

السكن العشوائي في مدينة الكوفة وطرق معالجته

الاستاذ الدكتور

عبد الصاحب ناجي البغدادي

جامعة الكوفة - كلية التخطيط العمراني

الاستاذ الدكتور

مجيد حميد شهاب البدري

الباحث

حيدر عطية عبد ناصر

جامعة الكوفة - كلية الآداب

المقدمة

في ظل الواقع الذي يمر فيه العراق هناك العديد من المعوقات التي تواجه عملية تنميته وتطوره وتعد مشكلة ظاهرة السكن العشوائي إحدى أبرز المعوقات في الوقت الحاضر وذلك لأثرها البالغ على عملية تخطيط المدن وتنظيمها، ان انتشار السكن العشوائي في المدن العراقية ومنها مدينة الكوفة نتج عنه بيئة عمرانية ينقصها الكثير من القيم المعمارية والتخطيطية السليمة، كما تمثل الظاهرة اتجاهاً تراجعياً في الحياة الحضرية الأمر الذي أدى إلى ظهور العديد من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. أن زيادة انتشار الظاهرة في مدينة الكوفة ولاسيما بعد عام (٢٠٠٣) نتيجة لعدة عوامل منها ديموغرافية واقتصادية واجتماعية وتخطيطية وسياسية، يدل على انها من أبرز المعوقات التي تواجه نمو المدينة وتنظيمها وذلك من خلال تباين توزيعها المكاني وزيادة تأثيراتها في بيئة المدينة، لذا يهدف هذا البحث دراسة واقع ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة وأبرز العوامل المسببة لانتشارها لغرض وضع حلول لمعالجتها.

مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث بمحاولة الاجابة عن التساؤل الآتي (ما واقع السكن العشوائي في مدينة الكوفة؟ وما هي طرق معالجته؟)

فرضية البحث:

ينطلق البحث من فرضيات مفادها (إن السكن العشوائي كمشكلة يزداد انتشاره في مدينة الكوفة، كما يمكن معالجة الظاهرة من خلال استقراء واقعها ووضع مقترحات للحد من انتشارها).

الحدود المكانية والزمانية للبحث:

اقتصرت الحدود المكانية للبحث على مدينة الكوفة حسب آخر مخطط أساسي لعام (٢٠٠٩) والذي يمدد من خطي طول (٢١ ٤٤' ٢٦" ٤٤) شرقاً وبين دائرتي عرض (٣٢' ٥" ٣٢) شمالاً وتبلغ مساحته (٩,٧٧٨ كم^٢) وكما هو موضح بالخريطة (١)، في حين تتمثل الحدود الزمانية لموضوع البحث بفحص تطور الظاهرة في المدينة للمدة (٢٠٠٣-٢٠١٣م) كواقع حال مستمر تبرز من خلال زيادة انتشار الظاهرة على شكل تجمعات سكنية كبيرة ضمن حدود المدينة.

منهجية البحث:

استخدم البحث المنهج التاريخي بهدف تحديد البعد التاريخي للسكن العشوائي كما وظف البحث طريقة المنهج التحليلي اذ اعتمدت على بيانات المسح الميدانية في وصف المشكلة ومعرفة أهم العوامل المؤثرة في انتشارها ووضع الحلول لمعالجتها فضلاً عن المقابلات الشخصية.

المبحث الأول

دراسة واقع السكن العشوائي في مدينة الكوفة

يهدف هذا المبحث إلى استعراض مفهوم السكن العشوائي وأهم اسباب انتشاره إضافة الى ايضاح توزيعه الجغرافي في منطقة الدراسة، ومعرفة اسباب تباينها من منطقة لأخرى، فقد شهدت مدينة الكوفة توسعاً عمرانياً في المدة الاخيرة وهذا أدى الى تفاقم العديد من المشكلات ومنها ظاهرة السكن العشوائي وما يصاحبها من تأثيرات سلبية على الهيكل المعماري والخدمي في المدينة.

ويطلق على السكن العشوائي تسميات عديدة مثل السكن القزمي ومدن الصفيح والسكن السرطاني والمتجاوزين والسكن غير القانوني ومدن الأكواخ ومدن الكرتون وسميت بالمدن غير النظامية والسكن المتدهور والمخالف وأحياء الفقراء(١).

فمصطلح السكن العشوائي يطلق على عملية بناء المساكن بصورة غير قانونية والتي ظهرت كنتيجة للنمو الحضري السريع في معظم الدول النامية التي تشترك جميعاً في عامل واحد كونها تتم بوساطة الأسرة بالاعتماد على الجهود الذاتية، وكذلك ينطبق على كل مبنى لا تتحقق فيها الشروط من جميع النواحي الاجتماعية والصحية والبيئية والخدمية والإنشائية والعمرانية التي تؤهلها لاستثمار الفعالية المشيدة من اجلها(٢)، ويشمل مصطلح السكن العشوائي على أربع صور أساسية هي(٣):-

- ١- المساكن المبنية على أرض غير مخصصة للاستعمال السكني كالأراضي الزراعية .
- ٢- المساكن المبنية بمواد بناء مؤقتة كالصفيح أو العشب وغيرها.
- ٣- المساكن الواقعة خارج تخطيط المدينة وغير المخصصة للسكن كالمقابر.
- ٤- المساكن المبنية على أرض مغتصبة أو غير مملوكة لحائزها داخل وخارج حدود المدينة.

وتتسم ظاهرة السكن العشوائي وبمختلف اشكالها بمجموعة من المميزات الأساسية وهي سرعة انتشارها وارتفاع الكثافة السكانية فيها فضلاً عن النقص الحاد في الخدمات العامة والمرافق الحياتية وغالبا توجد هذه المناطق بجوار المناطق الحضرية مما يترتب عليه اختلال واضح في البيئة العمرانية للمدينة.

ثانياً: نشأة السكن العشوائي في مدينة الكوفة

تُقسم المدن من حيث النشأة إلى قسمين الأول المدن العشوائية وهي المدن التي تُعد امتداداً للتجمعات الريفية والتي نمت بالتدرج ثم تحولت إلى مدن والقسم الثاني هي المدن المخططة وهي التي اتخذ قرار مسبق من قبل أي جهة سيادية بإنشائها طبقاً لخطة مرسومة مسبقاً، ويمكن أن تتحول المدن العشوائية إلى مدن مخططة من خلال إخضاعها لخطة مرسومة تعتمد على شق الطرق وخلق ساحات وكذلك يمكن أن تتحول المدن المخططة إلى مدن عشوائية ولكن في ظروف استثنائية مثل الحروب والكوارث وغيرها(٤).

ومدينة الكوفة كباقي المدن تعرضت لمثل هذه التحولات من مدة زمنية لأخرى اذ قام سعد بن أبي وقاص وبأمر من الخليفة عمر بن الخطاب عام(١٧هـ) بتخطيط مدينة الكوفة وتوزيع الأراضي على القبائل، وقد اتخذ العرب الخيام كبيوت لهم في بادئ الأمر لسهولة أعدادها وتحضيرها وثم اتخذوا من القصب كمادة لبناء بيوتهم إذ كانت منازل أهل الكوفة أكواخ من القصب، إذا غزوا اقتلعوها وتصدقوا بها وإذا عادوا بنوها مرة ثانية وبقيت كذلك طيلة الخمسة أعوام الأولى من تأسيسها(٥).

ونستطيع أن نعتبر أن هذه الخطوة الأولى لظهور السكن العشوائي في المدينة اذ يستشف من ذلك إن عملية الهدم والبناء عند أهل الكوفة كانت تحدث بصورة متكررة، وفي عهد أمانة المغيرة بن شعبة سنة(٢٢هـ/٦٤٣م) كتب أهل الكوفة إلى الخليفة عمر بأن يأذن لهم ببناء منازلهم من الآجر فأذن لهم(٦)، وهكذا تحولت الكوفة إلى مدينة منظمة بيوتها من الآجر ونتيجة لاتساع الفتوحات العربية وزيادة أعداد سكانها بسبب استقرار أغلب الجند فيها وكثرة الوافدين إليها، وقد لعبت الصفة العشائرية التي يتميز بها العرب دوراً فعالاً في بروز الظاهرة في المدينة بعد تخطيطها وذلك لان العرب لم يكونوا يتصورون إن هناك تجمعاً للسكن خارج نطاق سكن العشيرة، مما أدى إلى زيادة الطلب على المساكن مما أدى إلى بناء العديد من البيوت في أماكن غير مخصصة للسكن ، واستمرت المدينة على هذا الحال رغم عمليات التنظيم والتطور العمراني التي شهدتها من مدة زمنية لأخرى إلى حين اندثارها في القرن الثامن الهجري إذ هجرها جميع سكانها وبقيت أشبه بخرائب حول مسجد(١).

عاد السكن العشوائي إلى الظهور والنمو مجدداً في المدينة بعد أن عاد العمران للمدينة في عام(١٨٦٣م) فقد استغلّت الأراضي الزراعية المنتشرة على الجانب الغربي من شط الكوفة لإنشاء المساكن بجهود فردية، اذ عمل أصحاب الأراضي في ذلك الوقت على تقسيمها وبيعها على السكان ولاسيما في منطقة السراي ومنطقة السهلية(الجماعة)، وبعد ذلك ظهرت بوادر بناء منطقة الجديدة والرشادية الاولى وذلك عام(١٨٧٠) إذ تم تقسيم الأراضي الزراعية والتي تعود ملكيتها إلى السادة آل ياسين واسرة البوجلو وبيعها على السكان(٢)، وفي نهاية الخمسينات من القرن العشرين تم إنشاء مساكن عشوائية في منطقتي الجمهورية والوقف، وفي عام(١٩٧٥) تم نمو منطقة

سكن عشوائي سميت بعد ذلك بالرشادية الثانية وحي السفيرا وبعد عام (١٩٩١) نمت مناطق عشوائية في المدينة ضمن حدود البلدية وسميت بحي الفرات وكذلك الحال في منطقة الجمهورية (٣)، كما توضحه خريطة (٢).

وبعد عام (٢٠٠٣) أصبحت السكن العشوائي ينتشر في المناطق المجاورة لمركز المدينة كمجال للتوسع بعدما كانت تنتشر في وسط المدينة، ونتيجة لتحديث المخطط الأساس للمدينة في عام (٢٠٠٩) تم ضم تلك الأراضي وما عليها من سكن عشوائي الى داخل حدود بلدية المدينة ومناطق السكن العشوائية التي انتشرت في هذه المرحلة هي كل من منطقة عشوائيات الكريشات وشارع المعمل وحي الصدر الثالث والسفيرا في جنوب المدينة، أما الجهة الشمالية للمدينة فقد انتشر في الأراضي الزراعية من قرية علوة الفحل والسهيلية الثانية ومنطقة مزارعي ميسان وعشوائيات السهلة، فضلاً عن العشوائيات التي انتشرت في مركز المدينة مستغلة الأراضي الزراعية داخل المدينة التي تعود ملكيتها للدولة والبعض للأفراد اذ انتشرت في كل من منطقة السراي وحي الفرات ومنطقة السهلية الأولى ومنطقة الصوب الصغير، كما توضحه خريطة (٢).

ثالثاً: اسباب انتشار السكن العشوائي في مدينة الكوفة

تعد المدينة ابرز مناطق سكن الإنسان واستقراره وتنظيمه المكاني فهي ظاهرة حضارية من صنع الإنسان تتصف بسرعة التغير من مدة لأخرى، وتمثل أهمية دراسة العوامل البشري من خلال تمثيلها للعنصر الديناميكي الذي يؤثر في تطور المستقرات البشرية سواء أكانت منتظمة أو عشوائية (٤)، ويمكن توضيح أهم اسباب انتشار السكن العشوائي في منطقة الدراسة وكما يأتي:-

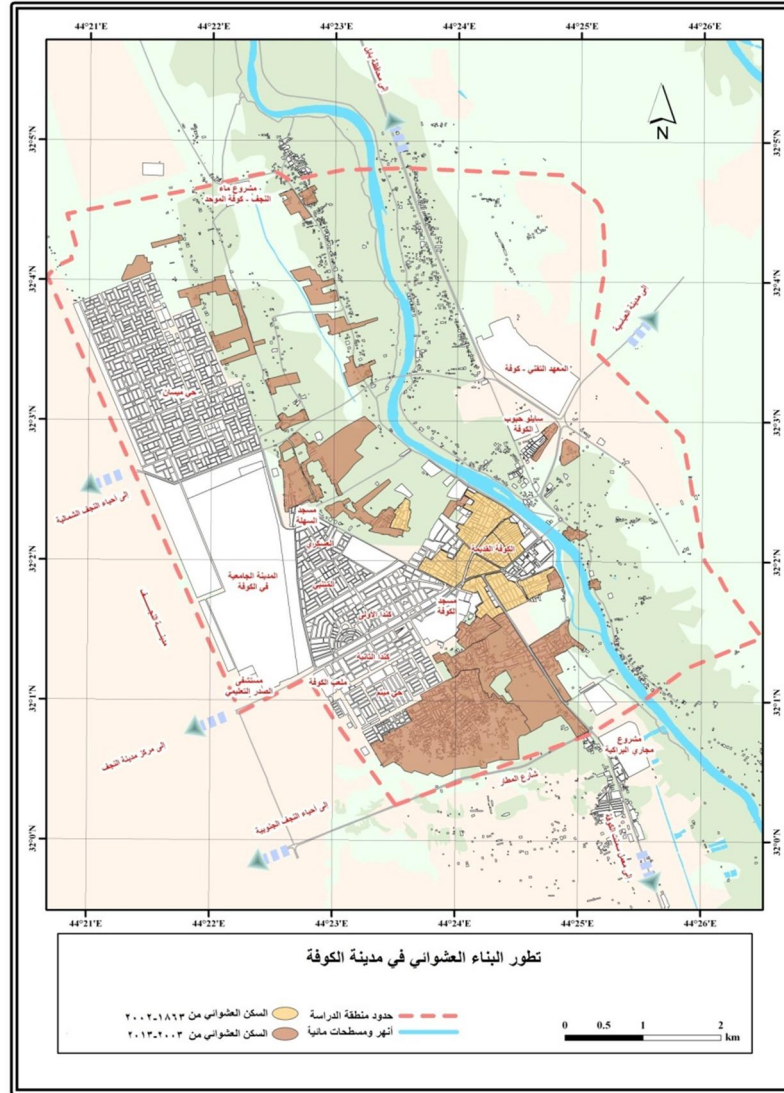
(١) النمو السكاني: هو الزيادة التي تطرأ على عدد سكان المدينة في مدة محددة، من خلال عاملين هما الزيادة الطبيعية التي يقصد بها زيادة عدد المواليد على عدد الوفيات، والهجرة ويقصد بها الحركة المكانية للسكان من أماكن الطرد السكاني إلى الجذب السكاني وسواء أكان داخل أم خارج البلد (٥).

(أ) الزيادة الطبيعية: ترتبط الزيادة الطبيعية للسكان بالمستوى الثقافي والاقتصادي والاجتماعي ومدى توفر الخدمات الأساسية لسكان المدينة، ومن خلال جدول (١)

السكن العشوائي في مدينة الكوفة وطرق معالجته (١٠٧)

يلاحظ ارتفاع معدل نمو سكان مدينة الكوفة للمدة (١٩٧٧-٢٠١٢) وهذا يُعد مؤشراً على ارتفاع نسبة الخصوبة لدى سكان المدينة، إذ زادت معدلات

خريطة (٢)



المصدر: الباحث بالاعتماد على مديرية التخطيط العمراني في محافظة النجف
الاشرف، المخطط الأساس لمدينة الكوفة عام ٢٠٠٩ الولادات في بداية الثمانينيات بسبب

نشر الوعي الصحي والاهتمام بصحة المرأة الحامل من خلال فتح المستشفيات المتخصصة وتوفير الخدمات وتحسن مستوى المعيشة للأسرة، فضلاً عن السياسة السكانية التي شجعت على زيادة الإنجاب أثناء الحرب العراقية الإيرانية، إذ بلغت الزيادة الطبيعية للمدة (١٩٧٧-١٩٨٧) إلى (٣٠٢١٧) نسمة فيما بلغت الزيادة الطبيعية للمدة (١٩٨٧-١٩٩٧) إلى (٢٠٣٤٧) نسمة في حين ارتفعت الزيادة الطبيعية للمدة (١٩٩٧-٢٠٠٧) إلى (٣٥٩٣٥) نسمة وبلغ مقدار الزيادة الطبيعية للمدة (٢٠٠٧-٢٠١٢) إلى (١٩٤١٩) نسمة، ومما تقدم يتضح أن سكان المدينة في حالة زيادة مستمرة بسبب زيادة الولادات وقلة الوفيات الأطفال نتيجة تطور الطب الوقائي والعلاجي مما أدى إلى زيادة متوسط الأعمار.

لقد لعبت الزيادة الطبيعية لسكان المدينة دوراً مهماً في اتساع السكن العشوائي من خلال زيادة نمو السكان الذي أدى إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية مما سبب ارتفاعاً في أسعار العقارات السكنية وارتفاع بدل الإيجارات مع عدم توفر الإسكان بالأسعار المناسبة لذوي الدخل المنخفضة.

جدول (١) نمو سكان مدينة الكوفة من ١٩٧٧-٢٠١٢

ت	السنة	عدد السكان	معدل النمو	الفرق بين الصلاحيين
١	١٩٧٧	٤٧٠٦٢	٤.٨	----
٢	١٩٨٧	٧٧٢٧٩	٢.٣	٣٠٢١٧
٣	١٩٩٧	٩٧٦٢٦	٣.٤	٢٠٣٤٧
٤	٢٠٠٧	١٣٣٥٦١	٣.١	٣٥٩٣٥
٥	٢٠١٢	١٥٢٩٨٠	٢.٧	١٩٤١٩

المصدر:

- ١- وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تعداد ١٩٧٧، ١٩٨٧، ١٩٩٧.
- ٢- الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج الحصر والترقيم للسكان والمساكن لعامي ٢٠٠٧، ٢٠١٢.

(ب) الهجرة: تعد الهجرة عاملاً مؤثراً في نمو السكان فالهجرة من الظواهر السكانية الأكثر تعقيداً بسبب أثارها ونتائجها المتعددة في المجتمعات البشرية وتنقسم الهجرة إلى:-

١- الهجرة الداخلية: ويقصد بها انتقال الأشخاص من منطقة لأخرى بقصد تغيير محل إقامتهم ضمن حدود البلد الواحد، ويطلق عليها بالنزوح الداخلي الذي يعرف بأنه الإخراج الإجباري لشخص ما من منزله نتيجة لنزاع مسلح أو كوارث طبيعية أو لعوامل اقتصادية واجتماعية (١)، ومدينة الكوفة استقبلت العديد من عمليات النزوح الداخلي خلال مدد زمنية متلاحقة، بسبب ارتفاع النمو الاقتصادي للمدينة بعد افتتاح عدة مؤسسات صناعية كمعامل الاسمنت والجلود، إضافة إلى مكانتها التاريخية والدينية ووجود معظم الخدمات الإدارية والأساسية، فضلاً عن الإجراءات الاقتصادية التعسفية من قبل النظام السابق ضد أبناء المحافظات الجنوبية وقيام الحرب العراقية الإيرانية مما جعل المدينة مقصد لكثير من الوافدين، ألا إن عملية النزوح التي حدثت عاملاً (٢٠٠٦) بسبب الأوضاع الامنية التي حصلت في بعض المناطق ولاسيما مع التوتر الطائفي بعد أحداث تفجير مرقد الإمامين العسكريين (ع) تعد الأهم من بين عمليات النزوح، إذ استقبلت المدينة الأسر النازحة من بقية المحافظات، وكما يوضحه جدول (٢) إذ بلغ مجموع الأسر الوافدة إلى مدينة الكوفة للمدة (٢٠٠٤-٢٠١٢) (١٧١٨) أسره وبلغ مجموع عدد أفراد تلك الأسر (١٠٧٣٨) نسمة.

٢- الهجرة الخارجية إلى المدينة: (النزوح الخارجي) ويقصد بها انتقال الأشخاص من بلد لأخرى بقصد تغيير محل إقامتهم بسبب سياسة الحكومات التعسفية أو لتجنب آثار العمليات العسكرية أو حالات العنف لعام، ويعرف العائد بأنه المواطن الذي عاد من النزوح الخارجي للسكن في منزله السابق أو في أي مكانا اختاره للسكن بعد جدول (٢) التوزيع العددي للأسر النازحة من داخل العراق إلى مدينة الكوفة

ت	المحافظة	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	مجموع الأسر	عدد الأفراد
١	بغداد	٦	٥٧	١٠٢١	٣٥٠	٢١	—	٣	١	—	١٤٥٩	٩٢٧٨
٢	الأنبار	—	٣	١٢	—	—	—	—	—	—	١٥	٨٩
٣	بابل	—	—	١٣	٦	١	—	—	—	—	٢٠	١٢٢
٥	ديالى	—	٤	٩٦	٣٩	٢	—	—	—	—	١٤١	٧٨١
٦	صلاح الدين	—	٦	٢١	٨	—	٢	—	—	—	٣٧	٢٢٦
٧	مركوك	—	—	١١	٩	—	—	—	—	—	٢٠	١٠٧
٨	نينوى	١	—	٧	٥	١	—	٣	٥	١	٢٣	١١٣
٩	واسط	—	—	٣	١	—	—	—	—	—	٤	٢٢
	المجموع	٧	٧٠	١١٨٤	٤١٨	٢٥	٢	٦	٦	١	١٧١٩	١٠٧٣٨

المصدر: الباحث بالاعتماد على، دائرة الهجرة والمهجرين في محافظة النجف الاشرف،
شعبة الإحصاء(بيانات غير منشورة)

أن تعرض للهجرة القسرية(١)، فقد أسهم هذا النوع من الهجرة في زيادة نمو سكان مدينة الكوفة من خلال عودة مئات الأسر إليها من خارج العراق إذ بلغ عدد الأسر العائدة إلى مدينة الكوفة للمدة(٢٠٠٣-٢٠١٣)الى(١٨١١) أسرة وبلغ عدد أفراد تلك الأسر(٨٣٢٣) نسمة(٢).

يلاحظ مما تقدم إن عوامل الجذب المذكورة بأشكالها المختلفة كانت وراء حركة سكانية واضحة المعالم والتأثيرات حيث اتضح أن ظاهرة الهجرة إحدى أهم العوامل المؤثرة في مشكلة ظهور العشوائيات في المدينة، فهي من جانب عاملاً مساعداً في تفاقم مشكلة أزمة السكن من خلال عنصر المنافسة في الطلب المستمر على المساكن فبدأت بذلك واضح للعيان من خلال ارتفاع أسعار العقارات وكذلك إيجار المساكن في المدينة، ومن جانب آخر أدت إلى إيجاد وحدات سكنية ذات أنماط عمرانية على أراض زراعية مما أدى إلى تغيير في استعمال وجنس الأرض من زراعي إلى سكني متجاوزين كافة القوانين.

(٢)عدم تحديث الأنظمة التخطيطية: إن عدم تحديث المخطط الأساسي لمدينة الكوفة بصورة مستمرة أدى إلى عدم تلبية احتياجات توسع المدينة لاستيعاب الزيادة السكانية، وهذا يعني عدم وجود سياسة تخطيطية مبرمجة تأخذ بنظر الاعتبار الاحتياجات المستقبلية من المساكن مما أدى إلى انتشار السكن العشوائي في الأراضي الزراعية المجاورة للمدينة، فقد عانت المدينة ولمدة طويلة من إهمال بسبب سياسات النظام السابق، فأخر مخطط أساس للمدينة تم انجازه عام(١٩٩٠) ولم يحدث المخطط إلا عام(٢٠٠٩) أي انها عانت وخلال(١٩) سنة إهمال في الجانب التخطيطي وبعد تحديث المخطط الأساس أصبحت المناطق العشوائية داخل المدينة أي ضمن هيكلها العمراني.

(٣) عدم الالتزام بالقوانين: لعب هذا العامل دوراً أساسياً في انتشار العشوائيات في المدينة ولاسيما بعد عام(٢٠٠٣) إذ أدى تراجع دور مؤسسات الدولة في مدينة الكوفة ظهور موجة غير مسبقة من خرق القوانين التي تلزم بعدم التجاوز والبناء

العشوائي على الأراضي الزراعية، اذ تم تجريف العديد من الأراضي الزراعية وتحويلها لمناطق سكن عشوائي من دون أي رادع، فقد أسهم ضعف مراقبة البلدية وعدم التنسيق بين الجهات الحكومية والتهاون في تطبيق القوانين الى التجاوز وانتشار الظاهرة في المدينة، إضافة الى ذلك فقد أدى تغير النظام السياسي في العراق إلى عدم جدية الحكومات المحلية والمركزية في معالجة الظاهرة أو اتخاذ قرارات مناسبة للحد من انتشارها، وذلك بسبب الخوف من خسارة رصيدها الانتخابي، فلم يلاحظ في المدينة وجود حالة لإيقاف انتشار العشوائيات أو وجود حالة معالجة فعلية لها، بل على العكس كان هناك بعض الإجراءات تقوم بها الجهات الرسمية اتجاه سكان مناطق السكن العشوائي في منطقة الدراسة تتجلى في تقديم بعض الخدمات التي لا تقدم للسكان بدافع إنساني أو كواجب حكومي اتجاه أبناء هذه المناطق وإنما تقدم لغرض الحصول على أصواتهم فمعظم الخدمات والتسهيلات المقدمة لهذه المناطق تقدم أثناء الحملات الانتخابية بفرعها البرلمانية والمحلية فضلاً عن الوعود التي تقطع للمواطنين من مدة لأخرى بالتملك (١)، وهذا أدى الى قيام العديد من الاسر بالتجاوز على الاراضي الزراعية وانتشار العشوائيات نتيجة الاعتقاد بأن الدولة ستقوم بتمليكهم الأراضي المشيدة عليها مساكنهم ولاسيما هناك تجارب كثيرة حدثت في المدينة، فقد قامت الحكومة عام (١٩٩١و٢٠٠٢) بتمليك عشوائيات منطقة الجمهورية والرشادية الثانية (حي الفرات) حسب قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل المرقمة (٢٠٠٠/١١٧) و(٢٠٠١/١٥٦).

(٤) الارتفاع الحاد في أسعار المساكن وبدلات الإيجار: اسهم هذا العامل بانتشار الظاهرة في مدينة الكوفة، وذلك من خلال ارتفاع أسعار بدلات إيجار المساكن وأسعار قطع الأراضي السكنية، فقد تراوحت إيجارات المساكن في المدينة القديمة ضمن منطقة الدراسة للمدة (٢٠٠٣-٢٠٠٥) من (٥٠-١٠٠ ألف) دينار أما في أحياء المدينة الأخرى فقد بلغت قيمة الإيجارات من (١٢٥-٢٠٠ ألف) دينار وبمرور الوقت أخذت الأسعار بالارتفاع اذ بلغ بدل ايجار المسكن في الوقت الحاضر يتراوح من (٢٥٠-٣٥٠ ألف) دينار في المدينة القديمة ومن (٥٠٠-٧٥٠ ألف) دينار في بقية

الأحياء وهذا الأمر ينطبق على أسعار العقارات السكنية اذ شهدت ارتفاعاً حاداً في الأسعار (❖)، ومجمل الأسعار المذكورة تتباين من منطقة لأخرى حسب مساحة ونوعية بناء المسكن وطبيعة المنطقة المتواجد فيها المسكن، وهذا أدى الى لجوء الأسر وخاصة ذوي الدخل المحدود والذين لا يملكون عقارات للسكن الى شراء قطع أراض زراعية وبنائها بالإمكانات الذاتية في محاولة للحصول على سكن بدون أيجار أو شراء مسكن بأسعار باهظة الثمن.

(٥) العجز السكني:- يقصد بالعجز السكني الفرق بين ما هو موجود بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية الجيدة الصالحة للسكن من حيث توفر كافة متطلبات الراحة (٢)، ومدينة الكوفة كباقي المدن في العراق تعاني من العجز السكني الذي لا يتوقف على ما ذكر من عوامل او على توفير رؤوس الأموال ومواد البناء وإنما تتعدى إلى احتياج المدينة لمساحات من الأراضي لذلك جاء تمدد الهيكل العمراني للمدينة بعد عام (٢٠٠٣) على حساب الأراضي الزراعية المجاورة لتغطية النقص الحاصل في الأراضي المخصصة للاستعمال السكني فمن خلال الجدول (٣) يتضح التفاوت من تعداد لآخر في عدد الأسر وعدد المساكن فبلغ مقدار العجز السكني في المدينة عام (١٩٨٧) نحو (١٣١٣) وحدة سكنية في حين ان متوسط حجم الأسرة بلغ (٦,٨) وانخفض مقدار العجز السكني الى (٩٠٧) وحدة سكنية عام (١٩٩٧) في حين بلغ متوسط حجم الأسرة (٧,٤) ثم عاود الارتفاع عام (٢٠٠٧) الى (١٣٠٩) وبلغ متوسط حجم الأسرة (٧,٦) وارتفع في عام (٢٠٠٩) الى (١٤٦٣) وحدة سكنية وبلغ متوسط حجم الأسرة (٧,٣).

ومن خلال هذه المؤشرات الإسكانية والسكانية يتضح العجز السكني لمدينة الكوفة وسببه النمو السكاني مصحوباً بقلّة الأراضي السكنية وارتفاع أسعارها، فضلاً عن أحداث التسعينيات اذ أسهمت أيضاً في زيادة الأزمة الإسكانية وذلك لتوقف تمويل مشاريع الإسكان مما أدى إلى عدم إنشاء مبانٍ جديدة صعوبة تحسين حالة

جدول (٣) العجز السكني في مدينة الكوفة من عام ١٩٨٧-٢٠٠٩

ت	السنه	عدد الأسر	الوحدات السكنية المشغولة	العجز السكني	متوسط حجم لأسرة
١	١٩٨٧	١٠٣٦٣	٩٠٥٠	١٣١٣	٦,٨
٢	١٩٩٧	١٣٢٦٥	١٢٣٥٨	٩٠٧	٧,٤
٣	٢٠٠٧	١٧٥٧٤	١٦٢٦٥	١٣٠٩	٧,٦
٤	٢٠٠٩	٢١٤٨١	٢٠٠١٧	١٤٦٣	٧,٣

- المصدر: ١- الجهاز المركزي للإحصاء، التعداد العام للسكان لعامي ١٩٨٧ و ١٩٩٧.
٢- الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج الحصر والترقيم للسكان والمساكن لعامي ٢٠٠٧، ٢٠٠٩.

الوحدات السكنية القائمة، بسبب ظروف الحصار وانخفاض في الناتج الوطني الإجمالي وانخفاض مستوى دخل الفرد وارتفاع كلفة البناء وأجور العمال، كما إن ارتفاع متوسط حجم الأسرة في المدينة أدى إلى ارتفاع معدل الإشغال سواء (أسرة/ وحدة سكنية) أو (شخص/ غرفة) فضلاً عن أن ارتفاع معدلات ظاهرة الهجرة الداخلية وزيادة عدد المهاجرين إلى مدينة الكوفة بعد عام (٢٠٠٣) حيث أضافت تعقيدات جديدة من خلال اضطرار جزء كبير من هؤلاء المهجرين الى السكن في المناطق العشوائية. ومن خلال ما تقدم يلاحظ وجود نقص في عدد الوحدات السكنية مقارنة مع أعداد السكان يقابله توفر أراضٍ زراعية ذات أسعار مناسبة للتشييد، أدى إلى تفاقم وانتشار السكن العشوائي في المدينة، وبمقارنة العجز السكني في مدينة الكوفة في عام (٢٠٠٩) مع عدد المساكن العشوائية في عام (٢٠١٠) البالغ عددها (٣٢٧٥) (١) مسكناً، نلاحظ مدى مساهمة العجز السكني في انتشار العشوائيات في منطقة الدراسة، إضافة الى حب التملك لدى البعض فضلاً عن قيام البعض بالتاجرة عن طريق بيع قطع الأراضي بمبالغ كبيرة ولاسيما في المدة الأخيرة.

(٦) انخفاض المردودات الاقتصادية للأراضي الزراعية: أدى انخفاض المردودات الاقتصادية للأراضي الزراعية في مدينة الكوفة نتيجة لارتفاع ملوحة التربة وغلاء الأسمدة وانخفاض أسعار المنتجات الزراعية المحلية وتراجع الدعم الحكومي للقطاع الزراعي، الى عدم اعتزاز الفلاح بالأرض مما شجع أصحاب تلك الأراضي الى التاجرة بها من خلال تقسيمها وبيعها للمواطنين متجاهلين كافة القوانين، وبالتالي شكلت مناطق لانتشار السكن العشوائي في منطقة الدراسة.

رابعاً: التوزيع الجغرافي لمناطق السكن العشوائي في مدينة الكوفة

من أولويات الدراسة الجغرافية بحث العلاقات المكانية للظواهر الجغرافية ولغرض معرفة تلك العلاقات لابد من توزيع الظواهر مكانياً، فالتوزيع المكاني للظواهر له أهمية

بالغة في علم الجغرافية الذي يهدف إلى خدمة المجتمع وتنميته، ومن هنا كان لابد من إيضاح التوزيع الجغرافي للسكن العشوائي في مدينة الكوفة لغرض تحديد الحيز الجغرافي له.

بلغ مجموع المساكن العشوائية في منطقة الدراسة في عام (٢٠١٠)(٣٢٧٥)، موزعة على ثلاثة تجمعات عشوائية، في حين بلغ مجموع المساكن العشوائية في عام (٢٠١٣)(٧٩١٣) مسكناً وهذا يدل على مدى انتشار السكن العشوائي في المدينة، وتوزعت ظاهرة السكن العشوائي في (١٢) تجمعاً ضمن ثلاثة محاور وهي محور مركز المدينة يشمل كل من عشوائيات منطقة السراي وحي الفرات ومنطقة السهلية الأولى ومنطقة الصوب الصغير، ومحور الجهة الشمالي ويشمل كل من عشوائيات قرية علوة الفحل والسهلية الثانية ومنطقة مزارعي ميسان وعشوائيات السهلة، أما المحور الجنوبي يشمل كل من عشوائيات منطقة عشوائيات الكريشات

وشارع المعمل وحي الصدر الثالث والسفير ٢ في جنوب المدينة، وكما يوضحه جدول (٤) اذ اتخذت من الأراضي الزراعية وغير الزراعية المتواجدة داخل المدينة وفي أطرافها مستقر لها، مكونة مناطق ذات أنماط عمرانية مشوهة داخل المخطط الأساس لمدينة الكوفة كما توضحه خريطة (٣).

يلاحظ أن التوزيع المكاني لمناطق السكن العشوائي في مدينة الكوفة لم يظهر بصورة متجانسة أو متساوية في منطقة الدراسة، اذ يوجد تباين مكاني في توزيع الظاهرة ويعود سبب هذا التباين الى أن لكل مدينة جوانبها الموضوعية الخاصة بها والتي تؤثر في نموها ومن أهم هذه الجوانب موضع المدينة ولاسيما النهرية منها، وبما ان مدينة الكوفة من المدن ذات الموضع النهرية فقد حظي الجانب الغربي من المدينة على القسم الأكبر من العمران بصورة عامة وعلى انتشار السكن العشوائي بصورة خاصة اذ انتشرت في جميع أجزاء الجانب الغربي من المدينة، في حين لم يظهر تواجد لها في الجانب الشرقي من المدينة ألا بمناطق صغيرة وقرية من نقاط الاتصال مع الجانب الغربي والمتمثلة بـ(جسر الكوفة) هذا إضافة إلى وجود عامل اجتماعي يتمثل بنظرة سكان المدينة إلى من يسكن في منطقة الصوب الصغير على انه من سكان الريف والذي يطلق عليهم تسمية (المعدان)، اذ اثر هذا العامل بصورة مباشرة على توزيع السكن العشوائي في المدينة

إضافة الى عدم توفر أراضي للبيع وبأسعار مناسبة بسبب الاعتزاز بها من قبل أصحابها واستغلالها في عملية الإنتاج الزراعي.

كما يلاحظ أن التوزيع العددي للسكن العشوائي في مدينة الكوفة لم يظهر بصورة متساوية ولاسيما في القسم الغربي للمدينة، اذ حظي المحور الجنوبي من المدينة بأكثر عدد من المساكن العشوائية عما هو متواجد في المحاور الأخرى اذ بلغ مجموعها إلى (٥٠٣٢) مسكناً، في حين بلغ عدد المساكن في المحور الشمالي (١٥٩٧) مسكناً، اما في محور مركز المدينة فبلغ عدد المساكن (١٠٤٩) ويعود سبب هذا التباين إلى عدة عوامل منها ذاتية تتعلق بتوفر الأراضي الفارغة ذات الأسعار المنخفضة والأخرى موضوعية تتجلى بتوفر خدمات البنى التحتية والتي من أهمهما (الماء والكهرباء وطرق النقل) فقد تتضافر هذه العوامل وغيرها على إيجاد تباين للظاهرة في منطقة الدراسة وهذا يدل على أن هناك علاقة طردية بين التوزيع المكاني والعددي للمشكلة والعوامل المؤثرة فيه من توفر الأراضي وخدمات البنية التحتية.

جدول (٤)

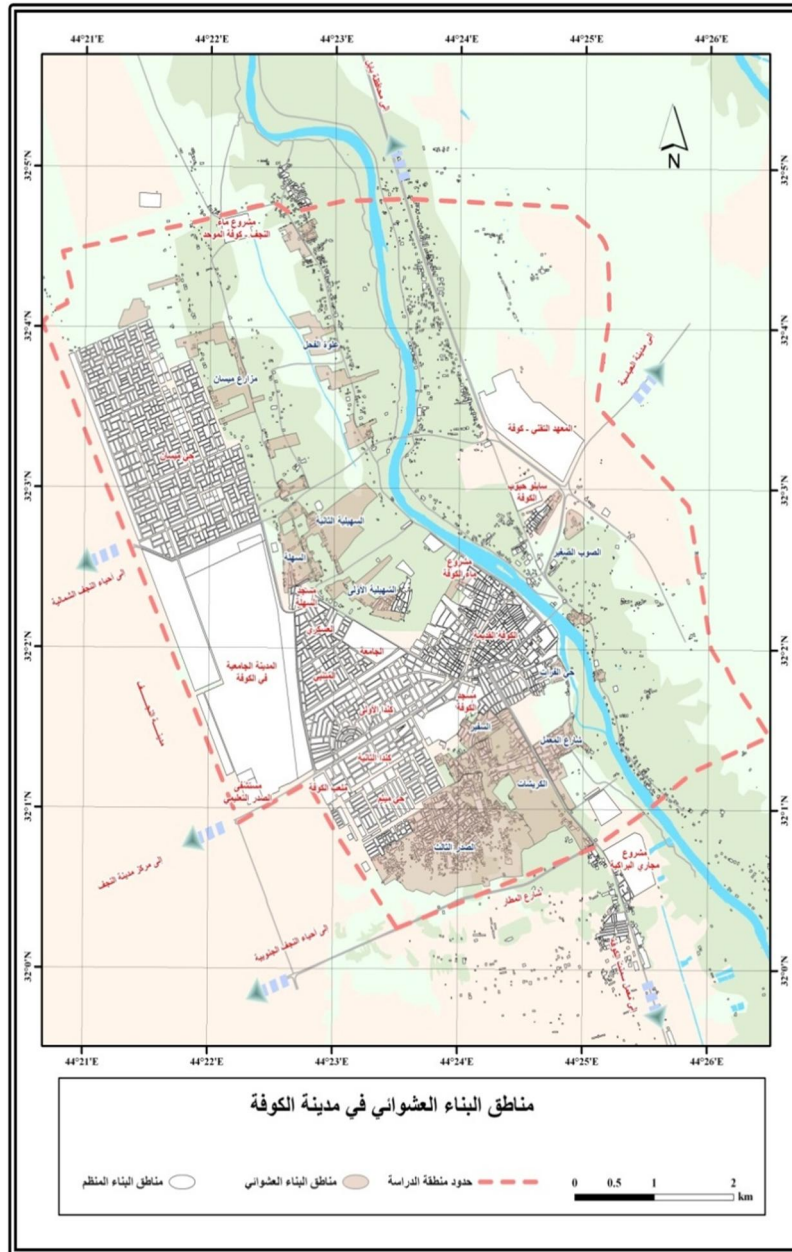
السكن العشوائي حسب المناطق في مدينة الكوفة لعام ٢٠١٣

المحاور	ت	المنطقة	عدد المساكن	عدد السكان	المساحة المسكن م ^٢	المساحة المساكن بالم ^٢	الكثافة السكانية الصافية نسمة/كم ^٢
الغربية	١	السراي	١٢٠	٧٦٨	١٧٨١٣	١٧,٨	٤٣,١
	٢	الصوب الصغير	٥٤٠	٣٩٨١	١١٨٦٠٥	١١٨,٦	٣٣,٥
	٣	السهيلية الأولى	٢٤٧	١٣٢٠	٤٨٦٤٢	٤٨,٦	٢٧,١
	٤	حي الفرات	١٤٢	٨٧٣	١٨٥٦٨	١٨,٥	٤٧,١
الشمالية	٥	السهلة	٥٢٣	٣٧٤٥	١٠٥٩٠١	١٠٥,٩	٣٥,٣
	٦	السهيلية الثانية	٥٤٢	٣٨٣٧	١١٥٤٢٥	١١٥,٤	٣٣,٢
	٧	مزارع حي ميسان	٤٨١	٣٢٤٧	٩٨٠٠٣	٩٨	٣٣,١
	٨	علوة الفحل	٢٨٦	١٩٢٦	٧١٩٧٧	٧١,٩	٢٦,٧
الشرقية	٩	الصدر الثالث	٢٦٤٢	١٥٨٩١	٤٨٦٩٥٦	٤٨٦,٧	٣٢,٦
	١٠	السفير ٢	٢٠١	١١٧٨	٣٥٦٢١	٣٥,٦	٣٣
	١١	الكريشات	١٤٨٨	٨٦٧٦	٢٨٨٨٠٣	٢٨٨,٨	٣٠
	١٢	شارع المعمل	٧٠١	٤٠٤٩	١٢٩٩٤٢	١٢٩,٩	٣١,١
المجموع			٧٩١٣	٤٩٤٩١	١٥٣٦٢٥٦	١٥٣٥,٧	٤٠٥,٨

المصدر: (١) مديرية بلدية الكوفة، لجنة العشوائيات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٣.

(٢) الدراسة الميدانية للباحث للمدة ١٦/١/٢٠١٣-٤/٤/٢٠١٣.

الخريطة (٣)



المصدر: الباحث بالاعتماد على مديرية التخطيط العمراني في محافظة النجف الاشرف،
المخطط الأساس لمدينة الكوفة عام ٢٠٠٩

المبحث الثاني

طرق معالجة السكن العشوائي في مدينة الكوفة

يُسبب ظهور السكن العشوائي العديد من المشكلات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية في مختلف مدن العالم، لذا اهتم الباحثون بوضع الأساليب اللازمة لمعالجته، الا ان عملية المعالجة عادة ما تخضع الى عدة عوامل يتعلق جزء منها بطبيعة النظام السياسي والاقتصادي ونوع السياسات الإسكانية المتبعة في البلدان، والجزء الآخر يتعلق بموقع وحجم الظاهرة وأعدادها وحجم السكان والمشكلات التي تعاني منها تلك العشوائيات والموقف القانوني للملكية الأرض(١)، اذ تعمل هذه العوامل في تحديد الأسلوب المناسب لتغير واقع هذه المشكلة ومعالجتها لذلك أصبح من الصعب تحديد اسلوب نموذجي لحل هذه مشكلة وتعددت الحلول والأساليب لمعالجة العشوائيات بالمدن، فهناك طرق عدة تتخذها الدول النامية في حل هذه المشكلة ومنها العراق.

اما ما يخص منطقة الدراسة فسيتم استعراض أهم الطرق في معالجة السكن العشوائي وبما يتناسب مع واقع حال المدينة، معتمداً في ذلك على عدة شروط وضعها الباحث لغرض تحديد المناطق التي سيتم معالجتها ضمن هذا البحث، ويمكن توضيح تلك الطرق كالآتي:-

(١) الإزالة الكاملة أو الجزئية

تستخدم هذا الطريقة في المناطق العشوائية المقامة على الأراضي الحكومية ذات المواقع الغير المخصصة للسكن كالمقامة على مناطق الخدمات العامة، فالإزالة الكاملة الهدف منها هو إلغاء وجود بعض المناطق العشوائية لغرض إعادة تنظيم استعمالات الأرض في المدن، ويعد استخدام هذا الطريقة باهظ التكاليف فالسكن الجديدة يتطلب تكاليف خدمات جديدة فالإمكانات المادية والفنية الكبيرة التي تتطلبها أدت إلى صعوبة إتباع هذا الأسلوب إلا في نطاق ضيق(٢)، اما الإزالة الجزئية فتهدف الى التعامل مع العشوائيات بصورة أكثر اعتدالاً لتجنب الإضرار التي قد تسببها الإزالة الكاملة، وعموماً يسوغ عملية الإزالة افتقار المنطقة للخدمات الأساسية وصعوبة مدها وتحديد

المباني التي يراد إزالتها وإيجاد سكن بديل مؤقت وان يكون عدد السكان يسمح بنقلهم إلى المساكن الجديدة وإزالة المساكن التي أخليت (٣).

(أ) مناطق تحتاج لإزالة كاملة وجزئية في عشوائيات مدينة الكوفة

أظهرت الدراسة الميدانية للمناطق العشوائية في مدينة الكوفة ان ثلاثة مناطق تحتاج الى تطبيق طريقة الإزالة، وذلك لتطابقها مع شروط الإزالة الآتية:-

١- نوع استعمال الأرض كالاستعمالات الحيوية والخدمات المجتمعية وخدمات البنى التحتية.

٢- يجب إزالة المناطق العشوائية التي تقع في مركز المدينة تليها المناطق الاخرى من المدينة.

٣- ملكية الأراضي العشوائية ولا بد أن تكون مقامة على أراضي ملكية عامة.

٤- انخفاض أعداد المساكن العشوائية في المنطقة .

٥- معارضة تقسيمات استعمالات الأرض الحضرية الجديد حسب آخر مخطط للمدينة.

٦- يتضح مما تقدم ان طريقة الإزالة الكاملة يشمل عشوائيات منطقة حي السفير٢ ومنطقة حي الفرات والجزء الشمالي الغربي من عشوائيات منطقة الكريشات إذ شيدت اغلب المساكن على أراضي حكومية غير مخصصة لاستعمالات السكنية، اما المناطق التي تحتاج لإزالة جزئية وحسب ما تقدم من شروط فهذا الأسلوب يشمل بعض الأجزاء الجنوبية والوسطى من منطقة الكريشات وعشوائيات حي الصدر الثالث، إذ شيدت اغلب المساكن على أراضي تعود ملكية للقطاع العام والمختلط فهي تتعارض مع تقسيمات استعمالات الأرض الحضرية حسب آخر مخطط للمدينة .

(ب) مراحل معالجة عشوائيات مدينة الكوفة بطريقة الإزالة الكاملة

والجزئية

تتطلب معالجة السكن العشوائي في مدينة الكوفة العديد من البدائل يتم مناقشتها وتحليلها بالاعتماد على نتائج الدراسة الميدانية وكذلك على رؤية الباحث واقتراحاته، وذلك للحصول على أفضل النتائج في معالجة الظاهرة في مدينة الكوفة.

١- **الإزالة الكاملة:** لغرض معالجة المشكلة ضمن هذه المرحلة وحسب الشروط المذكورة سابقاً لا بد من إزالة المناطق العشوائية الموجود ضمن مركز المدينة والتي شيدت على أراضٍ حكومية ذات مواقع مهمة غير مخصصة للسكن وتشمل عشوائيات منطقة حي الفرات إذ شيدت المساكن على أراضي مخصصة لبعض للخدمات المجتمعية والمساحات الخضراء والفراغات بين المباني وذلك حسب مخطط تنظيم المنطقة السكنية بين منتزه الكوفة والمركز المدني لعام (٢٠٠١) وأيضاً منطقة السفير ٢ والجزء الشمالي الغربي من منطقة الكريشات فمساكن هذه المناطق شيدت على أراضي أثرية وتاريخية تعود ملكيتها الى وزارة السياحة والآثار، كما تمتاز هذه المناطق بانخفاض أعداد المساكن فيها إذا ما قورنت مع المناطق الأخرى إذ يبلغ عدد المساكن في عشوائيات حي الفرات والسفير ٢ (١٤٢) و (٢٠١) مسكن على التوالي.

٢- **الإزالة الجزئية:** لغرض تطبيق هذه الطريقة في إزالة المساكن العشوائية التي تقع على الأراضي ذات الملكية العامة او المختلطة خارج مركز المدينة وهي تشمل كلاً من الأجزاء الجنوبية من منطقة الكريشات وعشوائيات حي الصدر الثالث والممتدة مع شارع المطار الجديد فما زالت اغلب الأراضي في هذه المناطق زراعية لم يتم تقسيمها بعد والمقسم منها تم انشاء بعض المساكن والجزء الأكبر منه تم أنشاء ابنه ذات استعمال صناعي وتجاري، وبعض من الأجزاء الوسطى من عشوائيات منطقة الكريشات وتشمل المنطقة الواقعة على جانبي الطريق الرابط بين شارع المعمل وشارع ميثم ألتمار فهذه المنطقة وحسب المخطط الجديد هي طرق قطاعية وكذلك منطقة امتداد خطوط الأنابيب الناقلة لمياه الصرف الصحي ومياه الأمطار الرئيسية في المحافظة، وأجزاء من عشوائيات الصدر الثالث وتشمل المنطقة المعارضة لامتداد طرق القطاعية الممتدة من شارع ميثم ألتمار نحو شارع المطار الجديد وكما هو موضح بالخريطة (٤) ولغرض القيام بعملية الإزالة الكاملة او الجزئية لا بد من مراعاة عدة أمور منها:-

- ١- التأكد من عدم إمكانية تطوير المنطقة وإمكانية تعويض الساكنين .
 - ٢- التأكد من أهمية المنطقة اذا كانت تحتل موقعاً يمكن استغلاله استثمارياً للمدينة.
- لذا يقترح الباحث بإزالة المساكن العشوائية في هذه المناطق بصورة كاملة والأخذ بأحد البدائل.

مقترحات لمعالجة السكن العشوائي في مدينة الكوفة

البديل الأول: إزالة المساكن والقيام بتعويض ساكنيها بمبالغ مالية تمكنهم من شراء وحدات سكنية جيدة في مناطق أخرى منتظمة .

المؤثرات الايجابية لاختيار البديل الأول: انخفاض أعداد المساكن واغلبها تتكون من وحدة سكنية واحدة إضافة الى تفهم بعض السكان لعمليات التطور والإزالة مع إمكانية الاستفادة من مواقع تلك المناطق في مشاريع استثمارية وتنموية.

أهم محددات اختيار البديل الأول: ان غالبية السكان يرفضون فكرة الانتقال من هذه المناطق وذلك لأنهم اعتادوا على السكن فيها فهم يعدونها مناطق سكنهم الأصلي إضافة الى الشعور بعدم مصداقية الجهات الحكومية بتوفير بديل مناسب في حال الموافقة على الانتقال من المنطقة، كما اتضح من نتائج الدراسة الميدانية ان سكان هذه المناطق يرفضون التعويض المالي مقابل اخلاء مساكنهم خوفاً من عدم إعطائهم التعويضات المناسبة التي توفر لهم سكناً مناسباً.

البديل الثاني: إزالة هذه المساكن والقيام بتوزيع قطع أراضٍ سكنية وفق التقسيم الجديد لاستعمالات الأرض الحضرية في منطقة الصوب الصغير شرق المدينة وفي المنطقة المحصورة بين علوة الفحل وحي ميسان شمال المدينة.

خريطة (٤)



المصدر: الباحث بالاعتماد على مديرية التخطيط العمراني في محافظة النجف الاشرف، المخطط الأساس لمدينة الكوفة عام ٢٠٠٩

المؤثرات الايجابية لاختيار البديل الثاني: تفهم بعض سكان هذه المناطق لعمليات التطوير والإزالة كما ان اغلب مبانيها تتكون من وحدة سكنية واحدة ولا يتعارض اختيار هذه المناطق مع التقسيم الجديد لاستعمالات الأرض الحضرية .

أهم محددات اختيار البديل الثاني: عدم موافقة اغلب سكان هذه المناطق بالانتقال الى المنطقة الجديدة وذلك لبعدها عن مركز المدينة، ولتأثير العامل الاجتماعي على رغبة السكان بالانتقال الى تلك المناطق اذ تعد هذه المناطق ريفية ولا يسكنها إلا أبناء الأرياف، كما ان تواجد اغلب أراضي المناطق الجديدة ذات ملكية مختلطة لم يتم إطفاء حق التصرف بها من قبل الجهات الحكومية، كما ان إمكانية تخطيط وبناء مناطق السكن الجديدة يستغرق وقتاً طويلاً ويتطلب تكاليف أعلى مقارنة بمناطق أخرى.

البديل الثالث: إزالة هذه المساكن والقيام بتوزيع قطع أراضي سكنية مجاورة لمناطقهم القديمة اذ تقوم المؤسسات الحكومية بتنفيذ مخططات جديدة تقسم استعمالات الأرض بما يوفر أحياء سكنية تتوفر فيها كافة الخدمات .

المؤثرات الايجابية لاختيار البديل الثالث: تفهم بعض سكان هذه المناطق لعمليات التطوير والإزالة، كما ان اغلب مبانيها تتكون من وحدة سكنية واحدة إضافة الى موافقة اغلب سكان هذه المناطق على الانتقال الى المنطقة الجديدة في حال تم تقسيمها وتوفير الخدمات العامة .

أهم محددات اختيار البديل الثالث: يتعارض مع التقسيم الجديد لاستعمالات الأرض الحضرية مما يؤدي الى صعوبة حصول الموافقات الرسمية لتغير نوع استعمالات الأرض (❖).

لذلك يقترح الباحث إنشاء حي سكني على أراضي منتزه الكوفة يتم توزيع قطع الأراضي فيه على سكان المناطق العشوائية المراد إزالتها بشكل كامل وجزئي بعد تغير استعمالات الأرض فيه من تجارة واعمال الى سكني وذلك لعدد أسباب:-

- سعة مساحة ارض المتنزه وقربه من المناطق العشوائية يعطي نقطة قوة في اقتناع السكان بالمغادرة .
- إمكانية تغيير استعماله فالغاية تبرر الوسيلة والأسبقية للقضاء على المشكلة.
- إمكانية تخطيط وبناء المنطقة وإمدادها بالخدمات بتكاليف اقل مقارنة بمناطق أخرى في حال تم اختيارها وذلك لقربها من مركز المدينة ومن شبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي .

(٢) التطوير (الارتقاء) :

تستخدم هذه الطريقة في المناطق العشوائية المقامة على الأراضي ذات الملكية الخاصة والمختلطة لغرض إعادة تطوير وتنمية المناطق العشوائية التي لا تخضع لطريقة الإزالة فأنأزالتها يعني تخفيضاً للطاقة الإسكانية القائمة وانتقاصاً من الموجودات الرأسمالية للبلاد ولنعوض ذلك من الناحية الاقتصادية على المستوى الوطني استبدالها بوحدات جديدة وذلك لكون هذه المناطق تحتوي على مساكن توفر الخدمة المطلوبة ويمكن رفع مستواها عن طريق إعادة تنظيمها وتوفير الخدمات (١).

وتختلف أساليب تطوير وتنمية المناطق العشوائية وفقاً لخصائص كل منطقة فالمناطق التي شيدت على أراضي الدولة تتطلب مداخلات مختلفة عن المناطق التي شيدت على الأراضي الزراعية، وإن تطوير الأحياء السكنية العشوائية ليست مسؤولية الدولة وحسب وإنما من الممكن أن تتحقق المشاركة الشعبية ويضاف إلى ذلك الدعم من قبل الكوادر الحكومية المتخصصة في مجال الإشراف على العملية، ومما تجدر الإشارة إليه هو إن توفير الخدمات الأساسية هو من مسؤولية الدولة التي تضطر أحياناً إلى مد الخدمات المكلفة إلى مواقع المستوطنات العشوائية لغرض تحسين وضع السكان الصحي والبيئي ويُعد هذا الأسلوب أيسر تكلفه من الأسلوب السابق ويؤدي إلى نتائج سريعة وملحوظة (٢) .

(أ) مناطق تحتاج إلى تطوير في عشوائيات مدينة الكوفة:

أظهرت الدراسة الميدانية ان سبع مناطق للسكن العشوائي في منطقة الدراسة تحتاج الى تطبيق طريقة التطوير وذلك لتطابقها مع الشروط الآتية:-

١- ارتفاع أعداد المساكن في تلك المناطق .

٢- نوع استعمالات الأرض وموقعها لا يتعارض مع تقسيمات استعمالات الأرض الحضرية الجديدة.

٣- ملكية الأراضي المقامة عليها تلك العشوائيات متنوعة حكومية وخاصة ومختلطة . ويشمل هذا الأسلوب عشوائيات حي الصدر الثالث والسراي والصوب الصغير ومنطقة الكريشات والسهيلية الأولى وعشوائيات قرية علوة الفحل ومزارع حي ميسان، واغلب المساكن في هذه المناطق شيدت على أراضٍ تعود ملكيتها للقطاع الحكومي والخاص والمختلط، اما بقية المناطق فهي تختلف عما ذكر في القسم الأول والثاني وذلك لأنها تتباين في مدى تطابقها مع الشروط المذكورة سابقاً فهي تتواجد في أماكن تتعارض مع التقسيمات الجديدة لاستعمالات الأرض الحضرية ويقابل ذلك ارتفاع أعداد المساكن فيها وهي كل من عشوائيات منطقة شارع المعمل وعشوائيات السهلية الثانية والسهلة .

(ب) مراحل معالجة عشوائيات مدينة الكوفة بأسلوب التطوير:

لغرض معالجة مناطق السكن العشوائي ضمن هذه المرحلة وحسب الشروط المذكورة لهذا فطريقة التطوير تشمل كلاً من عشوائيات الصدر الثالث والسراي ومنطقة الصوب الصغير ومنطقة الكريشات والسهيلية الأولى وعشوائيات قرية علوة الفحل ومزارع حي ميسان، وهذه المناطق تتميز بارتفاع أعداد المساكن فيها، وكذلك لعدم معارضتها لتقسيم استعمالات الأرض وذلك لان هذه المناطق قد شيدت في أماكن مخصصة للسكن حسب تقسيمات آخر مخطط وكما هو مبين في خريطة (٤) .

١- تبدأ هذه المرحلة بعملية التطوير للمناطق العشوائية التي تقع ضمن مركز المدينة وتشمل منطقة السراي اذ شيدت المساكن على أراضي زراعية تعود ملكيتها للقطاع الخاص إلى آل كاشف الغطاء، وآلية التطوير تحتسب على أساس الكثافة السكنية اذ كلما قلت الكثافة كلما اعطى المخططون فرصة لإعادة تخطيط المنطقة، ولا تشمل مرحلة التطوير إيصال الخدمات وذلك لان هذه المناطق تتوفر فيها كافة الخدمات لوقوعها ضمن مركز المدينة وإنما تقتصر عملية التطوير على إعادة تنظيم وتخطيط المنطقة وفق قطع (البلوكات) منتظمة تتخللها الفراغات والمساحات الخضراء .

٢- وتشمل عملية التطوير في هذه المرحلة المناطق العشوائية الموجودة داخل المدن والتي شيدت على الأراضي الزراعية التي ضُمت الى المدينة بعد توسعة حدود المدينة

وكذلك وجودها في مناطق مخصصة للسكن ضمن تقسيم استعمالات الأرض الجديدة جعل من الضرورة تطويرها وبلغ عددها ستة مناطق عشوائية وهي كل من عشوائيات الصدر الثالث ومنطقة الصوب الصغير والكريشات والسهيلية الأولى وعشوائيات قرية علوة الفحل ومزارع حي ميسان .

أهم محددات عملية التطوير: ارتفاع الكثافة السكنية والسكانية في جميع المناطق ورفض بعض السكان عملية التطوير خوفاً على مساكنهم وعدم التأكد من تعويضهم من الجهات المسؤولة.

المؤثرات الايجابية لعملية التطوير: تفهم بعض سكان هذه المناطق لعمليات التطوير والإزالة كما ان اغلب مبانيها تتكون من وحدة سكنية واحدة ولا يتعارض تطوير هذه المناطق مع التقسيم الجديد لاستعمالات الأرض الحضرية، وإمكانية تطوير الخدمات في اغلب المناطق وذلك لوجود امتدادات لها في تلك المناطق، كما ان هناك عدداً من السكان موافقون على إعطاء الجهات المسؤولة جزءاً من أراضيهم ويوتهم في حال تم تطويرها وذلك أملاً منهم بالبقاء في تلك المناطق وعدم إخلائهم او تعويضهم بمساكن أخرى ضمن المنطقة وذلك يدل على تقبل السكان أسلوب التطوير أكثر من الإزالة، وجود أراضي تم تقسيمها بشكل هندسي جيد يجعل من عملية التطوير أسهل للجهات المنفذة .

اما مناطق السكن العشوائي التي تتباين في تطابقها مع الشروط المذكورة سابقاً بكلا القسمين وهي كل من عشوائيات منطقة شارع المعمل وعشوائيات السهلية الثانية والسهلة، وعلى الرغم من أن وجودها يتعارض مع تقسيمات استعمالات الأرض الحضرية الجديدة حسب آخر مخطط للمدينة إذ خصصت أراضي هذه المناطق لغرض إقامة مناطق تجارية وأعمال ومناطق خدمات عامة ومدنية كما هو موضح بالخريطة (١) فقد اغفل المخطط عدد المساكن الرسمية الواقعة ضمن هذه المناطق، إضافة الى عدد المساكن العشوائية الحالية اذ يبلغ مجموع المساكن في تلك المناطق (٧٠١) و (٥٤٢) و (٥٢٣) مسكناً على التوالي، وهذا ما يجعل الأمر أكثر صعوبة في التعامل مع هذه المناطق ألا أن الباحث يقترح عدم إزالة هذه المناطق وذلك لعدة اسباب:-

١- ارتفاع الكثافة السكنية والسكانية في تلك المناطق.

- ٢- ملكية الأراضي المقامة عليها تلك العشوائيات تعود للقطاع المختلط .
 - ٣- عدم وجود بديل مناسب عند أخلاء المنطقة ومراعاة للجانب الإنساني.
- في محاولة للاستفادة مما تقدم من أساليب ونظريات في معالجة ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة فقد أظهرت الدراسة الميدانية أن هناك تبايناً بين المناطق العشوائية في مدى تطابقها مع الأساليب المذكورة سابقاً وهذا التباين يجعل من الصعب تطبيق أسلوب دون آخر.

(٣) التحريم للحد من انتشار السكن العشوائي في مدينة الكوفة:-

تهدف هذه الطريقة إلى الحد من انتشار ظاهرة السكن العشوائي واحتوائها، ويمكن تطبيقها لمعالجة تمدد السكن العشوائي في المدينة وذلك عن طريق وضع مقترحات لتطويق تلك المناطق القابلة للتمدد وهي كالآتي:-

(أ) فض نزاعات الملكية والتعاقد على الأراضي الزراعية التي تقع ضمن حدود المدينة او في الأراضي المجاورة لها بين الجهات الحكومية وبين المزارعين والتي لم يتم التجاوز عليها بعد وذلك للحد من انتشار العشوائيات وذلك من خلال إطفاء حق التصرف بها وسحب الأرض وإعطائهم التعويضات اللازمة، وذلك للحد من تجريف وبيع الأراضي الزراعية على شكل قطع أراضي سكنية اذ ما زالت هذه العملية قائمة دون وجود اي رادع من قبل الجهات المعنية اذ تنتشر في منطقة الدراسة العديد من الاعلانات التي تشير الى هذه الحالة .

(ب) تحديد مناطق السكن العشوائي من خلال وضع يد الجهات الحكومية على الأراضي الفارغة ذات الملكية العامة والتي تحيط بالعشوائيات واستغلالها في إقامة المشاريع .

(ج) تفعيل الدور الرقابي لدوائر البلدية والزراعة.

(د) تطبيق سياسة قضم الارض لإزالة المناطق المراد انشاء مشاريع فيها.

مخلص البحث

تبرز أهمية البحث من خلال تناولهم مشكلة واقعية تعد من اكثر المشكلات تأثيراً في واقع البنية الحضرية، اذ تعاني اغلب مدن الدول النامية مشكلة انتشار ظاهرة السكن العشوائي، وما للظاهرة من تأثيرات سلبية على الخدمات الاساسية والبنى الارتكازية

وعلى الجانب التخطيطي فضلا عن التأثيرات على استعمالات الارض في المدن، ومن هنا جاءت هذه البحث تحت عنوان (السكن العشوائي في مدينة الكوفة وطرق معالجته) اذ تم دراسة موضوع البحث ضمن مبحثين، يتضمن المبحث الاول الجانب المفاهيمي و واقع السكن العشوائي في المدينة، اذ تضمن اهم الاسباب المؤثرة في انتشار السكن العشوائي وتوزيعه الجغرافي في المدينة، وركز المبحث الثاني على طرق معالجته، وخلص البحث إلى عدة نتائج منها.

ان انتشار السكن العشوائي في مدينة الكوفة جاء نتيجة نمو سكان المدينة وارتفاع معدلات الهجرة مصحوبا بقلّة الرصيد السكني فضلا عن التوسع المساحي للمدينة غير المنظم، كما توصل الباحث الى امكانية معالجة السكن العشوائي في مدينة الكوفة من خلال استخدام بعض الاساليب كأسلوب الإزالة الكاملة والجزئية وأسلوب التطوير والتحزيم.

Abstract

The importance of the research lies in that it tackled a real life phenomena which is considered one of the most effective problems on the urban structure. Most of the developing countries has the problem of random residential units and all its negative effects on the main services and basic infrastructure as well as on the planning sector and the land use in the cities, From this point, the research began tackling this problem within its two chapters. The first chapter comprised the theoretical and conceptual aspect of the subject and concentrated on the issue of random residence in the city, it included the main factors that affects the spread of the phenomena and its geographical distribution, As The second chapter social the suggestions for dealing with the issue, To achieve the aims of the was a result of the, the researcher depended on gathering the data and information by adopting field research, The research reached several results, of which is:

The other reasons for such phenomena in Al-Kufa was a result of adding to that the growth of the population, the increase in immigration, the lack of the residential account and the unorganized area expansion of the city, The research also proved the possibility of tackling the problem

of randomness in the city through using some of the methods like the full and partial destruction of the units and developing method.

الاستنتاجات

- من خلال دراسة مراحل نمو السكن العشوائي في مدينة الكوفة واسباب انتشارها توصل البحث الى عدة استنتاجات وهي كالآتي:-
- ١- وجد البحث ان مشكلة ليست وليدة الظروف الحالية وإنما لها بُعد تاريخي في المدينة فمنذ تأسيس المدينة عام (١٧) للهجرة والى يومنا هذه تكرر نمو الظاهرة عدة مرات متخذاً في كل مرحلة انواعاً وانماطاً عمرانية تختلف عن غيرها بسبب تغير الوضع الاقتصادي والاجتماعي للسكان.
 - ٢- اوجد البحث ان هناك تبايناً مكانياً وعددياً في توزيع المساكن العشوائية اذ حاز الجانب الغربي من المدينة على الحصة الأكبر في التوزيع الجغرافي للظاهرة من المساكن إذ بلغ مجموعها (٧٣٦٣) مسكناً بينما استحوذ الجانب الشرقي على (٥٤٠) مسكناً وذلك لارتباطها بعدة عوامل طبيعية واقتصادية واجتماعية وإدارية.
 - ٣- ان نمو سكان المدينة وارتفاع معدلات الهجرة مصحوباً بالعجز الرصيد السكني فضلاً عن التوسع المساحي للمدينة غير المنظم من ابرز الاسباب المؤثرة في نمو الظاهرة.
 - ٤- وجد البحث ان السكن العشوائي في مدينة الكوفة بلغ درجة عالية من التكس والازدحام في جميع المناطق الأمر الذي يجعل هناك العديد من الصعوبات عند القيام بإعادة تخطيطها وتنظيمها.
 - ٥- ان السكن العشوائي مستمرة بالانتشار على حساب الاراضي الزراعية التابعة للمدينة مستفيدة من عدم تطبيق الاجراءات القانونية سواء كانت الرقابية أم التخطيطية .

هوامش البحث

- (١) خليل أبراهيم الاعسم، التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨٦، ص ١٢.

- (٢) رياض حسون جبار العكيلي، العجز السكني في مدينة الصدر، رسالة ماجستير (غير منشورة) معهد التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١٠، ص ٣.
- (٣) حسن محمد حسن زنكنة، العشوائيات السكنية دراسة في جغرافية المدن دار الفراهيدي للنشر والتوزيع، بغداد ٢٠١٣، ص ٧٣.
- (٤) جليلة القاضي، التحضر العشوائي، مصدر سابق، ٢٠٠٩، ص ٢٨.
- (٥) كريم مرزه الأسدي، الأطوار المبكرة للنجف الاشرف، ط١، دار الكتب والوثائق، النجف، ٢٠٠٧، ص ٩.
- (٦) لويس ماسينيون، خطط الكوفة وشرح خريطتها، مصدر سابق، ص ٣٨.
- (١) هشام جعيط، الكوفة نشأة المدينة العربية لإسلامية، دار الطليعة للطباعة والنشر، لبنان، ٢٠٠٥، ص ١٨٠-١٨١.
- (٢) مقابلة مع السيد مجيد إسماعيل مجيد الحيدري آل ياسين في يوم ٢١/٨/٢٠١٣.
- (٣) مقابلة مع السيد سعد غالي سلطان الحدراوي المدير السابق لدائرة التسجيل العقاري في الكوفة ٢٠/٨/٢٠١٣.
- (٤) احمد علي اسماعيل، دراسة في جغرافية المدن، مصدر سابق، ص ٣٢١.
- (٥) أسحق يعقوب القطب وعبد الإله أبو عياش، النمو والتخطيط الحضري في دول الخليج العربي، ط١، وكالة المطبوعات، الكويت، ١٩٨٠، ص ٢٧٩.
- (١) سوزان فوريز مارتن، كتيب تطبيق المبادئ التوجيهية بشأن النزوح الداخلي، ترجمة تميم أبو دقة، معهد دبروكنجز، مشروع النزوح الداخلي، ٢٠٠٥، ص ٥.
- (١) ريتشارد بيروتشود وآخرون، معجم الهجرة، المنظمة الدولية للهجرة، مكتب القاهرة للمهام الإقليمية، ٢٠٠٤، ص ٦٧.
- (٢) دائرة الهجرة والمهجرين في محافظة النجف، شعبة الإحصاء بيانات (غير منشورة) ٢٠١٣.
- (١) مقابلة شخصية مع السيد حسين نعمة الزامل، عضو مجلس محافظة النجف الاشرف، رئيس اللجنة الاقتصادية بتاريخ ١٦/٣/٢٠١٣.
- (❖) أجرى الباحث عدد من المقابلات مع أصحاب مكاتب العقارات الموجودة في منطقة الدراسة وتم الاستفسار عن سقف الإيجار للمساكن وأسعار الاراضي.
- (٢) إبراهيم نجيب إبراهيم، الإسكان في الدول النامية، مجلة جمعية المهندسين المصريين، المجلد السابع، العدد الرابع، المطبعة العالمية، القاهرة، ١٩٦٨، ص ٨.

- (١) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج المسح التمهيدي لتجمعات السكن العشوائي في مدينة الكوفة لعام ٢٠١٠.
- (١) لينا عبد الأمير، السكن العشوائي، منطقة الدراسة أم الورد في الجادرية، مصدر سابق، ص ١٤.
- (٢) برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، استراتيجيات التنمية الحضرية واستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء، الدورة التاسعة عشرة، ٢٠٠٢، ص ٦.
- (٣) حيدر رزاق محمد الموسوي، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي، مصدر سابق، ص ٢٤.
- (❖) تم تحديد المؤثرات الايجابية وأهم المحددات للبدايل المقترحة ضمن هذه الدراسة حسب نتائج الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية من مجتمع منطقة الدراسة .
- (١) إستبرق إبراهيم الشوك، نحو الارتقاء بالرصيد السكني القائم في العراق، مصدر سابق، ص ٣.
- (٢) برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، مصدر سابق، ص ٧ .

قائمة المصادر والمراجع

- ١- الأسدي، كريم مرزه، الأطوار المبكرة للنجف الاشرف، ط١، دار الكتب والوثائق، النجف ٢٠٠٧.
- ٢- إسماعيل، احمد علي، دراسات في جغرافية المدن، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة ١٩٨٨.
- ٣- بيروتشود، ريتشارد، معجم الهجرة، المنظمة الدولية للهجرة، مكتب القاهرة للمهام الإقليمية، ٢٠٠٤.
- ٤- جعيط، هشام، الكوفة نشأة المدينة العربية لإسلامية، ط٢، دار الطليعة للطباعة والنشر، لبنان، ٢٠٠٥.
- ٥- زنكنة، حسن محمد حسن، العشوائيات السكنية دراسة في جغرافية المدن، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع، بغداد ٢٠١٣.
- ١- القاضي، جلييلة، التحضر العشوائي، ترجمة منحة البطراوي، الطبعة الأولى، دار الكتب المصرية، القاهرة ٢٠٠٩.

- ٢- القطب، أسحق يعقوب، أبو عياش، عبد الإله، النمو والتخطيط الحضري في دول الخليج العربي، ط١ وكالة المطبوعات، الكويت، ١٩٨٠.
- ٣- مارتن، سوزان فوريز، كتيب تطبيق المبادئ التوجيهية بشأن النزوح الداخلي، ترجمة تيم أبو دقه، معهد دبروكنجز، مشروع النزوح الداخلي، ٢٠٠٥.
- ٤- ماسينون، لويس، خطط الكوفة وشرح خريطتها، ترجمة تقي محمد، مطبعة الغري الحديثة، النجف، عام ١٩٧٩.
- ١٠- الاعسم، خليل أبراهيم، التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي، رسالة ماجستير(غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨٦.
- ١١- العكيلي، رياض حسون جبار، العجز السكني في مدينة الصدر، رسالة ماجستير(غير منشورة) معهد التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١٠.
- ١٢- عبد الأمير، لينا، السكن العشوائي(منطقة الدراسة أم الورد في الجادرية) رسالة دبلوم، معهد التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٨.
- ١٣- الموسوي، حيدر رزاق محمد، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي، مشروع دبلوم عالي، معهد التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١٠.
- ١٤- إبراهيم، إبراهيم نجيب، الإسكان في الدول النامية، بحث منشور في مجلة جمعية المهندسين المصريين، المجلد السابع، العدد الرابع، المطبعة العالمية، القاهرة، ١٩٦٨.
- ١٥- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج المسح التمهيدي لتجمعات السكن العشوائي في مدينة الكوفة لعام ٢٠١٠م.
- ١٦- الشوك، إستبرق إبراهيم، نحو الارتقاء بالرصيد السكني القائم في العراق، وزارة الاسكان والاعمار ٢٠٠٨.
- ١٧- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، استراتيجيات التنمية الحضرية واستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء، الدورة التاسعة عشرة، ٢٠٠٢.
- ١٨ - مقابلة مع السيد مجيد إسماعيل مجيد الحيدري آل ياسين في يوم ٢١/٨/٢٠١٣.
- ١٩- مقابلة شخصية مع السيد سعد غالي سلطان الحدراوي المدير السابق لدائرة التسجيل العقاري في الكوفة ٢٠/٨/٢٠١٣.
- ٢٠- مقابلة شخصية مع السيد حسين نعمة الزامل، عضو مجلس محافظة النجف الاشرف، رئيس اللجنة الاقتصادية بتاريخ ١٦/٣/٢٠١٣.