

التجاوزات على تصميم مدينة الوركاء أساس.

م.م. عقيل كاظم والي

akeelka_86@ mu.edu.iq

جامعة المثنى/ كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

تاريخ الاستلام: ٢٠١٩/١/١٥

تاريخ القبول: ٢٠١٩/٤/٢٢

م.م. جاسم وحواح شاتي الجياشي

Jasim .alJayshi@ mu.edu.iq

جامعة المثنى/ كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

الملخص :

يُعد التصميم الاساس الوثيقة التي تُنظم التوزيع المكاني المطلوب لطبيعة استعمالات الارض المختلفة في المدينة وتحدده وتوضحه ، ويهدف الى السيطرة على المدينة في مراحل النمو المختلفة أو توجيهها بطريقة تستوعب كل التغيرات الاجتماعية والاقتصادية والحضارية الواقعة الحدوث والتغيرات المتوقع حدوثها في المدينة ؛ مما يحقق نوعاً من التعايش المتوازن والسليم بين المجتمع والمدينة عن طريق نجاح المدينة في تأدية وظائفها وخدماتها بمظهر يحقق أعلى مستوى من الكفاءة.

تهدف الدراسة لتسليط الضوء على التجاوزات الحاصلة على التصميم الاساسي لمدينة الوركاء وتركز الدراسة على التصميم المعمول به حالياً ؛ لأنه يتعرض لحالات تجاوز بلغت (٢٠٤) حالة تجاوز متنوعة تتوزع بين التجاوزات السكنية والتجارية ، أو بتغيير صنف استعمال الارض و اتضح من خلال الدراسة الميدانية أن أغلب التجاوزات تحصل من المواطنين فضلاً عن الحالات الاخرى من التجاوز التي تحصل من دوائر الدولة ومؤسساتها ، ونتج عن هذه التجاوزات آثار على مستوى الخدمات والمنظر الجمالي للمدينة وعلى الجوانب الصحية والبيئية.

ومن أهم الأسباب التي أدت الى حدوث التجاوزات هي زيادة السكان وعدم وجود توسع في مساحة المدينة المخططة، فضلاً عن وجود عوامل اقتصادية لتحقيق أعلى معدلات الأرباح عن طريق الاتجار بالأراضي وغياب الاجراءات القانونية ، وقدم الباحثان مجموعة من الحلول والمعالجات التي يمكن من خلالها الحد أو التخفيف من التجاوزات الحاصلة على التصميم الاساسي لمدينة الوركاء أملين ان يكون هذه الدراسة اسهاماً متواضعاً في وضع الحلول للتخلص من مشكلة التجاوزات .

الكلمات المفتاحية : التجاوزات ، التصميم الأساس، مدينة الوركاء.

Encroachment on the Master Plan of Al-Warka City

Assist . Inst: AkeelKadomWaly **Assist . Inst :JasimWihoah Al-Jayshi**
akeelka_86@ mu.edu.iq Jasim .alJayshi @ mu.edu.iq
University of Al-Muthanna University of Al-Muthanna
College of Education for Humanities College of Education for Humanities
Dep. of Geography Dep. of Geography

Abstract

The design is the document that regulates, defines and explains the spatial distribution required for different uses of land in the city, and aims to control or guide the city in different stages of growth in a way that accommodates all the social, economic and cultural changes that take place, and the changes that are expected to occur in the city, thus achieving a balanced and proper coexistence between society and the city. Through the city's success in performing its functions and services with the highest level of efficiency. This study highlights the excesses that have occurred in the master plan of Al-Warka city. The study focuses on the current design as it is being exposed to cases of exceeding (204) cases of a variety of different distributed between residential and commercial encroachment or change the class of land use. It becomes clear through the field study that most of the encroachment come from before the citizens as well as other cases of excesses that get by the departments and institutions of the state and resulted in these encroachment on the level of services and the aesthetic view of the city and on the health and environmental aspects.

The most important reasons that have led to the excesses are the increase of the population and the lack of expansion in the area of the planned city as well as the presence of economic factors for the purpose of achieving the highest rates of profits through land trading and the absence of legal procedures and the researchers set of solutions and treatments that can reduce or mitigate encroachments which have the master plan Al- Warka city, hoping that this study will contribute modestly in the development of solutions to eliminate the problem of encroachment .

Keywords: The encroachment , the master plan, Al-Warka city.

المقدمة Introduction

يمثل التصميم الأساس للمدينة إطار العمل الذي يهدف من خلاله السيطرة على المدينة وتوجيه محاور نموها وتنظيمها لاستعمالات الوظيفية والخدمية بما يعمل على تطويرها ورفع كفاءتها ، إذ إن التغيير في استعمال الأرض الذي ينتج عن التجاوز عليها سواء أكانت مملوكة للدولة ، أو مناطق زراعية أو مناطق خضراء سوف يؤدي الى خلل في التوازن الذي يسعى إليه تصميم المدينة الأساس ، ووضع النسب لاستعمالات الارض فيه في ضوء البيانات الموجودة ، ومن أجل أن ينفذ تصميم المدينة الأساس على وفق الخطة الموضوعة لا بُدَّ من معالجة مشكلة التجاوزات التي تمثل بؤراً سرطانية داخله ؛ فالتجاوز يُعد استهانة بالتشريعات والقواعد التي تنظم أعمال العمران والبناء ولا بُدَّ من وضع الحلول الملائمة له سواء من الناحية القانونية أو الاجتماعية ، أو الاقتصادية ، أو الوضع العمراني لمبانيها وذلك بغية تأمين التطور السليم للمدينة .

نمت مدينة الوركاء بالطريقة العفوية التقليدية ووضع أول تصميم اساس لها يحمل الرقم (٣٤٧/أ) لسنة ١٩٨٤ ثم اعيد تحديث التصميم الاساس المذكور بمخطط اساس ، أضافت بعض المناطق وأجرت التعديلات عليه سنة (١٩٩٣) مديرية التخطيط العمراني على أيدي مجموعة من المهندسين الا أن هذا المخطط لا يخلو من العيوب وهناك أسباب عدة ساعدت في حدوث حالات التجاوز في بعض المناطق منه ونتجت عنها آثار في المستويات الخدمية والصحية والاجتماعية .

١- مشكلة البحث Problem of Research

تتلخص مشكلة البحث بأسئلة عدة تدور حول المحاور الآتية :-

هل توجد تجاوزات على التصميم الاساس لمدينة الوركاء ؟ وما نوع واسباب هذه التجاوزات ؟ وما اثر هذه التجاوزات على شكل المدينة وكفاءتها الوظيفية ؟ وكيف يمكن معالجتها؟

٢-فرضية البحث Hypothesis of Research

تتحدد فرضية البحث بوجود حالات تجاوز على الأراضي المخصصة لاستعمالات الأرض الحضرية داخل التصميم الاساسي المعمول به حالياً في مدينة الوركاء من المواطنين والمؤسسات المختلفة وذلك كل ضعف الاجهزة الرقابية ، وقلة الوعي لدى المواطن بخطورة التجاوز على التصميم الاساسي ؛ لما يسببه من تشويه للمشهد الحضري للمدينة وهناك عدة حلول ومعالجات يمكن من خلالها التخلص من هذه التجاوزات .

٣- هدف البحث Aims of Research

يهدف البحث إلى دراسة موضوع التجاوزات الحاصلة على استعمالات الأرض في مدينة الوركاء التي أُعد التصميم الأساس لها عام ١٩٩٣ والكشف عن تداعيات هذه التجاوزات ، فضلاً عن تتبعه المعنيين بضرورة معالجة التجاوزات الحاصلة ووضع بعض الحلول والمقترحات المناسبة لها.

٤- أهمية البحث Importance of Research

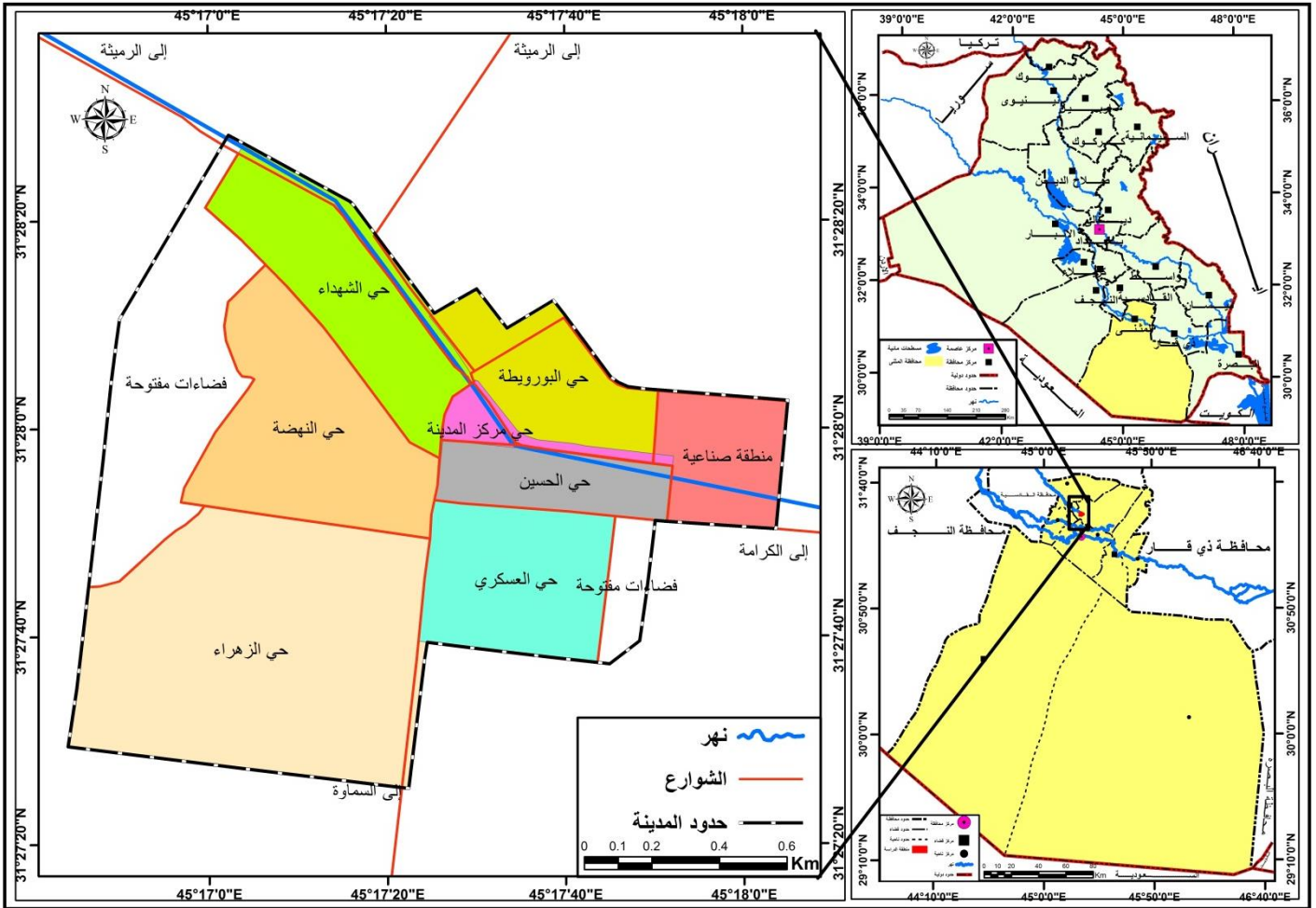
تُعد مشكلة التجاوزات المرض العصري الخطير الذي أصاب المدينة وعرقلت الاستعمالات الدخيلة على التصميم الأساس للمدينة مسيرة تطورها وتقدمها لتقضي على كل منظم على أساس علمي ويشوه مشهدها الحضري ويهدف البحث أيضاً للكشف عن التأثيرات المستقبلية والأبعاد السلبية لمشكلة التجاوز سواء أكانت تأثيرات اقتصادية ، أم اجتماعية ، أم عمرانية وإعادة النظر بالتصميم الأساس تلبيةً للمتطلبات الجديدة لمدينة الوركاء .

٥- حدود منطقة الدراسة Boundaries of the Study Area

تمثل مدينة الوركاء المركز الإداري لقضاء الوركاء الذي يقع في الجزء الشمالي الغربي من محافظة

المتنى تبلغ مساحة مدينة الوركاء الكلية (٢٠٤,٠٦) هكتاراً ، وبنسبة (٠,٢٣%) من مساحة قضاء الوركاء الكلية البالغة (١٠١٧,٨ كم^٢)^(١) وتقع فلكياً عند تقاطع دائرتي عرض (٣١,٤٥° - ٣١,٤٧°) شمالاً وبين خطي طول (٤٥,٣٠° - ٤٥,٢٧°) شرقاً ، تحدها من جهة الشمال قضاء الرميثة ، ومن جهة الغرب جزء من ناحية المجد وقضاء السماوة ومن جهة الشرق ناحية الكرامة وجزء من محافظة ذي قار ومن جهة الجنوب قضاء السماوة، الخريطة (١)، أما الحدود الزمانية اعتمدت الدراسة على واقع حال التجاوزات في مدينة الوركاء لعام ٢٠١٨، وكانت الوركاء ناحية قبل أن يصوت عليها مجلس محافظة المتنى برفع درجتها الى قضاء حسب كتاب مجلس محافظة المتنى المرقم (١٣١) في ٢٠٠٩/٧/١ والمصادق عليه من وزارة التخطيط العراقية بالكتاب المرقم (٩٨٣٤) في ٢٠١٣/٤/٢٩^(٢).

الخريطة (١) موقع مدينة الوركاء من العراق ومحافظه المثنى



المصدر:- من عمل الباحثين اعتماد على:

- ١- الهيئة العامة للمساحة ، خريطة العراق الادارية، بغداد ، ٢٠٠٤.
- ٢- الهيئة العامة للمساحة، خريطة الوحدات الإدارية لمحافظة المثنى، ٢٠٠٧، مقياس ١: ٥٠٠٠٠٠.
- ٣- مديرية التخطيط العمراني في محافظة المثنى ، التصميم الأساس لمدينة الوركاء ، رقم (٣٤٧/ب) لسنة ١٩٩٣.

٦- منهج البحث Approach of Research

اعتمد البحث على أكثر من منهج وسيلة للوصول الى الغاية المنشودة ، اذ اعتمد على المنهج الوصفي إعطاء صورة تفصيلية عن ظاهرة التجاوزات المدروسة وعلى المنهج التحليلي في دراسة وتحليل وتوزيع التجاوزات على استعمالات الارض الحضرية في مدينة الوركاء بغية الوصول الى نتائج تتعلق بالمشكلة فضلاً عن اجراء الدراسة الميدانية ، واعتماد الخرائط الطبوغرافية والمرئية الفضائية والصور الفوتوغرافية في منطقة الدراسة.

أولاً: - مفهوم التجاوز Violation concept

التجاوز لغة: تجاوز المكان جازه وتخطاه وتجاوز في الشيء افراط فيه ، والتجاوز تخطي الحدود المسموح بها أي تجاوز السلطة (لويس، ١٩٠٠، ١٩٩٦، ١١٠-١٩٠) (Lewis، ١٩٩٦، ١١٠-١٩٠)

والتجاوز اصطلاحاً: التغيير في صنف استعمالات الأرض عن طريق استيلاء المواطنين أو مؤسسات الدولة على الأراضي المملوكة للعموم واستغلالها بلا وجه حق ، أو مسوغ قانوني (الراوي، ٢٠١٢، ٣) (AL-Rawi، ٢٠١٢، ٣)، وقد مثلاً لتجاوز في اغلب أنواعه وأشكاله الاستيلاء على الأراضي المملوكة للدولة واستغلالها خلافاً لما جاء به التصميم الأساس والقانون النافذ وهذه العملية ناجمة بالأساس عن قصور تصميم المدينة الأساس .

أما مفهوم التصميم الأساس (Master Plan) فهو وثيقة تُنظم وتحدد التوزيع المكاني المطلوب لاستعمالات أرض المدينة ، وتوضح طبيعة الاستعمالات المختلفة وكثافتها سواء أكانت سكنية أم صناعية ، أم تجارية ، أم ترفيهية ، أم مواصلات ، أم شبكات المرافق والخدمات العامة (الحديثي، ٢٠٠٦، ٥٠٠) (AL-Hadithi، ٢٠٠٦، ٥٠٠) ، ويكمن الهدف من وضع التصميم الأساس هو للسيطرة أو توجيه المدينة في مراحل النمو المختلفة بطريقة تستوعب كل التغيرات الاجتماعية ، والاقتصادية والحضارية الواقعة والمتوقع حدوثها في المدينة ؛ مما يحقق نوعاً من التعايش المتوازن والسليم بين المجتمع والمدينة عن طريق نجاح المدينة في تادية وظائفها وخدماتها بما يحقق أعلى مستوى من الكفاءة ، ويهدف أيضاً الى عدم تشجيع النمو العشوائي القائم على التجاوز بأشكاله كافة والسيطرة على النمو الذي قد يكون سريعاً وكبيراً وتشجيع النمو الأفضل وظيفياً ، وذلك بتوجيه اتجاهات النمو وترشيدها ضمن إطار المخطط الإنمائي الشامل للمدينة فضلاً عن تهيئة شبكة متكاملة للمواصلات والخدمات بطريقة ترفع كفاءتها (الاشعب، ١٩٨٠، ١٣٣) (AL-Ashab، ١٩٨٠، ١٣٣).

يتصف التصميم الأساس بمواصفات منها أن يتسم بالشمولية والمرونة في استيعاب المشكلات واستيعاب الموروث المعماري والتاريخي الموجود في المدينة ، ومحاولة تجديده والعملية من حيث إمكانية التنفيذ والدعم والامكانية المادية وضرورة اشراك المواطنين في التخطيط له.

أوضحت الدراسة الميدانية من خلال الملاحظات الشخصية والمقابلات مع ذوي الشأن في مديرية بلدية الوركاء ، ومع بعض المتجاوزين لأغراض السكن ، أو التجارة وأصحاب مكاتب العقارات في المدينة أن المواطنين ليسوا وحدهم من يقوم بعملية التجاوز بل الدولة

ومؤسساتها لها دور في ذلك لا يمكن تجاهله ؛ وبهذا يمكن تصنيف التجاوزات في مدينة الوركاء تبعاً للجهة التي قامت بها إلى ما يأتي:-

١- تجاوزات المواطنين وتمثل بـ :

أ- التجاوز على الاراضي المملوكة للدولة اذ كشفت دراسة الميدانية المدينة أن هناك بعض العرصات والساحات غير المستغلة والعائدة ملكيتها للدولة تجاوز عليها المواطنون لا سيما في الحي العسكري وحي المشرعة وحي الزهراء الجديد ، أو ما يسمى بمنطقة (الحلة) الجديد والذي يضم اغلب حالات التجاوز من هذا النوع ، الصورة (١)،(٢).

ب- تجاوز المواطنين بتغيير صنف استعمال الارض من زراعي الى سكني ، أو تغيير استعمالها من سكني الى تجاري وعدم الارتداد عن الشارع من خلال هدم الأسوار أو الأسيجة وبناء المحلات التجارية او لأغراض التوسعة أو عمل حدائق منزلية لبعض الدور السكنية أو تحول شوارع سكنية الى تجارية بالكامل بعد أن كانت واجهات الدور السكنية تخلو من المحلات أصبحت واجهات المحلات تغطي على الطابع السكني ، الصورة (٣) ، ومما يجذب الانتباه تخلي بعض المواطنين عن حدائق منازلهم التي تشكل متنفساً لهم واستبدالها بمحلات أو عمارات أو عيادات وغيرها ، الصورة (٤) ، ظهرت هذه التجاوزات في أغلب احياء المدينة وبرزت في حي الشهداء لقربه من مركز المدينة فضلاً عن استغلال بعض من مساحة المنتزه لأغراض انشاء محلات وكشكات لبيع الفواكة والخضروات الصورة (٥)،(٦).

٢- تجاوزات مؤسسات الدولة:

تتمثل بالاستيلاء على أراضٍ ومبانٍ غير مخصصة لهذه المؤسسات أو الدوائر على وفق التصميم الاساس أو التجاوز بتغيير صنف استعمالها مثل التجاوز على مركز الشباب القديم ، وتحويله الى استعمال سكني وتغيير المناطق الخضراء والحدائق في شارع المدخل الرئيس الى محلات تجارية تابعة للبلدية بلا مسوغ مخطط لهذا الإجراء لا سيما الشارع المواجه لدائرة البلدية والتجاوز على دار الروضة وتحويلها الى استعمال متعدد الاغراض أو استعمال بعض المباني القديمة لدوائر عسكرية.

الصورة (١) التجاوز على الساحات العامة



الصورة (٢) محلات تجارية متجاوزة في حي العسكري



المصدر:- الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٨.

الصورة (٥) التجاوز على منطقة للخدمات العامة



المصدر:- الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٨.



المصدر:- الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٨.

الصورة (٦) التجاوز على المنتزه لأغراض تجارية



المصدر:- الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٨.

ثانياً: - أسباب ظهور حالات التجاوز على التصميم الاساسي

تتباين أسباب التجاوز بحسب شكل التجاوز والجهة التي قامت به ؛ فما تقوم به الدولة يختلف عما يقوم به المواطن وقد يشتركان في أحد أشكال التجاوز ، ولكون التصميم الاساس ديناميكي يتأثر بتغير النواحي الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية ؛ لذا فإن تغير جنس استعمال الأرض هي حالة طبيعية إذا جاءت ضمن سياقها الصحيح والمدرس وفي ضوء ذلك يمكن تحديد أهم الأسباب الرئيسية التي تقف وراء التجاوز الحضري بـ :

أ- عوامل اقتصادية لغرض تحقيق أعلى معدلات الأرباح عن طريق التجارة بالأراضي التي وضعت عليها اليد (اللزمة) بغير ثمن ، ونلاحظ ذلك في حي البورويطة الذي يضم بعض حالات التجاوز لأغراض السكن .

ب- تزايد معدلات النمو السكاني لاسيما بعد عام ٢٠٠٣ فضلاً عن الهجرة والنزوح إليها في عامي (٢٠١٤ ، ٢٠١٥) مما أدى الى ظهور حالات التجاوز في حي البورويطة من خلال تقسيم الاراضي المخصصة للزراعة ، وبيعها على شكل قطع سكنية بأسعار رخيصة الثمن لذلك ظهرت المساكن العشوائية في أطراف حي الزهراء ، وحي النهضة وحي البورويطة أو قطع تجارية تستعمل (ساحات أو مواقف سيارات) .

ت- اخفاق التصميم الأساس في استيعاب حاجة المواطنين من قطع الاراضي السكنية فضلاً عن تأخر البلدية في فرز الأراضي وتوزيعها على مستحقيها إذ بلغ عدد المتقدمين للحصول على قطع أراضٍ في بلدية الوركاء (٣٠٠٠) متقدم (بلديات المثنى، ٢٠١٨) (Muthanna, Municipalities, ٢٠١٨)، مما يدفع المواطن الى البحث عن اراضٍ سكنية ومن ثم حصول التجاوز كما في حي (النهضة ، والزهراء ، والشهداء ، والبورويطة)، و أغلب الاراضي التي توزع تتسم بمساحاتها الصغيرة فمساحتها بين (٢٠٠ - ٣٠٠) م ، في حين يحصل المتجاوزون احياناً على مساحة كبيرة قد تصل الى (٥٠٠)م لا سيما في المناطق الزراعية أو البساتين وبأسعار مناسبة والتي تكون موجودة داخل التصميم الاساس كما هو الحال في حي البورويطة.

ث- ارتفاع أسعار الأراضي والمباني السكنية والايجار في المناطق الرسمية التي تتمتع بالمرافق العامة (مياه نقية ، صرف صحي ، كهرباء ، شوارع مبلطة) ؛ يصل سعر قطعة الارض من (٢٥-٣٥) مليون دينار (مقابلة، ٢٥/٤/٢٠١٨) (Interview، ٢٥/٤/٢٠١٨) في أحياء (الزهراء ، والحسين ، والشهداء، والنهضة) في حين يصل سعر قطعة الارض من (١٥-٢٠) مليوناً في أحياء (العسكري والشهداء ، ومركز المدينة) ، وبسبب قلة الدخل لأغلب السكان أدى الى تجاوز بعض

السكان على الاماكن الفارغة او تقسيم مالكي البساتين والاراضي الزراعية لأراضيهم الى قطع سكنية وبيعها بأسعار مناسبة وبأحجام مختلفة.

ح- ضعف الرقابة البلدية بتوجيه التبليغات والأعلام بخطورة وأضرار تلك الظاهرة على مفاصل المدينة

وجهل المواطنين بأهمية التصميم الأساس المدينة ، وانخفاض مستوى المعيشة وشيوع البطالة شجع البعض على التجاوز على أراض أخرى وفي أماكن داخل المدينة ولاسيما عندما يشعر المتجاوزون انه ليس ثمة إجراءات عقابية على من تجاوز أو تأخرها بسبب المحسوبة ، بل إن هناك مكافأة تنتظره وهو تملكه ما تجاوز عليه في أماكن أخرى وبأوقات سابقة ، ومن الجدير بالذكر أن دائرة البلدية في مدينة الوركاء في الآونة الاخيرة رفعت بعض القضايا في المحاكم ضد المتجاوزين على تصميم المدينة الأساس ، وبلغ عدد القضايا المقدمة الى المحاكم بمختلف حالات التجاوز (٣٥) قضية (مقابلة، ٢٠١٨/٤/٢٤) Interview (٢٠١٨/٤/٢٤).

ج- ضعف الاستثمارات الحكومية والقطاع الخاص في مجال الأسكان المنخفض التكاليف ، فلا يوجد في مدينة الوركاء أي استثمار حكومي للأغراض السكنية او التجارية او الصناعية فضلاً عن قلة استثمار القطاع الخاص وان وجد يقتصر للاستعمال التجاري مثل عيادات الاطباء او محال تجارية او ورش صناعية صغيرة وغيرها.

خ- أصبحت مدينة الوركاء جاذبة لسكان الريف نتيجة تركز الخدمات وفي المقابل أصبح الريف شديد الطرد نتيجة الجفاف الذي أصاب الاراضي الزراعية ، وقلة المياه للزراعة وندرة الخدمات والإمكانيات بها.

ثالثاً: - تصاميم مدينة الوركاء الاساس :

استحدثت مدينة الوركاء عام (١٩٦٩) م بموجب المرسوم الجمهوري المرقم (٤٠٢) في (٣٠ / ٦ / ١٩٦٩) واكتسبت صفتها الادارية مركزاً لناحية الوركاء إحدى النواحي التابعة لقضاء الرميثة الذي يشكل بدوره أحد اقصية محافظة المثنى ، الا انه على الرغم من ذلك لم تشهد تصميماً أساساً بالمفهوم العملي المتعارف عليه الا في عام ١٩٨٤م وقبل هذه التاريخ كانت مدينة الوركاء تنمو نمواً عشوائياً تعتمد على بعض القوانين الخاصة بتنظيم الامور البلدية داخل المدن العراقية ، ومن التصاميم الاساس التي عالجت المرحل التخطيطية التي مرت بها مدينة الوركاء ما يأتي:

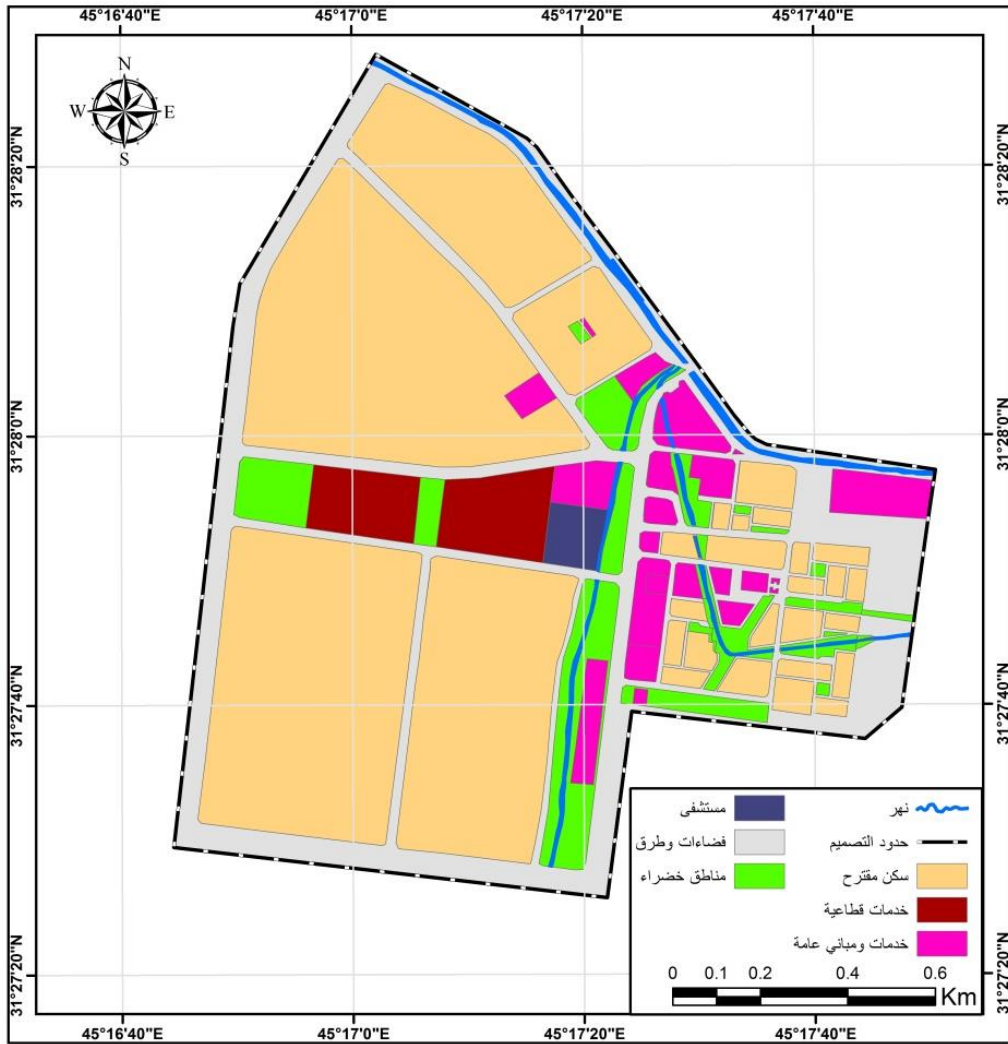
١- التصميم الأساس رقم (٣٤٧/أ) لسنة ١٩٨٤م

جاء هذا التصميم ليعالج مشكلة النمو العشوائي لمدينة الوركاء مع امتداد الطرق وبالقرب من الفروع النهرية المارة بالمدينة ، فضلاً عن معالجة التجاوزات الحاصلة على بعض الاراضي والتي من شأنها ان تعيق التوسع المستقبلي للمدينة وتخطيط استعمالات الأرض فيها لا سيما الخدمية منها، وقد بلغت فية المساحة الكلية للمدينة (٢٠٤,٠٦) هكتاراً كان نصيب الاستعمال السكني القسم الاكبر منها الخريطة (٢)، اما عدد الاحياء السكنية للمدينة في هذه المدة فقد بلغت (٥) احياء ، هي (العسكري ، الحسين ، الشهداء ، مركز المدينة ، نهضة).

١-التصميم الأساس رقم (٣٤٧/ب) لسنة ١٩٩٣م

والتصميم الأساس الحديث لمدينة الوركاء بهذا الشكل كان محاولة لمعالجة المشاكل التي واجهت التصميم الأساس السابق من ضمنها مشكلة التجاوزات وعدم تخصيص مساحات لبعض الاستعمالات كالاستعمال التجاري ، والاستعمال الصناعي ، وقد توسعت فيها لمساحة الكلية للمدينة لتصل الى (٢٣٨,١٢) هكتاراً ، الخريطة (٤) . أما عدد الاحياء السكنية للمدينة في هذه المدة فقد بلغت (٧) احياء فقد استحدث حي البورويطة (المشرعة) وحي الزهراء الذي أضيف بموجب تصميم قطاعي عام ٢٠٠٨.

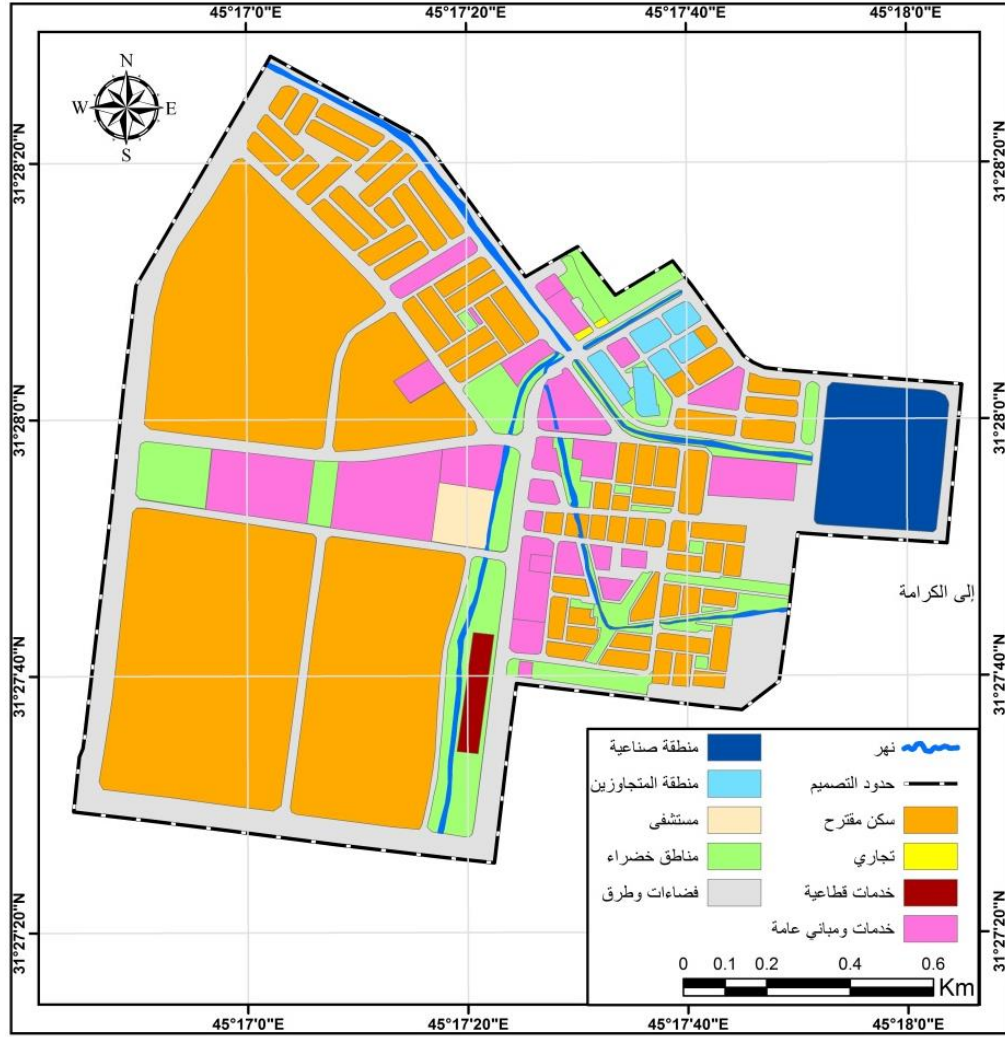
خريطة (٢) التصميم الأساس لمدينة الوركاء رقم (٣٤٧/أ) لسنة ١٩٨٤م



المصدر:- من عمل الباحثين اعتماد على:

مديرية التخطيط العمراني في محافظة المثنى ، التصميم الأساس لمدينة الوركاء ، رقم (٣٤٧/أ) لسنة ١٩٨٤ ، بيانات غير منشورة.

خريطة (٣) التصميم الأساس لمدينة الوركاء رقم (٣٤٧/ب) لسنة ١٩٩٣م



المصدر:- من عمل الباحثين اعتماد على:

مديرية التخطيط العمراني في محافظة المثنى ، تحديث التصميم الأساس لمدينة الوركاء ، رقم (٣٤٧/ب) لسنة ١٩٩٣ ، بيانات غير منشورة.

رابعاً:- توزيع السكان والاحياء في مدينة الوركاء

يرتبط نمو أي مدينة بحجم السكان ؛ لذا فإن معرفة حجم السكان والتنبؤ به من الأمور الضرورية في دراسة المدن ؛ لأنه يقرر المساحات الأرضية المطلوبة لاستعمالات الأرض المختلفة سواء أكانت سكنية أم نشاطات أخرى ، ويقرر الحاجات المستقبلية المطلوبة في خدمات البنية التحتية والخدمات العامة الاجتماعية (غنيم، ١٩٩٠، ٢٠٠٢) (Ghneim، ١٩٩٠، ٢٠٠٢).

تتكون مدينة الوركاء من سبعة أحياء سكنية هي (الزهراء ، العسكري، الحسين ، الشهداء، البورويطة (المشرفة) ، مركز المدينة ، نهضة) ويبلغ مجموع عدد المساكن (٥٦١) مسكناً وعدد

الأسر (٦١٥) أسرة (احصاء، ٢٠١٦) (Governorate، ٢٠١٦)، وحسب بيانات بلدية الوركاء بلغ عدد القطع السكنية التي وزعتها البلدية (١٣٨٧) قطعة والمشيد منها فقط (٦٠٠) وعدد المحلات الرسمية (١٥٨) محلا وعدد الدوائر الرسمية (٢٧) دائرة، وتضم عدد من الشوارع الرئيسية منها (شارع المدخل الرئيس، شارع الكرامة، شارع البو خضير، شارع حي الزهراء، شارع ال جريب، شارع الجسر الهولندي) فضلاً عن العدد من الشوارع الفرعية الكبيرة.

بلغ عدد سكان الحضر الكلي (٤٠٢٨) نسمة ويشكل نسبة (٤,٢%) من عدد السكان الكلي لقضاء الوركاء البالغ (٩٦٨٧٨) نسمة، يتوزع السكان الحضر على (٨) احياء سكنية، الجدول (١)، الخريطة (٤).

الجدول (١) عدد السكان الحضر وعدد الاسر وعدد المساكن في احياء مدينة الوركاء لعام

٢٠١٦

ت	اسم الحي	عدد السكان الحضر	عدد الاسر	عدد المساكن
١	الزهراء	٦٦٩	١٩٤	١٨٤
٢	الحسين	٣٥٨	٥١	٤٨
٣	الشهداء	١٠٤٥	١٣٣	١١٧
٤	البورويطة	٤٣١	٥٣	٤١
٥	العسكري	٩٤٨	١٠٧	١١٩
٦	مركز المدينة	٣٤٥	٤٠	٢٤
٧	النهضة	٢٣٣	٣٧	٢٨
	المجموع	٤٠٢٨	٦١٥	٥٦١

المصدر:- من عمل الباحثين اعتمادا على:

١- مديرية احصاء محافظة المثنى، تقديرات السكان لعام ٢٠١٦، بيانات غير منشورة.

٢- مديرية بلدية الوركاء، حدود الأحياء السكنية، بيانات غير منشورة ٢٠١٨.

الخريطة (٤) الاحياء السكنية في مدينة الوركاء



المصدر: - من عمل الباحثين اعتماد على :

١- مديرية التخطيط العمراني في محافظة المثنى ، تحديث التصميم الأساس لمدينة الوركاء ، رقم (٣٤٧/ب) لسنة ١٩٩٣ ، بيانات غير منشورة.

٢- مديرية بلدية الوركاء ، حدود الأحياء السكنية ، بيانات غير منشورة ٢٠١٨ .

خامساً: - التوزيع المكاني لحالات التجاوز في احياء مدينة الوركاء

بلغ المجموع الكلي لحالات التجاوز المتنوعة (٢٠٤) حالة في مختلف الاحياء ، الجدول (٢)، وبلغ عدد حالات التجاوز السكني الكلية (١٣٦) متصدرة بذلك كل حالات التجاوز وبنسبة (٦٦,٦%) من التجاوزات الكلية وظهر أغلبها في حي البورويطة ؛ لأن أراضي هذا الحي زراعية وقام أصحاب الاراضي ببيعها بأسعار رخيصة لاسيما عندما شاع خبر تملك هذه المساحات الموجودة ضمن المخطط الاساس للمدينة وطمعاً من المشتريين لهذه القطع بتمليكها لهم من الدولة ؛ مما تسبب بزيادة حالات التجاوز وبناء المساكن فيها علماً أنه حتى الان لم تملكها

لهم الدولة ويليها حالات التجاوز للأغراض التجارية (٥٧) وبنسبة (٢٧,٩%) من التجاوزات الكلية يتصدرها حي الشهداء بواقع (١٢) حالة تجاوز متوزعة بين محلات من الدور غير مرخصة وأكشاك و مسققات تتمثل بصورة واضحة بسوق الخضروات والفواكة وغيرها وسبب ذلك أن هذا الحي يتوسط المدينة وعند تقاطع الطرق الرئيسية.

الجدول (٢) حالات التجاوز المتنوعة حسب الأحياء في مدينة الوركاء

اسم الحي	عدد حالات التجاوز	تجاوز سكني	تجاوز تجاري	تغير صنف الارض	اخرى
الزهراء	٢٤	١٦	٧	١	١١,٥%
الحسين	١٩	٩	٨	٢	٩,١%
الشهداء	٦٢	٣٩	٢١	٢	٢٩,٨%
البورويطة	٥٩	٤٦	٧	٦	٢٨,٤%
العسكري	٢٢	١٠	٩	٣	١٠,٦%
مركز المدينة	١٨	١٢	٥	١	٨,٧%
النهضة	٤	٤	-	-	١,٩%
المجموع	٢٠٨	١٣٦	٥٧	١٥	١٠٠%

المصدر:- من عمل الباحثين اعتماد على :

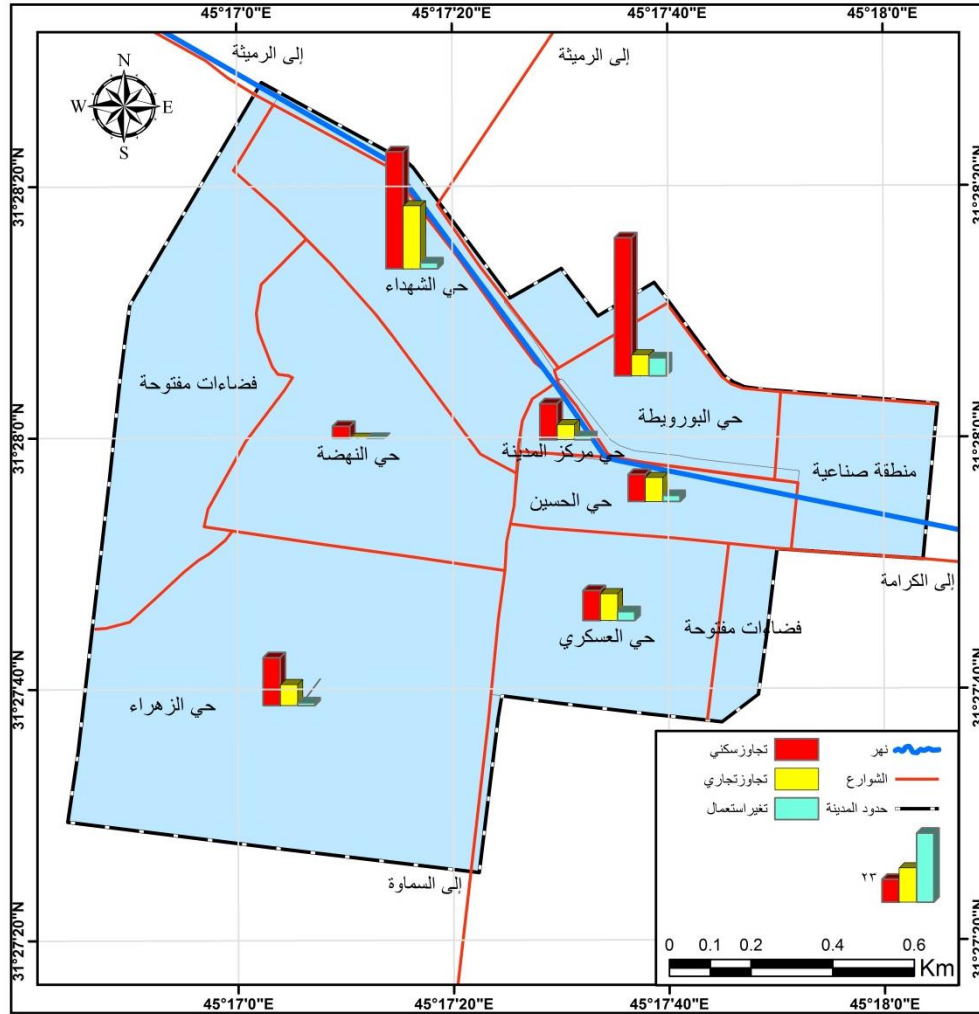
١- مديرية بلدية الوركاء ، بيانات غير منشورة ٢٠١٨.

٢- الزيارة الميدانية بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٨ .

ويتخذها أغلب الناس مكاناً للعمل وطلب الرزق ، أما تغير صنف الارض من سكني الى تجاري أو تتغير من استعمال زراعي الى سكني أو غيره بلغ (١٥) وهي أقل حالات التجاوز وتصدر حي الشهداء بعدد حالات التجاوز المتنوعة الكلية (٦٢) وبنسبة (٢٩,٨%) من مجموع التجاوز الكلي ويليها حي البورويطة (المشرفة) بواقع (٥٩) حالة تجاوز متنوعة وبنسبة (٢٨,٤%) وأقل الأحياء لحالات التجاوز حي النهضة بواقع (٤) حالات تجاوز للأغراض السكنية وبنسبة (١,٩%) ومن الجدير بالذكر أن حي مركز المدينة والحي العسكري من الأحياء القليلة في حالات التجاوز سبب ذلك أنهما من الأحياء القديمة وأغلب الدور في حي مركز المدينة ذوات تصميم نسقي بمساحة لا تتجاوز (١٠٠ م^٢) ؛ مما شجع بعض الناس على التجاوز على الساحات والمناطق الفارغة العائدة للدولة ، ويبلغ عدد حالات التجاوز (١٢) حالة تجاوز سكني (٥) حالة تجاوز ، لغرض تجاري في حي مركز المدينة لأن أغلب سكان الحي هم من

الطبقة الفقيرة في حين بلغت حالات التجاوز للأغراض السكنية (١٠) وحالات التجاوز للأغراض التجارية (٩) في الحي العسكري، الخريطة (٥).

الخريطة (٥) التوزيع المكاني لحالات التجاوز حسب الاحياء السكنية في مدينة الوركاء



المصدر:- من عمل الباحثين باستعمال بيانات الجدول (٢)، واعتمادا على وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني/المتنى، المخطط الاساس لمدينة الوركاء لسنة ٢٠١٣، بيانات غير منشورة.

سادساً:- الآثار الناجمة عن حالات التجاوز :

تتباين متطلبات استعمالات الأرض المختلفة في حاجتها لعناصر الموقع ، فما يتطلبه الاستعمال السكني يختلف عن الاستعمال التجاري والصناعي ، والثبات في استثمار الأرض نادر الحصول على المدى البعيد نتيجة لاستمرارية النمو الحضري ، فالاستثمار القائم في موضع ما من المدينة في وقت معين ، يصبح غير مؤهل لأداء الاستعمال نفسه في وقت آخر ،

الأمر الذي يضطره الى الانتقال إلى نطاق جديد يحقق له ما يصبو إليه من نمو وتطور (السمك واخرون، ١٩٨٥،٦٠، AL-Sammak-et0al)، أو يغير نمط الاستثمار في المكان نفسه ، ولكن على وفق معايير علمية تُؤخذ بالحسبان لأن المدينة منظومة حضرية متكاملة وليست جزءاً منها. ويمكن أن نحدد بعضاً من الآثار الناجمة عن حالات التجاوزات على تصميم المدينة الأساس الوركاء بما يأتي :

١- الآثار على مستوى الخدمات :

لكل نمط من استعمالات الارض خدماته المختلفة عن الانماط الاخرى ؛ لذلك تولّد ظاهرة التجاوزات المنتشرة في أحياء المدينة ضغطاً كبيراً على خدماتها ؛ فقد تسبب عملية التجاوز للأغراض التجارية — التي بلغت (٥٧) حالة وبنسبة (٢٧,٤%) من مجموع حالات التجاوز في المدينة — تقليل كفاءة الخدمات المقدمة لسكان الأحياء ، فمثلاً ارتفاع كمية استهلاك الطاقة الكهربائية في الأحياء التي تركزت فيها التجاوزات للأغراض التجارية لاسيما المحلات التجارية تبعاً لإفراطها باستهلاك الطاقة لغرض الإنارة وتشغيل الأجهزة الأخرى ؛ أدى إلى تلف اغلب الأسلاك والمحولات الكهربائية نتيجة تحميلها أكثر من طاقتها أو عدم إيصال التيار الكهربائي إلى السكان او استعمالها لأعمدة غير المنتظمة والأسلاك الرديئة والخطرة ، الصورة (٧)، لاسيما أن بعض المحلات اوصلت الكهرباء من غير استحصال موافقات رسمية ، ونلاحظ هذه الحالات في حي (البورويطة والشهداء واطراف حي الزهراء ، أو ما تسمى بالحلّة) وينسحب هذا التأثير على الاتصالات ، ومياه الشرب وشبكات الصرف الصحي.

٢- الآثار على جمالية المدينة

تؤدي التجاوزات الى إضافة نسيج عمراني مشوه إلى الكتلة العمرانية الأساس ، وتسبب في غياب العناصر الجمالية للمدينة التي وضعت في التصميم الاساس بسبب عشوائية التجاوزات ونلاحظ ذلك عند تحويل واجهات الدور السكنية ، أو تحويل مقدمة الدار الى محلات تجارية ؛ مما يتسبب في تشويه المنظر الحضري لها ولا سيما أن أغلب هذه الدور محاذية للشوارع الرئيسية ، فهي واجهات غير منظمة ومشوهة بفعل الاستعمال المختلط الناجم عن التجاوزات ، وما نتج عنها من تعدد لأصناف المحلات ويمكن رؤية ذلك في مدخل مدينة الوركاء بتحويل بعض القطع السكنية أو واجهات الدور الى محلات وساحات لبيع المواد ، الصورة (٨)، ومن ناحية أخرى انتشار السكن العشوائي الناجم عن التجاوز على أملاك الدولة في حي البورويطة واطراف حي الزهراء يعمل على تشويه مداخل المدينة الثانوية إذ تعد هذه الحالة دخيلة على المدينة ، وظاهرة غير صحيحة تؤدي بالنتيجة إلى عملية تريفين المدن.

الصورة (٧) الاسلاك الكهربائية في مناطق التجاوز



الصورة (٨) تحويل واجهات الدور الى محلات



المصدر:- الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٨.

٣- الآثار على النواحي البيئية والصحية:

تؤدي عملية التجاوز إلى مشكلات بيئية وصحية لا سيما عندما تؤدي إلى تغيير في الاستعمال ، فالتجاوزات على المناطق الخضراء تؤدي إلى القضاء عليها وهي متنفس لسكان المدينة لقضاء أوقات الفراغ ، وتلطيف الأجواء نظراً للمناخ الصحراوي الذي يسود المدينة كما هو الحال التجاوز على متنزه الوركاء ، الصورة (٩) ، ويؤدي غزو المحلات التجارية للمناطق السكنية عن طريق التجاوز إلى الضرر بالدور السكنية المجاورة لهم ، وتساعد الغبار والدخان ، وتراكم أنواع النفايات فيها ، ومن ثم جذب الحشرات ، وانبعاث الروائح الكريهة التي اثرت بشكل سلبي في صحة ساكنيها ، الصورة (١٠) ، فضلاً عن الضجيج الناجم عن الأنشطة الصناعية ، وتلوث الهواء الناجم عن كثرة ارتياد هذه المناطق من السيارات والناس ، والأهم من ذلك هو التأثير السلبي لوجود تلك المحلات وتركزها في الأحياء السكنية على سلوك الإنسان ، وقلة مستوى الأمان فيها ووقوع المشكلات أهمها السرقة والجريمة.

٤- الآثار على المناطق المجاورة:

تشجع عملية التجاوز في منطقة ما المنطقة المجاورة على التجاوز ، مما جعل التجاوزات سلسلة من التغييرات المترابطة التي أخذت تنتقل من حي إلى آخر ومن جانبٍ لآخر ؛ لذا فإن التجاوزات هي استعمالات غير متلائمة مع الواقع المخطط ، وسبب بعرقلة راحة المواطنين ، وتشويه النسيج المعماري وارتفاع أسعار الأرض ، وبدلات الإيجار في المنطقة الواقعة بها بحكم تغيير استعمالها من سكني إلى تجاري ؛ فأصبح من الصعوبة الحصول على قطعة أرض سكنية بأسعار مناسبة ، أو دار سكنية سواءً أكانت إيجاراً أو تملكاً ؛ إذ وجدت بعض الاستعمالات بفعل التجاوز غير متلائمة مع الأحياء السكنية كالحرف والمحلات التجارية التي ليس لها علاقة

في المناطق السكنية بل إن الأسباب الاقتصادية دعمت بقاءها ؛ مما جعلها منافساً قوياً تسبب في رفع أسعار الأرض وبدلات الإيجار في المنطقة الواقعة بها.

الصورة (٩)التجاوز على منتزه الوركاء
الصورة (١٠)النفائيات والمياه الآسنة بفعل التجاوز



المصدر:- الدراسة الميدانية بتاريخ



المصدر:- الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٨.

٢٢/٤/٢٠١٨.

سابعاً:- أهم الحلول والمعالجات للحد من ظاهرة التجاوز:

وصلت حالات التجاوز الى أغلب أنشطة مدينة الوركاء ؛ لذا يجب على المخططين والقائمين على التصميم الاساس مواجهة آثار التجاوزات ولهذا لجأت مدن عدة إلى وضع حزام أخضر والغاية هي تحقيق الوظائف الاقتصادية والبنية الاجتماعية ، ومن جملة فوائد هذا الحزام تحديد تصميم المدن الأساس ومنع الزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية (عيفي،٢٠١٣،٢٠٠٠)(Affi،٢٠١٣،٢٠٠٠)، وعلى الرغم من أن التجاوز يعطي حق التملك في بعض المجتمعات في بعض المراحل إلا أن هذا الزعم باطل فالأرض هبة الخالق منحها لعباده بتصريف الجهات التخطيطية ؛ لأن الأرض من أهم عناصر الإنتاج و يجب أن تستغل بما يحقق عامل التوازن في المدينة وهذا لا يحصل إلا بوجود قاعدة قانونية تنظم عمل المدينة وكل عمليات تصميم المدينة الأساس (علوان،١٧٨،٢٠٠٥) (Alwan،١٧٨،٢٠٠٥)، ومن أهم الحلول والمعالجات هي:

١- توسيع مساحة كل الاستعمالات ضمن مخطط مدينة الوركاء الاساس بما يتلاءم مع الزيادة السكانية لا سيما أن بعض الفضاءات غير المستغلة ، والمحيطه بحدود المدينة من جهة الشمال والشرق يمكن إدخالها ضمن المخطط الأساس مع الأخذ بالحسبان التنمية المستدامة له.

- ٢- توافر بعض الفضاءات المفتوحة في المناطق السكنية التي تعرضت للتجاوزات وزيادة المناطق الخضراء والمنتزهات وبما يؤدي الى اضافة صفة جمالية على المدينة .
- ٣- عدم استعمال حلول مؤقتة في معالجة تصميم مدينة الوركاء الأساس أو التهاون في منعها لا سيما تغيير الاستعمال مثل تحويل واجهات الدور الى محلات تجارية ، أو استغلال المدخل ، والشوارع الرئيسية لمدينة باستعمالات تجارية فضلاً عن الآثار والإضرار المترتبة على تحويل المناطق الخضراء الى مناطق سكنية .
- ٤- ضرورة تخصيص قطع الاراضي وتوزيعها على مستحقيها لا سيما مع وجود عدد كبير من المتقدمين الراغبين بالحصول عليها في بلدية الوركاء .
- ٥- توافر الخدمات وايصالها الى الاحياء الجديدة مثل حي الزهراء ، وتنظيم عمليات التجاوز الكثيرة والعشوائيات في حي البورويطة ، وأطراف حي الزهراء والنهضة ، وإيقاف عمليات تحويل المناطق الزراعية الى مناطق سكنية ، والمنتشرة في أغلب أحياء مدينة الوركاء.
- ٦- وجود عدد من الدوائر الحكومية والمؤسسات غير الحكومية التي استغلت مباني الدولة ضمن التصميم الاساس في استعمال غير متطابق مع وضعت له في التصميم الأساس ، ويمكن عرضها للاستثمار مثل استغلال الفرقة الحزبية القديمة ، والدور السكنية التابعة لها ، وبنية الاتحاد الشبابي القديم وبنية الروضة ، ومبنى الادارة المحلية.
- ٧- تشجيع الاستثمار في كل القطاعات بما يرفع من مستوى خدماتها لا سيما في مجال السكن ؛ إذ تنعدم في مدينة الوركاء أي نوع من الاستثمار وفي كل المجالات .

الاستنتاجات Conclusions

- ١- اخفاق تصميم مدينة الوركاء الأساس المعمول به حالياً في تحقيق متطلبات النمو الحضري واستيعاب كل حاجات السكان والمدينة .
- ٢- تنوعت التجاوزات الحاصلة على تصميم مدينة الوركاء الأساس فبعضها من المواطنين الذين استولوا على أملاك الدولة من ساحات ومناطق خضراء ، ومنتزهات أو تحويل واجهات الدور السكنية الى الاستعمال التجاري ؛ مما شوه منظر المدينة الجمالي ، وبعضها الآخر تجاوزات من دوائر ومؤسسات الدولة على مبانٍ وساحات خصصت في التصميم الاساس لاستعمالات آخر .
- ٣- وصلت حالات التجاوز الحاصلة على تصميم مدينة الوركاء الأساس الى (٢٠٨) حالة تجاوز متنوعة بين الاستعمال التجاري والسكني ، وتغيير صنف استعمال الارض وكانت التجاوزات السكنية هي الاعلى وبنسبة (٦٥,٣٨%) من التجاوزات الكلية في المدينة وتليها التجاوزات التجارية.

٤- أغلب حالات التجاوز حصلت على الساحات الفارغة والمنتزهات ، والمناطق الزراعية فضلاً عن تحويل واجهات الدور والشوارع الرئيسية الى محلات تجارية ، وساحات لبيع المواد المتنوعة.

٥- غياب التخطيط الواعي وضعف الرقابة البلدية وعدم تفعيل الاجراءات القانونية بحق المتجاوزين ، مما شجعهم على الاستمرار في التجاوز ، وحصول تجاوزات جديدة من الآخرين.

٦- بعض حالات التجاوز انتجت عشوائية وتزامنا شديدا للمباني وعدم ترك فراغات ، وضياح أجزاء كبيرة من الأراضي التي حولت إلى اراضٍ للبناء ؛ مما أثر في المساحات الخضراء وشكل مناطق مشوهة عمرانياً ومعمارياً يصعب معها الإصلاح ، ومحاولة الارتقاء بها وأدى إلى فقدان الخصوصية وزيادة درجة التلوث السمعي والبصري ، أو تتسبب في عملية تريف أجزاء من المدينة.

التوصيات Recommendations

- ١- تفعيل القوانين وإزالة التجاوزات بأنواعها وفرض غرامات مالية على المتجاوزين ، ومتابعة حالات التجاوز من المواطنين ومؤسسات الدولة بصورة مستمرة ودورية .
- ٢- ايسال الخدمات أو توافر النقص فيها أو رفع مستواها في بعض الأحياء وفتح باب الاستثمار السكني في مناطق وأحياء متعددة للتخفيف من حالات التجاوز التي يتخذها بعض المتجاوزين ذريعة للتجاوز.
- ٣- معالجة حالات الاخفاق في التصميم الأساس والأخذ بالحسبان وجود فضاءات فارغة ، ومناطق مقترحة للسكن يمكن استعمالها لمعالجة بعض حالات التجاوز.
- ٤- ضرورة عقد ندوات تثقيفية للدوائر المعنية ، والمواطنين وعمل نشرات إعلامية بصورة مستمرة لغرض لتوعية بأهمية التصميم الأساس ، وتوضيح آثار التجاوز عليه.
- ٥- الاسراع بتوزيع قطع الاراضي للمتقدمين بالحصول عليها وانشاء أحياء سكنية جديدة وايصال الخدمات كافة اليها ونقل بعض الاستعمالات لا سيما الصناعي منها الى أماكن خاصة ومحددة.

المصادر:

- لويس ،معلوف (١٩٩٦).المنجد في اللغة والعلوم والآدب ، المطبعة الكاثوليكية، بيروت ، ط٦ ، ١٠٩-١١٠.
- الراوي ، عبد الناصر واخرون (٢٠١٢) . التجاوز على التصميم الاساسي لمدينة الرطبة ، مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية ، العدد ١/ ، ٣.
- الحديثي ، عماد طارق عمر(٢٠٠٦) . التجاوزات الحاصلة على التصميم الاساس في مدينة تكريت ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة تكريت ، ٥٠.
- الاشعب ، خالص حسني(١٩٨٠) .المقومات الضرورية للتصميم الأساس، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، مجلد/١١ ، كانون الأول، ١٣٣ .
- المتنى ،مديرية بلديات (٢٠١٨) . دائرة بلدية الوركاء، القسم الفني ، بيانات غير منشورة بتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٨.
- مقابلة مع مكتب عقارات الوركاء بتاريخ ٢٥/٤/٢٠١٨ .
- مقابلة شخصية مع السيد معاون مدير بلدية الوركاء بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٨ .
- غنيم ،عثمان محمد(٢٠٠٢) . تخطيط استخدامات الأرض الريفي والحضري ، ط١ ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن .
- احصاء ،مديرية محافظة المتنى(٢٠١٦) .تقديرات السكان والمساكن لعام ٢٠١٦ ، بيانات غير منشورة.
- السماك وآخرون، محمد أزهر سعيد(١٩٨٥) .استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق ، مطبعة جامعة الموصل ، ٦٠ .
- عفيفي ،احمد محمد (٢٠٠٠) . نظرات في تخطيط المدن ، دار الهجرة للطباعة، مصر، ٢١٣.
- علوان، حميد عبيد (٢٠٠٥) . المشاكل التخطيطية الناجمة عن توسع مدينة المحمودية ، رسالة ماجستير، المعهد العالي للتخطيط الحضري ، بغداد، ١٧٨.

References:

- Lewis، Maalouf(1996) , Upholstered in Language, Science and Literature, Catholic Press, Beirut, 6, 109-110.
- Al-Rawi ،Abdul Nasser(2012), Amjad Rahim Kubaisi, Overriding the basic design of the city of the wet, Journal of Anbar University of Humanities, No.1/3
- Al-Hadithi، Emad Tarek Omar(2006) , the excesses of the basic design in the

city of Tikrit, Master, Faculty of Arts, University of Tikrit, , . 50.

Al-Ashab, Pure Hosny(1980), The Essential Elements of Basis Design, Journal of the Iraqi Geographical Society, Volume 11, December . 133.

Muthanna ,Directorate of Municipalities (2018), Municipality Department of Warka, technical section, unpublished data on 25/3/2018.

Interview, with Warka Real Estate Office on 25/4/2018.

Interview, Personal with the assistant mayor of Warka Municipality on 24/4/2018.

Ghneim ,Othman Mohamed(2002), Urban and Rural Land Use Planning, I 1, Safa House for Publishing and Distribution, Amman, Jordan,

Directorate, Muthanna Governorate Statistics(2016), Population and Housing Estimates for 2016, unpublished data.

Al-Sammak et al., Mohammed Azhar Said(1985), Land Uses between Theory and Practice, University of Mosul Press,.

Afifi, Ahmed Mohamed(2000), Looking at City Planning, Dar Al-Hijra for Printing, Egypt, 213.

Alwan, Hamid Obaid(2005), The Problems of Planning Resulting from the Expansion of Mahmudiyah City, Master Thesis, Higher Institute of Urban Planning, Baghdad, , . 178.