وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ديالى / كلية التربية الأصمعي

السكن المهني الحكومي في مدينة بعقوبة

رسالة تقدمت بها الطالبة

((أحلام نوري منشد الجو راني))

إلى مجلس كلية التربية–الأصمعي–قسم الجغرافية في جامعة ديالى

وهي جزء من متطلبات نيل درجة ماجستير
آداب في الجغرافية

بإشراف

أ .د. محمد يوسف حاجم إلهيتي
جواد صندل جازع البدران

أ.د.

1432 هـ
2011م

1-الأطار النظري للبحث

1-1-مشكلة البحث:-يمكن تحديد المشكلة بطرح التساؤلات الآتية

س:ما هو حجم الإسكان الحكومي الحالي في مدينة بعقوبة كمًا ونوعا، وهل هو قادر على سد الطلب وما هو حجم العجز والعرض والطلب حتى عام 2015؟

س-ما هي الخصائص الديمغرافية والاقتصادية والاجتماعية والمكانية للساكنين حاليا في المساكن الحكومية؟

س-لماذا اختار هؤلاء السكان السكن في مشاريع الإسكان الحكومي وكيف يقيمًون أوضاعهم الجديدة مقارنة بأوضاعهم السكنية السابقة؟

س-هل استثمرت المساحات السكنية المخصصة للدوائر الحكومية في المدينة من حيث البناء والوظيفة الإسكانية للأرض ؟

1-2-فرضية البحث:- تنطلق فرضية البحث من خلال المقولة الآتية:

إن مشاريع الإسكان الحكومي في مدينة بعقوبة كانت استجابة سريعة لازمة سكن مرت بها معظم المدن العراقية عامة ومدينة بعقوبة بصورة خاصة في منتصف الستينيات والسبعينات والثمانينيات وتفاقمها في العقدين الأخيرين (1990-2010) ،و لعدم وجود تخطيط منظم لمباني السكن الحكومي في المدينة ، الأمر الذي أدى إلى تشتت في انتشارها المكاني،وعدم قدرتها على استيعاب الطلب في ظل أي تطور في عدد العاملين وتوسع دوائر الدولة ومؤسساتها.ويبدو أن هذه الأزمة كانت من الشدة بمكان بحيث أنها لم تترك للمسؤولين فرصةً للتفكير في من سوف يسكن هذه المشاريع، مما يجعل البحث في خصائص من سكنها أو يسكنها في غاية الأهمية من الناحية العملية . كما لم يتم وضع أي إلية لتقييم مدى كفاءة التصميم المعماري لهذه المشاريع لتلبية المتطلبات آو الاحتياجات السكنية لساكنيها، كالتعرف على أرائهم.إن مثل هذه الآليات ضرورية لتحديد احتياجات المستخدمين ، ولتحسين المشاريع الإسكانية القائمة ، وإجراء التعديلات على المشاريع المقترحة،لتكون قادرة على استيعاب الطلب كما ونوعا.

1-3-أهداف البحث:- لقد تركت سياسات الإسكان الحكومي المتغيرة في العراق أثارا كبيرة وملحوظة على أشكال المدن والتحركات المكانية والسكنية. وعلى الرغم من ذلك ،فأن هناك نقصا ملحوظا في الدراسات العلمية التي تعني بتتبع ورصد هذه ألآثار وتقويم مدى نجاح هذه السياسات في تحقيق أهدافها .لقد ركزت العديد من الدراسات بصورة عامة على وصف الخصائص الهندسية والمعمارية لمشاريع الإسكان الحكومية في مدينة بعقوبة ، ومدى تلبيتها حاجات ساكنيها في المناطق الحضريفية دون محاولة الربط المباشر بين هذه الخصائص وحاجة

السكان الفعلية . كما أن معظم الدراسات غفلت الإبعاد المكانية والتنموية والإقليمية لهذه المجمعات السكانية.ومن هذا المنطلق جاءت الدراسة لتؤكد أهمية هذه الأهداف الإستراتيجية في مدينة بعقوبة ، وعلى ضوء نتائجها يتم تحديد الأهداف الآنية والمستقبلية .

1-4-مبررات البحث:-

1- من يتتبع النمو العمراني الأفقي في مدينة بعقوبة يلاحظ بوضوح بعض الأساليب التي يتبعها بعض ملاك الأراضي الزراعية القريبة من إطراف المدينة لتحويلها إلى أراضي سكنية تباع بأثمان مضاعفة لقيمتها كأراضي زراعية، من هذه الوسائل قطع الأشجار والنخيل و تبوير الأرض والادعاء بصغر المساحة المزروعة وهذا مخالف للقوانين.

2- حاولت بلدية المدينة وضع نطاق عمراني في مدينة بعقوبة تفاديا لمثل هذه الممارسات، إذ ظهر توسع على حساب الرقعة الزراعية في مدينة بعقوبة دون توفير بدائل سكنية ملائمة، مما أدى في اغلب الأحيان إلى إيجاد منافذ للالتفاف على الأنظمة وتحويل الأراضي الزراعية إلى أراضي سكنية، والى الهجرة السكنية للمدن المجاورة، وبالتالي إلى تفاقم الوضع السكاني في تلك المدن.

3- في استعراض احد البدائل السكنية الحكومية في المدينة التي من المفترض إن تقدم إجابة للتساؤلات التي طرحت سابقاً ،ومنذ أكثر من عدة عقود تم إنشاء أول مشروع إسكان حكومي في مدينة بعقوبة، منها الشقق السكنية في حي التحرير وهي من المشاريع الإسكانية الحكومية *التي قامت الجهات المسؤولة بإنشائها سنة 1977 ثم تلتها الدور الجاهزة وهو من نوع الإسكان الحكومي المبسط وسمي بذلك لبساطة تصميمه المعماري ومواد بنائه ،وكذلك تميزاً له عن الأنواع الأخرى من الإسكان الحكومي مثل الإسكان المتعدد الأدوار أو الإسكان العاجل كما في المجمع الصناعي في مدينة بعقوبة والإسكان العام ذي الدورين والبالغ مساحة المسكن الواحد من (150م2 - 200م2).

إن محاولة الإجابة على التساؤلات السابقة تشكل مبررات أساسية لهذه الدراسة ،ولتحقيق هذا الهدف قامت الباحثة بمراجعة الدراسات السابقة ذات العلاقة بالسكن الحكومي ، لاسيما تلك التي أجريت في عدة دول عربية (مصر والأردن و السعودية والعراق) ،

***المقصود بمشاريع الإسكان الحكومي : تلك المشاريع التي بنتها وزارة الإشغال العامة والإسكان في عدد من المدن العراق بما فيها منطقة الدراسة**

وتناولت سياسات الإسكان الحكومي .كما تم أيضا مراجعة سياسات وأنظمة الإسكان الحكومي في العراق.وبناء على هذه المراجعات تم وضع بعض

التصورات والأطر النظرية، التي من خلالها تم صياغة عدد من التوقعات (أو الفرضيات) البحثية المتعلقة بنتائج التملك والانتقال السكن لمشروع الإسكان الحكومي سعيا لتقديم تقييم علمي لمدى نجاح تجربة الإسكان الحكومي في تلبية الاحتياجات السكنية لسكان المدينة وإمكانية تعميمها.

1-5-تصنيف الدراسات السابقة:- لاحظ بعض الباحثين إن هناك تحولات في طبيعة الاهتمام البحثي ومنهجية الدراسة ،كما في مجال السكن (كمأوى أو نمط مكاني حيوي ،أو مجال تخطيطي له علاقة بالحراك السكني ،من حيث العرض والطلب) ، ويتضح ذلك في اتجاهين أساسيين هما :-

أولا- التحول من التحليل الكلي إلى التفصيلي: التحول المتمثل في الاعتماد على البيانات التي تتخذ من الفرد أو الأسرة وحدة للتحليل بدلا من البيانات الكلية ، صاحب هذا التحول توجيه قدر اكبر من العناية بالنواحي السلوكية المؤثرة في الانتقال السكني أو الهجرة السكانية ، وتهتم معظم الدراسات التي تبنت هذا التوجه بالبحث في خصائص المنتقلين (AL-Dakheel, 1995) ، وأسباب انتقالهم ، ودراسة وتحليل أرائهم واتجاهاتهم واختياراتهم المكانية السكنية وتفترض هذه الدراسات بصفة رئيسة حرية الاختيار السكن وتوفر الخيارات السكنية، ولهذا نادراً ما تكون العوائق أو الصعوبات التي تعيق الانتقال السكن أو تحول دون تحقيق الرغبات السكنية مجال بحث في هذه الدراسات (قناوي،2007،ص30). فالتركيز في هذه الدراسات في معظمه قائم على جوانب الطلب السكني أكثر منه على الجوانب ذات العلاقة بالعرض السكني. ومن هذه الدراسات في العراق هي :-.

1- دراسة مؤسسة دوكسيادس (1959)

تعد من أولى الدراسات التي شخصت أهم مظاهر الأزمة السكنية في العراق وتوقعاتها وسبل معالجتها، فضلا عن وضع مخططات تفصيلية لمناطق سكنية جديدة، ومنها منطقة الدراسة، إذ تم إعداد المخطط الأساس (Master Plan) لمدينة بعقوبة بعنوان (The of Baquba Future).والذي اقترح إنشاء مجمعات سكنية، إلا أن واقع الحال أدى إلى إفشال توقعات المخطط بسبب ضعف التخصصات المالية، فضلا عن إدخال الأفكار الغربية في المخطط (إلهيتي، 1989، ص192)، مع ذلك تعد الدراسة أفضل دراسة علمية وشاملة جرت في العراق في تلك المرحلة.

2- دراسة مديرية الإسكان للحاجة السكنية لمحافظة ديالى للمدة (1974-1978). قدمت هذه الدراسة من قبل مديرية الإسكان ،واعتمدت هذه الدراسة في تقديرها للحاجة السكنية على ثلاثة عوامل رئيسة هي:

– الزيادة الحاصلة في عدد الأسر

– التعويض عن الدور الآيلة للسقوط

– الوحدات السكنية ذي المستوى المنخفض نوعيا وإنشائيا كالصرائف والأكواخ وبيوت الشعر ،كما وحددت عدد الوحدات السكنية اللازم إنشاؤها في القطاع الحضري والريفي للمدة (1974–1978) مصنفة حسب عدد الغرف المتوافق مع معيار معدل حجم الأسرة ونسبها. (وزارة الإشغال والإسكان،1974،ص8)

3-دراسة الباحث محمد يوسف حاجم الهيتي 1989 .

تضمنت رسالة الماجستير مدينة بعقوبة وتحليل تركيبها الداخلي الوظيفي لمدينة بعقوبة من خلال تسليط الضوء على المكان والشكل والتركيب الداخلي للمدينة، ثم تحليل التغير الذي طرأ على الاستعمالات الوظيفية للأرض داخل المدنية ومنها الوظيفة السكنية. التي أشرت إلى العجز السكني في المدينة خلال تلك المدة والكفاءة الوظيفية للمسكن.(الهيتي,1989,ص45)

4-دراسة الباحثة الهام يوسف ناصر الحمداني (1999)

تناولت رسالة الماجستير موضوع الحاجة السكنية لمدينة بغداد (كما ونوعا) والتنبؤ بها مستقبلا،من خلال تحليل الحاجة السكنية على مستويين:(الحمداني,1999,ص44)

أ –المستوى الشامل (Macro Level)

ب – المستوى التفصيلي

ثانيا–التحول من الدراسات النظرية إلى الدراسات التطبيقية التخطيطية :

يظهر ذلك في الدراسات التي تقوم على قياس بعض الفرضيات المتعلقة بالانتقال السكن إلى ربط الانتقال السكن ببرامج وأنظمة التخطيط والسياسات الإسكانية المتنوعة ، وينادي مؤيدو هذا الاتجاه أمثال كلارك (Clark, 1982) وكلارك ومور (clark and moore ،1980) و(اليوسف،1987 ،ص42) بالرابط المباشر بين دراسة الانتقال وتملك السكني والسياسات ذات العلاقة، ومن الدراسات العراقية التي تناولت هذا الاتجاه:–

1-مخطط الإسكان العام في العراق (1977)

أعدت هذه الدراسة من قبل مؤسسة بول سيرفس البولونية ،وفق العقد المبرم بينها وبين وزارة الإسكان والتعمير /المؤسسة العامة للإسكان بالاشتراك مع دار العمارة الاستشارية بتأريخ 1976/1/29 ، لوضع سياسة إسكانية من اجل حل مشكلة السكن في العراق للمدة(1981–

2000) ،وقد تطلب ذلك إجراء المسوحات المتعلقة بالخصائص الديموغرافية – الاجتماعية ومسح الرصيد السكني من اجل :

– تحديد الاحتياجات الفعلية للسكن .

– تقدير الاحتياجات السكنية المستقبلية

قدرت الحاجة السكنية في هذا المخطط بالاعتماد على عاملين أساسين يؤثران في الحاجة السكنية الكمية حتى عام 2000 وهما :

–الزيادة في عدد الأسر

–عدد الوحدات السكنية غير المقبولة صحيا واجتماعيا لسكن الإنسان .

أشارت إحصائيات المخطط إلى أن الحاجة السكنية للمدة من (1981– 2000) قدرت بحوالي (3.380.000) وحدة سكنية مع الأخذ بنظر الاعتبار الحاجة المتراكمة ومواجهة الزيادات الحاصلة في أعداد الأسر ومقدار الاندثار في الرصيد السكني القائم ،وهذا ما قد يعزى إلى انعدام الدقة في تقدير معدل النمو السكاني ومعدل حجم الأسرة العراقية للمدة المذكورة،علما إن المخطط لم يتم تنفيذه أو تحديثه بسبب الحروب التي مر بها البلد، فضلا عن العقوبات الاقتصادية التي تعرض لها(Polservice,1978,p.37).

2- دراسة الباحث حسون ناجي عبد الله (1989)

تناولت رسالة الماجستير إعادة النظر في التقديرات والحسابات المعتمدة في دراسة مخطط الإسكان العام ،إذ تم فيها تقدير متوسط حجم الأسرة ،من خلال العلاقة الديناميكية بين متوسط حجم الأسرة ومعدل نمو الرصيد السكني للسنوات السابقة ،وذلك ببناء نموذج رياضي يوفر إمكانية افتراض عدة بدائل لمعدل نمو الرصيد السكني. (عبد الله،1989،ص32)

3- دراسة خارطة الحرمان (2006)

هي دراسة تحليلية لنتائج الدراسة الوطنية للأحوال المعيشية للأسر في العراق عام 2004، قدمت كحصيلة جهد مشترك بين الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، وعدد من الخبراء تحت مظلة وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP).بهدف رسم صورة لمستويات المعيشة والحرمان في العراق.. من خلال قياس مدى ما يتحقق من إشباع فعلي للحاجات الأساسية باستخدام مقياس مركب للتعبير عن مستوى المعيشة يطلق عليه مقياس الحاجات الأساسية غير المشبعة (Unsatisfied Basic Needs Index) (وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، 2006، ص17).

4- السياسة السكنية في العراق (الواقع والتصور المستقبلي) وزارة التخطيط / هيئة التخطيط الإقليمي دراسة رقم (104) لسنة 1986

تناولت الدراسة واقع الوضع السكني في العراق ومستقبله، وكان الهدف من هذه الدراسة تعبئة الموارد الضرورية من مادية وبشرية ،باتجاه الوصول إلى حلول مناسبة لمشكلة السكن، وتوصلت الدراسة إلى إيجاد وسائل لتمويل المشاريع السكنية ،وذلك بتوفير رؤوس الأموال من مصادر لا تتنافس على تسهيلاتها المالية مشاريع التنمية الأخرى ،كمؤسسة التقاعد والضمان الاجتماعي ، شركات التأمين ، مصرف الرافدين، ووزارة الأوقاف والشؤون الدينية ، بالإضافة إلى تشجيع مدخرات الإفراد وبمعدلات الفائدة السائدة، أو عن طريق سندات القرض العقاري. (وزارة التخطيط، 1986، ص 3، 44، 107)).

-الدراسات العربية:

عالجت الدراسات العربية الإسكان الحكومي بصورة بحثية ومنهجية ووفق الوسائل وطرائق البحث الحديثة ومن هذه الدراسات:-

1-اليوسف،محمد بن طاهر،((الإسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكني في قرى الإحساء بالمملكة العربية السعودية))،قسم الجغرافيا ،كلية الأدب ، جامعة الملك سعود ،2002.

2- الشمراني ،صالح بن علي ، ((أثر الدعم الحكومي في قطاعي الإسكان والصناعة في بعض المدن السعودية))، 1414هجرية، مطبوعات نادي مكة الثقافي الأدبي:75.

3-الاحيدب ،إبراهيم بن سليمان ،((المجمعات السكنية الحكومية في المدن السعودية))، 1411هجرية،ندوة المدن الجديدة ،المعهد العربي لإنماء المدن، الرياض ، المجلد الثاني :23-49.

4- قناوي ، عبد الرحيم قاسم ، و عصام عبد العزيز " المجاورة السكنية :النظرية – الواقع " ، بحث منشور على شبكة الانترنيت ، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع ، القاهرة ، 2007.

من الدراسات ألاكاديمية التي تناولت السكن والإسكان الحكومي وفق المعايير الجغرافية والتخطيطية نذكر منها

1- AL-Dakheel , R.m. (1995) , Residents Satisfaction with public Housing : the Case of Buradiah Public Housing in Saudi Arabia , Ph.D. these , University of Michigan Ann Arbor . USA.

2- AL- Saati ,A.j. (1987) ,Residents Satisfaction in Subsidized Housing : an Evaluation Study of the Real Estate Development Fund program in Saudi Arabia , Ph.d. these , University of Michigan, Ann Arbor U.S.A .

3- Eshmawi , A.Y.(1983) , Policy and Development : The lmact of Growth on Urban Housing Saudi Arabia – Toward a solution for low Income , M.A Thesis ,MIT., Cambridge , Mass., U.S.A.

يؤكد هولاء الباحثون على أهمية التعامل مع عوائق ومحددات الانتقال وتملك السكن سواء تلك المرتبطة بالمؤسسات والهيئات المسؤولة عن توفير السكن ، أو تلك المرتبطة بقدرات الإفراد الاقتصادية أو انظمه وتقاليد المجتمع .

لذلك فإنهم يؤكدون على دراسة الانتقال السكن ضمن أطار عوامل الطلب إضافة إلى عوامل العرض السكني ، كما يدعون إلى أعطاء اهتمام اكبر لنتائج التغيير السكني مقارنة بالاهتمام المعطي عادة لحركة الانتقال السكن نفسها ، أو محاولة تفسير أسباب الانتقال السكني من الأوضاع السكنية السابقة.

ويؤكد هؤلاء الباحثون أيضاً على ضرورة النظر إلى الانتقال السكن ليس كهدف بحد ذاته ، بل كوسيلة أو وسائل لتحقيق غايات مرغوبة تتمثل في تحسن الظروف السكنية الحالية للمنتقلين مقارنة بأوضاعهم السكنية السابقة ، لا سيما كما يراها المنتقلون أنفسهم ، وتعد هذه المقارنة بين الأوضاع السكنية السابقة والأوضاع السكنية الحالية أساسا للحكم على مدى نجاح سياسات وبرامج الإسكان(clark and moore:1982).

في ضوء ما تقدم من استقراء للدراسات السابقة والمنهج البحثي الذي سيتعمده يمكن تقويم تصنيف هذه الدراسات السابقة التي تناولت الانتقال السكني إلى مجموعتين رئيسيتين.لكي نحدد مسار دراستنا هذه المجموعة الأولى التي بحثت في الانتقال السكني داخل المدن العراقية (صفات المنتقلين، وخصائص الانتقال وتملك السكن، وأسبابه ونتائجه)

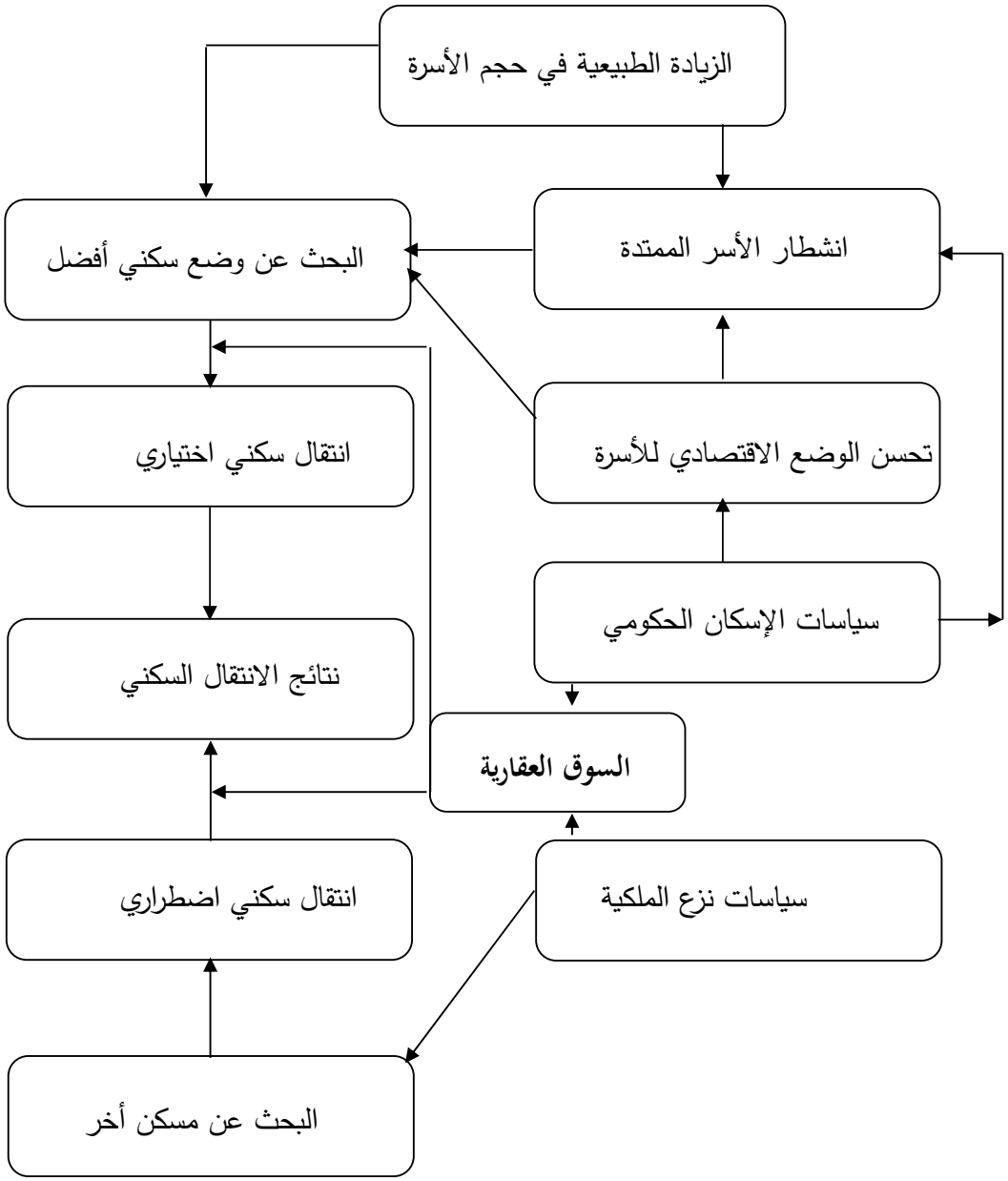
بصفه عامة ودون التعامل مباشرة مع سياسات الإسكان الحكومية كمتغيرات لها أثرها في عملية الانتقال السكن، أما المجموعة الثانية فهي تلك الدراسات التي تناولت الانتقال وتملك السكن ضمن أطار الإسكان في العراق– أي الدراسات التي تعاملت مباشرة مع متغيرات سياسات الإسكان، أو حاولت تقييم نتائج الانتقال وتملك السكن المترتب على سياسات إسكان معينة. ومع إن المجموعة الأولى من الدراسات قد احتوت على نتائج قيمة لعملية الانتقال السكن في المد ن العراقية والعربية.

إلا إن التركيز في هذه الدراسة يتم بصفة رئيسه على ما توصلت أليه المجموعة الثانية من نتائج فالتعرف على هذه النتائج يساعدنا في رسم أطار نظري لتوقعات الدراسة الحالية ، وإجراء مقارنة بين نتائجها ، ونتائج الدراسات السابقة التي تعاملت مباشرة مع سياسات الإسكان الحكومية ، وفي ضوء ما سيتم استعراضه من أنواع سياسات الإسكان الحكومية (أراضي منح، قروض مالية للبناء ، إسكان حكومي) .وفقا لدرجة اختيار الساكن لمكان السكن ونوع الوحدة السكنية ، يمكن تبويب دراسات المجموعة الثانية المذكورة أعلاه إلى ثلاث مجموعات رئيسية للسكن الحكومي هي:

1- دراسات حالة الاختيار الكلي ، 2-دراسات حالة الاختيار الجزئي ،3- دراسات حالة انعدام الاختيار تتمثل دراسات الاختيار الكلي في دراسة تملك السكن بمساعدة القروض المالية السكنية الحكومية المقدمة للمواطنين لبناء مساكنهم على أراضيهم شراؤها أو اختيارها من قبل المستفيدين من القرض أنفسهم كدراسة (الهام الحمداني في العراق ،1999)للرضا السكني للعينتين . ومن الدراسات التي تمثل الاختيار الجزئي دراسة(محمد يوسف، 1989)للرضا السكني لعينة من السكان. ومن دراسات انعدام الاختيار دراسة (عبدا لله، 1989) لمشروع الإسكان العام في مدن مختارة حيث لم يكن هناك خيار للسكان في نوعية المبنى أو موقع المشروع، وتمثل الحالة الثالثة المرجع الرئيس للدراسة الحالية لتشابه حالة الانتقال وتملك السكني التي تمت في إطار سياسات مشاريع الإسكان الحكومي.

كما سيتضح لاحقا فان الدراسات الستة المذكورة أعلاه دراسة الساعاتي ، ودراسة الدخيل , ودراسة القباني تشترك في كونها تناولت الانتقال وتملك السكن في المدن ، وإنها محاولات لتقييم نتائج تملك السكن وليس عملية الانتقال نفسها، وإنها اتخذت من مفهوم الرضا السكني أداة لهذا التقييم أو الحكم على مدى نجاح سياسات الإسكان في تلبية احتياجات الفرد في المدينة، كما لعله من المفيد استعراض نتائج هذه الدراسات وتوظيفها كمبررات للنتائج المتوقعة لهذه الدراسة إن نضع تصورا نظريا يمثل علاقة سياسات الإسكان الحكومي بعملية الانتقال وتملك السكن ونتائجها،آذ يستند هذا التصور بصفة خاصة إلى بعض الدراسات المتعلقة بالتنمية والتحركات السكانية والانتقال السكن في المجتمع العراقي و في مدينة بعقوبة ،لاحظ شكل رقم (1)

شكل (1) تصور نظري للعوامل الرئيسة المؤثرة في عملية نتائج الانتقال والتملك السكني في المدينة .



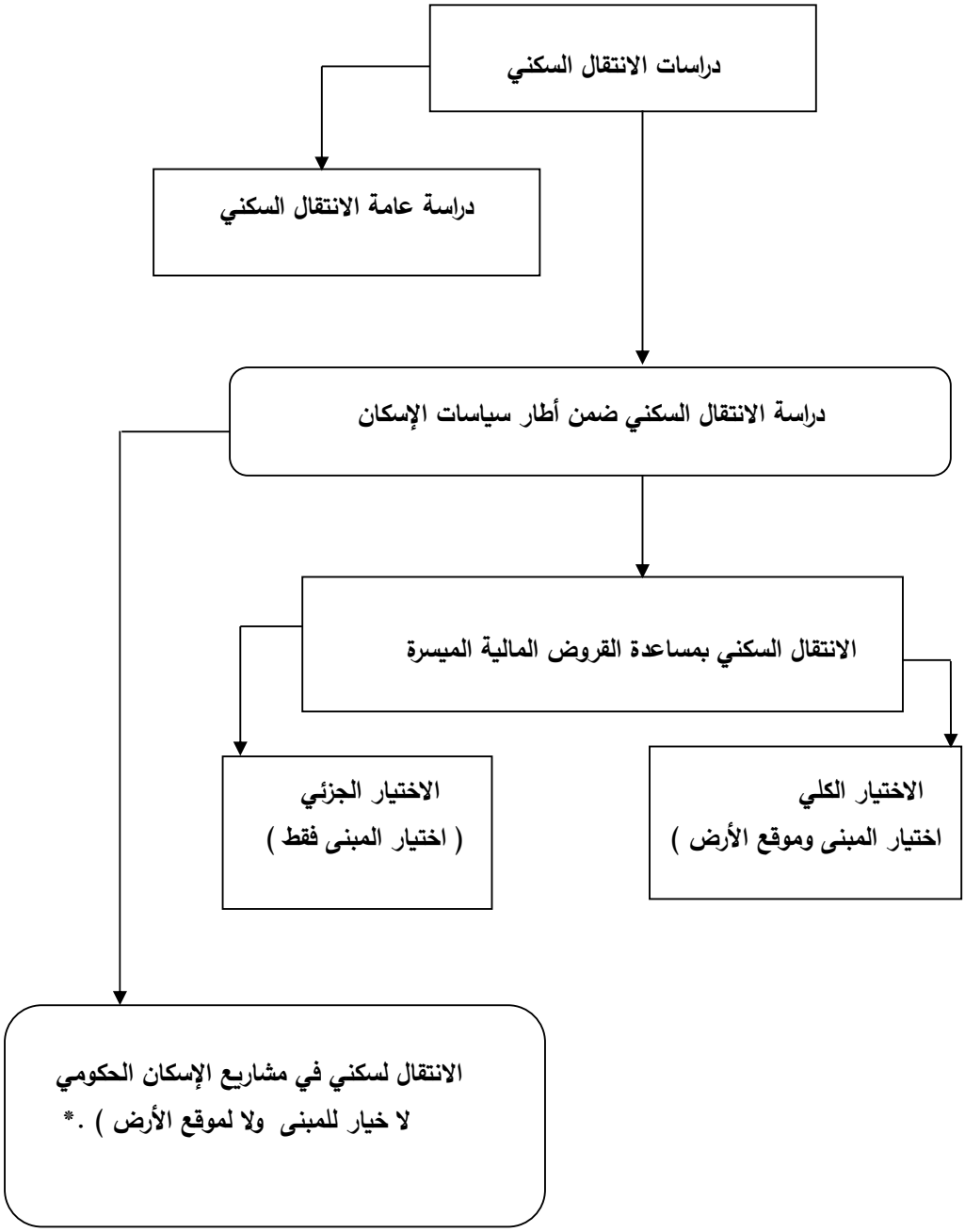
المصدر :- اليوسف،محمد بن طاهر،((الإسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكني في قرى الإحساء بالمملكة العربية السعودية))،قسم الجغرافيا ،كلية الأدب ، جامعة الملك سعود ،2002،ص12

إذ نلاحظ إن نتائج الانتقال وتملك السكن تتأثر مباشرة بنوع الانتقال السكن، ويميز هذا التصور بين نوعين رئيسين للانتقال السكن: أولهما الانتقال الاختياري (أو التطوعي وهو الحالة التي يكون فيها لصاحب المسكن خيار الانتقال من المنزل الحالي أو البقاء فيه،وثانيهما الانتقال الإجباري حيث لا خيار فيه للساكن إلا الانتقال إلى مسكن أخر بسبب طلب إخلاء المنزل من المالك أو نزع ملكيته(عن طريق التهجير أو بسبب الظروف التي مر بها البلد لإغراض تطوير المدن مثلا وبناء على ذلك فانه من المتوقع نظريا إن يصاحب الانتقال الاختياري درجة من الرضا السكني اكبر من تلك التي تصاحب الانتقال الإجباري , في حالة الانتقال الاختياري لا ينتقل الساكن إلى مسكن أخر ما لم يتوقع إن يكون مسكنه الجديد أفضل بصفة عامة من مسكنه السابق (ALGabbani,1996:99). إما في حالة الانتقال الإجباري فهناك احتمال إن تكون درجة الرضا عن المسكن السابق اكبر من المنزل الحالي لا سيما إذا لم يكن عدم الانتقال من المسكن السابق ناجم عن عوائق تحول دون انتقال السكن كعدم قدرته المالية مثلا.**ينظر شكل (2)**

1-6-منهج البحث العلمي المعتمد و حدود منطقة الدراسة:

كما يعتمد البحث في تحليل بياناته والوصول إلى تحقيق فرضياته بشكل علمي وموضوعي على المنهج العلمي الشمولي الذي جمع مابين (ألتأريخي والوصفي) باستخدام طريقة الدراسة المسحية وأسلوب العينة منهجا في تحليل البيانات ورسم صورة لمستقبل السكن الحكومي في المدينة باعتبار أن البحث تطلب العودة إلى مدد تاريخية تستوجب توضيح الصورة القائمة.أما حدود **منطقة الدراسة** مكانيا تمتد ضمن حدود بلدية بعقوبة والتصميم الأساسي لها، أما **حدود منطقة الدراسة** زمنيا فتمتد بين الفترة (2010–1973 م)حتى سنة الهدف هي 2015

شكل رقم (2) أطار نظري للحراك السكني حسب نوع الاختيار



المصدر :- اليوسف،محمد بن طاهر،((الإسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكني في قرى الإحساء بالمملكة العربية السعودية))،قسم الجغرافيا ،كلية الأدب ، جامعة الملك سعود ،2002،ص35

*** تمثل الحالة الدراسية الحالية**

1-7-تنظيم الدراسة:

لقد تم كتابة الدراسة بمرحلتين هما:

المرحلة الأولى : وهي المرحلة التمهيدية ، هي بدأت مبكرة حيث تم الاطلاع على الكتب والمقالات العربية والأجنبية والرسائل و الاطاريح لتكوين صورة عامة عن أدبيات الموضوع.

المرحلة الثانية: والذي تخللها عملية جمع المادة العلمية اللازمة للبحث من المصادر المذكورة و انقسمت قسمين:

القسم الأول: جمع المادة العلمية والتاريخية من المكتبات والمؤسسات البحثية، كالكتب و الاطاريح والمصادر العربية والإنجليزية والبحوث والمنشورات ذات الصلة بموضوع السكن الحكومي والاستعانة بالدوائر الرسمية والمنشورات الحكومية المنشورة وغير المنشورة وتعزيز الجانب الكمي ولاسيما بعد تقييم الأرقام وتحليلها ورسم بعض الأشكال.

القسم الثاني: لا يمكن لأي دراسة جغرافية إن توصف بأنها كاملة ،إلا إذا أخذت مادتها من الحياة العملية، وهي القيام بالدراسة الميدانية، فقد أعددت استمارة استبيان احتوت على (30) سؤالاً ملحق (3) ،بألاضافه إلى استمارة كفاءة خدمات السكن الحكومي تتألف من (26) سؤالاً ، ملئت بطريقة الاستجواب المباشر، إضافة إلى توزيع استمارة على مؤسسات الحكومية وفق مراحل باعتماد أسلوب العينة العشوائية البسيطة احتوت على (10) أسئلة ، وتم تحديد عدد الاستمارات والبالغة (90) استمارة[*]من أصل(407)وحدة سكنية،إذ شكلت نسبة (40٪) من عدد الوحدات السكنية في المدينة ينظر ملحق (3)، على أساس حجم منطقة الدراسة للخروج بمؤشرات تساعد على تغطية النقص الحاصل في المعلومات، وتحديث المعلومات القديمة عن الوضع السكني الحكومي، فضلاً عن الزيارات الميدانية لدوائر المختلفة من المدينة والمقابلات الشخصية لسكان المدينة من الموظفين والمسؤولين في مؤسسات الحكومية، والصور الفوتوغرافية،لإبراز بعض الخصائص في الواقع ، والذي كان له الأثر في الخروج بالحقيقة الجغرافية عن موضوع البحث.

تضمنت الرسالة ست فصول :يتناول الفصل الأول الإطار النظري للبحث،وحلل الفصل الثاني الخصائص المكانية وعلاقتها بتطور السياسة الإسكانية في المدينة ،اما الفصل الثالث فقد تناول العوامل الجغرافية الفاعلة في تغير المؤشرات الإسكان الحكومي وجاء الفصل الرابع بدراسة وتحليل واقع التوزيع الجغرافي للسكن الحكومي في قطاعات المدينة وعلاقته بالكثافة الإسكانية

(*) بدأت الدراسة الميدانية من7/21 لغاية 2010/10/21

.أما الفصل الخامس تطرق إلى خصائص الساكنين في السكن الحكومي من خلال تقييم وجهة نظر الساكنين باعتماد على أسلوب العينة والدراسة الميدانية التي تعكس خصائصهم الاجتماعية والاقتصادية والتخطيطية ، إما الفصل السادس فقد بحث تقدير الحاجة الفعلية والوظيفية للسكن الحكومي في مدينة بعقوبة والبدائل المقترحة حتى عام 2015 مع كيفية احتسابها والرؤية الجغرافية والتخطيطية لمعالجة مشكلة الإسكان الحكومي في المدينة. كما تضمنت الدراسة ألاستنتاجات والتوصيات والحق في نهاية الرسالة المصادر العربية والأجنبية والملاحق والمستخلص باللغة الانكليزية .

أن هذه الدراسة الجغرافية سعت إلى إضافة شيء جديد في مجال جغرافية ألإسكان وخاصة في مجال التخطيط الجغرافي والإسكان الحكومي وتمكنت من تشخيص واقع السكن الحكومي في مدينة بعقوبة وطرح البرامج والحلول المستقبلية لمعالجة مشكلة السكن