Journal of Al-Farabi for Humanity Sciences

ISSN: 2957-3874 (Print)
Journal of Al-Farabi for Humanity Sciences (JFHS)
https://iasj.rdd.edu.iq/journals/journal/view/95
مجلة الفارابي للعلوم الإنسانية تصدرها جامعة الفارابي

التحليل المكاني لظاهرة السكن العشوائي في قضاء الكوفة لعام ٢٠٢٥

أ.د. حسين جعاز ناصر الفتلاوي

جامعة الكوفة كلية التربية للبنات قسم الجغرافية

المستخلص

تعد ظاهرة السكن العشوائي من أبرز المشكلات الحضرية التي تعاني منها معظم مدن الدول النامية، لما تتركه من آثار سلبية على الخدمات الأساسية والبنية التحتية والجوانب التخطيطية. وانطلاقًا من ذلك، تناولت هذه الدراسة ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة تحت عنوان "التباين المكاني لواقع السكن العشوائي"، مركزة على العوامل المؤثرة في نشوئها، وانتشارها، والأنماط المكانية التي تتخذها، فضلاً عن انعكاساتها العمرانية والاقتصادية والاجتماعية.جاءت الدراسة في أربعة فصول: خصص الأول للجانب المفاهيمي، والثاني لدراسة العوامل الجغرافية المؤثرة في توزع الظاهرة، أما الثالث فتناول أنماط السكن العشوائي في المدينة، بينما ركز الرابع على الآثار المترتبة عليها. واعتمدت الدراسة على البيانات المكتبية والميدانية، بما في ذلك الاستبيانات التي وزعت على عينة من الأسر العشوائية والمسؤولين المحليين.توصلت النتائج إلى أن انتشار السكن العشوائي ارتبط بالهجرة الداخلية، وارتفاع النمو السكاني، وضعف السياسات الإسكانية، فضلاً عن سوء توزيع الأراضي وغياب العدالة في التخصيص. كما تبين أن الظاهرة أدت إلى إشكالات عمرانية وخدماتية واجتماعية واقتصادية أثرت في النسيج الحضري للمدينة. وانتهت الدراسة إلى مجموعة توصيات لمعالجة الظاهرة، منها: ضرورة وضع سياسة إسكانية واضحة، توفير بدائل سكنية منظمة، إشراك القطاع الخاص في الحلول، واعتماد آليات متعددة للمعالجة مثل الإزالة

المبحث الأول الاطار النظري ومفاهيم السكن العشوائي

المقدمة

يمثل السكن أحد أهم متطلبات الإنسان الأساسية بعد الغذاء، فهو يوفر الحماية والاستقرار ويسهم في استمرار الحياة والتطور. ومع ذلك، فإن ظاهرة السكن العشوائي تعد من أبرز المشكلات الحضرية التي تواجه المدن النامية نتيجة النمو السكاني السريع، والهجرة من الأرياف، وضعف السياسات التخطيطية، إضافة إلى العجز في توفير الوحدات السكنية.

لقد ساهمت محدودية إمكانيات الحكومات في مواجهة الطلب المتزايد على السكن بظهور تجمعات عشوائية خارج النطاق الرسمي للمدن، حيث تشير الدراسات إلى أن نسبة مساهمة السكن العشوائي في إنتاج المساكن في بعض الدول النامية تتراوح بين (٣٠-٥٠٪). وتختلف هذه الظاهرة من بلد إلى آخر، لكنها تبقى مشكلة عالمية تحتاج إلى حلول واقعية تستند إلى خطط حضرية وسياسات إسكانية واضحة.وفي العراق، تفاقمت الظاهرة بعد عام ٢٠٠٣ بسبب التغيرات السياسية والأمنية والاقتصادية التي دفعت أعدادًا كبيرة من السكان إلى الهجرة الداخلية، إضافة إلى التباين الكبير في مستوى الخدمات بين الريف والمدينة. وقد أدى ذلك إلى توسع السكن العشوائي بشكل ملحوظ في العديد من المدن العراقية، ومنها مدينة الكوفة، مما جعلها من أبرز القضايا التي تواجه التخطيط الحضري في الوقت الحاضر.

أولا: الاطار النظري

١- مشكلة البحث

شهد قضاء الكوفة خلال العقود الأخيرة نموًا حضريًا سريعًا وغير متوازن، ترافق مع عجز في توفير السكن النظامي وتراجع القدرة التخطيطية للمؤسسات المحلية، مما أدى إلى توسع ظاهرة السكن العشوائي على حساب الأراضي الزراعية والمناطق غير المهيأة للبناء. هذه الظاهرة التي مثلت مشكلة البحث يمكن صياغتها بالسؤال الآتي:

ما هو واقع التوزيع المكاني لظاهرة السكن العشوائي في قضاء الكوفة لعام ٢٠٢٥، وما هي اهم العوامل الجغرافية التي أدت الى انتشارة هذه الظاهرة ؟

٢- فرضية البحث

تنطلق الدراسة من الفرضية الآتية:

إن توسع ظاهرة السكن العشوائي في قضاء الكوفة لعام ٢٠٢٥ ناجم بالأساس عن اختلال التوازن بين النمو السكاني والتخطيط الحضري الرسمي، وغياب السياسات الإسكانية الفعالة، مما أدى إلى تركز عشوائي ذي أنماط مكانية محددة يمكن كشفها وتحليلها باستخدام أدوات التحليل المكاني.

٣-أهداف البحث

تهدف الدراسة الى معرفة التوزيع المكاني لمناطق السكن العشوائي في قضاء الكوفة وتحليلها ومعرفة العوامل التي ساعدت على نشوء هذه الظاهرة وتحديد مدى اثر هذه الظاهرة والتوصل الى حلول مناسبة لمعالجة او الحد من توسع هذه الظاهرة .

٤- أهمية البحث

اهميه البحث تتجلى بانها تسهم في إثراء الدراسات الجغرافية والتخطيطية حول ظاهرة السكن العشوائي ويقدم نموذجًا تطبيقيًا باستخدام التحليل المكاني. و تساعد دوائر التخطيط العمراني والإدارات المحلية في الكوفة على فهم أنماط هذه الظاهرة لاتخاذ قرارات عملية للحد منها. فضلا عن انها تساهم في توجيه السياسات السكنية نحو تلبية حاجات المجتمع بشكل منظم يحافظ على النسيج الاجتماعي والبيئي.

٥- حدود البحث

المكان: يقتصر البحث على قضاء الكوفة والتي تعد احد الأقسام الإدارية التابعة لمحافظة النجف الأشرف , وتقع في القسم الوسط من العراق ضمن اقليم الفرات الاوسط كما يظهر في الخريطة (١) أما في محافظة النجف فهي تقع في القسم الشمالي الشرقي تحدها من الشمال قرية الزركة ومن الشرق ناحيتا العباسية والحرية ومن الجنوب منطقة البراكية ومن الغرب مركز قضاء النجف كما في الخريطة (٢) .

الزمان: الفترة الزمنية يقتصر على سنة ٢٠٢٥ وذلك اعتماداً على بيانات عام ٢٠٢٥ والتي تعد أساساً للتحليل.

١- منهجية الدراسة

يتكون البحث من ثلاث مباحث الأول يتمثل بالاطار النظري ومفاهيم السكن العشوائي اما المبحث الثاني يتضمن السكن العشوائي في قضاء الكوفة بينما المبحث الثالث يشمل العوامل التي الى وجود السكن العشوائي .

ثانيا: مفاهيم السكن العشوائي

ان لمعرفة مفهوم السكن العشوائي بشكل شامل، لابد أولاً من التطرق إلى معنى المسكن ودوره في حياة الإنسان، إذ لا يقتصر على كونه مجرد فضاء مادي مكوَّن من جدران توفر الحماية من العوامل الطبيعية، بل يمثل بيئة متكاملة تؤثر في حياة الإنسان وتتأثر بها. فالمسكن يعد جزءًا أساسياً من حضارة المجتمع، وتعكس جودته مستوى تطور هذا المجتمع، كما أن تزايد عدد السكان يرتبط ارتباطًا مباشراً بنوعية المساكن وما تتركه من أثر على حياة الأفراد الذين يقطنونها

يعرَّف السكن العشوائي بأنه المكان الذي يوفر للإنسان قدراً من الخصوصية ويحقق احتياجاته الأساسية سواء كانت بيئية أو اقتصادية أو اجتماعية. ويُنظر إليه باعتباره أحد الوسائل التي يلجأ إليها الأفراد لتأمين مأوى يوفر لهم الحد الأدنى من الأمان والاستقرار والراحة، وذلك في ظل غياب الشروط التخطيطية والقانونية التي تضمن توفر مقومات السكن الملائم.

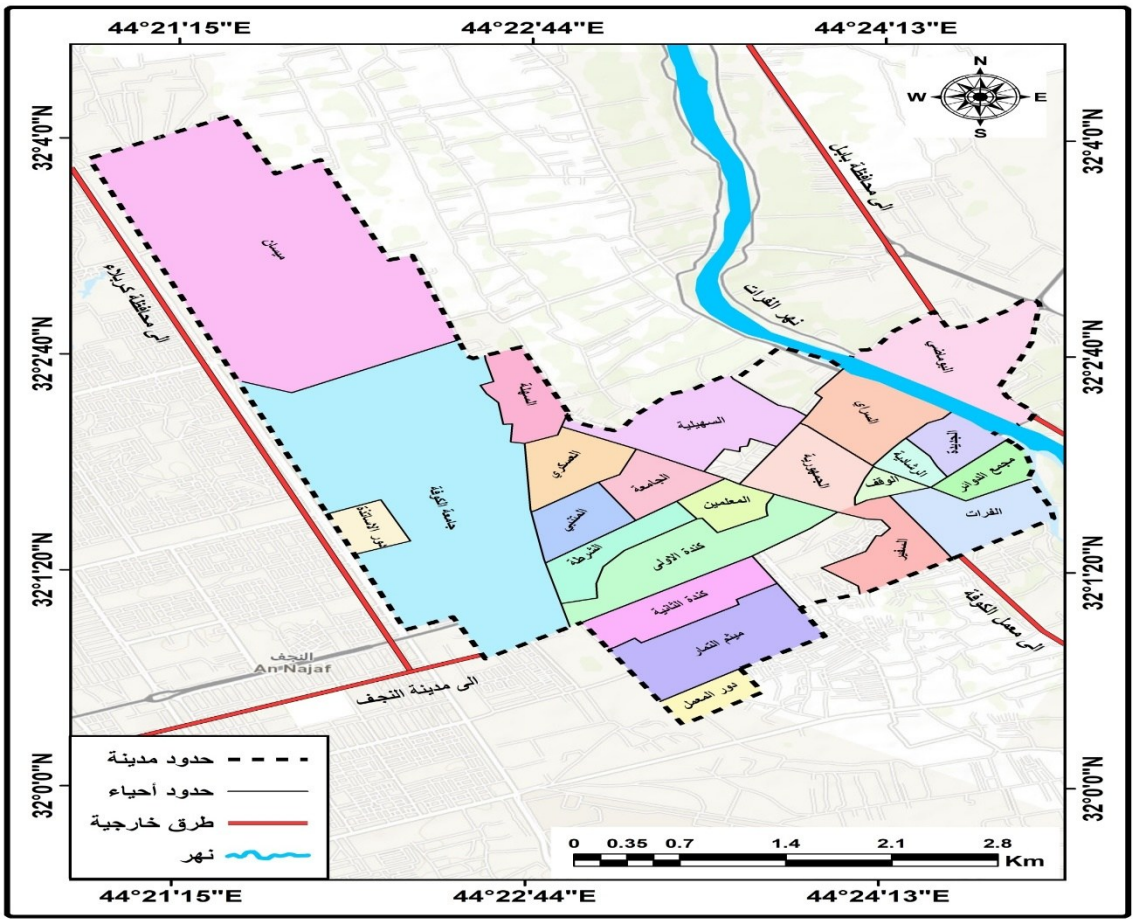
ويُعد السكن العشوائي نتاجاً للنمو الحضري السريع في الدول النامية، حيث غالباً ما يُنشأ بالاعتماد على الجهود الذاتية للأسر، بعيداً عن الأطر الرسمية للتخطيط. ويشمل هذا المفهوم كل وحدة سكنية لا تتوافر فيها الشروط العمرانية والصحية والاجتماعية والبيئية والخدمية الأساسية.

وتتجسد مظاهر السكن العشوائي في أربع صور رئيسية:

١- المساكن المشيَّدة على أراضٍ غير مخصصة للسكن مثل الأراضي الزراعية.

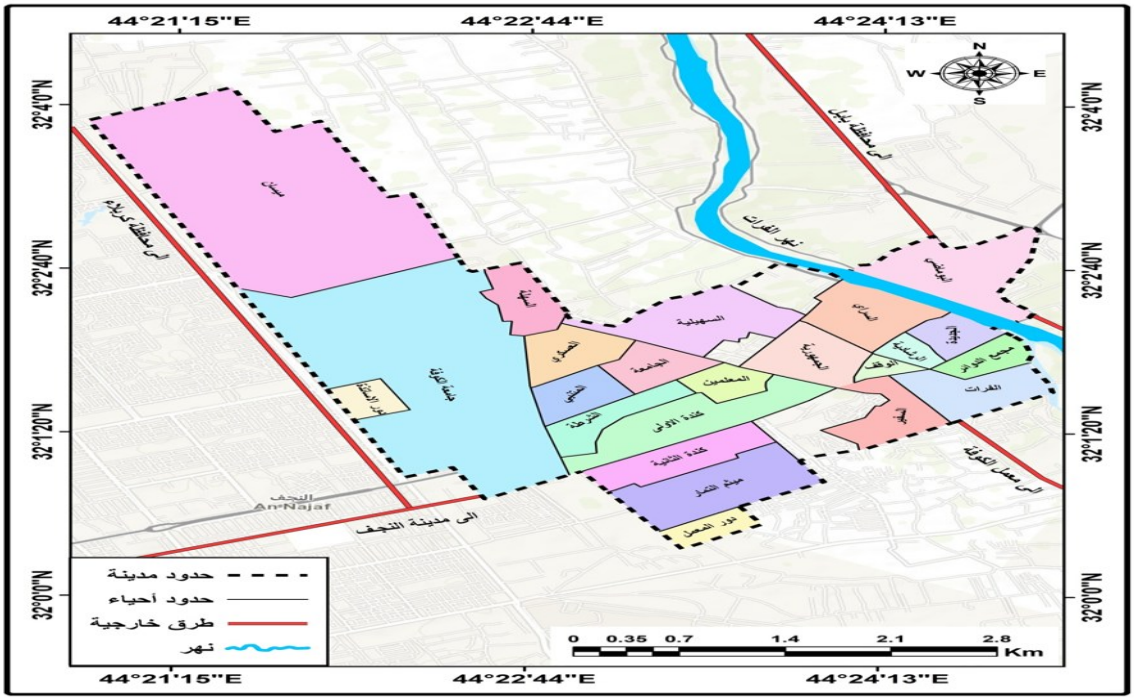
٢- المساكن المبنية بمواد أولية أو مؤقتة كالصفيح أو الجينكو أو السندويج.
٣- المساكن الواقعة خارج المخططات الرسمية للمدن مثل البناء في المقابر.
٤- المساكن المقامة على أراضٍ مغتصبة أو غير مملوكة سواء داخل حدود المدن أو خارجها

الخريطة(١)موقع منطقة الدراسة من العراق ومحافظة النجف الاشرف



ومديرية التخطيط العمراني في محافظة النجف الاشرف , ٢٠٢٥.

المصدر: من عمل الباحث بأستعمال برنامج (Arc Gis 10.8) وبالاعتماد على خريطة العراق الإدارية



المصدر: من عمل الباحث بأستعمال برنامج (Arc Gis 10.8) وبالاعتماد على خريطة العراق الإدارية ومديرية التخطيط العمراني في محافظة النجف الاشرف , ٢٠٢٥.

المبحث الثاني

السكن الشوائي في قضاء الكوفة

اولاً: الكثافة السكانية للمساكن العشوائية في مدينة الكوفة :

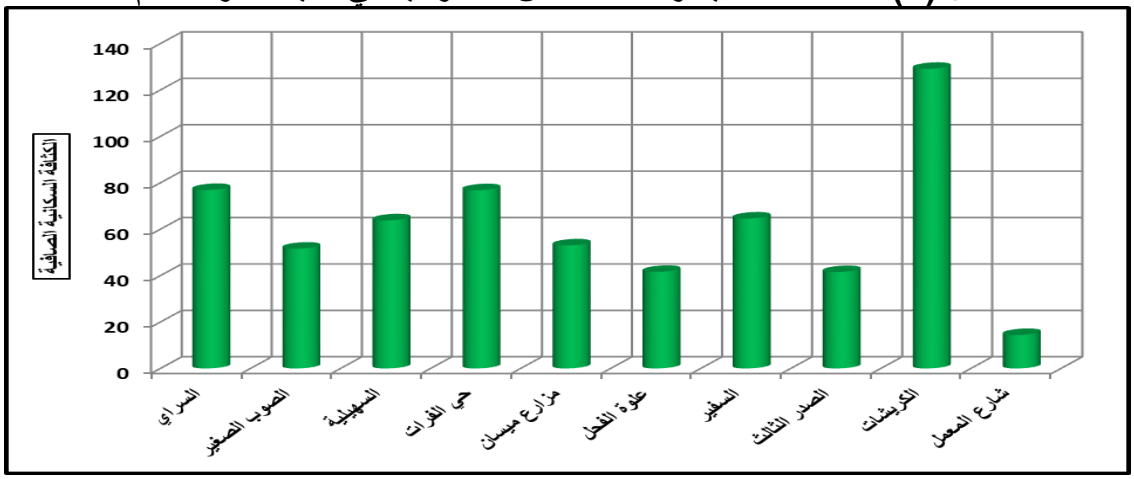
شهدت المناطق العشوائية في مدينة الكوفة ارتفاعًا كبيرًا في الكثافة السكانية، نتيجة تزايد أعداد المساكن الناتج عن الزحف العمراني نحو الأراضي الزراعية الواقعة على أطراف المدينة، والتي أُدرجت لاحقًا ضمن حدودها الإدارية. وتمتاز هذه المناطق بقربها من مركز المدينة وتوفر خدمات البنى التحتية فيها أو في محيطها، وذلك بسبب مجاورتها لأحياء منظمة مثل حي ميثم التمار ومنطقة السهيلية[1], اذ نجد ان شارع المعمل و الصدر الثالث ومنطقة علوة الفحل فقد بلغت الكثافة السكنية اقل في هذه المناطق مقارنة مع المناطق الأخرى, كما في الجدول(١) سجلت (١٤,٤)و (٤١,٥) و (٤١,٦) مسكن / هكتار على التوالي,وان سبب انخفاض الكثافة السكنية لهذه المناطق هو أتساع أراضيها,وامتداد عملية بناء المساكن مع امتداد طرق النقل.

الجدول(١) الكثافة السكانية وعدد المساكن العشوائية في مدينة الكوفة لعام ٢٠٢٥

اسم المنطقة	عدد المساكن	المساحة\هكتار	الكثافة السكانية الصافية
السراي	٢٠٠	٢,٦	٧٦,٩
الصوب الصغير	٦٣٠	١٢,٢	٥١,٦
السهيلية	٣٧٠	٥,٨	٦٣,٨
حي الفرات	٢١٥	٢,٨	٧٦,٨
مزارع ميسان	٦١٠	١١,٥	٥٣,٠
علوة الفحل	٣٧٠	٨,٩	٤١,٦
السفير	٣٣٦	٥,٢	٦٤,٦
الصدر الثالث	٣٢٧٠	٧٨,٨	٤١,٥
الكريشات	٢٣٥٠	١٨,٢	١٢٩,١
شارع المعمل	٩٢٠	٦٣,٨	١٤,٤
المجموع	٩٢٧١	٢٠٩,٨	٤٤,٢

المصدر: شعبة التخطيط العمراني ,هيئة التخطيط , محافظة النجف الاشرف, ٢٠٢٥.

الشكل (١) الكثافة السكانية وعدد المساكن العشوائية في مدينة الكوفة لعام ٢٠٢٥



[1] حسين جعاز الفتلاوي و علي عبد الحسين العنزي, دراسات سكانية حول العراق, ص٢١٠ .

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الجدول(١).

ثانياً: التوزيع العددي لعائدية الأراضي في عشوائيات مدينة الكوفة :

تتألف مدينة الكوفة من عدد من العائديات التي تعود ملكيتها إلى أشخاص كانوا منتسبين إلى الجمعيات الفلاحية في فترة النظام السابق، أي قبل عام ٢٠٠٣. وقد كان هؤلاء يمتلكون مساحات واسعة من الأراضي الزراعية منحتها لهم الحكومة آنذاك. ويُعد جزء كبير من تلك الأراضي أشبه بالأراضي المشاعية التي استحوذ عليها الفلاحون، في حين حصل البعض الآخر على أراضٍ من خلال الجمعيات الفلاحية التابعة لمحافظة النجف، وتم التعاقد عليها لتُعرف لاحقًا باسم العقد الزراعي. أما الجزء المتبقي، فيُعرف بـ الطابو الزراعي، حيث يمتلك صاحبه مستند الملكية المرقم (٢٢)، ما يجعل القطعة مسجلة رسميًا باسمه.

وتضم هذه المناطق مجموعة من القطع الزراعية المملوكة للفلاحين، إلا أن أجزاءً كبيرة منها بيعت لمستثمرين قاموا بتقسيمها وبيعها كقطع صغيرة بمساحات تتراوح بين ١٠٠م^2 و١٥٠م^2 و٢٠٠م^2 أو أكثر. ويُعد هذا الإجراء مخالفًا للقوانين التي كانت سارية في ظل النظام السابق، وكذلك للدستور العراقي الحالي الذي يمنع البناء على الأراضي الزراعية. غير أن ضعف تطبيق القانون بعد عام ٢٠٠٣ سمح بالاستحواذ على تلك الأراضي، سواء بطرق قانونية أو غير قانونية [١].

ثالثاً: التوزيع العددي لنوعية المساكن في السكن العشوائي في مدينة الكوفة :

ان لنوعية المساكن وحجومها امر مهم في التوزيع العددي دورا مهما في الدراسات الحضرية والسكن العشوائي لما تلعبه من دور في التغيير ضمن المخطط الاساسي للمدينة حيث نرى بان قسم من المساكن يكون ذات بناء سيء وقسم منها متوسط وقسم منها يكون ذات بناء جيد كما في التقسيمات الآتية :

أولا : الوحدات السكنية العشوائية المتوسطة النوعية :-

ويتكون من:

(أ) الوحدات السكنية العشوائية المتوسطة ذات النوعية الواطئة :

حيث تتراوح مساحة القطع السكنية ما بين ٢٠٠ – ٣٠٠ م^2، وتمثل هذه بمجموعها احياء حديثة وزعت قطعها بالمجان او بسعر الكلفة على ذوي الدخول المحدودة وصغار المستخدمين ، أو أنها بيعت من قبل ملاك الاراضي على شكل قطع صغيرة ، وبنيت على هذه القطع وحدات سكنية متصلة أو منفصلة ولكنها ذات حدائق صغيرة المساحة ، ان تلك الوحدات رغم أنها بنيت على الطراز الحديث ، الا انها بسيطة المظهر تخلو واجهاتها من مظاهر التجميل ، وأن الشوارع التي تفصل بينها غير معبدة و ليست مزودة بشبكة تصريف مياه المجاري.

(ب)الوحدات السكنية العشوائية المتوسطة ذات النوعية الجيدة :

يقتصر على مساحات صغيرة ضمن حدود البلدية وتتكون معظمها من وحدات متصلة تلحق بها فى مقدمتها وخلفها حدائق صغيرة ، وان مساحة البناء عليها لا تزيد على(١٥٠ م) من اصل مساحة القطعة البالغة(٢٠٠م) . وقد بنيت جميعها على الطراز الحديث واغلبها تتكون من غرفتي نوم غرفة استقبال وصالة ومطبخ ، وان غالبية سكانها من ذوي الدخول المتوسطة من صغار التجار والموظفين والكسبة .

ثانيا : الوحدات السكنية العشوائية ذات البناء الراقي :

ان الطبقات الغنية قد سكنت معظم مناطق تلك المساكن,وبالذات المراكز التجارية كثيرا ما تختار احسن مواقع المدينة واكثرها جمالا لتنشيء عليها بيوتا خاصة بها ، كما ان سكانها لهم القدرة على بناء دور غيرها والتحول من محل سكناهم ، اما بالنسبة لخدمات الماء والكهرباء فأنها متوفرة في تلك الاحياء اما خدمات المجاري فأنها غير موجودة ، وان جميع الوحدات السكنية مبنية بالطابوق او الجص والبلوك والجص او الأسمنت[٢].

وسنستعرض الاحياء السكنية في مدينة الكوفة وتكون كالتالي :

١- **منطقة السراي:** تضم هذه المنطقة عددًا من المساكن التي يتخللها عدد محدود من المساكن العشوائية. وتتسم أغلب مساكنها ببناء متوسط الجودة، إلا أنها تأخذ ملامح الطراز المعماري الراقي نظرًا لاتساع مساحاتها وكثافة السكان فيها، مما جعلها تُعد مركزًا عمرانيًا مهمًا في مدينة

---

(١) حسين جعاز الفتلاوي و علي عبد الحسين العنزي, دراسات سكانية حول العراق, مصدر سابق, ص٢١٣-٢١٤ .

(٢)حسين جعاز الفتلاوي و علي عبد الحسين العنزي, دراسات سكانية حول العراق, مصدر سابق, ص٢١٤- ٢١٨ .

الكوفة. ومع ذلك، وُجدت قلة من البيوت ذات الطابع العشوائي أو ما يُعرف بـ"دور التجاوز". لاحقًا، قامت بلدية الكوفة بالحد من انتشار هذه المساكن من خلال محاسبة المتجاوزين وتنبيه الأهالي بعدم السماح بالبناء في المساحات الفارغة، الأمر الذي أدى إلى انخفاض عدد المساكن العشوائية ليصل إلى (٣٧) مسكنًا، كما هو موضح في الجدول (٢).

٢- **منطقة الصوب الصغير:** تتألف هذه المنطقة من مساحات واسعة من الأراضي الزراعية التي عمد مالكوها إلى تقسيمها وبيعها كقطع صغيرة، ما أدى إلى نشوء عدد كبير من المساكن العشوائية غير المنتظمة. وقد جرى تقسيم العديد من الأراضي التي تبلغ مساحتها (٢٠٠ م^2) إلى أربع قطع بمساحة (٥٠ م^2) لكل منها، مما أفرز مساكن متدهورة في بنيتها، شُيّدت أغلبها من البلوك أو الثرمستون، مع واجهات حجرية بسيطة. وبلغ عدد المساكن العشوائية في هذه المنطقة نحو (١١٧) مسكنًا، كما هو موضح في الجدول (٢).

٣- **منطقة السهيلية:** تتكون هذه المنطقة من مساحات واسعة من الأراضي الزراعية التي كانت قد وُزعت سابقًا على أعضاء الجمعيات الفلاحية في عهد النظام السابق. وقد بيعت أجزاء كبيرة منها إلى الأهالي، ولا سيما سكان منطقة السهلة، مما أدى إلى ظهور عدد من المساكن العشوائية بالقرب من مسجد السهلة. ويبلغ عدد هذه المساكن حوالي (٩١) مسكنًا عشوائيًا، مع قابلية الزيادة نظرًا لوجود أراضٍ غير مقسمة حتى الآن، كما هو موضح في الجدول (٢).

٤- **حي الفرات:** تتألف هذه المنطقة من مجموعة من الأراضي التي يغلب عليها الطابع الرسمي من نوع "طابو صرف"، وتضم أبنية راقية نسبيًا. إلا أن المساكن العشوائية فيها تُعد قديمة ومتهرئة، إذ تعود إلى فترة الثمانينيات. وقد شُيّدت في المنطقة أيضًا بعض المساكن الحديثة ذات الطراز المعماري العصري، في حين تتسم المساكن المتبقية بكونها متوسطة المستوى. ويبلغ عدد المساكن العشوائية فيها نحو (٣٠) مسكنًا، كما هو موضح في الجدول (٢).

٥- **منطقة مزارع ميسان:** تضم هذه المنطقة عددًا كبيرًا من المساكن العشوائية الممتدة من الشارع الرئيسي المعروف بشارع البوريات في حي ميسان وحتى منطقة علوة الفحل. وقد بلغ عدد المساكن العشوائية فيها حوالي (١٥٥) مسكنًا، وهي قابلة للزيادة مع استمرار فتح مساحات جديدة من الأراضي الزراعية (الطابو الزراعي) التي يجري بناء هياكلها في الوقت الحاضر، لكنها لم تكتمل بعد، كما هو موضح في الجدول (٢).

٦- **منطقة علوة الفحل:** تعد هذه المنطقة امتدادًا لمساحات زراعية واسعة تمتد حتى منطقة الزركة وصولًا إلى الشارع الرئيسي المؤدي إلى مدينة كربلاء المقدسة. وتضم عددًا من البساتين والمساكن المتهالكة ذات المساحات المتفاوتة، وتُعاني من ضعف واضح في الخدمات العامة، ولا سيما خدمات الصرف الصحي وتوفير المياه الصالحة للشرب. ويبلغ عدد المساكن العشوائية فيها نحو (٨٤) مسكنًا، كما هو موضح في الجدول (٢).

٧- **منطقة الصدر الثالث :** تتألف هذه المنطقة من عدد كبير من المساكن العشوائية الملاصقة لمنطقة حي تموز، ويعود أصل معظمها إلى أراضٍ بعقود زراعية انتهت صلاحيتها منذ عدة سنوات, إلا أن غياب تطبيق القانون سمح للمتعاقدين السابقين بالتصرف بتلك الأراضي وبيعها للسكان، رغم كونها من أملاك الدولة، دون الالتزام بالضوابط القانونية أو وضع مخطط تنظيمي لتقسيمها، مما أدى إلى نشوء بناء عشوائي يشبه التجاوز, وقد قامت هيئة السياحة والآثار بهدم عدد من هذه المساكن، خصوصًا تلك التي أُحيطت بأسوار من قبل أشخاص مجهولين، وبلغ عدد المساكن العشوائية في المنطقة نحو (٢٧٤) مسكنًا, كما في الجدول(٢).

٨- **الكريشات :** كانت هذه المنطقة تُعد في السابق الشريان الرئيسي الذي يزوّد مدينة النجف بالخضروات، أما في الوقت الحاضر فقد تحولت إلى منطقة سكنية يغلب عليها الطابع العشوائي، وتمتد من شارع الكوفة الرئيسي عند فلكة الشهرستاني وصولًا إلى بداية شارع المعمل من جهة مدينة الكوفة، وقد تشكّل فيها نحو (٢١٨) مسكنًا عشوائيًا, كما في الجدول(٢).

٩- **السفير :** وهي احد مناطق السكن العشوائي في مدينة الكوفة, وبلغ عدد المساكن العشوائية فيها الى اكثر من (١٣١)مسكن عشوائي, كما في الجدول(٢).

١٠- **شارع المعمل :** تضم هذه المنطقة عددًا كبيرًا من المساكن العشوائية، وتمتد من شارع مطار النجف حتى منطقة البو عيسى, وتتخذ بعض مساكنها ذات المساحات الواسعة طرازًا عمرانيًا حديثًا، إلا أن الغالبية منها تحمل الطابع الريفي في أسلوب البناء. وقد أدى ذلك، إلى جانب ضيق

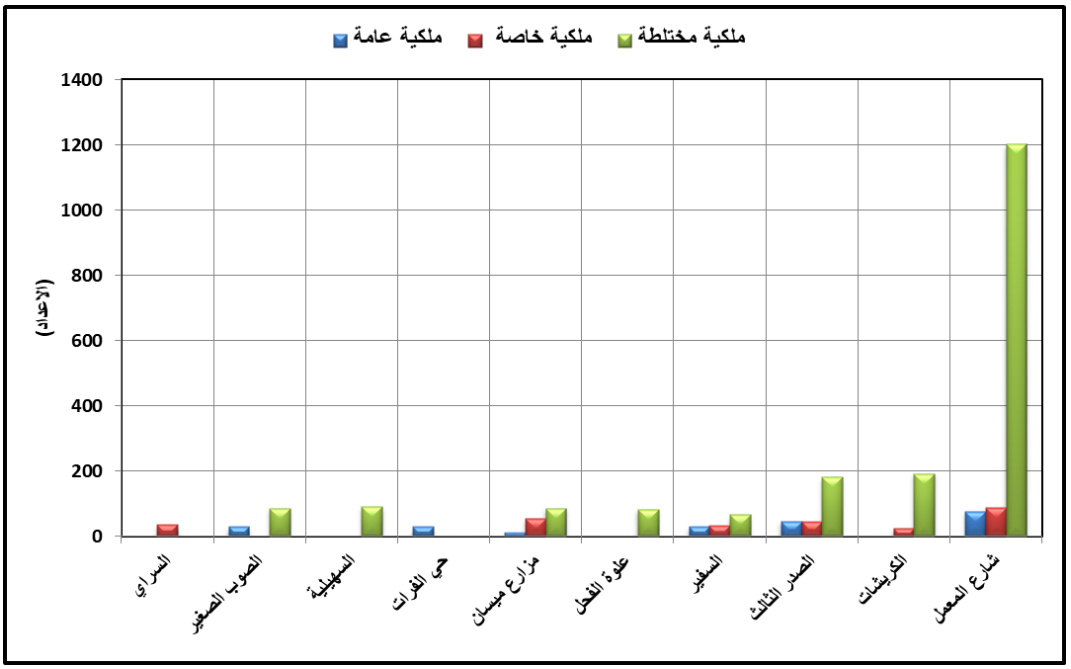
الشوارع الفرعية وحتى الرئيسية، إلى جعل المنطقة طاردة للسكان وغير ملائمة للتوسع العمراني المنظم, وتبلغ نسبتها أكثر من(١٣٦٩) مسكن عشوائي, كما في الجدول(٢).

الجدول(٢) التوزيع العددي لعائدية الأراضي في عشوائيات مدينة الكوفة لعام ٢٠٢٥

اسم المنطقة	ملكية عامة	ملكية خاصة	ملكية مختلطة	المجموع
السراي	---	٣٧	---	٣٧
الصوب الصغير	٣٠	---	٨٧	١١٧
السهيلية	---	---	٩١	٩١
حي الفرات	٣٠	---	---	٣٠
مزارع ميسان	١٢	٥٦	٨٧	١٥٥
علوة الفحل	---	---	٨٤	٨٤
السفير	٣٠	٣٤	٦٧	١٣١
الصدر الثالث	٤٧	٤٥	١٨٢	٢٧٤
الكريشات	---	٢٦	١٩٢	٢١٨
شارع المعمل	٧٨	٨٩	١٢٠٢	١٣٦٩

المصدر: شعبة التخطيط العمراني ,هيئة التخطيط , محافظة النجف الاشرف, ٢٠٢٥.

الشكل (٢) التوزيع العددي لعائدية الأراضي في عشوائيات مدينة الكوفة لعام ٢٠٢٥



تعد ظاهرة السكن العشوائي إحدى القضايا الحضرية المعقدة التي تعكس اختلالات واضحة في البنية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للمدن. وتكمن خطورتها في كونها نتاجًا مباشرًا لقصور التخطيط الحضري الرسمي عن استيعاب الزيادة السكانية السريعة والهجرة الداخلية من المناطق الريفية إلى الحضرية. وتؤدي العوامل الجغرافية دورًا محوريًا في تحديد نمط انتشار هذه التجمعات، إذ ينجذب السكان عادةً إلى المناطق القريبة من مصادر العمل والدخل أو تلك التي يسهل الوصول إليها عبر شبكات النقل، إضافةً إلى الأراضي منخفضة الكلفة الواقعة على أطراف المدن. كما تسهم طبيعة التضاريس والمناخ في تشكيل

أنماط الاستقرار البشري، حيث تتركز التجمعات العشوائية في المناطق السهلية المتاخمة لمصادر الخدمات والموارد، بينما يقل انتشارها في المناطق الجبلية أو الجافة. ومن هذا المنطلق، تمثل دراسة العوامل الجغرافية المؤثرة في انتشار السكن العشوائي خطوة أساسية لفهم جذور هذه الظاهرة وتحديد أنماطها المكانية، بما يمهّد لوضع استراتيجيات فعّالة لمعالجتها والحد من آثارها السلبية على البيئة الحضرية والمجتمع.

أولا: العوامل الطبيعية المؤثرة في انتشار ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة

تعد العوامل الطبيعية الأساس الذي تقوم عليه الدراسات الجغرافية، إذ لا يمكن لأي ظاهرة أن تنشأ أو تتطور دون أن تتأثر بخصائص البيئة الطبيعية. وعند دراسة أي ظاهرة في منطقة معينة، لابد أولاً من فهم الجغرافية الطبيعية لتلك المنطقة، بما في ذلك موقعها الجغرافي وأبرز مظاهرها البيئية. وانطلاقًا من ذلك، سيتم في هذا الجزء استعراض أهم العوامل الجغرافية لمدينة الكوفة وبيان مدى تأثيرها في نمو ظاهرة السكن العشوائي داخل المدينة، وذلك على النحو الآتي :

١) الموقع:

تعد مدينة الكوفة أحدى المدن العراقية، تتبع إدارياً محافظة النجف الاشرف، وتقع في القسم الوسط من العراق ضمن اقليم الفرات الاوسط كما يظهر في الخريطة (١) و (٢) التي تمت الإشارة اليها في الفصل الأول , أما موقع منطقة الدراسة من محافظة النجف فهي تقع في القسم الشمالي الشرقي, تحدها من الشمال قرية الزركة, ومن الشرق ناحيتا العباسية والحرية, ومن الجنوب منطقة البراكية, ومن الغرب مركز قضاء النجف . الفلكي لمدينة الكوفة, فهي تقع ما بين خطي طول (٢١ ْ٤٤ – ٢٦ ْ٤٤) شرقاً, وبين دائرتي عرض (٠ ْ٣٢ – ٥ ْ٣٢) شمالا , وتتميز مدينة الكوفة بأنها ذات موقعمناسب ,فهي تقع ضمن منطقة الفرات الأوسط, الذي يعد أحد أهم الأقاليم في العراق من حيث الإنتاج الزراعي ومجالات الاتصال البري بين المدن. يلاحظ مما تقدم أن الخصائص الجغرافية الطبيعة لموقع مدينة الكوفة قد أسهمت إلى حد كبير ليس فقط في عملية نمو المدينة وأتساع مساحتها التي بلغت (٤٩,٧٧٨ كم)[١] , بل ساعدت على نمو وانتشار العشوائيات، فالمدينة تقع ضمن إقليم الفرات الأوسط الذي يعد ذا أهمية بالغة في عملية الإنتاج الزراعي, وعملية الاتصال ما بين مدن وسط وجنوب العراق, فموقعها ضمن منطقة السهل الرسوبي منح المدينة موضعاً يتميز بوفرة الأراضي الزراعية الخصبة والمياه، مما ساعد على سهولة مزاولة الأنشطة والفعاليات البشرية والذي أدى إلى اتساع عمليات البناء والتشييد العمراني كما ان المدينة تتمتع بأهمية دينية، وعلى الرغم من ان المدن الدينية لا تخضع للحتم الجغرافي فغالباً تتعارض مواقعها مع المزايا الجغرافية [٢] ، يتضح وجود انسجام بين الخصائص الجغرافية لموقع مدينة الكوفة ومكانتها الدينية، إذ تُعد المدينة ذات طابع روحي عميق يجذب أعدادًا كبيرة من الزائرين من داخل العراق وخارجه. وإلى جانب أهميتها الدينية، تحتل الكوفة موقعًا إداريًا وخدميًا مميزًا، كونها تُعد ثاني أكبر مركز حضري بعد مدينة النجف، فضلاً عن كونها مركزًا إداريًا لناحيتي العباسية والحرية، مما زاد من أهميتها الإقليمية. وقد أسهم ذلك في استغلال الأراضي الفارغة داخل حدودها لبناء مساكن بصورة غير مخططة وعشوائية، الأمر الذي

---

[١] جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للاحصاء وتكنولوجيا المعلومات, مديرية إحصاء النجف الاشرف, بيانات غير منشورة, ٢٠٢٤ .

[٢] جمال حمدان، جغرافية المدن، ط٢ , علاء للكتب , القاهرة , ١٩٧٧، ص٧ .

أدى إلى توسع هذه المناطق تدريجيًا حتى أصبحت تضم أعدادًا كبيرة من المساكن، مكوِّنة امتدادًا جغرافيًا لمدينة الكوفة، وجاذبةً للفقراء والمهاجرين والباحثين عن سكن منخفض الكلفة.

٢) التضاريس

تُعد أشكال السطح من المظاهر الطبيعية المؤثرة في النشاط البشري فقد تكون عاملاً مساعداً لارتفاع مستوى لذلك النشاط كما لها دور فعال في عملية نمو المدن وتطورها وفي أحيان تعد معوق لنموها وتتمثل أهمية هذا المظهر في التعرف على درجة الانحدار وتضرسها فالسهول تُعد أكثر المناطق الملائمة للنشاط البشري من الجهات الوعرة، وبما أن مدينة الكوفة تقع ضمن منطقة السهل الرسوبي الذي يتسم بقلة الانحدار، فهي الأخرى اكتسبت هذه الصفة، اذ يتراوح ارتفاع مدينة الكوفة بين (٢٢-٢٦م) فوق مستوى سطح البحر, ولا يخلو سطح مدينة الكوفة من تباين محلي في الارتفاع والانحدار او ما يعرف بالتضاريس الدقيقة اذ تظهر كتوف الأنهار التي تتباين في ارتفاعاتها فهي تقل عن (٢م) عما يجاورها من أراضي في منطقة الدراسة [١].فمن خلال ما تقدم يلاحظ أن طبيعة البنية الجيولوجية لمدينة الكوفة جعل سطحها يتصف بالاستواء، فالمناطق السهلية عادة تتصف بالانبساط تتخلله بعض المناطق المرتفعة مما ساعد على امكانية شق طرق النقل من المدينة نحو المناطق المحيطة بها، وهذا أدى إلى زيادة الاتصال بين المدينة وما يحيط بها من مدن ونواحي وبالتالي اسهم في زيادة الامتداد المساحي للمدينة، فضلاً عن شق شط الكوفة مجراه عبر أراضي المدينة، فهو يُعد المورد المائي الرئيسي في المدينة في ظل قلة كمية الامطار الساقطة على المدينة وتذبذبها من مدة لأخرى، فضلاً عن توفر ترب خصبة صالحة للزراعة الاروائية، كما انها تُعد محفزاً للنشاط العمراني ولاسيما العشوائية منها كما في الجهة الجنوبية والشمالية من المدينة، حيث نمت المناطق العشوائية مستغلة تلك الأراضي من خلال تقطيعها وإقامة المساكن في أطراف المدينة وضمن نسيجها الحضري.ولا يقتصر الأمر على نمو الظاهرة وإنما أثرت على نمط ونوع السكن العشوائي فاتساع الأراضي واستواء السطح أدى الى عدم وجود محددات تمنع من إيجاد أنماط عمرانية متنوعة بحد ذاتها الا ان نمط ونوع الإسكان في منطقة الدراسة أقتصر على السكن الأفقي الذي يتكون من وحده سكنية.

٣) الموارد المائية:

تعَدّ توفر الموارد المائية أحد العوامل الأساسية في تحديد مواقع المدن، إذ إن ازدياد حجم المدينة يؤدي إلى ارتفاع الطلب على المياه. ولذلك غالبًا ما تُقام المدن على امتداد الأنهار لتلبية احتياجاتها المائية، مما يؤكد الدور الحيوي للمياه وأهميتها في نشأة المستقرات البشرية وتوزيعها وتطورها [٢]، أما مدينة الكوفة فهي كباقي المدن العراقية نشأت بالقرب من المياه، فشط الكوفة يمثل المصدر الرئيس لتوفير المياه للمدينة.

(٤) المناخ:

يُعد المناخ احد العوامل الطبيعية المؤثرة في النشاط البشري مهما كان مستواه, كما تؤثر عناصر المناخ على استعمالات الأرض بما فيها الاستعمال السكني, ولاسيما من الناحية العمرانية, فمثلاً من خلال معرفة اتجاهات الرياح يمكن تحديد مناطق السكن, ومواقع منافذها وتحديد ارتفاعاتها وغيرها [٣].

اما صفات مناخ منطقة الدراسة فهو جزء من صفات المناخ العام لمحافظة النجف الأشرف والمتمثل بالمناخ الصحراوي الحار الجاف، كما يلاحظ وجود فصلين رئيسين وهما الصيف والشتاء، ولغرض

---

[١] عايد جاسم الزاملي، تحليل جغرافي لتباين أشكال سطح الارض في محافظة النجف الاشرف، رسالة ماجستير (غير منشورة) , كلية الآداب ، جامعة الكوفة ، ٢٠٠١، ص٣٧.

[٢] عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مطبعة أسعد، بغداد، ١٩٧٧ ، ص ٤٣.

[٣] محمد أزهر السماك وزملاءه، استخدامات الارض بين النظرية والتطبيق، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ١٩٨٥ ، ص ٥٥ .

معرفة مدى تأثير عناصر المناخ في انتشار ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة سيتم استعراض أهمها، فمن خلال بيانات الجدول (١) يتضح ان المناخ يتميز بتباين كبير في درجات الحرارة على المستوى الشهري والسنوي، اذ بلغ أعلى معدل شهري مسجل في منطقة الدراسة في شهر تموز بواقع (٣٨ م) وتبدأ بعده بالانخفاض تدريجياً الى أقل معدلاتها بواقع (١١,٣ م) في شهر كانون الثاني،في حين بلغ المعدل السنوي لدرجات الحرارة (٢٥,٦٪).

أما الامطار فمن خلال جدول (٣) يلاحظ تركز تساقطها في فصل الشتاء وتعد شهور (كانون الاول ، كانون الثاني, شباط) أكثر مطراً مقارنة بباقي الشهور فيما يسود الجفاف في الصيف لاسيما اشهر (حزيران , تموز ، آب) وتتسم الامطار الساقطة على المدينة بالتذبذب وتعد هذه الظاهرة صفة من صفات المناطق الجافة وشبه الجافة، عموماً التي تتميز بعدم انتظام سقوط الأمطار بين سنة وأخرى، اذ يبلغ المجموع السنوي لكمية الإمطار المتساقطة تبلغ (٩١ ملم).

اما الرطوبة النسبية في مناخ مدينة الكوفة تتصف معدلات بالانخفاض نسبياً فمن خلال الجدول(٣) يلاحظ وجود تباين كبير في معدلاتها على المستوى الشهري والسنوي في منطقة الدراسة، إذ تصل معدلات الرطوبة النسبية إلى أدنى مستوياتها في شهر تموز بواقع (٢٣,٣) في حين يرتفع معدلها في فصل الشتاء إلى أعلى مستوياته في شهر كانون الثاني بواقع (٧٠,٣) اما المعدل السنوي لها يبلغ (٤٤,٢٪) ويعود سبب هذا الى تباين سقوط الأمطار في فصلي الصيف والشتاء مما يؤدي إلى انخفاض نسبة الرطوبة في الهواء، فمعدلات الرطوبة النسبية تتناسب تناسباً عكسياً مع درجات الحرارة وطردياً مع سقوط الأمطار إذ نجد تباين ملحوظ في رطوبة الهواء النسبية بين شهر وآخر.

الجدول(٣) معدلات عناصر المناخ في المحطة المناخية لمحافظة النجف الاشرف للمدة ١٩٩٥-٢٠٢٥

الأشهر	كانون الثاني	شباط	اذار	نيسان	مايس	حزيران	تموز	اب	ايلول	تشرين الاول	تشرين الثاني	كانون الاول	المعدل السنوي
معدلات درجات الحرارة	١١,٣	١٤,٣	١٨,٧	٢٥,٧	٣٠,٩	٣٥,٥	٣٨	٣٧,٥	٣٣,٩	٢٨,٦	١٩,٦	١٣,٤	٢٥,٦
الرطوبة النسبية	٧٠,٣	٥٧,٥	٥٤,١	٤٤	٣٣,١	٢٧,٨	٢٣,٣	٢٤,٣	٢٩,٨	٤١	٥٧,٢	٦٨,٥	٤٤,٢

كمية الامطار (ملم)	١٦,٦	١٣,٠	١٢,٣	١٣,٩	٤,٥	٠	٠	٠	٠	٢,٧	١٠,٠	١٨,٠	٩١

المصدر: وزارة النقل, الهيئة العامة للانواء الجوية والرصد الزلزالي في العراق, محطة النجف المناخية,قسم المناخ, بيانات غير منشورة,١٩٩٥ – ٢٠٢٥ .

اما عناصر المناخ في المدينة يتباين تأثيرها من مدة زمنية لأخرى, وذلك بسبب خضوعها لتأثير المظاهر الطبيعية لموقع منطقة الدراسة, واختلاف بيئات سطح واستعمالات الارض فيها، وهذا أثر في طبيعة المناخ المحلي بين مركز المدينة وما يحيط بها من مناطق ولاسيما الزراعية، فارتفاع درجات الحرارة نتيجة موقع المدينة الفلكي وشدة التزاحم العمراني وما يتضمنه تركيبها من أبنية وطرق الإسفلت وقابليتها على امتصاص الإشعاع الشمسي، اضافة الى قلة المساحات الخضراء، فضلاً عن نشاطات الإنسان وما يسببه استهلاك الوقود وما ينتج عنه من حرارة، وهذا اثر بأن تكون نسبة الرطوبة في المناطق الزراعية أعلى من مركز المدينة، فالرطوبة النسبية ترتبط بعلاقة طردية مع المساحات الخضراء، كما ان لارتفاع معدلاتها أثراً في تلطيف الجو وترطيبه وجعله عنصر جذب ، لقد أثرت عناصر المناخ مصحوباً بعدة عوامل بشرية أخرى في نمو السكن العشوائي في مدينة الكوفة, فكانت عاملاً مساعداً دفع العديد من الأسر لإقامة مساكنهم في أطراف المدينة مستغلين الأراضي الزراعية ذات المناخ المناسبة، وعلى الرغم من هذا التأثير لعناصر المناخ في نمو الظاهرة ولاسيما بعد عام (٢٠٠٣) ومما تقدم يتضح مساهمة الخصائص الطبيعية لمنطقة الدراسة في نمو السكن العشوائي، ألا أن هذه المساهمة تتباين من مدة زمنية لأخرى بسبب حاجة السكان الأساسية للمساكن، ففي المدة الأخيرة لا نلاحظ أثراً واضحاً لتلك العناصر سيما عناصر المناخ في انتشار الظاهرة في المدينة الكوفة وسبب ذلك يعود الى:- ١

– ارتفاع كثافة البناء العشوائي في اغلب المناطق المجاورة للمدينة مما تسبب في تجريف مئات الدونمات من الأراضي الزراعية وهذا أدى الى قلة تحكم عناصر المناخ المحلي للمدينة.

٢– اوضحت الدراسة أن اغلب سكان السكن العشوائي من أبناء مدينة الكوفة والمناطق المجاورة لها وهي تقع ضمن مناخ محافظة النجف وعناصر المناخ لا تشكل تأثيراً بارزاً في تغيير أرادة ساكني هذه المناطق ، كما ان توفير الأجهزة التبريد والتكييف حدة من تحكم عناصر المناخ .

٥) التربة:

تتمثل أهمية التربة في تأثيرها المباشر على نوع استخدام الأراضي داخل المناطق الحضرية، فبعض الترب تُستغل للأغراض الزراعية، وأخرى تُخصص للتوسع العمراني أو لإقامة المنشآت العامة. وتتميز مدينة الكوفة بموقعها في الجزء الممتد من السهل الرسوبي بالمحافظة، حيث تتكون معظم أنواع التربة فيها من ترسبات نهرية تعرف باسم ترب كتوف الأنهار على جانبي شط الكوفة، ويتراوح ارتفاعها بين ٢ و٣ أمتار فوق الأراضي المحيطة. وتتألف هذه التربة من حبيبات خشنة تترسب قرب مجرى النهر نتيجة الفيضانات المتكررة لنهر الفرات، وتمتاز بخصائص تجعلها مناسبة لمختلف الأنشطة البشرية، ومنها السكن

ثانياً: العوامل البشرية المؤثرة في انتشار ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة

تعَدّ المدينة من أبرز مناطق استقرار الإنسان وتنظيمه المكاني، فهي ظاهرة حضارية من صنع الإنسان وتتميز بسرعة التغير على مر الزمن. وتكمن أهمية دراسة العوامل البشرية في كونها تمثل عنصراً ديناميكياً يتفاعل مع الإمكانات الطبيعية، مما يسهم في قيام المستقرات البشرية وتطورها، سواء كانت منظمة أو عشوائية [١]، ويمكن توضيح أهم العوامل البشرية لمنطقة الدراسة وكما يأتي :-

(١) اتساع ظاهرة التحضر

هيئة الأمم المتحدة عرفت التحضر بأنه " نمو السكان الذين يسكنون في المناطق الحضرية, ويعني هذا الاقتران بين زيادة نسبة السكان الحضر والتحضر" [٢]، كما عرف التحضر بانه عملية نمو وتوسع المدن بسبب تزايد نمو السكان وعمليات دمج المناطق المحيطة بالمدن[٣]. رافق توسع ظاهرة التحضر في مدينة الكوفة العديد من التحديات، أبرزها تفاقم مشكلة السكن نتيجة عدم القدرة على تلبية احتياجات السكان من المساكن. ونتيجة لذلك، توسعت المناطق العشوائية، لا سيما على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة. كما ارتبط التحضر في الكوفة بالنمو السكاني، الذي يُشير إلى الزيادة في عدد السكان خلال فترة محددة، ويحدث نتيجة عاملين رئيسيين: الأول هو الزيادة الطبيعية، وهي الفرق بين عدد المواليد وعدد الوفيات، والثاني هو الهجرة، التي تعبر عن الحركة المكانية للسكان من مناطق الطرد إلى مناطق الجذب، سواء داخل البلد أو خارجه[٤]. والنمو السكاني يحدث نتيجة :

١- الزيادة الطبيعية ترتبط الزيادة الطبيعية للسكان بالمستوى الثقافي والاقتصادي والاجتماعي ومدى توفر الخدمات الأساسية لسكان المدينة، ومن خلال جدول (٤) يلاحظ ارتفاع معدل نمو سكان مدينة الكوفة للمدة (٢٠١٩ - ٢٠٢٥) وهذا مؤشر على ارتفاع نسبة الخصوبة لدى سكان المدينة.اذ ازدادت معدلات الولادات بلغت في سنه ٢٠١٩ الى ٢٤٨٣٣٤ نسمة في حين ارتفعت اكثر في سنة ٢٠٢٥ لتصل الى ٢٧٤٩٦٦ نسمة وبمعدل نمو بلغ ٢,٥٨ ومقدار الزيادة بين هذه السنوات بلغت ٢٦,٦٣٢ نسمة وهذا يعود الى تحسن أوضاع الاقتصادية والصحية والسياسية نوعا ما , كما في الشكل(١).

٢- الهجرة: تعد الهجرة عاملاً مؤثراً في نمو السكان فالهجرة من الظواهر السكانية الأكثر تعقيدا بسبب آثارها ونتائجها المتعددة حيث تؤثر في تغيير ملامح المجتمعات البشرية وتنقسم الهجرة

(أ) الهجرة الداخلية: يقصد بها انتقال الأشخاص من منطقة الى أخرى بقصد تغيير محل أقامتهم ضمن حدود البلد الواحد، ويطلق عليها بالنزوح الداخلي, الذي يعرف بأنه الهجرة الإجبارية لشخص ما من منزله نتيجة لكوارث طبيعية أو لعوامل اقتصادية وسياسية واجتماعية[٥]، ومدينة الكوفة استقبلت العديد من عمليات النزوح الداخلي خلال مدة زمنية متلاحقة، بسبب ارتفاع النمو الاقتصادي للمدينة بعد افتتاح عدة مؤسسات صناعية كمعامل الاسمنت والجلود، أضافة الى مكانتها.

جدول(٤) نمو سكان قضاء الكوفة من٢٠١٩ ــ ٢٠٢٥

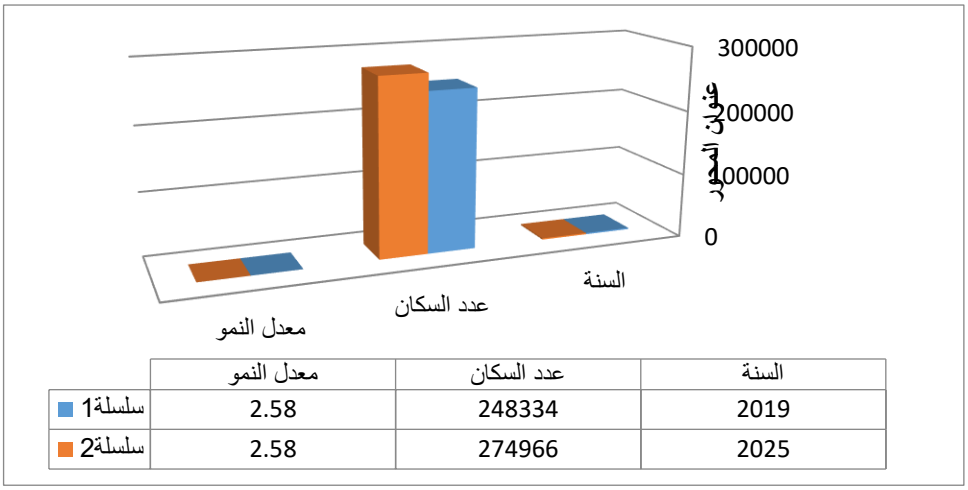
السنة	عدد السكان	معدل النمو	الفرق بين التعدادين
٢٠١٩	٢٤٨٣٣٤	٢,٥٨	٢٦,٦٣٢
٢٠٢٥	٢٧٤٩٦٦		

المصدر: وزارة التخطيط , الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات, التقديرات السكانية لمحافظة النجف الاشرف , بيانات غير منشورة,(٢٠١٩ , ٢٠٢٥).

شكل (٢) نمو سكان قضاء الكوفة من٢٠١٩ ــ ٢٠٢٥

---

(١) احمد علي إسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، ط١ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، ١٩٨٨، ص٣٢١.
(٢) خالص حسني الاشعب, المدينة والتحضر في حضارة العراق، بغداد، ١٩٨٤، ص٨
(٣) عبد الاله أبو عياش, ازمة المدينة العربية, جامعة الكويت, ١٩٨٥, ص٩٦.
(٤) اسحق يعقوب القطب وعبد الاله أبو عياش, النمو والتخطيط الحضري في دول الخليج العربي, ط١ , وكالة المطبوعات, الكويت,١٩٨٠ , ص٢٧٩.
(٥) محمد احمد علي حسانين, الهجرة الداخلية في مصر دراسة في الجغرافيا البشرية, مركز دراسات الوحدة العربية, ٢٠١٠ , ص٥٠ .



	السنة	عدد السكان	معدل النمو
سلسلة1	2019	248334	2.58
سلسلة2	2025	274966	2.58

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات الجدول(٤).

(٢) عدم تحديث الأنظمة التخطيطية

إن عدم تحديث المخططات العمرانية للمدن أدى الى عدم تلبية احتياجات توسع المدن لاستيعاب الزيادة السكانية , مما تسبب في زيادة مشكلة السكن وبالتالي ينتج عن ذلك توسع السكن العشوائي [١]، ومدينة الكوفة إحدى المدن التي عانت ولمدة طويلة من إهمال بسبب سياسات النظام السابق، فآخر مخطط أساس للمدينة تم انجازه عام (١٩٩٠) ولم يُحدث المخطط ألا عام (٢٠٠٩) فالمدينة عانت وخلال (١٩) سنة إهمال في الجانب التخطيطي وهذا يعني عدم وجود سياسة تخطيطية مبرمجة تأخذ بنظر الاعتبار الاحتياجات المستقبلية من المساكن مما أدى الى انتشار ظاهرة السكن العشوائي في الأراضي الزراعية المجاورة للمدينة، وبعد تحديث المخطط الأساس أصبحت هذه المناطق العشوائية داخل المدينة أي ضمن هيكلها العمراني.

(٣) عدم الالتزام بالقوانين

ان هذا العامل له دوراً اساسياً في انتشار العشوائيات في المدينة ولاسيما بعد عام (٢٠٠٣), اذ أدى تراجع دور مؤسسات الدولة في مدينة الكوفة ظهور موجة غير مسبوقة من خرق القوانين التي تلزم بعدم التجاوز والبناء العشوائي على الأراضي الزراعية، اذ تم تحويل العديد من الأراضي الزراعية الى مناطق سكن عشوائية من دون أي رادع، فقد أسهم ضعف مراقبة البلدية وعدم التنسيق بين الجهات الحكومية, والتهاون في تطبيق القوانين,الى التجاوز وانتشار الظاهرة في المدينة، أضافة 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، لم يلاحظ في المدينة حالة جادة 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 بفرعيها البرلمانية والمحلية فضلاً عن الوعود التي تقطع للمواطنين من مدة لأخرى بتمليكهم الأراضي المشيدة عليها مساكنهم ، 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 حالات كثيرة حدثت في المدينة ، في حين الأسر كانت تعتقد بأن الجهات الحكومية سوف تقوم بإزالة مساكنهم وتعويضهم بقطع أراض سكنية أخرى .

ان الواقع السياسي لم يساعد فقط على انتشار الظاهرة وحسب ,وإنما ساعد على التأجيل المستمر لحل هذه المشكلة, وأدى ذلك إلى تفاقمها وصعوبة وتعقيد حلها, وكذلك أسهم هذا العامل في إيجاد ونمو

[١] محمد يعقوبي و خليدة عابي , الابعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكلة السكن ,مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية ,العدد ١, ٢٠٠٨,ص٤٩.

عشوائيات جديدة، ونستطيع القول أن عملية انتشار ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة تتم بموافقة الحكومة, وذلك لحصولها على مكاسب سياسية[1].

(٤) الارتفاع في أسعار المساكن وبدلات إيجارها :

هذا العامل ساهم بانتشار ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة، 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 (٢٥ – ٧٥ ألف دينار), أما في أحياء المدينة الأخرى فقد بلغت قيمة الإيجارات من (١٠٠ - ٢٠٠ ألف دينار), وبمرور الوقت أخذت الأسعار بالارتفاع اذ بلغ ايجار المسكن في الوقت الحاضر لسنة ٢٠٢٥ يتراوح ما بين (٢٥٠ – ٣٥٠ ألف دينار) في المدينة القديمة ومن (٥٠٠ – ٧٥٠ ألف دينار) في بقية الأحياء السكنية، وهذا الأمر ينطبق على أسعار العقارات السكنية اذ شهدت ارتفاعاً حاداً في الأسعار، ومجمل الأسعار التي ذكرت متباينة من منطقة لأخرى, حسب مساحة ونوعية بناء المسكن وطبيعة المنطقة المتواجد فيها المسكن، وأدى ذلك الى لجوء العديد من الأسر وخاصة ذوي الدخول المحدودة, والذين لا يملكون عقارات للسكن الى شراء قطع أراض زراعية وبنائها بالإمكانيات الذاتية في محاولة للحصول على سكن بدون أيجار أو شراء مسكن بأسعار باهظة الثمن.

هنالك عدة أسباب وعوامل تضافرت لإيجاد مثل هذا العامل, ومنها قلة المعروض من الأراضي الحضرية, والمنافسة عليها من بقية الاستعمالات الأخرى غير السكنية، فضلاً عن المضاربات العقارية وارتفاع معدلات الوافدين للمدينة من نازحين داخلياً وخارجياً,وكذلك نتيجة الزيادة الطبيعية لسكان المدينة، كذلك هناك سبب أسهم وبصور فعالة في ارتفاع أسعار بدل إيجارات المساكن وهو ارتفاع أعداد الزائرين للعتبات المقدسة في محافظة النجف ولاسيما بعد (٢٠٠٣) .

(٥) سوء تخصيص قطع الأراضي السكنية:

لقد كان لآلية توزيع قطع الأراضي السكنية أثر مباشر في تفاقم ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة، حيث برزت عدة إشكاليات في هذا الجانب. يتمثل الجانب الأول في اقتصار التوزيع على الموظفين دون غيرهم من شرائح المجتمع، ما خلق حالة من عدم المساواة بين أبناء المدينة، إذ انحصر منح الأراضي لمنتسبي دوائر الدولة وبعض المؤسسات الحكومية كـ"مؤسسة الشهداء والسجناء"، بينما حُرم غير الموظفين من هذه الفرصة. ولفترة زمنية طويلة لم تشهد المدينة أي توزيع شامل لقطع الأراضي السكنية، مما عمّق أزمة السكن وزاد من حدتها.

أما الإشكالية الثانية فتمثلت في سوء اختيار مواقع الأراضي الموزعة، إذ غالبًا ما كانت تخصص في مناطق نائية تبعًا للتعليمات الرسمية التي تنص على منح القطعة حسب مسقط رأس المستفيد أو في مناطق بعيدة عن مركز المدينة. وقد انعكس ذلك بوضوح على شريحة المعلمين، حيث خصصت للبعض منهم قطع أراضٍ في ناحية الحيدرية رغم أن مسقط رأسهم في الكوفة. وإضافة إلى ذلك، فإن الهدف الأساس من توزيع الأراضي هو إنشاء وحدات سكنية تخفف من الأزمة القائمة، لكن غياب تزويد تلك الأراضي بالخدمات الأساسية جعل من الصعب على المستفيدين الشروع في البناء فور استلامها. وهكذا تحولت عملية التوزيع إلى مجرد إجراء شكلي يُنظر إليه كإسقاط للواجب من قبل الجهات المعنية، دون أن يمثل حلاً حقيقيًا للمشكلة. ونتيجة لذلك، أُجبر العديد من المواطنين على بيع أراضيهم في تلك المناطق النائية، والتوجه لشراء قطع زراعية قريبة من مركز المدينة والبناء عليها بصورة عشوائية. وقد شجع هذا الوضع أصحاب الأراضي الزراعية على تجريف أراضيهم وتقسيمها وبيعها، الأمر الذي استغله بعض المقاولين لتحقيق مكاسب من خلال شراء تلك الأراضي وإعادة بيعها، كما حدث في قرية النور (منطقة مظلوم) الواقعة ضمن أراضي بحر النجف، حيث تم توزيع قطع سكنية دون توفير أي خدمات.

أما الجانب الآخر الذي ساهم في انتشار الظاهرة، فهو احتكار قطع الأراضي ذات المواقع المميزة من قبل بعض موظفي الدولة أو المسؤولين، تحقيقًا لمصالح شخصية أو عبر استغلال العلاقات مع الدوائر الخدمية. مثال على ذلك ما جرى في عملية توزيع الأراضي عام ٢٠١٣، إذ تم تخصيص قطع سكنية

---

[1] حيدر عطيه عبد الناصر القرعاوي, التحليل المكاني لواقع ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية الاداب, جامعة الكوفة, ٢٠١٤, ص٤٠ – ٤٥.

لموظفي مديرية بلدية الكوفة في حي ميسان مع استثناء شرط مسقط الرأس، بينما حصل موظفو مديرية تربية الكوفة على أراضٍ في مناطق بعيدة، وهو ما يعكس غياب العدالة في التوزيع[١] .

(٦) 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 وإنَّما 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 (٥) يتضح التفاوت من تعداد لآخر في عدد الأسر وعدد المساكن فبلغ مقدار العجز السكني في المدينة عام ٢٠١٩ بلغ (٢٦,٢٢٩) وارتفع في عام ٢٠٢٥ إلى (٣٦,٧٢٩) وحدة سكنية .

ومن خلال هذه المؤشرات الاسكانية والسكانية يتضح العجز السكني لمدينة الكوفة ,وسببه النمو السكاني مصحوباً بقلة الأراضي السكنية وارتفاع أسعارها، فضلاً عن ألاحداث التي جرت في البلد بشكل عام اذ أسهمت أيضاً في زيادة الأزمة الإسكانية ؛وذلك لتوقف تمويل مشاريع الإسكان مما أدى إلى عدم إنشاء مبان جديدة صعوبة تحسين وتوسيع الوحدات السكنية القائمة، فضلاً عن عدم تطوير خدمات البنى الارتكازية؛ بسبب ظروف النزاعات والطائفية وسقوط النظام وقيام نظام جديد وانخفاض في الناتج الوطني الإجمالي وانخفاض مستوى دخل الفرد وارتفاع كلفة البناء وأجور العمال.

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 يتضح وجود نقص في عدد الوحدات السكنية مقارنة مع أعداد السكان يقابله توفر أراض زراعية ذات أسعار مناسبة للتشييد، أدى إلى تفاقم وانتشار ظاهرة السكن العشوائي في المدينة، وبمقارنة العجز السكني في مدينة الكوفة في عام (٢٠١٩) مع عدد المساكن العشوائية في عام (٢٠٢٥) البالغ عددها (٣٦,٧٢٩) مسكناً [٣] ، نلاحظ مدى مساهمة العجز السكني في انتشار ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة، هذا اضافة الى حب التملك لدى البعض, فضلا عن قيام البعض بالمتاجرة عن طريق إفراز وبيع قطع الأراضي بمبالغ كبيرة ولاسيما في المدة الأخيرة .

الجدول(٥) العجز السكاني في مدينة الكوفة ٢٠١٩ ـ ٢٠٢٥

السنة	عدد الاسر	الوحدات السكنية المشغولة	العجز السكاني
٢٠١٩	٣٥٠٠٠	٨٧٧١	٢٦,٢٢٩
٢٠٢٥	٤٦٠٠٠	٩٢٧١	٣٦,٧٢٩

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء , تقديرات السكان لسنة ٢٠١٩ و ٢٠٢٥ .

(٧) ضعف السياسات الإسكانية:

السياسات الإسكانية هو مفهوم يشير الى إلى مجموعة الإجراءات التشريعية والتنظيمية التي تُعنى بتعبئة الموارد المادية والبشرية المتاحة بهدف إنتاج الوحدات السكنية خلال فترة مدة محددة، إذ تسعى هذه السياسات إلى توفير مساكن ملائمة من حيث النوعية والكمية والموقع لتلبية احتياجات الأسر بمختلف شرائحها. وفي مدينة الكوفة كان لضعف السياسات الإسكانية أثر مباشر في تفاقم ظاهرة السكن العشوائي، حيث لم يتمكن برنامج الإسكان من تلبية احتياجات المدينة من الوحدات السكنية، كما لم تشهد في ظل النظام السابق إنشاء أي مجمعات سكنية. أما في الوقت الراهن، فإن واقع المدينة يعكس غياب مشاريع عامة أو خاصة في مجال البناء السكني، نتيجة انعدام الإرادة الفعلية لدى الجهات المختصة في معالجة أزمة السكن عبر خطط مدروسة ومتابعة تنفيذها بشكل متدرج. وإلى جانب ذلك، أسهم ضعف الدعم الحكومي لقطاع الإسكان، وعدم إشراك القطاع الخاص في عملية إنتاج الوحدات السكنية، وغياب سياسة

---

(١) حيدر عطيه عبد الناصر القرعاوي, التحليل المكاني لواقع ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة, مصدر سابق, ٢٠١٤, ص٤٥ – ٤٧.

(٢) يونس حمادي علي, مبادئ علم الديموغرافية (دراسة السكان), ط١ , ٢٠١٠ , ص٥٠ .

(٣) وزارة التخطيط الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج المسح التمهيدي لتجمعات السكن العشوائي في مدينة الكوفة لعام٢٠١٠ .

إسكانية واضحة ومستدامة، فضلاً عن عزوف المستثمرين عن توظيف أموالهم في هذا القطاع، في انتشار السكن العشوائي بشكل ملحوظ في مدينة الكوفة.

(٨) انخفاض المردودات الاقتصادية للأراضي الزراعية:

شهدت الأراضي الزراعية في مدينة الكوفة تراجعًا ملحوظًا في مردودها الاقتصادي نتيجة مجموعة من العوامل، من أبرزها ارتفاع ملوحة التربة، وغلاء أسعار الأسمدة، إلى جانب انخفاض أسعار المنتجات الزراعية المحلية وتراجع الدعم الحكومي للقطاع الزراعي. كما ساهم فتح باب الاستيراد أمام مختلف المحاصيل الزراعية في تقليص فرص المنتجات المحلية على المنافسة في السوق. كل ذلك أدى إلى ضعف ارتباط الفلاح بأرضه وعزوفه عن الاستثمار فيها، الأمر الذي شجع مالكي تلك الأراضي على تحويلها إلى سلعة تجارية عبر تقسيمها وبيعها للمواطنين بعيدًا عن الضوابط القانونية، مما أسفر عن نشوء تجمعات سكنية عشوائية وانتشارها في منطقة الدراسة [١].

الاستنتاجات

١- ان ظاهرة السكن العشوائي لم تعد مأوى للأسر الفقيرة او لأصحاب الدخل المحدود وحسب وإنما أصبحت تشكل مناطق سكن لذوي الدخول المرتفعة واستغله البعض ارض خصبة للمضاربة التجارية لبعض أصحاب رؤوس الأموال .

٢- اظهرت الدراسة ان هناك تبايناً مكانياً وعددياً في توزيع المساكن العشوائية وذلك لارتباطها بعدة عوامل طبيعية واقتصادية واجتماعية وإدارية .

٣- ان ظاهرة السكن العشوائي مستمرة بالانتشار على حساب الاراضي الزراعية التابعة للمدينة مستفيدة من عدم تطبيق الاجراءات القانونية سواء كانت الرقابية أم التخطيطية

٤- هناك تباين بين العوامل الجغرافية في مدى تأثيرها في نمو وانتشار الظاهرة في المدينة فعلى الرغم من أهمية العوامل الطبيعية ولاسيما خصائص موقع المدينة الا ان العوامل البشرية كان لها الأثر البالغ في انتشار الظاهرة ولاسيما عامل نمو سكان المدينة والعجز السكني .

٥- أوضحت الدراسة عن وجود نقص في عدد الوحدات السكنية مقارنة مع أعداد السكان يقابله توفر أراض زراعية ذات أسعار مناسبة للتشييد، أدى إلى تفاقم وانتشار ظاهرة السكن العشوائي في المدينة

٦- وجدت الدراسة ان ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة بلغت درجة عالية من التكدس والازدحام في الوقت الحاضرالأمر الذي يجعل هناك العديد من الصعوبات عند القيام بإعادة تخطيطها وتنظيمها

٧- أوضحت الدراسة ان النمط العمراني لعشوائيات الكوفة يتكون من مجموعة قطع سكنية تم تقسيمها بعد تجريف الأراضي الزراعية، ونوع الإسكان الأفقي هو السائد في منطقة الدراسة وان معظم المساكن قد شيدت بمواد بناء دائمة.

التوصيات

انتهت الدراسة بعدة توصيات الى الجهات المسؤولة ذات العلاقة كمجلس محافظة النجف ومديرية بلدية ومديرية الزراعة في مدينة الكوفة وكما يأتي:

١- العمل على الحد من ظاهرة السكن العشوائي بالمدينة كون تلك الظاهرة تؤدي الى الحالة السلبية للمنطقة الحضرية مما يؤثر سلبا على الساكن الحظري .

٢- وضع اجراءات يمكن من خلالها تمليك الاراضي الزراعية الى ساكني تلك الاراضي على ان لا تكون المنطقة المسكونة في وضع حضاري ومخططة تخطيط منظم

٣- معالجة مشكلة تمليك المناطق حسب استراتيجية تخطيطية متكاملة لكي يكون التوسع العمراني في المدينة محددا ضمن مخططات محكمة وليس توسعا عشوائيا .

٤- أصلاح واقع حال الدوائر الخدمية في المدينة وتفعيل الدور الرقابي لدوائر الحكومية .

٥- أنشاء مجمعات سكنية تتناسب مع احتياجات الأسرة الحالية والمستقبلية وبأسعار مناسبة ومزودة بالمرافق العامة الأساسية توزع عمى سكان المناطق التي يستوجب أزلتها .

---

[١] حيدر عطيه عبد الناصر القرعاوي, التحليل المكاني لواقع ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة,مصدر سابق , ص٤٧ – ٤٩.

6- إعادة النظر بالمخطط الأساس بما يتلائم مع واقع حال المدينة اذ يوجد هناك العديد من **من** التناقضات في تخصيص استعمالات الأرض

Abstract

The phenomenon of informal housing is considered one of the most prominent urban problems suffered by most developing countries, due to its negative effects on basic services, infrastructure, and planning aspects.

Based on this, this study examined the phenomenon of informal housing in the city of Kufa under the title "Spatial Variation in the Reality of Informal Housing," focusing on the factors influencing its emergence, spread, and the spatial patterns it adopts, as well as its urban, economic, and social repercussions.

The study came in four chapters: the first was dedicated to the conceptual aspect, the second to studying the geographical factors influencing the distribution of the phenomenon, while the third dealt with the patterns of informal housing in the city, and the fourth focused on its consequences. The study relied on desk and field data, including questionnaires distributed to a sample of informal families and local officials.

The results concluded that the spread of informal housing was linked to internal migration, high population growth, and weak housing policies, in addition to poor land distribution and lack of fairness in allocation. It was also found that the phenomenon led to urban, service, social, and economic problems that affected the urban fabric of the city.

The study concluded with a set of recommendations to address the phenomenon, including the necessity of developing a clear housing policy, providing organized housing alternatives, involving the private sector in solutions, and adopting multiple mechanisms for treatment, such as partial or complete removal, and replanning and development.

المصادر

القران الكريم

(أ) الكتب:

١- أبو عياش, عبد الاله , ازمة المدينة العربية, جامعة الكويت, ١٩٨٥.
٢- إسماعيل, احمد علي ، دراسات في جغرافية المدن، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، ١٩٨٨.
٣- الاشعب, خالص حسني, المدينة والتحضر في حضارة العراق، بغداد، ١٩٨٤.
٤- حسانين, محمد احمد علي, الهجرة الداخلية في مصر دراسة في الجغرافيا البشرية, مركز دراسات الوحدة العربية, ٢٠١٠ .
٥- حسين, عبد الرزاق عباس ، جغرافية المدن، مطبعة أسعد، بغداد،١٩٧٧.
٦- حمدان, جمال ، جغرافية المدن، ط٢ , علاء للكتب , القاهرة , ١٩٧٧.
٧- السماك, محمد أزهر وزملاءه، استخدامات الارض بين النظرية والتطبيق، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل،١٩٨٥ .
٨- الفتلاوي والعنزي, حسين جعاز و علي عبد الحسين, دراسات سكانية حول العراق .
٩- القطب وأبو عياش, اسحق يعقوب وعبد الاله , النمو والتخطيط الحضري في دول الخليج العربي, ط١ , وكالة المطبوعات, الكويت,١٩٨٠ .
١٠- يونس حمادي علي, مبادئ علم الديموغرافية (دراسة السكان), ط١ , ٢٠١٠ .

(ب) الرسائل والاطاريح

١- الزاملي,عايد جاسم، تحليل جغرافي لتباين أشكال سطح الارض في محافظة النجف الاشرف، رسالة ماجستير (غير منشورة) , كلية الآداب ، جامعة الكوفة ، ٢٠٠١.

٢- القرعاوي, حيدر عطيه عبد الناصر , التحليل المكاني لواقع ظاهرة السكن العشوائي في مدينة الكوفة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية الاداب, جامعة الكوفة, ٢٠١٤.

(ت) الدوريات والمجلات

١- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للاحصاء وتكنولوجيا المعلومات, مديرية إحصاء النجف الاشرف, بيانات غير منشورة, ٢٠٢٤ .

٢- شعبة التخطيط العمراني ,هيئة التخطيط , محافظة النجف الاشرف, ٢٠٢٥.

٣- مصطفى كامل وزملاءه، تحليل جغرافي للخصائص الطبيعية في محافظة النجف الاشرف، مجلة جامعة بابل، العدد العاشر ، ٢٠٠٨ .

٤- وزارة التخطيط الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج المسح التمهيدي لتجمعات السكن العشوائي في مدينة الكوفة لعام٢٠١٠ .

٥- وزارة النقل, الهيئة العامة للانواء الجوية والرصد الزلزالي في العراق, محطة النجف المناخية,قسم المناخ, بيانات غير منشورة,١٩٩٥ – ٢٠٢٥ .

٦- يعقوبي و عابي , محمد و خليدة, الابعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكلة السكن ,مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية ,العدد ١, ٢٠٠٨.