کالاها، سرمایه، اطلاعات، فناوری و حتی مواد زائد)؛ و

ب) تعامل در سطح بخشها (تعامل بخشی) که شامل فعالیتهای روستایی که در نواحی شهری به انجام می رسند یا فعالیتهایی که اغلب به عنوان شهری طبقه بندی می شوند (نظیر صنعت و خدمات)، اما در نواحی روستایی جریان دارند (پروه، ۲۰۰۱).

مایک داگلاس (۱۹۹۸) در بررسی تطبیقی دو پارادایم قطب رشد و شبکه منطقه ای (← شبکه منطقه ای)، خصوصیات پیوندهای روستایی- شهری را چنین بیان می کند:

الف) پیوندهای روستایی- شهری متنوع هستند و گستره آنها حوزه نفوذ شهرهای بزرگ را در بر دارد. بر این مبنا، تجمع شهرها و روستاها در یک واحد منطقه ای توسعه می تواند از تنوع (فعالیتها) و همچنین توانهای مکمل موجود بین مراکز مختلف و بین هر مرکز و حوزه نفوذ بلافاصل آن بهره مند گردد. در این چارچوب، روابط بین مراکز (شهری و روستایی) بیشتر افقی، مکمل و دوسویه خواهد بود؛

^۱. Reciprocal Interactions

ب) به این ترتیب، پیوندهای روستایی - شهری موجد شکل گیری شبکه های (کوچک) ناحیه ای با تراکم متفاوت در سطح منطقه و فراتر از آن می شوند که براساس نحوه برقراری جریان کالاها، مردم و ... در بین سکونتگاهها مورد شناسایی قرار می گیرند؛ و نهایتاً، ج) این شبکه های مرتبط و به شدت تعاملی با فراهم ساختن سطحی از تجمع و تنوع اقتصادی، به مراتب بهتر از یک قطب رشد یا مناطق کلانشهری عمل کنند. کاهش فاصله زمانی بین سکونتگاهها به واسطه شبکه های نوین ارتباطی و حمل و نقل، این امکان را فراهم آورده است که شهرها و روستاهای پراکنده و دورافتاده را به یکدیگر پیوند داده، طیف وسیع و موثری از تعامل را فراهم سازد. بدینسان، پیوندهای روستایی - شهری موید این واقعیت است که توسعه شهری و روستایی به نحوی متقابل و یکپارچه به یکدیگر وابسته است. البته این تصور نادرست است که این پیوندها در همه شرایط الزاماً با منافع متقابل برای شهرها و روستاها همراه خواهد بود، زیرا در شرایط متفاوت، از جمله مورد بررسی شده در این مقاله، ممکن است به نابرابری فضایی و آسیب پذیری بیشتر گروههای کم بهره مند (روستایی) منجر گردد (سترثویت، ۲۰۰۰).

از سوی دیگر، باید توجه داشت که شکل پیوندهای روستایی - شهری شدیداً تحت تاثیر تحولات کلان، از جمله روند جهانی شدن، تعدیل ساختاری و اصلاحات اقتصادی که هم بر جوامع شهری و هم روستایی اثرگذار است، قرار دارد (تاکولی، ۱۹۹۸). در همین ارتباط، ناامنی شغلی و افزایش عمومی قیمتها در نواحی شهری، آزاد سازی تجارت و رشد کشاورزی مبتنی بر صادرات در به حاشیه کشاندن دهقانان خرد که به اجبار باید به اشتغال غیرکشاورزی و یا مهاجرت تن در دهند، نقش مهمی ایفا می کند. البته، همیشه و همه جا عوامل اقتصادی نیستند که نوع پیوندهای روستایی - شهری را مشخص می سازند، بلکه این پیوندها، در عین حال، تابع عوامل تاریخی، سیاسی، اجتماعی - فرهنگی و اکولوژیکی (زیست محیطی) حاکم در سطح منطقه هستند و بر این مبنا به نحوی متفاوت شکل می گیرند (سعیدی، ۱۳۸۶).

بستر محیطی - انسانی نمونه مورد مطالعه

روستای حصار با ۱۳۵۰ متر ارتفاع، به عنوان یکی از روستاهای بخش طرقله از شهرستان مشهد (استان خراسان رضوی)، در یکی از عرصه های درّه ای رشته کوه بینالود (استان خراسان

رضوی) قرار دارد و فاصله آن از کلانشهر مشهد حدود ۱۵ کیلومتر است (فرهنگ جغرافیایی، ۱۳۶۸).

جمعیت حصار در گذر زمان، علیرغم مهاجرفرستی، پیوسته شاهد روند رشدی مطلق بوده است؛ به سخن دیگر، با وجود برون کوچی ۱ بخشی از جمعیت بومی، جمعیت روستا به واسطه درون کوچی ۲ تازه واردان به روستا، بویژه پذیرش کارگران شهری (در چارچوب کارکرد خوابگاهی)، رو به افزایش گذارده است. به این ترتیب، جمعیت حصار از ۱۰۰۹ نفر در سال ۱۳۴۵ به ۱۹۴۴ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است.

فعالیت‌های سنتی اقتصادی در این آبادی شامل زراعت، باغداری و دامداری است؛ سطح زیر کشت زراعی و سطح زیر کشت باغی به ترتیب برابر ۲۰۰ و ۶۰ هکتار است. حدود ۵۰۰ راس دام نیز در آبادی نگهداری می‌شود. براساس داده‌های رسمی، حصار دارای ۷۵ واحد خدماتی و چند کارگاه صنعتی (چوب‌بری، آهن‌گری و جوشکاری) است. محصولات باغی حصار از نظر کیفیت در بازار کلانشهر مشهد شهرت دارند و در سایر شهرها، از جمله تهران نیز عرضه می‌شوند. انتقال محصولات زراعی و باغی به شهر از طریق واسطه‌های شهری و روستایی انجام می‌شود. تولید این محصولات در ایجاد و تداوم جریانهای روستایی-شهری نقش قابل توجهی دارند. به طور کلی، مجاورت با کلانشهر مشهد و استقرار در بستری کوهستانی، شامل ترکیبی چشم‌نواز از کوه، دره و رود، زمینه‌ساز مزیت‌های موقعیتی این روستا و در کنار سایر عوامل، زمینه‌ساز پیوندهای متقابل روستایی-شهری شده است.

جریانهای پیونددهنده روستایی-شهری

جریانهای مختلفی در شکل‌گیری پیوندهای کلانشهری در حوزه روستایی حصار دخالت داشته‌اند. برحسب سازوکارهای مطرح در رویکرد عمومی پیوندهای روستایی-شهری، انواع پیوندهای روستایی-شهری براساس جریانهای مختلف افراد، تولیدات روستایی، کالاها و خدمات شهری، سرمایه و اطلاعات شکل می‌گیرند. آشکار است که حدود و دامنه این گونه جریانها با توجه به قابلیت‌های محیطی و اجتماعی-اقتصادی کانونهای زیستی متفاوت خواهد بود. در اینجا

1 . immigration

2 . emmigration

جریانهای مختلف موجد پیوند میان روستای حصار و کلانشهر مشهد مورد بررسی قرار می گیرند.

جریان افراد: افراد و گروههای اجتماعی گوناگون - اعم از شهری و روستایی - با انگیزه ها و هدفهای مختلف، بویژه اشتغال و کسب درآمد، پیوسته میان این دو کانون در آمد و شد هستند. از آن میان، با توجه به تحول کارکردی روستای حصار و کارکردهای متنوع کلانشهر مشهد، جا به جایی گسترده نیروی کار بین این روستا و کلانشهر مشهد، بویژه جا به جایی نیروی کار کارمندی، مقاطعه کاران، واسطه های تولیدات کشاورزی و دللهای زمین، یکی از عوامل موثر در بروز جریان فضایی افراد به شمار می آید. به عنوان نمونه، نیروی کارمندی ساکن روستا و شاغل در شهر مشهد از جمله، شامل ۱۷ نفر آموزگار است که روزانه بین روستا و کلانشهر در آمد و شد هستند؛ مسافت کم با کلانشهر مشهد و دسترسی به وسایل حمل و نقل سبب سهولت این جریان شده است. علاوه بر این، بخش قابل توجهی از جمعیت (بومی و غیر بومی) روستا به کارگری در شهر مشهد اشتغال دارند. این عده حدود ۱۵۰ نفری نیز که روزانه برای کار به مشهد رفت و آمد می کنند، اغلب در کارگاههای صنعتی و مغازه های کلانشهر یا شهرک صنعتی آن فعالیت دارند؛ حدود ۸۰ درصد از این افراد را مهاجرانی تشکیل می دهند که به دلیل ارزانی نسبی اجاره خانه در روستای حصار و مسافت کم آن با شهر مشهد، از حدود سال ۱۳۷۷ در این روستا ساکن شده اند. مبدا اولیه سکونت این مهاجران بیشتر شهرهای نیشابور، تربت حیدریه، تربت جام، قوچان، چناران، سرخس، قائن و بیرجند است. براساس اطلاعات موجود، عامل اصلی مهاجرت این افراد به روستا، خشکسالی و بیکاری جوانان بوده است.

از سوی دیگر، با توجه به موقعیتی طبیعی مناسب روستای حصار، ساخت خانه های دوّم توسط شهرنشینان مشهدی در این روستا در سالهای اخیر رو به گسترش بوده است، تا جایی که این روند سبب رونق فعالیت ساخت و ساز خانه های ویلایی در حصار شده است. بدینسان، با مراجعه مقاطعه کاران مسکن از شهر مشهد به این روستا، جا به جایی نیروی کار تخصصی و انتقال حجم قابل توجهی از سرمایه از شهر به این روستا شکل گرفته است. این روند که در واقع از حدود سال ۱۳۸۰ به بعد آغاز شده است، نه تنها در افزایش قیمت زمینهای روستا، بلکه در تغییر کاربری اراضی و تحول چهره کالبدی حصار نقش تعیین کننده ای داشته است. تعداد

مقاطع کاران ساختمانی در این روستا در ۱۳۸۴ بیش از ۱۰ نفر بود که در کلانشهر مشهد نیز به مقاطعه کاری اشتغال داشتند. جالب این که مقاطعه کاران کمتر از نیروی کار موجود در روستا بهره می گیرند و در عمل، دارای گروه کاری خاص خود، اعم از معمار و کارگر هستند که آنها نیز از کلانشهر مشهد به این روستا مراجعه می کنند.

گذشته از این افراد، دلالت و واسطه های زمین که پیش از این در حاشیه کلانشهر مشهد فعالیت داشتند، به دلیل رونق ساخت و ساز خانه های دوم در حصار، حوزه فعالیتی خویش را به این روستا گسترش داده و با خرید اراضی و قطعه قطعه کردن آنها، در تغییر فضا و سیمای کالبدی روستا ایفای نقش کرده اند. ۸ نفر از واسطه های زمین که در کلانشهر مشهد ساکن هستند، در این روستا به واسطه گری زمین اشتغال دارند؛ بعضی از صاحبان بنگاههای معاملات املاک در حاشیه پیرامونی کلانشهر مشهد نیز در خرید و فروش اراضی این روستا فعال هستند. شواهد حاکی از آن است که نحوه عمل این واسطه ها سبب افزایش چند برابری قیمت زمین طی مدت زمانی کوتاه شده است. با گسترش روند ساخت و سازها، مراجعه فروشندگان مصالح ساختمانی از شهر مشهد به این روستا نیز مطرح شده است که حجم این گونه مراجعات با گسترش ویلا سازی بعد از سال ۱۳۸۰، افزایش یافته است؛ تعداد این افراد ۱۵ نفر است که به لحاظ فعالیت با مقاطعه کاران به طور تنگاتنگ کار می کنند و مصالح ساختمانی مقاطعه کاران ویلا ساز را تامین می کنند. این در حالی است که پیش از این تنها ۲ نفر فروشنده مصالح، آن هم به صورت سیار، به این مهم می پرداختند. علاوه بر این، ۱۵ نفر استادکار بنایی در این روستا به کار اشتغال دارند که ۵۰ نفر کارگر ساختمانی ساکن در حصار همکار آنان به شمار می آیند.

جریان سرمایه: سرمایه به عنوان مهمترین عامل ایجاد جریانهای تحول ساز روستایی - شهری در حاشیه کلانشهرها به شمار می رود. در گذشته نه چندان دور، ساکنان روستای حصار اندوخته ها و سرمایه های نسبتاً اندک خود را به منظور کسب ارزش افزوده بیشتر، به کلانشهر انتقال داده و عمدتاً در مسکن شهری سرمایه گذاری می کردند. بدینسان، با خرید خانه در شهر و اجاره آن، درآمدی اضافی فراچنگ می آوردند. اکنون، در روندی معکوس، چرخشی چشمگیر در جریان سرمایه پدیدار شده است، به نحوی که نه تنها انتقال سرمایه از کلانشهر به روستا جریان یافته، بلکه سرمایه گذارهای محلی در روستا نیز رواج یافته است. به این ترتیب،

روستاییان حصار سرمایه خویش را ترجیحا در خود روستا به کار می گیرند و با بهره گیری از فضای پدیدآمده، از بهره موقعیتی^۱ روستا سود می جویند. این گونه سرمایه گذاریهای محلی بیشتر در بخشهای کشاورزی و خدمات انجام می گیرد. البته، در کنار این سرمایه گذاریهای محلی، جریان سرمایه در حجم نسبتا زیادی از کلانشهر به این روستا صورت می گیرد که بیشتر در قالب ساخت ویلاها و خانه های دوم ساکنان کلانشهر نمود می یابد. این جریان طی چند سال گذشته، موجب شده است تا قیمت زمینهای روستایی سیری تصاعدی را پشت سر گذارده و از مترمربعی ۲۰۰ هزار ریال در سال ۱۳۷۵ به بیش از یک میلیون ریال در ۱۳۸۰ افزایش یابد.

پیامدها و دگرگونیهای فضایی

درست است که پیامدهای حاصل از جریانها و پیوندهای روستایی- شهری به صورت چنبره ای از دگرگونیهای کالبدی و اجتماعی- اقتصادی پدیدار می شوند و قاعدتا نمی توان و نباید آنها را از یکدیگر مجزا کرد، اما برای سهولت در بررسی، در اینجا ابعاد مختلف دگرگونی به تفکیک مطرح می گردند.

دگرگونیهای اجتماعی- اقتصادی: همانطور که در بیان ویژگیهای جمعیتی گفته شد، جمعیت روستای حصار از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۴، علیرغم مهاجرتهای برونی، با افزایش روبرو بوده است؛ این امر به سادگی بیانگر مهاجرپذیری این روستا است. این گونه تغییر در بافت جمعیتی ساکن در روستا خود زمینه ساز تحولاتی در ترکیب شغلی و روند های اقتصادی جاری در آن بوده است. در حال حاضر، حدود ۵۰ درصد از جمعیت روستا را کارگران، ۳۰ درصد را کشاورز و ۲۰ درصد را مغازه داران تشکیل می دهد. در حال حاضر، در روستای حصار حدود ۱۸۰ نفر به عنوان کارگر زراعی- باغی در ویلاها و باغها مشغول به کار هستند که پیش از این، بسیاری از آنان قالیباف بودند. انتظار می رود، در آینده ای نه چندان دور، با کاهش تعداد کشاورزان، همراه با فروش زمینهای باغی و زراعی، مشاغل خدماتی هرچه بیشتر گسترش و تنوع یابد. گسترش مشاغل خدماتی جدید که با فرایند شهری شدن روستا هماهنگ است، از جلوه های شهرگرایی در این روستا است؛ افتتاح کلوپ کامپیوتری، فروش لوازم منزل، تاکسی تلفنی،

^۱ . Locational Rent

اغذیه فروشی، مطب پزشکان، فروش لوازم چوبی منزل و مانند آن از آن جمله است. بیشترین تعداد واحدهای خدماتی مربوط به سوپرهای مواد غذایی است که از ۱۲ واحد در سال ۱۳۷۴ به ۲۰ واحد در سال ۱۳۸۴ افزایش یافته اند. این فروشگاهها، به تبعیت از کلانشهر مشهد، اجناس متنوعی را عرضه می دارند و از این بابت، با سوپرمارکتهای شهری قابل قیاس هستند. این واحدها به روستاییان تعلق داشته و با سرمایه های محلی ایجاد شده اند.

به این ترتیب، از جمله بخشهای اقتصادی که تحت تأثیر روندهای فضایی جدید روستا تحول یافته است، بخش خدمات است. شواهد حاکی از آن است که بخش خدمات در نتیجه افزایش جمعیت و تقاضا در روستا از یک سو و تمایل به سرمایه گذاری روستائیان در بخشهای زود بازده، از سوی دیگر، گسترش یافته است. روستای حصار به لحاظ تعداد و تنوع نهادهای خدماتی در بین روستاهای ناحیه بی نظیر است.

در نتیجه گسترش جریانهای روستایی- شهری، دامنه فعالیتی مشاغل واسطه ای که وابسته به کلانشهر مشهد هستند نیز افزایش یافته است. با توجه به معروفیت محصولات باغی روستای حصار، ۱۰ نفر واسطه روستایی و شهری به خرید و فروش خشکبار مشغول هستند که نیمی از آنان روستایی هستند، در حالیکه در گذشته تنها ۳ نفر واسطه شهری به خرید این تولیدات و انتقال آن به شهر می پرداختند. واسطه گری چوب نیز از مشاغل جدید ساکنان روستا به شمار می رود. علاوه بر این، حدود ۳۰ نفر کارمند در روستا ساکن هستند که در شهرهای مشهد، طرقله و شاندیز کار می کنند. اشتغال زنان در شهر طی سالهای اخیر از مظاهر جدید در روستای حصار به حساب می آید؛ در حال حاضر ۳۰ نفر زن ساکن در این روستا به طور تمام وقت شاغل هستند؛ ۱۶ نفر کارمند (معلم، بهورز، مسئول مخابرات)، یک نفر مغازه دار، ۹ نفر کارگر زراعی و باغی و ۴ نفر به عنوان کارگر ویلا.

تحول بخش کشاورزی به صورت کاهش سطح زیر کشت باغی بروز یافته است. گسترش ویلاهای شخصی در این روستا منجر به کاهش اراضی زیر کشت باغی و زراعی شده است. در حال حاضر ۳۰ هکتار زیر کشت باغهاست که این میزان، پیش از این، ۶۰ هکتار بوده است. تغییر کاربری و ساخت و ساز ویلا در اراضی کشاورزی عامل اصلی تحول کالبدی- فضایی در این روستا بوده است. این کاهش اراضی بر میزان عرضه تولیدات باغی روستا تأثیرگذار بوده، باعث انتقال قسمتی از سرمایه های تولیدی به سایر بخشها، از جمله خدمات، شده است. همچنین با تغییر کاربری اراضی، تعداد بنگاههای املاک گسترش یافته است، به طوری که طی

۵ سال اخیر تعداد ۵ واحد بنگاه معاملات املاک از سوی روستاییان ایجاد شده است؛ این در حالی است که پیش از این اصولاً در این روستا هیچ گونه واحد واسطه‌گری زمین وجود نداشت. با توجه به کسب سود فراوان از فروش اراضی، واسطه‌های محلی نیز در این روند فعال شده، به خرید و فروش زمین می‌پردازند که به دلیل آشنایی محلی با اراضی کشاورزی، امکان خرید و فروش اراضی بیشتری نسبت به واسطه‌های غیر محلی دارند. البته خرید و فروش ویلا به دلیل نیاز به سرمایه زیاد در انحصار واسطه‌های شهری است و واسطه‌های روستایی قدرت مشارکت در معاملات گسترده و پرهزینه را ندارند.

افزایش ویلاهای شهری در دره حصار زمینه‌های گردشگری روستایی را در این روستا افزایش داده است. در تعاقب مراجعه گردشگران در روزهای تعطیل از شهر مشهد، ۳ واحد چایخانه و رستوران از سال ۱۳۷۹ در این روستا احداث گردیده است. به عنوان مثال، مجتمع اقامتی سحاب با سرمایه‌گذاری آموزش و پرورش استان کرمان در سال ۱۳۸۲ ساخته شده که دارای خدمات دهی عمومی است.

علاوه بر اینها، افزایش جمعیت و تغییر در بافت آن، با گسترش گرایش به سمت شیوه زندگی شهری در روستا همراه بوده، زمینه‌های تقاضای هرچه بیشتر برای مصرف کالاهای شهری را فراهم آورده است. در نتیجه، برپایی و گسترش برخی واحد‌های خدماتی، از جمله مغازه‌های فروش پوشاک، محصولات غذایی، منسوجات و سایر کالاهای مصرفی که اجناس خود را از شهر وارد می‌کنند را نیز می‌توان از پیامدهای این گونه گرایشها به شمار آورد. به همین ترتیب، داشتن اتومبیل شخصی به مثابه برخورداری از نوعی ارزش و منزلت اجتماعی درآمده، تا جایی که برخی از ساکنان روستا، حتی با فروش قسمتی از زمینهای خود، اقدام به خرید خودرو کرده اند؛ براین مبنای از ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۴، تعداد خودروهای شخصی به بیش از ۳۳ دستگاه رسیده است، حال آن که این تعداد پیش از آن، ۱۵ دستگاه بود.

دگرگونیهای کالبدی: تحول الگوی سنتی مسکن متأثر از الگوهای شهری صورت گرفته است، به نحوی که مسکن سنتی روستا در حال تحول به مسکن نوین با الگوی شهری هستند. در واحدهای مسکونی جدید در روستا، فضاهای تازه و متناسب با کارکردهای نوین تعبیه شده است. معابر سنتی با الگوی باریک و کم عرض روستا نیز در راستای گسترش وسائط نقلیه عریض تر گردیده و بافت کالبدی نوینی در حال شکل‌گیری است. علاوه بر این، افزایش قیمت زمین و تبدیل کاربری زمینهای روستایی از کشاورزی به ویلایی، متأثر از فعالیت افرادی،

همچون واسطه های زمین، بساز و بفروشها و مالکان شهری، بوده است؛ به عنوان نمونه، در یکی از اراضی خریداری شده توسط واسطه های زمین در سال ۱۳۸۲، یک قطعه ۳۰۰۰ متر مربعی به ۱۰ قطعه ۳۰۰ متر مربعی تقسیم گردید و به عنوان زمین ویلایی به ۱۰ نفر فروخته شد. از این گذشته، ارزش افزوده این گونه سرمایه گذاریها بسیار بالا است. به عنوان نمونه، یکی از شهریان در سال ۱۳۷۶ باغی به مساحت ۲۵۰۰ متر مربع به قیمت ۲۰ میلیون ریال خرید؛ ۲ سال بعد با صرف هزینه ای برابر با ۵۰ میلیون ریال، ویلایی در آن احداث نمود. در حال حاضر، قیمت فروش این ویلا به ۲/۵ میلیارد ریال رسیده است. در عمل، همین ارزش افزوده عامل جذب سرمایه های شهری بوده است، زیرا در حالی که اراضی شهری حداکثر ۲ برابر افزایش قیمت داشته اند، قیمت اراضی ویلایی در این روستا بیش از ۱۰۰ برابر بوده است. در حال حاضر قیمت اراضی حصار از متر مربعی ۴۰۰ هزار تا یک میلیون ریال در نوسان است. موقعیت ویلا از لحاظ دسترسی به جاده، در میزان قیمت اراضی مؤثر است و در جذب سرمایه گذاریها نقش دارد.

بر اساس ۲۰ نمونه موردی که از مالکان شهری روستای حصار پرسشگری گردید، ۶۰٪ از مالکان شهری دارای شغل آزاد و سرمایه دار محسوب می گردند و به عنوان سرمایه گذاری به ساخت و ساز ویلا در این روستا اقدام کرده اند. همچنین ۲۰ درصد از مالکان اراضی، صاحب بنگاههای املاک و واسطه های زمین هستند که عمدتاً به قطعه قطعه کردن اراضی و فروش آن به خریداران شهری مشغول هستند؛ به عنوان نمونه، یکی از واسطه ها از یک قطعه ۸۰۰ متر مربعی، ۴ قطعه زمین ویلایی ۲۰۰ متر مربعی مجزا ساخته و هر قطعه را به یک خریدار واگذار کرده است.

وسعت اراضی ویلایی از ۲۰۰ تا ۳۰۰۰ متر مربع متغیر است؛ البته، در گذر زمان، قطعات اراضی کوچکتر شده است، به نحوی که پس از سال ۱۳۸۲، بیشتر اراضی خریداری شده بین ۲۰۰ تا ۸۰۰ متر مربع وسعت داشتند که حاکی از قطعه قطعه شدن و تغییر کاربری اراضی توسط واسطه های زمین در یک عرصه روستایی است.

سرمایه گذاریها در حجم زیادی صورت می گیرد، تا جایی که میزان سرمایه گذاری مالکان مورد بررسی در این روستا برای خرید باغها طی ۲۰ سال گذشته، به ۴ میلیارد ریال بالغ می گردد. میزان سرمایه گذاری ثانویه در این اراضی برای ساخت ویلا برابر ۷ میلیارد ریال بوده است که سالانه در مجموع ۵۴۰ میلیون ریال سرمایه استهلاکی برای نگهداری و رسیدگی به

باغهای ویلایی هزینه شده است. بنابراین، میزان سرمایه گذاریهای صورت گرفته از سوی مالکان مورد نظر بسیار زیاد است که حاکی از بالا بودن ارزش افزوده سرمایه و اطمینان از بازگشت سرمایه گذاری است. اقعیت این است که ارزش افزوده فعلی سرمایه گذاری این اراضی به بیش از ۱۰۰ میلیارد ریال بالغ می گردد. این ارزش افزوده سرمایه بیش از سرمایه گذاری در بخشهای کشاورزی و صنعت بوده و همچنین به علت ماهیت رانتی آن مشکلات و ریسک پذیری سرمایه گذاری های تولیدی را ندارد. قدرت جذب این بخش در این ناحیه بسیار بالاست و نقش قاطع و تعیین کننده ای در تحول فضایی- کالبدی روستای حصار داشته است.



تصویر شماره ۱: چهره عمومی روستای حصار



تصویر شماره ۲: نمونه ای از ویلاهای شهری در روستای حصار



تصویر شماره ۳: نمونه دیگری از ویلاهای شهری در روستای حصار

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری :

جریانهای کلانشهری در نتیجه روند های شهرگرایی و نوسازی در حاشیه کلانشهرها تحولات بسیاری را موجب شده است. این جریانها در قالبهای مختلف در ماهیت و دامنه روند های تحول فضای روستایی دخالت داشته است. سرمایه به عنوان مهمترین عامل این گونه جریانها، نقش و جایگاه برجسته ای در این تحولات فضایی داشته است، چرا که تحولات کالبدی بیشماری حاصل از سرمایه گذاری شهریان در روستا به وجود آورده است. این سرمایه گذاریها عامل جذب سرمایه های دیگر، حتی از شهرستانهای دیگر، بوده است؛ افزایش قابلیت‌های جذب گردشگر در روستا نتیجه این جریان بوده است. بنابراین، کلانشهر مشهد با توجه به جمعیت و کارکردهای فراوان خود، تحولات بسیاری را در این واحد روستایی بر پایه جریان سرمایه و مردم برپا کرده است که در دگرگونیهای مختلف اجتماعی- اقتصادی و کالبدی این روستا قابل ردیابی است.

منابع:

- ۱- تقی زاده، فاطمه (۱۳۸۳)، نقش بازارهای محلی در پیوندهای روستایی- شهری. مورد اردکان و باغملک، دانشگاه شهید بهشتی، گروه جغرافیا (پایان نامه دکتری)؛
- ۲- خانه بهداشت روستای حصار، ۱۳۸۴؛
- ۳- سازمان جغرافیای ارتش، فرهنگ جغرافیایی آبادیها، جلد ۳۲: مشهد، سازمان جغرافیایی، تهران، ۱۳۶۸؛
- ۴- سعیدی، عباس: روابط شهر و روستا و پیوندهای روستایی- شهری. در: مجله علمی- پژوهشی جغرافیا، دوره جدید، شماره ۱، ۱۳۸۲ (تاریخ چاپ: زمستان ۱۳۸۴)؛
- ۵- سعیدی، عباس: مبانی جغرافیای روستایی، انتشارات سمت، چاپ هشتم، ۱۳۸۵؛
- ۶- سعیدی، عباس: ناکارآمدی ساختاری- عملکردی نظامهای فضایی ناحیه ای. در: مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، دانشگاه فردوسی مشهد، شماره ۵، پاییز و زمستان ۱۳۸۴؛

- ۷- سعیدی، عباس و فرهاد عزیزپور: شبکه های ناحیه ای و توسعه محلی با تأکید بر پیوندهای روستایی- شهری. در: مجله علمی- پژوهشی جغرافیا، دوره جدید، شماره ۲، ۱۳۸۲ بهار و تابستان ۱۳۸۳ (تاریخ چاپ: زمستان ۱۳۸۵)؛
- ۸- سلطانی مقدس، ریحانه: جایگاه سرمایه گذاری در تحولات فضای روستایی با تأکید بر پیوندهای روستایی - شهری. نمونه موردی: محدوده روستایی طرقله (خراسان رضوی)، گروه جغرافیای دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۶ (پایان نامه دکتری)؛
- ۹- مرکز آمار ایران، فرهنگ آبادیهای کشور (۱۳۴۵): شهرستان مشهد، تهران، ۱۳۴۸؛
- ۱۰- مرکز آمار ایران، فرهنگ آبادیهای کشور (۱۳۵۵): شهرستان مشهد، تهران، ۱۳۵۹؛
- مرکز آمار ایران، فرهنگ آبادیهای کشور (۱۳۶۵): شهرستان مشهد، تهران، ۱۳۶۸؛
- ۱۱- مرکز آمار ایران، شناسنامه آبادیهای کشور (۱۳۷۵): شهرستان مشهد، تهران، ۱۳۷۶؛
- ۱۲- مرکز آمار ایران، سرشماری پایه ای کارگاههای کشور (۱۳۸۱): شهرستان مشهد، تهران، ۱۳۸۲؛
- ۱۳- مرکز آمار ایران، سرشماری کشاورزی (۱۳۸۲): شهرستان مشهد، تهران، ۱۳۸۴؛
- 14- Adell, German, theories and models of the peri-urban interface, DPU, 1999;
- 15- Douglass, Mike: "A Regional Network Strategy for Reciprocal Rural-urban Linkages." in: TWPR, 20(1), 1998, pp. 1-33;
- 16- Jerve, A.M.: "Rural-Urban Linkages and Poverty Analysis". In: Choices for the Poor, UNDP, Oslo (Norway), 2001, pp.89-120;
- 17- Lynch, Kenneth: Rural-Urban Interaction in the Developing World, Routledge, London, 2005;
- 18- Rabinovitch, J.: Placing Rural-Urban Linkages in the Developing abate, UNDP, 2001;
- 19- Satterthwaite, D.: "Seeking an Understanding of Poyerty that Recognizes Rural- Urban Differences and Rural- Urban Linkages." The World Bank's Forum on Urban Poverty Reduction in the 21st Century, April 2000;
- 20- Tacoli, C.: Bridging the Divide: Rural-Urban Interactions and Livelihood Strategies, IIED, Gatekeeper Series, No.SA77, London, 1998;

- 21- Van Veenhuizen: The Rural Urban Interface, Leusden (The Netherlands), 2002.

