

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و تهيئة الاقليم

مذكرة تخرج

لنيل شهادة ماستر في الجغرافيا و تهيئة الاقليم

تنصص مدن، ديناميكية مجالية و تسيير

بعنوان:



المركزيات الحضرية الجديدة بوهران " حالة حي ايسطو"

من إعداد الطالبتين:

- تزغات رحمة - سنوسي مريم

المناقشة في سبتمبر 2019، أمام اللجنة التالية:

الصفة	الرتبة	الإسم و اللقب
مشرفا	أستاذ التعليم العالي	معاشو حاج محمد
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	عثمان الطيب
ممتحنا	أستاذ محاضر ' ب '	سكوم سفيان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و تقدير

الحمد لله و الشكر للمولى عز و جل الذي وفقنا و أزعمننا بالصحة لإتمام هذا العمل.

نتوجه بجزيل الشكر و الامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل و في تذليل ما واجهناه من صعوبات، و نخص بالذكر الأستاذ المشرف " معاشو حاج محمد " على ثقته و اختياره ليكون مشرفا على هذه المذكرة، و على إرشاداته و متابعتة لهذا العمل.

نتوجه بالشكر و التقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة: الأستاذ

" عثمان الطيب " و الأستاذ " سكوم سفيان "، على قبولهم مناقشة مذكرتنا.

كما نشكر كل من الأستاذ " داربي واسيني"، " طراش سيدي محمد " و الأستاذ " عدون الطيب " اللذين لم يبخلوا علينا بمساعدتهم لنا، خاصة في الحصول على العديد من الخرائط.

إلى كل الأساتذة الذين ساهموا في تكويننا، دون أن ننسى عمال المكتبة.

كما نتقدم بالشكر إلى السيد " رفاس تاج" مدير الديوان الوطني للإحصائيات بوهوان على مساعدته لنا.

دون أن ننسى سكان حي ايسطو .



إهداء

إلى أعمز الناس و أفقرهم إلى قلبي، والدتي العزيزة و والدي العزيز،
اللذان كانا عوننا و سندنا لي،

حفظهما الله و أطال في عمرهما و جزاهما عني خير جزاء.

إلى خالتي " بلخشير .خ"

و إلى أخواتي " الكرام " ، " بسري " ، " صفاء "

و أخي " أشرفه ".

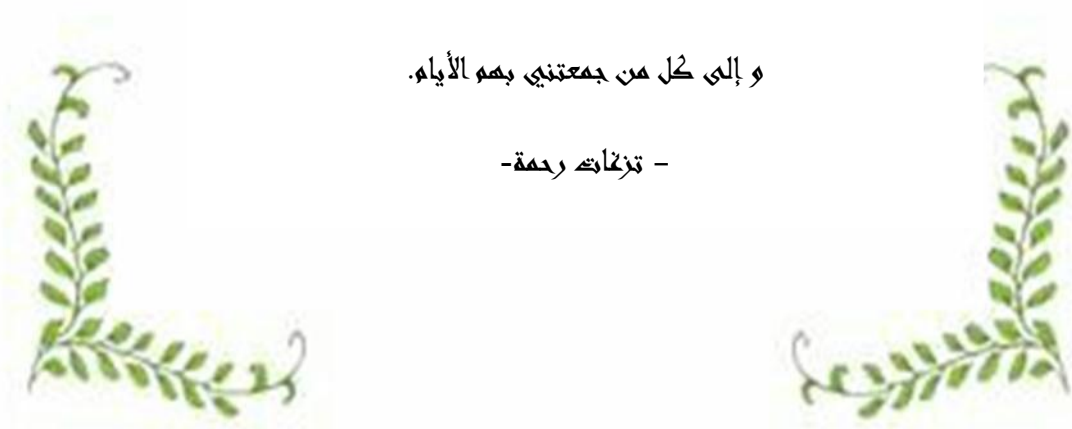
و إلى كل العائلة كئيبا و صغيرا.

إلى أساتذتي الذين عمروني بالنصيحة و التوجيه و الإرشاد.

إلى صديقتي " عائشة اسمهان "

و إلى كل من جمعني بهم الأيام.

- ترحمة رحمة -





إهداء

بعد لله الحمد على توفيقه لنا في إتمام هذا العمل، الحمد لله على
الصحة و العافية أهدي ثمرة هذا العمل إلى الوالدين الكريمين
أطال الله في عمرهما و أسأل المولى أن يشفي لي أمي.

إلى الأخت العزيزة " نبيهة " و إلى الأخوين " محمد " و " سعيد " ،
هؤلاء اللذين لن تكتمل فرحتي إلا بهم .

إلى زوجي المستقبلي " حمزة " و الذي كان سندا و دعما ممما لي
في هذه المرحلة و إلى كل عائلة زوجي عائلة زكيو .

إلى الأخت و الصديقة التي أهدتني إياها الحياة الوفية منصورى
طارة .

إلى كل زملائي بالدفعة قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم تخصص
المدن الديناميكية المبالية و التسيير ، إلى كل من يعرفني من
قريب أو بعيد.

- سنوسي مريم -

الفصل التمهيدي

المقدمة:

يرى أفلاطون أن المدينة تنشأ أصلاً من عجز الإنسان و عن الاكتفاء بنفسه و سد حاجياته المتنامية، بحيث يجتمع كل من الفاعلين (المتعاونين) و الشركاء في مكان واحد تربطهم علاقات نسبية بهدف تشكل مجتمع يطلق عليه مدينة، بحيث كل منهم يعتقد أن التبادل يعود عليه بالمنفعة، و بالتالي المدينة تنشأ لتلبية حاجيات السكان منها ما هو مادي و ما هو معنوي¹. فالمدينة، مركب فزيائي معقد و فضاء للعلاقات الاجتماعية و الاقتصادية و حتى الثقافية تجمع مختلف النشاطات المتكاملة و المترابطة الموزعة على الأحياء المكونة لها. يمكننا مظهرها العام و شكلها الهندسي من التعرف عليها، فهي تعكس الاستجابة لمتطلبات السكان و احتياجاتهم الأساسية للحياة الحضرية.

مدينة وهران عرفت توسعا عمرانيا كبيرا على الضواحي المجاورة و قامت بضمهم إلى نسيجها العمراني، وقد أوضحت المنطقة الشرقية لمدينة وهران حركة عمرانية كثيفة، نظرا للموقع الممتاز، وذلك عن طريق الامتداد السريع لمدينة وهران، وكذا المجمعات العمرانية الموجودة بالمنطقة، مما أدى إلى تطابق حدودها، و إلى تطابق حدود البلديتين وهران و بئر الجير، و قد أدى هذا إلى ترايد سكاني مستمر و حركة ديناميكية و سريعة، و تعد مدينة وهران مركزا للنشاط الإنساني و قاعدة أساسية لمجموع الهياكل و التجهيزات و الأنشطة الإنتاجية و التي تساهم في تنظيم و خلق ديناميكية حضرية بينها و بين المراكز المحيطة.

أصبحت ظاهرة تطور المراكز الحضرية بالمناطق المحيطة من بين المواضيع الرئيسية التي تجذب اهتمام الكثير من الباحثين في الجغرافية الحضرية، و بينما تنمو المدينة أكثر يؤدي ذلك إلى ظهور مراكز حضرية أو شبه حضرية أخرى.

لهذا فإن بروز مراكز جديدة محيطة، ما هو إلا تعبير و تفسير على ما يحدث في المدينة الأم، لأنها تتمثل في عدم قدرتها على استيعاب، توطن و تمركز تجهيزات و هياكل و أنشطة تجارية مختلفة مما يؤدي إلى ظهور مراكز أخرى في مناطق محيطة، و بهذا فهي تولد بإشعاعها الحضري عبر المجال عملية الجذب و الاستقطاب السكاني، الذي يؤدي شيئا فشيئا إلى تضخمها.

الإشكالية :

إن بروز و تطور المركزيات الحضرية الثانوية في المدن الجزائرية ليس استثناء، بل يدخل ضمن تطور هذه الظاهرة على المستوى العالمي.

فمنذ ما يفوق ثلاثة عقود، لم تعد المراكز الرئيسية (مركز المدينة) في المدن و خاصة الكبرى منها هي التي تستقطب فقط اهتمام الباحثين في الجغرافيا الحضرية، بل ظاهرة بروز المركزيات الحضرية الثانوية في المناطق المحيطة.

حيث تنشأ هذه المراكز الثانوية نتيجة لتطور و تمركز النشاطات التجارية و الخدماتية، إضافة للتجهيزات المختلفة، بحيث يتعدى اشعاعها و جذبها البعد الجوّاري.

مدينة وهران هي احدى المدن الهامة في الجزائر التي عرفت هذه الظاهرة حيث شهدت خلال العقود الثلاثة الأخيرة نمو ديمغرافي و توسعا عمرانيا كبيرين صاحبهما تطورا وظيفيا، مما أدى الى تزايد الطلب على السكن و مختلف التجهيزات لتلبية حاجيات السكان، نجم عنه توسع المدينة نحو محيطها على امتداد المحاور الشرقية و الجنوبية، و هو الأمر الذي ساهم في بروز و تشكل مركزيات حضرية ثانوية في المناطق المحيطة و الشبه المحيطة بسبب التحولات التي عرفتها بعض الأحياء.

كيف نشأ و تطور هذا الحي حتى أصبح وجهة مفضلة لتوطن الأنشطة التجارية و الخدماتية؟ و هل ساهمت هذه الوظائف في جعله حيا أكثر حيوية و أكثر استقطابا للزبائن و التجار؟

إن توفر بعض الأحياء دون غيرها على تجهيزات متنوعة من شأنها أن تساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في زيادة الحركة اليومية و استقطاب العديد من المترددين و المستعملين ، فما هو واقع التجهيزات في حي ايسطو؟ و هل ترقى الى درجة المساهمة بشكل معين في خلق و تدعيم هذه الديناميكية؟

إن لوسائل النقل دور كبير في إرساء قواعد التحرك اليومية للسكان و بالتالي تساهم بشكل كبير في تقليص المساحات و سهولة التبادل مما تؤدي الى ازدهار النشاط التجاري و الخدماتي و بالتالي توسع رقعة الجذب. فهل حي ايسطو يتوفر على بنية و شبكة نقل؟ و هل هذا الحي مرتبط بشبكة نقل على مستوى المجوعة الوهرانية التي من شأنها أن تساهم في تحرك السكان بشكل عام و الزبائن نحو الأنشطة التجارية و الخدماتية بشكل خاص؟ أي كيف تساهم وسائل النقل في تعزيز مكانة الحي و دوره في المدينة؟

بروز هذه المركزيات بفعل تدخل الكثير من الفاعلين على مستوى مجوعة وهران، عموميين أو خواص، فما هو دور الفاعلين الأساسيين في تطور مركزية حي ايسطو؟

دوافع اختيار الموضوع:

اختيار موضوع منطقة الدراسة راجع إلى:

- أهمية الموضوع على مستوى الأبحاث العلمية في مجال تسيير المدن.

- إبراز الفاعلين و المتدخلين الأساسيين (التجار، الزبائن، و السكان) في تطور هذه المركزية.

أهداف الدراسة :

تعد ظاهرة تطور المركزيات الحضرية بالمناطق المحيطة و الشبه المحيطة الأكثر بروزا في العديد من المدن في العالم، فهي تحظى باهتمام العديد من الباحثين ، فإن أساس اختيارنا لهذا الموضوع يكمن في كونه أصبح واقعا في المدن الجزائرية على وجه العموم و في مجمعة وهران على وجه الخصوص .

و عليه فإن الهدف من هذه الدراسة هو تتبع تطور الأنشطة التجارية و الخدماتية في حي ايسطو و تحليلهما كليا و نوعيا، و كذا إبراز الميكانيزمات التي أدت إلى ظهور و تطور هذه المركزية الثانوية و دور الفاعلين المتدخلين في ذلك.

منهجية البحث:

من أجل الاجابة عن التساؤلات التي وردت في الاشكالية المتعلقة بفرضية أن حي ايسطو يرقى إلى مصف مركزية ثانوية، تبعا المنهجية الوصفية و التحليلية لمظاهر مكونات الحي، حيث انطلقنا من ضبط الاطار الجغرافي و العمراني و تحديد الأنشطة الاقتصادية (التجارية، الخدمات، التجهيزات) كما و نوعا من أجل الوصول إلى تدعيم الفرضية:

1- مرحلة البحث النظري:

تعتبر مرحلة البحث النظري من أهم مراحل البحث العلمي، فهي تعد المادة الأولية التي ننطلق منها في إنجاز دراستنا، و هو ما تتطلب منا الاطلاع و قراءة العديد من المراجع المتعلقة بموضوع البحث، منها المذكرات و الكتب، المجالات و رسائل الماجستير و الدكتوراه، كما تطرقنا إلى بعض المواقع الالكترونية على شبكة الانترنت، و هذا من أجل اتخاذ نظرة شاملة لموضوع البحث و الإلمام بمختلف جوانبه.

2- مرحلة العمل الميداني:

هذا البحث يمكن تقسيمه إلى قسمين و هما:

أ/ مرحلة جمع المعطيات من المصالح الادارية:

في هذه المرحلة قمنا بالاتصال مع مختلف المصالح و المديريات المعنية بموضوع البحث، و هذا للاستفادة من المعطيات و الاحصائيات و الصور المتعلقة بموضوع البحث و التي تفيدنا في عملنا و لتحديد مجال الدراسة، و تتمثل أهم المصالح التي تم الاتصال بها في:

- الديوان الوطني للإحصائيات (ONS) وهران.

- مركز الابحاث و الدراسات العمرانية (URBOR) وهران.

- مديرية البناء و التعمير (DUC) وهران.

- مديرية السكن و التجهيزات.

- المصلحة التقنية لبلدية بير الجير، وهران.

- مكتب الدراسات: أستاذ ديب محمد ، بحي المنظر الجميل.

- مكتب الدراسات، بلدية بئر الجير.

2-2 مرحلة التحقيق الميداني:

في هذه المرحلة تمت بها عملية مسح ميداني شامل باستعمال مختلف الوسائل و الأدوات التي تمكننا من التعرف على الحي و مركباته الاقتصادية و الاجتماعية، وذلك من خلال احصاء عام لمختلف استخدامات الأرض وجود مختلف الأنشطة التجارية و الخدماتية و التجهيزات المتواجدة بحي ايسطو.

ملاحظة: اعتمدنا بشكل كبير في هذه الدراسة على المعاينة الميدانية و الملاحظة من خلال الخرجات الميدانية المتكررة خاصة فيما يتعلق بمركز الأنشطة و معرفة المناطق أو الشوارع الأكثر نشاطا.

- الصور الفوتوغرافية: التقطنا خلال الخرجات الميدانية المختلفة مجموعة من الصور التي تدعم و تساهم في عملية التحليل.

ب/ مرحلة توزيع الاستمارة الاستبائية:

من أجل استكمال بقية المعطيات و الاحصائيات قمنا بتوزيع ثلاث أنواع من الاستمارات الاستبائية على (03) عينات مختلفة و هي: استمارة خاصة بسكان حي "ايسطو"، و الاستمارة الثانية خاصة بتجار حي "ايسطو"، و الاستمارة الثالثة خاصة بالزبائن القاصدين حي "ايسطو"، بحيث تتمثل فيما يلي:

✓ قمنا بتوزيع 120 استمارة استبائية على سكان حي ايسطو (عينة عشوائية)، بحيث استرجعنا 108 استمارة استبائية مع الاجابة و 12 استمارات بدون اجابة. فالهدف من هذا الاستبيان هو معرفة سنوات توافد السكان على حي ايسطو، فاحتوت أسئلة الاستمارة على أربعة محاور ، تضمن كل محور مجموعة من الأسئلة المغلقة و الشبه المغلقة و المفتوحة.

✓ قمنا بتوزيع 100 استمارة استبائية على مختلف المحلات التجارية (عينة عشوائية)، وقد وجدنا تعاوننا كبير من قبل التجار أكثر من السكان، بحيث استرجعنا مجموع الاستمارات مع الاجابة، بحيث قمنا بالتحاور مع أصحاب المحلات التجارية و الخدماتية من أجل معرفة دوافع اختيار هؤلاء التجار حي ايسطو كمكان لمزاولة نشاطهم التجاري و الخدماتي، و كانت الاستمارة تمس عدة محاور منها ما يخص بعض المعلومات عن صاحب المحل (مكان الازدياد، مكان الإقامة، السن....)، و منها ما تخص المحل التجاري (الحالة القانونية....)، و منها ما تخص آراء التجار حول الزبائن المترددين، وسائل النقل المستعملة.

✓ قمنا بتوزيع 100 استمارة على عينة عشوائية من الزبائن الوافدين على حي "ايسطو"، و استرجعنا مجموع الاستمارات مع الاجابة، و كان الهدف من هذا الاستبيان هو معرفة

أسباب التردد على الحي أهمية المحلات المتردد عليها، انطباعات و آراء الزبائن عن الحي و الأماكن التي تقطن بها شريحة الزبائن، عن طريق أسئلة مباشرة.

3- مرحلة معالجة المعطيات و تحليل نتائج الاستثمارات الاستيعابية:

في هذه المرحلة قمنا بتنظيم و تفريغ و فرز استغلال المعطيات المجمعة السابقة في المراحل السابقة و تحليلها و التعليق عليها، كما يتم تفريغ الاستثمارات الاستيعابية و تحليلها، و كذلك تحويلها إلى جداول و تمثيلها بيانيا، إضافة إلى الايضاح بالخرائط، وقد تم ذلك إعتقادا على الاعلام الآلي:

- برنامج (SPHINX) بادخال كل الاستثمارات و استخراج مختلف الجداول و تحليل المعطيات.

- برنامج (Microsoft Excel 2010) للحصول على البيانات.

- فيما يخص الخرائط فقد استعنا ب (MapInfo).

- word

طريقة العمل:

احتوت المذكرة على مدخل عام، حيث طرحنا فيه مقدمة عامة، اشكالية البحث، دوافع اختيار الموضوع، أهداف الدراسة، منهجية البحث، الصعوبات التي واجهناها من خلال هذه الدراسة وبعض المفاهيم حول موضوع البحث.

قمنا بتنظيم و تقسيم الموضوع الذي عنوانه " المركزيات الجديدة بوهران (حالة ايسطو) " الى ثلاثة فصول، و هذا بعد تفصيل الاجابة عن تساؤلات اشكالية البحث، و اختتمنا الدراسة بخاتمة عامة جمعنا فيها أهم نتائج الفصول الثلاثة، حيث تطرقنا في:

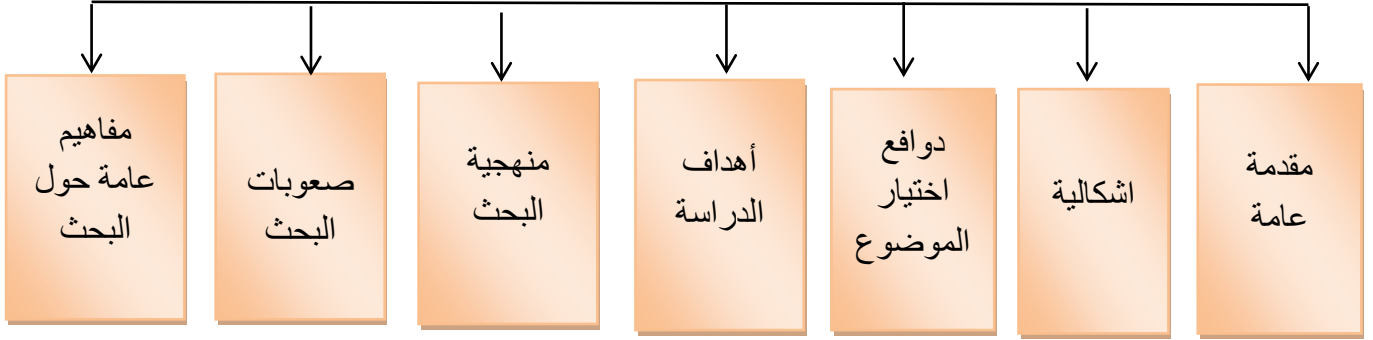
- **الفصل الأول:** يحمل عنوان "نشأة و تطور حي ايسطو"، تم التطرق من خلاله إلى أهم مراحل نشأة حي ايسطو، و تقديم رؤيا شاملة لامكانيات حي ايسطو من تطور عمراني، سكاني، و عرض أهم الخصائص الاجتماعية و التحركات السكانية بحي ايسطو .

- **الفصل الثاني:** والذي حمل عنوان " تغطية واسعة لمختلف التجهيزات و جهاز تجاري نشط"، سنقف من خلال هذا الفصل على مختلف التجهيزات السائدة بحي ايسطو بالموازاة مع دراسة التطور الوظيفي بالحي، بهدف اعطاء نظرة حول تطور الجهاز التجاري و الخدماتي للحي، معالجين بذلك توزيع و تصنيف مختلف النشاطات بالحي التجارية، الخدماتية و الحرف .

-**الفصل الثالث:** اهتم هذا الفصل بدراسة " مجال نفوذ حي ايسطو"، حاولنا من خلاله ابراز دور الفاعلين الأساسيين بحي ايسطو، مشيرين بذلك إلى فعالية وسائل النقل و مساهمتها في انتاج مركزية ثانوية.

مخطط العمل

الفصل التمهيدي



الفصل الأول:

نشأة و تطور حي ايسطو

الفصل الثاني:

تغطية واسعة لمختلف التجهيزات وجهاز تجاري نشط بحى ايسطو

الفصل الثالث:

مجال نفوذ حي ايسطو

صعوبات البحث:

لم نتلقى صعوبات كثيرة في انجاز هذا العمل مقارنة بالصعوبات التي واجهناها في التحقيق و المسح الميدانيين:

- غياب ثقافة الاستجواب من قبل الأشخاص المعنيين بالتحقيق الميداني.

- صعوبات تتعلق بالزبائن، بالنسبة لهم تضييع وقت، و اعتبار هذا النوع من الأسئلة تدخلا في شؤونهم الخاصة.

- ضيق وقت البحث مقارنة بكبر المنطقة، نظرا لما يتطلبه موضوع البحث من وقت كبير لإنجازه بشكل أمثل.

- لم نتحصل على مساعدة من طرف بعض الإدارات العمومية.

مفاهيم عامة حول البحث:**مفهوم المدينة:**

بالرغم من كثرة العلماء المهتمين بتعريف المدينة إلا أنهم لم يعطوا تعريفا واضحا لها، ذلك ما ينطبق على مدينة لا ينطبق على أخرى، لأنها عرفت باختصاصات متعددة حسب وجهة نظر كل عالم، فمنهم من فسر المدن في ضوء ثنائيات تتقابل بين المجتمع الريفي و الحضري، و منهم من فسرها في ضوء العوامل الايكولوجية، و منهم من تناولها في ضوء القيم الثقافية، حيث لا يوجد للمدينة وظيفة واحدة بل لها عدة وظائف، فهي وحدة عمرانية ذات تكامل وظيفي، تشمل قطاع الصناعة، التبادل التجاري، تجارة القطاعين الخاص و العام، و الحرف و الخدمات. كما تتميز المدينة بالحركة، كثرة و كثافة السكان العالية، المهن المتعددة، الهيئات الاجتماعية الغير موجودة في الريف، تعدد الأقليات في المدينة، فهي مركز إشعاع ثقافي، فني و علمي.

مفهوم مركز المدينة:

هو الفضاء الموجود بقلب المدينة و هو المكان الذي يحمل دلالة تاريخية و رمزية، بحيث يجمع النشاطات و السكان و يحتوي على مختلف الوظائف الحساسة، الوظائف السياسية، الاقتصادية، الخدمات و التجارة النادرة، و هو يمارس نفوذا على كامل أحياء المدينة و يمتد غالبا إلى مجالات أوسع في حالة ما إذا تطورت الوظائف السياسية و الاقتصادية.

مفهوم المركزية الحضرية: حسب كريستلار "1993" : فان المركزية الحضرية هي التدرج في فعالية الجذب و التوزيع التي يمارسها قطب مركزي. ¹

الفصل الأول:

نشأة و تطور حي إيـسـطـو

مقدمة:

تتوقف دراسة آلية النمو الحضري للمراكز العمرانية على عدة عناصر لها أثر كبير في معرفة وتيرة النمو و تطور سكانها و منه معرفة الأسباب المتحكمة في وتيرة النمو و تطور سكانها و منه معرفة الأسباب المتحكمة في هذا النمو و إعطاء نظرة شاملة.

عن آلية تشكل حيث أن دراسة المحتوى البشري لمنطقة ما يعتبر عنصرا أساسيا فيها عند دراسة التجمعات العمرانية و ذلك لعلاقته بالنشاط العمراني، الاقتصادي، و الاجتماعي، حيث تعتبر إحدى المؤشرات الهامة التي يعتمد عليها التخطيط العمراني من أجل توطيد العلاقات الموجودة بين السكان و الأماكن المستعملة لمختلف النشاطات و التجهيزات ، لذا سنسلط الضوء على دراسة حي " ايسطو " معتمدين في ذلك على النتائج التي تحصلنا عليها في التحقيق الميداني.

1- نشأة حي ايسطو:

كان التجمع الحضري في مدينة وهران يقتصر على مركز المدينة و المناطق المجاورة فقط لعدة أسباب أما المناطق الأخرى فكانت عبارة عن أراضي زراعية من الدرجة الأولى بما فيها المنطقة الحضرية ايسطو حاليا , و عليه سنتطرق إلى ظروف نشأة هذا الحي، علما أن بداية إنجازه كان في سنة 1982.

المرحلة الأولى: قبل 1982:

في هذه المرحلة كانت المنطقة عبارة عن قطعة أرض بها مساحات زراعية وأخرى شاغرة.

المرحلة الثانية: (1982 - 2001):

اقتصرت هذه المرحلة على إنجاز أو توفير السكن (وفق سياسات التعمير التي اتبعتها الجزائر) و تميزت بظهور السكن الجماعي في حي ايسطو، و إنشاء عدة هياكل قاعدية و التي أعطت للمنطقة ميزة في مجمعة وهران.

في الأصل لم يكن يحتوي الحي في الثمانينات، سوى على حيين جامعيين يفصل بينهما الطريق المؤدي إلى جامعة العلوم و التكنولوجيا، و تسمية الحي بحي "ايسطو" راجعة أساسا للوجود الأولي للمرافق الجامعية في هذا المجال. و بعد ذلك استقبلت الأراضي الشاغرة مجمعات سكنية حضرية جديدة تمثلت في كل من حي 790 سكن و حي 1500 سكن و الذي تم إنجازيهما سنة 1987. خصصت المساحات الأخرى لبرامج سكنية عدة، إذ تم إنجاز حي الأهرام خلال فترات لكن معظمها انتهت خلال الفترة الأولى أي هي الأخرى سنة 1987.

عرف إذن حي ايسطو معظم الإنجازات السكنية في فترة الثمانينات و التي تركت مجالات فارغة بينها لتحل بها بعد ذلك برامج مختلفة أخرى.

تواصل إنجاز المشاريع السكنية خلال هذه الفترة، إذ أنجز حي الشرطة، حي حسن الجوار (حي 287 سكن)، و حي 216 سكن. اكتمل إنجاز هذين الحيين الأخيرين بعد سنة 1998.

المرحلة الثالثة: 2001 إلى 2019:

في هذه المرحلة عرفت المنطقة نوعا ما تشعب من حيث السكان، التجهيزات... الخ

فقد أنجزت مباني عديدة حيث انتشر السكن الفردي 101 سكن و74 سكن جماعي، و سكنات البيع بالإيجار مثل سكنات عدل، و ظهور الأنماط المختلفة للسكن، (السكن نصف الجماعي، السكن الجماعي، السكن الاجتماعي التساهمي، سكن البيع بالإيجار لوكالة عدل، و السكنات الترقية، بحيث أعطت هذه البرامج دفعة قوية لقطاع السكن.....

خلال هذه الأخيرة، عرف حي إيستو تطورا عمرانيا سريعا . وقد تم إنجاز معظم مباني الحي خلال حوالي 20 سنة. كما أن للحضيرة السكنية تطورت منذ بداية المشاريع إلى يومنا هذا حيث قدرت عدد مساكنه حوالي 14553 مسكن، منها من كانت قد استقبلت السكان ، و منها من كانت لا تزال بعد و أخرى كانت في طور الإنجاز.

تمثلت هذه المرحلة في ملئ الفراغات و إنهاء المشاريع السكنية المبرمجة في الفترة السابقة. حي جامعي جديد و مسكن البيع بالإيجار عدل (حي 350 مسكن و حي 1063 مسكن عدل) و ظهرت الإنجازات الأولى لبعض التجهيزات الجماعية و خاصة التعليمية منها كالمدراس الابتدائية و الاكليات.

الجدول رقم 01: النمو الديمغرافي بحي إيستو:

التعدادات	عدد السكان 1987	عدد السكان 1998	عدد السكان 2008	معدل النمو السنوي 1998_1987 %	معدل النمو السنوي 2008_1998 %
حي إيستو	1918	13941	47644	19.76	13.07

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات 2008.

اعتمادا على معطيات الديوان الوطني للإحصاء، فإن حي إيستو عرف نموا سكانيا متسارعا منذ إحصاء 1987، حيث تضاعف عدد السكان أكثر من سبع (07) مرات خلال احدى عشر سنة (1987 – 1998) و تضاعف ثلاث مرات و نصف تقريبا (3.4) بين سنتي (1998 – 2008). و هذا راجع بالدرجة الأولى إلى توافد عدد كبير من السكان بعد حصولهم على سكنات في الحي بعد اتمام مختلف المشاريع السكنية المبرمجة.

المصدر: دقاتر المقاطعات لسنوات 1987_2008 : الديوان الوطني للإحصائيات

$$\text{معدل النمو السنوي} : م = (س/1س) \wedge 1/ن - 1 \times 100$$

س.0: عدد السكان في تعداد سابق

س.1: عدد السكان في تعداد لاحق

ن : عدد السنوات بين التعدادين

2- موقع حي " ايسطو " بالنسبة لمدينة وهران:

هي من المناطق المحيطة لمدينة وهران ، حيث تقع المنطقة السكنية الحضرية الجديدة ايسطو في الناحية الشرقية الوسطى لمدينة وهران، إذ يفصل ما بينهما الحزام المحيطي الثالث بين الطريق الرئيسي الثالث والرابع ، و يضم عدة مناطق سكنية بمختلف البرامج ، ثلاث أحياء جامعية، منطقة المقرات الإدارية ، جامعة العلوم و التكنولوجيا ، المستشفى الجامعي الجهوي إلخ. و هو حي محاط بمجموعة هامة من الطرق منها الطريق الوطني رقم 11 من الجهة الشمالية والطريق الولائي رقم 46 من الجهة الجنوبية.



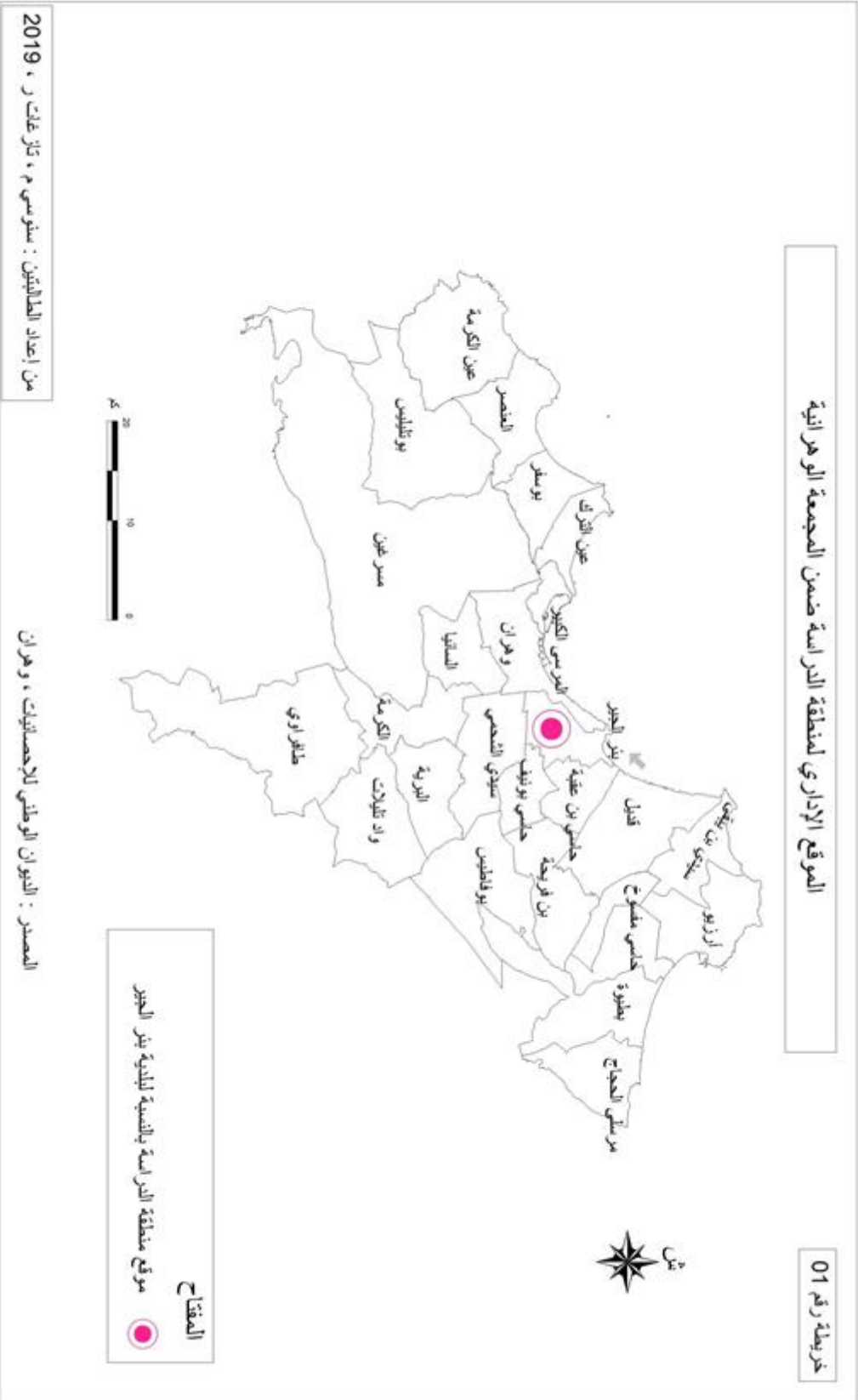
صورة جوية لموقع منطقة الدراسة، Google earth.

* الموقع الإداري:

ينتمي إداريا إلى بلدية بئر الجير المحدودة غربا ببلدية وهران، بحيث هونقطة التقاء البلديتين. كما أنه يلتقي بالحدود الشمالية لبلدية سيدي الشحمي جنوبا.

سميت المنطقة السكنية الحضرية الجديدة ايسطو ونسبة لجامعة العلوم و التكنولوجيا لوهران، وكانت بداية إنجاز هذه المنطقة سنة 1982.

يحد الحي شمالا حي خميستي و حي العقيد لطفي، جنوبا أراضي زراعية و حي جمال ، غربا حي HLM و حي مطلع الفجر ، أما شرقا فيحد حي الصباح ، و حي الياسمين 1.



3- الخصائص الاجتماعية و التحركات السكانية بحي "ايسطو":

سنتطرق في هذا الجزء الى تحديد الحالة الاجتماعية و الاقتصادية لأرباب الأسر التي تقطن حي ايسطو، و إلى تحديد الأصل الجغرافي و فترات توافدهم، و الدوافع التي كانت وراء تحركاتهم، و كذا جملة من الخصائص من بينها المستوى الدراسي، البنية المهنية و غيرها.

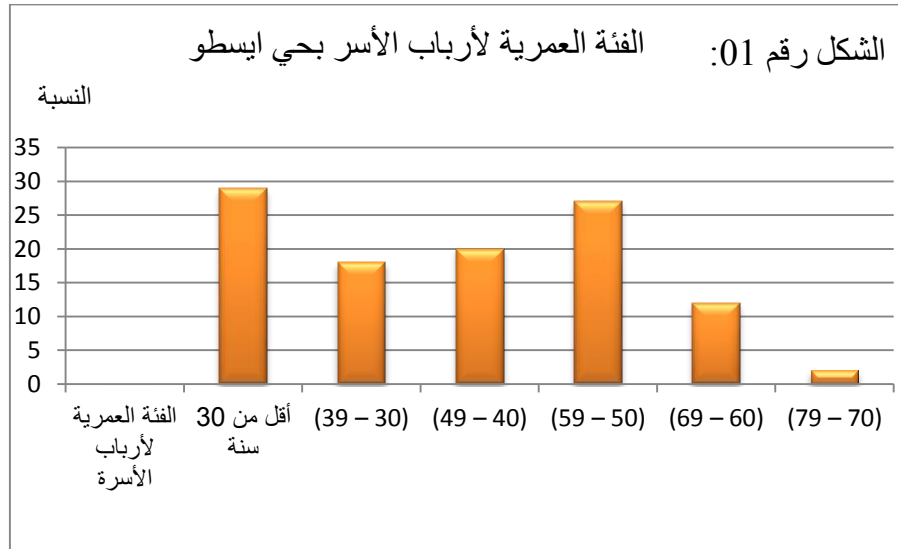
3-1 الخصائص الاجتماعية لأرباب أسر حي "ايسطو":

إن التركيب العمري يكشف عن الكثير من الظواهر الديموغرافية حيث يساعد على فهم قدرة السكان و على مزاولتهم للنشاط الاقتصادي.

جدول رقم 02: الفئات العمرية لأرباب الأسر:

الفئة العمرية لأرباب الأسرة	العدد	النسبة %
أقل من 30 سنة	29	26.1
(30 – 39)	18	17
(40 – 49)	20	18.6
(50 – 59)	27	25.4
(60 – 69)	12	11.1
(70 – 79)	2	1.8
المجموع	108	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.



تبين لنا أن معظم أرباب الأسر بحي "ايسطو" ينتمون إلى الفئتين أقل من 30 سنة و الفئة (50 – 59) بنسبة تقدر ب 26.1 % و 25.4 % على التوالي، ثم تليها الفئة (40 – 49) بنسبة 18.6 % ، من هنا نستنتج أن جل أرباب أسر حي ايسطو حسب العينة ينتمون إلى فئة الكهول حيث تمثل هذه الفئة تقريبا ثلثي، وهي تمثل الفئة المنتجة التي يتوقف عليها مستقبل المجتمع عند تخطيط الاقتصاد الوطني، فإنها تساهم في نمو السكان و تعتمد عليها الفئتين الأخرين.

3-2 الوضعيات العائلية لأرباب أسر حي "إيستو":

جدول رقم 03: الوضعيات العائلية لأرباب الأسر بحي "إيستو":

النسبة %	العدد	رب الأسرة
85.2	92	الأب
9.3	10	الأم
3.7	4	الأخ
1.8	2	فرد آخر
100	108	المجموع

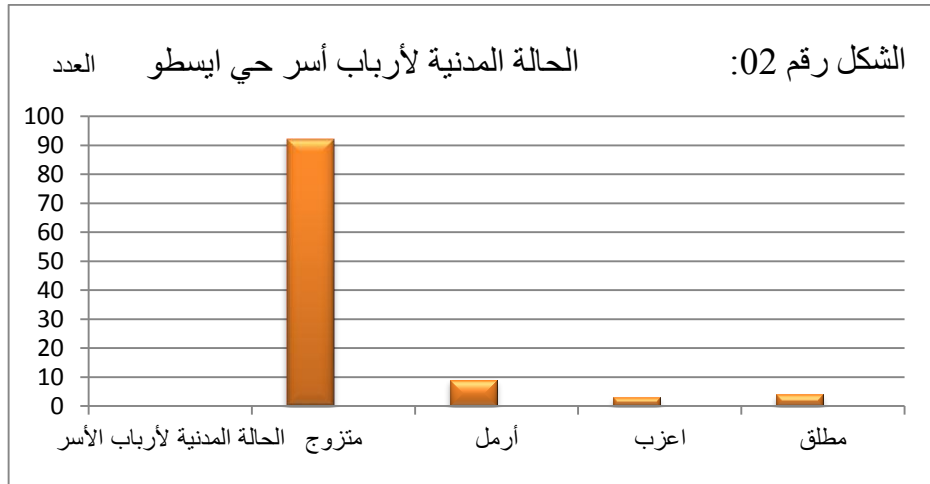
المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019

في معظم الأسر المحقق معها، نجد ان الأب أعلى نسبة حيث قدرت ب 85.2 % ، و هذا يدل على أن الأب هو المسؤول بالدرجة الأولى على الأسرة، أما بالنسبة للأم و الأخ نجد نسبتهما ضئيلة قدرت ب 9.3 % و 3.7 %.

جدول رقم 04: الحالة المدنية لأرباب أسر حي "إيستو":

النسبة %	العدد	الحالة المدنية لأرباب الأسر
85.2	92	متزوج
8.3	9	أرمل
2.8	3	اعزب
3.7	4	مطلق
100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019

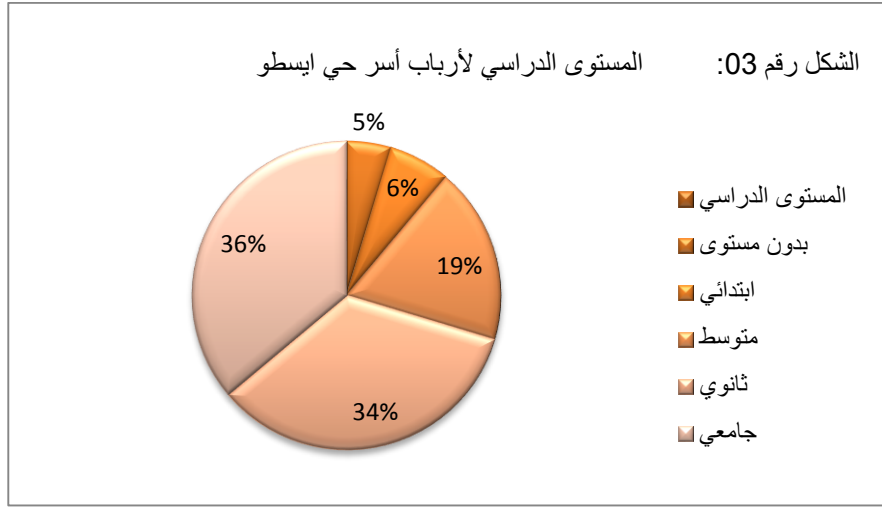


إن أغلب أرباب أسر حي إيستو هم ذكور، و معظمهم متزوجون حيث بلغت النسبة أكثر من 85 %، في حين نسبة الأرامل وصلت إلى 8.3 %، و أغلبهم نساء لأن الرجال في الغالب يلجؤون إلى إعادة الزواج في ظرف زمني قصير على عكس النساء. أما نسبة أرباب الأسر العزاب و المطلقين فهي محدودة للغاية فهي تمثل 2.8 %، 3.7 % على التوالي.

جدول رقم (05): المستوى الدراسي لأرباب أسر حي إيستو:

النسبة %	العدد	المستوى الدراسي
4.6	5	بدون مستوى
6.5	7	ابتدائي
18.5	20	متوسط
34.3	37	ثانوي
36.1	39	جامعي
100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019



اتضح لنا أن أكثر من نصف أرباب أسر حي "إيستو" هم من مستوى جامعي و ثانوي، بنسبة 36.1% و 34.3% هذا لأن سكانات حي "إيستو" لها دورا هاما في استقبال العديد من عمال و إدارات الجامعة و المستشفى، بما فيهم الأساتذة و الأطباء و مختلف الإدارات العاملين بالخدمات العمومية ذوي المستوى الجامعي و الموظفين ذوي مستوى ثانوي، هاتين الفئتين تدخل ضمن الفئات التي استفادت من السكنات الوظيفية.

تعود نسبة 25% لأرباب أسر موظفين.

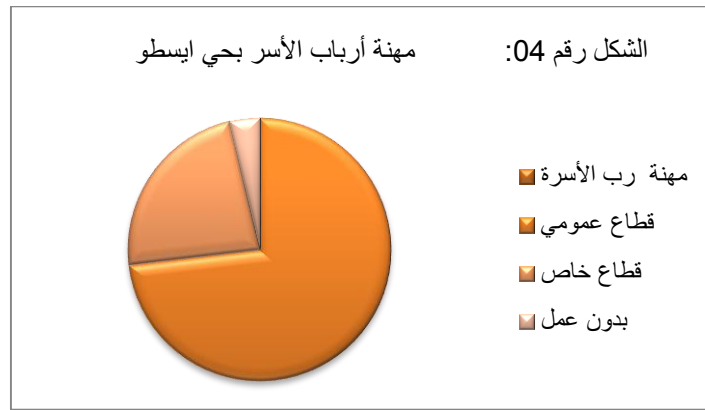
أضعف نسبة كانت أرباب أسر بدون مستوى (أميين) بنسبة 4.6 (معظمهم ربات بيوت) أي نسبة تخص ربات الأسر. و منه نستنتج أن حي "إيستو" ذو بنية ديمغرافية تتميز بشبابها و فئاتها النشيطة، و خاصة بمستواها التعليمي.

3-3 البنية الاجتماعية المهنية لأرباب أسر حي "ايسطو":

جدول رقم 06: مهنة رب الأسرة:

النسبة %	العدد	مهنة رب الأسرة
73.1	79	قطاع عمومي
23.1	25	قطاع خاص
3.7	4	بدون عمل
100	108	المجموع

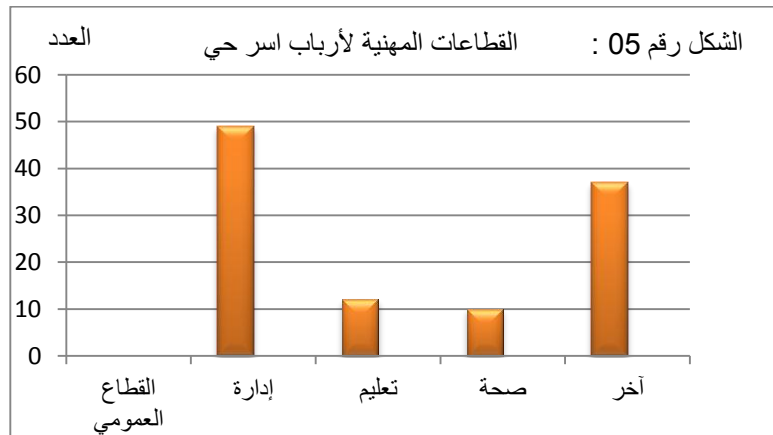
المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.



جدول رقم 07 : القطاعات المهنية لأرباب أسر حي ايسطو:

النسبة %	العدد	القطاع العمومي
45.4	49	إدارة
11.1	12	تعليم
9.2	10	صحة
34.3	37	آخر
100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019



تبين أن 73,1 % من أرباب أسر حي "ايسطو" يشتغلون في القطاع العمومي، 23,1% في القطاع الخاص و هذه النسب تشمل فئات مهنية متنوعة، أما نسبة العاطلين فقدرت ب 3.7% من مجموع السكان المحقق معهم.

أن أكبر نسبة وهي 45.4% تمثل الموظفين بالإدارة، ثم تليها فئة القطاع الخاص (مكتب دراسات، تجارة، حرف، خياطة، الأمن،....) و قدرت نسبتها 34.3%، ثم يليها قطاع التعليم بنسبة 11.1% و هذا يعود لاستفادة الاساتذة، و بالأخص أساتذة الجامعة، من السكن بالحي عن طريق العمل، يليها قطاع الصحة قدر ب 9,2% من مجموع الفئة الشغيلة المحقق معها.

أي أن حي "ايسطو" به 96.2% من مجموع الشغليين، و يتمثل في عمال الإدارة و الخدمات العامة، عمال الجامعة من أساتذة و موظفين، عمال الصحة (أطباء)، عمال الأمن، عمال سوناطراك، و التجارة، هذا يدل على توفير مدينة وهران لمناصب الشغل بالقطاع الثالث.

3- الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب مكان الازدياد:

الجدول رقم 08: الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب مكان الازدياد:

الهدف من التطرق إلى الأصل الجغرافي للسكان، هو التمييز بين السكان المحليين و المستقطين.

النسبة %	العدد	الأصل الجغرافي
62.3	66	أصلهم من ولاية وهران
37.7	40	أصلهم من خارج ولاية وهران
100	106	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019

اتضح أن أكثر من نصف السكان المحقق معهم أي 62.3 % من أرباب أسر حي "ايسطو" مولودة في ولاية وهران، يفسر ذلك قدوم أسر من الأحياء القديمة للمدينة الذين هم أصلا من وهران ، أما الباقي ما يعادل 37.7 % من أرباب أسر حي ايسطو هم من أصل خارجي أي انهم ازدادوا خارج ولاية وهران، و هذا ما يفسر بالنزوح الريفي لأرباب الأسر خاصة من مدن الغرب الجزائري، كما يمكن أن تكون فئة شابة ولدت بوهران و في الواقع هي تنتمي إلى أسر قدمت من خارج ولاية وهران، كما كانت هناك نسبة ضئيلة من أرباب الأسر الذين ازدادوا خارج الوطن قدرت ب 1.9 % ، أي ما يعادل شخصين.

3-5 مكان ازدياد أرباب أسر حي "ايسطو" حسب ولايات الوطن:

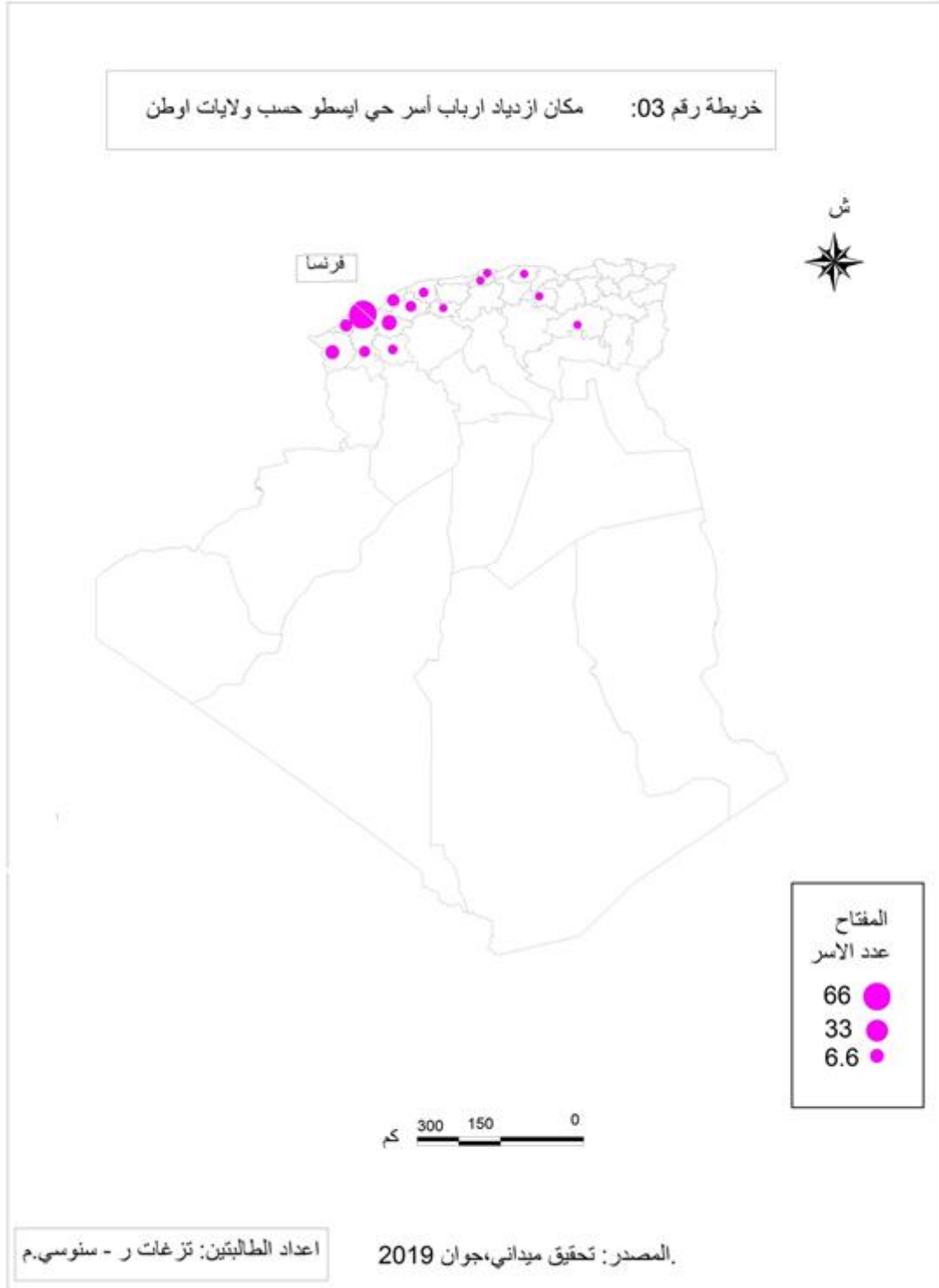
جدول رقم 09: مكان ازدياد أرباب أسر حي "ايسطو":

النسبة %	العدد	مكان ازدياد أرباب الأسر (الولاية)
62.3	66	وهران
7.5	8	معسكر
5.7	6	تلمسان
4.7	5	مستغانم
4.7	5	عين تموشنت
2.8	3	سيدي بلعباس
2.8	3	غليزان
1.9	2	الشلف
1.9	2	سعيدة
0.9	1	البليدة
0.9	1	الجزائر العاصمة
0.9	1	باتنة
0.9	1	برج بوعريبيج
0.9	1	تيسمسيلت
0.9	1	تيزي وزو

من خارج الوطن:

1.9	2	فرنسا
100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019



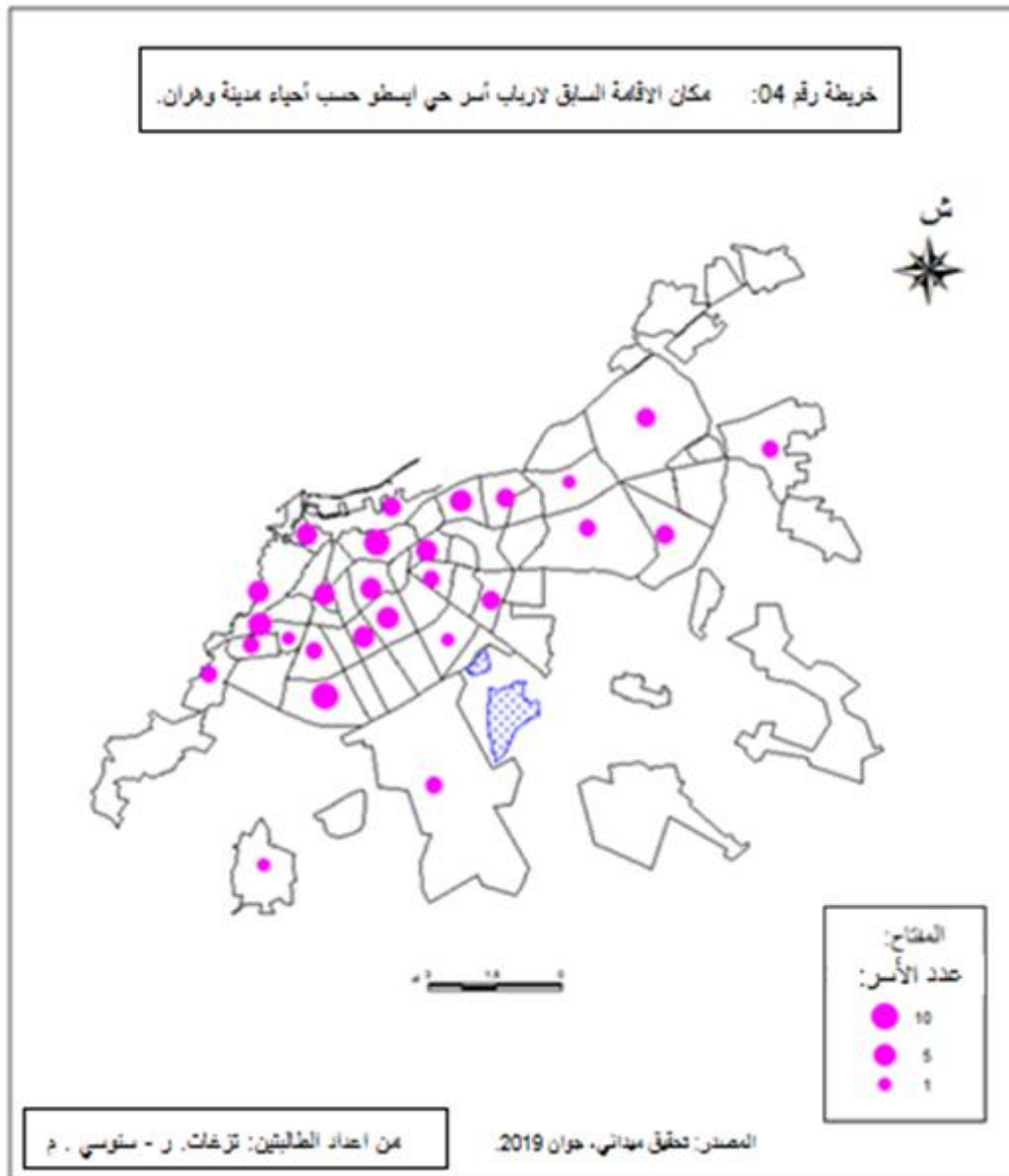
3-6 الإقامة السابقة لأرباب أسر حي "إيستو" حسب أحياء مجمعة وهران:

جدول رقم 10: مكان الإقامة السابقة لأرباب أسر حي إيستو حسب أحياء مجمعة وهران:

النسبة %	العدد	مكان الإقامة السابق (الحي)
11.62	10	حي العثمانية
9.30	8	حي الأمير (مركز المدينة)
8.13	7	الكمين
5.81	5	حي ابن رشد
4.65	4	حي المنظر الجميل
5.81	5	حي الحمري
4.65	4	حي سيدي صالح
4.65	4	حي سيدي البشير
4.65	4	حي سيدي عقبة
4.65	4	حي سيدي الهواري
3.48	3	المرسى الكبير
3.48	3	حي الدار البيضاء
2.32	2	السانيا
4.65	4	حي مديوني
2.32	2	المنطقة العسكري
2.32	2	حي اللوز
2.32	2	حي إيستو
3.48	3	حي خمبستي
1.16	1	العقيد لطي
2.32	2	حي عبد المومن
2.32	2	حي المقرري
4.65	4	حي الصديقية
3.48	3	حي الصباح
2.32	2	عين الترك
1.16	1	عين البيضاء
1.16	1	حي ابن سينا
1.16	1	حي السعادة
100	95	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

تبين لنا أن أغلب الوافدين إلى حي إيستو من مجمعة وهران، منهم سكان حي العثمانية، حي الأمير (مركز المدينة)، الكمين، و حي ابن رشد بنسبة 11.62%، 9.30%، 8.13% و 5.81% على التوالي، وذلك لأسباب سنتطرق لها لاحقا، يليها كل من حي المنظر الجميل، و حي سيدي بشير، و حي سيدي صالح بنسبة 4.65 % وهناك أحياء أخرى بنسب أقل مثل الدار البيضاء، صديقية، حي عبد المومن، أما من خارج وهران فتمثل السكان الوافدين مستغانم، معسكر، تلمسان، شلف.... الخ. أغلبهم لجؤوا إلى حي إيستو بنية البحث أو القرب من مكان عملهم، بحيث يعتبر العمل هو الدافع الأساسي للهجرة إلى وهران.



3-7 الإقامة السابقة لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن:

تمثل التركيبة السكانية لحي إسـطو مزيجا من مناطق جغرافية مختلفة من الجزائر، بحيث تمثل النسبة العظمى منهم من الغرب الجزائري على وجه العموم و من ولاية وهران على وجه الخصوص و يعود ذلك بالدرجة الأولى الى استفادة سكان المناطق المجاورة للحي و إلى وهران من سكنات في أغلبها سكنات وظيفية لفئات مهنية معينة.

جدول رقم 11: مكان الإقامة السابق لأرباب الأسر حسب ولايات الوطن:

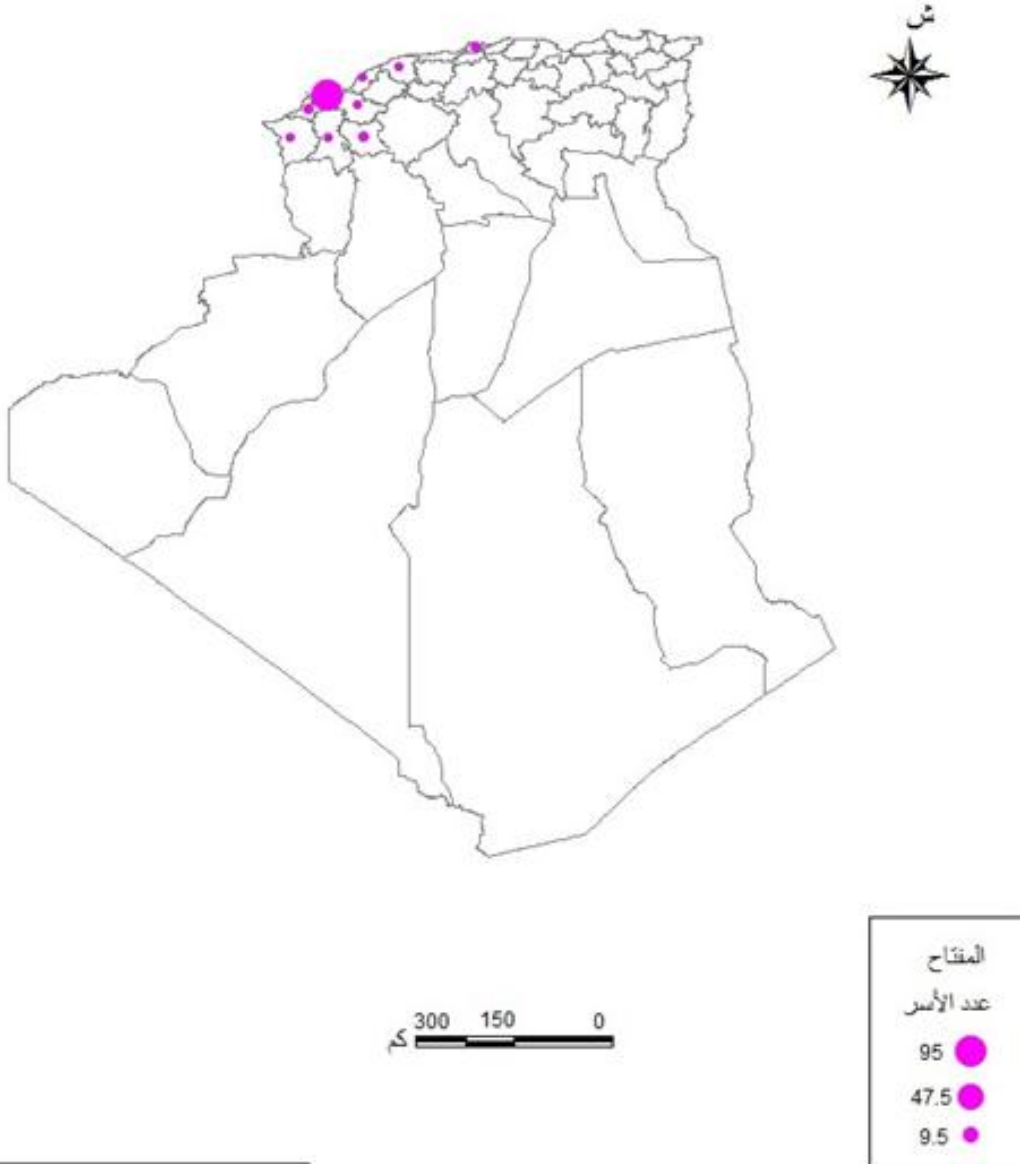
النسبة %	العدد	مكان الإقامة السابق (الولاية)
88.78	95	وهران
2.8	3	الجزائر العاصمة
1.86	2	سعيدة
0.93	1	مستغانم
0.93	1	شلف
0.93	1	تلمسان
1.86	2	عين تموشنت
0.93	1	سيدي بلعباس
0.93	1	معسكر
100	107	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

يتضح أن أغلب الوافدين إلى حي إسـطو، كانوا من ولاية وهران بنسبة 90.6% و يليها كل من الجزائر العاصمة و عين تموشنت بنسبة 1.9% و بعدها كل من (مستغانم، معسكر، شلف، تلمسان، سعيدة، سيدي بلعباس) بنسبة 0.9% لكل ولاية.

أغلب هذه الأسر كانوا من بلدية وهران، بنسبة 90.6% أي ما يعادل 97 أسرة، بحيث تختلف هذه الأسر من حيث الأسباب، فمنهم من كان مجبرا للتخلص من مشاكل المسكن السابق كالضيق، و منهم من اختار حي إسـطو للتقرب من مكان عمل رب الأسرة، و هناك عدة أسباب أخرى سنتطرق لها لاحقا.

خريطة رقم 05: مكان الإقامة لأرباب اسر حي ايسطو حسب ولايات الوطن



اعداد المالكين: نزعات . ر - سلوسي . م

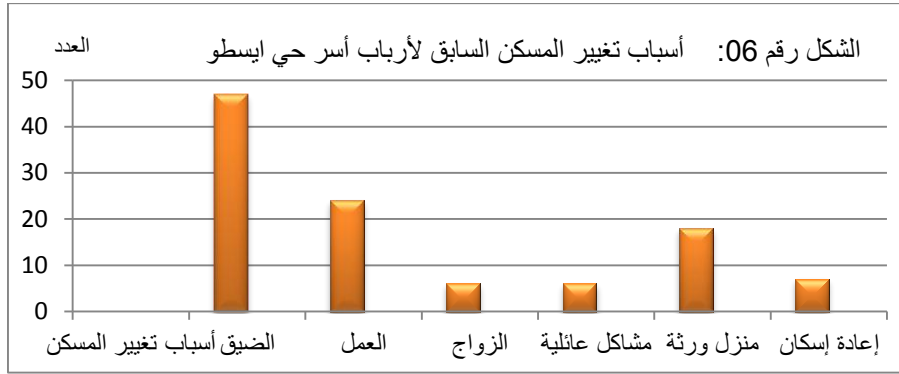
المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019

8-3 دوافع تغيير المسكن السابق لأرباب أسر حي إيـسـطـو:

جدول رقم 12: أسباب تغيير المسكن السابق لأرباب أسر حي إيـسـطـو:

أسباب تغيير المسكن	العدد	النسبة %
الضييق	47	43.5
العمل	24	22.2
الزواج	6	5.6
مشاكل عائلية	6	5.6
منزل ورثة	18	16.7
إعادة إسكان	7	6.5
المجموع	108	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.



أسباب الحركة السكانية تختلف من حيث الأهمية، نلاحظ أن الدافع الرئيسي في تغيير المسكن السابق هو الضيق بحيث أخذ نسبة 43.5% من مجموع السكان المحقق معهم، و تعود أسبابه إلى تطور حجم الأسرة الذي يزيد تأثيرا ضيق المسكن، ثانيا العمل بنسبة 22.2% و هذا يعود إلى بعد مقر العمل حيث يلجأ السكان إلى الحي الأقرب إلى مكان عملهم.

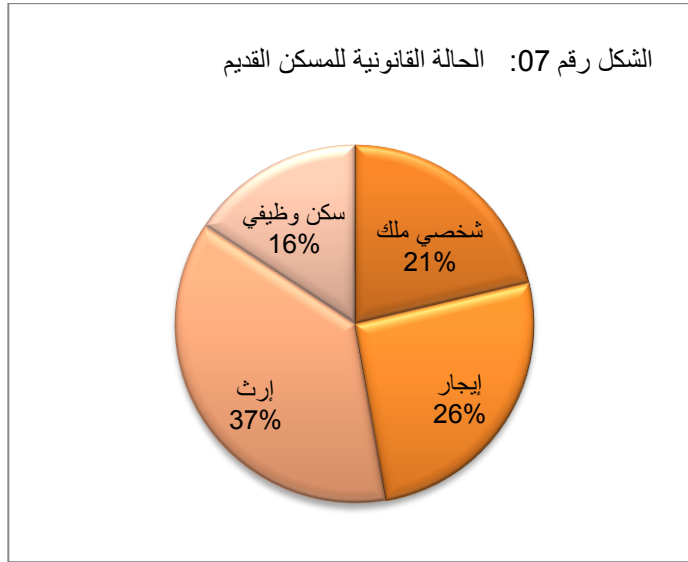
ثم تليها دوافع أخرى مثل منزل ورثة، الزواج، مشاكل عائلية و إعادة إسكان بنسبة 16.7%، 5.6%، 5.6%، و 6.5% على التوالي، و هذا يعود إلى دافع الملكية، و كذا ضمان السكن، هناك من كان في بيته العائلي و قرر الحصول على مسكنه الشخصي بعد الزواج، و أسباب أخرى مثل انهيار مسكنهم، مشاكل اجتماعية تحيط بمسكنهم السابق، التلوث، الميراث، بيع البيت العائلي، إلخ

جدول رقم 13: الحالة القانونية للمسكن القديم:

للحالة العقارية دورا هاما في عكس الوضعية الاجتماعية و الاقتصادية للأسر.

النسبة %	العدد	الحالة القانونية للمسكن القديم
21.3	23	شخصي ملك
25.9	28	إيجار
37.0	40	إرث
15.7	17	سكن وظيفي
100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.



يتبين أن الحالة القانونية للأسر بالمسكن القديم كانت إرث بنسبة 37 % و هذا لأن هذه الأسر أرادت مسكنا خاصا و انفصلوا عن السكن العائلي، تليها نسبة 25.9 % إيجار، أي ما يعادل 28 أسرة تخلصوا من ثقل الكراء عند الخواص.

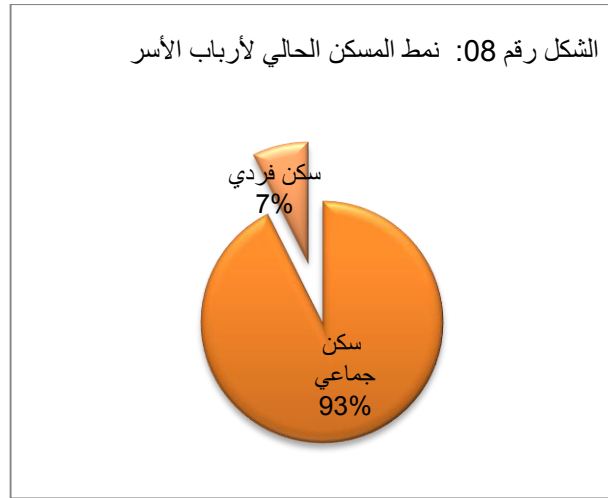
الإستفادة من السكن الوظيفي تقدر بنسبة 16 %، منهم من كان بالسكن العائلي و منهم من كان بالكراء من عند الخاص مما حق لهم بالسكن الوظيفي. لكن أغلبهم استفادوا من هذا السكن للاقتراب من مكان العمل، و تتمثل بالأخص في سكان حي الشرطة.

3-9 نمط المسكن الحالي لأرباب أسر حي "ايسطو":

جدول رقم 14: نمط المسكن الحالي لأرباب الأسر:

النسبة %	العدد	نمط المسكن
92.6	100	سكن جماعي
7.4	8	سكن فردي
100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.



يغلب على حي "ايسطو" النمط الجماعي، بحيث من خلال الجدول رقم (14)، تبين لنا أن أكبر نسبة من السكان المحقق معهم المقدرة ب 92.6 % و ذلك هروبا من عدة أسباب متمثلة في غلاء السكن الفردي، ضوضاء المدينة، و نسبة أخرى منهم من أجبروا على الانصراف من المسكن السابق إما لانتهاء مدة الكراء أو تقاعد موظف مما يجبره على اخلاء المسكن لموظف آخر.

أما بالنسبة للسكن الفردي فلم نتحصل على إجابات كافية و واضحة و هذا يعود لقلّة استجابة أرباب أسر السكنات الفردية بحي ايسطو، و هذا يعود للتحفظات لكل مسكن.

10-3 أغلبية أرباب الأسر لم يغيروا عملهم بتغيير مكان إقامتهم:

قد يرتبط تغيير مكان الإقامة بتغيير العمل، لكن من خلال دراسة حالة التحرك نحو حي ايسطو لوحظ العكس، أي تغيير مكان الإقامة بنسبة قليلة.

جدول رقم 15: أغلبية أرباب الأسر لم يغيروا عملهم بتغيير مكان إقامتهم:

التغيير في المهنة	العدد	النسبة %
نعم	10	9.3
لا	98	90.7
المجموع	108	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

بحيث 9.3 % من أرباب أسر العينة المحقق معها فقط تغيرت بنيتهم المهنية وأغليبتهم لم يغيروا عملهم بتغيير إقامتهم بنسبة قدرها 90.7%، و هذا لأن تغيير الإقامة السابقة لم يكن له علاقة حتمية بالحصول على العمل، فقد تم مع بعض الحالات فقط، لأن معظمها تتعلق بأسباب راجعة للسكن و ليس للشغل.

4- التحركات السكانية بحي " ايسطو":

4-1 دراسة التنقلات اليومية لأرباب أسر حي " ايسطو":

إن التنقلات اليومية لسكان أي منطقة ناتج عن علاقة السكان بالمناطق الأخرى سواء كانت علاقة عمل فلكل منطقة وظيفتها إما أن تكون سكنية، صناعية أو تجارية ...

الجدول رقم 16: مكان عمل أرباب الأسر حسب ولايات الوطن:

مكان عمل أرباب الأسر (الولاية)	العدد	النسبة %
وهران	97	93.3
تلمسان	2	1.9
الجزائر العاصمة	1	1.0
الشلف	1	1.0
حاسي مسعود	1	1.0
عين تموشنت	1	1.0
المجموع	104	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019

من بين مشتغلي حي " ايسطو" من يعمل خارج ولاية وهران كما يوضح الجدول رقم (16)، وذلك بنسبة 5.9% موزعة على مختلف ولايات الوطن من بينها تلمسان بنسبة 1.9 %، ثم تليها كل من الجزائر العاصمة، الشلف، حاسي مسعود، عين تموشنت، ونسبتهم 1 % لكل ولاية، أي ما يعادل شخص. و هي نسبة قليلة مقارنة مع الفئة الشغيلة من داخل ولاية وهران، و بخصوص ولايات الغرب هؤلاء يقومون برحلات عمل أسبوعية أو شهرية.

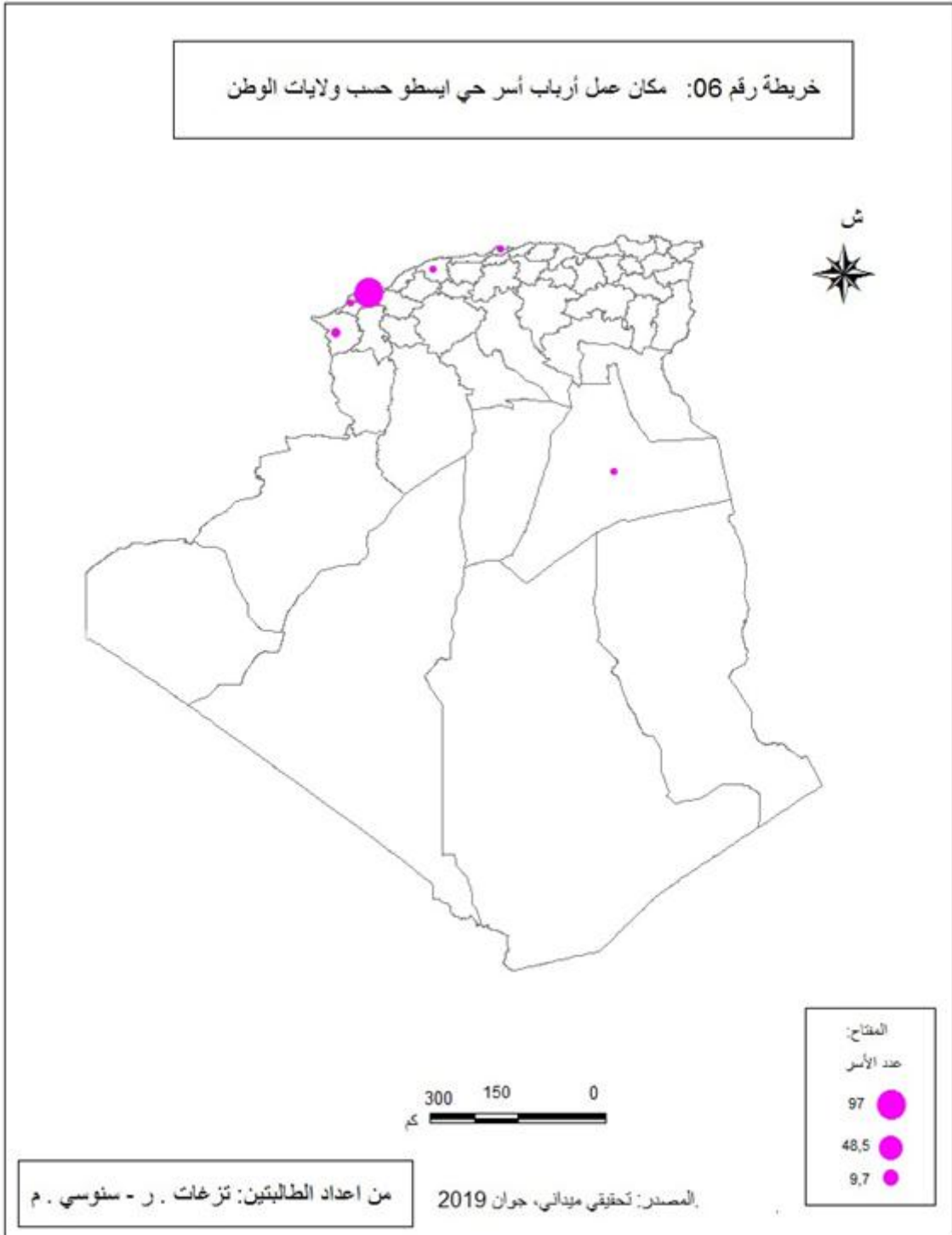
الجدول رقم 17: مكان عمل أرباب الأسر بلديات ولاية وهران:

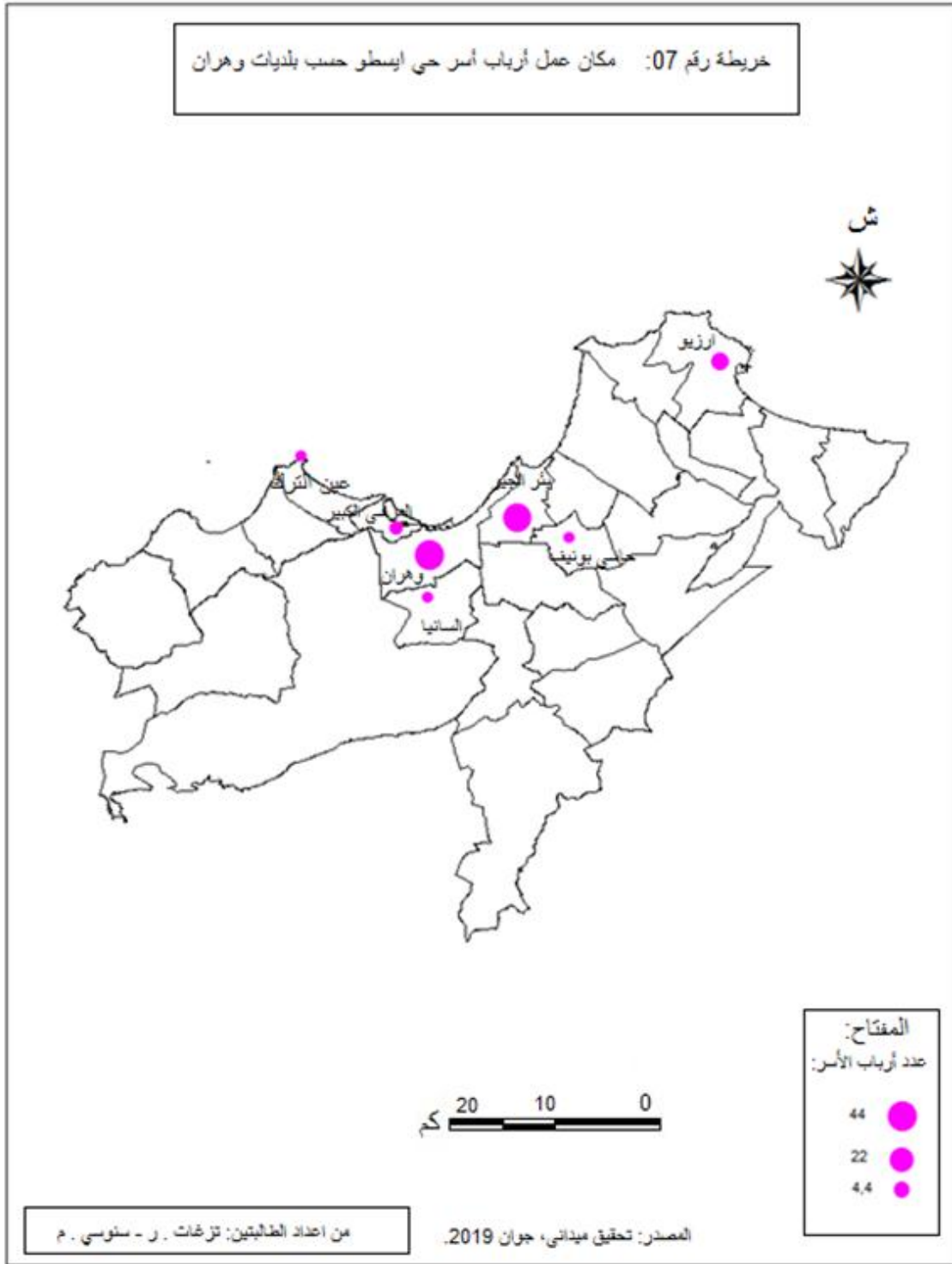
النسبة %	العدد	مكان عمل أرباب الأسر (البلدية)
45.36	44	وهران
36.08	35	بئر الجير
8.24	8	ارزيو
4.12	4	المرسى الكبير
2.06	2	حاسي بونيف
2.06	2	عين الترك
2.06	2	السانيا
100	97	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

لكل منطقة وظيفة معينة ، بحيث أن الفئة الشغيلة القاطنة بحي "ايسطو" تقوم بحركة يوميا داخل و خارج حي "ايسطو"، لأجل العمل وذلك نحو بلديات وهران ، بحيث أن أغلبهم يشتغلون ببلدية وهران بنسبة قدرها 45.36% ، أين تتواجد مختلف التجهيزات الادارية، إضافة إلى المحلات التجارية ، الكثيفة ، بالنسبة للعاملين بالمحلات ، أو كملاك بالنسبة للتجار .

تليها بلدية بئر الجير بنسبة 36.08 % ، ثم ارزيو 8.24 % و أغلبهم سكان حي 350 مسكن عدل ، الذين يشتغلون بالمنطقة الصناعية بسوناطراك – ارزيو – كما تبين بالتحقيق الميداني .





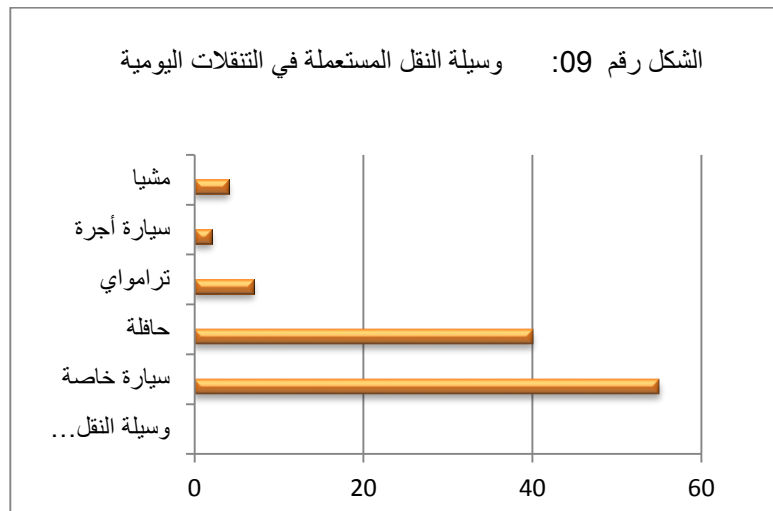
2-4 وسائل النقل التي يستعملها المشتغلون:

يعد النقل الحضري وسيلة هامة للربط بين نقاط التجمع العمراني، فهو بهذا يعتبر شريان الوصل بين مختلف أحيائه، كونه المحرك الرئيسي للتجمع العمراني، و يهدف إلى اعطاء ديناميكية و استمرارية داخل هذا التجمع، كما تساهم شبكات الطرق ووسائل النقل المتوفرة بشكل كبير في تدعيم تمركز النشاطات المختلفة و تسهل في حركة السكان المترددين على منطقة معينة.

جدول رقم 18: وسيلة النقل المستعملة:

وسيلة النقل المستعملة	العدد	النسبة %
سيارة خاصة	55	50.9
حافلة	40	37.0
ترامواي	7	6.5
سيارة أجرة	2	1.9
مشيا	4	3.7
المجموع	108	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.



نلاحظ أن نصف الفئة المحقق معها من أرباب الاسر الشغليين يمتلكون سيارة خاصة و هذا بنسبة 50.9 % ، و بما أن الحي مزود بخطوط النقل فلا يجد سكانه صعوبة في التنقل إلى مكان العمل. بحيث تحتل الحافلة نسبة 37 % ، بحيث هناك نسبة كبيرة تعود للمشتغلين الذين يذهبون إلى العمل بالحافلة ، ثم يليها كل من ترامواي، سيارة أجرة، بنسبة 6.5 %، 1.9 % و هذا راجع لتكاليفه الباهظة الثمن، بينما هناك نسبة 3.7 % يذهبون مشيا لقرب مكان العمل، سواء بالحي، كالتجار، أو موظفي التجهيزات القريبة من الحي.

3-4 مدة تنقل أرباب أسر حي "ايسطو":

معظم أرباب الأسر يستغرقون أقل من ساعة خلال تنقلهم إلى مكان العمل، أي بنسبة 80.5%، هذا بالنسبة للفئة الشغيلة بالأحياء القريبة من حي "ايسطو" عامة و داخل مدينة وهران عامة، و لديهم سيارة خاصة.

أما بالنسبة لأرباب الأسر الذين تتراوح مدة تنقلهم إلى العمل ما بين ساعة إلى أكثر من ساعة فمعظمهم خارج ولاية وهران.

جدول رقم 19: مدة تنقل أرباب الأسر:

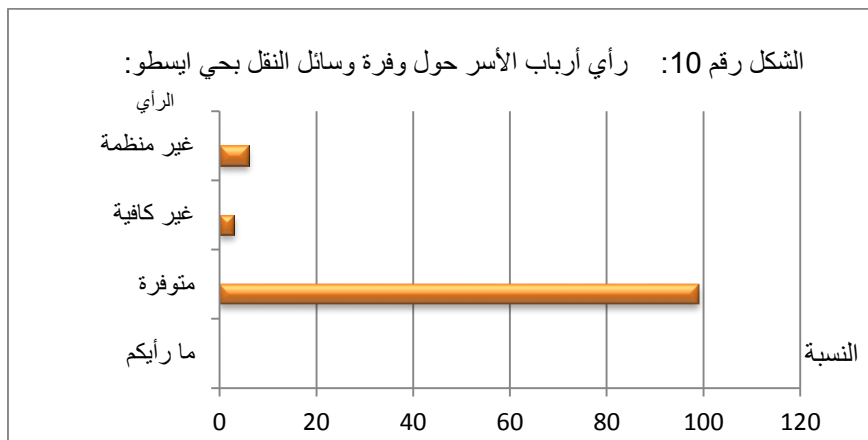
مدة التنقل	العدد	النسبة %
أقل من ساعة	87	80.5
ساعة	15	13.9
أكثر من ساعة	6	5.6
المجموع	108	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

جدول رقم 20: رأي أرباب الأسر حول وفرة وسائل النقل:

الإجابة	العدد	النسبة %
متوفرة	99	91.7
غير كافية	3	2.8
غير منظمة	6	5.6
المجموع	108	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019



وحسب رأي أرباب أسر حي "ايسطو" أن وسائل النقل متوفرة بنسبة 91.7%، حسب الفئة المحقق معها، و هذا ما يوضحه الجدول رقم (20).

5- أسباب اختيار أرباب الأسر لحي "إيسطو" و درجة رضاهم عن الحي:

1-5: أسباب اختيار أرباب الأسر لحي "إيسطو":

جدول رقم 21: سبب اختيار حي إيسطو:

النسبة %	العدد	سبب اختيار حي إيسطو
40.4	40	طلب مسكن
23.2	23	العمل
21.2	21	الضييق
3.0	3	ملائم للعيش
3.0	3	زواج
2.0	2	شراء
1.0	1	مشاكل عائلية
1.0	1	إعادة الإسكان
1.0	1	الهدوء بالحي
1.0	1	الأمن
1.0	1	احتراق المسكن
1.0	1	اختيار مسكن خاص
1.0	1	الظروف المادية
100	99	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019

في هذا الجزء تم الإجابة على هذا السؤال من طرف 99 شخص، بحيث تمثلت أكبر نسبة أنه تم الحصول على مسكن بحي "إيسطو" عن طريق طلب مسكن و كانت الإجابة بنسبة %40.4، ثم تليها العمل و الضيق ، بنسبة %23.2 و %21.2 و هذا كما تطرقنا سابقا من خلال دوافع ترك المسكن السابق، بعدها تعددت الأسباب منها ايجابية و أخرى سلبية تمثلت في أن حي "إيسطو" ملائم للعيش، الهدوء، الأمن، أما العكس فتمثلت في مشاكل عائلية، الظروف المادية لم تسمح بشراء مسكن في مكان أحسن، أو مسكن فردي.

على العموم، نصف الأسر المحقق معها استفادت من مساكن أكبر حجما خلال التحرك السكاني. و البعض الآخر لم تعرف تغييرا في حجم مساكنهم خلال الحركة، مثل هذه الحالات ممكن تفسيرها كذلك بانتقال الأسر نتيجة دوافع أخرى أهمها ذات طابع اجتماعي (الإرث، غلاء الكراء...)، و تعود أحيانا أخرى إلى تغيير في الوضعية العقارية للمسكن و أسباب أخرى ذكرت سابقا.

تعدد الأسر و علاقتها بالتحرك: تعدد الأسر بالمسكن يضييق هذا الأخير. هذا يؤدي بالأسر إلى تغيير المسكن بأخر أوسع، أو بانفصال هذه الأسر عن بعضها البعض كما ذكرنا سابقا (المتزوجون الذين ينفصلون عن الأسرة الأم).

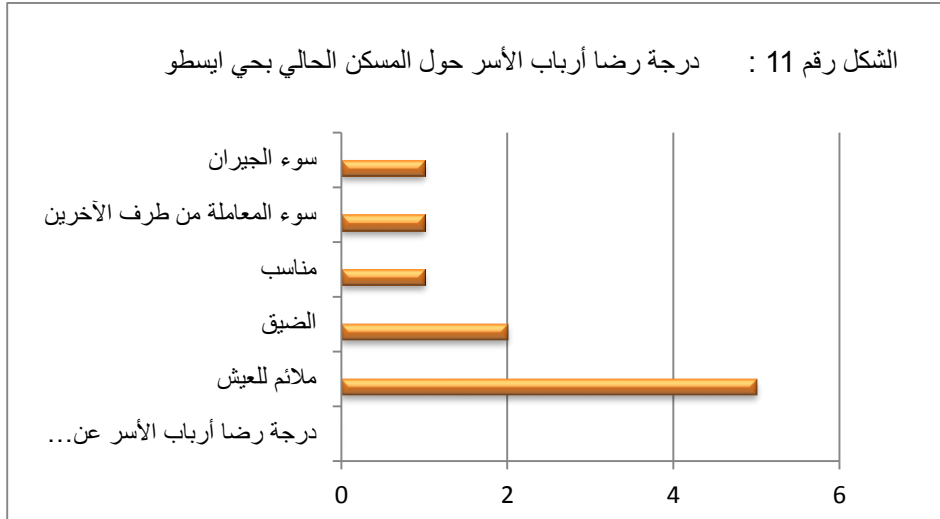
2-5 درجة رضا أرباب أسر حي "إيسطو" عن المسكن الحالي:

من خلال التحقيق الميداني، تم التعرف على آراء السكان المتعلقة برغبتهم في البقاء بالمسكن أو العكس، و علاقة ذلك بوضعيتهم داخل المسكن أو العلاقة بين حجمه و وضعيته العقارية. أو من الممكن أن تتعلق هذه الرغبة بوضعية السكان خارجه أي المحيط، و مختلف العلاقات التي تربط به.

جدول رقم 22: درجة رضا أرباب الأسر عن المسكن الحالي:

النسبة %	العدد	درجة رضا أرباب الأسر عن المسكن الحالي
50.0	50	ملائم للعيش
20.0	20	الضيق
10.0	10	مناسب
10.0	10	سوء المعاملة من طرف الآخرين
10.0	10	سوء الجيران
100	100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.



اختلفت آراء السكان حول المسكن الحالي بحي إسـطو، و لكن معظمهم أثبت أن المسكن الحالي ملائم للعيش و هذا بنسبة 50%، و أسر أخرى ذكرت أن المسكن مناسب لحجم الأسرة بنسبة 10% ، و كلا الفئتين ذكروا انه حي ملائم للعيش و آمن و هادئ . أما الفئات الأخرى ذكرت أنها غير راضية بالمسكن الحالي و هذا أسرتهم ذات حجم كبير لأنهم يشكون من ضيق المسكن الحالي بنسبة 20% و أخرى لسوء الجيران و سوء المعاملة من طرف الآخرين بنسبة 10% بالنسبة لكل فئة.

يمكننا القول أن نسبة نية تغيير المسكن قليلة جدا مقارنة مع نسبة الرضا التي قدرت بنسبة 60% ; و هذا يعود لأسباب تتعلق بالمسكن، أو المحيط، أو كذلك بمستوى الفئات الاجتماعية، و هذه النسبة (60%) تعود أيضا على السكان الذين تحسنت وضعيتهم بالمسكن مقارنة بالمسكن السابق ، و من هنا يمكننا أن نستنتج بأن المسكن الحالي أحسن من المسكن السابق.

6- آراء السكان حول توفر التجهيزات بحي ايسطو:

جدول رقم 23: آراء السكان حول وفرة التجهيزات بحي ايسطو:

التجهيزات الرياضية	التجهيزات الدينية		التجهيزات الثقافية		التجهيزات الصحية		التجهيزات الإدارية		التجهيزات التعليمية		توفر التجهيزات	
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد		
58.3	63	99.1	107	60.2	65	97.2	105	94.4	102	98.1	106	نعم
41.6	45	0.9	1	39.8	43	2.8	3	5.5	6	1.8	2	لا
100	108	100	108	100	108	100	108	100	108	100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

نلاحظ أن أغلبية السكان راضون عن توفر التجهيزات التعليمية، الادارية، الصحية، الثقافية، الدينية والرياضية، و هذا نظرا للنسب التي نراها في الجدول.

و أجمع سكان حي ايسطو أن الحي جيد مقارنة مع الأحياء الأخرى ، تتوفر به مختلف التجهيزات والمرافق الضرورية التي يحتاجها الفرد يوميا.

التجهيزات الدينية: لاحظنا من خلال التحقيق الميداني و النتائج المحصل عليها أن حي ايسطو يتوفر علة تجهيزات دينية بنسبة 99.1 %، إذ يحتوي على عدة مساجد موزعة على عدة قطاعات سكنية.

التجهيزات التعليمية: حسب رأي السكان أن حي ايسطو يتوفر على جيع التجهيزات التعليمية 98.1 %، بنسبة جميع الأطوار ماعدا الطور الثانوي، فإن سكان الحي يلجؤون إلى ثانوية حي HLM ، حيث أن حي ايسطو يتوفر على مدارس ابتدائية، متوسطات ، جامعة العلوم و التكنولوجيا، جامعة العلوم الاسلامية، مدرسة تحضيرية.

التجهيزات الصحية: يتوفر على حي ايسطو على عدة تجهيزات صحية و حسب التحقيق الميداني مع السكان تبين لنا أن السكان راضون عن التجهيزات الصحية بنسبة 97.2 %، نذكر منها العيادات الخاصة عيادة النقاش، عيادة النجاح، عيادة الأمل، إضافة إلى المستشفى الجامعي الجهوي (مستشفى 1 نوفمبر) ، فهي تلبي الاحتياجات الصحية لسكان ولاية وهران و حتى الولايات المجاورة (ولايات الغرب) نظرا لتوفرها على التجهيزات الطبية و تعدد التخصصات بها، و حسب آراء السكان أن ينقص عيادة متعددة الخدمات بحي ايسطو فقط.

التجهيزات الادارية: أن حي ايسطو يتوفر على عدة تجهيزات ادارية، حيث قدرت نسبة آراء السكان حول توفر التجهيزات بحي ايسطو ب 94.4 % و هي متواجدة بالحي الاداري بمنطقة المقرات، و لكن ليست لها علاقة بالسكان لأنها تجهيزات ولائية، كمديرية التجهيزات، مديرية التعمير..... الخ كما أن الحي يحتوي على تجهيزات ادارية أخرى تخدم سكان الحي مثل مكتب البريد، سونلغاز، صندوق الاحتياط و التوفير، إتصالات الجزائر..... الخ

أما بالنسبة للتجهيزات الثقافية و الرياضية فنسبة توفرها حسب آراء السكان أنه يتوفر بها ملعبين فقط، و دار ثقافة و دار الشباب. كما أن معظم سكان الحي من خلال التحقيق الميداني يشكون من قلة هذه

التجهيزات و عدم تطورها بالنسبة للتجهيزات الرياضية، و هذه الأخيرة تعتبر من النقائص التي سنتطرق لها لاحقاً.

7- الدور الذي يلعبه حي ايسطو حسب رأي السكان:

جدول رقم 24: رأي السكان في الدور المركزي الذي يلعبه حي ايسطو:

ضمت استمارة التحقيق الميداني، السؤال التالي ← هل تعتقد أن لحي ايسطو دور مركزي؟

الاجابة	العدد	النسبة %
نعم	89	82.4
لا	19	17.6
المجموع	108	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

من خلال النتائج التي تحصلنا عليها، اتضح لنا أن نسبة كبيرة من السكان تقدر ب 82.4%، ترى أن حي ايسطو يلعب دور مركزية حضرية ثانوية في وهران، بالنظر إلى حجم النشاط المترکز به و الذي هو في تطور مستمر، و أنه يتوفر به الأمن و الهدوء، و الاحتياجات اليومية، كما وضح السكان أن الحي يتوفر على محلات تجارية و سلع من الخارج (خارج الوطن)، و درجة رضاهم عن وسائل النقل المختلفة من حافلات، ترامواي، و سيارات الأجرة، إضافة إلى توفر التجهيزات الضرورية بالحي، و التي تسمح للحي بلعب دور وظيفي على مستوى المناطق المحيطة، أما السكان الذين تمت إجابتهم ب: لا فكانت نسبتهم 17.6%، ما يعادل 19 شخص من إجمالي السكان المستجوبين، و حسب هذه الفئة أن الحي لا يمكن أن يكون مركزي لأنه لا يتوفر به أماكن ترفيهية للأطفال و لا مساحات خضراء، و لا يتوفر به الأمن بحي 350 مسكن، و أن حي ايسطو به طاولات بيع فوضوية أمام واجهات المحلات، يجب تهيئة حافة الطرقات، فمن خلال التحقيق الميداني و من خلال اجابات السكان استطعنا أن نتعرف على أهم النقائص بحي ايسطو، فحسب رأي السكان أن الحي ينقصه عدة تجهيزات رياضية متطورة و أخرى ثقافية و هذا بنسبة 34.3% ، و أهم شيء ينقص حي ايسطو حسب رأي السكان فهو النظافة حيث قدرت نسبة هذه الاجابة 52.8% ، و يعود لعدم انتظام وقت شاحنات نقل القمامات، و المساحات الخضراء بنسبة 37% ، أما بالنسبة للنقائص الأخرى فاختلقت آراء السكان من نقص في الانارة، المحلات التجارية الكبيرة، الأسواق الموازية، المرافق الترفيهية للأطفال..... الخ

خلاصة الفصل الأول:

عرف حي ايسطو نموا حضريا واسعا و مستمرا خلال مراحل متباينة سواء من ناحية السكان أو العمران، خاصة فترة ما وراء الاستقلال (فترة الثمانينات)، نتيجة انتهاجه عدة سياسات لإنتاج السكن، و هذا راجع إلى عدة عوامل من بينها الزيادة في النمو الديمغرافي و تطور النشاط الاقتصادي، و سار عليه الحال إلى أن أصبح مجمعة حضرية، كما أنه من خلال التحقيق الميداني مع السكان تعرفنا على أهم التجهيزات و النشاطات التي يتوفر عليها الحي و أهم النقائص في نظر السكان، و أسباب استقطاب حي ايسطو للكثافة الهائلة من السكان.

تتواجد المحلات التجارية و الخدمات اليومية بحي ايسطو بعدد لا بأس به رغم نقص المحلات التجارية الكبيرة، في حين تتوفر شبكة هامة من خطوط النقل تربط بين مختلف الأحياء و المناطق أعطت للحي حركية و حيوية كبيرة.

الفصل الثاني:

تغطية واسعة لمختلف التجهيزات
و جهاز تجاري نشط ببي ايسطو.

مقدمة:

إن الارتباط الاقتصادي يستدعي و جود تبعية بشرية و بالتالي تحدث عملية اندماج بين المحيط و التجمع العمراني القريب منه و هو المدينة.

سوف نتطرق في هذا الفصل لمعرفة أهم التجهيزات القاعدية بحي ايسطو، و الأنشطة التجارية و الخدماتية، و كيفية توزيعها.

1- استخدامات الأرض :

1-1 الاستخدام السكني :

من خلال الزيارة الميدانية و المسح الميداني الشامل لحي ايسطو ، تم تحديد كيفية استغلال الأرض بتعيين مختلف المجالات من سكنات بشتى أنماطها ، تجهيزات بمختلف أنواعها ، مساحات خضراء و أخرى فارغة كما تبين الخريطة رقم (08). كذلك تم تحديد كل الأنشطة التجارية الموجودة ، التجارية منها و الخدماتية و كذا الحرف ، لكن للوقوف على آخر المستجدات بحي ايسطو ، كان لابد من الوقوف على مخطط شغل الأرض الذي تم تفعيله خلال سنة 2003 لمعرفة أهم التحولات على التي طرأت على حي ايسطو ، وإجراء مقارنة بين ما كان مبرمج و ما هو عليه الآن.

المنطقة السكنية: من خلال التحقيق الذي قامت بت مكاتب الدراسات العمرانية URBOR خلال سنة 1999 ، اتضح أن هناك انتشار لنمطين من السكنات (السكن الفردي و السكن الجماعي) و من خلال مخطط شغل الأرض المنجز من طرف نفس المصدر السابق ، تم إحصاء حوالي 182 مسكن ، للنمط الفردي و 144 مسكن ذو طابع جماعي من صنف F1.

- قدر العدد الإجمالي للمساكن ب 2234 مسكن.

- نجد في النمط الجماعي ، 144 مسكن من صنف ستوديو F1 بار تفاع يقدر بحوالي R+5 كانت قيد التسليم.

- 65 سكن اجتماعي تعليمي (قيد التسليم آنذاك).

- 388 سكن بصيغة الترقيوي (قيد التسليم).

- 241 سكن بصيغة الاجتماعي الإجاري كان (قيد الإنجاز).

- 364 سكن بصيغة الاجتماعي (قيد الإنجاز).

- 250 سكن اجتماعي (قيد الإنجاز).

- 350 سكن وظيفي (المعلمين).

- 300 سكن OPGI.

- في النمط الجماعي: يمثل بمجموع 182 تجزئة ، بها 58 سكن به قاطنين ، 64 سكن قيد البناء و 60 مسكن فارغ .

- **التجهيزات:** في ما يخص التجهيزات، تم إحصاء 04 تجهيزات ممثلة في :

- المستشفى الجامعي الذي يتربع على مساحة قدرها 24 هكتار.

- EFE بار تفاع R+1 في مساحة قدرها 2500 متر مربع.

- المركز الصحي RDC في مساحة قدرها 500 متر مربع.

- قصر المؤتمرات و الذي يتربع على مساحة قدرها 2,8 هكتار.

2-1 الهياكل القاعدية:

الطرق: في الجهة الجنوبية الطريق الولائي رقم 46 ، و الذي يربط المجمع الوهرانية و حاسي بونيف، و في الجهة الشمالية نجد نهج ايسطو ، على طول الموقع ، أين تم اقتراح القيام بعملية تهيئة تخص نقاط الربط في موقع الدراسة بهدف التقليل من حدة مخاطر الحوادث المرورية.

عملية الاختراق التي تعبر موقع ايسطو من الشمال إلى الجنوب ، و الذي يعتبر طريقا رئيسيا لأنه يخدم المنطقة بأكملها ، و يتطلب إجراء دراسة لتوسيعه ليقوم بدوره الكامل.

- الطريق الميكانيكية في الحدود الغربية للموقع (مخطط شغل الأرض لإيسطو) تربط الطريق الولائي رقم 46 بنهج ايسطو ، تتطلب أيضا تهيئة و عملية تفعيل لهذه الطريق لأنها ستكون مستقبلا وسيلة الربط المهمة إلى المستشفى الجامعي الذي هو قيد الإنجاز.

- ما عدا الطرقات الرئيسية المشار إليها سابقا ، يحظى موقع ايسطو بطرق ثانوية و التي تحد الجزيرات، ممثلة عموما في مسارات غير مهيكلة تحتاج إلى حالة طارئة.

3-1 مختلف الشبكات:

- شبكة الربط بالمياه الصالحة للشرب : بعض الأجزاء من حي ايسطو تملك شبكة ربط ، و مع ذلك فإن الأنابيب التي تمر بالقرب من الموقع مشبعة ، و سيتم حل المشكلة عن طريق إسقاط أنبوب خاص للموقع.

- شبكة الصرف الصحي : شبكة الصرف الصحي الموصولة ذات النوع المفرق ،مياه التساقطات ، المياه المستعملة ، أهم الأجزاء التي تم ربطها: 350 مسكن للمعلمين

- تعاونية DIE 182 مسكن

- OPGI 788 مسكن

- شبكة الربط بالكهرباء : خطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط و التي تحيط بالمستشفى ، بالجهات الغربية ، الجنوب و الشمال و على طول نهج إيستو.
- شبكة الربط بالغاز: أنابيب الغاز على طول نهج إيستو.

1-4 أهم محاور الطرق:

- عملية التدخل في موقع حي إيستو من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، مخطط شغل الأرض تم على المدى القصير ، تمت فيه برمجة :
- الطرق: تمت برمجة الطرق الرئيسية ممثلة في :
- المحور الرئيسي الذي يربط الطريق الولائي بالبلديتين بئر الجير و سيدي الشحمي.
- المحور الثاني الذي يلعب دور المخترق و الذي يربط الطريق الولائي و المحور الغربي لحي إيستو.
- الطرق الثانوية و الطرق الثالثية داخل الحي.
- ممرات الراجلين ، الأرصفة ، فضاءات اللعب و فضاءات التنزه.
- 1-5 السكنات : تمت برمجة سكنات جماعية بارتفاع طابق أرضي +خمس طوابق حتى إثني عشرة طابق ، تم برمجة ما يقارب (3566سكن).
- 1-6 التجهيزات: تم برمجة ثلاثة أقطاب تشمل:
- القطب الأول: الجزء الشمالي ضمن مخطط شغل الأرض ، يحوي تجهيزات إدارية ، تجارية و ثقافية.
- القطب الثاني: الجزء الغربي ، يحوي التجهيزات الخدماتية ، الثقافية و الصحية.
- القطب الثالث: على مستوى الجزء الجنوبي و على طول الطريق الوطني رقم 46 و الذي يحوي المكتبة، فندق و قصر المؤتمرات.
- المستشفى في الجهة الغربية لمخطط شغل الأرض 2003.
- التجهيزات التعليمية تتوزع على مختلف مناطق مخطط شغل الأرض لإيستو.
- المحور النشط: اقترح بعد توجيهات السلطات على مستوى محطة السكة الحديدية التي تم هدمها ، و هو موقع مركزي يربط بين الثلاث أقطاب السالفة الذكر ، أيضا جل المباني المتواجدة على طول الطرقات ، برمجة بها محلات تجارية و خدماتية في الطابق الأرضي للمباني .
- تمت برمجة فضاءات اللعب و أيضا مواقف السيارات .

2- استخدام الأرض:

"المساحة المختلفة من التهيئة الحضرية ، مهما كان نوعها لا تمنح مظهرا منسجما ، فمخطط شبكة المواصلات و الحجم و القدر و وضع المباني و كثافة المساحة المبينة ، كل هذا لا يظهر بنفس الكيفية تبعا لجزء المدينة المدروس ، و إلى جانب التباين المورفولوجي تضاف الوظائف المتنوعة ، بل داخل الوظيفة الواحدة توجد تناقضات أو فوارق كمية و كيفية ..."¹

لذلك فدراسة استخدام الأرض هامة جدا في كل دراسة عمرانية ، فهي تعطي فكرة عامة و معلومات شاملة و مفصلة عن نوع الخدمات و المساحة التي يشغلها و توزيعها الجغرافي داخل المحيط المدروس ، ولهذا أصبحت هذه الدراسة من أهم الدراسات التي تهتم بها الدولة بغرض معرفة درجة تنظيم المجال .

- تم إحصاء 14553 مسكن في حي إيستو حسب إحصائيات 2008، تميزت بتنوع أنماطها بينما احتلت السكنات الجماعية الصدارة ، لتعدد صيغ السكنات بالحي.

جدول رقم 25: الوضعية السكنية بحي إيستو:

السكنات ذات استعمال أخرى	عدد السكنات الفارغة	عدد السكنات المشغولة	العدد الإجمالي للمساكن
86	3792	10365	14553
0,5	27,2	71,2	النسبة المئوية

المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات 2008

من إجمالي السكنات ، تم إحصاء حوالي 10365 مسكن بنسبة 71,22% ممثلة في مساكن مشغولة من مختلف الصيغ في حي إيستو ، نجد بالمقابل أيضا عدد معتبر من السكنات الفارغة حوالي 3972 مسكن فارغ و من جهة أخرى نجد السكنات ذات الوظائف المتعددة و الاستعمالات الأخرى و التي استعملها أصحاب إما لكرائها لأصحاب المهن الأخرى أو جعلها مكاتب دراسات أو عيادات خاصة .

2-1 التجهيزات العمومية:

من أهم العوامل المؤثرة في التنظيم المجالي ، فهي تتحكم بشكل مباشر في توزيع السكان ، كما تتباين أهمية المناطق الحضرية حسب مستوى و مدى توفرها على التجهيزات بمختلف أنواعها ، تعليمية ، صحية ، إدارية ... إلخ فهي تمثل عنصرا أساسيا لحياة حضرية ملائمة و بالمقابل سد حاجيات السكان و تلبية متطلباتهم .

1 - جاكليين بوجو قارني "جغرافيا حضرية" ترجمة حلمي عبد القادر 1989

و على ضوء هذا، سنحاول من خلال هذه الدراسة الأكاديمية ، التعرف على أنواع التجهيزات المتواجدة بالمنطقة و إبراز إمكانياتها في تقديم الخدمات سواء لسكان المنطقة و كذا الوافدين إليها و لذلك سنبدأ ب:

1-1-2 التجهيزات الإدارية: تخدم الوحدات الجوارية:

يتوفر حي إيسطو على أهم الخدمات الإدارية ممثلة في مجموعة من المؤسسات ذات الطابع الإداري التي من شأنها تنظيم و تسهيل مختلف التعاملات بين الأفراد كالحي الإداري ، دار البلدية و مكتب البريد و المواصلات، أيضا تعددت التجهيزات الإدارية بالحي إذ يضم منطقة المقرات لمجموعة من الشركات :الشركة الجزائرية للتأمينات CAAR، الشركة الجزائرية للتأمينات CAAT ، مقر الشركة الجزائرية للتأمينات SAA، مقر المؤسسة الوطنية للزجاج ENAVA، بفرعيها:

▪ مؤسسة الزجاج الجديدة NOVER

▪ شركة المواد الكاشطة ABRAS

مقر مؤسسة توزيع المياه EPEOR ، (الري الحضري للغرب) ، شركة الخطوط الجوية الجزائرية AIR ALGERIE ، مقر شركة DJEZZY، مقر مؤسسة الدراسات الجيوتقنية EEGT، مقر مؤسسة المواد الحمراء للغرب EPRO، مقر الحليب و مشتقاته OROLAIT، مقر شركة الأشغال البحرية SOTRAM، مقر مؤسسة الأشغال الكبرى للغرب EGTO، مديرية مسح الأراضي CADASTRE، مقر مديرية التعمير ، البنك العربي المصرفي الجزائري ،هذا فيما يخص منطقة المقرات ، أما التجهيزات الإدارية الموجودة داخل الحي فتنتمثل في:

فرع للبلدية ، الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب ANSEJ، ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI، وكالة التنظيم و التسيير العقاري AGENCE FONCIERE، الهيئة الوطنية للرقابة التقنية بغرب البلاد

2-1-2 التجهيزات التعليمية: تغطية و انتشار واسع للهياكل التعليمية:

تعتبر من أهم التجهيزات في الوسط الحضري نظرا للوظيفة التي يؤديها الحي و تشكل هذه الخدمات نظاما متكاملا بأطوارها و مستوياتها ، و ترجع أهميتها لكونها أحد المعايير الأساسية للتمييز بين المجمعات في مستواها الفكري و الاجتماعي ، تمثلت التجهيزات التعليمية في حي إيسطو في سبعة (09) مؤسسات تربوية، خمس (05) مدارس للطور الابتدائي ، وأربع (04) للطور الإكمالي ، بالإضافة إلى وجود ثلاث (04) إقامات جامعية ،(02) للبنات و (02) للذكور، أما الثانويات فهي لا تزال غائبة عن الحي المكتظ بالسكان ، و تلاميذ حي إيسطو يعتمدون على ثانوية (الشيخ الياجوري) الموجودة بحي HLM المجاور ، بالإضافة إلى جامعة العلوم و التكنولوجيا ذات الإشعاع الجهوري ، الوطني و حتى الدولي و التي حمل الحي اسمها .

3-1-2 التجهيزات الصحية، جمة و متعددة كما و نوعا ، و ذات إشعاع هام:

يزخر حي إيسطو بمرافق صحية جمة ذات أهمية إقليمية و وطنية منها ما هو تابع للقطاع الخاص و منها ما هو تابع للقطاع العام ، فيما يخص الخدمات الصحية التابعة للقطاع العام نجد في مقدمتها المستشفى الجامعي إيسطو (1 نوفمبر).

على غرار هذه المؤسسات العمومية ، يتدعم القطاع الصحي بحي إيسطو بهياكل صحية تابعة للقطاع الخاص و التي تلبي الاحتياجات الصحية لسكان الولاية و حتى الولايات المجاورة نظرا لتوفرها على التجهيزات الطبية و تعدد التخصصات بها: عيادة النقاش، عيادة النجاح و عيادة الأمل.

4-1-2 التجهيزات الدينية، حي ذو إشعاع ديني و روحي:

يتوفر الحي على تجهيزات دينية هامة ، فنجد مسجد ب 790 سكن ، و مسجد آخر ب 1500 سكن ، بالإضافة إلى المسجد المنجز من طرف تعاونية الهقار ، أي بإجمال ثلاث (05) مساجد بالحي

5-1-2 التجهيزات الأمنية، تغطية هامة، استقرار و أمن:

تبرز أهمية هذه التجهيزات من خلال تأمين عنصري الأمن و الاستقرار بين أوساط المجتمع و حماية الممتلكات العمومية و الخاصة ، و بالتالي بعث فيهم إمكانية البقاء و الاستقرار بالحي تتعدد التجهيزات الأمنية بحي إيسطو ، نذكر منها : مركز للدرك الوطني الواقع بحي 1500 مسكن، و مركز للشرطة.

6-1-2 التجهيزات الرياضية، متنوعة:

توفر هذا النوع من التجهيزات ، يسمح لأفراد المجتمع بممارسة هواياتهم الرياضية و الترفيه عن أنفسهم و استغلال أوقات الفراغ ، كما تساهم في ترقية المجتمع تربويا ، ثقافيا ، رياضيا، هذه التجهيزات هي الأخرى تكاد تنعدم ممثلة في بعض الساحات الرياضية لكرة اليد ، كرة السلة و كرة القدم ، بالإضافة الساحة الموجودة شمال حي 1245 مسكن ، بالإضافة إلى الملاعب الموجودة بالإقامات الجامعية و إلى المسبح الأولمبي داخل الجامعة

7-1-2 التجهيزات الثقافية، تكاد تنعدم:

يحتوي حي إيسطو على عدد محدود من قاعات اللعب و مقاهي الإنترنت ، و يعانِب حي إيسطو من عدم وجود تجهيزات ، فبالرغم من برمجة البعض من المراكز الثقافية كدار الشباب و غيرها بالمخطط التوجيهي 1987 ، إلا أن المشاريع كانت مخالفة له .

8-1-2 التجهيزات الخاصة بالنقل : يتواجد بحي إيسطو محطة لنقل المسافرين مختصة في النقل

خارج المدينة و الولاية و ذلك نحو غليزان ، مستغانم ، كما يتواجد بالحي مواقف عدة حافلات تختص في النقل إلى مختلف أحياء مدينة وهران و إلى بعض بلدياتها .

9-1-2 المساحات الفارغة و الخضراء : تتمثل المساحات الخضراء في بعض القطع التي برمجت مسبقا ذات عدة أشكال ، 790 مسكن و 1500 مسكن و شرق حسن الجوار ، لكن معظمها مهملة إلا في بعض المناطق حيث تتم العناية بها من طرف السكان كتلك التي بشرق شمال 1500 مسكن حيث يتواجد السكن الاجتماعي الوظيفي .

هناك بعض السكان المقيمين بالطابق السفلي للعمارة قاموا بخلق مساحات خضراء مغطاة بأسلاك بجانب مساكنهم ، مما أعاق برامج التهئية التي شرع فيها مؤخرا بإعادة النظر في وضع مساحات خضراء ولقد كان ضمن هذه المشاريع مشروع إقامة شجيرات على طول الطريق الرئيسي للحي .

2-2 مناطق النشاطات التجارية:

يعتبر النشاط التجاري يعد من العناصر الأساسية و المهمة في الوسط العمراني و بشكل آخر يمثل نشاطا حتميا يجب توفره في أي تجمع سكاني كونه يمثل مصدر إقتناء الحاجيات الضرورية فإما يضمن ذلك الارتباط بمكان الإقامة ، أو يضطرهم لمغادرة الحي و من هذا المنطلق سنحاول في هذا العنصر إحصاء و توضيح الانتشار المجالي للمحلات التجارية بمنطقة الدراسة (حي إيسطو).

من خلال الزيارة الميدانية ، و وقفا عند الأنشطة التجارية تم التوصل إلى أن حي إيسطو يشهد تطورا ملحوظا خلال الفترة الأخيرة بداية من سنة 2008، و توجهها نحو التجارة بثتى أنواعها

الجهاز التجاري للمنطقة (حي إيسطو) مقسم إلى نطاقين من حيث توابعه ، نطاق يلاحظ فيه تداخل مع الوظيفة السكنية ، حيث احتلت المحلات الطابق الأرضي ، بينما المساكن في الطوابق العلوية ، و بالتالي أعطى هذا الوضع المجال حيوية لا سيما و أن هذا النطاق متواجد على طول محور المدخل الرئيسي لحي إيسطو ، أما فيما يخص النطاق الثاني ، يتمثل في تمركز الوظيفة التجارية بالدرجة الأولى و هذا ما يظهر جليا على طول المدخل الرئيسي بداية من المحور الدوراني ثلاث عيادات مع وجود بعض المساكن المؤجرة لأصحاب المهن الحرة من محامين ، موثقين ، كتاب عموميين ، أطباء

2-2-1 المحلات التجارية:

يمكن تقسيم النشاطات التجارية إلى ثلاث مجموعات كبرى :

- التجارة الصافية: تشمل محلات المواد الغذائية ، الملابس ، محلات مواد التجميل ...

- التجارة الحرفية : محلات الخياطة ، اللحامين ، النجارة ...

- التجارة الخدماتية : محلات الحلاقة ، الطبيب ، تعليم السياقة ...

الجدول رقم 26: النشاط التجاري (تجارة صافية ، خدمات و حرف):

النشاط التجاري	العدد %	النسب %
التجارة الصافية	442	50.8
التجارة الخدماتية	351	40.3
النشاط الحرفي	77	8.8
المجموع	870	100

المصدر: مسح ميداني، جوان 2019.

و لتوضيح أكثر لتوزيع الأنشطة التجارية ، الخدماتية و الحرفية بحي إيسطو ، و تتبع وتيرة تطورها ، قمنا بإنجاز الجداول و الخرائط الموالية.

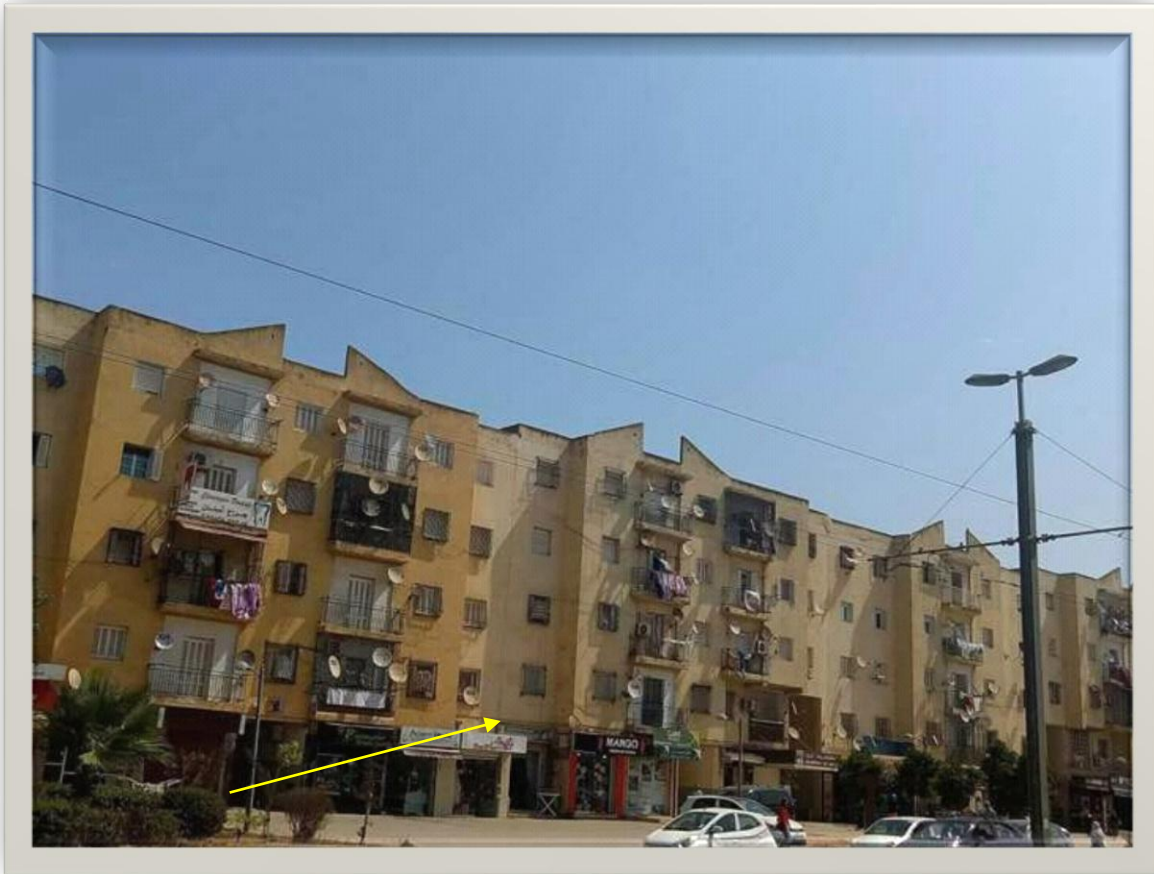
الفصل الثاني : تغطية واسعة لمختلفة التجهيزات و جهاز تجاري نشط بحي إيستو

تؤكد المعطيات المدونة في الجداول (27، 28 و 29) أن فعلاحي إيستو، يشهد زيادة ملحوظة في عدد محلاته التجارية، تزامن ذلك مع زيادة عدد السكان القاطنين و المترددين على الحي .

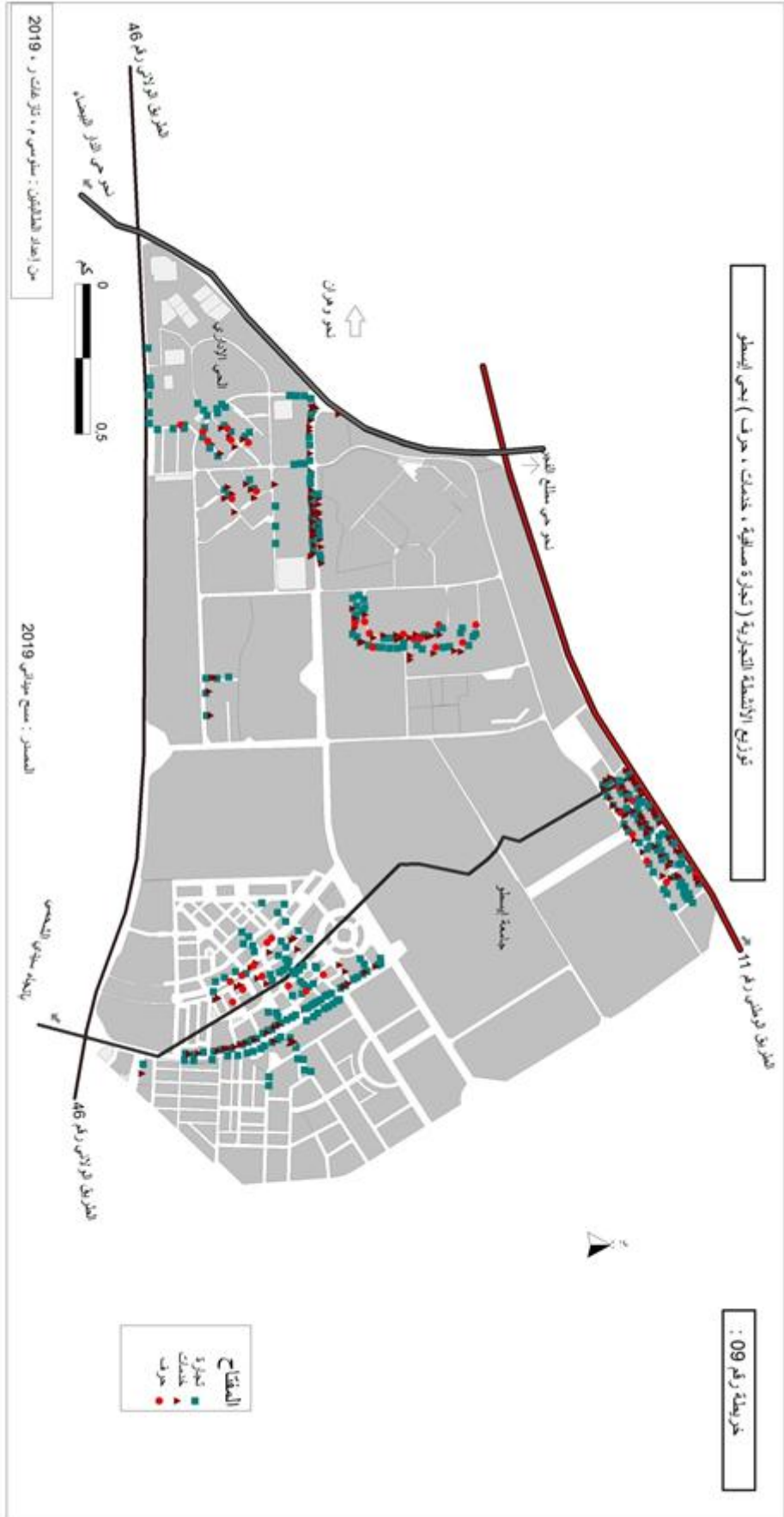
2-2-2 النشاط التجاري:

تزايد بشكل ملحوظ في عدد محلات التجارة الصافية، خاصة عندما تعلق الأمر بعدد محلات التجارة الخدماتية، و لعل أهم أسباب ذلك وجود الجامعات بحي إيستو و كذا الأحياء الجامعية، الأمر الذي سرع من وتيرة النشاط التجاري بالمنطقة. تم التعرف من خلال التحقيق الميداني على مختلف النشاطات التجارية بحي إيستو، فمثلت بذلك 50.8% التجارة الصافية، 40.3% للتجارة الخدماتية، بينما بلغت التجارة الحرفية نسبة 8.8%، و انتشرت عموما بالقرب من الوحدات الجوارية، بطوابقها الأرضية خاصة في بعض جزيرات 1500 سكن و أخرى بحي 350 سكن وهي نسبة في تطور نظرا للطلب الشديد على مثل هذه النشاطات خاصة فيما يخص نجارة الألومنيوم .

صورة رقم 02: انتشار المحلات التجارية على المحور الرئيسي بحي إيستو.



المصدر: تصوير الطالبتين جوان 2019



الفصل الثاني : تغطية واسعة لمختلفة التجهيزات و جهاز تجاري نشط بحي إيسطو

جدول رقم 27: تطور النشاط التجاري بحي إيسطو : 2005 و 2019

تطور عدد المحلات التجارية				نوع المحلات التجارية	
سنة 2019		سنة 2005			
النسب %	العدد	النسب %	العدد		
22.12	98	25,1	52	مواد غذائية عامة	مواد الغذائية
7.6	34	4,3	09	خضر و فواكه	
2,52	12	3,8	15	جزار و دواجن ، مجمدات	
5,4	26	5,3	11	مخبزة و حلويات	
2,5	12	/	/	حليب و مشتقاته	
1,0	05	1,4	03	توابل	
2,1	10	3,3	07	حلويات تقليدية	
44.5	197	43,2	97	المجموع	
6,3	30	8,2	17	عطور و هدايا	عناية فردية
2,5	12	2,8	06	صيدلة	
1,4	07	0,4	01	نظاراتي	
2,5	12	2,4	05	هواتف نقالة	
12,8	61	11,5	24	المجموع	
1,2	06	3,8	08	ملابس رجال	الملابس
2,5	12	/	/	ملابس نساء	
1,0	05	/	/	ملابس أطفال	
1,8	09	/	/	ملابس رياضية	
0,6	03	/	/	قماش للنساء	
2,3	11	2,4	05	أحذية و جلود	
0,6	03	0,9	02	لوازم الخياطة	
11.0	49	7,2	15	المجموع	
2,9	14	6,7	14	تبغ و جراند	ثقافة و ترفيه
5,2	25	7,7	16	مكتبة و بيع الألعاب	
1,4	07	2,4	05	بيع الأشرطة	
10.4	46	16,9	35	المجموع	
2,3	11	7,7	16	خرداوات و مواد البناء	تجهيزات منزلية
1,8	09	0,9	02	الأدوات الإلكترونية ومنزلية و الأواني	
0,4	02	0,4	01	بيع الزجاج	
4.9	22	9,17	19	المجموع	
2,9	14	1,9	04	تجهيزات الإعلام الألي	تجهيزات العمل و المكاتب
1,8	09	1,4	03	تجهيزات البناء	
2,1	10	0,4	01	تجهيزات المخابز و التغليف	
7.4	33	3,8	08	المجموع	
1,8	09	1,4	03	مجوهرات	تجهيزات ريفية
2,5	12	1,4	03	أثاث و تجهيزات ريفية	
4.7	21	2,8	06	المجموع	
1,0	05	1,4	03	قطع الغيار	تجهيزات النقل
0,6	03	/	/	بيع العجلات	
1,0	05	/	/	ملحقات الزينة	
2.9	13	1,4	03	المجموع	
100	442	100	207	المجموع الكلي	

المصدر : (1): بوداعة أمال ، 2005: "دراسة تحليلية للتحركات السكانية نحو حي محيطي بمدينة وهران (حي إيسطو) " مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، ص 32 . (2) : مسح ميداني 2019 .

2-2-3 التجارة الصافية:

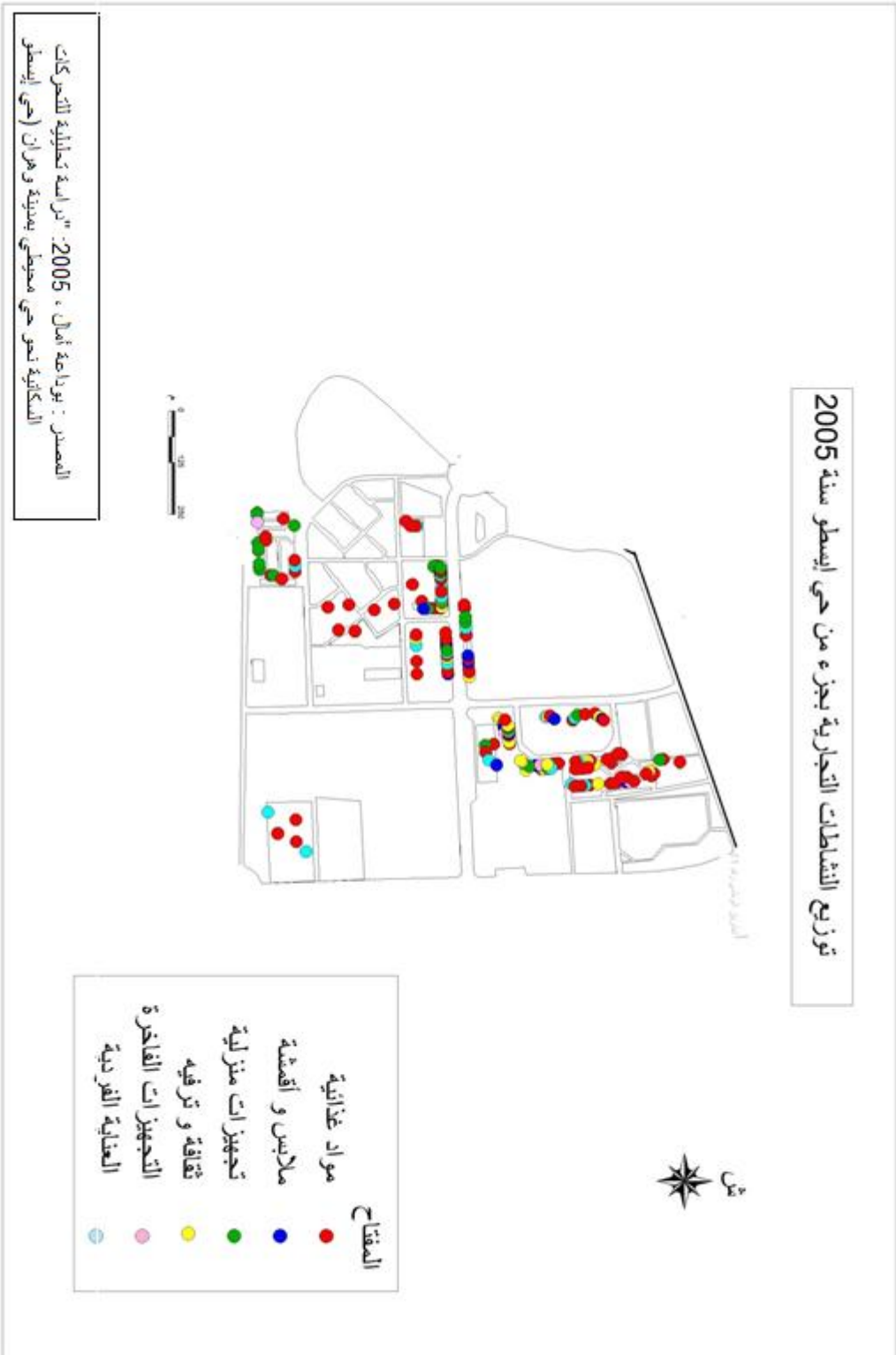
من خلال المسح و التحقيق الميدانيين ، تبين أن المحلات التجارية ، تظهر أكثر كثافة على المحور الرئيسي لمدخل حي إيسطو من عند المحور الدوراني ثلاث عيادات كما توضحه الصورة رقم 03 ، كذلك هو الحال بالنسبة للمحور الرئيسي في الجهة اليسرى و ابتداءا من الحي الجامعي للإناث (إقامة زور براهيم) هناك انتشار للمحلات التجارية ، وكذلك بالواجهة المقابلة للحي الجامعي 216 سكن ، كما أن هناك عددا لا بأس بع من المحلات التجارية في بعض جزيرات 1500 سكن ، أين قام ديوان الترقية و التسيير العقاري بتوفير محلات بأثمان رخيصة . انتشار واسع و كبير لمحلات تجارية بحي 350 مسكن ، خاصة و أن هذه المحلات تلبى كل حاجيات السكان و الطلبة بحكم قرب الجامعة من الحي ، و هو ما لاحظناه خلال الخرجات الميدانية ، أين عرفت المنطقة (حي 350 مسكن) نشاطا و حيوية محسوسة خاصة في أوقات خروج الطلبة من الدراسة و حتى أوقات متأخرة من المساء .

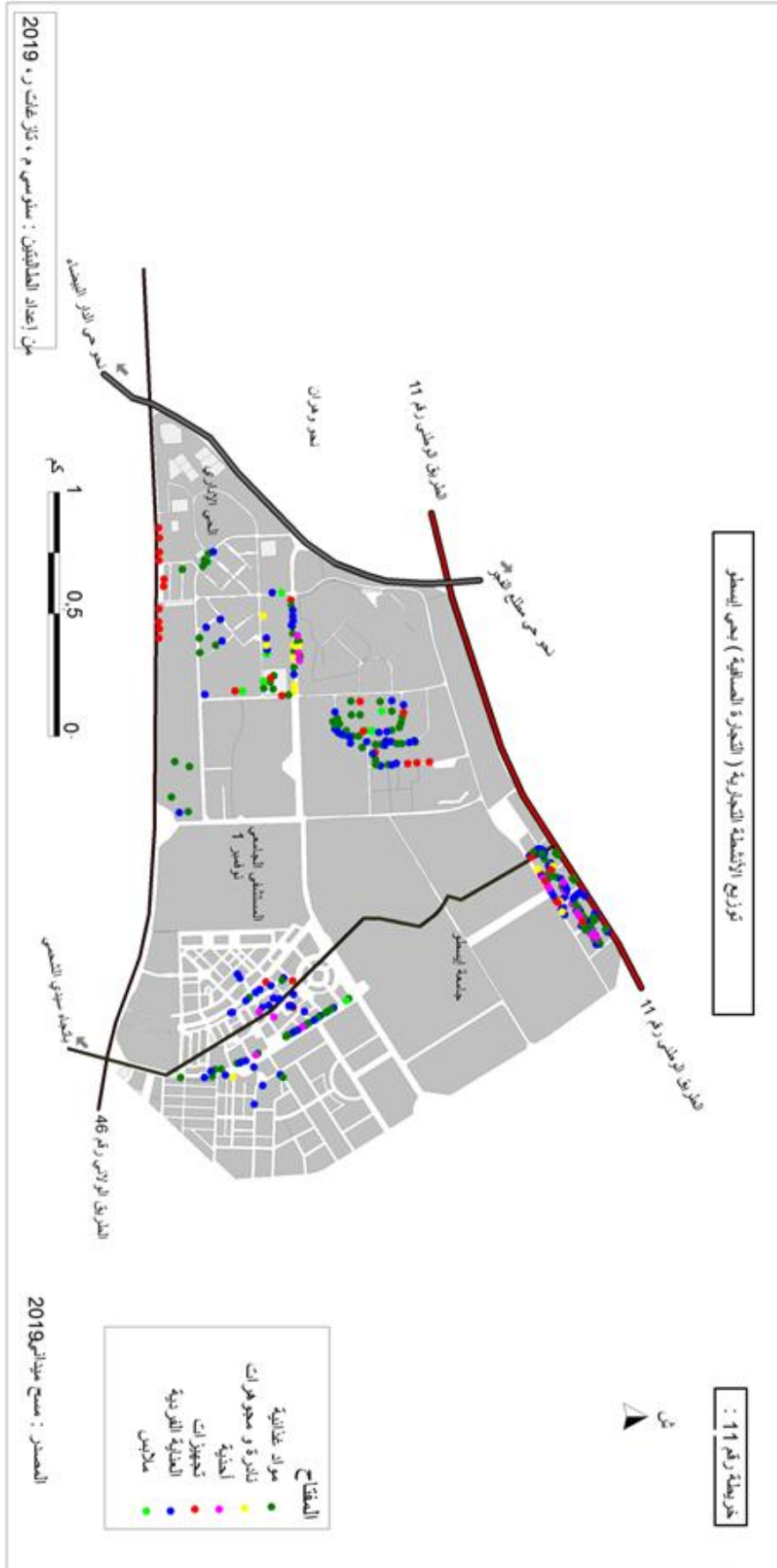
من جانب آخر ، قام البعض من ملاك السكنات الفردية بفتح محلات لكنها ليست بتلك الكثافة ، إضافة إلى بعض المحلات التي قام السكان المقيمون بالطابق السفلي بفتحها لكنها ليست بالكثيفة في كل من حي الأهرام و 790 سكن .

يتوزع النشاط التجاري بحي إيسطو على عدة فروع ثانوية ، تم حصرها في محلات المواد الغذائية و التي تم إحصاء فيه حوالي 111 محل ، تنوعت تخصصات هذه المحلات منها ما هو للحلويات ، المخابز ، القصابيات ... إلخ يتوفر الحي أيضا على عدد لا بأس به من محلات العناية الفردية والتي بلغت حوالي 77 محل منها ما هو للعطور و مواد التجميل ، التبغ و الجرائد و المكتبات ، كما أن هذه الأنواع من التجارة غالبا ما تكون مشتركة في محل واحد (مكتبة متعددة الخدمات) ، من جهة أخرى تجارة الملابس و الأحذية قليلة نوعا ما ، إذ قدر مجموع محلاتها (الملابس و الأحذية للكبار و الصغار) 21 محلا ، أما في ما يخص محلات التجهيزات الرفيعة و محلات المجوهرات فهي معتبرة و تكفي سكان الحي حوالي 9 محلات مجوهرات و 33 محل تجهيزات منزلية



المصدر : تصوير الطالبتين جوان 2019.





الفصل الثاني : تغطية واسعة لمختلفة التجهيزات و جهاز تجاري نشط بحي إيستو

جدول رقم 28 : توزيع النشاط الخدماتي بحي إيستو 2005 و 2019 :

تطور عدد المحلات التجارية				نوع المحلات التجارية
سنة 2019		سنة 2005		
النسب %	العدد	النسب %	العدد	
9,1	32	14,0	23	الحلاق
1,4	05	1,8	03	الحمام
10,3	36	20,1	33	خدمات متعددة
7,1	25	10,3	17	خدمات الإعلام الألي
1,1	04	1,2	02	المصور
1,4	05	1,2	02	تنظيف الملابس
3,4	12	1,2	02	تعليم السياقة
0,5	02	/	/	خدمة الهاتف
34,3	121	50	82	المجموع
6,0	21	/	/	نسخ و طبع الخرائط
6,0	05	1,8	03	تصليح الثلاجات و المحركات
0,5	02	1,2	02	تصليح التلفاز
0,2	01	1,2	02	تصليح الأحذية
2,5	09	0,6	01	تصليح السيارات
10,8	38	4,8	08	المجموع
2,5	09	4,2	07	قاعات الأنترنيت
2,2	08	1,2	02	روضة أطفال
0,5	02	0,6	01	قاعة ألعاب
3,4	12	0,6	01	مدارس تكوين
8,8	31	6,7	11	المجموع
6,3	22	9,7	16	أكل خفيف
5,1	18	6,7	11	مقاهي
13,1	46	4,2	07	مطاعم
13,1	86	20,7	34	المجموع
12,4	12	4,8	08	الوكالات العقارية
1,7	06	0,6	01	التأمينات
5,1	18	5,4	09	المجموع
6,0	21	7,31	12	مكاتب الدراسات
1,7	06	1,8	03	طبيب عام
2,2	08	1,2	02	طبيب أسنان
6,0	05	1,2	01	طبيب اختصاصي أطفال
2,2	08	1,2	01	مخبر تحاليل
2,5	09	1,2	01	محامي
16,3	57	12,1	20	المجموع
100	351	100	164	المجموع الكلي

المصدر : (1): بوداعة آمال ، 2005: "دراسة تحليلية للتحركات السكانية نحو حي محيطي بمدينة وهران (حي إيستو) " مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، ص 35 .

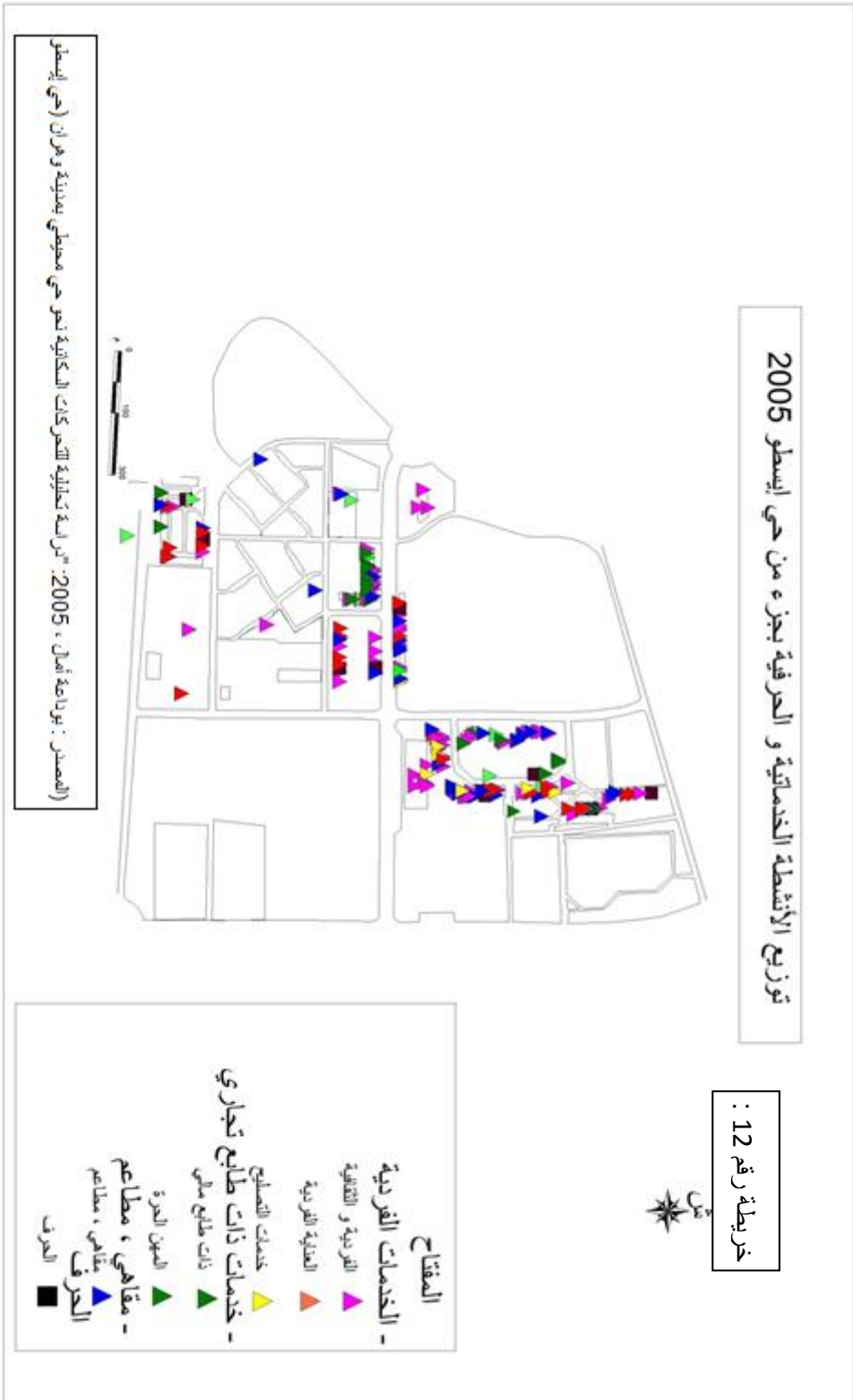
(2) : مسح ميداني 2019 .

4-2-2 النشاط الخدماتي :

خلال المسح الميداني ، قمنا بتقسيم مجموعات التجارة الخدماتية إلى ست (06) مجموعات ، تضمنت محلات الترفية و الثقافة ، محلات (المطاعم _ الفنادق _ الكفيتيريا) محلات المهن الحرة ، محلات التصليح ، خدمات ذات طابع مالي ، محلات العناية الفردية . بالنظر إلى السنوات الماضية ، بداية من سنة 2005 ، نلاحظ تطورا كبيرا في كثافة محلات النشاط الخدماتي بحي إيستو بعدما كانت 164 محلا إلى 351 محلا ، نؤكد هذا التطور بارتفاع عدد سكان حي إيستو كمبرر أولي لهذه الزيادة ، ثانيا ، توافد الطلبة من مختلف ولايات الوطن على جامعة العلوم و التكنولوجيا و الأحياء الجامعية كان سببا و دافعا قويا في زيادة عدد هذه المحلات و هذا النوع من التجارة ، كما لاننسى الدور الجهوري و الإقليمي الذي تلعبه محطات النقل (سيارات الأجرة ما بين الولايات و محطة النقل لحافلات خط أرزيو_بطيوه) و لم يقتصر الأمر على طلبة الولايات الأخرى ، حتى طلبة الولاية من مختلف الأحياء يقتنون أغراضهم من هذه المحلات ، و لعل من أبرز الأسباب أيضا تنوع محلات النشاط الخدماتي موزعة كالآتي .:

تم إحصاء حوالي 12 محل لخدمات الثقافة و الترفيه موزعة على مقاهي أنترنت و قاعات ألعاب ، انتشار واسع و كبير لمحلات (المطاعم _ الفنادق _ الكفيتيريا) و بشكل مكثف أين تم إحصاء المايقارب 133 محل منتشرة بشكل كبير على محوري المدخل الرئيسي لحي إيستو بداية من المحور الدوراني ثلاث عيادات و بمقابل محطة سارات الأجرة ما بين الولايات ، أيضا بالنسبة لحي 350 مسكن و حي 2000 مسكن عدل بداية من المحور الدوراني _ المشتلة .

خدمات ذات طابع مالي ممثلة في 18 محلا تضمن الوكالات عقارية و وكالات التأمين ، محلات الخدمات ذات طابع تجاري (مكاتب دراسات ، محامون ، أطباء ...) و تضم 57 محل منها 21 محلا لمكاتب دراسات و الشيء الملفت للانتباه الانتشار الكبير و الواسع للأطباء سواء في الطب العام أو الطب الخاص ، محلات كثيرة لمحامين ، فمن خلال عملية الجرد و الرفع الميدانيين لا تكاد تخلوا جزيرات حي إيستو من مكاتب لممارسة مهنة المحاماة و الخبيرين العقاريين ، بل وجدنا في بعض العمارات متكونة من خمس طوابق ، الثلاث طوابق الأولى كلها اختصت في مزاوله هذه المهنة لا ضير في ذلك و أن الحي قريب من مقر المحكمة ، أما فيما يخص محلات الخدمات الفردية فهي كثيرة أين تنتشر و بقوة داخل حي 1500 مسكن بالقرب من جامعة العلوم و التكنولوجيا حوالي 12 محل للطباعة.



5-2-2 النشاط الحرفي:

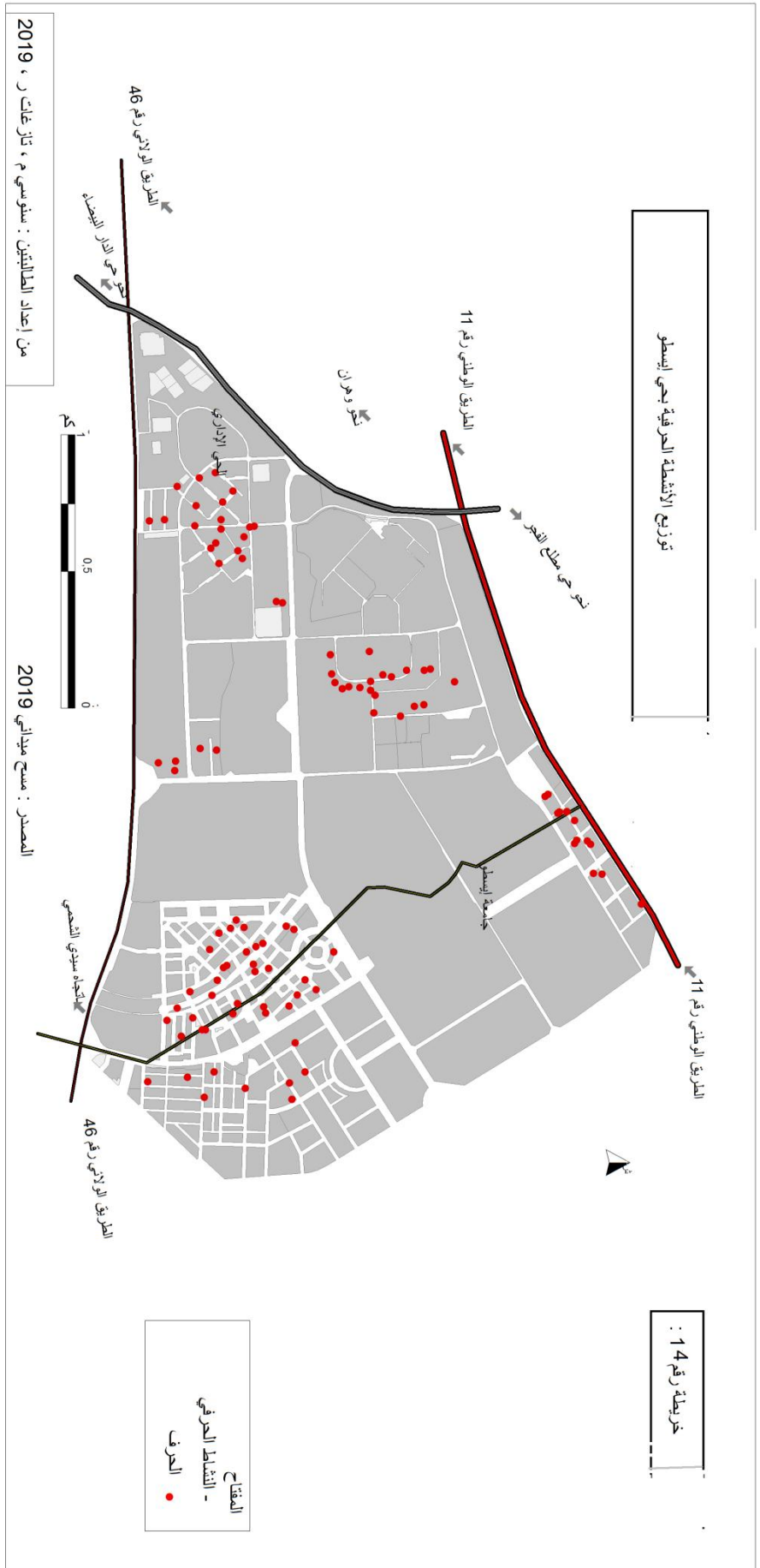
جدول رقم 29: توزيع النشاط الحرفي بحي إيستو 2005 و 2019:

تطور عدد المحلات التجارية				أقسام الحرف
سنة 2019		سنة 2005		
النسب %	العدد	النسب %	العدد	
4,32	25	50	05	خياط
29,8	23	30	03	نجار
7,7	06	01	01	حداد
6,4	05	01	01	صناعة الزجاج
19,4	15	/	/	نجارة الألومنيوم
3,8	03	/	/	النقش على الجدران و الجبس
100	77	100	10	المجموع

المصدر : (1): بوداعة أمال ، 2005: "دراسة تحليلية للتحركات السكانية نحو حي محيطي بمدينة وهران (حي إيستو) " مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، ص 35

المصدر: (2) : مسح ميداني 2019

تتوزع محلات الحرف على جميع المقاطعات السكنية بحي إيستو ، أين بلغ عددها حوالي 77 محل ، بعدما كانت عدد المحلات سنة 2005 لا تتجاوز العشر (10) محلات ، كما لاحظنا زيادة في عدد ورشات النجارة و الألومنيوم ، خصوصا بعد ارتفاع الطلب و الحاجة لمثل هذه الحرف في العديد من المكاتب و واجهات المحلات التجارية.



الفصل الثاني : تغطية واسعة لمختلف التجهيزات و جهاز تجاري نشط بحي إيسطو

انطلاقا من المعاينة الميدانية ، و جدنا أن هناك تباينا في متوسط مساحة المحلات التجارية بحي إيسطو ، بين مختلف أصناف التجارة و كذا داخل نفس المحلات التجارية ، لذلك قمنا بتقسيم مساحة المحلات التجارية إلى ثلاث (03) مجموعات و هي كالآتي :

- محلات صغيرة الحجم: أقل من 10 متر مربع.

- محلات متوسطة الحجم: من 10-20 متر مربع.

- محلات كبيرة الحجم: أكبر من 20 متر مربع.

جدول رقم 57: توزيع مساحة المحل حسب نوع التجارة بحي إيسطو . (من ضمن 99 إجابة)

المساحة	أقل من 10 م		من 10-20 م		أكبر من 20 م		المجموع
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	
التجارة الصافية	08	8,08	27	27,2	51	51,5	86
التجارة الخدماتية	00	00	06	6,06	03	3,03	09
التجارة الحرفية	00	00	02	2,02	02	2,02	04
المجموع	08	8,08	35	35,3	56	56,5	99

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

توضح المعطيات المدونة في (الجدول رقم 57) ، أن أكثر المحلات التجارية انتشارا بحي إيسطو هي الشاغلة لمساحات كبيرة ، إذ تمثل 56,8% ، من إجمالي المحلات التجارية المعاينة . منها 51,5% مخصص لمحلات تجارة الجملة و كذلك محلات المواد الغذائية التي تتميز بعرض مفتوح للسلع ، إضافة إلى تلك المحلات المخصصة لبيع الأجهزة الالكترونية و مواد البناء و كذا الخرداوات لذلك فهي تتطلب مساحة واسعة للمحل .

مثلت نسبة 35,3% ، المحلات التجارية التي تشغل مساحة متوسطة ، منها 27 محلا مخصصا لمحلات التجارة الصافية . فيما تقل المحلات التجارية الصغيرة الحجم ، أين سجلت أدنى قيمة بمحلات التجارة الحرفية و الخدماتية أين لا نجد محلا من هذه المحلات مساحته تقل عن 10 متر مربع ، في حين نجد ثمانية (08) محلات للتجارة الصافية صغيرة الحجم و هذا ما يفسر عدم قدرة التاجر على تسديد تكاليف شراء أو كراء محلات كبيرة المساحة ، لذلك يتوجهون إلى المحلات صغيرة الحجم لأن سعرها أقل من تلك المحلات كبيرة المساحة .

3-الكثافة الخطية التجارية بحي إيستو:

إن الكثافة الخطية التجارية ، تسمح بتمثيل المحاور التجارية حسب كثافة النشاطات التجارية بها ، أي عدد المحلات في كل مائة (100) متر 1.

تختلف الكثافة الخطية من شارع لآخر ، و هذا مرتبط بأهميته في الحي إذ يساهم التزايد و التناقص في عدد المحلات التجارية من محور لآخر في هيكله و تنظيم المجال الحضري و ينعكس ذلك على الوظيفة التي يؤديها الحي .

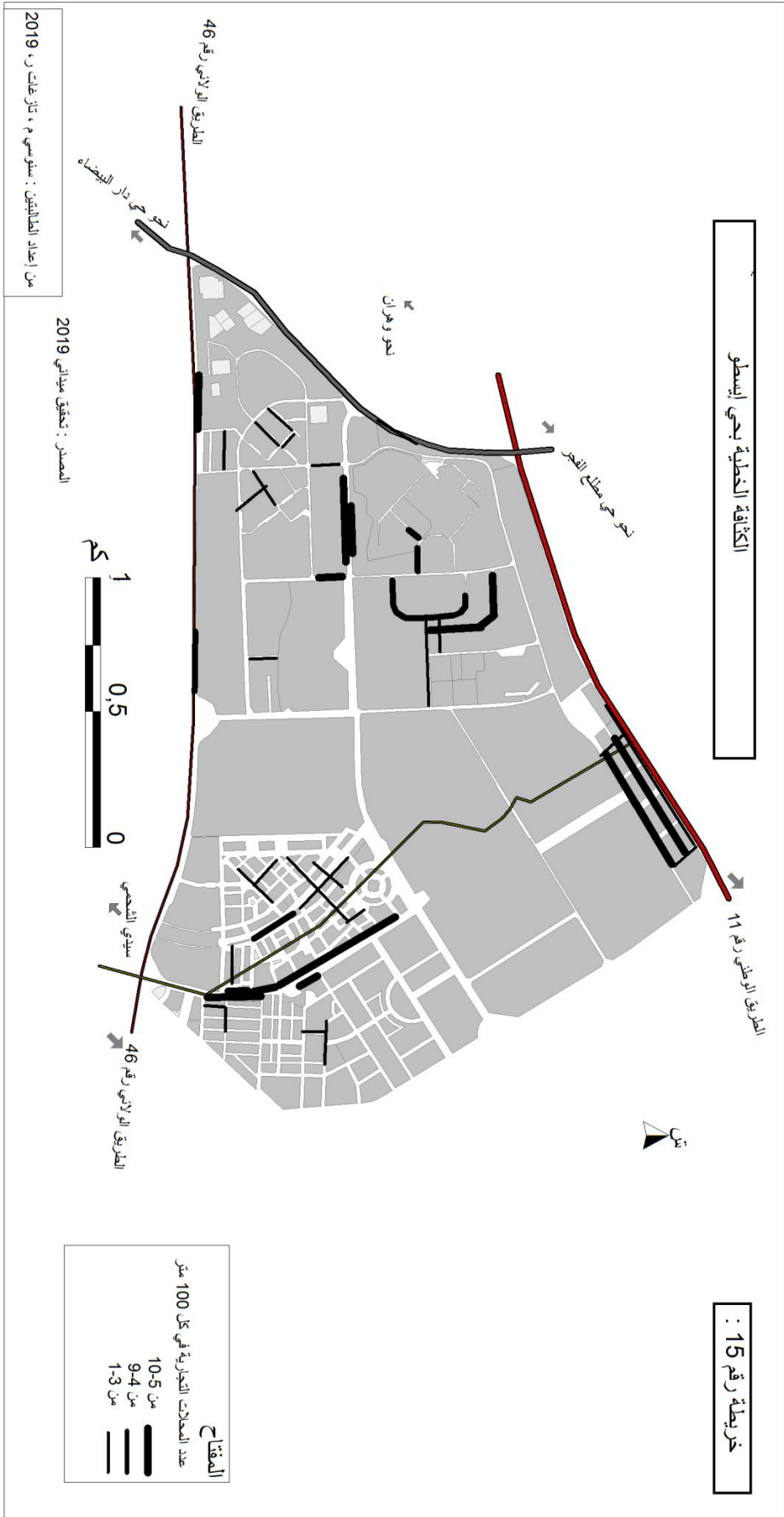
استنادا على العمل الميداني و بحساب الكثافة الخطية ، استطعنا تمييز ثمانية (08) محاور ، عبر مختلف القطاعات السكنية لحي إيستو الخريطة رقم 15، أهمها:

شارع بوكريديمي بن يعقوب : يعرف هذا الشارع تركزا لعدد كبير من المحلات التجارية ، إذ بلغ عددها أكثر من 50 محل ، أي ما يعادل 10 محلات في كل مائة (100) متر ، يرجع السبب ، إل كونه محور رئيسي و قريب من محور دوراني (ثلاث عيادات) و يمثل محور عبور ، تتواجد على مستواه العديد من التجهيزات مثل الإقامة الجامعية للبنات مرورا بمحطة نقل سيارات الأجرة ما بين الولايات و هي بذلك تعتبر من بين العوامل التي تشجع على ظهور و انتشار المحلات التجارية .

شارع دولي محمد : من بين المحاور البارزة في الاستحواذ على ضم عدد معتبر من المحلات التجارية خاصة و أنع بجانب الطريق رقم 11 يتربع على محلات تجارية تقارب 50 محل تجاري.

شارع الشهيد فريحات بغدادية: هو الآخر من بين المحاور التي تعنى بعدد لا بأس بت من المحلات التجارية ، أغلبها محلات تجارية خدماتية كمحلات الطباعة و التي يستغلها بشدة الطلبة ، كون المحور يطل على جامعة العلوم و التكنولوجيا ، تتواجد بت ما يقارب 13 محل تجاري.

شارع الزوبير سماعين: يعتبر هذا المحور من بين المحاور التي بدأت تعرف تكثف و توطن لعدد كبير من المحلات التجارية خاصة مع وجود جامعة العلوم الإسلامية المحاذية له.

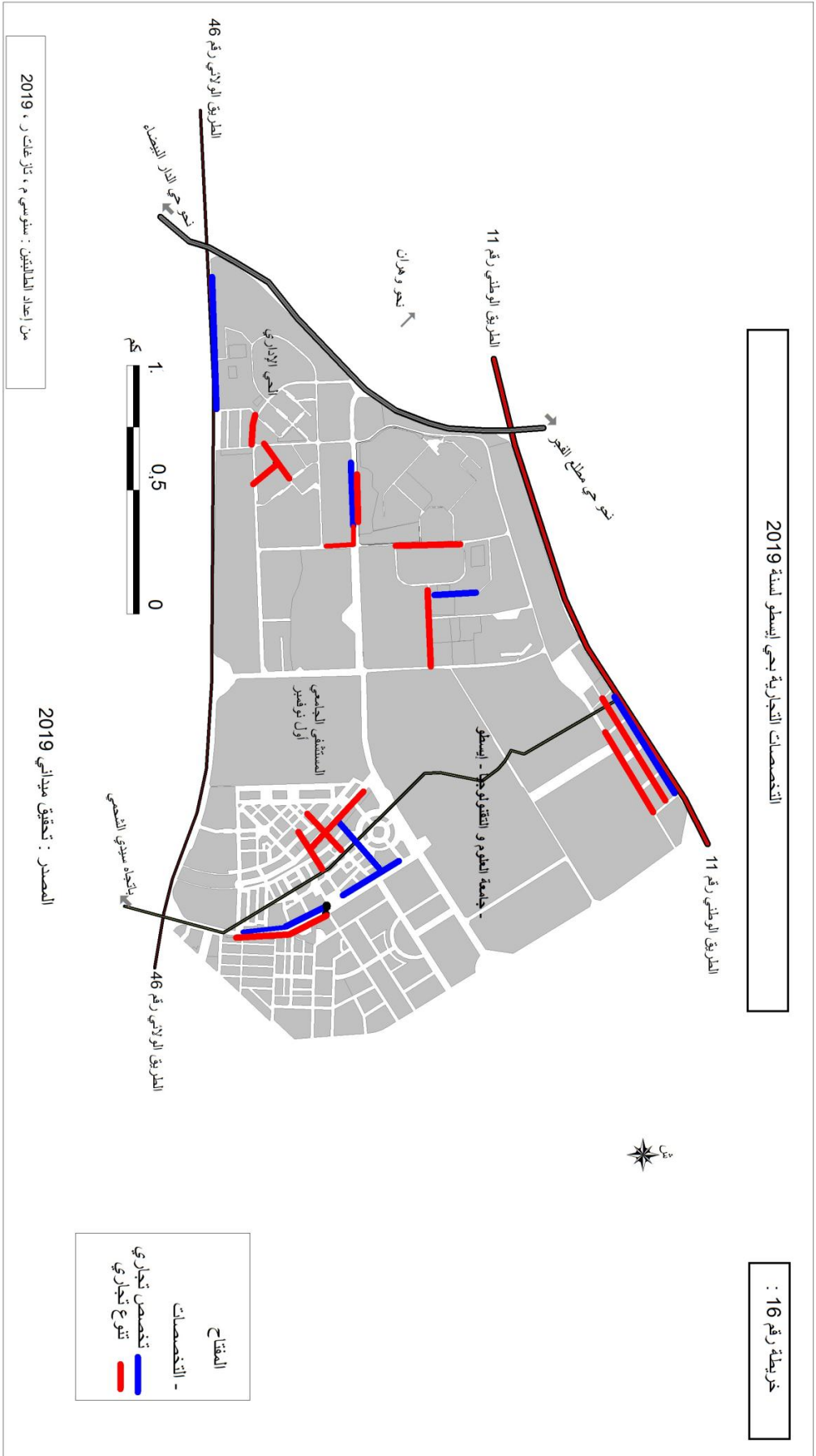


4- التخصصات التجارية بحي إيسطو لسنة 2019 :

إن التخصصات التجارية، تسمح بمعرفة إمكانية وجود و هيمنة نشاط تجاري معين في منطقة ما أو على مستوى محور ما (2)، هذه الهيمنة تعكس الدور الكبير في تسهيل الوصول إليها من طرف الزبائن محدثة بذلك قطبا تجاريا متخصصا.

يختص كل من شارع الزويبير سماعين في تجارة الخدمات و هذا بالنظر إلى عدد المحلات و المتمثلة في المطاعم ومحلات الأكل السريع ، الحلويات و المقاهي ، بينما شارع الشهيد دولي محمد و شارع الشهيد سماعين محمد يمتاز بالتنوع في المحلات التجارية من محلات المواد الغذائية ، جرائد و تبغ، مقاهي و مطاعم ، خردوات و نجارة الألمنيوم .

فيما يخص شارع بوكريديمي بن يعقوب فيعرف كذلك تنوعا في عدد المحلات التجارية.



خلاصة الفصل الثاني:

خلصت معطيات هذا الفصل ، إلى أن حي إيستو يشهد العديد من التغيرات منذ الاستقلال، لعل أهم أسباب ذلك قرب الحي من المدينة الأم، و وجود جامعة العلوم و التكنولوجيا و التي كانت النواة الأولى لتوطن الحي، ناهيك عن الزيادة السكانية التي عرفها حي إيستو، بحكم أن حي إيستو نشأ على موضع شاغر، انطلاقاً من مشاريع المناطق السكنية الحضرية الجديدة لتخفيف الضغط على المدينة الأم، و من خلال استعراضنا لمراحل نشأة الحي ، يتضح جلياً أن الحي عرف ديناميكية مجالية ، عرف من خلالها الحي تغطية شاملة في التجهيزات ، و هذا بالنظر إلى مستوى الخدمات التي تقدمها خاصة الصحية التي يتعدى إشعاعها المجال المحلي و كذا التعليمي.

تطور الجهاز التجاري في الآونة الأخيرة، بالنظر إلى عدد المحلات التجارية بحي إيستو فهو يضم مجموعة لا بأس بها من الحاجيات التجارية و الخدمات اليومية.

يظهر من خلال حساب مؤشر الكثافة و التخصص التجاري لحي إيستو ، أن هناك اختلاف و تباين في تمركز المحلات التجارية، وبدأت تظهر بعض التخصصات بالحي، الأمر الذي يزيح اللبس عن الإشكالية المطروحة، و يوضح هدف الدراسة.

فما مدى مساهمة تطور الجهاز التجاري و الخدماتي بحي إيستو من تشكيل قطب و مركزية تجارية و إمكانية استقطاب و جذب للسكان و المترددين على الحي، أم أنه اكتفى فقط بتلبية حاجيات سكان الحي ؟ هذا ما سوف نتعرف عليه في الفصل القادم.

الفصل الثالث:

مجال نفوذ حي ايسطو

مقدمة:

إنصب اهتمامنا في تخصيص هذا الفصل لتحديد مجال نفوذ حي إيسطو، معتمدين أساسا على عدة عناصر تخص التاجر و الزبون، من حيث أصلهما الجغرافي و أهم الأسباب التي دفعتا لزيارتنا إلى التردد على الحي، و غيرها من العناصر.

1- خصائص التاجر بحي إيسطو:

1-1 تجار حي إيسطو من أصل داخلي (وهران) :

بالعودة إلى نتائج الاستبيان المستقاة من التحوار المباشر مع تجار حي إيسطو ، تم تسجيل تضارب في أماكن ازديادهم .

جدول رقم30: تجار حي إيسطو من أصل داخلي (وهران):

مكان الازدياد	العدد	النسب
ولاية وهران	75	75
خارج ولاية وهران	25	25
المجموع	100	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

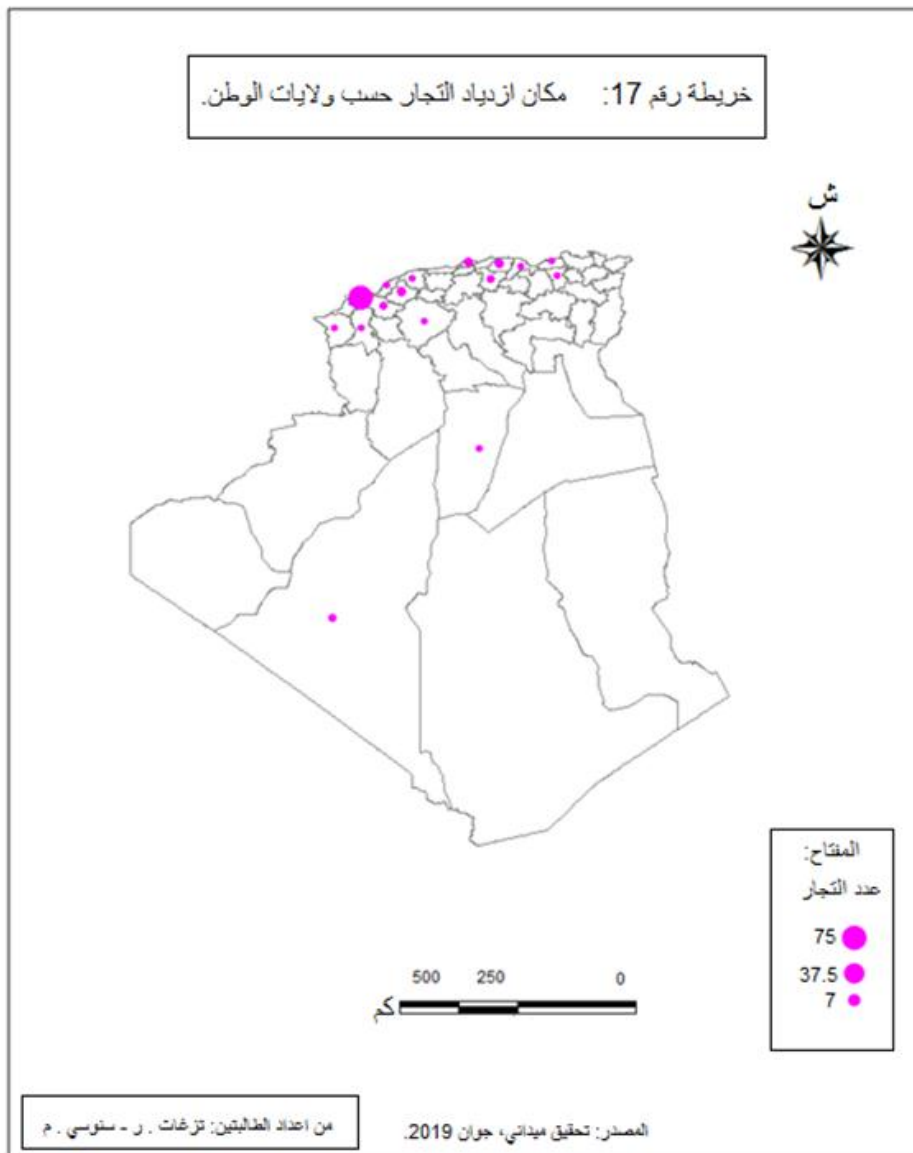
جدول رقم31: مكان ازدياد تجار حي إيسطو حسب ولايات الوطن:

النسب %	العدد	مكان الازدياد حسب الولاية
75	75	وهران
3	03	غليزان
2	02	معسكر
1	01	مستغانم
1	01	الشلف
1	01	تيارت
1	01	تلمسان
1	01	سيدي بلعباس
4	04	تيزي وزو
3	03	الجزائر العاصمة
2	02	بويرة
1	01	ميلة
1	01	بجاية
1	01	جيجل
2	02	أدرار
1	01	غرداية
100	100	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

و تعود النسبة الأكبر لمكان ازدياد تجار حي إسـطو حسب الجدول رقم (31) لولاية وهران بنسبة 75% بينما الربع الآخر منهم 25% ، ممثلا في تجار من أصول خارجية أي أنهم تجار ولدوا خارج ولاية وهران.

استنادا للخريطة رقم (17) والتي تظهر مكان ازدياد تجار حي إسـطو حسب ولايات الوطن ، فقد فقد كان عددهم كبيرا خاصة عندما تعلق الأمر بولاية وهران حيث تصدرت القائمة بنسبة 75% ، و على العموم جلهم من غرب البلاد ، حيث تمثل ولاية تيزي وزو نسبة 4% و ولايتي غليزان و الجزائر العاصمة على الترتيب نسبة 3% ، و تعود نسبة 2% لولاية معسكر و ولاية بويرة ، بينما تتوزع النسبة 1% بالتساوي على كل من الولايات مستغانم ، الشلف ، تيارت ، تلمسان ، سيدي بلعباس ، ميلة ، بجاية ، جيجل ، أدرار و غرداية.

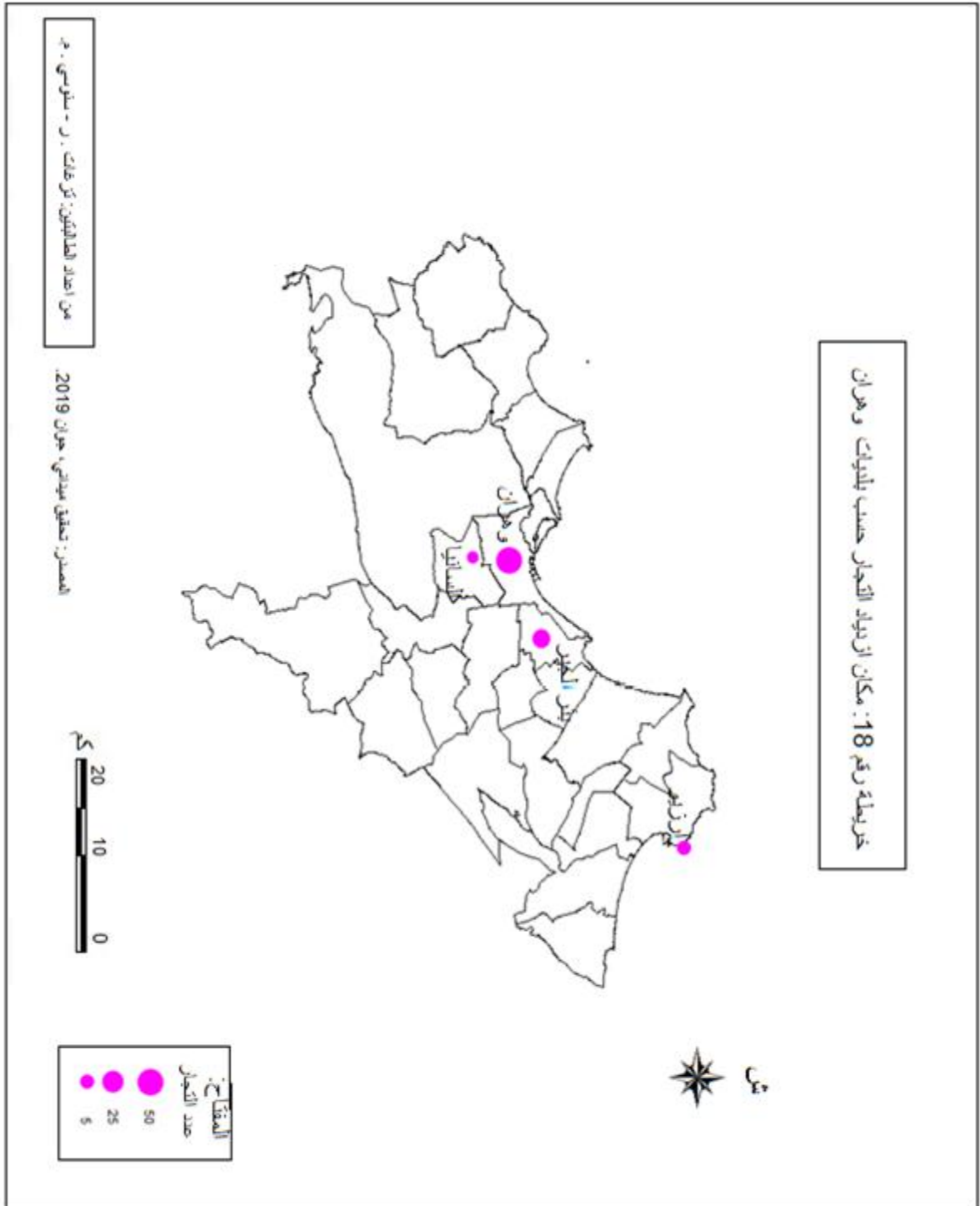


جدول رقم 32: مكان ازدياد تجار حي ايسطو حسب بلديات ولاية وهران:

النسب %	العدد	مكان الازدياد
50	50	وهران
15	15	بئر الجير
06	06	أرزيو
04	04	السانيا
75	75	المجموع
25	25	خارج ولاية وهران
100	100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

انطلاقا من نتائج التحقيق الميداني و استنادا لمعطيات الجدول رقم (32) و التي يظهر من خلالها أن التجار المولودين بولاية وهران ، أكبر نسبة منهم تنتمي لبلدية وهران بنسبة 50% ، تليها بلدية بئر الجير بنسبة 15% ، و النسبة المتبقية و المقدرة بـ 10% تمثلها كل من بلديتي ارزيو و السانيا بنسبتي 6% و 4% على التوالي.



2-1 أغلب تجار حي إسـطـو يقيمون ببلدية وهران :

قدر عدد التجار الذين مسهم التحقيق الميداني ب100 تاجر، و من أجل معرفة أصلهم الجغرافي من خلال مكان الإقامة، قمنا بإنجاز الجداول و الخرائط الموائية.

جدول رقم 33 : مكان اقامة تجار حي اسطو حسب بلديات وهران:

النسب %	العدد	مكان الإقامة
55	53	وهران
35	13	بئر الجير
05	04	السانيا
03	03	مسرعين
02	02	عين الترك
100	100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019 .

يلاحظ أن أكبر عدد من التجار المحقق معهم ، يعود مكان إقامتهم لبلدية وهران ب53 تاجر من مجموع التجار المحقق معهم، و فيما يخص باقي البلديات فهناك تباين منها ماهي حدودية مثل مسرعين ، السانيا، و منها ماهي قريبة ممثلة في بلدية بئر الجير 35 % ، بينما تأتي بلدية عين الترك في الرتبة الأخيرة بنسبة 2 % أجمع كثير من التجار المستجوبين على أن السبب الرئيسي وراء اختيارهم لحي إسـطـو كمقر لمحلاتهم التجارية دون غيرها من المناطق لعدة خصوصيات لعل أبرزها :

- الشيء البارز بحي إسـطـو وهو مدى الانتشار الواسع لوسائل النقل ، الأمر الذي استحسنته الكثير من التجار فهم لا يجدون صعوبة في الوصول إلى الحي.

- توفر الحي على العديد من التجهيزات التعليمية و كذا الصحية خاصة المستشفى الجامعي، الأمر الذي جعلها محط أنظار العديد من الزبائن.

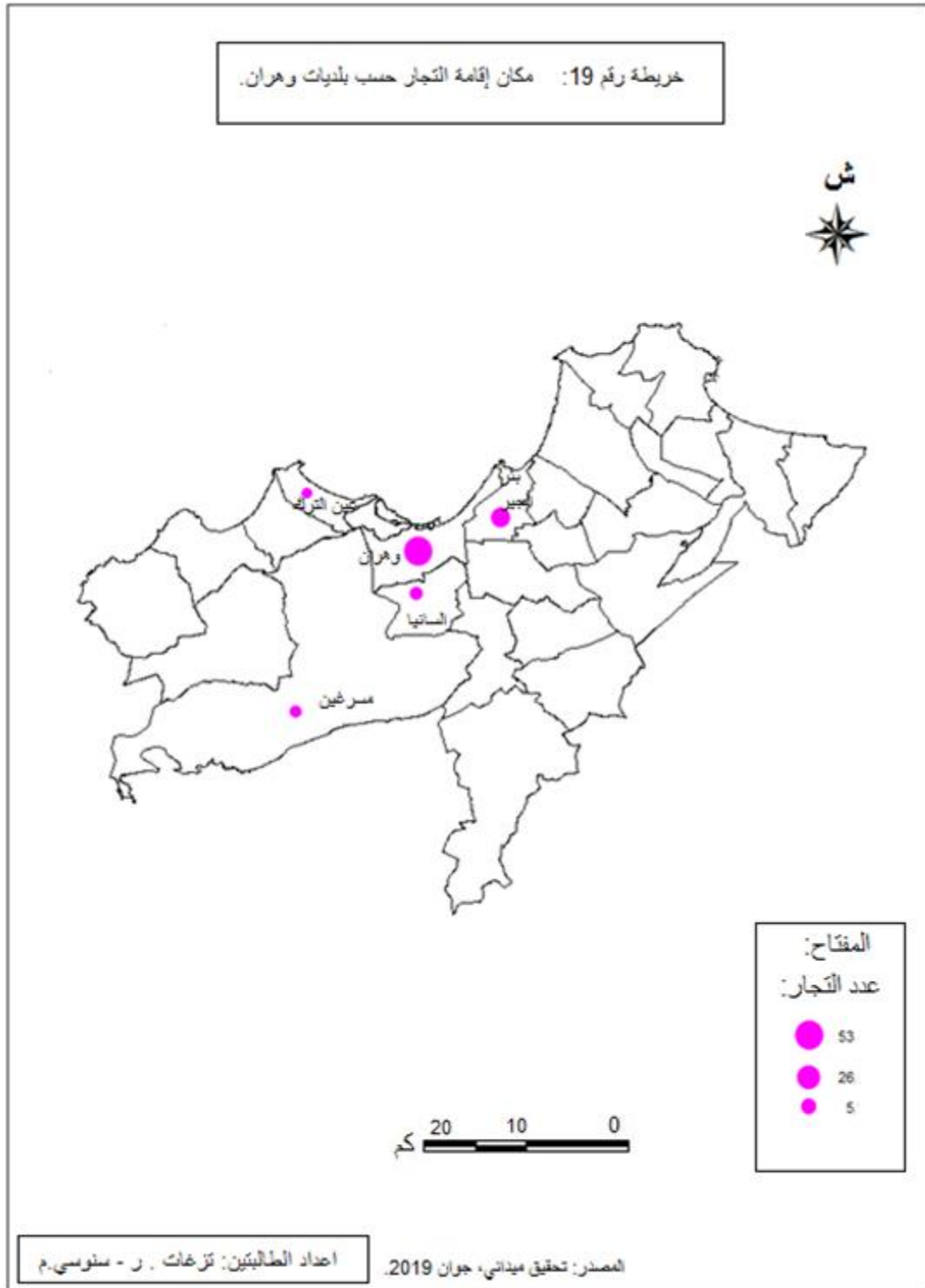
جدول رقم 34 : مكان اقامة التجار حسب أحياء وهران:

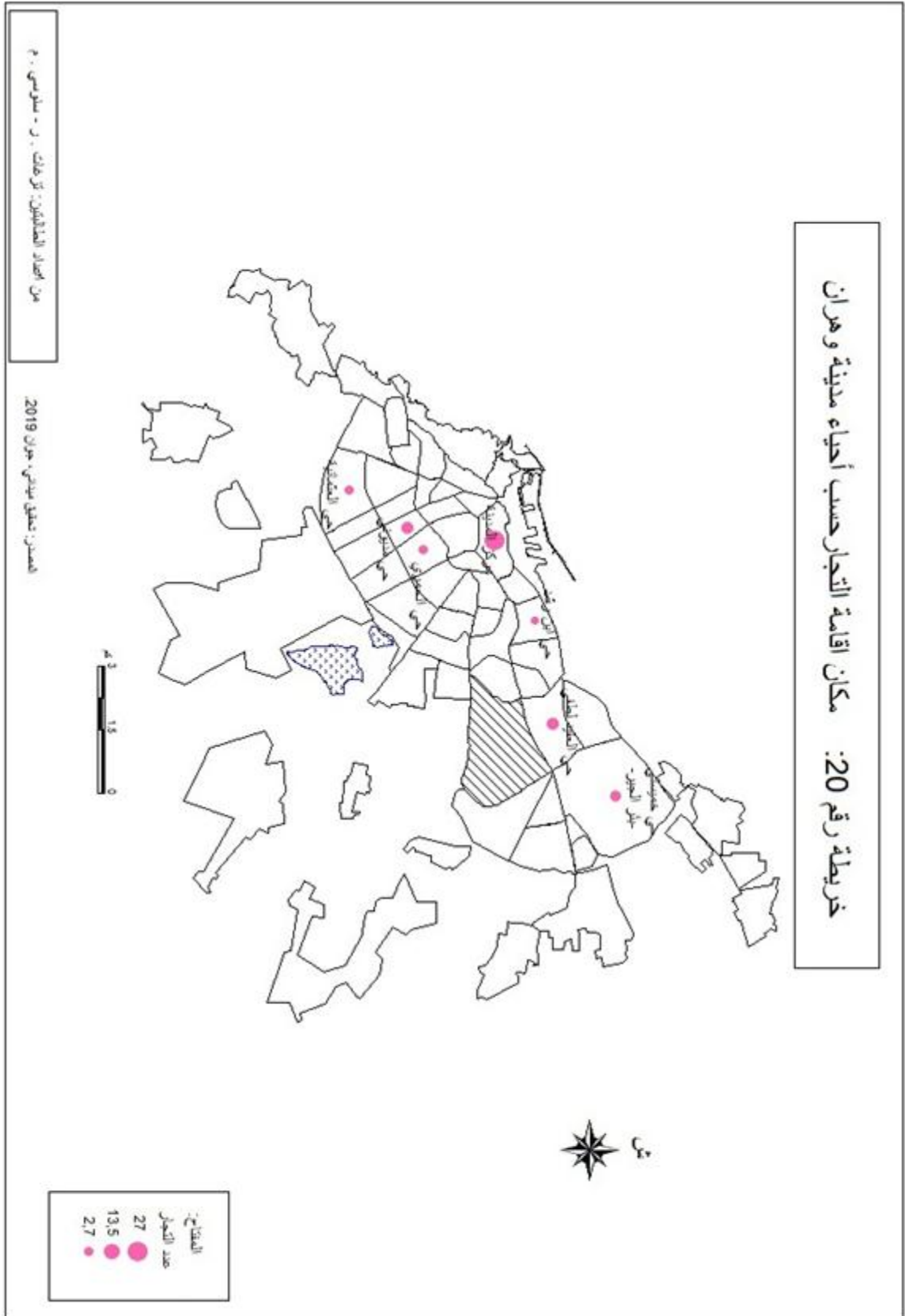
النسب %	العدد	مكان الإقامة
50.9	27	مركز المدينة (حي الأمير)
13.2	07	حي مديوني
11.3	06	حي العقيد لطفي
9.4	05	حي خميستي
5.6	03	حي الحمري
5.6	03	حي العثمانية
3.7	02	حي ابن رشد
70.6	53	المجموع
29.3	22	باقي أحياء بلديات وهران
100	75	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

لعل أهم سبب يراه التجار دافعا قويا لاختيار الحي، و هو وجود الجامعة و التي تعتبر محركا أساسيا في العملية التجارية.من جهة أخرى ، يصرح آخرون أن لمحطة سيارات الأجرة ما بين الولايات دورا لا يقل أهمية عن دور الجامعة ، بحيث أنها تستقطب العديد من المسافرين و بالتالي تساهم في إنعاش اقتصاد الحي.

كما تم الذكر سالفا أن بلدية وهران استحوذت على نسبة كبيرة من ناحية مكان إقامة تجار حي إسـطـو موزعين على مختلف أحيائها و لمزيد من التوضيحات أنجزنا الجدول رقم (34) و اللذان يشيران إلى مساهمة ستة أحياء بارزة وهم حي الأمير (مركز المدينة) ب50.94% وحي مديوني ب13.20% و حي العقيد لطفي ب11.32%، ثم تأتي كل من أحياء العثمانية و الحمري ب5.66% و أخيرا حي ابن رشد (قمبيطة) بنسبة 3.77%





1-3 دخول فئة الشباب في مزاولة النشاط التجاري بحي ايسطو:

لعل الحديث عن سن التاجر أثناء التحقيق الميداني كان هدفه تحديد الفئة المسيطرة و التي تنشط في الجهاز التجاري في حي ايسطو، بحيث تحصلنا على 99 اجابة من أصل 100.

جدول رقم 35 : دخول فئة الشباب في مزاولة النشاط التجاري بحي ايسطو:

المجموع	التجارة الحرفية		التجارة الخدمائية		التجارة الصافية		صنف التجارة الفئات العمرية
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
54	4,04	04	5,05	05	45,4	45	29_18
37	0,0	00	2,02	02	35,3	35	39_30
03	0,0	00	1,01	01	2,02	02	49_40
02	0,0	00	0,0	00	2,02	02	59_50
03	0,0	00	1,01	01	2,02	02	60 فأكثر
99		04		09		86	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

أسفرت التحقيقات المنجزة حول الفئة العمرية لتجار حي ايسطو عن النتائج المدونة في الجدول رقم (35)، أول ما يمكن ملاحظته أن التجار و في أغلب الفئات العمرية يشتغلون في التجارة الصافية وهذا بنسبة 91 % ، كما أن أغلبهم تتراوح أعمارهم بين 20_39 سنة ، و هذا ما يفسر أن أغلبية الشباب سواء كانوا طلبة جامعيين أو متدرسين فضلوا مزاولة مهنة الأب أو العائلة ، فيما كان من بين 100 تاجر 5 ينتمون إلى الفئة العمرية ما بين 40_59 سنة ، أما بالنسبة للفئة العمرية 60 سنة فأكثر ، فهي قليلة و لا تتعدى نسبتها عددا معتبرا من ال 3.

1-4 أغلبية التجار ذوو مستوى ثانوي:

يتحقق النجاح التجاري بانصهار عدة عوامل لعل أهمها التعليم و المستوى الثقافي الجيد، و لتحقيق هذا كان لا بد من معرفة المستوى التعليمي لتجار حي ايسطو، و التعرف على ماهية الفئة المساهمة في تكوين النشاط التجاري.

جدول رقم 36: المستوى الدراسي لتجار حي ايسطو:

المجموع	جامعي		ثانوي		متوسط		ابتدائي		صنف التجارة
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
86	21,2	21	44,4	44	20,20	20	1,01	01	التجارة الصافية
09	6,06	06	2,02	02	1,01	01	/	لا يوجد	التجارة الخدمائية
4	/	لا يوجد	4,04	04	/	لا يوجد	/	لا يوجد	التجارة الحرفية
99	27,2	27	50,46	50	21,21	21	1,01	01	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

من هذا المنطلق ، قمنا بدراسة المستوى التعليمي للتجار و خلصت نتائج التحقيق الميداني إلى الجدول رقم (36) و الذي تم تحصيل فيه جميع الأطوار الدراسية من الطور الابتدائي و حتى الطور الجامعي ، حيث نجد من خلاله أن هناك تحسنا في المستوى التعليمي ، فمن بين 100 تاجر من ضمن العينة المدروسة، نجد تاجرا واحدا فقط بدون مستوى تعليمي . بلغ عدد تجار محلات التجارة الحرفية 04 تجار، قدرت نسبة أصحاب المحلات ذوو التعليم المتوسط و الثانوي 4,04 % ، بالنسبة للتعليم الابتدائي قدرت النسبة ب1,01 % و هي النسبة الأقل ضمن المجموعة ، أما بالنسبة للطور الجامعي فتصدرت القائمة ب21 تاجر يزاولون التجارة الصافية.

5-1 جل التجار لم يغيروا مهنتهم، و انتشار كبير لطاولات البيع العشوائي:

بالاعتماد على العمل الميداني ، تم دراسة المهنة السابقة لتجار حي إيسطو ، استنادا إلى الاستمارة و التي جاء ضمنها سؤال متعلق بالمهنة السابقة للتجار ، و بعد فرز الاستمارة ، دونت النتائج في الجدول أدناه.

جدول رقم 37 : المهنة السابقة لتجار حي ايسطو:

صنف التجارة المهنة السابقة	التجارة الصافية		التجارة الحرفية		التجارة الخدمائية		المجموع	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
تجار ثابتين	26	26	05	5	13	13	44	44
الطلاب	15	15	02	2	09	9	26	26
البطالين	08	8	00	0	05	5	13	13
المهن الحرة	05	5	00	0	01	1	06	6
المستقلين	04	4	00	0	01	1	05	5
الموظفين	02	2	00	0	01	1	03	3
المتقنين	02	2	00	0	01	1	03	3
المجموع	62	62	07	7	31	31	100	100

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

من خلال الجدول رقم (37) ، يتضح أن أعلى نسبة للتجار حسب المهنة السابقة ، تعود للذين يزاولون نفس المهنة الحالية ، أي لم يغيروا مهنتهم و تركز اهتمامهم على النشاط التجاري ممثلة في المواد الغذائية، الألبسة و الأحذية ، و هذا ما يتجاوز 60 تاجر منها 26 عبارة عن تجار ثابتين تأتي بعدها فئة الطلبة الجامعيين ، حيث قدر عددهم ب15 تاجر أي ما يعادل 15 % و هي نسبة مرتفعة نوعا ما فمنهم من برروا توجههم نحو التجارة لعدم حصولهم على مناصب شغل دائمة، وآخرون صرحوا أنهم يفضلون مواصلة ممارسة مهنة العائلة ، تليها نسبة معتبرة من التجار البطالين و الذين لم يسبق لهم و أن عملوا قدرت نسبتهم ب8 %، أما التجار الذين امتهنوا مهن حرة سابقة قدرت نسبتهم ب5 %، تليها فئة التجار المستقلين و الذين كانوا يفضلون العمل الخاص بنسبة 4 %، أما فيما يخص التجار الذين كانوا يعملون في قطاعات التعليم و الأمن فتساوت نسبتهم مع التجار المتقنين سواء الذين يستعملون سياراتهم الخاصة في عملية البيع أو باعتمادهم الكبير على طاولات البيع العشوائية و هذا ما تمت ملاحظته أثناء العملية الميدانية ، قدرت هذه النسبة ب2 % .

6-1 تكوين أسرة من أهم الدوافع التي أدت التجار بتغيير مهنتهم السابقة :

ننوه أولاً إلى أنه من بين 100 تاجر محقق معهم كان هناك 47 تاجر كانوا يمتهنون مهنة التجارة ، من بينهم 44 تاجر ثابتين أي لم يغيروا المهنة ، بينما 3 تاجر كانوا تجار متنقلين ، و لهذا سوف نتطرق من ناحية دوافع تغيير المهنة إلى 53 تاجر فقط . تكوين أسرة (الزواج) من أهم الأسباب التي دفعت بتجار حي إسطو إلى تغيير مهنتهم السابقة بحكم إصرارهم على الاستقلالية ، دفع ذلك بهم للتخلي عن مهنتهم السابقة .

جدول رقم 38: أسباب تغيير التجار للمهنة السابقة:

أسباب التغيير	العدد	النسب %
الزواج	28	52,83
اختيار العمل الخاص	10	18,86
تغيير مكان الإقامة	05	9,43
عدم التصريح	04	7,54
التقاعد	03	5,66
نهاية عقد العمل السابق	03	5,66
المجموع	53	100

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

نسبة معتبرة من التجار تقدر ب 18,83 % ، اختاروا العمل الخاص بدلا من مهنتهم السابقة و الغير دائمة، بينما 9,43 % من التجار كان سبب تغييرهم لمهنتهم السابقة كان وراء تغيير مكان الإقامة ، في حين كان هناك 04 تاجر بنسبة 7,54 % لم يفصحوا عن أسباب تغييرهم للمهنة و رأوا أنه تدخل في أمورهم الشخصية و الخاصة ، عموما فهم كانوا موظفين في القطاع العسكري و الأمني لذلك تحفظوا على الإدلاء بالسبب ، بينما كانت نسبة 5,6 % بالتساوي على كل من المتقاعدين والذين وجدوا في التجارة سدا للفراغ الذي تركه العمل السابق و من التجار من تمت نهاية عقود عملهم السابق.

7-1 رأي التجار في وتيرة تردد الزبائن: (تردد قوي للتجار، يرجح دفعه إلى طريق المركزية): ما يقارب 80 من التجار المستجوبين أثناء التحقيق الميداني ، وصفوا لنا وتيرة تردد الزبائن قوية و في تطور مستمر ، في حين هناك نسبة ضئيلة تقدر ب 19 % من التجار صرحت بأن التردد متواضع و يرجعون سبب ذلك لارتفاع أسعار البضائع مما قلل القدرة الشرائية لبعض الزبائن (الجدول رقم 39) .

جدول رقم 39: رأي التجار في وتيرة تردد الزبائن:

الآراء	العدد	النسب
قوية	47	47
في تطور	34	34
ضعيفة	11	11
في تراجع	08	8
المجموع	100	100%

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

أما فيما يخص الدور المركزي الذي يؤديه حي إيسطو فقد أعرب 71 تاجر على قوة الدور المركزي لحي إيسطو بالنظر إلى الكم الهائل من النشاطات و كذا التجهيزات التي يتوفر عليها الحي ، فيما صرح 29 تاجر بعكس ذلك وبرروا ذلك بعدم التفاتة السلطات لهذا الحي ذو الإشعاع الهام.

2- خصائص الزبائن المترددين على حي إيسطو :

بهدف التحقق أكثر من الثقل المجالي للمحلات و التجهيزات المتواجدة بحي إيسطو ، قمنا أثناء استجواب الزبائن بالتطرق إلى أماكن إقامتهم بشكل أكثر تفصيلي، مراعين في ذلك الحي ، البلدية و الولاية ، و الجداول الآتية توضح ذلك و التي تم انجازها بناء على أرقام المعاينة الميدانية.

1-2 تنوع في الأصول الجغرافية للزبائن المترددين على حي إيسطو:

بلغ عدد الزبائن المتوافدين من خارج ولاية وهران 18 زبون أي ما يمثل نسبة 18 من إجمالي الزبائن المتوافدين على حي إيسطو (الجدول رقم 40).

جدول رقم 40: أصل الزبائن المترددين على حي إيسطو:

النسبة %	العدد	مكان الإقامة
82	82	ولاية وهران
18	18	خارج ولاية وهران
100	100	المجموع

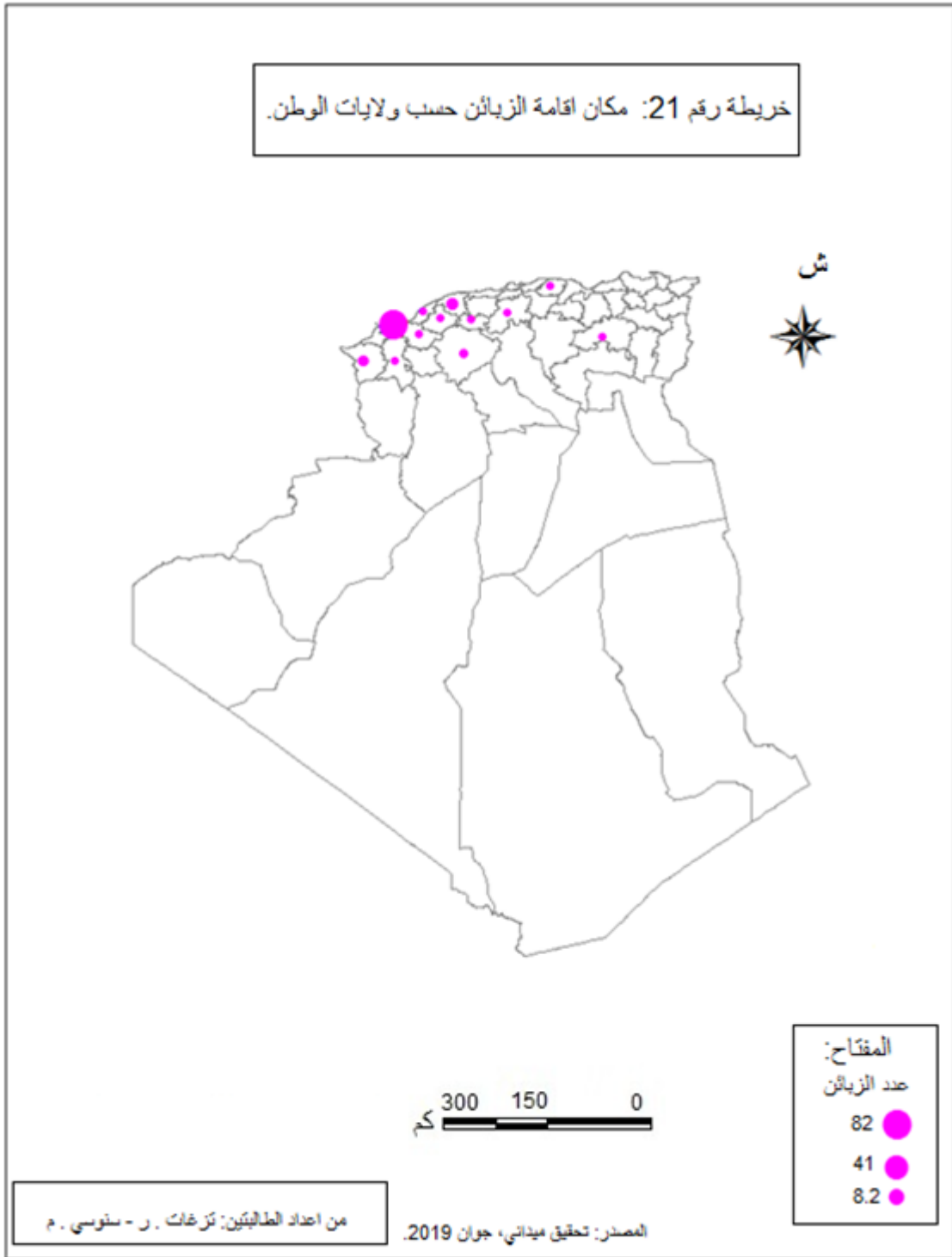
المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

جدول رقم 41: أصل الزبائن المترددين على حي إيسطو حسب ولايات الوطن:

النسبة %	العدد	مكان الإقامة
82	82	وهران
5	5	الشلف
3	3	تلمسان
2	2	تيارت
1	1	مستغانم
1	1	معسكر
1	1	غليزان
1	1	تيزي وزو
1	1	المدية
1	1	باتنة
1	1	تيسمسيلت
1	1	سيدي بلعباس
100	100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

نسبة معتبرة تعكس عددا لا بأس به من الولايات التي يتوافدون منها قدرت ب12 ولاية ، إذ يوجد ولايات ساهمت بنسبة كبيرة من الوافدين على حي إيستو يخص ذلك ولاية الشلف ب5 % ، لتأتي بعدها ولاية تلمسان بنسبة غير بعيدة عنها 3 %، و ولاية تيارت 2 % ، بعدها تتوزع النسبة الضئيلة 1 % على كل من ولايات مستغانم، معسكر، غليزان، تيزي وزو، المدية، باتنة، تيسمسيلت و سيدي بلعباس. كما هو موضح في الجدول رقم (41) و الخريطة رقم (21) بحيث كلما زاد عدد الوافدين إلى الحي، عكس ذلك الدور الجهوي الذي تلعبه المحلات و التجهيزات المختلفة لحي إيستو.

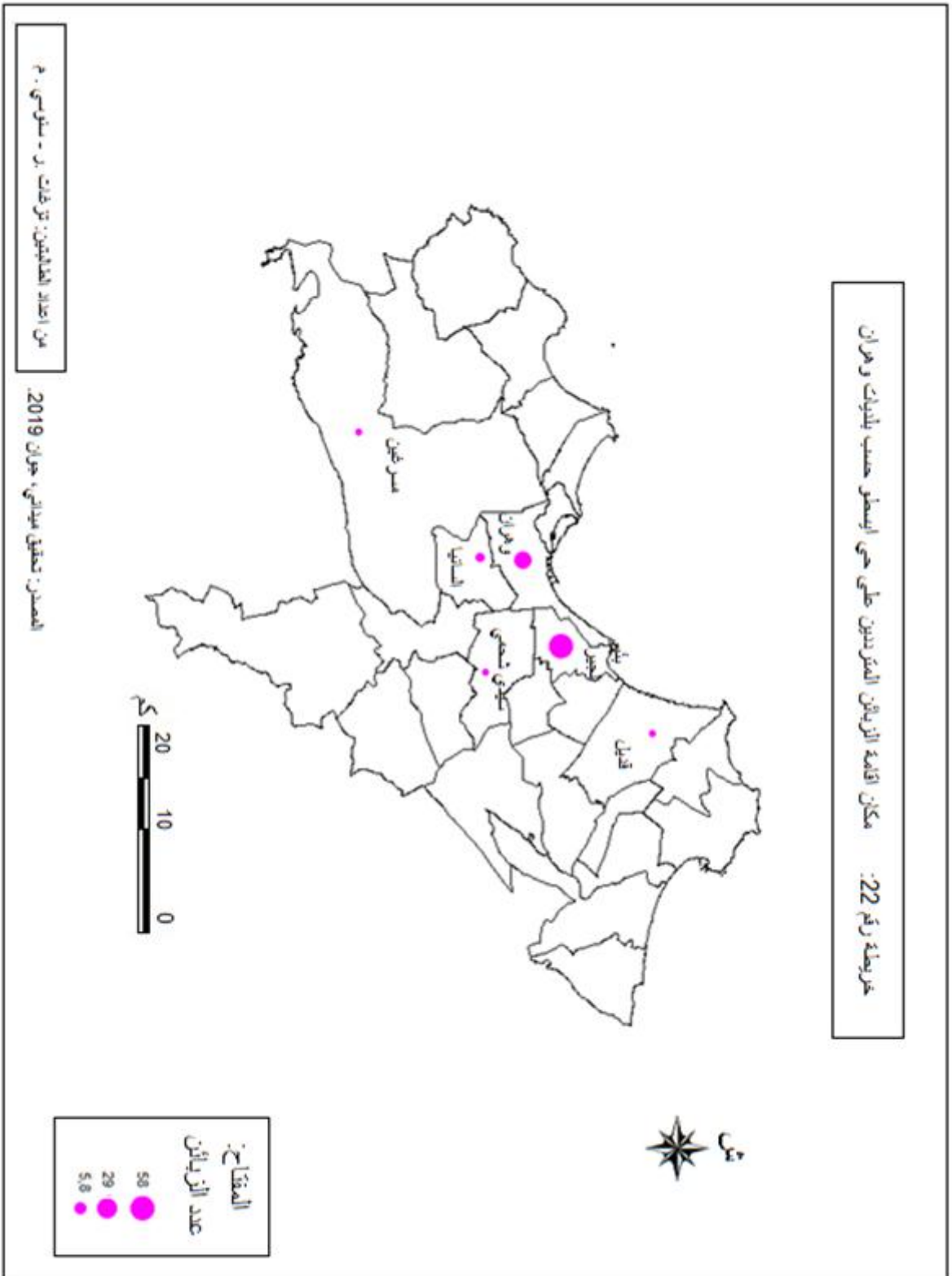


جدول رقم 42: مكان إقامة الزبائن المترددين على حي إيسطو حسب بلديات وهران:

النسب %	العدد	مكان الإقامة
58	58	بئر الجير
18	18	وهران
03	03	السانيا
01	01	مسرعين
01	01	سيدي الشحمي
01	01	قديل
82	82	المجموع
18	18	خارج ولاية وهران
100	100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

بلغ عد الزبائن المترددين على محلات حي إيسطو من إقليم الولاية بحوالي 82 شخص ، ليختلف العدد من بلدية إلى أخرى ، إذ نجد أن أكبر عدد من الزبائن قدموا من بلدية بئر الجير بنسبة 58% ، تليها بلدية وهران 18% لتقل نسبة التردد إلى 3% ممثلة في بلدية السانيا ، لتساهم باقي البلديات بنسبة 1% لكل من بلديات مسرعين ، سيدي الشحمي و بلدية قديل ، أي ما يعادل شخص واحد و سبب ذلك هو بعد المسافة بين هذه البلديات و حي إيسطو. أغلبية هذه البلديات هي بلديات محاذية لحي إيسطو و قريبة منها و تتوفر بت كل وسائل النقل مثل بلدية وهران و بلدية بئر الجير.



2-2 جل زبائن حي إسـطـو من فئة الشباب و ينتمون لجنس الذكور :

استنادا لمعطيات التحقيق الميداني الذي أجريناه ، قمنا بإنجاز الجدول رقم 43، الذي تم تحديد فيه توزيع الذكور و الإناث حسب الفئات العمرية المختلفة للزبائن المترددين على حي إسـطـو ، شمل التحقيق الميداني الذي أجريناه 100 زبون موزعين على 72 زبون من جنس الذكور و 43 زبون من جنس الإناث.

جدول رقم 43: الفئات العمرية و جنس الزبائن المترددين على حي إسـطـو:

المجموع		الإناث		الذكور		الجنس	
النسب %	العدد	النسب %	العدد	النسب %	العدد	الفئات العمرية	
28	28	15	15	13	13	29	فئة الشباب
41	41	8	08	33	33	39	30
16	16	2	02	14	14	49	فئة الكهول
11	11	2	02	9	09	59	50
4	04	1	01	3	03	60	فئة الشيوخ
100	100	28	28	72	72	المجموع	

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

يظهر أن حي إسـطـو يشهد إقبالا كبيرا من مختلف الفئات العمرية باختلاف الجنس . كما يظهر أن الفئة العمرية 20_39 تمثل أكبر نسبة في النسبة العمرية للزبائن المحقق معهم ، كما أنها تعتبر الفئة العاملة (النشيطة) ، تليها فئة الكهول و التي تمثل نسبة 27% من مجموع الزبائن ، أما عن فئة الشيوخ التي تفوق 60 سنة ، فهي تمثل النسبة الأضعف في الفئة العمرية الخاصة بالزبائن 4% أي ما يعادل أربعة (04) أشخاص و من هنا يمكننا القول بأن حي إسـطـو، يحض بنشاط و حيوية الشباب من الجنسين.

2-3 أغلب الزبائن المترددين على حي إسـطـو متحصلين على تعليم جامعي و آخر ثانوي :

الشعاع الثقافي و التعليمي لأي منطقة ، يعكس تطورها و ازدهارها من هنا تم إدراج في استمارة التحقيق الميداني ، سؤال عن المستوى التعليمي للزبائن المترددين على حي إسـطـو لمعرفة درجة النشاط الفكري الذي يحظى به حي إسـطـو ، النتائج المتحصل عليها تم تدوينها. إن جل الزبائن من مستوى تعليمي جامعي و ثانوي بنسب 59 % و 35% على التوالي ، فمن بين 100 زبون ، هناك ثلاثة (03) زبائن ذوو مستوى تعليمي متوسط و هذا بمعدل 3% ، و تبقى نسبة معتبرة 2% موزعة على الطور الابتدائي و من لا يحملون أي مستوى تعليمي .

جدول رقم 44: المستوى التعليمي للزبائن المترددين على حي إسـطـو:

المستوى التعليمي	بدون مستوى تعليمي	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي	بدون إجابة	المجموع
العدد	01	01	03	35	59	01	100
النسب %	1	1	3	35	59	01	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

4-2 أغلب الزبائن المترددين على محلات حي ايسطو مشتغلين :

يظهر جليا أن معظم الزبائن المحقق معهم مشتغلين و هذا بنسبة 59% من المجموع الكلي للزبائن ، كما أنه لا يمكننا صرف النظر على النسبة المعتبرة من الطلبة و التي ساهمت بالقدر الكبير أيضا ممثلين في 34 طالبا و في مختلف التخصصات ، و تمثل 4% نسبة البطالين ، بينما تبقى 3% نسبة الزبائن المتقاعدين و أصحاب المنح .

جدول رقم 45 :وضعية الزبائن المترددين على حي ايسطو:

الوضعية	المشتغلين	الطلبة	البطالين	المتقاعدين	المجموع
العدد	59	34	04	03	100
النسب %	59	34	4	3	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

5-2 أغلب الزبائن المترددين على محلات حي ايسطو موظفين :

بعد معاينة البنية المهنية للزبائن المترددين على حي ايسطو، تم تصنيف هذه الأخيرة إلى فئات حسب ما يبرزه الجدول رقم (45) و الذي تم إنجازه بناء على معطيات التحقيق الميداني ، أهم ما يمكن استخلاصه هو أن نصف الزبائن المترددين هم موظفين و الذين يشتغلون في مختلف الإدارات ،البلدية ، مراكز البريد و المواصلات ، و المستشفيات ، حظيت فئة الإطارات السامية بنصيب لا يقل أهمية عن فئة الموظفين بنسبة قدرت ب17% ، أين نجد أطباء و مهندسين و ضباط عسكريين .16,8% ممثلة في المستقلين أغلبهم يمتنون الحلاقة، الخياطة... إلخ ، بينما نسجل تقارب في باقي نسب البنيات المهنية للزبائن ، و فيما يخص التجار فلم نسجل إلا عددا قليلا جدا و هذا بنسبة 1,69% أي بمعدل تاجر واحد .

جدول رقم 46 : البنية المهنية للزبائن المترددين على حي ايسطو:

البنية المهنية	الموظفين	الإطارات السامية	المستقلين	المهن الحرة	الإطارات المتوسطة	التجار	المجموع
العدد	32	17	04	03	02	01	59
النسب %	54,23	28,81	8,16	5,08	3,38	1,69	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

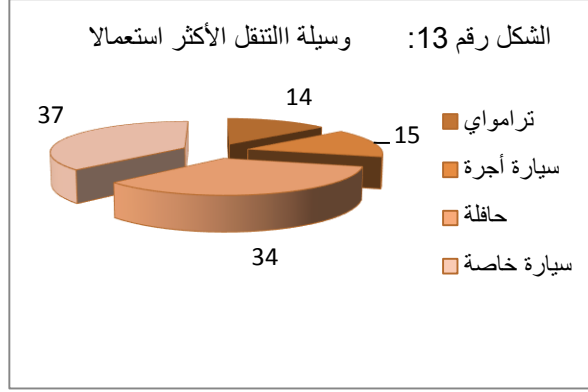
6-2 السيارة الخاصة ، وسيلة النقل الأكثر استعمالا من طرف زبائن حي ايسطو :

لعل النقل العامل الأساسي في نشأة المركزيات الحضرية و ذلك بمساهمته الفعالة في خلق السيولة و الحركة في الحي ، اختلفت وسائل النقل بحي ايسطو و ذلك يعود لاختلاف مكان إقامة الزبائن و يرتبط ذلك عموما بإمكانيات الفرد من جهة و من جهة أخرى بالمسافة التي تربط بين مكان إقامة الزبائن و حي ايسطو .

جدول رقم 47 : وسيلة تنقل الزبائن المترددين على حي ايسطو:

وسيلة التنقل	سيارة خاصة	الحافلة	سيارة الأجرة	ترامواي	المجموع
العدد	37	34	15	14	100
النسب %	37	34	15	14	100

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.



الملاحظ هو أن أغلب الزبائن استعملوا سياراتهم الخاصة بنسبة قدرت بـ 37% و هي نسب مرتفعة نظرا للدور الذي تكتسيه وسيلة النقل هذه ، خاصة و أنها أصبحت من ضروريات الحياة و من أولويات الأسر ، 34% ممن فضلوا النقل الجماعي من مجموع المترددين ، و لا ضير في ذلك لأن الحي مزود بعدد كافي من خطوط النقل ، لذلك لا يجد الزبون المتردد عليها إشكالا في التنقل ، بينما الزبائن الذين كانوا يعتمدون على سيارات الأجرة بلغت نسبتهم 15% و في المقابل أيضا نجد زبائن اختاروا وسيلة النقل الحديثة الترامواي.

3- المحلات و التجهيزات التي تم التردد عليها من طرف الزبائن :

خلال عملية الاستجواب التي قمنا بها مع الزبائن المترددين على حي إسـطو ، لم يتم الأخذ بعين الاعتبار المترددين على المحلات التجارية فقط ، و إنما أيضا حاولنا التقرب من الذين يترددون على التجهيزات .

جدول رقم 48: المحلات التي يتردد عليها الزبائن:

النسبة	العدد	المحلات التي تم التردد عليها	
21,87	21	مواد غذائية عامة	مواد غذائية
10,41	10	بيع الحلويات	
4,16	04	خضر و فواكه	
5,20	05	ملابس	ملابس
3,12	03	عطور و هدايا	لوازم العناية الفردية
2,08	02	هواتف نقالة	
2,08	02	صيدلية	
2,08	02	مجوهرات	النادرة و الرفيعة
2,08	02	الحلاق	العناية الفردية
34,37	33	مطاعم	مطاعم، مقهى...
5,20	05	أكل خفيف	
2,08	02	مكتب دراسات	خدمات
2,08	02	فوتوغراف	
2,08	02	خدمة الهاتف	
1,04	01		قطع الغيار
100	96		المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

جدول رقم 49: التجهيزات التي يتردد عليها الزبائن:

النسبة	العدد	التجهيزات التي تم التردد عليها
32,60	15	الجامعة
21,73	10	المستشفى الجامعي
15,21	07	مركز البلدية
17,39	08	البنك
4,34	02	المتوسطة
4,34	02	محطة سارات الأجرة
4,34	02	مكاتب الدراسات
100	46	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

تباين في تردد الزبائن لاقتناء و قضاء حاجياتهم ، في عدة محلات ، الجدولين رقم 48 و 49، على التوالي يوضحان نوع المحلات و التجهيزات التي تم التردد عليها و المنجز انطلاقا من معطيات البحث الميداني ، و الذي فيه نميز بين الاحتياجات و هذا حسب نوعية التردد ، فإما تكون بشكل دائم ، أحيانا أو نادرا.

- **التردد بشكل دائم :** شمل محلات الحاجيات اليومية و الضرورية ، من مواد غذائية عامة ، مخبزة و حلويات ، خضر و فواكه ، يقصد الزبائن محلات المواد الغذائية بنسبة 21,87% ، 4,16% خضر و فواكه ، هذا لأنها من المتطلبات اليومية و الأساسية. تأخذ محلات المطاعم الحظ الأوفر من المتطلبات اليومية 39,57% لا سيما و أن أغلب قاصديه الطلبة.

- **التردد أحيانا:** تضم الصيدليات، ملابس و أواني، طبيب، محلات الحلاقة... كانت نسبة المترددين على محلات العناية الفردية 7,28% ، ما يقارب عشرة (10) أشخاص يجرون فحوصاتهم الطبية في المستشفى الجامعي 1 نوفمبر بحي ايسطو ، و هي نسبة مهمة تعكس دور التجهيزات الطبية التي يزخر بها حي ايسطو ، خاصة و أن معظم هؤلاء يأتون من مناطق مختلفة. خمسة عشرة (15) زبون أي ما يعادل 32,6% يتلقون خدمات البلدية و البنك من حي ايسطو.

- **التردد نادرا:** هناك محلات لا يقصدها الزبون إلا نادرا ، نجد مثلا مكاتب الدراسات ، محلات المجوهرات و محلات قطع الغيار.

3-1 دوافع اختيار الزبائن لمحلات حي ايسطو:

تمثلت أهم أسباب اختيار الزبائن لمحلات حي ايسطو، في القرب من العمل بنسبة 29.89%، و القرب من مكان الإقامة و الحي الجامعي بنسبة 15% و 13% على التوالي، أي القرب من التجهيزات و الخدمات التي يحتاجها الزبون يوميا، ثم تليها جودة السلع المعروضة بنسبة 10%، و هذا لأن معظمها من الخارج، و توفر التجهيزات الصحية. و العامل الهام الذي يساعد الزبائن على الوصول إلى حي ايسطو هو الموصولية، نظرا لوفرة وسائل النقل بالحي. وتعددت الأسباب، و هذا تقريبا لكل زبون سبب معين.

جدول رقم 50: دوافع اختيار الزبائن لمحلات حي ايسطو:

النسبة %	العدد	أسباب اختيار الزبائن لمحلات حي ايسطو
29,89	29	القرب من مكان العمل
15,46	15	القرب من مكان الإقامة
13,40	13	القرب من الحي الجامعي
11,34	11	القرب من مكان الدراسة
10,30	10	جودة السلع المعروضة
6,18	6	ندرة مكاتب الدراسات
4,12	4	التجهيزات الصحية
4,12	4	الموصولية
3,09	3	العائلة
1,03	1	القرب من الحي الإداري
100	97	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

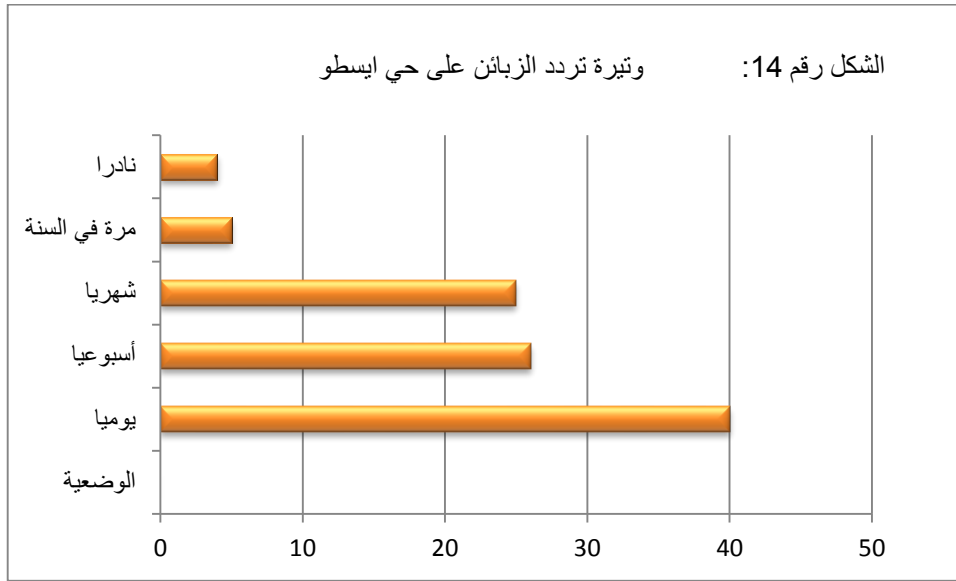
2-3 يتردد الزبائن يوميا على حي ايسطو:

وتيرة التردد تعكس حجم التدفقات، فكلما كانت وتيرة التردد كبيرة يعتبر الحي مستقطبا و جاذبا.

جدول رقم 51: وتيرة تردد الزبائن على حي ايسطو:

الوضعية	العدد	النسب %
يومية	40	40,00
أسبوعيا	26	26,00
شهريا	25	25,00
مرة في السنة	5	5,00
نادرا	4	4,00
المجموع	100	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.



الملاحظة الأولى التي لاحظناها من النتائج المحصل عليها تبرز أن 40%، من الزبائن يترددون يوميا على حي ايسطو، ثم تليها نسبة المترددين أسبوعيا بنسبة 26%، ومن خلال الزيارة الميدانية المتكررة إلى منطقة الدراسة، لاحظنا عدد كبير من المترددين على حي ايسطو و من مناطق متعددة خاصة، كما يوضح الجدول أنه هناك زبائن تتردد شهريا بنسبة 25% .

في حين أوضح الجدول رقم (51) أن 5 زبائن من اجمالي الزبائن المستجوبين، يترددون مرة في السنة على حي ايسطو، و 4 زبائن من اجمالي المستجوبين يترددون نادرا على الحي.

4- آراء الزبائن المترددين على حي ايسطو في وسائل النقل:

جدول رقم 52: آراء الزبائن المترددين على حي ايسطو في وسائل النقل:

الوضعية	متوفرة	غير منظمة	غير كافية	المجموع
العدد	97	04	01	100
النسب %	97,0	4,0	1,0	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

تختلف آراء و انتقادات الزبائن المترددين على حي ايسطو، بحيث أعربت فيه نسبة كبيرة من الزبائن عن توفر وسائل النقل بحي ايسطو قدرت ب97%، أي ما يعادل 97 زبون أجمعوا على اجابة واحدة و هيكله وسائل النقل متوفرة (حافلات، ترامواي، سيارات أجرة)

كما قدرت نسبة الاجابة بأن وسائل النقل غير منظمة ب4% ، ويرى زبون واحد أي بنسبة 1% من اجمالي الزبائن المحقق معهم يقول أن وسائل النقل غير كافية (قلة خطوط النقل).

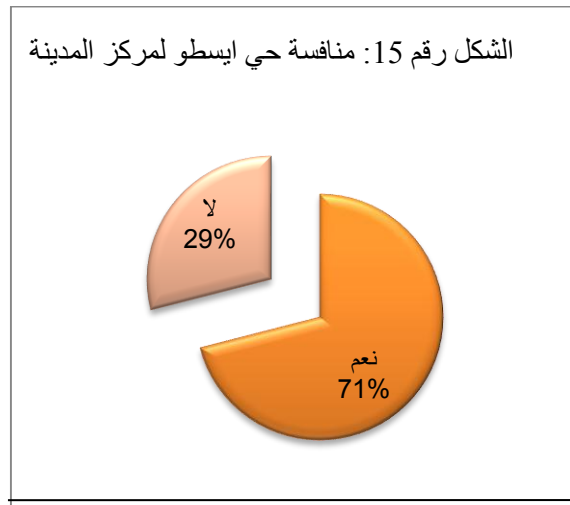
من اجمالي الزبائن 5% يرون ان وسائل النقل غير منظمة وغير كافية، وتعود أسباب آرائهم في غياب مراقبي الحافلات، تصرفات غير لائقة من القابضين، عدم احترام السائق للوقت (زمن الانتظار).

5- منافسة حي ايسطو لمركز المدينة في تلبية حاجيات الزبائن:

جدول رقم 53: منافسة حي ايسطو لمركز المدينة في تلبية حاجيات الزبائن:

النسبة %	العدد	منافسة حي ايسطو لمركز المدينة
71	71	نعم
29	29	لا
100	100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.



اتضح لنا أن نسبة كبيرة من الزبائن قدرت ب 71%، يرون أن حي ايسطو ينافس مركز المدينة في تلبية حاجياتهم، و هذا حسب رأيهم لأنه يلبي جميع احتياجاتهم، و فرة الموصولية به، نوعية و جودة السلع المعروضة بعضها من الخارج كتركيا، فرنسا، إيطاليا... الخ، أما البعض الآخر فلا يرى حي ايسطو منافسا لمركز المدينة بنسبة 29%، و هذا نظرا للنقص التي تطرقنا لها سابقا، كما أجاب البعض من هذه الفئة أنها يمكن أن يكون منافسا بعد تهيئة حافة طرقاته و توفره على المساحات الترفيهية و المساحات الخضراء و بعض التجهيزات الضرورية.

6- آراء و انتقادات الزبائن المترددين على حي ايسطو:

جدول رقم 54: آراء و انتقادات الزبائن المترددين على حي ايسطو:

النسب %	العدد	الانتقادات
76,00	76	لا شيء
13,00	13	تهيئة حافة الطرقات
8,00	08	ندرة المساحات الخضراء
2,00	02	النظافة
1,00	01	ضعف الإنارة بحي إيسطو
100	100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

يوضح الجدول رقم (54) مختلف آراء و انتقادات الزبائن المترددين على حي إيستو، حيث عبرت نسبة كبيرة مقدرة ب 76%، رضاها عن الحي، و أن حي إيستو لا بأس به، و يتوفر به الأمن فمن خلال تجولهم بالحي يكونون في راحة تامة مقارنة بالأحياء الأخرى بوهان حسب رأيهم تنعدم به آفة السرقة.

ثم تليها الفئة التي هي غير راضية تماما عن وجود طاولات البيع الفوضوية التي تخفي واجهات المحلات التجارية و أنها تعطي نظرة سيئة لحي إيستو و قدرت نسبتها ب13%، مما أشاروا أنها تستدعي تهيئة حافة الطرقات، و قلة أماكن ركن السيارات.

أما الانتقادات الأخرى التي تحصلنا عليها من طرف الزبائن و من خلال ملاحظتنا خلال التحقيق الميداني أن الحي يفتقر لوجود المساحات الخضراء و الفضاءات المخصصة للترفيه و هذا ما صرحت به نسبة 8% من الزبائن.

كما يعاني الحي من مشكل النظافة ببعض المناطق كحي 350 مسكن، و بجانب طاولات البيع العشوائية، و أخيرا ضعف الإنارة بحي إيستو و كانت الإجابة من زبون واحد من اجمالي الزبائن المحقق معهم.

7- أهم التحولات التي طرأت على الإطار الغير مبني:

الرصيف و الفضاءات و المساحات العمومية المخصصة للمارة، أصبحت عبارة عن مجال لممارسة النشاط التجاري أو سوق صغير . يشكل الرصيف فضاء مخصصا للراجلين ، تكون مفصولة عن الطريق المخصص لسير المركبات ، أما الفضاء العمومي فهو مجال يكون مؤثنا بكراسي و إنارة يستغله الأشخاص في الراحة و الالتقاء.

أصبحت ظاهرة الأرصفة المستغلة من طرف أصحاب المحلات التجارية، ظاهرة تنافسية بين أصحاب المحلات التجارية و عملية احتكار الرصيف لعرض المنتجات و السلع ، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب المواد الغذائية ، كما أنها تنتشر أيضا في المقاهي و المطاعم ، فهي من جهة تمثل استراتيجية للتجار ، كونها تجذب انتباه الزبون و بالمقابل تعرقل الحركة المرورية للراجلين.

8- خصائص المحلات التجارية:

جدول رقم 55: الطبيعة العقارية للمحلات التجارية حسب نوع التجارة بحي إيستو :

المجموع	شراكة		كراء		ملكية		السنة	
	النسب %	العدد	النسب %	العدد	النسب %	العدد		
86,8	86	1,01	1	54,5	54	31,3	31	صنف التجارة
9,09	09	0	00	7,07	07	2,02	02	التجارة الصافية
4,04	04	0	00	3,03	03	1,01	01	التجارة الخدماتية
99	99	1,01	01	64,6	64	34,3	34	التجارة الحرفية
								المجموع

المصدر : تحقيق ميداني، جوان 2019.

8-1 معظم المحلات التجارية ذات طبيعة عقارية إيجارية.

لعل أبرز عامل في استقرار النشاط التجاري، امتلاك المحل. كشفت المعطيات الإحصائية بالجدول رقم 55، بأن الحصة الأكبر تعود لمحلات ذات طبيعة عقارية إيجارية، و هذا بـ 64,6% ، معظمها تخص محلات التجارة الصافية بـ 54,5% ، كانت هذه النسبة مرتفعة مقارنة مع الحالات العقارية الأخرى ، بحكم موقع هذه المحلات أين تتواجد بحافات الطرق و الأحياء التي تعرف حركة مستمرة للزبائن خاصة في شارع بوكريديمي بن يعقوب.

تعود النسبة الثانية للمحلات ذات الملكية ، ما يمثل حوالي 34% ، هذه الفئة فضلت شراء محلات لتجنب عناء التنقل من محل لآخر و من مستأجر لآخر ، و يتخلص بذلك من أعباء الكراء ، أيضا هذه الوضعية تشجع التاجر على المواصلة في ممارسة نشاطه التجاري ، و يبقى كل هذا حسب مقدورية كل تاجر ، شملت معظم هذه المحلات التجارة الصافية بـ 31,3% ، الحرف و الخدمات بـ 2,02% ، (المطاعم) . سجلت نسبة ضعيفة لمحلات الشراكة ، إذ لا يتجاوز عددها المحل الواحد ، (الجدول رقم 55) مخصص للتجارة الصافية ، ممثلة في و يفسر هذا الانخفاض بتجنب التاجر الدخول في الشراكة ، نظرا لما ينجم عنها من نزاعات في العمليات التجارية .

8-2 حداثة النشاط التجاري و بروزه في الفترة 2012-2019:

من خلال عملية البحث في تاريخ بداية النشاط التجاري بحر إيسطو ، تمكنا من التعرف بشكل دقيق على مراحل تطور هذا الجهاز التجاري و ديناميكيته .

لقد شهد بحر إيسطو ظهورا و تطورا للعديد من الأنشطة التجارية ، الخدماتية و الحرفية خلال مراحل زمنية متباينة .

جدول رقم 56: تطور عدد المحلات التجارية بحر إيسطو حسب نوع التجارة :

السنة	2019-2012		2011-2002		2001-1992		صنف التجارة
	النسب %	العدد	النسب %	العدد	النسب %	العدد	
التجارة الصافية	44	44	26	26	6	06	76
التجارة الخدماتية	9	09	6	06	3	03	18
التجارة الحرفية	3	03	2	02	1	01	6
المجموع	56	56	34	34	10	10	100

المصدر: تحقيق ميداني جوان، 2019 .

نستخلص من الجدول رقم (56) ، المدة الزمنية لبداية النشاط التجاري بحر إيسطو. إن ظهور المحلات التجارية ، جاء وفق عدة فترات زمنية متباينة و في ما يلي عرض لأهم النتائج .

- **فترة 2001-1992:** لم يشهد بحر إيسطو في هذه الفترة تطورا للأنشطة التجارية بشكل كبير ، حيث لم يتعدى عدد المحلات بالحي العشر (10) محلات ، خاصة و أن هذه الفترة تزامنت و عملية مواصلة إنجاز المشاريع السكنية ، إنجاز حي الشرطة و حي 287 سكن و حي 216 سكن ، أين اكتمل إنجاز هذين الحيين بعد سنة 1998 ، و ظهور الإنجازات الأولى لبعض التجهيزات التعليمية. كالمدراس .

- فترة 2002-2011: شهدت في هذه المرحلة وهران و على غرارها حي إيستو انطلاق أشغال مشروع الترامواي 2007-2008 ، الأمر الذي جعل الحي يعاني من أزمة مرور حادة و غلق العديد من الطرقات و انعدام لأماكن توقف السيارات ، أيضا ساهم هذا المشروع في إنعاش حركة النشاط التجاري بالمحورين الرئيسيين لحي إيستو (نهج إيستو) ، كذلك من بين المشاريع المنجزة الإقامة الجامعية للبنات 1500 سرير ، منطقة المقرات الإدارية (الحي الإداري) و مختلف التجهيزات الصحية بالحي ، كعيادة النقاش ، عيادة النجاح و المستشفى الجامعي ، قدر عدد المحلات و التي كانت هذه الفترة تمثل بداية انتعاش الجهاز التجاري ب 34 محلا .

- فترة 2012-2019 : سجل في هذه الفترة ظهور واسع للمحلات التجارية ، و الذي وصل إلى 56 محلا تجاريا و هو ما يمثل نسبة 56% ، و هي أعلى نسبة مسجلة في كل الفترات ، تفسر هذه الحيوية في النشاط التجاري بحي إيستو ، حسب الملاحظة الميدانية و تصريحات بعض التجار إلى انتهاء أشغال إنجاز الترامواي ، أين تم التشغيل الرسمي و الفعلي لترامواي وهران في 2013 و بالتالي استعاد الحي نظامه خاصة على طول محوريه الرئيسيين .

4-8 السوق المحلي: هو المصدر الأول في تمويل معظم المحلات:

تعددت مناطق تمويل المحلات التجارية بحي إيستو ، و ذلك بغية توفير منتجات متنوعة للزبائن . لقد تمكنا من تحديد مصادر التمويل لجميع المحلات التجارية التي مسها التحقيق الميداني و الذي كشف أن أكثر من نصف المحلات التجارية بحي إيستو كان اعتمادهم بالدرجة الأولى على الأسواق المحلية المنتشرة بولاية وهران ، و هذا بنسبة تقدر ب 78% ، ثلث محلات التجارة الصافية و بالأخص محلات بيع المواد الغذائية بالتجزئة ، كانت تضمن التمويل من حي العثمانية و حي الدار البيضاء ، أما محلات الخضر و الفواكه ، فكانت تجلب سلعاها من حي المدينة الجديدة ، في حين أن كل محلات التجارة الحرفية تعتمد على المنتج المحلي .

حوالي 16 محل تجاري ، كان يعتمد في تمويله بالسلع من خارج الوطن ، خاصة عندما يتعلق الأمر بمحلات الألبسة و الأحذية و التي يتطلع من خلالها الزبون على البحث عن الجودة و النوعية في مثل هذه المنتجات ممثلة في نسبة 11% ، مثلت نسبة 5% من محلات التجارة الخدمائية من مواد تجميل و عطور و التي تعتمد أيضا على التمويل من خارج الوطن و بالخصوص من تركيا ، فرنسا ، ألمانيا و إيطاليا .

نسبة قليلة من المحلات التجارية التي كانت تعتمد في تمويلها على باقي ولايات الوطن ما يقارب 6% ، حوالي 04 محلات للتجارة الصافية خاصة محلات المواد الغذائية بالجزائر العاصمة ، بحكم توفرها على سوق واد السمار المخصص لتجارة المواد الغذائية.

جدول رقم 58: مصدر تموين المحلات التجارية بحي إيستو حسب نوع التجارة :

المصدر صنف التجارة	تموين محلي		تموين خارج الولاية		تموين خارج الوطن		المجموع
	العدد	النسب %	العدد	النسب %	العدد	النسب %	
التجارة الصافية	37	37	04	4	11	11	52
التجارة الخدمائية	33	33	02	2	05	5	40
التجارة الحرفية	08	8	00	0	00	0	8
المجموع	78	78	06	6	16	16	100

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

5-8 جل المحلات التجارية مجهزة، مهياة و أكثر تنظيم في طريقة عرض السلع:

أضحت من أهم المؤشرات الضرورية في الدراسات التجارية ، الاهتمام بإبراز الحالة الجمالية للمحلات التجارية ، الأمر الذي يستدعي التطرق إلى معرفة مختلف المعايير و التي من خلالها تصنف هذه المحلات ، بالاعتماد على عدة عناصر ، لعل أبرزها الواجهة ، نوع اللافتة الإشهارية ، و التجهيزات المتواجدة بالمحل .

عرف الجهاز التجاري بحي إيستو مؤخرا تطورا ، ساهم بشكل كبير في إحداث تغييرات مست المحلات التجارية ، لا سيما و أنها أصبحت تواكب العصرية ، بعد أن كانت تتسم بالبساطة ، و يعود السبب في ذلك إلى دخول فاعلين جدد جلهم من فئة الشباب .

تعددت أرضية محلات حي إيستو من محل لآخر ، اعتمد ذلك على إمكانية كل تاجر ، و من جهة أخرى حسب متطلبات الصنف التجاري ، فأكثر من نصف المحلات التجارية بالحي أرضيتها كانت من مادة البلاط ، أما من ناحية مادة الاسمنت ، فعدد المحلات التي استعملت فيها كانت ضئيلة إذ لم تتعدى خاصة في محلات اللحامين .

في ما يخص أسقف المحلات التجارية ، فقد تنوعت و تعددت ، الأمر الذي زاد من جمالية المحل ، فجل المحلات التجارية و المقطرة ب أي ما يعادل محلا تجاريا ، كانت أسقفها مزينة و تلفت بذلك انتباه الزبون قبل المنتج المعروف ، خاصة في محلات الألبسة ، المطاعم و المقاهي و محلات الهدايا و العطور ...

إن الهدف من وضع اللافتات الإشهارية ، هي إعطاء فكرة للزبون عن ماهية مضمون المحل و ذلك بطريقة مختصرة ، أين تعددت اللافتات الإشهارية في الحي كما هو موضح في (الجدول رقم 59) و تأتي في مقدمتها اللافتة البلاستيكية ب 38% ، تليها الكهربائية ب 35% ، خصوصا بمحلات الهدايا و العطور و كذلك الصيدليات.

نظرا لارتفاع درجة الحرارة ، تم إحصاء حوالي نصف المحلات التجارية تتواجد بها مكيفات هوائية بنسبة 55% ، بالإضافة إلى تجهيزات أخرى تنتشر بالمحلات ، ككاميرات المراقبة و أجهزة إنذار .

تمثل واجهة المحل المدخل الرئيسي، و التي غالبا ما تصنع من الألومنيوم ، الزجاج ، و في محلات حي إيستو تكثر الواجهات المصنوعة من مادة الزجاج نحو 79 محلا . تليها الواجهات المعدنية بنسبة 16% .

الجدول رقم 59: عناصر تهيئة المحلات التجارية بحي إسـطو:

النسب %	العدد	عناصر تهيئة المحل	
81	81	بلاط	الأرضية
16	16	سيراميك	
2	02	رخام	
1	01	اسمنت	
11	11	حاسبة	تجهيز المحل
55	55	مكيف	
14	14	كاميرا	
9	09	تلفاز	
5	05	جهاز إنذار	
6	06	أخرى	السقف
36	63	تزييني	
37	37	عادي	الواجهة
79	79	زجاجية	
16	16	معدنية	
4	04	ألومنيوم	نوع اللافتة الإشهارية
1	01	خشبية	
38	38	بلاستيكية	
35	35	كهربائية	
23	23	معدنية	
4	04	خشبية	

المصدر: تحقيق ميداني، جوان 2019.

9- دور شبكات الطرق و وسائل النقل في تدعيم المركزية الحضرية :

يعتبر النقل الحضري أحد أهم اللبانات الأساسية لربط مختلف نقاط التجمع العمراني ، هو من بين أبرز المتطلبات الأساسية لكل مجتمع باعتباره ضرورة اجتماعية تفرضها ظروف الحياة اليومية ، إضافة إلى كونه يضفي ديناميكية و استمرارية في المدينة، أين يساهم في بروز مركزيات حضرية جديدة، يسهل الوصول إليها دون عناء. من خلال التحقيق و المسح الميدانيين تم التوصل إلى المعطيات الآتية:

شبكة طرق هامة تسمح بالوصول إلى حي إسـطو:

من خلال تعرفنا على حي إسـطو ، تبين أنه يتصل بالأحياء المجاورة المركزية و الشبه مركزية و الأحياء المحيطة لمدينة وهران عبر شبكة من الطرق الوطنية و الولائية و الخطوط الشبه حضرية تعمل على ربط مختلف عناصر المجال الموجود فيه . و لعل أبرز خطوط المواصلات بالحي:

- خط 11 الذي يربط الحي بمركز المدينة.
- خط 102 و 51 اللذان يربطان الحي بالأحياء الشبه مركزية و حي المدينة الجديدة.
- خط 41 الذي يربط حي إسـطو بمجموعة سيدي البشير و بلدية حاسي بونيف.

- خط 61 و الذي يربط حي إيسطو بأحياء بلدية بئر الجير و القطب الجامعي بلقايد.
- خط 2 و الذي يمر بالطريق الولائي رقم 46 و يصل بين بلدية حاسي بونيف و حي المدينة الجديدة.
- خط H و الذي يربط حي إيسطو بحي خميستي -بئر الجير- مرورا بحي العقيد لطفي.
- خط G 4 و الذي يربط حي إيسطو بحي يغمراسن.
- G1 و هو خط حديث فعل مؤخرا بعد فتح المحور الدوراني لحي الألفية و صولا إلى القطب الجامعي بلقايد.
- الطريق الوطني رقم 46 و الذي يمر بالحي من الجهة الجنوبية و يربطه بالمدينة.
- الطريق الولائي رقم 11 و الذي يمر بالحي من الجهة الشمالية بداية من المحور الدوراني - المشتلة- و مرورا بالمحور الدوراني - المرشد-
- الترامواي بحي إيسطو ساهم في تعزيز هيمنة النشاط التجاري على مستوى محوريه الأساسيين ب"نهج الشهيد طالب عبد الرحمان" على اليسار و شارع" بوكريديمي بن يعقوب" على اليمين:
- أصبح الترامواي وسيلة نقل هامة لسكان مدينة وهران ، نظرا لما يقدمه من خدمات جمة مقارنة بوسائل النقل الأخرى كالحافلات و سيارات الأجرة من خلال تقليصه للزمن و المسافة . يمر الترامواي بحي إيسطو على محوريه الأساسيين السالفة الذكر ، و الذي يمر ب 32 محطة بداية من محطة سيدي معروف و صولا إلى بلدية السانيا مرورا بوسط المدينة ، يمتد على طول 18,7 كم و الذي جاء كحل بديل لمشكل النقل حيث خلق ديناميكية بحي إيسطو خاصة و أن أغلب مستعمليه من فئة الطلبة بحكم أنه يمر بجامعة العلوم و التكنولوجيا -إيسطو- و ساهم بشكل كبير في تطوير الجهاز التجاري بحي إيسطو.
- محطات النقل البرية بحي إيسطو ، تؤمن سهولة بلوغه:
- يزخر حي إيسطو حاليا بثلاث محطات برية ، تساهم بشكل كبير في ربط حي إيسطو بالمجمعات المجاورة و المدينة الأم و هي:
- المحطة البرية "المرشد" : و التي تنشط بين الضاحية الشرقية لمدينة وهران و بلديات قديل ، أرزيو و المحقن ، تضم حافلات خط وهران- حاسي بن عقبة ، وهران - حاسي مفسوخ ، وهران -المحقن.
- المحطة البرية لحافلات خط وهران- قديل ، وهران- بطيوه ، وهران - أرزيو بالقرب من محطة سيارات الأجرة.

صورة رقم 04: المحطة البرية " المرشد ":



المصدر: تصوير الطالبتين، جوان 2019.

- المحطة البرية لسيارات الأجرة ما بين الولايات: تتربع على مساحة 11 هكتار، تقدر طاقة استيعابها قرابة 400 سيارة أجرة، لمختلف ولايات الوطن، غليزان، تيارت، مستغانم، سيدي بلعباس، سعيدة، تيسمسيلت، تلمسان، عين تيموشنت، ساهمت كل هذه المحطات بتعزيز المواصلية بحر إيستو و تأمين سهولة بلوغه .

صورة رقم 05: المحطة البرية لسيارات الأجرة:



المصدر: تصوير الطالبتين، جوان 2019.

خلاصة الفصل الثالث:

في هذا الفصل حاولنا الوقوف على مجالات نفوذ حي ايسطو، و مختلف العوامل المحفزة على ذلك تبين لنا من خلال دراسة خصائص التجار ان معظمهم مولودين في ولاية وهران، و فيما يخص مكان الاقامة فمعظمهم خارج حي ايسطو، معظمهم من حي خميستي – بلدية بئر الجير- ، حيث أن هذه الفئة ذات مستوى تعليمي ثانوي، و أغلبيتهم من فئة الشباب، و تبين أن معظم التجار الذين غيروا مهنته السابقة إلى التجارة كان سببه تأسيس أسر.

و قد وصف معظم التجار وتيرة تردد الزبائن بالقوية و المتطورة.

هناك عدة عوامل (الجودة، النوعية، التعامل الجيد...) لاستقطاب و جذب الزبائن نحو حي ايسطو من مختلف الاحياء، البلديات، و من مختلف ولايات الوطن.

فيما يتعلق بوتيرة تردد الزبائن نحو حي ايسطو، استخلصنا أنها تتم يوميا، تعتمد معظم زبائن هذه الفئة على سيارة خاصة، رغم توفر وسائل النقل المختلفة.

سبق و لاحظنا أن الجهاز التجاري، لحي ايسطو عرف تطورا ملحوظا نتج عنه تزايد و امتداد مجال استقطابه للزبائن، كما انعكس أيضا على مجاله الحضري الذي تعود نشأته الى الثمانينات.

توفر حي ايسطو على عدد كافي من شبكات الطرق و وسائل النقل التي أمنت و ساهمت في سهولة بلوغه، خاصة مع وجود وسيلة تنقل حديثة ممثلة في الترامواي.

خاتمة عامة:

تمثل وهران إحدى أكبر المدن الجزائري و هي عاصمة الغرب الجزائري ، عرفت نمو سكانيا سريعا صاحبه توسعا عمرانيا هو الآخر بوتيرة متسارعة ، يتواجد بها عدة تجهيزات مختلفة أهلتها لتصبح مدينة متروبولية ذات نفوذ واسع من خلال خدماتها الصحية ، العلمية ، التكوينية ، الصناعية ، الرياضية و غيرها .

خلال هذه الدراسة الاكاديمية، حاولنا أن نقدم مثالا عن حي محيطي من مدينة وهران، مستهدفين بذلك معرفة ظهوره كمركزية ثانوية جديدة و معرفة دور الفاعلين في هذه المركزية، مؤكدين في ذلك على التجار و الزبائن كونهما أبرز الفاعلين.

من خلال تتبعنا لنشأة حي ايسطو، نجد أنه عرف ديناميكية عمرانية، الأمر الذي أدى إلى تحضر سريع صاحبه هذا نمو سكاني معتبر في ظرف زمني قصير عرف الحي تطورا عمرانيا منذ الاستقلال الى يومنا هذا، و ساهم الحي بشكل كبير في الحل النسبي لأزمة السكن بمدينة وهران، و بالتالي تخفيف الضغط عليها سيطرت فيها السكنات الجماعية على الحي.

يتوفر الحي على العديد من التجهيزات الضرورية، و التي تلبي احتياجات سكانها و تنعدها للاحياء المجاورة له، كما يعرف الجهاز التجاري لحي ايسطو ازدهارا كبيرا اتصف بالتعدد و التنوع أكسبه قطبا جاذبا هاما.

تحظى محلات حي ايسطو بتوافد قوي و نشط للزبائن من احياء تتعدى مجال حدوده، و يعود السبب في ذلك إلى طريقة عرض المنتوجات ذات الأسعار المعقولة إضافة إلى طريقة التعامل الجيدة، التي يدير بها التجار محلاتهم.

يعيش حي ايسطو انتعاشا في مختلف الميادين خاصة الجهاز التجاري أين يشهد ظهورا لتخصصات على محاوره الرئيسية أين تتفعل تجارة التجهيزات على مستوى الطريق الولائي رقم 46، الأمر الذي سمح لسكان الح و سكان الأحياء المجاورة للتردد عليه يوميا، ساهم في هذا التردد فعالية وسائل النقل الحضري المكثفة بالحي و التي تسمح بالوصول إلى أماكن هذا التمركز التجاري.

في الأخير و بحكم معطيات هذه الدراسة الأكاديمية و التي تؤكد التطور التجاري و الخدماتي و كذا التجهيزات بحي ايسطو، ساهمت هذه العوامل في بروز الحي كمركز ثانوي محيطي يحظى بمجال هام في مجمعة وهران.

1 - باللغة العربية:

مذكرات و رسائل التخرج:

_ بوداعة آمال ، 2006: " دراسة تحليلية للتحركات السكانية نحو حي محيطي بمدينة وهران (حي إيستو) " مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، في الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، تخصص تهيئة الوسط الحضري ، جامعة وهران ، 165 ص .

_ حدوش آمال و بن دلاح نجاة و بن زهرة سهام ، 2016: "التحولات العمرانية و الاجتماعية في المناطق السكنية الحضرية الجديدة في مدينة وهران - حالة إيستو- " ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في تهيئة الوسط الحضري ، جامعة وهران 2 محمد بن احمد 83 ص .

_ مكي زوليخة ، 2015 : " تطور المركزيات الحضرية بالمجمعات المحيطة بوهران حالة السانيا " مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر ، في الجغرافيا و التهيئة العمرانية تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة ، جامعة وهران 130 ص .

_ عمراوي راضية و عبدلي فاطمة الزهراء سهام ، 2014 : " التوسعات الحضرية الجديدة و التحركات السكانية شرق مجمعة وهران حالة حي الصباح ، حي الياسمين ، حي النور ، حي عدل " مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، في الجغرافيا و التهيئة العمرانية تخصص تهيئة الوسط الحضري ، جامعة وهران ، 108 ص

_ زادي علي ، 2015 : " آليات تشكل مركزيات حضرية محيطية متخصصة جديدة بمجمعة وهران حالة حي كاسطور " رسالة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، في الجغرافيا و التهيئة العمرانية تخصص وسط حضري ، جامعة وهران ، 182 ص .

- _ بحري خيرة ، 2016 : " ظهور المركزيات الحضرية الثانوية الجديدة بمستغانم حالة حي صلامندر " مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة ، جامعة وهران ، 122 ص .
- _ سحابت ساسية ، 2016 : " التغيرات الاجتماعية ، الاقتصادية و الوظيفية لحي شبه مركزي بوهران حي سيدي البشير ex plateau saint michel " ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، جامعة وهران ، 89 ص .
- _ الكرديمي فاتحة و خليل أحلام ، 2014 : " دراسة التحولات المجالية الحديثة حالة حي المنزه وهران " مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية تخصص تهيئة الوسط الحضري " جامعة وهران ، 180 ص .
- _ خروبي أمينة و شعيب سلمى، 2013 : " التحولات العمرانية و الوظيفية بالنواة القديمة لحي العثمانية (مارفال سابقا) نحو تشكيل مركزية محيطية جديدة بمدينة وهران " ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية تخصص وسط حضري ، جامعة وهران ، 186 ص .

2- En langue française :

- _Foued Bouzahzah , 2015 , "dynamique urbaine et nouvelle centralité cas de Biskra –Algérie-, thèse de doctorat en aménagement du territoire " , Université de Constantine, 353 p
- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) du groupement d'Oran première phase : rapport d'orientation état de fait perspectives et options novembre 1998

قائمة الملاحق :

- الملحق الأول : أسماء أحياء مدينة وهران
- الملحق الثاني : استمارات التحقيق الميداني
- الملحق الثالث : خريطة أحياء مدينة وهران
- الملحق الرابع : جدول رقم المقاطعات و الجزيرات لحي إيسطو

الملحق الأول: أسماء أحياء مدينة وهران.

Ancienne appellation	التسمية الجديدة	ancienne appellation	التسمية الجديدة
St hubert	السلام	Centre-ville	الأمير
Plateau	سيدي البشير	Mont plaisant	المجاهدين
El hamri	الحمري	Karguentah	دار البلدية
Z . Industrielle	المنطقة الصناعية	Sidi el houari	سيدي الهواري
St charles	المنور	St pierre	يغمراسن
Delmonte	الخالدية	Les planteurs	سيدي صالح
St eugène	المقري	Ed- derb	النصر
Bel air	الهواء الصافي	Ras el ain	رأس العين
La fontaine	لعمرية	St antoine	سيدي عقبة
Gambyta	أبن رشد	Ekmuhl	محي الدين
Carteau	المقطع	Sananes	المقراني
Hyppodrome	تافنة	Protin	السعادة
Les castors	الشهداء	Chopot	عبد المومن
Victor hugo	إبن سينا	Les amondiers	اللوز
Petit lac	الضاية	Cité petit	البدر
Dar el beida	دار البيضاء	Maraval	العثمانية
ZHUN Dar el beida	م س ح ج دار البيضاء	Z H U N othmania	م س ح ج العثمانية
Sanchidrain	فلاوسن	Médina jdida	المدينة الجديدة
Es – eddikia	الصديقية	Médioni	الغوالم
ZHUN seddikia	م س ح ج الصديقية	Boulangier	أسامة
Point du jour	مطلع الفجر	Les palmiers	النخيل

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران -2- محمد بن احمد

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر 2 في الجغرافيا و تهيئة الإقليم

تخصص : مدن ، الديناميكية المجالية و التسيير

المركزيات الحضرية الجديدة بوهران – حالة حي إيستو –

هذه الاستمارة أعدت و أنجزت لأغراض علمية فقط ، فهي استمارة استبيان في إطار دراسة أكاديمية حول حي إيستو ، الهدف منها معرفة تطور المركزيات الحضرية الجديدة بوهران حالة - حي إيستو- و لذا نرجو من الأشخاص الذين يمسه التحقيق التحلي بالموضوعية و الصدق و الحقيقة ما أمكن في إجاباتهم

ملاحظة : " هذه المعلومات تستخدم لأغراض علمية بحثية "

استمارة موجهة لأصحاب المحلات التجارية

- الحي :
- طبيعة النشاط : خدمات تجارة حرف
- نمط النشاط : تجزئة جملة
- نوع النشاط :
- التخصص (تخصص المحل) : نوعية واحدة متعدد النوعيات

1 – خصوصيات صاحب المحل :

- مكان الازدياد :
- السن : مكان الإقامة
- المستوى الدراسي : بدون مستوى ابتدائي متوسط ثانوي جامعي
- العمل السابق : سبب تغيير العمل :

2 – المحل التجاري :

- الحالة القانونية للمحل : ملكية (السنة) كراء (السنة) شراكة (سنة)
- سنة بداية النشاط : مصدر اقتناء السلع
- مساحة المحل : أقل من 10 متر مربع بين 10-20 متر مربع أكبر من 20 متر مربع

- نوعية أرضية المحل : سيراميك بلاط رخام اسمنت
- تجهيزات المحل : مكيف آلة حاسبة كاميرا جهاز إنذار تلفاز أخرى
- السقف : تزييني عادي
- نوع الواجهة : زجاجية معدنية خشبية ألومنيوم
- نوع اللافتة الإشهارية : كهربائية معدنية بلاستيكية

3- الآراء :

- ما رأيكم في وتيرة تردد الزبائن : قوية ضعيفة في تطور في تراجع
- ما رأيكم في وسائل النقل التي تربط الحي بالأحياء الأخرى : متوفرة غير كافية غير منظمة
- هل تعتقد أن للحي دور مركزي : نعم لا
- ما هي أهم النقائص التي يعاني منها حي إيستو :
- آراء و انتقادات
-
-

شكرا جزيلا على تعاونكم

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران -2- محمد بن احمد

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر 2 في الجغرافيا و تهيئة الإقليم

تخصص : مدن ، الديناميكية المجالية و التسيير

المركزيات الحضرية الجديدة بوهران - حالة حي إيستو -

هذه الاستمارة أعدت و أنجزت لأغراض علمية فقط ، فهي استمارة استبيان في إطار دراسة أكاديمية حول حي إيستو ، الهدف منها معرفة تطور المركزيات الحضرية الجديدة بوهران حالة - حي إيستو- و لذا نرجو من الأشخاص الذين يمسهم التحقيق التحلي بالموضوعية و الصدق و الحقيقة ما أمكن في إجاباتهم

ملاحظة : " هذه المعلومات تستخدم لأغراض علمية بحثية "

استمارة موجهة للزبانن

1 - خصائص الزبون :

- الجنس : ذكر أنثى
- السن :
- المستوى التعليمي :
- المهنة :
- مكان العمل :
- مكان الإقامة (الحي ، البلدية ، الولاية)
- وسيلة التنقل : سيارة أجرة سيارة خاصة حافلة ترامواي

2 - الغرض و السبب من التردد :

- نوع التردد : تسوق خدمة
- التجهيزات التي تم التردد عليها :
- المحلات التي تم التردد عليها :
- نوع السلعة التي تم اقتناؤها :
- سبب اختيار حي إيستو :
- وتيرة التردد : يوميا أسبوعيا شهريا مرة في السنة نادرا

3 - الآراء و الانطباعات :

- ما رأيكم في وسائل النقل التي تربط الحي بالأحياء الأخرى : متوفرة غير كافية غير منظمة
 - في رأيك ، هل حي إيسطو ينافس مركز المدينة في تلبية حاجياتكم اليومية ؟
 - ما هي أهم النقائص التي يعاني منها حي إيسطو ؟
 - آراء و انتقادات :
-
-

شكرا جزيلاً على تعاونكم

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران -2- محمد بن احمد

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر 2 في الجغرافيا و تهيئة الإقليم

تخصص : مدن ، الديناميكية المجالية و التسيير

المركزيات الحضرية الجديدة بوهران - حالة حي إيستو -

هذه الاستمارة أعدت و أنجزت لأغراض علمية فقط ، فهي استمارة استبيان في إطار دراسة أكاديمية حول حي إيستو ، الهدف منها معرفة تطور المركزيات الحضرية الجديدة بوهران حالة - حي إيستو- و لذا نرجو من الأشخاص الذين يمسهم التحقيق التحلي بالموضوعية و الصدق و الحقيقة ما أمكن في إجاباتهم

ملاحظة : " هذه المعلومات تستخدم لأغراض علمية بحثية "

استمارة موجهة لسكان حي إيستو

__ خصائص عامة :

- رقم الاستمارة : رقم الجزيرة : رقم المقاطعة : الشارع :
- الشخص المستوجب : الأب الأم الإبن آخر السن

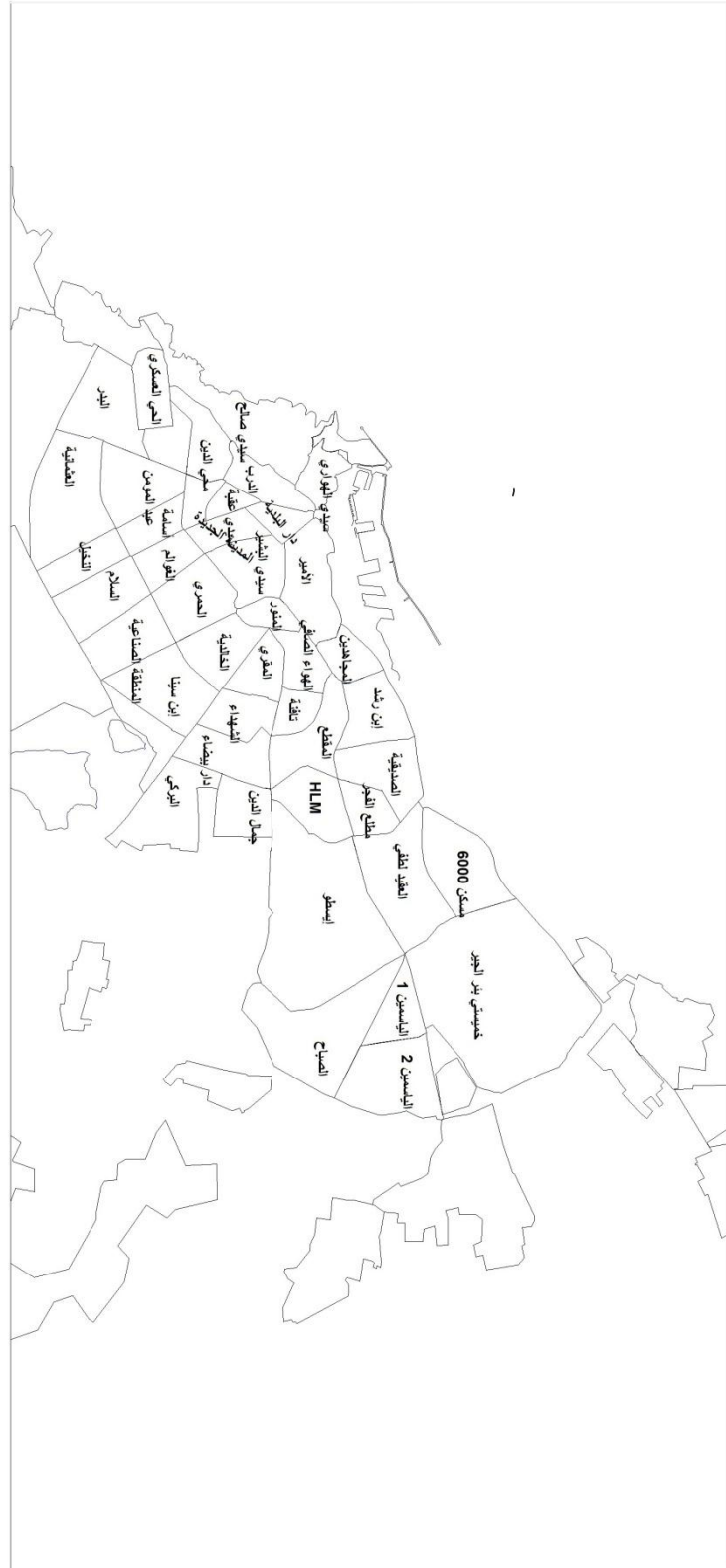
__ خصائص الأسرة :

- أ - خصائص رب الأسرة
- مكان الازدياد : البلدية الولاية
- المستوى الدراسي : بدون مستوى ابتدائي متوسط ثانوي جامعي
- الحالة المدنية : أعزب (ة) متزوج (ة) أرمل (ة) مطلق (ة)
- المهنة : قطاع عمومي قطاع خاص
- القطاع العمومي : الإدارة التعليم الصحة آخر
- مكان العمل : الحي البلدية الولاية
- الوسيلة المستعملة في التنقل : مدة التنقل
- ب - علاقة الأسرة بالحي :
- منذ متى تقيمون هنا ؟
- مكان الإقامة السابق : الحي البلدية الولاية
- وضعية المسكن السابق : مسكن شخصي (ملك) مسكن عائلي إرث إيجار وظيفي

- أسباب تغيير المسكن السابق : الضيق العمل الزواج مشاكل عائلية منزل ورثة إعادة إسكان
- وضعية المسكن السابق : البيع الكراء تحويل وظيفته
- هل غيرت المهنة بتغيير مكان الإقامة نعم لا نعم : المهنة السابقة
- الوسيلة المستعملة في التنقل : مدة التنقل
- رأيك في وسائل النقل الحالية بالسابقة ؟ أحسن منها أسوأ منها نفس الشيء
- خصائص الإطار المبني :
أ- نمط المسكن :
سكن جماعي سكن فردي شبه جماعي
- سبب اختياركم للإقامة بحي إيستو ؟
- آراء السكان حول المسكن :
- هل أنتم راضون عن المسكن الحالي نعم لا لا : لماذا ؟
- في حال تغيير مكان الإقامة ، حدد المكان المراد الانتقال إليه :
- ما رأيكم في وسائل النقل التي تربط الحي بالأحياء الأخرى : متوفرة غير كافية غير منظمة
- هل تعتقد أن للحي دور مركزي ؟ نعم لا
- درجة رضا السكان عن التجهيزات :
- التجهيزات التعليمية : نعم لا لماذا ؟
- التجهيزات الإدارية : نعم لا لماذا ؟
- التجهيزات الصحية : نعم لا لماذا ؟
- التجهيزات الثقافية : نعم لا لماذا ؟
- التجهيزات الدينية : نعم لا لماذا ؟
- التجهيزات الرياضية : نعم لا لماذا ؟

شكرا جزيلا على تعاونكم

الملحق الثالث: خريطة أحياء مدينة وهران.



الملحق الرابع: جدول عدد المقاطعات و الجزيرات بحي إيسطو:

N° DIST2008	N° ILOT	CONST	LOG_HAB	LOG_VIDE	LOG_UP	LOG_TOT	PERS_TOT
059	144	1	000	000	000	000	0000
059	154	1	000	000	000	000	0000
059	883	1	000	000	000	000	0000
059	TOT	29	191	066	005	262	0814
060	148	16	200	027	002	229	1147
060	TOT	16	200	027	002	229	1147
061	215	11	130	013	000	143	0700
061	TOT	23	208	031	001	240	1034
062	TOT	23	183	038	002	223	0839
063	TOT	17	206	043	000	249	0873
064	TOT	14	146	006	001	153	0730
065	TOT	14	187	018	001	206	0936
066	TOT	10	169	030	000	199	0904
067	931	3	030	006	000	036	0081
067	934	5	044	016	000	060	0122
067	1209	12	122	027	001	150	0349
067	1270	84	020	064	000	084	0099
067	TOT	104	216	113	001	330	0651
068	141	24	173	031	000	204	0784
068	TOT	24	173	031	000	204	0784
069	138	3	026	004	000	030	0134
069	139	6	052	011	003	066	0268
069	142	13	123	013	000	136	0518
069	143	1	000	000	000	000	0000
069	1176	12	049	026	022	097	0177
069	TOT	35	250	054	025	329	1097
070	28	12	117	024	001	142	0574
070	140	8	075	003	000	078	0420
070	TOT	20	192	027	001	220	0994
071	935	2	020	004	000	024	0092
071	936	3	029	003	000	032	0106
071	937	1	013	004	000	017	0064
071	938	1	016	002	000	018	0060
071	939	3	041	006	000	047	0141
071	1177	1	001	001	000	002	0005
071	1178	1	003	002	000	005	0009
071	1210	11	101	032	002	135	0333
071	TOT	23	224	054	002	280	0810
072	134	12	105	011	003	119	0483
072	136	12	101	016	001	118	0518
072	TOT	24	206	027	004	237	1001
073	135	2	001	001	000	002	0007
073	137	9	085	004	001	090	0429
073	940	22	016	006	000	022	0087
073	941	10	005	005	000	010	0038
073	942	10	003	007	000	010	0018
073	943	28	025	003	000	028	0159
073	944	22	008	014	000	022	0042
073	TOT	103	143	040	001	184	0780
074	103	12	130	015	002	147	0571
074	109	3	022	006	002	030	0096
074	881	6	054	005	001	060	0275
074	TOT	21	206	026	005	237	0942
075	880	14	140	010	000	150	0679
075	1174	4	036	003	001	040	0171

075	TOT	21	227	022	001	250	1025
075 ET 076	133	17	275	67	1	343	1328
076	TOT	14	224	058	001	283	1153
077	132	10	117	043	002	162	0606
077	1220	1	000	008	000	008	0000
077	1225	3	102	020	000	122	0457
077	TOT	14	219	071	002	292	1063
078	27	8	029	008	000	037	0134
078	354	17	140	012	000	152	0751
078	1175	6	001	000	000	001	0005
078	TOT	31	170	020	000	190	0890
079	882	4	118	031	000	149	0513
079	TOT	6	216	047	000	263	0926
080	TOT	5	148	026	000	174	0784
081	1263	4	136	035	001	172	0617
081	TOT	6	237	052	001	290	0984
082	TOT	5	148	056	000	204	0676
083	1267	2	000	000	000	000	0000
083	TOT	7	177	055	000	232	0726
084	1268	15	144	025	001	170	0668
084	TOT	18	183	039	001	223	0854
085	1222	5	229	078	001	308	1047
085	TOT	5	229	078	001	308	1047
086	1226	4	136	042	000	178	0574
086	1232	3	088	021	000	109	0416
086	TOT	7	224	063	000	287	0990
087	1223	1	000	000	000	000	0000
087	1224	1	000	000	000	000	0000
087	1227	1	040	024	000	064	0187
087	1230	3	057	026	000	083	0273
087	1231	3	094	017	000	111	0412
087	TOT	9	191	067	000	258	0872
088	932	5	052	008	000	060	0176
088	933	5	048	006	000	054	0231
088	1228	2	073	015	000	088	0298
088	1229	1	047	014	000	061	0200
088	1293	1	000	000	000	000	0000
088	TOT	14	220	043	000	263	0905
171	TOT	3	058	095	000	153	0232
171 ET 172	1375	6	58	209	0	267	232
172	TOT	4	000	178	000	178	0000
172 ET 173	1376	7	0	232	0	232	0
173	TOT	6	000	168	000	168	0000
174	TOT	118	036	082	000	118	0152
174 ET 175	1219	122	57	169	0	228	231
175	TOT	5	040	093	000	133	0185
175 ET 176	1377	4	89	122	0	191	418
176	TOT	3	070	116	000	186	0312
195	1215	2	000	048	000	048	0000
195	1217	1	001	000	000	001	0006
195	1221	3	000	072	000	072	0000
195	TOT	6	001	120	000	121	0006

فهرس الجداول :

- 11..... الجدول رقم 01: النمو الديموغرافي بحى إيسطو
- 15..... الجدول رقم 02: الفئات العمرية لأرباب أسر حى إيسطو
- 16..... الجدول رقم 03: الوضعيات العائلية لأرباب الأسر بحى إيسطو
- 16..... الجدول رقم 04: الحالة المدنية لأرباب أسر حى إيسطو
- 17..... الجدول رقم 05: المستوى الدراسي لأرباب أسر حى إيسطو
- 18..... الجدول رقم 06: مهنة رب الأسرة
- 18..... الجدول رقم 07: القطاعات المهنية لأرباب أسر حى إيسطو
- 19..... الجدول رقم 08: الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب مكان الازدياد
- 20..... الجدول رقم 09: مكان ازدياد أرباب أسر حى إيسطو حسب ولايات الوطن
- 22..... الجدول رقم 10: مكان الإقامة السابق لأرباب أسر حى إيسطو حسب أحياء مدينة وهران
- 24..... الجدول رقم 11: مكان الإقامة السابق لأرباب أسر حى إيسطو حسب ولايات الوطن
- 26..... جدول رقم 12: أسباب تغيير المسكن السابق لأرباب أسر حى إيسطو
- 27..... جدول رقم 13: الحالة القانونية للمسكن القديم
- 28..... جدول رقم 14: نمط المسكن الحالي لأرباب أسر حى إيسطو
- 29..... جدول رقم 15: أغلبية أرباب الأسر لم يغيروا عملهم بتغيير مكان إقامتهم
- 29..... جدول رقم 16: مكان عمل أرباب الأسر حسب الولايات
- 30..... جدول رقم 17: مكان عمل أرباب أسر حى إيسطو حسب بلديات وهران
- 33..... جدول رقم 18: وسيلة التنقل المستعملة
- 34..... جدول رقم 19: مدة تنقل أرباب أسر حى إيسطو
- 34..... جدول رقم 20: رأي أرباب أسر حى إيسطو حول وفرة وسائل النقل بحى إيسطو
- 35..... جدول رقم 21: سبب اختيار حى إيسطو
- 36..... جدول رقم 22: درجة رضا أرباب الأسر عن المسكن الحالي
- 37..... جدول رقم 23: آراء السكان حول وفرة التجهيزات بحى إيسطو
- 38..... جدول رقم 24: رأي السكان في الدور المركزي الذي يلعبه حى إيسطو
- 44..... جدول رقم 25: الوضعية السكنية بحى إيسطو
- 49..... جدول رقم 26: النشاط التجاري (التجارة الصافية، خدمات، حرف)
- 52..... جدول رقم 27: تطور النشاطات التجارية بحى إيسطو 2005 و 2019
- 56..... جدول رقم 28: توزيع الأنشطة الخدمائية بحى إيسطو 2005 و 2019
- 60..... جدول رقم 29: توزيع النشاط الحرفي بحى إيسطو 2005 و 2019
- 68..... جدول رقم 30: تجار حى إيسطو من أصل داخلي
- 68..... جدول رقم 31: مكان ازدياد تجار حى إيسطو حسب ولايات الوطن
- 70..... جدول رقم 32: مكان ازدياد تجار حى إيسطو حسب بلديات وهران
- 72..... جدول رقم 33: مكان إقامة تجار حى إيسطو حسب بلديات وهران
- 72..... جدول رقم 34: مكان إقامة التجار حسب أحياء وهران
- 76..... جدول رقم 35: دخول فئة الشباب في مزاولة النشاط التجاري بحى إيسطو

- جدول رقم 36: المستوى الدراسي لتجار حي إيسطو 76
- جدول رقم 37: المهنة السابقة لتجار حي إيسطو 77
- جدول رقم 38: أسباب تغيير التجار للمهنة السابقة 78
- جدول رقم 39: رأي التجار في وتيرة تردد الزبائن على حي إيسطو 78
- جدول رقم 40: أصل الزبائن المترددين على محلات حي إيسطو 79
- جدول رقم 41: أصل الزبائن المترددين على محلات حي إيسطو حسب ولايات الوطن 79
- جدول رقم 42: مكان إقامة الزبائن المترددين على حي إيسطو حسب بلديات وهران 81
- جدول رقم 43: الفئات العمرية و جنس الزبائن المترددين على حي إيسطو 83
- جدول رقم 44: المستوى التعليمي للزبائن المترددين على حي إيسطو 83
- جدول رقم 45: وضعية الزبائن المترددين على حي إيسطو 84
- جدول رقم 46: البنية المهنية للزبائن المترددين على حي إيسطو 84
- جدول رقم 47: وسيلة تنقل الزبائن المترددين على حي إيسطو 85
- جدول رقم 48: المحلات التي يتردد عليها الزبائن بحي إيسطو 86
- جدول رقم 49: التجهيزات التي يتردد عليها الزبائن بحي إيسطو 86
- جدول رقم 50: دوافع اختيار الزبائن لمحلات حي إيسطو 87
- جدول رقم 51: وتيرة تردد الزبائن على حي إيسطو 88
- جدول رقم 52: آراء الزبائن المترددين على حي إيسطو في وسائل النقل 89
- جدول رقم 53: منافسة حي إيسطو لمركز المدينة في تلبية حاجيات الزبائن 90
- جدول رقم 54: آراء و انتقادات الزبائن المترددين على حي إيسطو 90
- جدول رقم 55: الطبيعة العقارية لمحلات حي إيسطو 91
- جدول رقم 56: تطور المحلات التجارية بحي إيسطو 92
- جدول رقم 57: توزيع مساحة المحل حسب نوع التجارة بحي إيسطو 93
- جدول رقم 58: مصدر تمويل المحلات التجارية بحي إيسطو 94
- جدول رقم 59: عناصر المحلات التجارية بحي إيسطو 96

فهرس الأشكال:

- الشكل رقم (01): الفئة العمرية لأرباب أسر حي ايسطو.....15
- الشكل رقم (02): الحالة المدنية لأرباب أسر حي ايسطو.....16
- الشكل رقم (03): المستوى الدراسي لأرباب أسر حي ايسطو.....17
- الشكل رقم (04): مهنة أرباب أسر حي ايسطو.....18
- الشكل رقم (05): القطاعات المهنية لأرباب أسر حي ايسطو.....18
- الشكل رقم (06): أسباب تغيير المسكن السابق لأرباب أسر حي ايسطو.....26
- الشكل رقم (07): الحالة القانونية للمسكن القديم.....27
- الشكل رقم (08): نمط المسكن الحالي لأرباب أسر حي ايسطو.....28
- الشكل رقم (09): وسيلة النقل المستعملة في التنقلات اليومية لأرباب الأسر.....33
- الشكل رقم (10): رأي أرباب الأسر حول وفرة وسائل النقل بحي ايسطو.....34
- الشكل رقم (11): درجة رضا أرباب الأسر بحي ايسطو.....36
- الشكل رقم (12): الاجابة حول الدور الذي يلعبه حي ايسطو.....38
- الشكل رقم (13): وسيلة التنقل الأكثر استعمالا.....85
- الشكل رقم (14): وتيرة تردد الزبائن على حي ايسطو.....88
- الشكل رقم (15): منافسة حي ايسطو لمركز المدينة.....90

فهرس الصور:

- صورة رقم (01): صورة جوية لموقع الدراسة (Google Earth)12
- صورة رقم (02): انتشار المحلات التجارية على المحور الرئيسي بحي ايسطو50
- صورة رقم (03): انتشار المحلات التجارية الصافية بشارع بوكريديمي بن يعقوب.....53
- صورة رقم (04): المحطة البرية " المرشد "98
- صورة رقم (05): المحطة البرية لسيارات الأجرة ما بين الولايات " ايسطو "98

فهرس الخرائط:

- خريطة رقم (01): الموقع الاداري لمنطقة الدراسة ضمن المجمع الوهراني (بئر الجير).....13
- خريطة رقم (02): الموقع الاداري لمنطقة الدراسة ضمن المجمع الوهرانية.....13
- خريطة رقم (03): مكان ازدياد أرباب أسر حي ايسطو حسب ولايات الوطن21
- خريطة رقم (04): مكان الاقامة السابق لأرباب أسر حي ايسطو حسب أحياء مدينة وهران...23
- خريطة رقم (05): مكان الاقامة السابق لأرباب أسر حي ايسطو حسب ولايات الوطن.....25
- خريطة رقم (06): مكان عمل أرباب أسر حي ايسطو حسب ولايات الوطن.....31
- خريطة رقم (07): مكان عمل أرباب أسر حي ايسطو حسب بلديات وهران.....32
- خريطة رقم (08): إستخدام الأرض.....48
- خريطة رقم (09): الأنشطة التجارية، الخدماتية و الحرفية.....51
- خريطة رقم (10): توزيع النشاطات التجارية بجزء من حي ايسطو سنة 2005.....54
- خريطة رقم (11): توزيع الأنشطة التجارية (التجارة الصافية)2019.....55
- خريطة رقم (12): توزيع الأنشطة الخدماتية و الحرفية بجزء من حي ايسطو سنة 2005.....58
- خريطة رقم (13): توزيع الأنشطة الخدماتية بحي ايسطو.....59
- خريطة رقم (14): توزيع الأنشطة الحرفية بحي ايسطو.....61
- خريطة رقم (15): الكثافة الخطية بحي ايسطو 201963
- خريطة رقم (16): التخصصات التجارية بحي ايسطو 2019.....65
- خريطة رقم (17): مكان ازدياد التجار حسب ولايات الوطن.....69
- خريطة رقم (18): مكان ازدياد التجار حسب بلديات وهران.....71
- خريطة رقم (19): مكان اقامة التجار حسب بلديات وهران73
- خريطة رقم (20): مكان اقامة التجار حسب أحياء مدينة وهران75
- خريطة رقم (21): مكان اقامة الزبائن حسب ولايات الوطن.....80
- خريطة رقم (22): مكان اقامة الزبائن المترددين على حي ايسطو حسب بلديات وهران.....82

فهرس البحث:

1	الفصل التمهيدي
2	المقدمة
3	الإشكالية
4	دوافع اختيار الموضوع
4	أهداف الدراسة
4	منهجية البحث
6	طريقة العمل
7	مخطط العمل
8	صعوبات البحث
8	مفاهيم عامة حول البحث
9	الفصل الأول: نشأة و تطور حي ايسطو
10	مقدمة الفصل
10	1- نشأة حي ايسطو
12	2- موقع حي ايسطو
15	3- الخصائص الاجتماعية و التحركات السكانية بحي ايسطو
15	1-3 الخصائص الاجتماعية لأرباب أسر حي ايسطو
16	2-3 الوضعيات العائلية لأرباب أسر حي ايسطو
18	3-3 البنية الاجتماعية و المهنية لأرباب أسر حي ايسطو
19	4-3 الأصل الجغرافي لأرباب أسر حي ايسطو حسب مكان الازدياد
19	5-3 مكان ازدياد أرباب أسر حي ايسطو حسب ولايات الوطن
22	6-3 الإقامة السابقة لأرباب أسر حي ايسطو حسب أحياء مدينة وهران
24	7-3 الإقامة السابقة لأرباب أسر حي ايسطو حسب ولايات الوطن
26	8-3 دوافع تغيير المسكن السابق لأرباب أسر حي ايسطو
28	9-3 نمط المسكن الحالي لأرباب أسر حي ايسطو
29	10-3 أغلبية أرباب الأسر لم يغيروا عملهم بتغيير مكان اقامتهم
29	4-التحركات السكانية بحي ايسطو
29	1-4 دراسة التنقلات اليومية لأرباب أسر حي ايسطو
33	2-4 وسائل النقل التي يستعملها المشتغلون
34	3-4 مدة تنقل أرباب أسر حي ايسطو
35	5- أسباب إختيار أرباب الأسر لحي ايسطو
35	1-5 أسباب إختيار أرباب الأسر لحي ايسطو
36	2-5 درجة رضا أرباب أسر حي ايسطو
37	6- آراء السكان حول توفر التجهيزات بحي ايسطو
38	7- الدور الذي يلعبه حي ايسطو حسب رأي السكان
39	خلاصة الفصل الأول

40	الفصل الثاني : تغطية واسعة لمختلف التجهيزات و جهاز تجاري نشط بحبي
41.....	1 استخدامات الأرض
41.....	1-1 الاستخدام السكني
42.....	2-1 الهياكل القاعدية
42.....	3-1 مختلف الشبكات
43.....	4-1 أهم معيقات الموقع
43.....	5-1 السكنات
43.....	6-1 التجهيزات
44.....	2- استخدام الأرض
44.....	1-2 التجهيزات العمومية
45.....	2-1-1-2 التجهيزات الإدارية : تخدم الوحدات الجوارية
45.....	2-1-2 التجهيزات التعليمية : تغطية و انتشار واسع للهياكل التعليمية
46.....	3-1-2 التجهيزات الصحية :
46.....	4-1-2 التجهيزات الدينية :
46.....	5-1-2 التجهيزات الأمنية :
46.....	6-1-2 التجهيزات الرياضية :
46.....	7-1-2 التجهيزات الثقافية:
46.....	8-1-2 التجهيزات الخاصة بالنقل :
47.....	9-1-2 المساحات الفارغة و الخضراء:
49.....	2-2 مناطق النشاطات التجارية
49.....	1-2-2 المحلات التجارية
50.....	2-2-2 النشاط التجاري
53.....	3-2-2 التجارة الصافية
57.....	4-2-2 النشاط الخدماتي
60.....	5-2-2 النشاط الحرفي
62.....	3- الكثافة الخطية التجارية بحبي إيستو.....
64.....	4- التخصصات التجارية بحبي إيستو لسنة 2019.....
66.....	خلاصة الفصل الثاني:
67	الفصل الثالث : مجالات نفوذ واسعة لحبي إيستو
68.....	1- خصائص التجار بحبي إيستو
68.....	1-1 تجار حبي إيستو من أصل داخلي (وهران)
72.....	2-1 أغلب تجار حبي إيستو يقيمون بمدينة وهران
76.....	3-1 دخول فئة الشباب في مزاولة النشاط التجاري بحبي إيستو.....
76.....	4-1 أغلبية التجار ذوو مستوى ثانوي
77.....	5-1 جل التجار لم يغيروا مهنتهم و الانتشار الكبير لطاولات البيع العشوائية.....

6-1	تكوين أسرة من أهم الدوافع التي دفعت التجار بتغيير مهنتهم السابقة.....	78
7-1	رأي التجار في وتيرة تردد الزبائن.....	78
2-	خصائص الزبائن المترددين على حي إيستو.....	79
1-2	تنوع في الأصول الجغرافية للزبائن المترددين على حي إيستو.....	79
2-2	أكثر من نصف زبائن حي إيستو من فئة الشباب و ينتمون إلى جنس الذكور.....	83
3-2	أغلب الزبائن المترددين على حي إيستو متحصلين على تعليم جامعي و آخر ثانوي.....	83
4-2	أغلب الزبائن المترددين على حي إيستو مشتغلين.....	84
5-2	أغلب المترددين على محلات حي إيستو موظفين.....	84
6-2	السيارة الخاصة : وسيلة التنقل الأكثر استعمالا من طرف زبائن حي إيستو.....	85
3-	المحلات و التجهيزات التي تم التردد عليها من طرف الزبائن.....	86
1-3	دوافع اختيار الزبائن لمحلات حي إيستو.....	87
2-3	يتردد الزبائن يوميا على محلات حي إيستو.....	88
4-	آراء الزبائن المترددين على محلات حي إيستو في وسائل النقل.....	89
5-	منافسة حي إيستو لمركز المدينة في تلبية حاجيات الزبائن اليومية.....	90
6-	آراء و انتقادات الزبائن المترددين على محلات حي إيستو.....	90
7-	أهم التحولات التي طرأت على الاطار الغير مبني.....	91
8-	خصائص المحلات التجارية بحي إيستو.....	91
1-8	معظم المحلات التجارية ذات طبيعة عقارية ايجارية.....	91
2-8	حادثة النشاط التجاري و بروزه في الفترة 2010-2019.....	92
3-8	محلات حي إيستو أغلبها كبيرة المساحة.....	93
4-8	السوق المحلي هو المصدر الأول في تمويل معظم محلات حي إيستو.....	94
5-8	جل المحلات التجارية مجهزة، مهيأة و أكثر تنظيم في طريقة عرض السلع.....	95
9-	دور شبكات الطرق و وسائل النقل في تدعيم المركزية الحضرية.....	96
99	خلاصة الفصل الثالث:	
100	خاتمة عامة :	
101	قائمة المراجع:	
103	قائمة الملاحق.....	
114	فهرس الجداول.....	
116	فهرس الأشكال و الصور.....	
117	فهرس الخرائط.....	
118	فهرس البحث.....	