

التوزيع المكاني لظاهرة انشطار الوحدات السكنية

في احياء مدينة الكوفة

(السراي ، ميثم التمار ، المعلمين ، ميسان)

الباحث

غانم صاحب عبد الكلابي
كلية الآداب

الاستاذ الدكتور

عبد الصاحب ناجي رشيد البغدادي
كلية التخطيط العمراني

المستخلص

وجاء في الدراسة الميدانية وهو الجانب الكبير و العمل المكمل لدراسة المكتبية واثبتت الدراسة الميدانية التباين في انشطار الوحدات السكنية للمدينة من حيث المساحة والموقع والشكل ، و دراسة مراحل الواقع السكني في المدينة و التطرق الى تطور ظاهرة الانشطار فيها ، فبلغت مساحة الاستعمال السكني في عام ٢٠١٧ في مدينة الكوفة (٤٧٩,٣٥ هكتاراً) ، وعدد الاحياء السكنية فيها (٢٠) حي سكني ، تم دراسة (٤) احياء سكنية مختارة فكانت حصة الفرد الواحد (٢٧,٤٢ م^٢/شخص) ، وبلغ معدل الانشطار في احياء المدينة (٥٤%) من مجموع الوحدات السكنية وكان مجموع عدد الوحدات المنشطرة (١٢٩١٠) وحدة سكنية منشطرة ، وبلغت مساحتها (١٦٦,٢٦ هكتار) ، وكان اكثر نسبة من الاحياء المنشطرة هو حي ميثم التمار وبلغ (٧٨%) ، واقل الاحياء نسبة بالانشطار هو حي الرشادية وبلغ (٤١%) ، اما اكثر الاحياء من حيث عدد الوحدات المنشطرة هو حي ميسان فوصل عددها (٦٠٠٤) وحدة سكنية منشطرة بنسبة (٦٨%) لانه اكبر حي في المدينة من عدد سكان وعدد الوحدات السكنية.

Abstract

Residential function occupied the top of the pyramid of the functions that the city provides; the importance of this function does not restricted only to the area it occupied, it also concern being one of the most important requirements for live.

The study based on the three main dimensions: place, Man and time, which represent the essence of the geographic studies; where geography is a spatial science cares for the place where Man settle and its effect on framing the environment material elements such as residence, in addition to the continuous attempts of Man to adopt with the local environment conditions. The constructional increasing and the population growth of Al-Kufa city had changed many of the spatial relations of wide area of the city especially residence. GIS had been used in drawing the maps for the study area . Al-Kufa city is the center of Al-Kufa district, it is one of the important cultural centers of Al-Najaf Al-Ashraf governorate, it locates in the eastern north part of the governorate with an area of (1609,1 hectare) and (175562) population for 2017.

المقدمة

تأتي الوظيفة السكنية على راس هرم الوظائف التي تقدمها المدينة لسكانها وان أهمية هذه الوظيفة لا يتحدد بحجم الحيز المساحي الكبير الذي تشغله من ارض المدينة فحسب، وإنما أيضا لارتباط السكن بوحدة من أهم متطلبات الحياة الإنسانية الأساسية . ارتكز البحث على الأبعاد الرئيسية المتمثلة بالمكان، والزمان والتي تمثل جوهر الدراسات الجغرافية ، إذ الجغرافية علم مكاني يهتم بدراسة المكان الذي يستقر فيه الإنسان، واثره في تأطير موجودات البيئة المادية ومنها المسكن ، فضلا عن ومحاولات الإنسان عبر الزمن للتكيف مع ظروف البيئة المحلية، أو المكان بالطريقة التي تجعل منها بيئة ملائمة، وصالحة للاستيطان، والسكن. وقد غير التوسع العمراني والنمو السكاني الذي شهدته مدينة الكوفة كثيراً من العلاقات المكانية لمساحات واسعة من ارض المدينة وخاص السكن ، استخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافي (GIS) في رسم الخرائط لمنطقة الدراسة . مدينة الكوفة هي مركز قضاء الكوفة ، وتعد اكبر مركزاً حضرياً فيها و مهمه بالنسبة لمحافظة النجف الاشرف ، تقع في الجزء الشمالي الشرقي لمحافظة النجف الاشرف ، تبلغ مساحتها (١٦٠٩,١ هكتار) ويبلغ عدد سكانها (١٧٥٥٦٢ نسمة) لعام ٢٠١٧ .

اولا : مشكلة الدراسة :

هل تشهد مدينة الكوفة انشطاراً للوحدات السكنية؟ ماهي الاسباب الكامنة وراء هذا الانشطار، وما المتغيرات المتعلقة بحالة الانشطار؟

ثانياً : فرضية الدراسة :

تشهد مدينة الكوفة انشطاراً واضحاً للوحدات السكنية . وبدأت عملية الانشطار واضحة بعد عام ٢٠٠٣ . هناك العديد من الاسباب وراء انشطار الوحدات السكنية منها اقتصادية ، اجتماعية ، وغيرها .

ثالثاً : هدف الدراسة :

هو دراسة ظاهرة انشطار الوحدات السكنية في مدينة الكوفة ومدى حجم هذه الظاهرة و مراحل تطورها بأسلوب علمي يتضمن اليات تخطيطية وتصميمية. و دراسة واقع حال أزمة السكن في المدينة .

١ - ١ : تطور واقع الاستعمال السكني في مدينة الكوفة

يشغل الاستعمال السكني المساحة الأكبر من بين الفعاليات الحضرية في أي مدينة ولذلك فإن هناك الكثير من الدراسات الحضرية الجغرافية التي تناولت دراسة الاستعمال السكني بسبب أهميته ، لارتباطه بتكدسات سكانية كبيرة ولما لها من أهمية في مجمل الفعاليات الوظيفية الأخرى في المدينة كالصناعية والتجارية والخدمية (١)

ان عملية الحصول على وحدة سكنية هي أكبر عملية شرائية تقوم بها الأسرة خلال حياتها وتُشكل كلفة الوحدة السكنية نسبة عالية من مصروفات ودخل الأسرة الشهري ، خاصة بالنسبة لذوي الدخل المتوسطة والواطنة ، وعليه فإن قرار شراء أو بناء وحدة سكنية يُعد قراراً استثمارياً رئيساً يخص حياة الكثير من الأسر .

إن الوحدة السكنية تأخذ قيمة فلسفية لكونها تركز الوجود داخل حدود تمنح الحماية فتقوم الوظيفة السكنية على أساسها وتتشرك مع الاستعمالات الأخرى في السيطرة على مساحة الحيز الحضري للمدينة ، كونها المؤشر للتقدم والرقي والمؤشر الذي يقيس درجة التحضر ومن ثم وضوح الرؤيا للمجتمع ، فأصبحت المدينة بذلك وعلى مر العصور التاريخية مقياساً حقيقياً للتطور الحضاري والتمدن بحكم التطور في مجال السكن والتجارة والصناعة والترفيه دون سواها من المجتمعات البشرية الأخرى فكانت بذلك واجه للاستقرار في كل أرجاء المعمورة ولعل ذلك ما يفسر ارتفاع النسبة التي يشغلها الاستعمال السكني .

منذ تأسيس الحكومة العراقية (١٩٢١) فإن الوظيفة السكنية كانت معياراً ومقياساً مهماً للتطور الحضاري والتمدن من خلال سكن المترفون والحكام وشريحة من المتعلمين . بلغ عدد سكان مدينة الكوفة في عام ١٩٤٧ (١٣٧٠٠ نسمة) (٢)، فكان ذلك انعكاساً للحجم المساحي والسكاني المثالي للمدينة بحيث

أصبحت الأسواق ودور العبادة ومؤسسات الإدارة تحتل مساحة متواضعة لقلّة عدد سكان المدينة ، ولم تكن هناك مشكلة في السكن لأن مالكي العقارات هم أشخاص يستأجرون دورهم لذوي المهن الحرة او للزائرين او للموظفين الذين تحتاج إليهم المدينة فكان المعروض السكني بذلك أكبر من سكان المدينة .

وبعد ثورة ١٩٥٨ بدأت الوظيفة السكنية تتطور تطوراً كبيراً ، إذ تبلورت مفاهيم جديدة فقد غير قانون الإصلاح الزراعي الوضع السكاني بعد أن تحرر الفلاح من سلطة الإقطاع وترك أرضه وتوجه إلى المدينة مما أدى إلى زيادة ملحوظة في حجم السكان ، يشكل فيها سكان مدينة الكوفة (٣٠٥٣١) نسمة لعام (١٩٦٥) ^(٣). بدأت الحاجة السكنية تزداد بزيادة عدد المهاجرين الذين سكنوا مناطق بعيدة عن مركز المدينة في دور عبارة عن أكواخ وصرائف بسبب انخفاض مستوياتهم المعاشي ، ومن هنا بدأت مشكلة السكن تظهر للوجود في المدينة ، فمع استمرار تدفق المهاجرين إليها من المناطق الأخرى ، وتوفر فرص العمل ازداد عدد سكان المدينة فازدادت مشكلة السكن بسبب قلة المعروض من المساكن خاصة بعد تشجيع السياسة الجديدة على الزواج المبكر مما أدى الى ازدياد عدد افراد الاسرة وانعكاس ذلك على الانتشار العائلي فزاد عدد السكان وعدد الاسر، فزاد معه الطلب على السكن فضلا عن استمرار الهجرة من الريف اكتظت المدينة بالسكان فبلغ عدد سكان المدينة لعام ١٩٧٧ (٣٨٩٦٦ نسمة) فكانت المساحة السكانية حسب المخطط الأساس للمدينة (٢٨٠ هكتاراً) ^(٤)، ونتيجة ذلك سار معدل البناء بوتائر سريعة ورغم إن السلطات الحكومية كانت قد حلت جانباً من المشكلة عن طريق توزيع قطع الأراضي بالمجان أو بأسعار زهيدة من قبل مديرية بلدية الكوفة او الجمعيات التعاونية ، إلا إن استمرار الطلب على السكن استمر بسبب زيادة عدد سكان المدينة ، أما بالهجرة أو بالزيادة الطبيعية فعاتت مشكلة التناقض بارتفاع اسعار الأراضي إلى مستويات عالية بسبب هذه الزيادة والذي رافقته زيادة الطلب على السكن مع تباطؤ التوزيع الحكومي . ولم تتغير الحالة خلال القرن الماضي بل استمرت بالتزايد مع بداية الحرب العراقية – الإيرانية عام ١٩٨٠ ، وخلال ثمان سنوات لم تحل مشكلة السكن رغم توزيع الدولة الاراضي للشهداء ، بل تفاقت خاصة بعد أن تغيرت أولويات الدولة في تغيير دخول ذوي الشهداء الذي رفع سوق العقارات وزاد اسعارها ومعدل الايجارات إذ بلغ عدد سكان المدينة في تعداد عام (١٩٨٢)(٧٢٣٤٤ نسمة) بمعدل نمو (٣,٣%) ^(٥) . استمر تفاقم المشكلة بعد عام (١٩٩١) خلال حرب الخليج الأولى وما رافقها من تضخم ، ولم تكن من أولويات السلطة توفير احتياجات السكن فظل المجتمع يعمل ما يشاء دون أن يتعارض مع مصالح الدولة وهكذا بقيت المشكلة مفتوحة حقبة من الزمن حتى وقتنا الحاضر

ولا بد من الإشارة هنا إن السياسة السكنية للحكومات المتعاقبة كانت أحد أهم العوامل التي تقف وراء مشكلة السكن ، ومن جانب آخر عزوف الدولة عن مساعدة المواطن بمنحة سكن أو قطعة أرض تقسط على راتبه الشهري وإذا ما أضفنا انخفاض مستوى دخل الفرد وحتى عند ارتفاع أجره بعد هجرته من القرية إلى المدينة فإن العنور على منزل في حدود إمكانياته أمر صعب ، فمع كل ذلك فإنه يعتبر من العراقيل الرئيسية في توفير السكن الملائم للمواطن ، وعلى ما سبق نجد إن مشكلة السكن تقف في مقدمة المشاكل التي ظهرت في المدينة خاصة بعد تطورها وزيادة عدد سكانها. أما في عام (٢٠١٧) مساحة المنطقة السكنية في المدينة (٤٧٩,٣٥ هكتاراً) وعدد سكان (١٧٥٥٦٢ نسمة) فكانت حصة الفرد الواحد (٢٧,٤٢ م^٢/شخص) ، والجدول (١) يبين الاستعمال السكني و استعمالات الارض الحضرية في المدينة .
والجدير بالذكر إنه غالباً ما كانت تعالج مشكلة السكن أما بالتجاوزات من قبل سكان المدينة لتوفير متطلباتهم و احتياجاتهم ، أو تعالج من قبل الحكومات في بعض الاحيان بتوزيع الأراضي السكنية داخل الاحياء مثل توزيع الساحات العامة التي لم تخصص لوظيفة معينة او ما متبقي لديهم من قطع اراضي.

الجدول (١) استعمالات الارض الحضرية في مدينة الكوفة لعام (٢٠١٧)

ت	نوع الاستعمال	المساحة (هكتار)	النسبة المئوية	حصة الفرد الواحد/م ^٢
1	السكني	٤٧٩,٣٤	%٢٩,٧٨	٢٧,٤٢
2	التجاري	٣٥,٦	%٢,٨	٢,٠٣
3	الصناعي	٢٣,٤	%١,٤٥	١,٣٣
4	البنى الارتكازية	٥٧,٩	%٣,٥٩	٣,٣١
5	الخدمات المجتمعية	٣٤٧,١	%٢١,٥٧	١٩,٨٥
6	الترفيهي	٦٠,٤	%٣,٧٥	٣,٤٥
7	الطرق والنقل	٢٥٥,٢	%١٥,٨٥	١٤,٥٩
8	المساحات الفارغة	٣٥٠,١٦	%٢١,٧٦	٢٠,٠٢
	مجموع	١٦٠٩,١	%١٠٠	

المصدر: الباحث بالاعتماد على مديرية التخطيط العمراني .

١ - ٢ ظاهرة انشطار الوحدات السكنية في مدينة الكوفة وتطورها

إن تاريخ تطور الوظيفة السكنية في المدينة بشكل خاص ومدن العالم بشكل عام ينبع من أهمية السكن كونه يمثل جزءاً أساسياً وأصيلاً من حياة الإنسان على الأرض وحاجة أساسية من حاجاته الغريزية التي تدخل من ضمن دائرة الضروريات حتى في أضيق نطاق لها (٦).

رافق تاريخ تطور الوظيفة السكنية وتفاقم مشكلة السكن في المدينة ظاهرة انشطار وتجزئة الوحدة السكنية كجزء من الحل لمشكلة السكن في المدينة ، بيد أن هذه الظاهرة برزت بأشكال وأحجام مختلفة ، وقد ظهرت بنطاق ضيق تمثل باستقطاع جزءاً من الوحدة السكنية لجعله مشتملاً سكنياً لأحد الأبناء ، واستمرت الظاهرة بالتطور والانتساع إلى أن وصلت إلى مرحلة هدم إزالة الوحدات السكنية وتشطيرها إلى عدة أجزاء ووحدات سكنية أو تجارية أو استعمالات أخرى ، وعليه مرت ظاهرة انشطار الوحدة السكنية في مدينة الكوفة بعدة مراحل و هي :

المرحلة الأولى :

هي المرحلة التي رافقت تطور الوظيفة السكنية في المدينة خلال سبعينات القرن العشرين وفيها اتجه بعض أصحاب الدور السكنية إلى حل جزءاً من مشكلة السكن باستقطاع جزءاً من الدار السكني وجعله مسكناً صغيراً (مشتملاً) لأحد أفراد العائلة من خلال رغبة الأباء ببقاء ابنائهم بالقرب منهم ، بعد انشطاره من الأسرة بسبب الزواج ، أو تأجير الجزء المستقطع للغير على شكل مشتمل سكني أو محل تجاري للحصول على أجرا مادي يرفع من دخل الاسرة.

المرحلة الثانية :

وبدأت في نهاية سبعينات القرن الماضي واستمرت خلال الثمانينات والتسعينات لتغير مسار وشكل عملية الانشطار فأخذت وجهاً آخر تمثل باستقطاع جزءاً من الواجهة الامامية من الدار السكنية وتحويلها إلى محل تجاري ، وقد عالجت الحكومات آنذاك تلك الظواهر والمشاكل بإطلاق الاستعمال التجاري على الشوارع التي برزت فيها ظاهرة الانشطار السكني للأغراض التجارية ، ومن خلال الفقرة (٢٧) التي أطلق في (١٩٨٣/٥/١٥) (٧). للاستعمال التجاري في الشوارع من قبل أصحاب الدور السكنية ، ووقوف المركبات ضمن الشوارع الرئيسية للتسوق في الأحياء السكنية والسبب في اطلاق هذه الخطوة هو تشويه واجهات المساكن والحد من ظاهرة الانشطار التي بداءت في تلك المرحلة .

أما مشكلة السكن فلم تعالج بسبب تركيز الاهتمام بشكل كبير على الجانب الحربي واهمال باقي القطاعات الاقتصادية والعمرانية فرافق ذلك تدني المستوى المعاشي للسكان وعدم قدرتهم على البناء بسبب ارتفاع

تكلفة البناء مقابل تغيير دخول ذوي الشهداء وتوزيع الأراضي عليهم مما انعكس على سوق العقارات فارتفعت اسعارها واسعار الإيجار والأراضي . وازدادت مشكلة السكن واستمرت خلال التسعينات أثناء حرب الخليج ، فكان من نتيجة ذلك استمرار ظاهرة انشطار الوحدات السكنية بدون توقف سواء للأغراض التجارية أو السكنية وسواء أشغل الجزء المستقطع من قبل أصحاب الدار السكني نفسه أو من قبل مؤجرين له ، والهدف من ذلك رفع دخل الأسرة الذي انخفض بسبب الحرب خلال ثمانينات وتسعينات القرن الماضي .

المرحلة الثالثة: ومع بداية الألفية الثالثة في القرن الواحد والعشرون لمعت إلى الوجود وعادت ظاهرة الانشطار الوحدات السكنية بشكل فاق كل التصورات في تطورها لدرجة ملفتة للأنظار مع ارتفاع العجز السكني في المدينة ، فكان ذلك مؤشراً لارتفاع أسعار الأراضي والوحدات السكنية والذي وصل إلى (٣٠٠٠) دينار عراقي للمتر المربع الواحد ، وارتفع في الأعوام اللاحقة من (٣٥٠٠) دينار عراقي ثم إلى (٥٠٠٠) دينار عراقي ، لعام (٢٠٠٢). رافق ذلك ارتفاع بدلات الإيجار للوحدة السكنية مما خلق بيئة مناسبة لتجار العقار مما أدى الى نمو وتطور ظاهرة انشطار وتقطيع الوحدات السكنية إلى وحدات أصغر ارتفعت فيها نسبة الوحدات المقطعة لأغراض السكن على نسبة الوحدات المقطعة للاستخدام التجاري ، اذ وصلت مساحة بعض الوحدات السكنية المنشطرة الى (٤٠م) ، ان ما ساعد على تضخيم وزيادة ظاهرة انشطار الوحدات السكنية هي ظروف الحرب على العراق عام ٢٠٠٣ وما رافقه من غياب سلطة الدولة وعدم قدرتها على الحد من الظاهرة ومنع انتشارها ومعالجتها وخاصة بعد إن وجد أصحاب الدور السكنية المنشطرة في هذه الظاهرة فرصة للحصول على مصدر للدخل بعد انتشار وتفشي ظاهرة البطالة . أن هذه الظاهرة لم تصل إلى مستوى كبير قبل عام (٢٠٠٣) بحيث يجعل منها مشكلة تؤثر على مستقبل المدينة وسكانها او على شكلها من الناحية العمرانية و البيئية.

لكن ما لبثت أن أصبحت ظاهرة الانشطار مشكلة واضحة في المدينة بعد عام ٢٠٠٣ وحتى وقتنا الحاضر بسبب زيادة حجم وعدد الوحدات المنشطرة والمقسمة نتيجة زيادة سكان المدينة بشكل عام وعدد سكان الأحياء بشكل خاص والذي بلغ (٩٩٤٥٥ نسمة) عام ٢٠١٠ ، وقلت مساحة بناء المشتملات السكنية لتصل إلى (٤٠ - ٥٠)م^٢ للوحدة السكنية الواحدة وبسعر بيع (٣٠٠,٠٠٠) في حي ميسان الى (١,٢٥٠,٠٠٠) في حي المعلمين وبمعدل إيجار يتراوح ما بين (٢٠٠ - ٥٠٠) ألف دينار عراقي وفي بعض الأحيان قد يصل إلى (٧٥٠) ألف دينار عراقي أو أكثر في الأحياء الراقية ذات الموقع المميز والمساحات الواسعة مثلا في حي المعلمين وكندة ١ .

ان الظروف التي مر بها البلد ادت الى العجز في الرصيد السكني وهو النقص في عدد الوحدات السكنية مقارنة بأعداد الأسر المتكونة ويصبح هذا العجز تراكمياً نتيجة لعدم امكانية تنفيذ العدد المطلوب من الوحدات السكنية سنوياً بسبب الحروب او الظروف الطارئة او ما شابه، وبذلك يحصل عدم توازن ما بين العرض من الحدات السكنية والطلب عليها . يكون العجز السكني بنوعين عجز سكني كمي وعجز سكني نوعي ، اذ يشير الأول الى العجز الناتج عن عدم اشباع الحاجة السكنية النوعية من حيث التصميم للوحدة السكنية . ونتيجة ذلك خلقت هذه الظاهرة آثار نفسية وبيئية وخدمية على سكان المنطقة سواء سكان الوحدة منشطرة او غيرمنشطرة .

١ - ٣: انشطار الوحدات السكنية في أحياء مدينة الكوفة لعام ٢٠١٧

إن ارتفاع حجم الطلب على المساكن في ظل عجز سوق السكن عن سد النقص الحاصل ، أدى إلى ظهور سوق انشطار الوحدات السكنية وهو تجزئتها أو تقسيمها إلى عدة أجزاء أو إضافة البناء إليها . إن القوانين السائدة حالياً لا تسمح بإفراز وحدة سكنية أقل من (٢٠٠ م٢) ، وعليه فإن التقسيمات أو الانشطارات التي تتم حالياً والتي تقل مساحتها عن (٢٠٠ م٢) لا يمكن تسجيلها بشكل ملك صرف بصورة مستقلة في دائرة التسجيل العقاري ، بمعنى لا يمكن أن تكون وحدة سكنية مستقلة تصدر لها وثيقة رسمية (سند) ، وإنما تسجل بما يسمى الملك المشاع أو (العقار المشاع) ، (ويعرف العقار المشاع بأنه أرض أو بنيان يمتلكه أكثر من شخص ، وكل مالك تكون لديه وثيقة بجزء من العقار ولكن يشترك كل الأشخاص في رقم واحد للعقار و وثيقة واحدة)^(٨) .

سيتم دراسة احياء مدينة الكوفة (السراي ، معلمين ، ميثم التمار ، ميسان) تم اختيار احياء متفرقة من مدينة الكوفة حسب التقسيم البلدي للمدينة ، حي واحد من كل قسم بلدي .

١- ٣ - ١ : انشطار الوحدات السكنية لحي السراي لعام ٢٠١٧ : إن النشأة الأولى لمدينة الكوفة هي منطقة السراي الواقعة إلى الشمال من مدينة الكوفة وهي على الجانب الأيمن لشط الكوفة الخريطة (١) ، وهي أراضي منخفضة كانت تغمرها مياه شط الكوفة أثناء فيضانه ، وهي تمثل البدايات الأولى للاستقرار السكني في المدينة في هذه المرحلة ، بدء بناء بعض البيوتات فيها نتيجة قرب هذه المنطقة من شط الكوفة ، اذ كانت التجارة عبر شط الكوفة وبعد مركز تجاري ليس لمدينة الكوفة وإنما لمحافظة النجف الاشرف لأنه الطريق الوحيد التي ينقل البضائع والسلع من شمال المدينة وجنوبها ، وان موقع

الخانات وتسليم البضائع بالقرب من شط الكوفة أدى بالنتيجة الى تركيز السكان بالقرب من مكان عملهم وتجاريتهم ، فبدأت بذلك البناء في السراي بالقصب والبردي والسعف في عام (١٨٦٠) ^(٩). و بقيت الكوفة على هذا الحال قرية صغيرة تتطور بمرور الزمن حتى عام ١٨٨٢ الذي تعد نقطة تحول في تاريخ الكوفة ، اصبحت الكوفة ناحية تابعة لقضاء النجف ، سنجد كربلاء - ولاية بغداد - الحكومة العثمانية . و كان اول مدير ناحية للكوفة هو (علي بيك) ^(١٠). جاءت تسمية منطقة السراي نسبة إلى مركز الحاكم العسكري العثماني آنذاك حيث كان موقعه بالقرب من مشروع ماء الكوفة الحالي ^(١١). تعد هذه المنطقة قلب المدينة القديمة و النواة الاولى للمدينة وهي تتمتع بنسيج وفن معماري مميز حيث البناء بالطابوق والاجر(الجص) وهي مادة لاصقة تستخدم بالبناء وكذلك السقوف الخشبية ويستخدم خشب الجاوي لقوته ، وبعدها بدء استخدام السقوف الطابوق وحديد الشيلمان (العكادة) وتغليف السطوح بالطابوق لمربع والاجر لتخفيف من شدة الحرارة . بلغت المساحة الإجمالية لحي السراي (٤٩,٢٦ هكتاراً) في حين بلغ عدد سكان الحي لسنة ٢٠١٧ (١٠٢٢٩ نسمة) فكانت الكثافة السكانية لهذا الحي هي (٤٨,١٦ م^٢/شخص) ، أما المساحة السكنية الصافية فبلغت (١٦,٤٢ هكتاراً) فنتجت عنه حصة الفرد الواحد البالغة (١٦,٠٥ م^٢/شخص) ، أما عدد الوحدات السكنية الأصلية في حي السراي بلغت (١٠٥٠ وحدة سكنية) ، في حين بلغت عدد الوحدات السكنية المنشطرة (٤٦٦ وحدة سكنية) ما يقارب (٤٤,٣٨%) من الوحدات السكنية هي المنشطرة أي ما يقارب نصف الوحدات الأصلية ، الخريطة (١) والجدول (٢) ، في حين إن الوحدات المنشطرة كانت في الأصل (٢١٤ وحدة سكنية) أي قبل الانشطار .

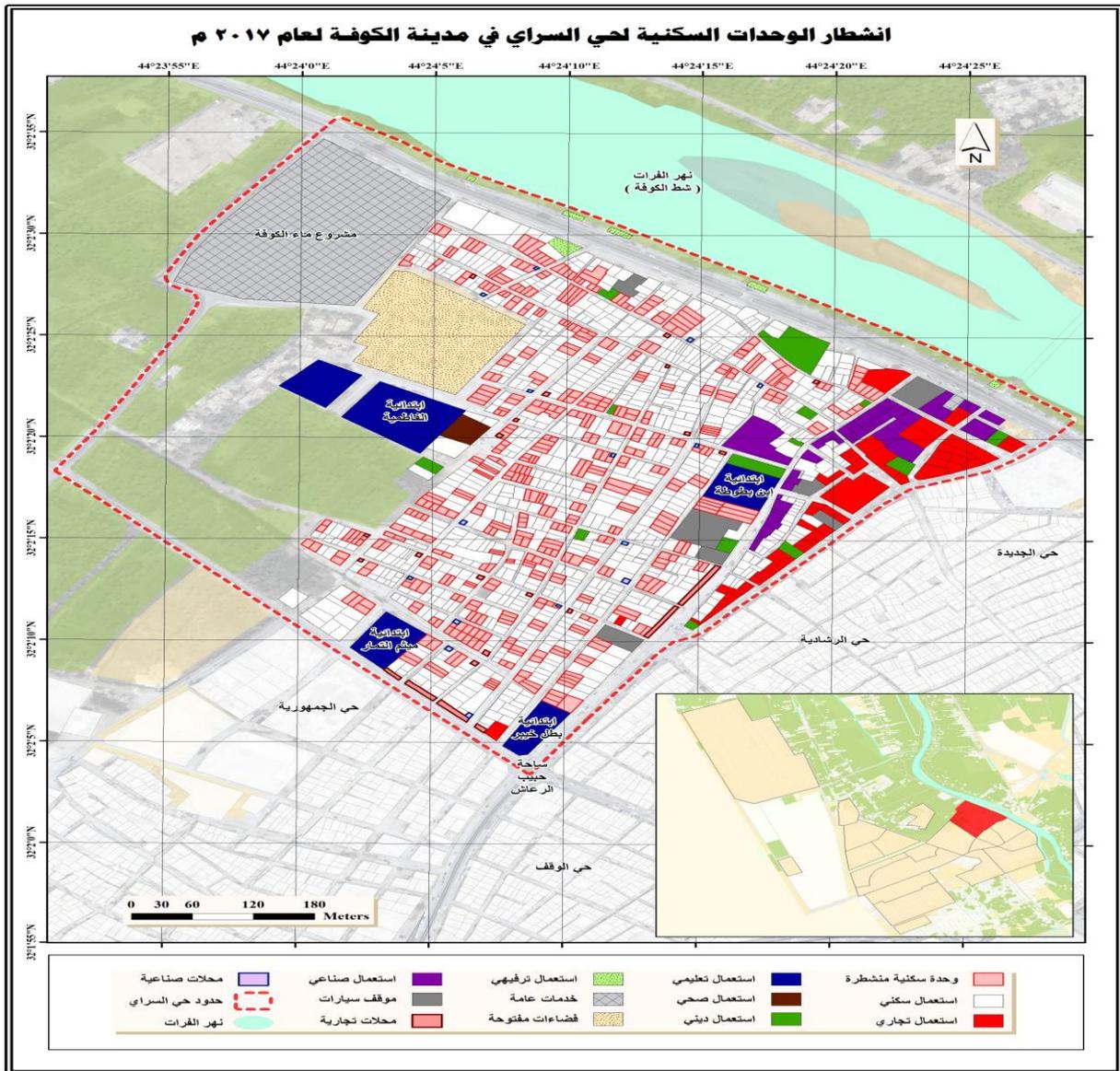
الجدول (٢) انشطار الوحدات السكنية في حي السراي لعام ٢٠١٧

عدد سكان الحي	عدد الأسر	مساحة الأراضي السكنية الفارغة	عدد الأراضي السكنية الفارغة	حصة الفرد الواحد من المساحة السكنية	نسبة انشطار الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية قبل الانشطار	مساحة الوحدات السكنية المنشطرة	عدد الوحدات السكنية المنشطرة	المساحة السكنية الصافية	عدد الوحدات السكنية الأصلية	مساحة الحي الكلية
١٠٢٢٩ نسمة	١٨٦٢ أسرة	٠,٢١ هكتاراً	١٥ ارض سكنية فارغة	١٦,٠٥ م ^٢ /شخص	٤٤,٣٨%	٣٢٥ وحدة سكنية	٤,٢٨ هكتاراً	٦٨٥ وحدة سكنية منشطرة	١٦,٤٢ هكتاراً	١٠٥٠ وحدة سكنية	٤٩,٢٦ هكتاراً

المصدر : الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

من الجدول (٢) يتضح إن نسبة الانشطار في حي السراي (٤٤,٣٨%) أي ما يقارب نصف الحي هو منشطر وكانت مساحة الوحدات السكنية المنشطرة تتراوح (٥٠ - ١٤٠) م^٢ ، ان سبب صغر المساحة المنشطرة هو مساحة الوحدات السكنية قبل الانشطار كانت صغيرة ، وعملية الانشطار لا زالت مستمرة وهي في تصاعد وإن رغبة السكان في عملية الانشطار موجود لعدة أسباب منها عامل القرب من السوق هو اكثر العوامل تأثيرا و شكل نسبة (٢٢%) ، وجاء السبب الثاني لأرث و شكل نسبة (١٩%)، من خلال استمارة الاستبانة. ان ارتباط ساكنيها التاريخي بالمدينة القديمة وكذلك قريبا من المركز التجاري في المدينة مثل سوق الكوفة الكبير ، إن العوامل الاقتصادية مثل انخفاض مستوى دخل الاسرة وحب تعلق ساكني هذه المنطقة وعدم رغبتهم في الانتقال إلى مناطق أخرى هو سبب التزاحم والاحتفاظ السكاني فيها ، وكذلك عدم معرفتهم العيش في الأحياء الحديثة لأنه تربطهم عوامل اجتماعية وتاريخية بهذه المناطق القديمة والتي تعبر عن انتمائهم وشعورهم بالراحة .

الخريطة (١)



المصدر: بالاعتماد على مديرية التخطيط العمراني في محافظة النجف الاشرف ، المخطط الأساس لمدينة الكوفة لعام ٢٠٠٧.

١-٣-٢ انشطار الوحدات السكنية في حي ميثم التمار لعام ٢٠١٧

بعد تعاقب الحكومات في البلاد وقيام الدولة العراقية آنذاك بدأت الدولة تأخذ على عاتقها تخطيط الأحياء السكنية أو بالأحرى المدن بشكل واضح إذ بدأت بتأسيس الوزارات ومنها وزارة التخطيط وغيرها من الوزارات فكانت مدينة الكوفة من المدن التي حظيت بهذا التخطيط وكانت الخطوات الأولى لإنشاء مدينة

مخططة إقامة أحياء سكنية فيها ، وكذلك تعبد الطرق التي تربط المدينة بالمناطق المجاورة لها. قامت بلدية الكوفة بتوزيع حي ميثم التمار والذي كان سابقاً يسمى حي (١٧ تموز) ولكن تغير هذا الاسم إلى حي ميثم التمار بعد عام ٢٠٠٣ ، باشرت بلدية الكوفة بتوزيع هذا الحي في عام ١٩٦٥^(١٢). تعد هذه المرحلة مهمة بالنسبة لتخطيط مدينة الكوفة لأنه اول حي سكني يوزع بصورة منتظمة من قبل الدولة وكان في البداية عدم رغبة الناس في التوجه إلى هذه الأحياء بسبب الارتباط الاجتماعي والروحي بالمدينة القديمة ، و يعتبرونه بعيداً عن مركز المدينة بسبب عدم توفر وسائل النقل آنذاك، و إنه شيء جديداً عليهم ولكن بعد زيادة الوعي لدى الناس بدء في مراحل البناء بالتوجه إليه . بلغت المساحة الكلية لحي ميثم التمار (٧٧,٣٣ هكتاراً) ، وكان عدد سكان الحي لعام ٢٠١٧ هو (١١٥٢٥ نسمة) ، في حين بلغت الكثافة السكانية له (٦٧,٠٩ م^٢/شخص) ، أما المساحة السكنية لحي ميثم التمار فكانت (٣٥,٢٤ هكتاراً) ، وجاءت عدد الوحدات السكنية الأصلية هي (١٢٩٦ وحدة سكنية) ، فكانت حصة الفرد الواحد من المساحة السكنية هي (٣٠,٥٨ م^٢/شخص). أما الوحدات السكنية المنشطرة فبلغت (١٠٠٥ وحدة سكنية منشطرة) ، أما مساحة هذه الوحدات فكانت (١٧,٨٣ هكتاراً) ، فكانت نسبة الانشطار هي (٧٧,٥٤%) ، أما عدد الوحدات السكنية قبل الانشطار هي (٦٤٣ وحدة سكنية) ، الخريطة (٢) والجدول (٣) .

الجدول (٣) انشطار الوحدات السكنية في حي ميثم التمار لعام ٢٠١٧

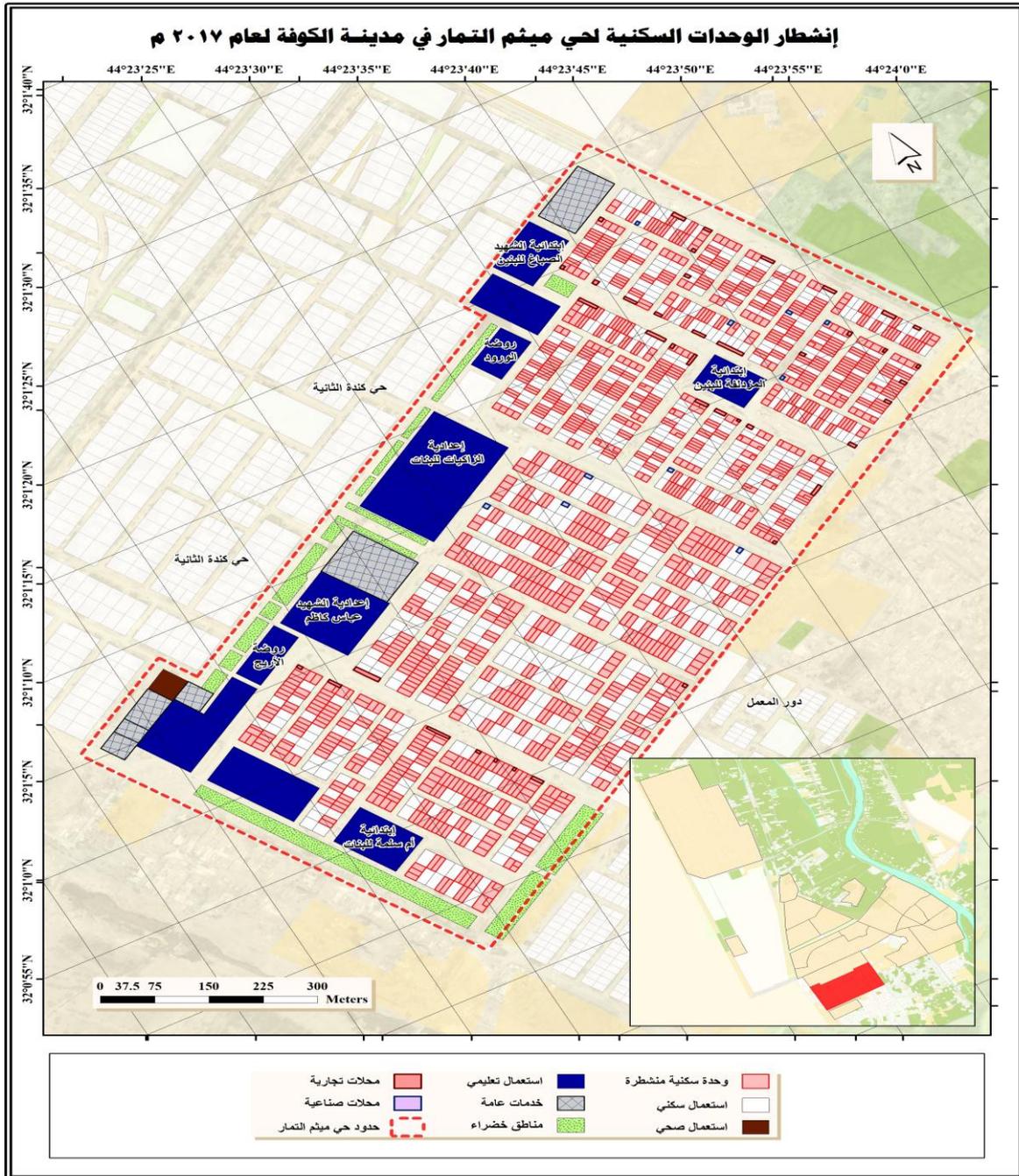
مساحة الحي الكلية	عدد الوحدات السكنية الأصلية	المساحة السكنية الصافية	عدد الوحدات السكنية المنشطرة	مساحة الوحدات السكنية المنشطرة	عدد الوحدات السكنية قبل الانشطار	نسبة انشطار الوحدات السكنية	حصة الفرد من المساحة السكنية	عدد الأراضي السكنية الفارغة	مساحة الأراضي السكنية الفارغة	عدد الأسر	عدد سكان الحي
٧٧,٣٣ هكتاراً	١٢٩٦ وحدة سكنية	٣٥,٢٤ هكتاراً	١٠٠٥ وحدة سكنية منشطرة	١٧,٨٣ هكتاراً	٦٤٣ وحدة سكنية	٧٧,٥٤%	٣٠,٤٨ م ^٢ /شخص	٢٥ ارض سكنية فارغة	٠,٦٥ هكتاراً	٢١١٣ أسرة	١١٥٢٥ نسمة

المصدر : الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

يتضح من الجدول (٣) ان نسبة الانشطار عالية جدا فوصلت الى (٧٧%) ، وهذا ما يوضح حجم المشكلة التي تواجه الوظيفة السكنية ، وان رغبة السكان في الانشطار في لأحياء المنتظمة اكثر من احياء المدينة القديمة بسبب ان المسكن يشطر بطريقة سهله ، وكذلك وجود الخدمات العامة في هذه

الاحياء مما ساعد على نشوء وتطور ظاهرة الانتشار هذا من جانب ومن جانب اخر كبير مساحة الوحدة السكنية ، وصلت مساحة الوحدة السكنية المنشطرة (٥٠ - ٢٠٠) م^٢ .

الخريطة (٢)



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

٢٠٠٧.

١ - ٣ - ٣ انشطار الوحدات السكنية في حي المعلمين لعام ٢٠١٧

بعد قيام ثورة تموز عام (١٩٥٨) بدأت الدولة التوجه إلى تخطيط المدن والاعتماد على المخططات الأساسية للمدن وقيام الكثير من المشاريع التخطيطية وخاصة القطاع السكني ، وكذلك الاهتمام بالشريحة المثقفة وموظفو دوائر الدولة ، وكان من ضمن هذه الاهتمامات هي توزيع قطع أراضي سكنية للموظفين وكذلك للمواطنين وبأسعار مدعومة بسيطة جداً ، و دعم عملية البناء في الأحياء السكنية المخططة من خلال منح سلف الإسكان وتخفيض الضرائب والرسوم وتوفير مواد البناء بأسعار مدعومة من قبل الدولة ، وكذلك توفير خدمات البنى التحتية والخدمات المجتمعية في الأحياء ، وخاصة الطرق بعد دخول السيارات الى المدينة. تعد مرحلة السبعينات والثمانينات من المراحل المهمة في توسع المدينة ، اذ شهدت هذه المرحلة تطوراً واسعاً وسريعاً لا مثيل له وذلك ناتج عن زيادة نمو السكان السريعة في المدينة ، فتم توزيع حي المعلمين على موظفو وزارة التربية سنة (١٩٦٩) (١٣) .

إذ حظيت شريحة كبيرة من المعلمين وموظفو الدولة من كافة الوزارات من اهتمام وذلك من خلال توزيع أراضي سكنية وفي مواقع مميزة ومساحات واسعة ، اذ يعد حي المعلمين اكبر الأحياء مساحتاً من حيث مساحة الوحدة السكنية ، وكان هذا الحي مميزاً من حيث عرض الشوارع واستقامتها ، إذ يصل عرض شوارعها من (١٥ - ٣٠) م . الخريطة (٣) والجدول (٤)

يمتاز هذا الحي بقربه من مسجد الكوفة المعظم وأيضاً يعد ضمن الأحياء ذات الوحدات السكنية لواسعة المساحة إذ تصل مساحة الوحدة السكنية فيه (٦٠٠ - ٨٠٠) م^٢ ، في حين يصل سعر المتر المربع الواحد فيه (٩٠٠,٠٠٠ - ١,٥٠٠,٠٠٠) دينار عراقي ، إن سبب ارتفاع أسعاره هو لأن ساكنيه هم من الطبقة المثقفة ، وكذلك سعة مساحة الوحدات السكنية وعرض شوارعها وقربها من مركز المدينة أدى بالنتيجة إلى ارتفاع أسعارها ، وكذلك تعتبر من الأحياء ذات البناء والطراز الحديث ، وتمتاز بالبناء المفتوح والحدائق الكبيرة جداً . بلغت المساحة الكلية لحي المعلمين (١٦,٢٧ هكتاراً) ، أما عدد سكان الحي فبلغ عددهم (٤٧٩٣ نسمة) ، فجاءت الكثافة السكانية لحي المعلمين هي (٣٣,٩٤ م^٢/شخص) ، وبلغ عدد الوحدات السكنية الأصلية في حي المعلمين (١٥٠ وحدة سكنية) ، وكانت المساحة السكنية الصافية لحي المعلمين هي (٩,١٦ هكتاراً) ، فكانت حصة الفرد الواحد من المساحة السكنية لعام ٢٠١٧ هي (١٩,١٢ م^٢/شخص) . أما الوحدات السكنية المنشطرة فكان عددها (٦١ وحدة سكنية منشطرة) ، أما مساحتها فبلغت (٤,٦٥ هكتاراً) ، أما نسبة الانشطار في حي المعلمين فكانت (٤٠,٦٦%) ، أما عدد الوحدات السكنية قبل الانشطار فكان عددها (٧٣ وحدة سكنية).

الجدول (٤)

انشطار الوحدات السكنية في حي المعلمين لعام ٢٠١٧

عدد سكان الحي	عدد الأسر	مساحة الأراضي السكنية الفارغة	عدد الأراضي السكنية الفارغة	حصة الفرد الواحد من المساحة السكنية	نسبة انشطار الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية قبل الانشطار	مساحة الوحدات السكنية المنشطرة	عدد الوحدات السكنية المنشطرة	المساحة السكنية الصافية	عدد الوحدات السكنية الأصلية	مساحة الحي الكلية
٤٧٩٣ نسمة	٨٧٥ أسرة	٠,٤ هكتاراً	٨ ارض سكنية فارغة	١٩,١٢ م ^٢ /شخص	٤٠,٦٦%	٧٣ وحدة سكنية	٤,٦٥ هكتاراً	١٦١ وحدة سكنية منشطرة	٩,١٦ هكتاراً	١٥٠ وحدة سكنية	١٦,٢٧ هكتاراً

المصدر : الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

من خلال الجدول (٤) يتبين لنا ان نسبة الانشطار وصلت الى (٤١%) ، وهي ما تقارب النصف وهذا ما يوضح حجم المشكلة التي تواجه الوظيفة السكنية في المدينة ، وان ظهور سوق للمساكن المنشطرة وكذلك زيادة الطلب على الوحدات السكنية المنشطرة و رغبة السكان في شطر مساكنهم في الحي السكني ، و زيادة الاسعار بصورة عالية جدا فيه مع كبر الوحدة السكنية التي لا يستطيع المواطن من الشراء فيه و وجود الخدمات العامة في هذه الاحياء مما ساعد على وتطور ظاهرة الانشطار بعدما لاقت رواجاً من الساكنين وتجار العقار، وصلت مساحة الوحدة السكنية المنشطرة (١٠٠-٣٠٠)م^٢ . وفي استمارة الاستبانة توضح ان ارتفاع الاسعار هو اكثر العوامل تأثيراً و شكل نسبة (٤٥%) ، و السبب الثاني هو كبر مساحة الحدة السكنية و شكل نسبة (٢٠%) . ان غياب دور الدولة من الحد من هذه الظاهرة و تجاوز المواطنين على والتصاميم الاساسية للمدينة و التجاوز على الخدمات ادى بالنتيجة الى تشويه الوظيفة السكنية والشعور بعدم الراحة من خلال التلوث البيئي والضوضائي ، ومن الاسباب هو زيادة عدد الاسر داخل الوحدة السكنية وما ينتجه من مشاكل اجتماعية .

التجارية عن طريق زيادة عدد المحلات وتنوع البضائع المعروضة فيها ، بعد التطور الكبير الذي مرت به مدينة الكوفة من خلال التوسع العمراني فيه وزيادة عملية التحضر وزيادة الهجرة من محافظات العراق ، وكذلك زيادة معدلات النمو و زيادة الهجرة من الريف إلى المدينة أدى بالنتيجة إلى زيادة على جميع الوظائف في المدينة والخدمات ، هذا من جهة ومن جهة أخرى هو اهتمام الدولة بالوظائف ككل وخاصةً الوظيفة السكنية لأنها تمثل كيان أي عائلة و زيادة أعداد ذوي الشهداء خلال الحرب العراقية - الإيرانية . ان الطلب المتزايد على الوظيفة السكنية من قبل المواطنين ، والطلب المستمر من قبل موظفو باقي الوزارات أدت بالنتيجة إلى توزيع قطع أراضي سكنية في حي ميسان عام ١٩٨٢ والذي يُعد أكبر حي سكني على مستوى مدينة الكوفة لا بل على مستوى محافظة النجف الاشرف (١٤) . امتازت شوارع هذا الحي بالترتيب والاستقامة وبلغ عرضها (٨ - ٣٠) م ، و توزيع الساحات الخضراء و اماكن الراحة باقي الخدمات ، أما سعر المتر المربع الواحد فيصل (٣٠٠,٠٠٠ - ٦٠٠,٠٠٠) دينار عراقي . بلغت المساحة الكلية لحي ميسان (٣٦٣,٢٢ هكتاراً) ، في حين إن عدد سكان هذا الحي بلغ (٦٧٤٦٨ نسمة) ، و الكثافة السكانية و هي (٥٣,٨٣ م^٢/شخص) ، أما عدد الوحدات السكنية الأصلية فكان عددها (٨٨١٧ وحدة سكنية) ، والمساحة السكنية الصافية (٢٠٤,٦٢ هكتاراً) ، حصة الفرد الواحد من المساحة السكنية الصافية (٣٠,٣٢ م^٢/شخص) أما عدد الوحدات السكنية المنشطرة في حي ميسان فبلغ عددها (٦٠٠٤ وحدة سكنية منشطرة) ، ومساحتها (٦٨,٧٧ هكتاراً) ، ونسبتها الوحدات المنشطرة (٦٧,٤١%) ، وعدد الوحدات السكنية قبل الانشطار عددها (٢٩٨٢ وحدة سكنية) ، الخريطة (٤) والجدول (٥) .

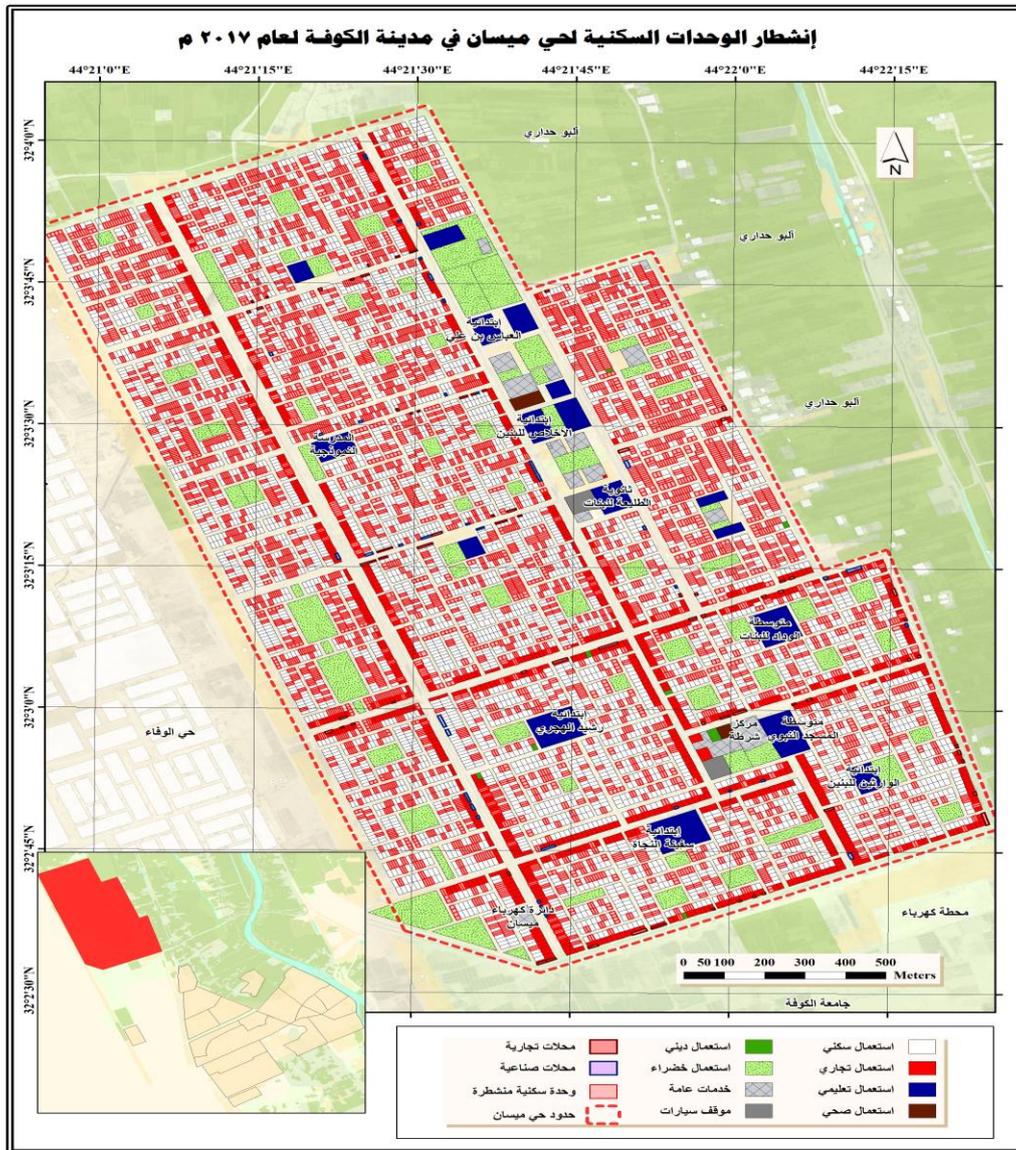
الجدول (٥) انشطار الوحدات السكنية في حي ميسان لعام ٢٠١٧

عدد سكان الحي	عدد الأسر	مساحة الأراضي السكنية الفارغة	عدد الأراضي السكنية الفارغة	حصة الفرد الواحد من المساحة السكنية	نسبة انشطار الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية قبل الانشطار	مساحة الوحدات السكنية المنشطرة	عدد الوحدات السكنية المنشطرة	المساحة السكنية الصافية	عدد الوحدات السكنية الأصلية	مساحة الحي الكلية
٦٧٤٦٨ نسمة	١٢٢٦٧ أسرة	٣٣,٠٢ هكتاراً	١٤٨٢ ارض سكنية فارغة	٣٠,٣٢ م ^٢ /شخص	٦٧,٤١%	٢٩٨٢ وحدة سكنية	٦٨,٧٧ هكتاراً	٦٠٠٤ وحدة سكنية منشطرة	٢٠٤,٦٢ هكتاراً	٨٨١٧ وحدة سكنية	٣٦٣,٢٢ هكتاراً

المصدر : الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

الجدول (٥) يوضح ان نسبة الانتشار وصلت الى (٦٨%) ، وهي اكثر من النصف وهذا ما ينبغي توضيحه من حجم مشكلة الانتشار التي شهدتها جميع احياء مدينة الكوفة ، وان سوق انتشار الوحدات السكنية ظهر اكثر رواجاً وطلباً، وكذلك زيادة الطلب عليها و رغبة السكان في شطر مساكنهم للسكن او للإيجار او غيرها من الاستعمالات ، و وجود الخدمات العامة في هذه الاحياء مما ساعد على تطور ظاهرة الانتشار ، وصلت مساحة الوحدة السكنية المنشطرة (٤٠ - ٢٠٠)م^٢. ومن خلال استمارة الاستبانة توضح ان ارتفاع الاسعار هو اكثر العوامل تأثيراً ، و السبب الثاني قلة التوزيع الحكومي.، وكذلك تهروء المساكن والاسباب اقتصادية لغرض اليجار والاستفادة من مردودها المالي . ان غياب وعي المواطنين من هذه الظاهرة و تجاوزهم على والتصاميم الاساسية للمدينة والضغط على كافة الخدمات العامة ادى بالنتيجة الى عدم كفاءة وكفاية الخدمات المقدمة للمواطنين.

الخريطة (٤)



يتضح مما سبق ان احياء مدينة الكوفة كلها شهدت انشطارا في وحداتها السكنية ومعدل الانشطار في احياء المدينة (٥٤%) من مجموع الوحدات السكنية ، و مجموع عدد الوحدات المنشطرة (١٢٩١٠) وحدة سكنية منشطرة ، و مساحتها (١٦٦,٢٦ هكتار) ، وكان اكثر نسبة من الاحياء المنشطرة هو حي ميثم التمار وبلغ (٧٨%) ، و اقل الاحياء نسبة بالانشطار هو حي المعلمين وبلغ(٤٢%) ، اما اكثر الاحياء من حيث عدد الوحدات المنشطرة هو حي ميسان فوصل عددها (٦٠٠٤) وحدة سكنية منشطرة .

بلغت المساحة السكنية في مدينة (٤٧٩,٣٥ هكتاراً) و عدد سكان (١٧٥٥٦٢ نسمة) فكانت حصة الشخص الواحد (٢٧,٤٢ م^٢/شخص) ، و المعيار التخطيطي^(١٥)، هو (٥٠ م^٢ / شخص) ، اذن المدينة بحاجة الى (٢٢,٥٦ م^٢ / ٢م^٢/شخص) ، ومساحة من الاستعمال السكني (٣٦٩,٤ هكتار)، لعام (٢٠١٧) كانت هنالك جملة من العوامل والاسباب وراء ظاهرة الانشطار منها الزيادة المطردة للطلب على السكن وزيادة عدد افراد العائلة فضلاعن الانشطار العائلي ورغبة اغلب العوائل بالاستقلالية ، و ارتفاع معدلات النمو السكاني ، وعوامل اجتماعية مثل الارث وتوزيعه على الابناء وزواج احد الابناء مع رغبة الاباء ببقاء ابنائهم بالقرب منهم ادى الى شطر المسكن، و القرب من السوق والمناطق الدينية ورغبة اكثر السكان وخاصة المدينة القديمة بعدم الابتعاد عن مناطقهم بسبب الارتباط الاجتماعي والروحي بها و تعلق ساكني هذه المنطقة وعدم رغبتهم في الانتقال إلى مناطق أخرى هو سبب التزاحم والاحتفاظ السكاني فيها. و ظاهرة الانشطار في احياء مدينة الكوفة بدأت في وقت قريب اي بعد عام (٢٠٠٣) ان قلة توزيع الاراضي وقلة الدعم الحكومي هو اكثر العوامل تأثيرا ، وكان السبب الثاني عامل القرب من المنطقة التجارية المركزية والمتمثلة بسوق الكوفة الكبير والقرب من المناطق الدينية مثل مسجد الكوفة المعظم مرقد مسلم بن عقيل (ع)، وكذلك رغبة السكان بالاستقلال عن العوائل الكبيرة فنتج عنها عملية الانشطار، ومنها ارتباط ساكنيها التاريخي بالمدينة القديمة وشعورهم بالراحة فيها لأنه تربطهم عوامل اجتماعية وتاريخية بهذه المناطق. إن العوامل الاقتصادية فلها الدور الفاعل في نشوء ظاهرة الانشطار مثل انخفاض مستوى دخل الاسرة لا يتناسب مع الاسعار العالية للوحدات السكنية و بدلات ايجارها تأتي في مقدمة الاسباب، وعوامل اجتماعية منها عامل الارث، وكذلك.

الاستنتاجات

- ١- شهدت احياء مدينة الكوفة انشطارا في وحداتها السكنية وبلغ معدل الانشطار فيها (٥٤%) ، وكان مجموعها (١٢٩١٠) وحدة سكنية منشطرة ، و اكثر نسبة من الاحياء المنشطرة هو حي ميثم التمار وبلغ (٧٨%) ، و اقلها نسبة هو حي المعلمين وبلغ (٤١%) ، اما اكثر الاحياء من حيث عدد الوحدات المنشطرة هو حي ميسان فوصل عددها (٦٠٠٤) وحدة سكنية منشطرة .
- ٢- ارتفاع عدد السكان والأسر في المدينة فضلاعن الانشطار العائلي ورغبة العوائل بالاستقلالية ، واستمرار تدفق المهاجرين إليها كونها مدينة دينية ، مما دفع اغلب السكان اعتماد ظاهرة انشطار الوحدات السكنية سواء كانت ضمن الضوابط أو مخالفة لها كحل لهذه المشكلة .

- ٣- على الرغم من كون التشريعات سبقت تزايد الظاهرة ، إلا أنها برزت ونشأة بعد عام 2003 ، في ظل غياب القانون للحد من هذه الظاهرة نتيجة التغيرات الكبيرة التي رافقت هذه المرحلة ، غياب الدور الرقابي لأجهزة الدولة المختلفة سواء بما يخص تطبيق القوانين المعتمدة أو نسب التغطية والارتداد وبالتالي فقدان للحدائق ومواقف السيارات في أغلب الوحدات السكنية المنشطرة .
- ٤- ان للعوامل الاجتماعية الاثر الواضح ، مثل الارث وتوزيعه على الابناء وزواج احد الابناء مع رغبة الاباء ببقاء ابنائهم بالقرب منهم، و القرب من السوق والمناطق الدينية ورغبة اكثر السكان وخاصة المدينة القديمة بعدم الابتعاد عن مناطقهم بسبب الارتباط الاجتماعي والروحي بها .
- ٥- للعوامل الاقتصادية الدور الفاعل في نشوء ظاهرة الانشطار مثل انخفاض معدل دخل الاسرة ،ارتفاع اسعار الوحدات السكنية والاراضي و بدلات ايجارها العالية التي تفوق معدل دخل الاسر ،
- ٦- تعاني مدينة الكوفة من الاهمال الحكومي واهمها عدم توزيع الاراضي السكنية في المدينة ، وكان اخر حي وزع في المدينة هو حي ميسان عام (١٩٨٢)، وعدم دعم الدولة للقطاع السكني من خلال السلف والمنح او من خلال تجهيز مواد البناء للقطاع السكني .

المصادر:

- (١) صلاح حميد الجنابي ، جغرافية الحضرة اسس وتطبيقات ، مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر ، الموصل ، ١٩٨٧ ، ص ١٨٩
- (٢) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، مديرية احصاء النجف ، .
- (٣) وزارة البلديات والأشغال العامة ، مديرية بلدية الكوفة ، قسم الأملاك ، بيانات غير منشورة لعام
- (٤) مديرية التخطيط العمراني ، المخطط الأساسي لمدينة الكوفة ، ١٩٧٧ .
- (٥) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، نتائج تعداد سنة (١٩٩٧)
- (٦) بشير إبراهيم الطيف وزملائه ، خدمات المدن (دراسة في الجغرافية التتموية) ، المؤسسة الدينية للكتاب ، طرابلس - لبنان ، ٢٠٠٩ ، ص ٧٧ .
- (٧) مديرية بلدية الكوفة ، قسم تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة ، لعام ٢٠١٧ .
- (٨) وزارة العدل ، مديرية التسجيل العقاري في مدينة الكوفة ، (قانون رقم ٩٤٠ لسنة ١٩٨٧) .
- (٩) كامل سلمان الجبوري ، تاريخ الكوفة الحديث ، الجزء الأول ، ط ١ ، مطبعة الغري الحديثة ، النجف الاشرف ، ١٩٧٣م ، ص ٤٠ .
- (١٠) كامل سلمان الجبوري ، الكوفة في عصر الدولة العثمانية ، مجلة السفير ، العدد الخامس ، دار الضياء للطباعة والنشر ، النجف الاشرف ، ٢٠٠٧ ، ص ٣٠
- (١١) محمد سعيد الطريحي ، صحائف مطوية من تاريخ الكوفة ، مجلة حولية الكوفة ، العدد الثاني ، دار الضياء ، النجف الاشرف ، ٢٠١٢م ، ص ٧٦
- (١٢) وزارة البلديات والأشغال العامة،مديرية بلدية الكوفة،قسم الأملاك،بيانات غير منشورة لعام ٢٠١٧
- (١٣) وزارة البلديات والأشغال العامة،مديرية بلدية الكوفة،قسم الأملاك،بياناتغير منشورة ٢٠١٧ .
- (١٤) وزارة البلديات والأشغال العامة،مديرية بلدية الكوفة،قسم الأملاك ،بيانات غير منشورة٢٠١٧ .
- (١٥) وزارة الاسكان والاعمار ، الهيئة العامة للإسكان الحضري ، معايير الاسكان الحضري ، ٢٠١٦ .