

**التحليل الجغرافي للإسكان الحكومي في حي الجمرك –
بمحافظة الإسكندرية**

دكتور

محمد المغاوري محمود موسى

مدرس بكلية التربية – جامعة دمنهور

التحليل الجغرافي للإسكان الحكومي في حي الجمرك - بمحافظة الإسكندرية

د. محمد المغاوري محمود موسى*

الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى معالجة الإسكان الحكومي بحي الجمرك، من خلال دراسة خصائصه ومورفولوجيته، ومستويات الرضا السكني والعوامل المؤثرة فيه، ومشكلات الإسكان الحكومي ومستقبله. وقد أسفرت الدراسة عن عدة نتائج أهمها:

- يستحوذ قسم اللبان على ٥٤% من جملة مباني الإسكان الحكومي بحي الجمرك لضمه سوق الجمعه وهو أكبر مجمع سكني بحي الجمرك، وتتنخفض نسبة المباني السكنية ذات الحالة الجيدة إلى ٣٠% من جملتها بالحي، والنسبة الباقية من نصيب الحالة المتوسطة (٦١%)، والمتدهورة (٩%) ذلك لعدم المباني، إذ تجاوز عمرها نصف قرن، فهي متهالكة في معظمها.
- تستأثر حيازة الملك بنحو ضعف حيازة الإيجار بالحي، وتستحوذ الوحدات الصغيرة جداً (أقل من ٥٠ م^٢) والصغيرة (٥٠-٧٥ م^٢) على نحو ثلثي جملة الوحدات، وذلك لسيادة نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي.
- تركز ثلثا عينة الحائزين بالإسكان الحكومي في فئة "متوسطو السن ٣٠-٥٩"، يليها فئة كبار السن (٦٠ سنة فأكثر) بنسبة ٣١%، ثم فئة (أقل من ٣٠ سنة) تمثل باقي النسبة، وهذا يشير إلى أنها أصبحت مجموعات مسنة.

* مدرس بكلية التربية - جامعة دمنهور.

- رغم إنه إسكان حكومي، فإن نسبة الحائزين فيه من العاملين في الحكومة وقطاع الأعمال لا تزيد على الثلث، قد يكون نتيجة للوفاة أو البيع.
- تستأثر فئة الدخل المنخفض (أقل من ١٠٠٠ جنيه) على نحو ٧٥% من عينة الحائزين، لعمل الكثير منهم بالأعمال الحرة والحرفية (٤٠%).
- ارتفاع نسبة الراضين عن السكن، مع ملاحظة تباين مستويات الرضا السكني، حيث استحوذ مستوى الرضا بدرجة "متوسط" و"ضعيف" على ما يقرب من نصف عينة السكان بالحي.
- تنصدر مشكلات الوحدة السكنية بأكثر من خمسي مشكلات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، متمثلة في سوء الوحدة السكنية، وضيق مساحتها، والنسبة الباقية من المشكلات موزعة على المباني السكنية وأهمها قلة الصيانة وانعدامها، ومشكلات المجمعات السكنية وأبرزها سوء النظافة.

المقدمة:

يعد الإسكان الحكومي أحد أنماط الإسكان المخطط الذي ظهرت الحاجة إليه، نتيجة للنمو السكاني السريع، وما ارتبط به من العديد من التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، والتي شهدتها مصر، خاصة مع بداية النصف الثاني من القرن العشرين، لذا لجأت الدولة منذ عام ١٩٥٤ إلى تشجيع المؤسسات الحكومية، وإنشاء شركات تتولى بناء المجمعات السكنية^(١) لتوفير الإسكان الشعبي الملائم لمحدودي الدخل، وبعد صدور قانون الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة

(١) يقصد بالمجمع السكني هو التجمع العمراني الذي يضم أنواعاً متشابهة من المباني السكنية لها نفس الخصائص، ونفس المظهر العام.

كما يقصد بالمسكن الوحدة السكنية في المجمع السكني، وهو مخصص لسكن أسرة واحدة بشكل مستقل، ويتكون غالباً من ثلاثة أجزاء رئيسية هي: جزء للنوم، وجزء للاستقبال، والأخير للخدمة والمرافق الداخلية ويضم المطبخ ودورة المياه (فاروق عباس حيدر: ١٩٩٤، ص ٦٨).

١٩٦٠ آلت مسؤولية الإسكان الشعبي إلى المحليات، كما قدمت الحكومة دعماً مالياً وخصصت أراضٍ للوزارات والمؤسسات الحكومية لبناء مساكن للمواطنين المنتسبين لها.

تحديد منطقة الدراسة:

يعد حي الجمرك النواة القديمة لمدينة الإسكندرية، لذلك فهو يقع في وسط الإسكندرية، بين المينائين الشرقية والغربية (شكل ١)، كما يعد أحد الوحدات الإدارية الرئيسية التي تكون محافظة الإسكندرية(*) عام ٢٠١٢م، وهو أصغرها في المساحة (١,٥ كم^٢)، وبلغ عدد سكانه ١٤٥٥٥٨ نسمة عام ٢٠٠٦م (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء: ٢٠٠٨)، ويتكون حي الجمرك من أربعة أقسام إدارية هي: الجمرك، والمنشية، واللبنان، وميناء الإسكندرية(*). كما يضم الحي سبعة مجمعات سكنية: ثلاثة منها متخصصة هي من الشمال إلى الجنوب: ضباط الصف للقوات البحرية، وسواحل الطابية لضباط صف قوات السواحل، والسيالة لضباط صف الشرطة المدنية، وأربعة منها لعامة السكان وهي: سوق الترك، وشارع النصر، وسوق الجمعة، والنجع القديم (شكل ١).

أسباب اختيار الموضوع:

- ينبع اختيار الموضوع من عدة أسباب تتمثل فيما يلي:
- قدم الحي في بناء الإسكان الحكومي، لاسيما مجمع سواحل الطابية الذي أنشئ في أوائل القرن العشرين بقسم الجمرك.
 - تنوع أنواع المجمعات السكنية ما بين متخصصة وعامة، وتنوع أنماطها أيضاً لتشمل الإسكان الاقتصادي الشعبي، وفوق المتوسط، والفاخر.
 - اختلاف خصائص سكان الإسكان الحكومي.

* تتكون محافظة الإسكندرية من سبعة أحياء هي: الجمرك، ووسط، وشرق، والمنتزة، وغرب، والعجمي، والعامرية، إضافة إلى مدينة برج العرب الجديدة، ومركز برج العرب.
* يقع قسم ميناء الإسكندرية داخل الدائرة الجمركية للميناء الغربي.



شكل (١) توزيع مجمعات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك في محافظة الإسكندرية

عام ٢٠١٢

الدراسات السابقة:

يمكن تقسيم الدراسات الجغرافية التي تناولت موضوع الإسكان إلى قسمين: الأول دراسات جغرافية عن الإسكان الحكومي المخطط مثل: دراسة عامر بن ناصر المطير عام ٢٠٠٣^(٢) بعنوان "الأبعاد الجغرافية للمجمعات السكنية وأثرها

(٢) عامر بن ناصر المطير (٢٠٠٣): الأبعاد الجغرافية للمجمعات السكنية وأثرها على درجة الرضا السكني - مجمع المعذر السكني بمدينة الرياض، قسم الجغرافيا، جامعة الملك سعود.

على درجة الرضا السكني - مجمع المعذر السكني بمدينة الرياض" حيث درس الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان المجمع، والخصائص المكانية المرتبطة بالمجمع، والرضا السكني، والعوامل المؤثرة على الرضا السكني. ودراسة سعيدة جابر مصطفى دياب عام ٢٠٠٥^(٣) عن الأنماط السكنية في حي المنتزة - دراسة في الجغرافية الاجتماعية واختصت في جزء من الدراسة أنماط السكن المخطط ومستوياته، كما تناولت نماذج من الإسكان الحكومي، سواء الإسكان الاقتصادي المتميز، أو الاقتصادي الشعبي، إضافة إلى خصائص السكان، والسكن، والمشكلات التي تتعلق بالتركيب الداخلي للمسكن. أما القسم الآخر من الدراسات الجغرافية فيشمل الإسكان غير الحكومي (السكن بعامة) مثل: دراسة رمزي بن أحمد الزهراني عام ٢٠٠٠^(٤)، وعنوانها مستويات المعيشة في المملكة العربية السعودية - دراسة في الخصائص السكنية، تناول فيها نوع السكن، ومادة البناء، وملكية المسكن، ومصادر المياه والكهرباء، والصرف الصحي، ونوع الوقود المستخدم، إضافة إلى عدد الغرف، والمرافق الداخلية للوحدات السكنية، وتصنيف المناطق الإداري بحسب الخصائص السكنية. ودراسة مجدي شفيق السيد صقر عام ٢٠٠٤^(٥) وعنوانها: قرية ميت حبيش البحرية - شرق مدينة طنطا وعلاقات المتصل الريفي - الحضري "دراسة في جغرافية العمران"، تناول خصائص المباني السكنية في مناطق المتصل الريفي - الحضري، واستخدامات الأرض الوظيفية، وأسعار الأراضي الفضاء، والخدمات والمرافق العامة. ودراسة محمد عبدالقادر

(٣) سعيدة جابر مصطفى دياب (٢٠٠٥): الأنماط السكنية في حي المنتزة - دراسة في

الجغرافيا الاجتماعية، دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة الإسكندرية.

(٤) رمزي بن أحمد الزهراني (٢٠٠٠): مستويات المعيشة في المملكة العربية السعودية - دراسة

في الخصائص السكنية، رسائل جغرافية، قسم الجغرافيا، جامعة الكويت، العدد ٢٤١.

(٥) مجدي شفيق السيد صقر (٢٠٠٤): قرية ميت حبيش البحرية، شرق مدينة طنطا، وعلاقتها

بالمتمصل الريفي - الحضري - دراسة في جغرافية العمران، مجلة الإنسانيات، العدد ٢٠.

عبدالحميد شنيشن، وإيمان محمد فتحي عبداللا عام ٢٠١١^(١)، عنوانها خصائص السكان والعمران بالمناطق العشوائية في مدينة دمنهور - دراسة حالة على عزبة سعد، استعرضت خصائص السكان والعمران بالمناطق العشوائية في مدينة دمنهور، واختص عزبة سعد كنموذج حالة لهذه الدراسة، ودراسة العوامل المؤثرة في نمو المناطق العشوائية، والتوزيع الجغرافي لهذه المناطق، وخصائص السكان والسكن العشوائي، ومشكلات المناطق العشوائية.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تحقيق ما يلي:

- إبراز خصائص المباني بالمجمعات والوحدات السكنية.
- التعرف على أهم خصائص السكان بالمجمعات السكنية.
- قياس مستويات الرضا السكني.
- التعرف على المشكلات في البيئة العمرانية، وإيجاد الحلول المناسبة لها.

مناهج الدراسة وأساليبها:

استخدم الباحث المنهجين الموضوعي والأصولي، مع الاستعانة بعدد من الأساليب الكمية والخرائطية، كما استخدم الأسلوب الميداني، بغرض جمع البيانات التفصيلية عن ظاهرات موضوع البحث، لذلك تم تصميم نموذج استبيان (ملحق ١) بلغت أعداده ١١٤٧ نموذج، الصحيح منها ١١١٠ نموذج بنسبة ٩٦.٨%، حيث تم استبعاد ٣٧ نموذج غير صحيح بنسبة ٣.٢% تم توزيعها على المجمعات بحي الجمرک بنسب تتراوح بين ٤%، ٣٨%، بحيث تتفق مع أعداد الوحدات السكنية بهذه المجمعات عام ٢٠١٢ (جدول ١).

(١) محمد عبدالقادر عبدالحميد شنيشن، إيمان محمد فتحي عبداللا (٢٠١١)، خصائص السكان والعمران بالمناطق العشوائية في مدينة دمنهور - دراسة حالة على عزبة سعد، مجلة الإنسانيات، كلية الآداب، جامعة دمنهور، العدد ٣٦.

وتركز الدراسة على العناصر الرئيسية التالية:

- خصائص الإسكان الحكومي ومورفولوجيته.
- خصائص سكان الإسكان الحكومي.
- مستويات الرضا السكني والعوامل المؤثرة فيه.
- مشكلات الإسكان الحكومي ومستقبله.

جدول (١) عينة حائزي الوحدات السكنية بمجمعات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك عام ٢٠١٢

المجمع/القسم الإداري	* عدد الوحدات السكنية	أعداد عينة الوحدات السكنية	% من جملتها الفعلية	% من جملة العينة
ضباط الصف	٣٨٤	١٩١	١٤,٠	١٧,٢
سواحل الطابية	٣٢٠	٧٦	١١,٦	٦,٨
السيالة	٤٠	٤٣	١,٥	٣,٩
شارع النصر*	٤١٠	١٠٢	١٤,٩	٩,٢
الجمرك	١١٥٤	٤١٢	٤٢,٠	٣٧,١
سوق الترك	٨٠	٥٥	٢,٩	٥,٠
شارع النصر	٢٧٤	٦٨	١٠,٠	٦,١
المنشية	٣٥٤	١٢٣	١٢,٩	١١,١
سوق الجمعة	٩٤٠	٤١٨	٣٤,٢	٣٧,٧
النجع القديم	٣٠٠	١٥٧	١٠,٩	١٤,١
اللبان	١٢٤٠	٥٧٥	٤٥,١	٥١,٨
الجملة	٢٧٤٨	١١١٠	١٠٠	١٠٠

* حي الجمرك، بيانات عن الإسكان الحكومي، غير منشورة، ٢٠١٢.

* يستحوذ مجمع شارع النصر بقسم الجمرك على ثلثي جملة أعداد وحدات الإسكان الحكومي تقريباً، والثلث الباقي للمجمع يتبع قسم المنشية إدارياً.

أولاً: خصائص الإسكان الحكومي ومورفولوجيته

أسهمت الحكومة في حل أزمة السكن التي يعاني منها السكان، خاصة محدودي الدخل، ببناء مساكن لتلبية احتياجات السكان المتزايدة، وفيما يلي دراسة لخصائص الإسكان الحكومي في حي الجمرك على النحو التالي:

١- خصائص الإسكان الحكومي:

يمثل الإسكان الحكومي نسبة محدودة من جملة المباني السكنية بحي الجمرك، حيث يبلغ نحو ١%، وهي تقل عن مثيلتها بمحافظة الإسكندرية والبالغ نسبتها ٤,٥% عام ٢٠٠٦ (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء)، ويرجع ذلك إلى قلة المساحات الفضاء بالحي ووصوله إلى مرحلة التشبع العمراني، حيث يعد الحي منطقة النواة التي نمت حولها مدينة الإسكندرية، على خلاف معظم الأحياء الأخرى التي تتمتع بوجود مساحات فضاء، نتيجة لكبر مساحتها وموقعها في أطراف المحافظة، مما يسهم في بناء العديد من المجمعات السكنية.

أ- خصائص المباني السكنية:

تتباين خصائص المباني السكنية من حيث أعداد المباني، ومساحتها، وارتفاعاتها، وحالاتها وأعمارها، والتي يوضحها الجدول التالي والشكل (رقم ٢):

- المساحة السكنية بأقسام حي الجمرك:

يستحوذ قسم الجمرك على ثلثي مساحة الإسكان الحكومي بحي الجمرك، إذ أن به أكبر مجموعين من حيث المساحة هما: سواحل الطابية، وضباط الصف (٣٠%، ٢٨% لكل منهما على الترتيب) بالأطراف الشمالية للقسم، يليه قسم اللبان بنسبة تزيد عن ربع المساحة السكنية، وتستحوذ مساكن سوق الجمعة على النسبة الأكبر من هذه المساحة بنحو خمس مساحة المجمعات السكنية بالحي، حيث يعد أكبر المجمعات السكنية بالحي من حيث عدد المباني السكنية (٤١%) من جملة المباني السكنية بالحي، ويأتي قسم المنشية في المرتبة الأخيرة، من حيث المساحة السكنية بنسبة ٦,٥% من جملة الحي ومجموعين سكينيين صغيرين

هما: سوق الترك، ونحو خمسي شارع النصر، ويستحوذان على أقل من ١٠% من جملة أعداد المباني السكنية بالحي.

جدول (٢) بعض خصائص الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك بمحافظة الإسكندرية

عام ٢٠١٢

عدد الطوابق	المباني السكنية		المساحة		المجمع/القسم الإداري
	%	العدد	%	المساحة م ^٢	
٦	١٣,٩	١٦	٢٧,٧	٣٣٠٥٧	ضباط الصف
٢	٩,٦	١١	٢٩,٩	٣٥٧٠٧	سواحل الطابية
٥	٣,٥	٤	٠,٨	٩٨٢	السيالة
٩	٩,٦	١١	٨,٥	١٠٠٨٠	شارع النصر
--	٣٦,٥	٤٢	٦٦,٩	٧٩٨٢٦	الجمرك
٥	٣,٥	٤	٠,٩	١٠٤١	سوق الترك
٩	٦,١	٧	٥,٦	٦٧٢٠	شارع النصر
--	٩,٦	١١	٦,٥	٧٧٦١	المنشية
٥	٤٠,٨	٤٧	٢٠,٥	٢٤٤٥٢	سوق الجمعة
٥	١٣,٠	١٥	٦,١	٧٢١٠	النجع القديم
--	٥٣,٩	٦٢	٢٦,٦	٣١٦٦٢	اللبان
--	١٠٠	١١٥	١٠٠	١١٩٢٤٩	الجملة

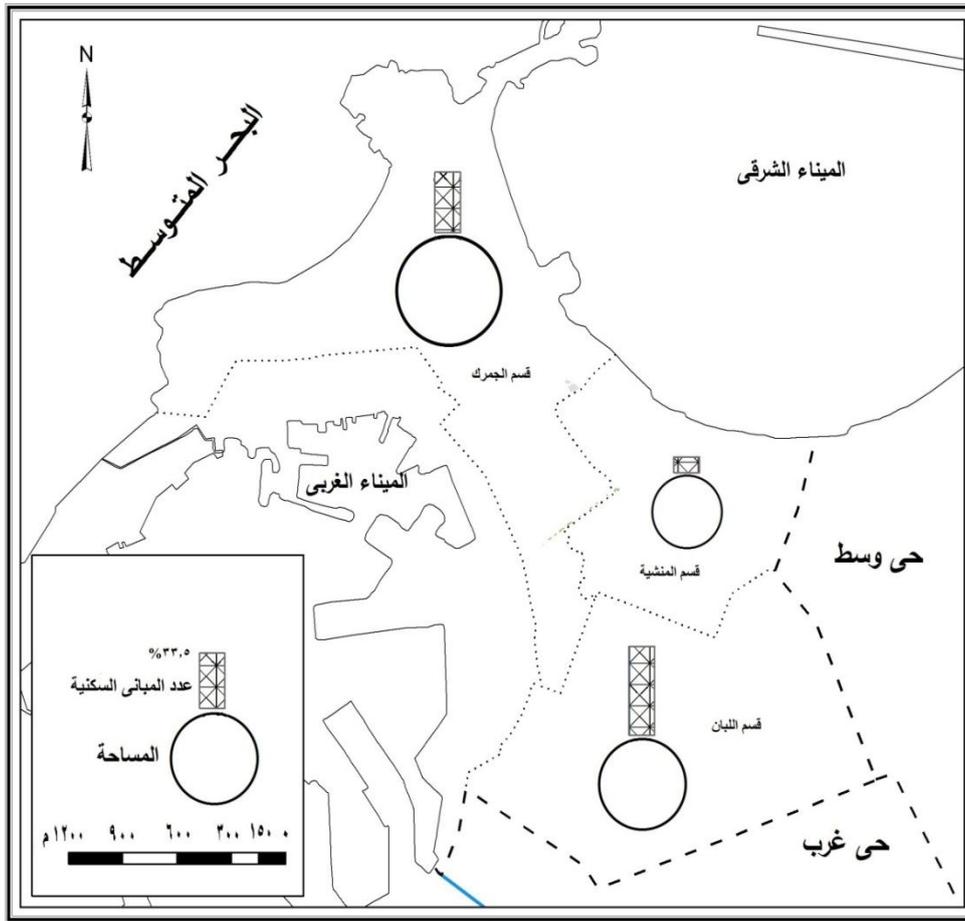
المصدر: - نتائج الدراسة الميدانية

- حي الجمرك، مصدر سابق

- أعداد المباني السكنية:

بلغت أعداد المباني السكنية الحكومية بحي الجمرك ١١٥ مبنى سكني حكومي، وتتباين أعداد المباني السكنية على مستوى الأقسام الإدارية بحي الجمرك، إذ يستأثر قسم اللبان على أكثر من نصف أعداد المباني السكنية بالحي، ويرجع ذلك إلى موقع مجمع سوق الجمعة بالقسم والذي يضم وحده ما يربو على خمسي أعداد المباني السكنية بحي الجمرك، يليه قسم الجمرك بنصيب يزيد على

ثلث أعداد المباني السكنية بحي الجمرك، رغم احتواء القسم على نصف أعداد المجمعات السكنية بالحي والتي تتصف بقلة أعداد المباني السكنية، خاصة السيالة (تضم أربعة مبان سكنية)، ثم يأتي قسم المنشية في المرتبة الأخيرة بنحو ١٠% تقريباً من جملة أعداد مباني الإسكان الحكومي بحي الجمرك، ويعزي ذلك إلى صغر مساحة المجمعين السكنيين بالقسم - كما سبقت الإشارة إليه.



شكل (٢) نسب عينة الحائزين بأقسام حي الجمرك وفقاً للمساحة وإعداد مباني الإسكان الحكومي عام ٢٠١٢

وتختلف أعداد المباني السكنية وفقاً لأنماط الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك، والتي تتوزع على ثلاثة أنماط بنسب متباينة أولها: الإسكان الاقتصادي الشعبي^(٧) الذي يستحوذ على ٧٠% من جملة أعداد المباني السكنية بالحي، ويستأثر قسم اللبان بأكثر من ثلاثة أرباعها تمثل جميع مباني الإسكان الحكومي بالقسم، وتتوزع النسبة الباقية (٣٠%) على مساكن سواحل الطابية، والسيالة بقسم الجمرك، ومجمع سوق الترك بالمنشية. ثانيها الإسكان فوق المتوسط^(٨) الذي اقتصر على قسم الجمرك، وبما يقرب من خمسى جملة أعداد مباني الإسكان الحكومي بالقسم. ثالثها الإسكان الفاخر^(٩) الذي يسهم بنحو سدس جملة أعداد مباني الإسكان الحكومي بحي الجمرك، ويتوزع على قسمي الجمرك، والمنشية بنسبة ٦١%، ٣٩% لكل منهما على الترتيب (مجمع شارع النصر).

وقد أظهر حساب الكثافة البنائية* لمباني الإسكان الحكومي في حي الجمرك تبايناً سواءً على مستوى الأقسام أو المجمعات السكنية، فقد بلغ متوسط

(٧) يقصد بالإسكان الاقتصادي الشعبي كل الوحدات السكنية التي يبلغ عدد غرفها غرفة وصالة وملحقاتها من مطبخ ودورة مياه، ودهانات الحوائط من الجير، والأرضيات من البلاط الأسمنتي، ونجارة الأبواب والنوافذ من أخشاب ذات سمك رفيع، وأدوات صحية بسيطة.

(٨) يقصد بالإسكان فوق المتوسط كل الوحدات السكنية التي يتراوح عدد غرفها بين غرفتين وصالة وثلاث غرف وصالة وملحقاتها من المطبخ والحمام، وبياض الحوائط من المصيص، والأرضيات من الخشب السويد أو الأرو، أو البلاط الموزاييك، ونجارة الأبواب والنوافذ ذات سمك أكبر من الخشب ومستوى جودة أعلى من الإسكان الشعبي، والصحي يشمل حوض غسيل للأيدي، وآخر في المطبخ، ومرحاض وصندوق طرد صيني.

(٩) يقصد بالإسكان الفاخر كل الوحدات السكنية التي يزيد فيها عدد الغرف على أربعة غرف وصالة، وأكثر من دورة مياه ومطبخ، ودهانات الحوائط من الزيت أو ورق الحائط، والكرانيش، والفورم، والكسوات، والأرضيات من خشب الأرو، أو السيراميك، أو الرخام والجرانيت، والنجارة من الزان ويسمك كبير (حي الجمرك "قسم بحوث السكان": ٢٠٠٩).

* الكثافة البنائية = $\frac{\text{عدد المباني السكنية}}{\text{مساحة المجمع السكني}}$ ، وتضم مساحة المجمع السكني: مساحة المباني السكنية، والفراغات والشوارع الداخلية، والمحيطة بالمباني السكنية.

الكثافة العامة للمباني السكنية بحي الجمرك (٤ مبنى/ فدان)، وتزيد في قسمي اللبان والمنشية (٨,٢ مبنى/ فدان، ٥,٩ مبنى/ فدان لكل منهما على الترتيب)، ويرجع ذلك إلى صغر مساحة المجمعات السكنية، كما في النجع القديم باللبان وسوق الترك بالمنشية أو لزيادة أعداد المباني السكنية كما في مساكن سوق الجمعة، وتخفض الكثافة في قسم الجمرك (٢,٢ مبنى/ فدان)، لإتساع مساحة مساكن ضباط الصف، وسواحل الطابية، كما تتباين الكثافة البنائية على مستوى الإسكان الحكومي بالحي والتي بلغت أقصاها في مساكن السيالة، وسوق الترك (١٧,٤ مبنى/ فدان، ١٦ مبنى/ فدان لكل منهما على الترتيب)، ومرد ذلك إلى صغر مساحة المجمعين، في حين تبلغ الكثافة أدناها في مجمع سواحل الطابية (١,٣ مبنى/ فدان)، لإتساع مساحة المجمع وقلة عدد المباني السكنية.

- ارتفاع المباني السكنية:

يختلف ارتفاع المباني السكنية بحي الجمرك على مستوى الأقسام الإدارية، وهي بين طابقين في مساكن سواحل الطابية بقسم الجمرك، تمثل ٩,٦% من جملة أعداد المباني بحي الجمرك، وثمانية طوابق في مساكن شارع النصر بقسمي الجمرك والمنشية بنسبة ١٥,٧% من جملة الحي، وتستحوذ المباني السكنية التي يبلغ ارتفاعها خمسة طوابق على ٦١% من أعداد المباني السكنية بحي الجمرك. ودراسة نسب أعداد المباني السكنية وفقاً لفئات عدد الطوابق على

مستوى الأقسام الإدارية بحي الجمرك، يمكن تقسيمها إلى ما يلي:

• **مبان ارتفاعاتها أقل من أربعة طوابق:** وتبلغ نسبتها ١٠% من جملة أعداد مباني الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وهي بذلك تحتل المركز الأخير، وتزيد النسبة في قسم الجمرك بأكثر من ربع مبانيتها متمثلة في مساكن سواحل الطابية، فهي حالة مختلفة عن باقي المساكن بالحي من حيث الارتفاع، حيث تتراوح بين طابقين علويين وطابق أرضي، في حين يزيد الارتفاع في مساكن باقي المجمعات السكنية، كما تتوحد ارتفاعات المباني السكنية في كل مجمع.

• مبان ارتفاعاتها تتراوح بين ٤ طوابق، وأقل من ٦ طوابق: تنصدر مباني الإسكان الحكومي بين ٤ طوابق، وأقل من ٦ طوابق جملة المباني السكنية بحي الجمرك بنصيب يبلغ ٦١%، تزيد النسبة في قسم اللبان (١٠٠%) لسيادة هذه الفئة من ارتفاع المباني.

• مبان تتكون من ٦ طوابق فأكثر: تحتل المركز الثاني بنسبة ٢٩% من جملة المباني السكنية بحي الجمرك، تزيد النسبة لأكثر من الضعف (٦٤%) لكل من قسمي الجمرك والمنشية، حيث يضم القسمين مساكن ضباط الصف (ستة طوابق عدا الأرضي)، وشارع النصر (ثمانية طوابق عدا الأرضي).

حالة المباني وأعمارها:

تختلف حالات مباني الإسكان الحكومي وأعمارها على مستوى الأقسام الإدارية بحي الجمرك، حيث تنصدرها الحالة المتوسطة بنسبة ٦١% من جملة أعداد مباني الإسكان الحكومي بالحي، ويرجع ذلك إلى انتماء هذه المساكن لنمط الإسكان الاقتصادي الشعبي الذي يعاني من انخفاض جودة مبانيه، إضافة إلى الاستخدام السيئ للمباني من قبل السكان من ذوي الدخل المنخفضة، وتزيد النسبة في قسم اللبان لتضم جميع مساكن الإسكان الحكومي، لذلك يستحوذ القسم على ٨٦% من جملة أعداد المباني السكنية ذات الحالة المتوسطة بحي الجمرك، في حين تقل النسبة في قسمي المنشية والجمرك (٣٦%، ١٠% لكل منهما على الترتيب).

وتأتي حالة المباني الجيدة في المرتبة الثانية بنسبة ٣٠% من جملتها بحي الجمرك، وتزيد النسبة كثيراً في قسمي الجمرك والمنشية بما يقرب من ثلثي أعداد مباني الإسكان الحكومي بكل منهما، متمثلة في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر، وترجع الحالة الجيدة للمباني إلى نمط الإسكان وسلوك القاطنين فيها ومستواهم التعليمي، فالأول ينتمي إلى نمط الإسكان فوق المتوسط، والثاني

إلى الإسكان الفاخر، حيث مازالت واجهات المباني السكنية بحالة جيدة، وكذلك المداخل والمخارج، والصرف الصحي ومواضعه الخارجية.

وجاءت حالة المباني المتدهورة في المرتبة الثالثة بنحو عُشر جملة

أعداد مباني الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة بقسم الجمرك لتبلغ أكثر من ربع مبانيها متمثلة في مساكن سواحل الطابية، ويعزي ذلك إلى ثلاثة أسباب أولها: انتماء هذ المساكن إلى نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي، وثانيها: العامل الزمني حيث قدم المساكن، إذ كشفت الدراسة الميدانية عن بناؤها عام ١٩٣٥، دون إجراء أعمال الصيانة الدورية لها، لذلك تدهورت بشكل كبير، خاصة في العقدين الأخيرين، وثالثها: موقع المساكن المطل على ساحل البحر المتوسط، حيث نجحت عوامل التعرية وارتفاع نسبة الرطوبة والأملاح بهواء البحر في إزالة محارة واجهات المباني السكنية، وتآكلها، إضافة إلى انهيار الكثير من أسقف الطوابق العلوية نتيجة لارتشاح مياه الأمطار.

يجب ألا نغفل دور البعد الزمني وأثره في حالة مباني الإسكان الحكومي

بحي الجمرك، حيث بنيت خلال القرن العشرين في فترات مختلفة، أمكن توزيعها على ثلاث فترات زمنية هي:

الربع الثاني من القرن العشرين: بنيت خلالها ما يقرب من عُشر حجم

مباني الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسم الجمرك لتبلغ ٢٦% من جملة مباني الإسكان الحكومي بالقسم، وهي تقتصر على مساكن سواحل الطابية - كما سبقت الإشارة إليه.

الربع الثالث من القرن العشرين: بنيت خلالها ٧٦,٥% من جملة أعداد

مباني الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة لتضم جميع المساكن بقسمي المنشية واللبنان وتتمثل في مساكن سوق الترك، وشارع النصر بالأول، وسوق الجمعة، والنجع القديم بالثاني، مع ملاحظة استحواذ قسم اللبنان بمفرده على ٧٠%

من جملة تلك المباني خلال هذه الفترة الزمنية، كما أظهرت الدراسة الميدانية أن جميع المباني السكنية ذات الحالة المتوسطة بنيت خلالها.

الربع الأخير من القرن العشرين: بلغت نسبة المباني التي بنيت خلالها

نحو ١٤% من جملة مباني الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسم الجمرك (١٨%)، متمثلة في مساكن ضباط الصف، وهي المساكن الوحيدة التي بنيت خلال هذه الفترة (عام ١٩٨٧)، وقد أسهم ذلك في زيادة نسبة المباني ذات الحالة الجيدة بالقسم، وبحساب العلاقة الارتباطية بين كل من حالة مباني الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وأعمارها، أظهرت وجود علاقة طردية قوية بلغت (+٠,٩١)، ويشير معامل التحديد (٠,٨٢١) أن ٨٢,١% من الاختلاف في حالة المباني السكنية بأقسام حي الجمرك ترجع إلى أعمار هذه المباني بالحي، وأن النسبة الباقية أسهمت بها عوامل أخرى.

ب- خصائص الوحدات السكنية:

تشمل أعداد الوحدات السكنية وحياتها، والتركيب الداخلي للوحدة السكنية، وحالتها.

- أعداد الوحدات السكنية:

تختلف أعدادها على مستوى الأقسام الإدارية بالحي كما تختلف على مستوى المجمعات السكنية (الجدول السابق ١)، ويتصدرها قسم اللبان بنسبة ٤٥% من جملة أعداد وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وسبب ذلك أنه يضم مساكن سوق الجمعة، وهي الأكبر من حيث عدد المباني بحي الجمرك، إضافة إلى مساكن النجع القديم، يليه وبفارق بسيط قسم الجمرك (٤٢%) رغم استحوازه على أربعة مجمعات سكنية هي: ضباط الصف، وسواحل الطابية، والسيالة، وشارع النصر، ويرجع ذلك إلى تفوق الأول في أعداد المباني (٥٤%)، ٣٧% لكل منهما على الترتيب)، إضافة إلى أن مساكن سواحل الطابية تتصف بانخفاض عدد الطوابق - سبق الإشارة إليه. ثم يأتي قسم المنشية في المرتبة

الأخيرة التي انخفضت نسبته عن ١٣% من جملة أعداد وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتتمثل في مساكن شارع النصر وسوق الترك، ويرجع ذلك إلى قلة عدد المباني السكنية التي تقل عن ١٠% من جملتها بالحي، رغم زيادة عدد الطوابق في مساكن شارع النصر الذي يصل إلى ثمانية طوابق.

- حيازة الوحدات السكنية:

يعد دراسة نمط الحيازة ذات أهمية ضمن دراسة خصائص الوحدات السكنية، للتعرف على مدى التباين بين نسب الحيازة الملك والإيجار على مستوى الأقسام الإدارية بحي الجمرك التي تزداد تغيراً بمرور الزمن (جدول ٣).
جدول (٣) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لنمط الحيازة عامي ٢٠١٢.

نمط الحيازة		المجمع/ القسم الإداري
إيجار	ملك	
٢٦,٨	٧٣,٢	ضباط الصف
١٨,٨	٨١,٢	سواحل الطابية
٩١,٢	٨,٨	السيالة
٢٤,٠	٧٦,٠	شارع النصر
٤٠,٢	٥٩,٨	الجمرك
٢٠,٥	٧٩,٥	سوق الترك
٢٢,٠	٧٨,٠	شارع النصر
٢١,٢	٧٨,٨	المنشية
٤٧,٦	٥٢,٤	سوق الجمعة
٣٢,٠	٦٨,٠	النجع القديم
٣٩,٨	٦٠,٢	الليان
٣٣,٧	٦٦,٣	الجملة

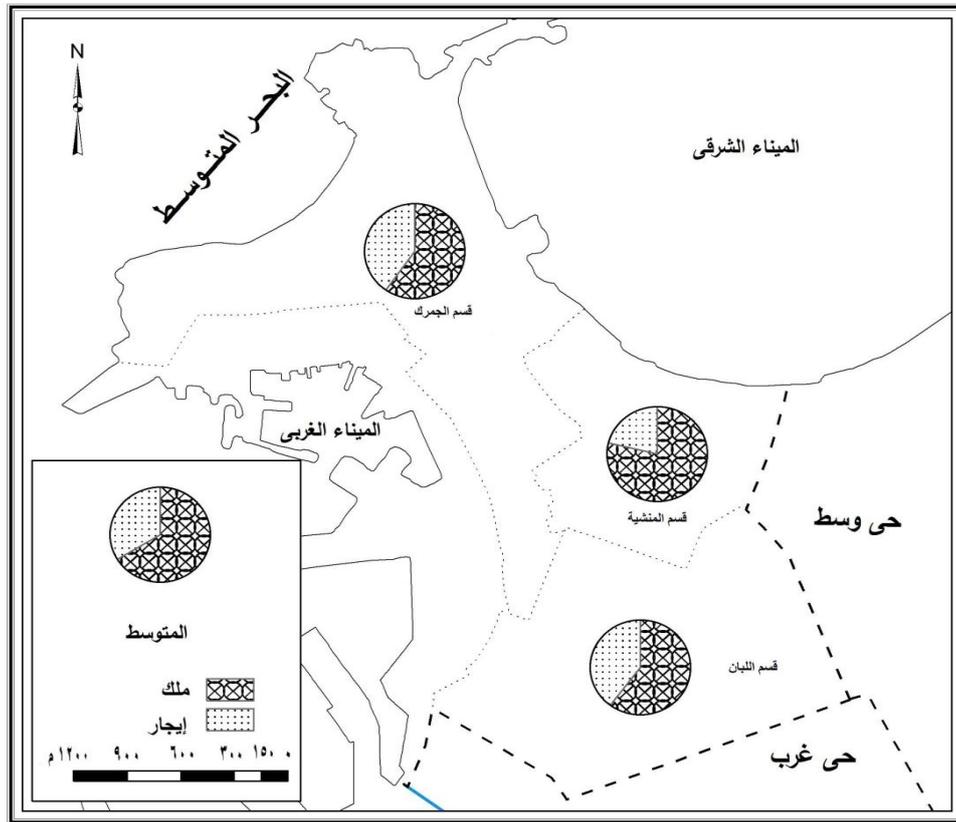
المصدر: نتائج الدراسة الميدانية

يتضح من تحليل أرقام الجدول (٣)، والشكل (٣) يمكن تسجيل الحقائق التالية:
تفوق حيازة الملك بنحو ثلثي الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتفقو النسبة بقسم المنشية (٧٩%)، في حين تتخفف النسبة في قسمي الجمرك واللبنان (٦٠% تقريباً لكل منهما)، وذلك على الرغم من ارتفاع النسبة في مساكن سواحل الطابية، وضباط الصف، وشارع النصر بقسم الجمرك، ويرجع ذلك إلى الانخفاض الملحوظ في نسبة حيازة الملك بمساكن السيالة (٨,٨%) لتعاقد وزارة الداخلية مع حائزي الوحدات السكنية بالمجمع من ضباط صف الشرطة على أن تكون بالإيجار، واستمر الوضع حتى الوقت الحاضر رغم مطالبة السكان بالتمليك.

تغير نمط حيازة المساكن خلال نصف قرن هو متوسط عمر المجمعات السكنية، إذ اختلفت أوضاع الحيازات بعد انتقال المالك إلى سكن آخر، أو وفاته وقيام الورثة من الأبناء خاصةً بعد زواجهم بتأجير الوحدة السكنية، وتشكل نمط حيازة الإيجاز نحو خمسي وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسمي الجمرك واللبنان (٤٠% تقريباً لكل منهما)، ويرجع تفوق قسم الجمرك إلى ارتفاع نسبة الوحدات المؤجرة في مساكن السيالة (٩١,٨%) - سبقت الإشارة إليه، وهي تمثل أعلى نسبة حيازة إيجار بين مساكن الإسكان الحكومي بحي الجمرك، كما يمثل مجمع سواحل الطابية أكبر نسبة لنمط حيازة الملك (٨١,٢%). وثمة ملاحظة لا تقل أهمية تتمثل في أن ثلثي حيازات الملك تم شراؤها من ملاكها الأصليين، والثلث الباقي عن طريق الميراث، وتزيد النسبة الأخيرة في مساكن سواحل الطابية وبفارق كبير عن باقي المساكن الأخرى، نظراً لقدم بنائه ورغبتهم في عدم التخلي عنها.

وتذهب الدراسة إلى أبعد من ذلك، حيث كشفت عن مدة زمن إقامة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، إذ تبلغ نسبة أقل من ثلاثين سنة أكثر من ٧٠% من عينة الحائزين، بل إن ما يقرب من ثلث هؤلاء الحائزين تقل مدة زمن إقامتهم عن عشر سنوات، ويكشف هذا عن حركة تغير في إقامة

الحائزين، ومن ثم نمط الحياة، وتزيد النسبة في مساكن ضباط الصف بقسم الجمرک (٩٢%) لحدائثة بنائه، على العكس من مساكن سواحل الطابية، حيث تزيد نسبة الحائزين في المدة الزمنية الأطول (٣٠ فأكثر) إلى ما يقرب من ثلاثة أخماس أعداد الحائزين بالمجمع، وقد أظهرت الدراسة الميدانية أن ما يقرب من ثلثي هؤلاء الحائزين تبلغ مدة زمن إقامتهم أكثر من خمسين سنة، مع ملاحظة تدهور حالة المباني السكنية، ربما يفسر ذلك حرص السكان على التمسك بالسكن، لموقعه المميز على البحر، وفي قلب المدينة، رغم محاولة بعض رجال الأعمال إخراجهم مقابل تعويضات مالية، وتحويل المنطقة إلى منتجع سياحي.



شكل (٣) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرک وفقاً لنمط

الحياة عام ٢٠١٢

- التركيب الداخلي للوحدة السكنية:

يشمل مساحة الوحدات السكنية، والمرافق الداخلية، وعدد الغرف، ودرجة التزامم، وفيما يلي دراسة لكل منها على الترتيب (جدول ٤).

جدول (٤) نسب خصائص عينة وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك عام ٢٠١٢م

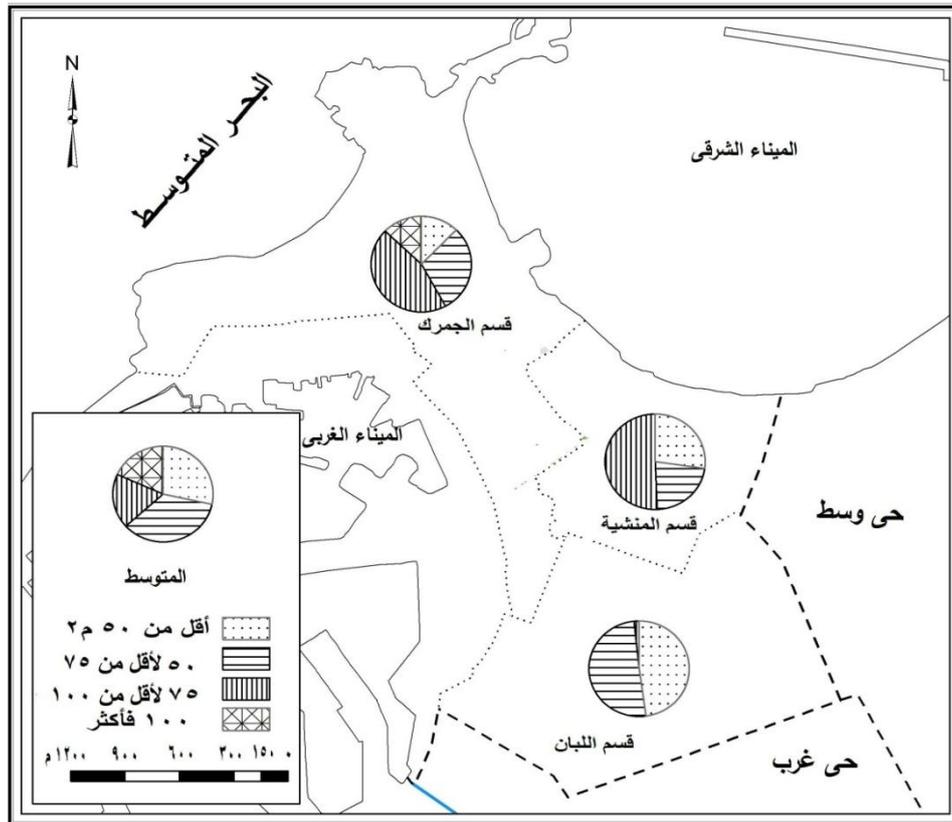
عدد الغرف	مرافق الوحدة		مساحة الوحدة السكنية				المجمع/القسم
	مطبخ	دورة مياة	١٠٠ فأكثر	٧٥ لأقل من ١٠٠	٥٠ لأقل من ٧٥	أقل من ٢٥٠	
٢١.٤	١٠٠	١٠٠	٣.٨	٥٣.٠	٤١.٦	١.٦	ضباط الصف
٤.٩	٤٨.٥	٥٢.٨	-	٩.٤	٩.٤	٨١.٢	سواحل الطابية
٤.١	٧٦.٨	٩٢.٨	-	٩.١	٩.١	٨١.٨	السيالة
١٣.١	١٠٠	١٠٠	٣٦.١	٤٥.٣	١٦.٥	٢.١	شارع النصر
٤٣.٥	٨١.٤	٨٦.٤	١٢.٩	٤٤.٩	٢٩.٨	١٢.٤	الجمرك
٤.٤	٨٢.٦	٨٤.٨	-	٢٣.٧	٢٣.٧	٥٢.٦	سوق الترك
٨.٧	١٠٠	١٠٠	٣٨.١	٤٧.٦	١٢.٧	١.٦	شارع النصر
١٣.١	٩١.١	٩٢.٤	١٥.٠	٣٥.٦	٢٢.١	٢٧.٣	المنشية
٣٣.٤	٩٣.٧	٩٧.١	٠.٨	١.٩	٥٦.٤	٤٠.٩	سوق الجمعة
١٠.٠	٧٨.٠	٩٦.١	-	٠.٧	٣٤.٥	٦٤.٧	النجع القديم
٤٣.٤	٨٥.٦	٩٦.٦	٠.٦	١.٦	٥٠.٣	٤٧.٥	اللبان
١٠٠	٨٣.٥	٩١.٨	٧.٤	٢٥.٤	٣٥.٥	٣١.٧	الجملة

المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

- مساحة الوحدات السكنية:

تتباين نسب أعداد وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك وفقاً لمساحتها، حيث تصدرت فئة المساكن الصغيرة (٥٠ لأقل من ٧٥م^٢) باقي الفئات بأكثر من ثلث أعداد وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك (شكل ٤)، وتزيد النسبة في قسم اللبان لتبلغ أكثر من نصف وحدات الإسكان الحكومي بالقسم، ويرجع ذلك

إلى أن القسم يضم مساكن سوق الجمعة التي تستحوذ وحدها على ما يقرب من ثلاثة أخماس الوحدات السكنية بهذه الفئة سواء على مستوى القسم أو الحي.



شكل (٤) نسب خصائص عينة وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لمساحتها عام ٢٠١٢

وتأتي الوحدات السكنية الصغيرة جداً (أقل من ٥٠ م^٢) في المرتبة الثانية بنحو ثلث وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة كثيراً في قسم اللبان، حيث تبلغ حوالي نصف وحدات الإسكان الحكومي بالقسم، ولكن أهميتها تزيد على مستوى الفئة بالحي، حيث تصل نسبتها ٨٠% من جملة وحدات هذه الفئة بحي الجمرك، ويرجع ذلك إلى أن اللبان الذي يضم مجتمعين فقط يتبعان نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي الذي يتراوح فيه عدد غرف الوحدة السكنية بين غرفة

وصالة، وغرفتين وصالة، وهذا ينطبق على ثلاثة مجمعات سكنية أخرى تزيد نسبتها كثيراً، خاصة السيالة، وسواحل الطابية (٨٢%، ٨١% لكل منهما على الترتيب) بقسم الجمرك، وسوق الترك (٥٣%) بقسم المنشية، هذا رغم انخفاض الأهمية النسبية لهذه الفئة في القسمين الأخيرين والتي تعود إلى الانخفاض الشديد في نسب وحدات هذه الفئة بمساكن ضباط الصف، وشارع النصر، حيث تقتصر تلك الوحدات على الطابق الأرضي، تشاطرها في المساحة المحلات التي تمارس فيها العديد من الأنشطة الاقتصادية والخدمية.

وجاءت الوحدات المتوسطة (٧٥ لأقل من ١٠٠ م^٢) في المرتبة الثالثة بنسبة ٢٥% من جملة وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، تزيد النسبة كثيراً في قسي الجمرك والمنشية (٤٥%، ٣٦% لكل منهما على الترتيب).

واحتلت الوحدات السكنية الكبيرة (١٠٠ م^٢ فأكثر) المرتبة الأخيرة بنسبة ٧% تقريباً من جملة الحي، تفوق النسبة في قسي المنشية والجمرك (١٥%)، ١٣% لكل منهما على الترتيب)، ومما يؤكد أهمية الوحدات السكنية المتوسطة والكبيرة بالقسمين استحواذهما على نسبة ٩١% من جملتها بالحي، ويعزي ذلك إلى نمطي مساكن ضباط الصف، وشارع النصر بالقسمين حيث يتبعان نمطا الإسكان فوق المتوسط والفاخر الذي تتراوح أعداد الغرف في وحداته السكنية ما بين غرفتين وصالة، وثلاث غرف وصالة، وللتعرف على العلاقة الارتباطية بين مساحة الوحدات السكنية ومتوسط الدخل الشهري، تم حسابه بين فئة الوحدات الصغيرة جداً (أقل من ٥٠ م^٢) وفئة متوسط الدخل الشهري المنخفض (أقل من ١٠٠٠ جنية) والتي بلغت (٨٩+%) وهو معامل طردي قوي، ويشير معامل التحديد (٠,٧٩٢) أن ٧٩,٢% من الأسباب ترجع إلى انخفاض متوسط الدخل الشهري، وإن باقي النسبة ترجع إلى أسباب أخرى.

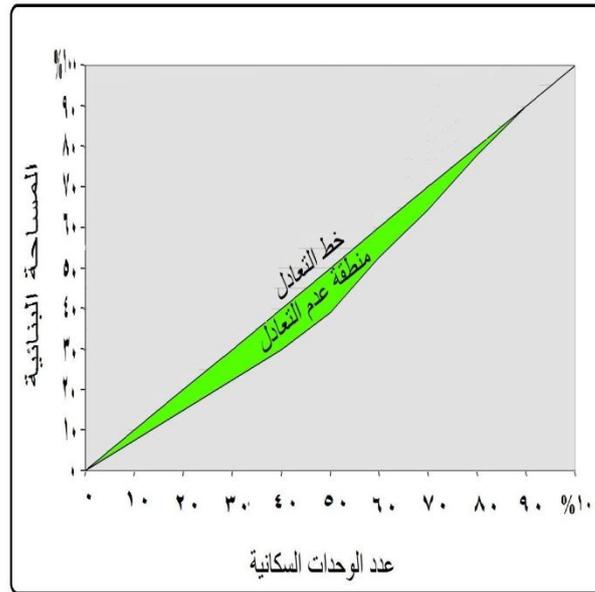
ومما يجدر ذكره أن اختلاف مساحة الوحدات السكنية، وعدد الوحدات السكنية في الطابق الواحد ينعكس بالتالي على مساحة المباني السكنية، وعلى

درجة تركيز الوحدات السكنية على تلك المساحات وقد أمكن استخدام فكرة منحى لورنز لتوضيح العلاقة بين الوحدات السكنية ومساحة مباني استخدام الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك، للوقوف على مدى تركيز وحداته السكنية (جدول ٥).

جدول (٥) توزيع وحدات الإسكان الحكومي ومساحتها البنائية باستخدام منحى لورنز بحي الجمرك عام ٢٠١٢

قسم	عدد الوحدات	المساحة البنائية		النسبة المئوية		المتجمع الصاعد	
		ص (م ^٢)	س	ص	س	ص	س
اللبان	١٢٤٠	١١٥٠٠	٤٥,١	٣٥,٥	٤٥,١	٣٥,١	
الجمرك	١١٥٤	١٦٩٩٢	٤٢,٠	٥٢,٣	٨٧,١	٨٧,٨	
المنشية	٣٥٤	٣٩٦٨	١٢,٩	١٢,٢	١٠٠	١٠٠	
الجملة	٢٧٤٨	٣٢٤٦٠	١٠٠	١٠٠	—	—	

المصدر: حي الجمرك، مصدر سابق.



شكل (٥) منحى لورنز لتوزيع وحدات الإسكان الحكومي والمساحة البنائية بأقسام حي الجمرك عام ٢٠١٢

يتضح من دراسة أرقام الجدول السابق (٥) وتحليل منحنى لورنز (شكل ٥) اقتراب مساحة التوزيع الفعلي للوحدات السكنية من خط التعادل، مما يؤكد أن توزيع وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك تقترب من العدالة في توزيع وحداتها على المساحة البنائية لمباني الإسكان الحكومي بالحي، ولكن يتباين هذا على مستوى الأقسام الإدارية، فاللبنان يتصف بتركز وحداته السكنية التي تبلغ ٤٥% من جملة حي الجمرك على مساحة ٣٥,٥% من جملة المساحة البنائية بالحي، في حين يقل التركيز في قسم الجمرك الذي يملك وحدات أقل من اللبان تبلغ ٤٢% من جملة الحي، مقامة على مساحة بنائية تزيد على نصف المساحة البنائية بالحي.

أما قسم المنشية فتتصف بالتعادل في توزيع وحداته السكنية على المساحة البنائية، لنقارب نسب كل من الوحدات السكنية والمساحة البنائية بالقسم، ويرجع تباين توزيع وحدات الإسكان الحكومي على المساحة البنائية بأقسام حي الجمرك الثلاثة إلى سببين رئيسيين أولهما: تباين مساحة الوحدات السكنية، وثانيهما اختلاف ارتفاع المباني السكنية على مستوى المجمعات السكنية، فساكن النجع القديم يعد أكثرها تركزاً، لصغر وحداته السكنية التي تبلغ مساحة معظمها ٣٥ متراً مربعاً، والعكس في مساكن سواحل الطابية أقل تركزاً، لانخفاض مبانيه السكنية (تتراوح بين طابق أرضي، وطابقين علويين).

- مرافق الوحدات السكنية:

تختلف وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك في مدى توافر المرافق، حيث تتوفر "دورات المياه" في نحو ٩٢% من تلك الوحدات السكنية بالحي، وإن اختلفت مساحتها ومستواها تبعاً لنوع السكن، فتزيد النسبة في قسيمي اللبان والمنشية، في حين تقل النسبة في قسم الجمرك، ويرجع ذلك إلى انخفاض نسبة مرفق "دورة المياه" في وحدات مجمع سواحل الطابية، التي تبلغ ٥٣% فقط من جملة وحداته، والنسبة الباقية تستخدم "دورة مياه" مشترك ملحقة بالمباني السكنية،

وخاصة ذات الطابق الأرضي، في حين تزيد النسبة في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر لتشمل جميع وحداتهما.

وتختلف نسب الوحدات السكنية التي يتوافر بها غرف "لمطبخ" مستقلة عن باقي غرف الوحدة، حيث أظهرت الدراسة الميدانية أن أكثر من أربعة أخماس وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك يتوفر بها "مطبخ"، ولكن يختلف مساحته أيضاً على مستوى الوحدات السكنية، وغالباً ما يكون جزء من غرفة الاستقبال، لاسيما في نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي، وتزيد النسبة في قسمي المنشية واللبان، في حين تقل في قسم الجمرك، لانخفاض النسبة في مساكن سواحل الطابية بالقسم، لذا قام السكان بإجراء تعديل في الوحدة السكنية، بتخصيص جزء من الوحدة السكنية لإنشاء "مطبخ" خاص بالوحدة، في حين تزيد النسبة كثيراً في مساكن ضباط الصف وشارع النصر لتشمل جميع الوحدات السكنية.

- عدد الغرف:

يتشابه قسما الجمرك واللبان في أعداد الغرف (٤٣,٥%، ٤٣,٣% لكل منهما على الترتيب)، والنسبة الباقية من نصيب قسم المنشية (١٣%)، وترجع أهمية قسمي الجمرك واللبان إلى وجود مساكن ضباط الصف، وشارع النصر بالأول اللذين استحوذا على نحو ثلث غرف الإسكان الحكومي بحي الجمرك، ووجود مساكن سوق الجمعة بالثاني والذي يستأثر بمفرده على الثلث أيضاً، حيث يعد أكبر مجمعات الإسكان الحكومي بحي الجمرك من حيث عدد كل من المباني السكنية والوحدات السكنية.

ومما يجدر ذكره أن هناك مفارقة في نسب الغرف، والوحدات السكنية على مستوى المجمعات السكنية بالحي، حيث تزيد نسبة الغرف في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر، في مقابل انخفاض نسبة الوحدات السكنية، عكس الحال في باقي المجمعات السكنية بحي الجمرك، ويرجع ذلك إلى اختلاف نمط الإسكان، حيث يتبعان نمط الإسكان فوق المتوسط، والفاخر (لكل منهما على الترتيب)،

والذي يتميز باتساع مساحة الوحدة السكنية، وزيادة عدد الغرف بين ثلاث غرف، وأربع غرف، على العكس من المجمعات الأخرى، ذات الوحدات صغيرة المساحة والتي لا تزيد فيها عدد الغرف على غرفتين.

- درجة التزاحم:

ينعكس تباين أعداد الغرف على مستوى أقسام حي الجمرك على درجة التزاحم، إضافة إلى اختلاف حجم الأسرة، حيث بلغ متوسط درجة التزاحم في الإسكان الحكومي (١,٨ فرد/ غرفة) في حي الجمرك، ويزيد في قسم اللبان (٢,٢ فرد/ غرفة)، في حين تقل في قسمي الجمرك والمنشية (١,٦ ، ١,٤ فرد/ غرفة)، وسبب ذلك أن الأول يضم مساكن سوق الجمعة، والنجع القديم، وهما يتبعان نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي الذي يقل عدد الغرف في وحداته السكنية (لا تزيد على غرفتين)، إضافة إلى زيادة حجم الأسرة (٥ أفراد فأكثر)، حيث تشكل ثلاثة أخماس حجم عينة الأسر باللبان، أما انخفاض درجة التزاحم في قسمي الجمرك، والمنشية فترجع لوجود مساكن ضباط الصف، وشارع النصر بالقسمين، وهما يتبعان نمطي الإسكان فوق المتوسط، والفاخر الذي لا تقل عدد غرفه عن ثلاث غرف، كما تسود فيهما الأسر ذات الحجم الصغير، حيث يستحوذ المجمعان على ٧٧% من حجم عينة الأسر الصغيرة (٤ أفراد فأقل) بحي الجمرك. وبحساب معامل الارتباط بين عدد الغرف وحجم الأسرة تبين وجود ارتباط عكس قوى جداً (-٠,٩٧)، وهو يفسر العلاقة العكسية للأسر ذات مستوى المعيشي والاجتماعي المرتفع، والذي يقطنون الوحدات السكنية فوق المتوسطة والفاخرة التي تزيد فيها عدد الغرف، ويقل في هذه الأسر عدد أفرادها ومن ثم تقل درجة التزاحم، خاصة مساكن شارع النصر (١,٣ فرد/ غرفة)، والعكس أيضاً في الأسر ذات المستوى الاقتصادي والاجتماعي المنخفض، حيث يقطنون في وحدات سكنية شعبية، تتميز بقلّة عدد الغرف، ويزيد فيها حجم الأسرة، وهو ما يؤثر في درجة التزاحم والذي بلغ أقصاه في مساكن النجع القديم (٢,٧ فرد/ غرفة).

- حالة الوحدة السكنية:

تختلف حالة الوحدات السكنية تبعاً لحالة المباني السكنية، ونمط السكن وسلوك قاطنيها ومستواهم التعليمي، والبعد الزمني، وقد انعكس ذلك على تباين حالة الوحدات السكنية (جدول ٦).

جدول (٦) نسب عينة وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرک وفقاً لحالتها عام ٢٠١٢.

متهالكة	ردئية	متوسطة	جيدة	المجمع/القسم الإداري
٠,٥	٣,٥	٣٧,١	٥٨,٩	ضباط الصف
١٢,١	٢٦,٥	٤٩,٤	١٢,٠	سواحل الطابية
٣,٦	١٢,٥	٧٣,٢	١٠,٧	السيالة
٠,٩	٧,٥	٤٣,٠	٤٨,٦	شارع النصر
٣,٢	٩,٩	٤٥,٤	٤١,٥	الجمرك
٤,٣	١٠,٩	٤٣,٥	٤١,٣	سوق الترك
-	٨,٣	٤٣,١	٤٨,٦	شارع النصر
١,٧	٩,٣	٤٣,٢	٤٥,٨	المنشية
٦,٣	٢٢,٠	٥٩,٦	١٢,٠	سوق الجمعة
٧,٩	٢٥,٠	٥٤,٣	١٢,٨	النجع القديم
٦,٧	٢٢,٨	٥٨,٢	١٢,٣	اللبان
٤,٨	١٦,٦	٥١,٨	٢٦,٨	الجملة

المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

ومن تتبع أرقام (جدول ٦) و(شكل ٦) يمكن استخلاص الحقائق التالية:

- تصدر الوحدات السكنية ذات الحالة المتوسطة بما يزيد على نصف

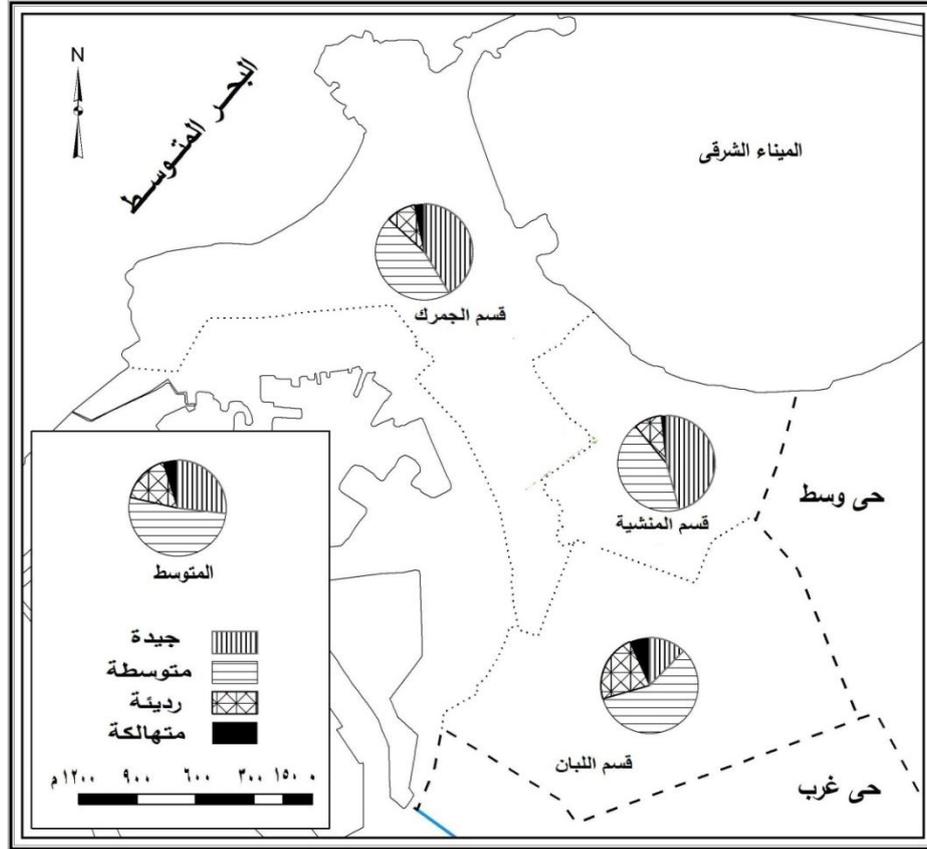
عينة عدد الوحدات السكنية بحي الجمرک، وتزيد النسبة في قسم اللبان، نظراً لسيادة الوحدات السكنية التي تتبع نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي الذي يتعرض للتدهور السريع مع مرور الزمن نتيجة لعدم جودة مبانيه، وتواضع المستويات

المعيشية والثقافية لساكنيه، وهو يتمثل في مساكن سوق الجمعة، والنجع القديم بالقسم، وتزيد النسبة لتضم ما يقرب من ثلاثة أرباع مساكن سواحل الطابية حيث تتبع نمط السكن السابق، إضافة إلى قدم إنشائها.

تأتي الوحدات السكنية ذات الحالة الجيدة في المرتبة الثانية بنحو ٢٧%، وتزيد النسبة على المتوسط العام في قسمني المنشية والجمرك، ويرجع ذلك إلى موقع مساكن ضباط الصف، وشارع النصر في القسمين، وهما يتبعان نمطي الإسكان فوق المتوسط، والفاخر، إضافة إلى حداثة إنشائهما، وإجراء الصيانة الدورية من قبل جهاز الكوين سيرفس التابع للقوات المسلحة في المجمع الأول، وتشكيل اتحاد ملاك في المجمع الثاني.

وجاءت الوحدات السكنية ذات الحالة الرديئة والمتهالكة بنصيب يزيد قليلاً على خمس عينة وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة كثيراً في قسم اللبان إلى نحو ٣٠%، وسبب ذلك نمط السكن الذي يتبعه كل من مساكن سوق الجمعة، والنجع القديم بالقسم، وعلى مستوى مجمعات الإسكان الحكومي تزيد النسبة كثيراً في سواحل الطابية لتبلغ نحو خمسي عينة وحدات الإسكان الحكومي بالمجمع، يعزي ذلك إلى نمط السكن الاقتصادي الشعبي الذي يتبعه المجمع، وقدم إنشاء كثيراً منها، وزاد من سوء حالتها عدم سماح الجهات المختصة بالحي للأهالي بإجراء عمليات الصيانة أو الترميم.

وبالرغم من سوء حالة الوحدات السكنية في معظم مواقع الإسكان الحكومي، وتقاعس المسؤولين بالدولة للقيام بدور إنساني نحو سكانها الذين يعانون معظمهم من فقدان الكرامة والخصوصية، خاصة مع صغر الوحدات السكنية (أقل من ٥٠م^٢)، فهي لا تكفي حاجة الأسر كبيرة الحجم (٥ أفراد فأكثر)، وهي تزيد بالطبع في الوحدات التي نشأت في ستينات القرن العشرين لتبلغ (٧ أفراد فأكثر) كما لا يوجد "مطبخ" ولا توجد "دورة مياه" في العديد منها، ويؤدي كل ما سبق إلى تدهور الأحوال المعيشية.



شكل (٦) نسب عينة وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لحالتها عام ٢٠١٢

٢- مورفولوجية المجمعات السكنية والعوامل المؤثرة فيها:

تختلف مورفولوجية المجمعات السكنية باختلاف أشكال المباني السكنية وارتفاعها، وخط الشوارع واتجاهاتها، والمساحة البنائية ومستوى الكثافة العمرانية، كما تتأثر باستخدامات الأرض، ونمط السكن، والفترة الزمنية لإنشائه.

أ - شكل المجمعات السكنية:

مما لاشك فيه أن ظروف الموقع تؤثر في النمو العمراني للمدينة بوجه عام، فتجعلها تشذ عن الشكل الدائري الأنسب، وتتخذ أشكالاً غير دائرية غير

مندمجة كالأشكال الطولية والإشعاعية والخطية، ويحدد هذا الشكل غير المندمج عدد وشكل الطرق الإشعاعية (فتحي محمد مصيلحي، ١٩٩٤، ٢٣٠)، فعند النظر إلى أشكال المجمعات السكنية بحي الجمرك يلاحظ تبايناً واضحاً في أشكالها (شكل ٧)، متأثرة بموضعها والشوارع والمعالم العمرانية المحيطة بها، وعامل الزمن، يفسر ذلك أسباب تكون هذا الشكل، كما يفيد في تحديد اتجاهات النمو، ويمكن التعرف على أنماط الأشكال من خلال حساب قيمة مؤشر الشكل (Haggett, 1956)^(١٠)، لمجمعات الإسكان الحكومي بحي الجمرك إذ يتبين الأنماط الآتية:

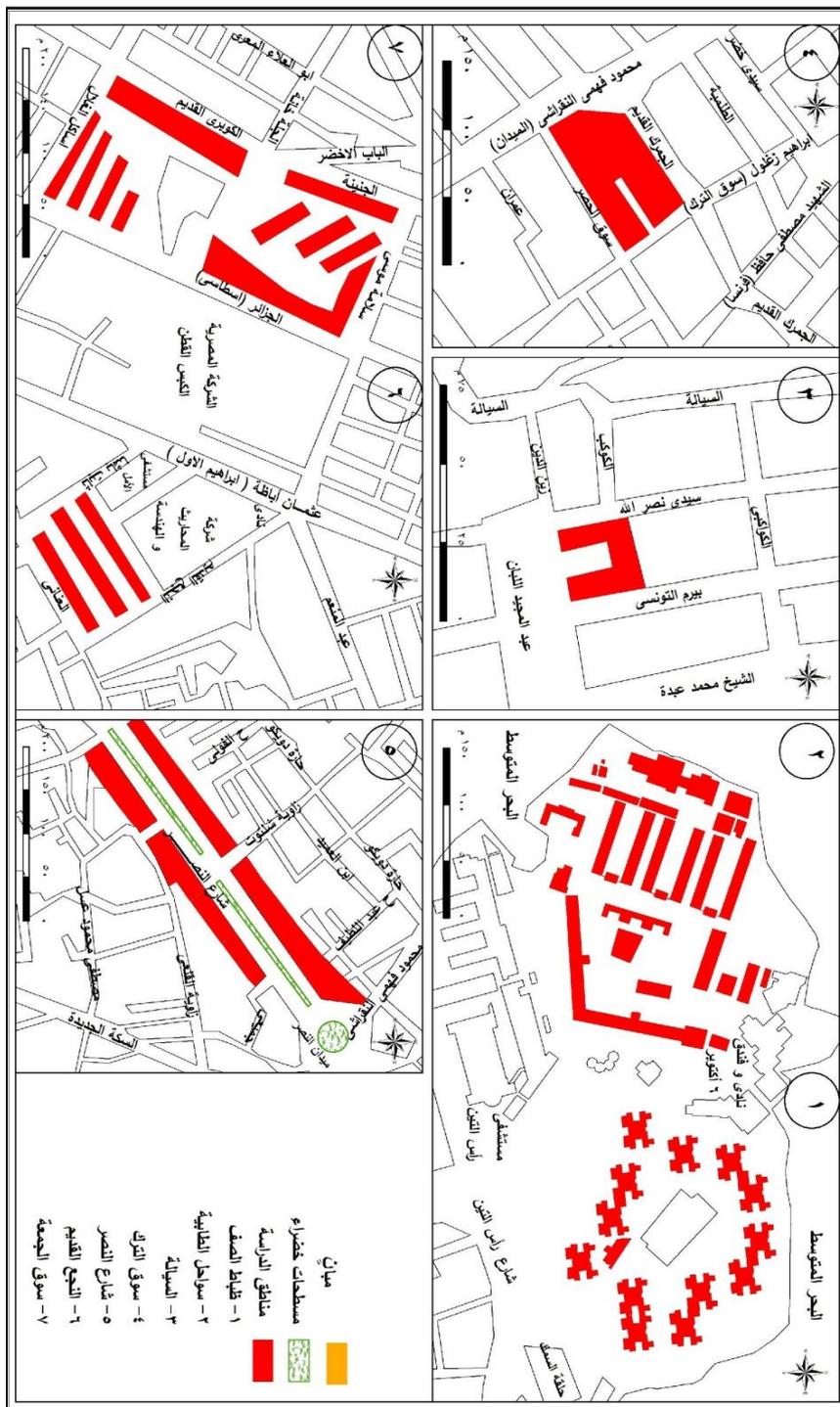
- أشكال عالية الاندماج: (٠,٨٥-١,٠) وتتمثل في مساكن ضباط الصف (٠,٨٦) التي تميل إلى الشكل الدائري.
- أشكال متوسطة الاندماج: (٠,٧٠-٠,٨٥) وتشمل مساكن سواحل الطابية، وسوق الترك، إذ تميل مساكن الأول إلى الشكل الخماسي، في حين تشبه مساكن الثاني المستطيل، وقد بلغ مؤشر الشكل لكلا المجمعين السكنيين (٠,٧٠)، وقد كانت لمساحة الأرض وشكلها والرسم الهندسي أبلغ الأثر في شكل المجمعين.

٤ × مساحة الوحدة المكانية

٣,١٤٣ × مربع المسافة بين أبعد نقطتين بنفس الوحدة

(١٠) تتراوح قيمة هذا المؤشر بين صفر، الواحد الصحيح وتحسب هذه القيمة كالتالي:

Haggett, P., "Locational Analysis in Human Geography", London 1965.



شكل (٧) أشكال مباني الإسكان الحكومي في حي الجمرک بمحافظة الإسكندرية عام ٢٠١٢

أشكال ضعيفة الاندماج: (٠,٧٠-٠,٥٥) وتضم مساكن السيالة والنجع القديم، رغم أنهما يقتربان من الشكل المستطيل، حيث أظهر مؤشر الشكل للمجمعين (٠,٦٧، ٠,٦٥ لكل منهما على الترتيب) تقارباً كبيراً للأشكال متوسطة الاندماج.

• **أشكال سيئة الاندماج:** (أقل من ٠,٥٥) وتتحصر في مساكن سوق الجمعة، وشارع النصر، وقد بلغ مؤشر الاندماج (٠,٤٣، ٠,٢٧ لكل منهما على الترتيب)، ويرجع ذلك إلى الاستطالة الشديدة لشكل المجمعين، خاصة شارع النصر الذي يأخذ الشكل الشريطي على جانبي شارع النصر محددًا بامتداده.

ب- الخطة:

يقصد بالخطة الشكل العام الذي تأخذه المنطقة المبينة سواء ذلك في إطارها الخارجي، أو شبكة الشوارع الداخلية فيها (احمد علي إسماعيل، ١٩٩٣: ٦٣)، وتتباين أهمية الشوارع تبعاً لمدى سعة الشوارع وجودة الرصف والمناطق التي تخدمها، فعلى مستوى مبان الإسكان الحكومي يمكن تقسيم شوارعها، والشوارع التي تقع في محيطها من حيث العرض، إلى ثلاثة أنواع هي ما يلي:

مساكن شوارعها ضيقة: والتي يقل متوسط عرضها عن ستة أمتار وتشكل أكثر من ثلثي جملة الشوارع بمنطقة الدراسة، وتزيد النسبة على مستوى المجمعات لتبلغ أقصاها (٩٠%) في كل من مساكن ضباط الصف، وسواحل الطابية، ويرجع ذلك إلى شق العديد من الشوارع الداخلية بين العمارات السكنية بالمجمعين والتي لا يدعو على كونها ممرات تربطها فيما بينها، ويعيب هذه الشوارع الداخلية في سواحل الطابية أنها ترابية، وتزداد سوءاً عند تساقط الأمطار في فصل الشتاء، (الشكل السابق رقم ٧).

مساكن شوارعها متوسطة العرض: وهي التي يتراوح متوسطها بين (٦-٨ أمتار) جاءت بأقل من عُشر جملة شوارع مناطق الدراسة بحي الجمرك، وتزيد

النسبة في مساكن السيالة بنحو الخمس، حيث تضم العديد من الشوارع وأهمها عبدالمجيد اللبان، والكواكبي، وبيرم التونسي، وسيدي نصر الدين.

مساكن شوارعها واسعة: وهي التي يبلغ عرضها ٨ أمتار فأكثر، وتأتي

في الترتيب الثاني بنحو ربع جملة شوارع مساكن الإسكان الحكومي ومحيطها، وتزيد النسبة في مساكن سوق الجمعة لتبلغ ٣٥% من جملته، وسبب ذلك موقعها القريب من الميناء الغربي حيث يشرف على ثلاثة شوارع عرضية تنتهي داخل الميناء هي: أساكن الغلال (ينتهي بالقرب من هويس ترعة المحمودية)، والجلة خانة (المؤدى إلى باب ١٨ للميناء الغربي)، وسلامة موسى، والباب الأخضر وامتداده جنوباً باسم الكوبري القديم، وعثمان أباطة (المعروف بالسبع بنات)، والجزائر، والجينية، وتنخفض النسبة كثيراً في مساكن ضباط الصف، وسواحل الطابية للأسباب التي سبق الإشارة إليها.

وتتأثر الخطة واتجاهات الشوارع بالكتلة المبنية، سواء كانت مربعات أو مستطيلات سكنية لتصنع الشوارع فيما بينها زوايا قائمة، وهذا النوع شبيهه بخطة الشطرنج، وتتمثل بدرجة قريبة في أربعة مساكن هي: شارع النصر، والنجع القديم، والسيالة، وسوق الترك الشكل السابق رقم (٧)، وقد تأخذ المباني السكنية توزيعاً دائرياً كما هو في مساكن ضباط الصف، حيث تتفرع الشوارع من منطقة الوسط نحو الأطراف فيما يعرف بالخطة الإشعاعية لتمر بين المباني السكنية نحو الخارج، وهناك شكل آخر من الخطط غير المنتظمة وتتمثل في مساكن سوق الجمعة، والتي تأثرت باختلاف أحجام البلوكات السكنية وما يضمه البلوك من عمارات سكنية، والتي تتراوح ما بين عمارتين، وخمس عمارات سكنية، وأيضاً اتجاهات هذه البلوكات، حيث تصنع البلوكات السكنية في الجزء الجنوبي منها فيما بينها خطة ذات زوايا قائمة، في حين تصنع البلوكات السكنية في الجزء الشمالي خطة ذات زوايا حادة، وأخيراً تظهر خطة مساكن سواحل الطابية غير منتظمة وعشوائية.

- يفيد قياس التباعد في تحديد متوسط المسافة الفاصلة بين المحلات العمرانية داخل حدود الوحدة المكانية (محمد إبراهيم رمضان، ٢٠٠٧، ٣٣٥)، ونتج عن تباين مساحة الأقسام الإدارية بحي الجمرك، وعدد مجمعات الإسكان الحكومي بكل قسم اختلاف متوسط التباعد فيما بينها، وبحساب هذا المتوسط^(١) أظهر تبايناً على مستوى الأقسام مقارنة بالمتوسط العام لحي الجمرك والذي بلغ (٠,٧٤ كم)، في حين بلغ المتوسط أقصاه (١,٠ كم) في قسم اللبان، وبلغ أدناه في قسمي المنشية والجمرك (٠,٥٨ كم، ٠,٥٦ كم لكل منهما على الترتيب)، ومر ذلك اتساع مساحة القسم الأول (١,٧٤ كم^٢) من جهة وقلّة عدد مجمعاته السكنية (مجمعين) من جهة أخرى، أما قسما الجمرك والمنشية فيرجع انخفاض متوسط التباعد فيهما إلى صغر مساحتهما (١,٠٧، ٠,٥٧ كم^٢ لكل منهما على الترتيب) إلى جانب زيادة عدد المجمعات السكنية، خاصة في قسم الجمرك (٤ مجمعات سكنية).

تتأثر مورفولوجية مجمعات الإسكان الحكومي بحي الجمرك بعدد من العوامل منها ما هو طبيعي ويتمثل في الموقع الجغرافي، والذي يظهر تأثيره في مساكن سواحل الطابية على ساحل البحر المتوسط، ومواجهته للرياح المحملة بالرطوبة والأملاح وما نتج عنها من تآكل في واجهات المباني السكنية وإزالة طبقة المحارة وظهور طوب البناء في ظاهرة تعم معظم المباني السكنية بالمجمع. أما العوامل البشرية فتتمثل على النحو التالي:

أشكال المباني وطرزها رغم أهميته في مورفولوجية أي تجمع عمراني، فإنه يتصف بالمرونة وقابليته للتغيير، وعلى العكس من الخطة التي تتميز بالثبات، فأشكال المباني وطرزها بمبان الإسكان الحكومي بحي الجمرك تتأثر باختلاف الرسم

مساحة الوحدة الإدارية

عدد المجمعات الإدارية

(^١) تم حساب متوسط التباعد بالصيغة التالية:

$$\text{متوسط التباعد} = ٠,٧٤٦$$

(راجع: محمد خميس الزوكة: مناطق الاستصلاح الزراعي في غرب الدلتا، الإسكندرية، ١٩٧٩)

الهندسي لها، كما تتأثر بنمط الإسكان ونوعه - سبق الإشارة إليه. وانعكاس ذلك على اختلاف مستوى جودة البناء، وخاصة مادة البناء، والتشطيبات لاسيما واجهات المباني السكنية والمداخل والمخارج، إضافة إلى نظام الصرف الصحي، فقد أظهرت الدراسة الميدانية أن مجوعي ضباط الصف، وشارع النصر مازالا يحتفظان بحالتيهما جيدة، وذلك على العكس من باقي المجمعات التي تعرضت واجهاتها للتآكل وتساقط بعض أجزاءها، كما تظهر على واجهاتها بعض الشروخات والتشققات، إضافة إلى تدهور المداخل والمخارج، وسوء حالة الصرف الصحي. كما يظهر اختلاف في طرز المباني أيضاً من حيث تباين ارتفاعاتها، فمجمع سواحل الطابية يضم ثلاثة أنواع من الارتفاعات تشمل مباني سكنية ذات طابق أرضي، وطابقين علويين وثلاثة طوابق، في حين تبلغ مساكن شارع النصر أقصى ارتفاع بين مجمعات الإسكان الحكومي بالحي (ثمانية طوابق ما عدا الطابق الأرضي)، أما باقي المجمعات فيبلغ ارتفاعها خمسة طوابق ما عدا الطابق الأرضي.

استخدامات الأرض، تمثل أحد العوامل المؤثرة في مورفولوجية مجمعات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، ويظهر هذا واضحاً في ثلاثة مجمعات سكنية أولها: شارع النصر الذي يضم أسفل مبانيه السكنية الثمانية عشرة، ٣٦ محلاً تجارياً، بواقع محلين أسفل كل مبنى سكني، تعمل معظم هذه المحلات في تجارة العاديات والآثار المقلدة، والاستيراد والتصدير، والخدمات والتوكيلات البحرية نظراً لعامل القرب من محطة الركاب البحرية بميناء الإسكندرية، وقد ترك ذلك أثره على الشكل العام للمجمع الذي صبغ بصبغة سياحية، ثانيها سوق الجمعة والذي يضم أكبر سوق بمحافظة الإسكندرية يحمل نفس الاسم لتجارة الأدوات والآلات والمعدات والموبيليا والأجهزة المستعملة وكافة لوازم الورش والمنازل، كما يضم العديد من الصناعات اليدوية منها صناعة الأجولة، والتند، والمشععات، وأغطية السيارات، إضافة إلى ورش السباكة، والأواني، وجلي المعادن، وإصلاح السيارات،

وقد تأثر الشكل العام للمجمع بهذه الأنشطة التي عادةً ما تفتش الأرصفة وأجزاء من الشوارع، مما يميزه عن باقي المجمعات السكنية ليس بحي الجمرك فقط وإنما على مستوى محافظة الإسكندرية، وثالثها سوق الترك الذي يسود فيه استخدام صناعة الأخشاب والموبيليا في الشوارع الداخلية والمحيطه بالمجمع، وارتفاع نسبة أشغال الطريق نتيجة لممارسة هذه الأنشطة في عرض الطريق، إضافة إلى كثرة الضوضاء الناتجة عنها.

ثانياً: خصائص سكان الإسكان الحكومي

تتناول الدراسة في هذا الجزء دراسة التركيب السكاني لمجمعات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وإبراز خصائصهم الديموغرافية، والاقتصادية، والاجتماعية.

١- الخصائص الديموغرافية:

تعد دراسة الخصائص الديموغرافية على قدر كبير من الأهمية في دراسة السكان خاصة التركيب العمري الذي توضحه الدراسة لسكان الإسكان الحكومي بحي الجمرك جدول (٧).

وقد أسفرت دراسة أرقام الجدول (٧) وتحليله إلى النتائج الآتية:

تصدر البالغون الكبار (٤٥-٥٩ سنة) عينة فئات السن لأرياب الأسر بنصيب يزيد على خمسي جملة العينة بحي الجمرك، ويتفوق عليها قسم المنشية بفارق كبير، إذ يشكل أكثر من نصف جملة حجم العينة بالقسم، وترجع إلى جودة السكن الذي يشجع السكان على البقاء وعدم تركه كما في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر، أو نتيجة للالتزام بالتعاقد مع الجهة المؤجرة كما في مساكن السيالة، في حين تنخفض النسبة في قسم اللبان لأقل من خمسي جملة العينة بالقسم، وسبب ذلك نمط السكن وانخفاض مستواه والذي يكون سبباً في ترك المسكن والانتقال لمسكن آخر حينما تنتح الظروف ذلك، فيحل محل الساكن في الغالب أسرة حديثة الزواج.

جدول (٧) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لفئة السن عام ٢٠١٢.

فئات السن				المجمع/القسم الإداري
أقل من ٣٠	٣٠-٤٤	٤٥-٥٩	٦٠ فأكثر	
٧,٩	١٣,٦	٥٠,٣	٢٨,٣	ضباط الصف
٢,٦	١٩,٧	٣٥,٥	٤٢,١	سواحل الطابية
٢,٣	٧,٠	٤٨,٨	٤١,٩	السيالة
١,٠	١٧,٠	٤٨,٠	٣٤,٠	شارع النصر
٣,٤٥	١٤,٣	٤٥,٧	٣٦,٦	الجمرك
١,٨	١٦,٤	٥٨,٢	٢٣,٦	سوق الترك
١,٥	١٦,٢	٤٧,٣	٣٥,٠	شارع النصر
١,٧	١٦,٣	٥٢,٨	٢٩,٢	المنشية
٧,٢	٢٣,٢	٤١,٦	٢٨	سوق الجمعة
٥,٧	٢٧,٤	٣٦,٩	٢٩,٩	النجع القديم
٦,٥	٢٥,٢	٣٩,٣	٢٩,٠	اللبان
٥,٤	١٩,٩	٤٤,١	٣٠,٦	الجملة

المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

يحتل كبار السن (٦٠ سنة فأكثر) المرتبة الثانية بنسبة حوالي ٣١%، تزيد في قسم الجمرك لنحو ٣٧%، ويرجع ذلك إلى تفوق مساكن سواحل الطابية، والسيالة (٤٢% تقريباً لكل منهما)، حيث يتمسك السكان بالبقاء بهما مع اختلاف السبب فيما بينهما - سبق الإشارة إليه.

تأتي فئتا (٣٠-٤٤ سنة) و(أقل من ٣٠ سنة) في المرتبتين الأخيرتين بما يربو على ربع حجم العينة بحي الجمرك، ويتفوق عليه قسم اللبان بنصيب يزيد على ٣٠% من جملة العينة بالقسم، ويعزي ذلك إلى أن السكان بمساكن سوق الجمعة، والنجع القديم، يتميزون بالحركة والانتقال، حيث تحل الأسر الصغيرة حديثة الزواج محل الأسر الأقدم.

٢- الخصائص الاقتصادية:

تعد دراسة التركيب الاقتصادي من العناصر المهمة في دراسة تركيب السكان، فيمكن من خلاله تحديد ملامح النشاط الاقتصادي وأهمية عناصره وارتباطها بظروف البيئة الجغرافية (فتحي محمد أبو عيانة: ٢٠١٣، ٢٥٤) وكذلك دراسة متوسط الدخل الشهري للوقوف على مستوى معيشة السكان، وعلاقته بخصائصه الاجتماعية.

ويمكن من تحليل أرقام الجدول (٨) والشكلين (٨ ، ٩) تسجيل نتائج

مختلفة تخص المهن، ومتوسط الدخل الشهري على النحو التالي:

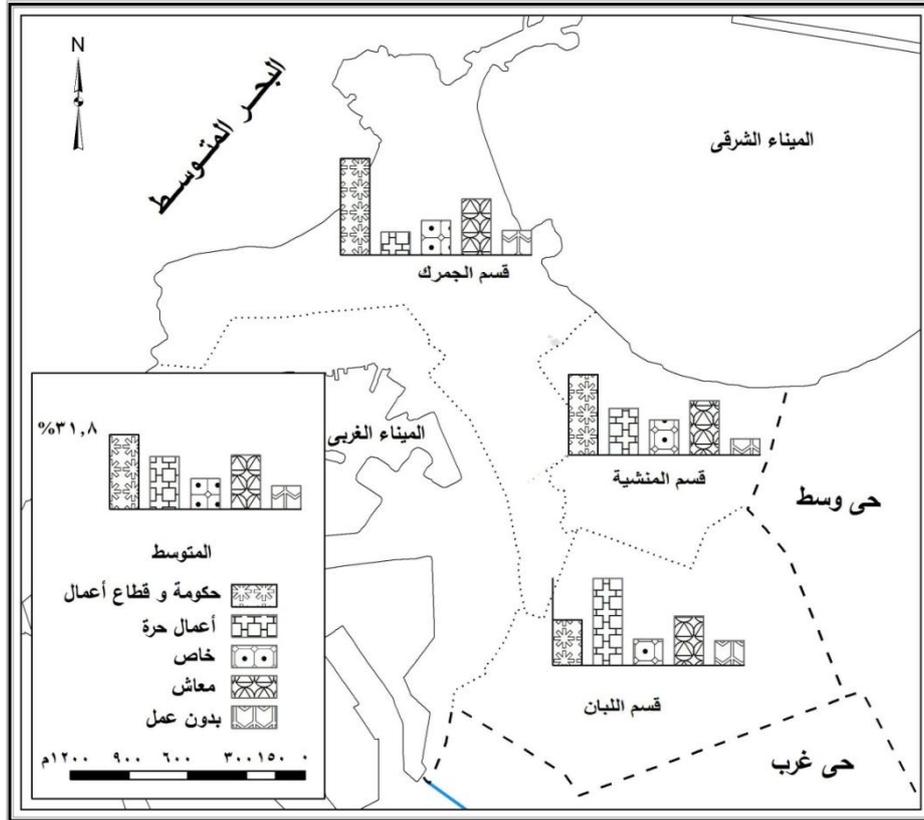
جدول (٨) نسبة عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً للخصائص الاقتصادية عام ٢٠١٢

المجموع/ القسم الإداري	المهنة							متوسط الدخل الشهري (بالجنية)
	حكومة وقطاع أعمال	أعمال حرة	خاص	معاش	بدون عمل	أقل من ١٠٠٠	١٠٠٠ - ٣٠٠٠ فأكثر	
ضباط الصف	٤٢,٤	١٠,٠	١٥,١	٢٧,٣	٥,٢	٣٩,٢	٤٨,٠	١٢,٨
سواحل الطابية	٣٢,٠	١٠,٧	٨,٠	٢٨,٠	٢١,٣	٧٦,٩	٢٣,٠	---
السيالة	٤٥,٦	١٠,٩	١٥,٣	١٥,٢	١٣,٠	٨٠,٠	٢٠,٠	---
شارع النصر	٤٥,٠	٨,٠	٢٠,٠	٢٥,٠	٢,٠	٤٠,١	٤٦,٨	١٣,١١
الجمرك	٤١,٣	٩,٧	١٤,٦	٢٤,٠	١٠,٤	٥٥,٢	٤٠,١	٤,٧
سوق الترك	٢٧,٥	٣٠,٠	١٢,٥	٢٠,٠	١٠,٠	٨٢,٥	١٧,٥	---
شارع النصر	٤١,٧	١٠,٠	١٦,٧	٢٦,٦	٥,٠	٤٧,٦	٤١,٣	١١,١
المنشية	٣٤,٦	٢٠,٠	١٥,٠	٢٣,٣	٧,٠	٦٦,٧	٢٧,٥	٥,٨
سوق الجمعة	٢٢,٥	٣٦,٣	١٢,٦	٢١,٣	٧,٣	٨٦,٩	١١,٣	١,٩
النجع القديم	١٦,٤	٤٠,١	٩,٥	٢٠,٤	١٣,٦	٩١,٩	٧,٥	٠,٦
اللبان	١٩,٥	٣٧,٢	١١,١	٢١,١	١٠,٥	٨٨,١	١٠,٣	١,٦
الجملة	٣١,٨	٢٢,٤	١٣,٠	٢٣,٠	٩,٨	٧٣,٧	٢٣,١	٣,٢

المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

أ- المهنة:

يتصدر العاملون بالحكومة وقطاع الأعمال أنواع المهن بنصيب يقترب من ثلث جملة العينة بحي الجمرك، تتفوق النسبة في قسمي الجمرك والمنشية، ويرجع ذلك إلى ارتفاع نسبة العاملين الحكومة وقطاع الأعمال في مساكن السيالة، وشارع النصر، وضباط الصف، حيث كشفت الدراسة عن ارتفاع نسبة العاملين بكل من: جهاز الشرطة المدنية بالأول، والموظفين العاملين بالأعمال الإدارية بالميناء الغربي والمؤسسات الحكومية بمنطقة القلب التجاري بالثاني، وكذلك العاملين بالقوات البحرية بالمجمع الأخير.



شكل (٨) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لنوع المهنة لعام ٢٠١٢م

- يأتي العاملون بالأعمال الحرة في المرتبة الثانية بأكثر من خمس جملة عينة الحائزين بحي الجمرك، وقد أسهم توفر الأسواق المختلفة بالحي إلى زيادة الأهمية النسبية لمهنة الأعمال الحرة، يؤكد ذلك تفوق النسبة كثيراً في قسم اللبان (٣٧%) والتي يقع بها سوق الجمعة أكبر أسواق الإسكندرية، الذي يستحوذ على خمس جملة عينة الحائزين بالقسم.

- جاء العاملون بالقطاع الخاص في المرتبة الثالثة بنسبة ١٣% تقريباً بين أصحاب المهن بالحي، وتزيد النسبة في قسمي الجمرك والمنشية (١٥% لكل منهما)، ويعزي ذلك إلى تفوق النسبة في مساكن شارع النصر (نحو ٢٠%)، لوقوعها في منطقة القلب التجاري، وما حولها من العديد من صناعات المدن التي تمد القلب التجاري باحتياجاته من المنتجات الصناعية.

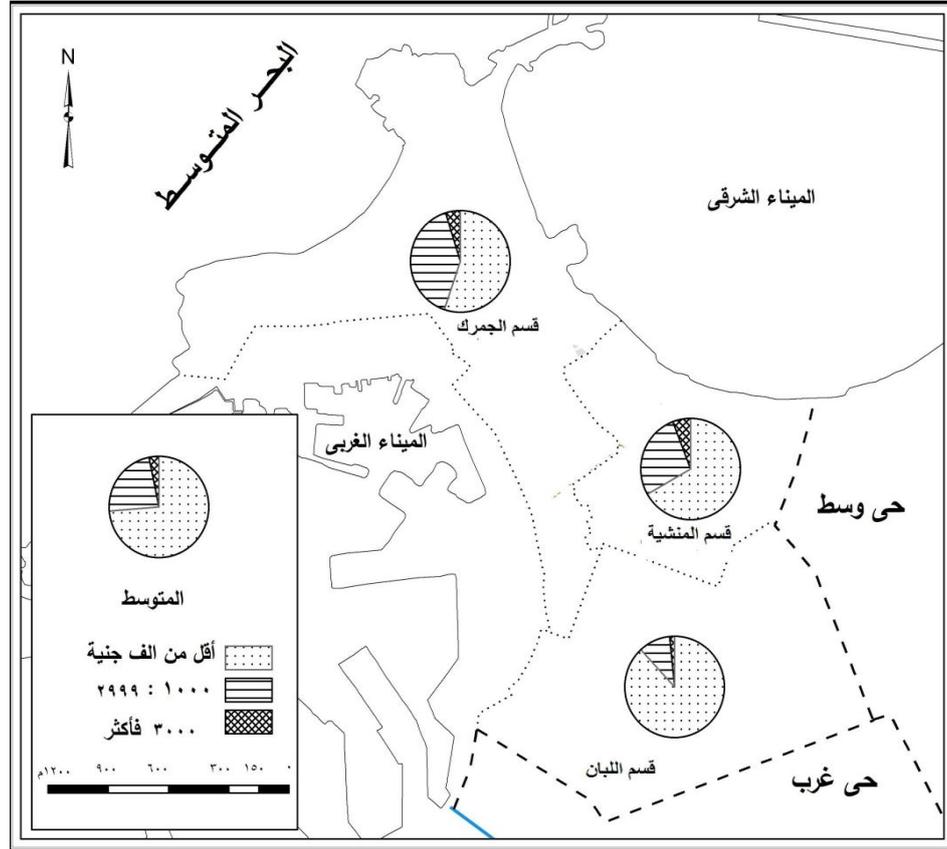
يشكل أصحاب المعاشات نحو ربع حجم عينة الحائزين بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسمي الجمرك، والمنشية، ويرجع ذلك إلى ارتفاع نسبة العاملين بالحكومة وقطاع الأعمال بالقسمين والذين بلغوا سن المعاش.

يأتي الذين لا يعملون في المؤخرة بنحو عشر جملة عينة الحائزين بالإسكان الحكومي بحي الجمرك، ويفسر ذلك وفاة الأب في كثير من الحيازات وبقاء أحد الأبناء بها، فهو في هذه الحالة رب الأسرة، وتسود هذه الحالة في مساكن سواحل الطابية (٢١%)، نظراً لقدم إنشائها.

ب- متوسط الدخل الشهري:

- انخفاض متوسط الدخل الشهري لمعظم حائزي وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، إذ يندرج نحو ثلاثة أرباع جملة عينة الحائزين بحي الجمرك ضمن فئة الدخل المنخفض (أقل من ١٠٠٠ جنيه)، وتزيد النسبة في قسم اللبان (٨٨%)، مرد ذلك إلى ارتفاع النسبة كثيراً في المساكن بالقسم، خاصة النجع القديم (٩٢%)، حيث ترتفع نسبة العاملين بالأعمال الحرة والحرفية لأكثر

من ٤٠%، وهي أعلى نسبة بين مساكن الإسكان الحكومي بالحي، حيث تضم تنوعاً من العاملين بالأعمال البسيطة، والموسمية، والباعة الجائلين.



شكل (٩) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لمتوسط الدخل الشهري لعام ٢٠١٢م

وتأتي فئة الدخل (١٠٠٠-٢٩٩٩ جنيهه) في المرتبة الثانية بنصيب يزيد على خمس جملة عينة الحائزين بالإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسمي الجمرك، والمنشية، ويرجع ذلك إلى تفوق النسبة كثيراً في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر، حيث يعمل كثير من الحائزين بالقوات المسلحة، كما في الأول، والحكومة وقطاع الأعمال والخاص في الثاني، ويؤكد تفوق القسمين من

حيث متوسط الدخل الشهري، تفوقهما في فئة "الدخل" (٣٠٠٠ جنيه فأكثر) والذي بلغ متوسطه ٥% للقسمين، وبذلك يتفوق على المتوسط العام للحي (٣%)، وكذلك قسم اللبان (١,٦%)، وقد يفسر هذا الاختلاف إلى تباين الحالة التعليمية للحائزين على مستوى الأقسام، فالجمرك والمنشية يتفوقان في نسبة الحاصلين على الشهادات الجامعية (نحو ٢٥% لكل منهما)، في حين تتخفف مثليتها باللبان لأقل من ٥%، والعكس صحيح في نسبة الأمية بين القسمين من جهة واللبان من جهة أخرى، وبقياس الارتباط بين فئتي الدخل المرتفع، والحاصلين على المؤهلات الجامعية تبين وجود علاقة طردية قوية (+٩٧,٠)، ويشير معامل التحديد (٩٣,٨) إلى أن ٩٣,٨% من جملة الاختلاف المؤثرة ترجع إلى فئة الحاصلين على المؤهلات الجامعية، وإن النسبة الباقية تعود لأسباب أخرى.

٣- الخصائص الاجتماعية:

تمثل دراسة الخصائص الاجتماعية للسكان أهمية كبيرة، لما تتضمنه من دراسة الحالة التعليمية، والزواجية، وحجم الأسرة.

من قراءة أرقام الجدول (٩) يمكن استنتاج الحقائق التالية:

أ- الخصائص التعليمية:

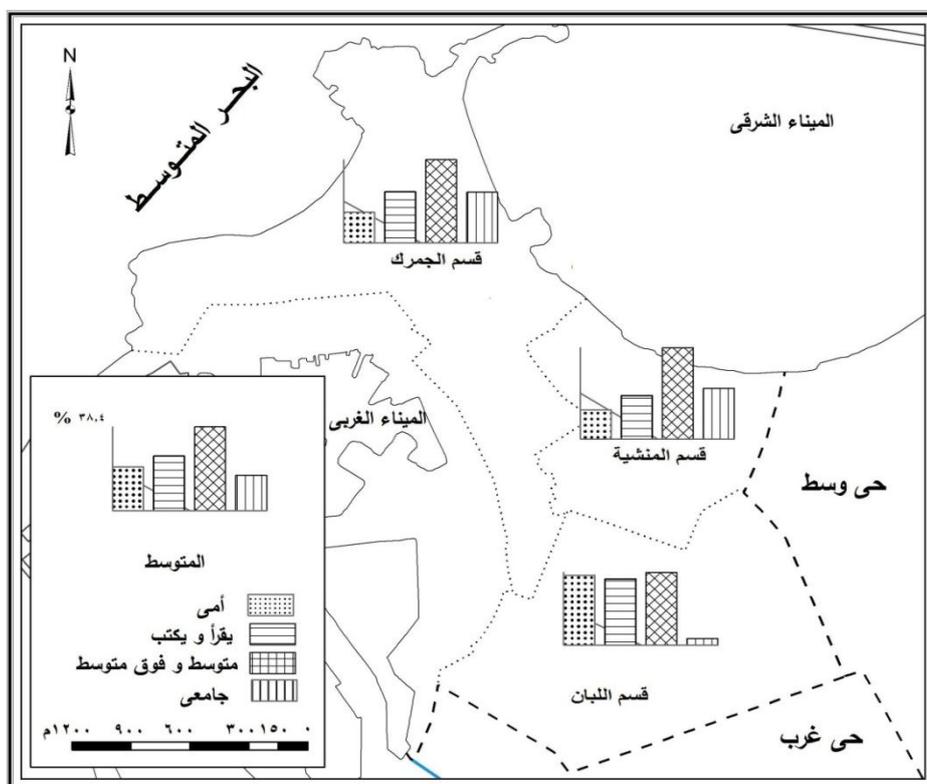
- يحتل الحاصلون على الشهادات المتوسطة وفوق المتوسطة المركز الأول بنصيب يقترب من خمسي حجم عينة أرياب الأسر بالحي (شكل ١٠)، وبإضافة حاملي الشهادات الجامعية فإن النسبة تزيد على نصف جملة عينة أرياب الأسر بحي الجمرك، وهذا يعني أن ما يقرب من نصف حجم العينة هم من الذين يقرؤون ويكتبون، والأميون، وتزيد نسبتهم في قسم اللبان (٦٣% تقريباً)، في حين تتخفف النسبة في قسمي الجمرك، والمنشية (٣٨%، ٣٤% لكل منهما على الترتيب)، ويعد هذا التباين في النسب انعكاساً لنمط السكن ومستوى معيشة السكان، وتأثيره في نوعيه الساكن، ويظهر ذلك واضحاً على مساكن ضباط الصف، وشارع النصر تتدني فيهما نسبة الأميين، ومن يقرعون ويكتبون وترتفع

نسبة الجامعيين (٣٢%، ٣٨% لكل منهما على الترتيب) لارتفاع مستوى المعيشة ونمط السكن الفاخر، وذلك على خلاف باقي مساكن الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وبحساب العلاقة الارتباطية بين السكان الأميين ومن يقرعون ويكتبون من جهة ومتوسط الدخل الشهري من جهة أخرى، تبين وجود علاقة طردية قوية (+٩٧،٠)، ويشير معامل التحديد (٩٧٧،٠) أن ٩٧،٧% من الاختلافات ترجع إلى انخفاض متوسط الدخل الشهري، وأن النسبة الباقية من الاختلافات ترجع إلى أسباب أخرى.

جدول (٩) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً للخصائص الاجتماعية عام ٢٠١٢

المجموع/ القسم الإداري	الحالة التعليمية			الحالة الزوجية				حجم الأسرة				
	أمي	يفراً ويكتب	متوسط و فوق المتوسط	جامعي	أعزب	متزوج	مطلق	أرمل	٢	٣-٤	٥-٦	أكثر من ٦
ضباط الصف	٧.٢	٨.٩	٥١.٧	٣٢.٢	٤.٣	٨٢.٦	١.٦	١١.٤	٤.٣	٣٤.٧	٤٦.٠	١٥.٠
سواحل الطابية	٢٤.٧	٣٠.٩	٣٢.١	١٢.٣	١١.٥	٥٧.٧	-	٣٠.٨	١٧.٧	٢٢.٨	٤٠.٥	١٩.٠
السيالة	١٨.٢	٣٦.٤	٣٤.١	١١.٤	٤.٣	٧٧.٣	٢.٢	١٥.٢	٦.٥	٣٠.٤	٥٠.٠	١٣.٠
شارع النصر	٦.٨	١٨.٧	٣٦.٤	٣٨.٠	٤.٦	٦٠.٢	١.٠.٢	٢٥.٠	٧.٦	٣٢.٤	٤١.٩	١٨.١
الجمرك	١٤.٢	٢٣.٧	٣٨.٦	٢٣.٥	٦.٤	٦٩.٥	٣.٥	٢٠.٦	٩.٠	٣٠.١	٤٤.٦	١٦.٣
سوق الترك	٢٢.٠	٢٦.٨	٤١.٥	٩.٥	٥.٤	٧٠.٣	٢.٧	٢١.٦	٧.٣	٢٢.٠	٤٨.٨	٢٢.٠
شارع النصر	٥.٤	١٣.٨	٤٣.١	٣٧.٧	٣.٠	٧٠.٦	١.٠.٠	١٦.٤	٧.٤	٣٢.٣	٣٥.٣	٢٥.٠
المنشية	١٣.٧	٢٠.٣	٤٢.٤	٢٣.٦	٤.٢	٧٠.٥	٦.١	١٩.٠	٧.٢	٢٧.٢	٤٢.١	٢٣.٥
سوق الجمعة	٢٩.٠	٣٢.٠	٣٦.٨	٢.٣	٥.٢	٧٢.٦	٢.٨	١٩.٤	٥.٤	٣٤.٨	٤٤.٤	١٥.٣
النجع القديم	٣٥.٩	٢٩.٤	٣٠.٧	٣.٩	٤.٨	٦٩.٩	٢.١	٢٣.٣	٤.٣	٣٤.٤	٥٤.٦	٦.٧
اللبان	٣٢.٤	٣٠.٧	٣٣.٨	٣.١	٥.٠	٧١.١	٢.٥	٢١.٤	٤.٩	٣٤.٦	٤٩.٥	١١.٠
الجملة	٢٠.١	٢٥.٢	٣٨.٤	١٦.٣	٥.١	٧٣.٨	١.٩	١٩.٢	٦.٤	٣٢.٨	٤٦.٨	١٤.٨

المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.



شكل (١٠) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً للحالة التعليمية لعام ٢٠١٢

ب- الحالة الزوجية:

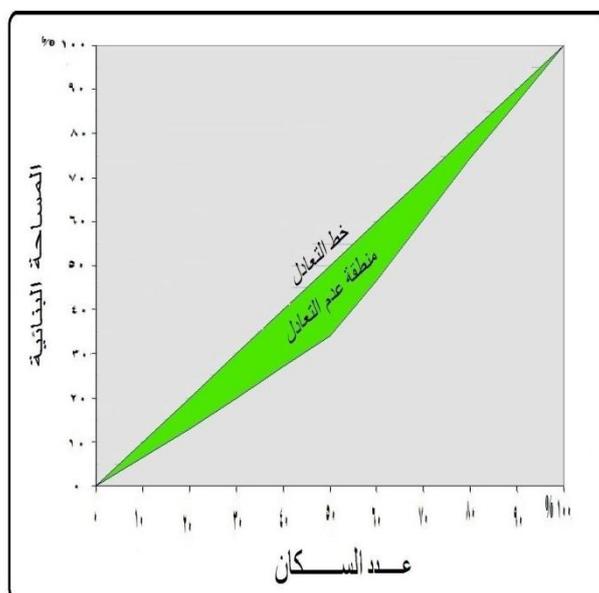
تتباين نسب الحالة الزوجية على مستوى حي الجمرك وأقسامه الإدارية، حيث تستحوذ فئة "المتزوجون" على نحو ثلاثة أرباع جملة عينة الحائزين بالحي، وتتنوع باقي النسبة على الحالات الأخرى بنسب غير متساوية، وتتصدر فئة "الأرامل" بخمس جملة العينة تقريباً، وتزيد النسبة في قسمي الجمرك واللبنان، لارتفاع النسبة في مساكن سواحل الطابية (٣١%) بالأول والتي بلغت أقصاها على مستوى الإسكان الحكومي نظراً لقدم نشأته، والنجع القديم (٢٣%) لانخفاض مستوى معيشته، ومن ثم قلة الرعاية الصحية، ثم يليها فئة "غير المتزوجين" بنسبة ٥% من جملة عينة الحائزين بحي الجمرك، وتتفوق النسبة في قسم الجمرك،

لارتفاع النسبة كثيراً في مساكن سواحل الطابية (١٢% تقريباً)، ويرجع ذلك إلى شغل أحد الأبناء للوحدة السكنية، خاصة بعد وفاة الوالدين، وأخيراً تأتي فئة "المطلقون" بنسبة لا تتجاوز ٢% تقريباً من جملة العينة بالحي، وهو مؤشر جيد على مستوى الحي، ولكنه يتفاهم خاصة في قسم المنشية وذلك لارتفاع النسبة كثيراً في مساكن شارع النصر، رغم الترف وارتفاع مستوى المعيشة بالمجمع، وقد يفسر ذلك مشاركة الزوجة للزوج في العمل ومنافستها لزوجها في قيادة الأسرة وما ينجم عنه من مشكلات.

ج- حجم الأسرة:

تختلف حجم الأسر على مستوى حي الجمرك، حيث استحوذت الأسر المكونة من (٥ أفراد فأكثر) على ثلاثة أخماس حجم الأسر بحي الجمرك، تتفوق النسبة في قسم المنشية (٦٥%)، ويرجع ذلك إلى انخفاض مستوى المعيشة، حيث أظهرت الدراسة الميدانية أن ٧٥% من جملة العينة لا يزيد متوسط دخلهم الشهري على ١٠٠٠ جنيه، وكذلك ارتفاع نسبة الأمية لنحو ربع جملة العينة، مما يسهم في انخفاض الوعي بتنظيم الأسرة لدى سكان الإسكان الحكومي عدا معظم سكان مساكن ضباط الصف، وشارع النصر نتيجة لانخفاض نسبة الأمية (٧%، ٦% لكل منهما على الترتيب)، مقارنة بالمتوسط العام (٢٠%)، وكذلك ارتفاع متوسط الدخل الشهري (٣٠٠٠ جنيه فأكثر) حيث تبلغ النسبة (١٣%، ٢٤% لكل منهما على الترتيب) تتفوق بها على المتوسط العام (٥,٥%).

ونتيجة لهذا التباين في أحجام الأسر بحي الجمرك، على مستوى الأقسام الإدارية، وفي توزيع السكان ومن ثم اختلاف تركيزهم، وللتعرف على مدى هذا التركيز، تلجأ الدراسة إلى استخدام منحنى لورنز لبيان مدى تركيزهم أو انتشارهم وذلك استناداً إلى عدد سكان الإسكان الحكومي والمساحة البنائية لمباني الإسكان الحكومي (شكل ١١).



شكل (١١) منحنى لورنز لنسب سكان وحدات الإسكان الحكومي والمساحة البنائية بأقسام حي الجمرك لعام ٢٠١٢

ويشير الشكل رقم (١١) إلى بعض الحقائق التالية:

اقتراب منطقة عدم التعادل من خط التعادل، يشير ذلك إلى توزيع السكان على المساحة البنائية للمباني السكنية قريب من مستوى العدالة، ويمكن أن نفسر بعض الاختلافات إلى سببين: الأول يتمثل في تباين أحجام الأسر على مستوى المساكن، والآخر هو اختلاف المساحة البنائية والتي ترجع إلى تباين مساحة وحدات الإسكان الحكومي وارتفاعات مبانيه بحي الجمرك.

- يتركز نصف أعداد السكان في نحو ثلث المساحة البنائية لمباني الإسكان الحكومي، ويرجع ذلك إلى أن معظم الأسر كبيرة الحجم تعيش في وحدات سكنية صغيرة المساحة (متوسط ٤٠م^٢)، وهذا ينطبق على مساكن الإسكان الحكومي جميعها عدا ضباط الصف، وشارع النصر.

ثالثاً: مستويات الرضا السكني والعوامل المؤثرة:

إن توفير الوحدات السكنية للمواطنين ليس مقياساً لنجاح برامج الإسكان، فمقياس النجاح الحقيقي هو تهيئته الصالحة والمحيطة بالسكن، وبناء المسكن الملائم، ويجب عدم إغفال أثر البيئة العمرانية في التواصل الاجتماعي، وكذلك النمط العمراني الذي يختلف على مستوى المجمعات السكنية بحي الجمرك، وتبعاً لذلك تتباين مستويات الرضا السكني.

١- مستويات الرضا السكني:

كشفت الدراسة أن أكثر من ٨٠% راضون عن السكن ولكن بمستويات متباينة، والنسبة الباقية (٢٠% تقريباً) غير راضين عن السكن بالإسكان الحكومي بحي الجمرك (شكل ١٢)، تزيد النسبة في قسم اللبان نتيجة لسيادة نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي، والسلوك السيئ لبعض السكان، وعدم القيام بالصيانة المطلوبة للمباني السكنية، ووحداتها.

ويمكن تقسيم السكان الراضون عن السكن إلى المستويات التالية (جدول ١٠):

أ- مستوى الرضا السكني بدرجة "جيد":

يشكل أكثر من نصف جملة عينة الراضين عن السكن بالإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسمي الجمرك، والمنشية، ويرجع ذلك إلى ما أبداه السكان عن رضاهم عن معظم عناصر قياس الرضا السكني، خاصة مساحة الوحدات السكنية وحالتها، والمداخل والخارج، وأعمال الصيانة للمباني السكنية، لاسيما في مساكن ضباط الصف وشارع النصر اللذين يمثلان أعلى نسبة لمستوى الرضا بدرجة "جيد" على مستوى الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتشمل بعض المشكلات السابقة إضافة إلى مشكلة انقطاع مياه الشرب، في حين تتوافر أعمال الصيانة للمباني السكنية التي تتولاها القوات المسلحة بالأول، واتحاد ملاك المباني السكنية بالآخر، إضافة إلى توافر الأمن لوجود أفراد أمن خاص بالمجمعين.

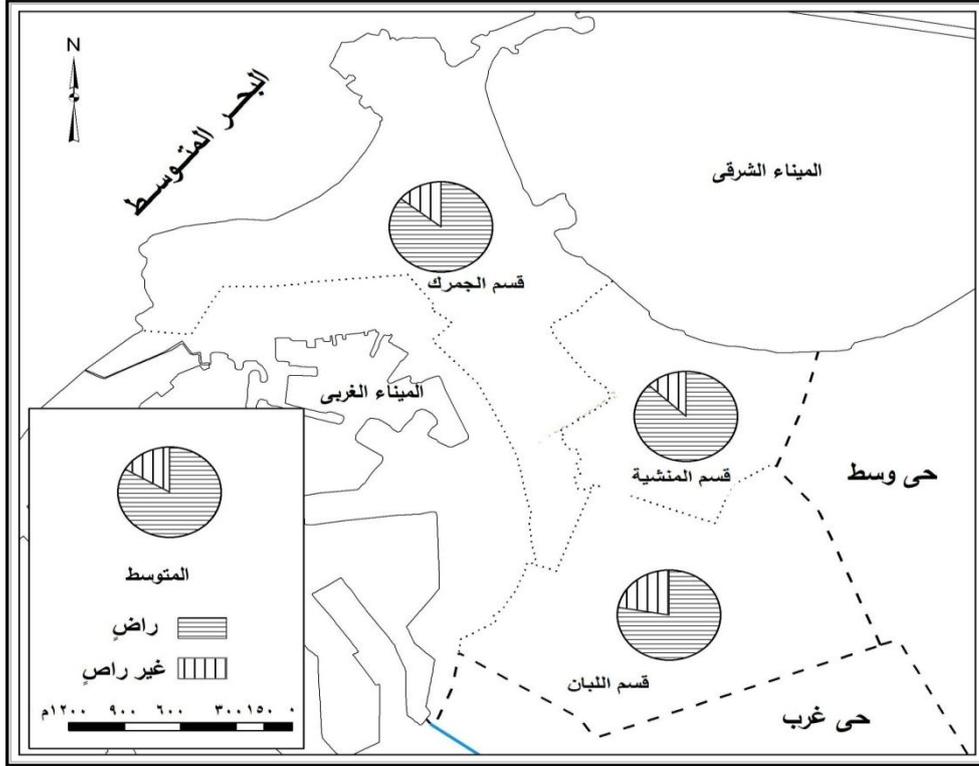
جدول (١٠) نسب عينة حائزي الإسكان الحكومي بالأقسام الإدارية بحي الجمرك وفقاً لمستويات الرضا السكني عام ٢٠١٢.

المجمع/ القسم	جيد	متوسط	ضعيف
ضباط الصف	٧٠,٤	٢٢,٢	٧,٥
سواحل الطابية	٤٩,٠	٣٦,٧	١٤,٣
السيالة	٣٧,٥	٤٤,٠	١٨,٦
شارع النصر	٦٦,٢	٢٤,٠	٩,٨
الجمرك	٦١,٨	٢٧,٧	١٠,٥
سوق الترك	٤٦,٨	٣٦,٤	١٦,٨
شارع النصر	٦٦,٢	٢٤,٦	٩,٢
المنشية	٥٩,٠	٢٩,٠	١٢,٠
سوق الجمعة	٤٤,٢	٣٦,٩	١٨,٩
النجع القديم	٤٧,٥	٣٧,١	١٥,٤
اللبان	٤٥,٢	٣٦,٩	١٧,٩
الجملة	٥٣,٣	٣٢,٤	١٤,٣

المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

ب- مستوى الرضا السكني بدرجة "متوسط":

تقترب نسبتها من ثلث جملة العينة، وتتباين النسبة على مستوى الأقسام الإدارية بحي الجمرك، إذ تزيد النسبة في اللبان، خاصة فيما يتعلق بمياه الشرب والكهرباء ومساحة الوحدة السكنية، والنظافة، كما تتباين النسبة بصورة أكبر على مستوى المساكن، حيث بلغت أقصاها في السيالة (٤٤%) لارتفاع نسبة الراضين عن: حالة الصرف الصحي، ومساحة الوحدة السكنية، والمداخل والمخارج، والطوابق العليا بالنسبة لكبار السن، وأعمال صيانة المباني السكنية، ونظافة المجمع، في حين بلغت النسبة أدناها في ضباط الصف، وشارع النصر، لارتفاع نسبة مستوى الرضا السكني بدرجة "جيد" بالقسمين.



شكل (١٢) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لمستوى الرضا السكني لعام ٢٠١٢م

ج- مستوى الرضا السكني بدرجة "ضعيف":

تقدر نسبتها بنحو ١٤% تقريباً من جملة العينة بحي الجمرك، وتكون النسبة ويفارق كبير في قسم اللبان، ويعزي ذلك إلى ارتفاع نسبة قاطني سوق الجمعة، ويفسر ذلك تعدد عناصر القياس أهمها: الصرف الصحي وارتشاح مياهها على واجهات المباني، وطفح بالوعات، وحالة الوحدة السكنية السيئة نتيجة لعدم إجراء صيانة، لانخفاض متوسط الدخل الشهري وضيق مساحة الوحدة السكنية، خاصة مع الأسر كبيرة الحجم، وقلة أعمال النظافة في المساكن، إضافة إلى تدهور الوضع الأمني وكثرة المشاجرات خاصة مع الظروف التي تمر بها

البلاد، كما تزيد النسبة في مساكن السيالة، وسوق الترك، حيث تتكرر نفس المشكلات السابقة، وتتشابه سواحل الطابية من حيث النسبة مع المتوسط العام الحي، وتتمثل أهم عناصرها في حالة المباني السيئة، والممرات والطرق داخل المجمع لكونها غير مرصوفة.

٢- العوامل المؤثرة في الرضا السكني:

تتعدد عوامل الرضا السكني، ويختلف مدى تأثيرها في تمسك الساكن بالبقاء في مسكنه، أو التفكير في الانتقال إلى مسكن آخر، ويتوقف ذلك على مستوى الرضا السكني الذي يتأثر بمجموعة من العوامل هي على النحو التالي:

أ- عوامل الرضا السكني: يتباين تأثيرها على مستوى الأقسام الإدارية بحي الجمرك (جدول ١١).

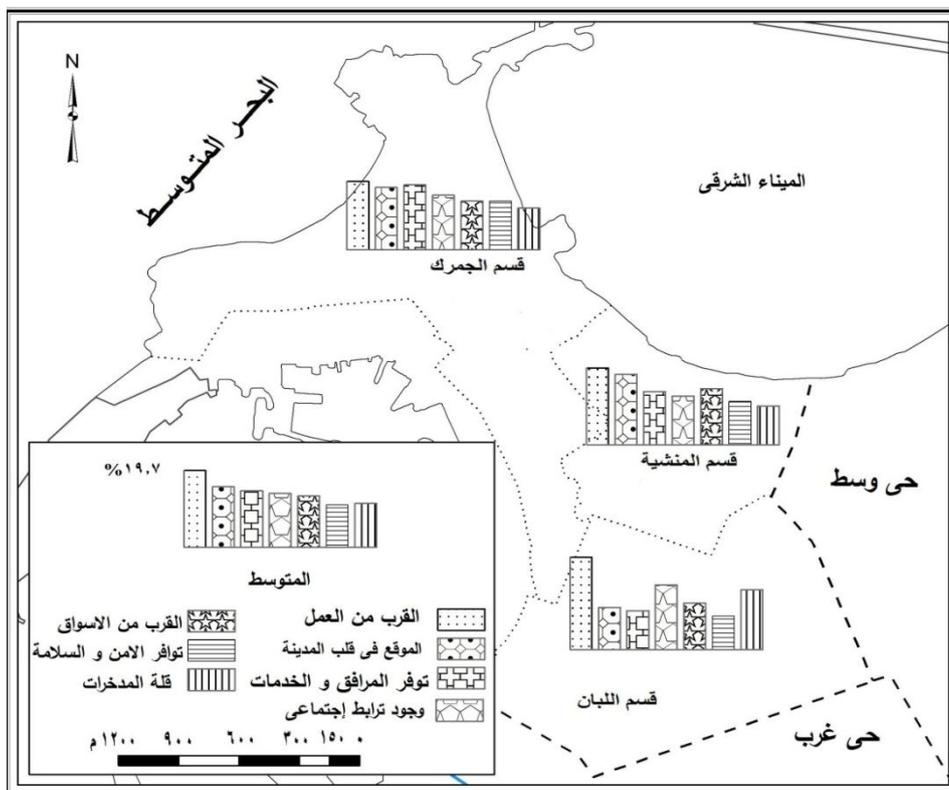
جدول (١١) نسب عينة سكان الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لعوامل الرضا السكني عام ٢٠١٢.

المجمع/القسم	القرب من العمل	الموقع في قلب المدينة	توفر المرافق والخدمات	وجود ترابط اجتماعي	القرب من الأسواق	توافر الأمن والسلامة	قلة المدخرات
ضباط الصف	٢٠,٥	١٦,٦	١٩,٦	١٠,٠	١١,٤	١٤,٣	٧,٦
سواحل الطابية	١٨,٠	١٧,٠	١٢,٠	٢٠,٠	١٠,٠	١٢,٦	١٠,٤
السيالة	١٩,٨	١٢,٦	١٢,٦	١٦,٠	١٣,٤	١١,٠	١٤,٦
شارع النصر	١١,٧	١٧,٩	٢٢,٥	١٠,٠	١٥,١	١٢,١	١٠,٣
الجمرك	١٧,٥	١٦,٠	١٦,٧	١٤,٠	١٢,٥	١٢,٥	١٠,٧
سوق الترك	٢٢,٠	١٩,٦	١٠,٢	١٥,٤	١٤,٤	٨,٠	١٠,٤
شارع النصر	١٧,٦	١٦,٨	١٧,٢	٩,٩	١٤,٥	١٤,٤	٩,٦
المنشية	١٩,٨	١٨,٢	١٣,٧	١٢,٦	١٤,٥	١١,٢	١٠
سوق الجمعة	٢٣,٠	١١,٩	١٠,٩	١٥,٨	١١,٥	٩,٠	١٧,٨
النجع القديم	٢٤,٦	٩,٨	٩,١	١٧,٥	١٢,٤	٨,٣	١٣,٢
اللبان	٢٣,٨	١٠,٩	١٠,٠	١٦,٧	١٢,٠	٨,٧	١٥,٥
الجملة	١٩,٧	١٥,٥	١٤,٤	١٣,٨	١٣,١	١٠,٨	١١,٢

المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

من تتبع أرقام (جدول ١١) و(شكل ١٣) تتضح بعض الحقائق التالية:

تباين تأثير العلاقات المكانية على مستوى الرضا السكني، ويظهر هذا في ثلاثة عوامل هي: القرب من العمل (٢٠%)، والموقع في قلب المدينة (١٦% تقريباً)، والقرب من الأسواق (١٣%)، ويؤكد أهمية العوامل الثلاثة السابقة أنها تستحوذ مجتمعة على ما يقرب من نصف حجم عينة السكان الراضين بالسكن الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسم الجمرك لتفوقه في عاملي "الموقع في قلب المدينة"، نتيجة لقربه من منطقة القلب التجاري الذي يعد قسم المنشية جزءاً رئيساً منه، و"القرب من الأسواق" (١٥% تقريباً)، حيث يضم القسم العديد من الأسواق المتعددة. وتتقاسم العوامل الأخرى باقي النسبة (٥١,٧%) يتقدمها عامل "توفر المرافق والخدمات" (١٤%)، وترتفع النسبة في قسم الجمرك (١٧%)، وذلك لتفوق النسبة كثيراً في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر اللذين يتبعان نمط الإسكان الفاخر، وتتنخفض النسبة في قسم اللبان، نتيجة لسيادة نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي الذي يفتقد الكثير من المرافق والخدمات، يليه عامل "التربط الاجتماعي" (١٤% تقريباً)، وتزيد النسبة في قسم اللبان بسبب صغر وحداته السكنية ومجاورتها لبعضها البعض، إضافة إلى قدم إنشائها، لذا فإن النسبة تزيد كثيراً في مساكن سواحل الطابية (٢٠%)، في حين تنخفض النسبة في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر (١٠% لكل منهما)، لاتساع وحداتها، وتباعد مداخلها، وحدائث إنشائها، خاصة ضباط الصف، وأخيراً يأتي عاملاً "توافر الأمن والسلامة"، و"قلة المدخرات" في مؤخرة عوامل الرضا السكني بحي الجمرك، وتفوق نسبة الأولى في قسم الجمرك لتعيين عناصر أمنية لحفظ الأمن والسلامة في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر بالقسم، وتزيد نسبة الثانية في قسم اللبان، لانخفاض متوسط الدخل الشهري، وهذا يعوق الانتقال إلى سكن آخر.



شكل (١٣) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لعوامل الرضا السكني لعام ٢٠١٢م

ب- عوامل عدم الرضا السكني:

تختلف أسباب عدم الرضا السكني من حيث الأهمية النسبية على مستوى الأقسام الإدارية بحي الجمرك، تبعاً لتباين البيئة العمرانية لمجتمعات الإسكان الحكومي بالحي إذ يمكن حصرها في ثلاثة أسباب رئيسية (جدول ١٢) و(شكل ١٤).

جدول (١٢) نسب عينة سكان الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لعوامل عدم الرضا السكني عام ٢٠١٢.

المجمع/القسم	تدهور حالة المسكن ومرافقه	ضيق المساحة	الازعاج والضوضاء	فقدان الخصوصية	بُعد السكن عن العمل
ضباط الصف	٣١,٢	٢٩,٥	١٣,٤	٨,٠	١٧,٨
سواحل الطابية	٤٧,٥	٢٤,٦	٦,٦	٩,٨	١١,٥
السيالة	٢٨,٦	٣٣,٤	١٢,٢	٨,٦	١٧,٢
شارع النصر	٣٣,٧	٢٢,٥	٢٧,٠	٧,٨	٩,٠
الجمرك	٣٥,٣	٢٧,٥	١٤,٨	٨,٦	١٣,٨
سوق الترك	٢٥,٥	٢٩,٥	٢١,٦	١٥,٧	٧,٧
شارع النصر	٢٠,٨	٢٣,٠	٣٦,٧	٩,٤	١٠,١
المنشية	٢٣,٢	٢٦,٢	٢٩,٢	١٢,٦	٨,٨
سوق الجمعة	٤٢,٠	٢٩,١	١٢,٦	١١,٦	٤,٧
النجع القديم	٢٧,٠	٣٦,٠	١٧,١	١٤,١	٥,٨
اللبان	٣٤,٥	٣٢,٦	١٤,٩	١٢,٨	٥,٢
الجملة	٣١,٠	٢٨,٨	١٩,٦	١١,٤	٩,٢

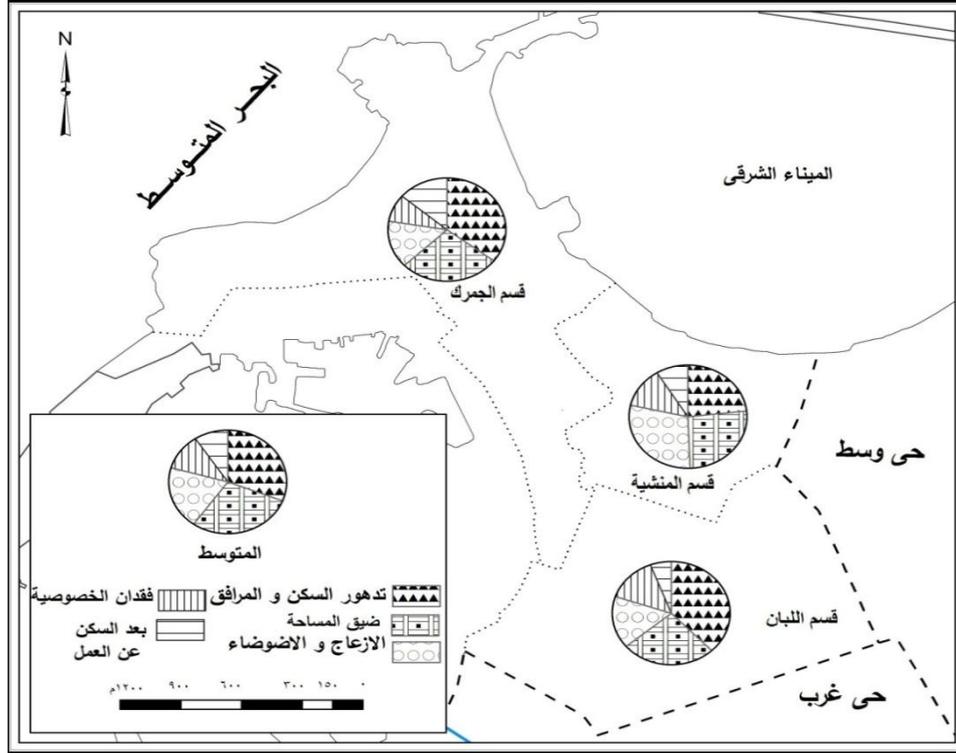
المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

أولها "تدهور حالة المسكن ومرافقه" ويستحوذ على نحو ثلث عينة السكان غير الراضين عن السكن بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسمي الجمرك واللبان لزيادة النسبة بين سكان سواحل الطابية، وسوق الجمعة، ويفسر ذلك نمط السكان الذي يتبعه، وعدم إجراء أعمال الصيانة والترميم، لانخفاض مستوى الدخل، إضافة إلى عامل القدم، خاصة سواحل الطابية. ثانيها "ضيق المساحة"، بنسبة ٢٩% من جملة العينة بحي الجمرك، وتتفوق النسبة في قسم اللبان (٣٣%) تقريباً، لزيادة النسبة خاصة في مساكن النجع القديم تبلغ مساحة الوحدة السكنية

به (٣٥) متر مربعاً. وثالثها "الإزعاج والضوضاء"، بنسبة تقترب من الخمس على مستوى حي الجمرك، وتزيد كثيراً في قسم المنشية، ويعلل ذلك ارتفاعها في مساكن شارع النصر لنحو ٣٧%، نتيجة لانتشار النشاط التجاري وزيادة حركة السيارات والمارة من المتسوقين والأهالي. ويعني ذلك أهمية الأسباب الثلاثة السابقة التي تستحوذ على أربعة أخماس جملة العينة بالحي.

وإضافة إلى ما سبق يأتي فقدان الخصوصية في المركز الرابع بين أسباب عدم الرضا السكني بنسبة ١١,٤%، وتزيد نسبته بقسمي اللبان، والمنشية، ويفسر ذلك صغر الوحدات السكنية وتقارب مداخل الوحدات السكنية بجوار بعضها رغم ما تتضمنه من إيجابيات مثل الترابط الاجتماعي - سبقت الإشارة إليه، كما في مساكن سوق الجمعة، والنجع القديم، وسوق الترك بالقسمين، يليه بعد السكن عن العمل (٩,٢%)، وترتفع نسبته في قسم الجمرك لنحو ١٤%، ويرجع ذلك إلى تفوق النسبة كثيراً في مساكن ضباط الصف، والسيالة لأكثر من ١٧% لكل منهما، حيث يعمل الكثير من المجمع الأول في القوات البحرية. أما المجمع الثاني فيعمل معظمهم في جهاز الشرطة المدنية موزعين في الغالب على أقسام الشرطة وإدارات وزارة الداخلية بأحياء محافظة الإسكندرية.

ومما يجدر ذكره أن العوامل المؤثرة في الرضا السكني هي عوامل دينامية متغيرة، فالأهمية النسبية لهذه العوامل معرضة للزيادة والنقصان، تبعاً لسلوك الساكن، ورغبته في إجراء بعض التعديلات في مسكنه، سواء بعمل توسعة بضم الشرفات للغرف، أو تعديلات في مرافق المسكن (المطبخ ودورة المياه)، أو إجراء صيانة للصرف الصحي، والحوائط، والأرضيات، وذلك بعد تدبير المال اللازم لهذه التعديلات والإصلاحات التي تسهم بلاشك في تحوله من عدم الرضا السكني إلى الرضا السكني، هذا وقد كشفت الدراسة أن أكثر من نصف جملة عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بحي الجمرك قاموا بإجراء تعديلات في وحداتهم السكنية، أسهمت في زيادة نسبة الرضا السكني.



شكل (١٤) نسب عينة حائزي وحدات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك وفقاً لعوامل عدم الرضا السكني عام ٢٠١٢

رابعاً: مشكلات الإسكان الحكومي ومستقبله

١- مشكلات الإسكان الحكومي:

تتعدد مشكلات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، كما تتباين أهميتها النسبية على مستوى الأقسام الإدارية والمساكن بالحي، ويمكن حصر هذه المشكلات في ثلاث مجموعات: أولها خاصة بالوحدات السكنية، وثانيها متعلقة بالمباني السكنية، وأخرها مرتبطة بالمجمعات السكنية، (جدول ١٣).

جدول (١٣) نسب عينة الحائزين وفقاً لمشكلات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك عام ٢٠١٢.

المجمع/القسم	الوحدة السكنية		المباني السكنية					المجمعات السكنية			
	سوء الوحدة السكنية	ضيق الوحدة السكنية	غيابها	قلة الصيانة	والمخارج	تآكل المداخل	الطوابق العليا	الشرب	سوء النظافة	فقدان الأمن	سوء الممرات والطرق
ضباط الصف	١٤,٧	١٧,٦	٤,٣	٤,٣	٤,٣	٩,٠	٩,٠	١٥	٢٤,٨	٦,٢	٣,٨
سواحل الطابية	٢٤,٤	٢٥,٥	١٤,٧	٨,٧	٨,٧	٠,٨	٠,٨	٠,٥	١٣,٥	٤,٦	٧,٥
السيالة	٢٣,١	٢٢,١	١١,٦	١١,٤	١١,٤	٥,٧	٥,٧	٣,٦	١٠,٦	٨,٠	٢,٣
شارع النصر	١٢,٩	١٥,٢	٦,٩	٧,٩	٧,٩	٩,٩	٩,٩	١١,٩	١٨,٦	٧,٣	١١,٤
الجمرك	١٨,٨	٢٠,١	٩,٣	٧,٦	٧,٦	٦,٤	٦,٤	٧,٨	١٦,٩	٦,٥	٦,٣
سوق الترك	٢٣,٨	٢٢,٥	١٥,٢	١٢,٠	١٢,٠	٥,٤	٥,٤	٤,٥	٨,٤	٢,٨	٤,٣
شارع النصر	١٤,٨	٩,٧	٢,٧	٧,٥	٧,٥	١٢,٥	١٢,٥	١٢,٥	١٥,٩	٩,١	١٦,٠
المنشية	١٩,٣	١٦,١	٩,٠	٩,٨	٩,٨	٩,٠	٩,٠	٨,٥	١٢,٢	٦,٠	١٠,١
سوق الجمعة	٢١,٣	١٩,٤	١٨,١	٤,٨	٤,٨	٦,٠	٦,٠	٦,٠	٧,٨	١١,٨	٦,٢
النجع القديم	٢٤,٦	٢٧,٦	٧,٧	١٢,٦	١٢,٦	٦,٧	٦,٧	٣,٦	٦,٥	٩,٠	١,٨
اللبان	٢٣,٠	٢٣,٥	١٢,٩	٨,٥	٨,٥	٦,٢	٦,٢	٤,٧	٨,٢	١٠,٣	٤,٠
الجملة	٢٠,٤	١٩,٨	١٠,٢	٨,٦	٨,٦	٧,٢	٧,٢	٧,٠	١٢,٤	٧,٦	٦,٨

المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

من تحليل أرقام الجدول (١٣) والشكل (١٥) يمكن استنتاج الحقائق التالية:

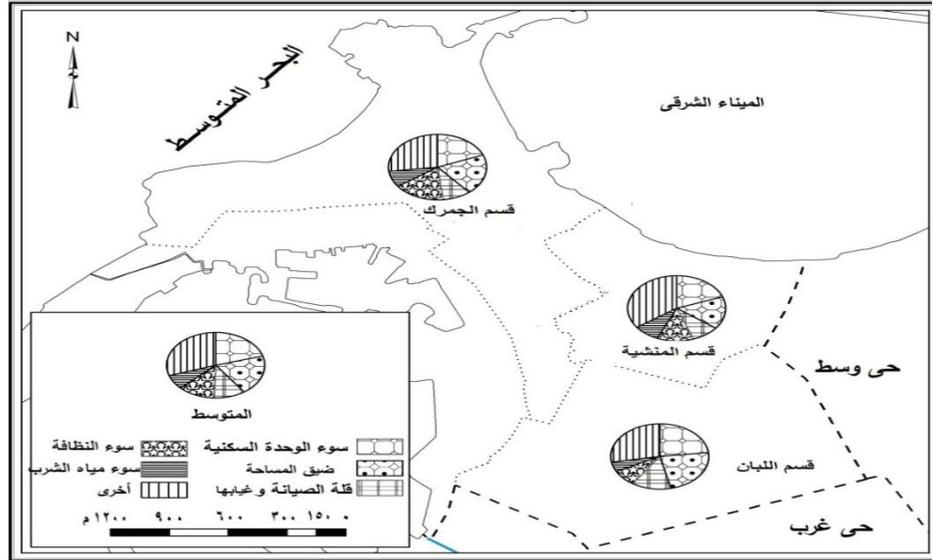
أ- مشكلات الوحدات السكنية:

تصدرت مشكلات الوحدات السكنية بنصيب يزيد على خمسي جملة مشكلات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتضم مشكلتي: سوء حالة الوحدة السكنية، وضيق مساحتها، بنسب شبه متساوية، وتزيد النسبة في قسم اللبان، لتفوق النسبة في مساكن سوق الجمعة والنجع القديم، ويرجع ذلك إلى كونهما يتبعان نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي الذي يتعرض للتدهور الشديد، لانخفاض

جودة مواد البناء وسوء الاستخدام، إضافة إلى ضيق مساحة الوحدات السكنية (٣٥ م^٢)، خاصة في الأخير، أما على مستوى المجمعات السكنية فإن سواحل الطابية وسوق الترك، والسيالة تأتي في الترتيب بعد النجع القديم وقبل سوق الجمعة من حيث الأهمية النسبية، وذلك للأسباب السابقة نفسها، وقد كشفت الدراسة البعد الاجتماعي لهذه المشكلة، لاسيما ضيق مساحة الوحدة، كما كشفت الدراسة الميدانية عن تفاقم المشكلة مع زيادة حجم الأسرة، خاصة مع زيادة عدد الأسر الممتدة وذلك مع طول الزمن، إضافة إلى فقدان الخصوصية التي تعد مشكلة سائدة في تلك المجمعات السكنية.

ب- مشكلات المباني السكنية:

تأتي في المرتبة الثانية، بنحو ثلث جملة عينة مشكلات الإسكان الحكومي بحي الجمرك وتضم أربع مشكلات فرعية هي: قلة الصيانة وغيابها، وتآكل مداخل المباني ومخارجها، وتآكل أسقف الطوابق العليا وارتفاعاتها، وسوء مياه الشرب وانقطاعها.



شكل (١٥) نسب عينة الحائزين وفقاً لمشكلات الإسكان الحكومي بأقسام حي الجمرك عام

قلة الصيانة وغيابها تستحوذ على أكثر قليلاً من عُشر جملة المشكلات بالحي، و ٣١% من جملة مشكلات المباني السكنية، وتزيد النسبة في قسم اللبان لنحو ١٣% من جملة المشكلات بالحي، ويفسر ذلك ارتفاع النسبة كثيراً في مساكن سوق الجمعة (١٨%)، لتدهور حالتها من حيث تشقق الحوائط الخارجية، وانهيار أجزاء من بياض المحارة للحوائط وأسقف الطوابق الأخيرة نتيجة لارتشاح الأمطار، إضافة إلى تأثير تسرب مياه قوائم الصرف الصحي على أوجه المباني السكنية وتلفها، كما تزداد حدة المشكلة في مساكن سواحل الطابية وسوق الترك، وقد أسهم الموقع الجغرافي لسواحل الطابية المطل على ساحل البحر المتوسط، وقدم إنشائها في زيادة سوء حالة المباني، في الوقت الذي يمنع فيه المختصين الأهالي من إجراء الصيانة بمساكن سواحل الطابية، في حين يقف انخفاض متوسط الدخل الشهري، لحائزي المساكن الأخرى عقبة أمام إجراء الصيانة الدورية لمبانيهم السكنية. للتغلب على هذه المشكلة يجب تشجيع العمل التعاوني للسكان والتعاقد مع إحدى الشركات المميزة لتولي أعمال الصيانة الدورية لكافة مجمعات الإسكان الحكومي، وذلك مقابل قيمة شهرية محددة يدفعها السكان، للقيام بأعمال الصيانة، وإعادة المظهر الجمالي لمجمعات الإسكان الحكومي بالحي.

تآكل مداخل المباني ومخارجها تبلغ نسبتها ٩% تقريباً من جملة المشكلات بالحي تزيد المشكلة قليلاً في قسم المنشية (١٠% تقريباً)، لارتفاع النسبة في سوق الترك (١٢%)، كما تزيد النسبة خاصة في مساكن النجع القديم، والسيالة، إذ يعاني السكان من ضيق مداخل المباني السكنية ومخارجها سواء على المستوى الأفقي أو الرأسي، حيث لم يراع الرسم الهندسي عمليات نقل متعلقات السكان ومنقولاتهم السكان إلى الطوابق العليا عبر هذه المداخل، إضافة إلى تدهور حالة هذه المداخل من ناحية الشكل العام، وعدم وجود أبواب حديدية لها، لذا يجب ترميمها وإعادة وجهها الحضاري.

سوء حالة الطوابق العليا وارتفاعاتها نسبتها ٧,٢% من جملة المشكلات بحي الجمرك، تتفاقم المشكلة أكثر في قسم المنشية، ويعزى ذلك إلى ارتفاع النسبة في مساكن النصر، الذي ترتفع مبانيه إلى ثمانية طوابق، رغم وجود مصاعد بمبانيه، غالباً ما تتعرض للأعطال وانقطاع التيار الكهربائي، مما يمثل مشكلة لسكان الطوابق العليا، خاصة كبار السن منهم، كما أظهرت الدراسة الميدانية أن العديد من سكان المساكن الأخرى ذكروا هذه المشكلة سواء لعدم وجود مصاعد كما في مساكن ضباط الصف، أو لتحطم أجزاء من السلالم، مما يمثل صعوبة لسكان الطوابق العليا ويعرضهم لمخاطر الانزلاق.

- سوء مياه الشرب وانقطاعها يمثل إحدى مشكلات المباني السكنية التي يعاني منها سكان الإسكان الحكومي، وتبلغ نسبتها ٧% من جملة مشكلات عينة الحائزين بحي الجمرك، وتزيد النسبة قليلاً في قسمة المنشية والجمرك، وسبب ذلك تفاقم حدة المشكلة مساكن ضباط الصف وشارع النصر، والتي حصرها الحائزين في ضعف تيار مياه الشرب في الطوابق العليا وانقطاعها في كثير من الأوقات، إضافة إلى تلوثها لعدم تنظيف خزانات المياه بصفة دورية، مع ملاحظة زيادة حدة المشكلة في المساكن الأخرى، الأقل في مستوى المعيشة، رغم انخفاض أهميتها النسبية، حيث تتوارى هذه المشكلة أمام مشكلات أخرى أكثر إلحاحاً وأهمية.

ج- مشكلات المجمعات السكنية:

جاءت مشكلات المجمعات السكنية في المرتبة الأخيرة بنسبة ٢٧% تقريباً من جملة مشكلات عينة الحائزين بحي الجمرك، وتتنوع النسبة على ثلاث مشكلات هي: سوء النظافة، وانعدام الأمن، وسوء الممرات والطرق، إلى جانب بعض المشكلات الأخرى، التي تنفرد بها بعض المجمعات مقارنة بالأخرى، لاختلاف البيئة العمرانية للإسكان الحكومي بحي الجمرك.

- **سوء النظافة:** يعد تلوث البيئة من أهم المشكلات التي تعوق الاستمرار في برامج التنمية في جميع جوانب الحياة، كما يعد أخطر جوانب التنمية التدميرية للبيئة (فتحي محمد مصيلحي، ١٩٩٤، ٢٣)، وتمثل سوء النظافة أحد جوانب هذه المشاكل، كما أنها تأتي في مقدمة مشكلات المجمعات السكنية، حيث تبلغ نسبتها ١٣% من جملة مشكلات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسم الجمرك لزيادة حدتها في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر، وقد حدد السكان أسباب المشكلة في قلة أعداد العاملين بالنظافة، واختفاء صناديق القمامة، وعدم مرور سيارات جمع القمامة أحياناً بصفة يومية، أو لصعوبة مرورها في بعض الممرات والطرق الضيقة، خاصة داخل مساكن ضباط الصف، ويمكن التغلب على هذه المشكلة من خلال اتفاق السكان على عدم إلقاء القمامة إلا في صناديق يتم توفيرها لذلك.

- **انعدام الأمن:** جاءت في المرتبة الثانية بنسبة ٨% تقريباً من جملة مشكلات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزداد حدة المشكلة في قسم اللبان، والتي أرجعها الحائزون إلى كثرة أعمال البلطجة، والمشاجرات، وتجارة المخدرات، والسرققات، خاصة في مساكن النجع القديم، ساعد على ذلك انتشار البطالة وغياب الشرطة من المشهد اليومي في حياة المواطن، لذا يجب إنشاء نقاط للشرطة المدنية أو تسيير دوريات في بعض الأماكن التي تفتقد للأمن.

- **سوء الممرات والطرق:** تأتي في المرتبة الأخيرة بين مشكلات المجمعات السكنية، وبنسبة ٧% تقريباً من جملة مشكلات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، وتزيد النسبة في قسم المنشية لكثرة الباعة الجائلين الذين يشغلون بعض جوانب الأرصفة والطرق، حيث سيادة النشاط التجاري، ومن ثم ازدحام المرور، والتي تعد إحدى خصائص منطقة القلب التجاري، لذا يجب على الجهات المسؤولة بالحي، خاصة شرطة المرافق القيام بدورها في التخلص من إشغالات الطرق، إلى جانب تنظيم حركة مرور السيارات.

وهناك بعض المشكلات الفردية التي قد يعاني منها أحد المجمعات السكنية دون غيره، مثل الروائح الكريهة في منطقة سوق الأسماك (حلقة السمك) بجوار مساكن ضباط الصف، الناتجة عن تحلل بقايا الأسماك وتأجير السكن المفروش في شارع النصر وغالباً يكون لغير المصريين مع اختلاف طبائعهم وسلوكهم، أو تحول الوحدات السكنية إلى الوظيفة الاقتصادية سواء مكاتب لبعض الشركات، أو للتوكيلات البحرية، أو للاستيراد والتصدير، أو مكاتب للمحاماة والمحاسبين، وعيادات للأطباء، مما يسبب ازعاجاً شديداً لسكان المجمع، قصور المرافق والخدمات في مساكن سواحل الطابية حيث يعاني سكانه من سوء حالة الطرق والممرات داخل المجمع لأنها ترابية وغير مزودة بمصابيح للإضاءة ليلاً، مما يسبب مشكلة خاصة في فصل الشتاء، لذا يجب العمل على رصفها، وتزويدها بمصابيح كهربائية.

٢- مستقبل الإسكان الحكومي:

يمكن التعرف على مستقبل الإسكان الحكومي في حي الجمرك من خلال طرح سؤالين على عينة حائزي الوحدات السكنية بالحي أولهما: هل ترغب في الانتقال إلى مسكن آخر، وثانيهما: هل تنصح الآخرين بالسكن في المجمع السكني.

وقد أظهرت الدراسة تبايناً واضحاً في الإجابة على هذين السؤالين على مستوى مجمعات الإسكان الحكومي بحي الجمرك، حيث أظهرت الإجابة على السؤال الأول أن خمسي أفراد العينة يرغبون في الانتقال إلى سكن آخر، وتزيد النسبة كثيراً في قسم اللبان، لارتفاع النسبة في مساكن سوق الجمعة، والنجع القديم، نتيجة لسوء حالة السكن، وضيق مساحته، وتدهور أحوال البيئة العمرانية.

وفي المقابل تزيد نسبة السكان الراغبين في الاستمرار في السكن بالإسكان الحكومي في قسمي الجمرك والمنشية، ويرجع ذلك إلى ارتفاع النسبة كثيراً في مساكن شارع النصر، وضابط الصف، لتحسن حالة المباني السكنية، واتساع

مساحة وحداتها، وكذلك مداخل المباني السكنية ومخارجها، وتوفير الخصوصية بين السكان، وتعيين أفراد لحفظ الأمن وسلامة السكان.

وجاءت الإجابة على السؤال الآخر متوافقة إلى حد كبير مع رغبات السكان في السؤال الأول، حيث كشفت الدراسة الميدانية أن أكثر من نصف جملة عينة الحائزين ينصحون الآخرين بعدم السكن في المجمع، خاصة في قسم اللبان (٦٩%) نتيجة لكثرة المشكلات التي يعاني منها سكان سوق الجمعة، والنجع القديم بالقسم، ولا يرغبون أن يتعايشوا غيرهم من السكان. وفي المقابل تزيد نسبة السكان الذين ينصحون الآخرين بالسكن في المجمع، وذلك في قسمي المنشية والجمرك، ويعزي ذلك إلى تفوق النسبة كثيراً في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر بالقسمين، وذلك للمزايا التي يتمتع بها المجمعان منها: سعة الوحدات السكنية، والحالة الجيدة للوحدة السكنية، وكذلك المبنى السكني، وتوفير الصيانة، والأمن والسلامة وباقي المزايا التي سبق الإشارة إليها.

الخاتمة

- أسفرت الدراسة السابقة عن العديد من النتائج يمكن أن نوجزها فيما يلي:
- ضالة ما يسهم به الإسكان الحكومي من المباني السكنية بحي الجمرك، إذ لم تتجاوز نسبته ١% من جملة المباني السكنية بالحي، في حين بلغت مثيلتها بمحافظة الإسكندرية ٤.٥% عام ٢٠٠٦، ويرجع ذلك إلى بلوغ الحي مرحلة التشعب العمراني مبكراً، نظراً لقدم نشأته، إضافة إلى صغر مساحته والتي لم تتجاوز ٠.٢% من جملة مساحة المحافظة.
 - يستأثر قسم اللبان بأكثر من ثلاثة أخماس جملة مباني الإسكان الحكومي بالحي، وسبب ذلك أن القسم يضم مجمعين سكنيين، أكبرهم سوق الجمعة والذي يستحوذ بمفرده على خمسي عدد المباني بالحي، يليه الجمرك ونسبته تروو على الخمسين، والمنشية بأكثر من العُشر.
 - سيادة الإسكان الاقتصادي الشعبي على أنماط السكن كافة بالحي بنسبة ٧٠%، ويعزي ذلك إلى انخفاض متوسط الدخل الشهري (أقل من ١٠٠٠ جنيه) لنحو ثلاثة أرباع عينة الحائزين بالحي، يليه الإسكان الفاخر (١٦%)، وفوق المتوسط (١٤%).
 - تصدر قسما اللبان والمنشية كثافة المباني بمتوسط (٨.٢ مبنى/ فدان) في حين بلغ المتوسط أدناه في قسم الجمرك (٢.٢ مبنى/ فدان) نظراً لاتساع مساحته.
 - سيادة المباني ذات الطوابق الخمسة بما يزيد على ثلاثة أخماس مباني الإسكان الحكومي بالحي وتتمثل في مساكن السيالة، وسوق الترك، وسوق الجمعة، والنجع القديم، يليها المباني التي تزيد على خمسة طوابق وتشمل مساكن ضباط الصف، وشارع النصر.

- تنخفض نسبة المباني ذات الحالة "الجيدة" في حي الجمرك إلى ٣٠% فقط، مع ملاحظة تركزها في مساكن ضباط الصف، وشارع النصر لأنهما يتبعان نمط الإسكان فوق المتوسط والفاخر.
- إنشاء أكثر من ثلاثة أرباع المباني في فترة الربع الثالث من القرن العشرين ويشمل مساكن: السيالة، وسوق الترك، وشارع النصر، وسوق الجمعة والنجع القديم، ثم الربع الأخير بنسبة (١٤%) ويتمثل في مساكن ضباط الصف، وأخيراً فترة الربع الثاني من القرن العشرين (١٠%) وتقتصر على مساكن سواحل الطابية.
- يستحوذ قسماً اللبان والجمرك معاً على نسبة ٨٧% من جملة وحدات الإسكان الحكومي بالحي، مع ملاحظة انحسارها في قسم المنشية، وسبب ذلك سيادة الاستخدام التجاري بالقسم، بوصفه جزءاً من منطقة الأعمال المركزية للمحافظة.
- انتشار الحيانة الملك في نحو ثلثي عينة وحدات الإسكان الحكومي بالحي، خاصة قسم المنشية (٧٩%)، في حين تنخفض نسبة الحيانة الإيجار في مجمعات الإسكان الحكومي بالحي، عدا مساكن السيالة التي تصل نسبتها ٩١% طبقاً لنظام التعاقد مع جهاز الشرطة المدنية.
- تستأثر الوحدات السكنية الصغيرة جداً (أقل من ٥٠ م^٢) والصغيرة (٥٠-٧٥ م^٢) معاً على أكثر من ثلثي عينة وحدات الإسكان الحكومي بالحي، مع ملاحظة تفوق قسم اللبان، لسيادة نمط الإسكان الاقتصادي الشعبي.
- تصدر فئة متوسطي السن (٣٠-٥٩) باقي الفئات بأكثر من ثلاثة أخماس عينة الحائزين بالحي، يليها فئة السن (٦٠ فأكثر) بنسبة ٣١%، في حين بلغت فئة السن (أقل من ٣٠ سنة) نسبة ٥.٤%، وهذا يشير إلى أن مجمعات الإسكان الحكومي بالحي أصبحت مجمعات مسنة.

- تقلص أعداد العاملين بالحكومة وقطاع الأعمال وفقاً للمهنة إلى نحو الثلث، وذلك لصالح أنواع المهن الأخرى، رغم كون المجمعات السكنية إسكان حكومي، وقد يكون السبب البيع أو الميراث.
- تستأثر فئة الدخل المنخفض (أقل من ١٠٠٠ جنيه) على نحو ثلاثة أرباع عينة حائزي الوحدات بالحي، في حين تصل النسبة أديانها في فئة الدخل المرتفع (٣٠٠٠ فأكثر)، وتزيد الأخيرة في قسمي المنشية والجمرك، خاصة في مساكن شارع النصر، وضباط الصف.
- ارتفاع نسبة الحاصلين على الشهادات المتوسطة والجامعية على أكثر من نصف عينة السكان، والأميون على خمس العينة، والنسبة الباقية تتمثل فيمن يقرأ ويكتب فقط.
- سيادة الأسر المكونة من (٥ أفراد فأكثر)، إذ تتفوق على باقي الأسر بنصيب يزيد على ثلاثة أخماس عينة الأسر بالحي، يليها الأسر التي (تقل عن ٥ أفراد) وتشمل باقي النسبة، مما يشير إلى زيادة درجة التزام وزيادة المشكلات التي يعاني منها أفراد الأسرة.
- تتراجع مستويات الرضا السكني تبعاً لعناصر البيئة العمرانية، حيث يستحوذ مستوى السكني بدرجة "متوسط" و"ضعيف" على ما يقرب من نصف عينة السكان، ويعزي ذلك إلى انخفاض مستوى نمط الإسكان، ومن ثم سرعة تدهوره، إضافة إلى سوء سلوك قاطنيه.
- جاءت مشكلات الوحدات السكنية في مقدمة مشكلات الإسكان الحكومي بالحي، بنسبة تزيد على خمس جملة المشكلات، وتتمثل في: سوء حالة الوحدة السكنية، وضيق مساحتها، وتزيد النسبة في اللبان لتشمل جميع وحداته السكنية، يليها مشكلات المباني السكنية بنحو ثلث جملة المشكلات بالحي، وتضم العديد من المشكلات منها: قلة الصيانة، وتآكل مداخل المباني ومخارجها، وأسقف الطوابق العليا، وأخيراً تأتي مشكلات

المجمعات السكنية بالنسبة الباقية وتتمثل في مشكلات: قلة النظافة،

وفقدان الأمن، وسوء الممرات والطرق.

- يرغب خمس عينة سكان الإسكان الحكومي بالحي في الانتقال إلى سكن آخر، نتيجة لكثرة المشكلات، ومن ثم انخفاض مستوى الرضا السكني الذي تراوح ما بين درجتي "متوسط"، "ضعيف" ما يقرب من نصف عينة السكان بالحي.

- أجاب أكثر من نصف عينة السكان بتوجيه النصح للآخرين بعدم السكن في مساكن الإسكان الحكومي، وهذا يؤكد سيادة عدم الرضا السكني بين سكان الإسكان الحكومي بحي الجمرك، لذا توصي الدراسة المسؤولين بالحي بالقيام بدورهم في محاولة لعلاج تلك المشكلات، وتشجيع المجهودات الأهلية، والعمل على تجميل المجمعات السكنية، برصف الطرق والممرات وإضاءتها، وتشجيرها، مما يزيد من مستوى الرضا السكني بين سكان الإسكان الحكومي بحي الجمرك.

جامعة دمنهور

كلية التربية

ملحق (١) استبيان عن خصائص الإسكان الحكومي والسكان بأقسام حي الجمرك

(جميع بيانات الاستمارة سرية و خاصة بالبحث العلمي)

أولاً/ خصائص السكان :• بيانات عن رب الأسرة :

١. السن : أقل من ٣٠ () بين ٣٠:٤٥ () بين ٤٥ : ٦٠ ()
- ٦٠ فأكثر ()
٢. عدد أفراد لأسرة بما فيهم الأب و الأم :
٣. الحالة التعليمية : أمى () ، يقرأ و يكتب () ، مؤهل متوسط و فوق متوسط () ، مؤهل جامعى () ، فوق جامعى () .
٤. الحالة الاجتماعية : أعزب () ، متزوج () ، مطلق () أرمل () .
٥. المهنة : حكومة وقطاع أعمال () ، قوات مسلحة () ، قطاع خاص () ، أعمال حرة () ، معاش () ، لا يعمل () .
٦. متوسط الدخل الشهرى : أقل من ١٠٠٠ () ، بين ١٠٠٠ : ٢٠٠٠ () ، بين ٢٠٠٠ : ٣٠٠٠ () ، ٣٠٠٠ فأكثر () .

ثانياً/ خصائص السكن :

٧. حيازة السكن : ملك () ، ايجار () ، اذا كان ملك فهل هو شراء () ام ميراث () .
٨. مدة الإقامة : أقل من ١٠ سنوات () ، بين ١٠ : ٢٠ () ، بينة ٢٠ : ٣٠ () ، بين ٣٠ : ٤٠ () ، بين ٤٠ : ٥٠ () ٥٠ فأكثر () .
٩. عدد الغرف :
١٠. هل يوجد مطبخ نعم () لا ()
١١. هل توجد دورة مياه نعم () لا ()
١٢. هل توجد شرفة نعم () لا () .
١٣. هل اجريت تعديلات على الوحدة السكنية نعم () لا () .

١٤. ما مساحة الوحدة السكنية : أقل من ٥٠ متر () ، () ٧٥:٥٠ ()
١٥. حالة السكن : جيد () ، متوسط () ، رديء () ، متهالك () .

• العوامل المؤثرة في الرضا السكني :

١٦. عوامل عدم الرضا السكني :

- ارتفاع مستوى معيشة الأسرة نعم () لا () .
- ضيق مساحة السكن على الأسرة نعم () لا () .
- تدهور حالة السكن نعم () لا () .
- السكن بعيد عن مكان العمل نعم () لا () .
- سوء حالة الخدمات والمرافق نعم () لا () .
- ازعاج الجيران و الشارع نعم () لا () .
- فقد الخصوصية نعم () لا () .

هل يوجد سبب اخر (حدد سبب واحد)

١٧. عوامل الرضا السكني :

- قريب من مكان العمل نعم () لا () .
- يقع في منطقة حيوية وهامة نعم () لا () .
- تتوفر فيه الامن والسلامة نعم () لا () .
- يتميز بوجود الترابط الاجتماعي بين السكان نعم () لا () .
- تتوفر فيه الخدمات والمرافق نعم () لا () .
- عدم توافر مدخرات لشراء سكن اخر نعم () لا () .
- قربه من الاسواق وسهولة قضاء الاحتياجات نعم () لا () .
- مجمع سكني هادئ نعم () لا () .

هل يوجد سبب اخر (حدد سبب واحد)

ثالثاً / مستويات الرضا السكني :

١٨. تقييم الوحدة السكنية تبعاً لدرجة الرضا :

الحالة	راضى بدرجة جيدة	راضى بدرجة متوسطة	راضى بدرجة ضعيفة	غير راضى
حالة الوحدة السكنية				
مساحة الوحدة السكنية				
ارتفاع الطابق				
المصاعد والسلالم				
المدخل والمخارج				
الممرات والطرق				
المساحات الخضراء				
النظافة				
الوضع الامنى				
الصيانة				
مواقف السيارات				
مراكز التسوق				
الصرف الصحى				
مياه الشرب				
الكهرباء				
المدارس				
المستشفيات				
دور العبادة				

رابعاً : مشكلات الإسكان الحكومي :

١٩. ما هي المشكلات التي تواجهك :

حالة الوحدة السكنية () ، ضيق مساحة الوحدة السكنية ، () ، الصيانة () ،
المدخل والمخارج () ،

التحليل الجغرافي للإسكان الحكومي في حي الجمرك د. محمد المغاوري محمود موسى

، الطوابق العليا () ، المرافق () ، الممرات والطرق () ، النظافة ()
() ، الأمن والسلامة ()
• مشكلات اخري

خامساً : مستقبل الإسكان الحكومي :

٢٠. هل ترغب في الانتقال لسكن آخر نعم () لا () .
٢١. هل تتصح الآخرين بالسكن في المجمع السكني نعم () لا () .

المصادر والمراجع

أولاً: باللغة العربية:

- ١- أحمد جار الله الجار الله (٢٠٠٠)، نحو تعريف إجرائي للمناطق الحضرية في المملكة العربية السعودية، رسائل جغرافية، قسم الجغرافيا، جامعة الكويت، عدد ٢٣٨.
- ٢- أحمد علي إسماعيل (١٩٩٣)، جغرافية المدن، دار الثقافة والنشر والتوزيع، الطبعة الحادية عشرة، القاهرة.
- ٣- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠٠٨)، التعداد العام للسكان والإسكان النتائج التفصيلية لتعداد السكان بمحافظة الإسكندرية.
- ٤- ديوان عام حي الجمرك (٢٠٠٩)، قسم بحوث الإسكان، بيانات غير منشورة عن الإسكان الحكومي.
- ٥- _____ (٢٠١٢)، بيانات عن الإسكان الحكومي، غير منشورة.
- ٦- رمزي بن أحمد الزهراني (٢٠٠٠)، مستويات المعيشة في المملكة العربية السعودية - دراسة في الخصائص السكنية، رسائل جغرافية، قسم الجغرافيا، جامعة الكويت، عدد ٢٤١.
- ٧- فايز حسن غراب (١٩٩٤)، أثر الموضع في خطة وأنماط استخدام الأرض في المدينة الجبلية - دراسة تطبيقية على مدينة حجة الجمهورية اليمنية"، دراسات جغرافية، قسم الجغرافيا، كلية الآداب - جامعة المنيا، المجلد الثامن، العدد ١٠.
- ٨- فتحي محمد أبو عيانه (١٩٩١)، جغرافية العمران، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.
- ٩- _____ (٢٠١٣)، جغرافية السكان "أسس وتطبيقات"، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.
- ١٠- فتحي محمد مصيلحي (١٩٩٤)، الجغرافيا البشرية بين نظرية المعرفة وعلم المنهج الجغرافي، الولاء للطبع والتوزيع، شبين الكوم.

- ١١- مجدي شفيق السيد صقر (٢٠٠١)، المناطق العشوائية في مدينة دمياط، دراسة جغرافية لأهم الخصائص السكنية"، مجلة كلية الآداب، جامعة المنصورة، ملحق بالعدد التاسع والعشرين.
- ١٢- محمد إبراهيم رمضان (٢٠٠٧)، البحث العلمي "أسس وتحليل وتطبيقات". دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.
- ١٣- محمد خميس الزوكه (١٩٧٩)، مناطق الاستصلاح الزراعي في غرب الدلتا، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.
- ١٤- محمد عبدالقادر عبدالحميد شنيشن، وإيمان محمد فتحي عبداللا (٢٠١١)، خصائص السكان والعمران بالمناطق العشوائية في مدينة دمنهور "دراسة حالة على عزبة سعد"، مجلة الإنسانيات، كلية الآداب، جامعة دمنهور، العدد ٣٦.
- ١٥- محمد محمود السرياني (٢٠٠٣)، ماضي النمو الحضري في المدينة المنورة "دراسة في الجغرافيا التاريخية"، رسائل جغرافية، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة الكويت، العدد ٢٧٣.

ثانياً: باللغة الإنجليزية:

1. Al- Hokail, A.A; (1995): "Social cultural contra- ditions in the Arab Islamic Built Environment: The Arriyady" unpublished Ph.D Thesis university of Newcastle upontyne. England. UK.
2. Carter, H., (1975): The study of urban Geography Edward Arnold, London.
3. Emrys Janes, (1996): Towns and Cities. London.
4. Haggett, p., (1965): "Locational Analysis in Human geography", London.
5. William, I., (1996): Goodman, principles of urban planning, washington.

