

**التحليل المكاني للوظيفة التجارية في  
مدينة الاسحاقي**

**Spatial Analysis of the Commercial  
Function in Al-Ishaqi City**

م.م. محمد حسن علي حمد المجمعى

Asst. Lect. Mohammed Hassan Ali Hamad Al-Mujammi

جامعة سامراء / كلية التربية

University of Samarra / College of Education

mohamed\_hasan@uosamarra.edu.iq

<https://orcid.org/0009-0004-6937-2731>

الكلمات المفتاحية: استعمالات الارض التجارية. الوظيفة التجارية. الشوارع التجارية

**Keywords: Commercial land use, commercial function, commercial streets**



## الملخص

تُعَدّ الوظيفة التجارية إحدى أهم وظائف المدن، إذ لا تخلو أي مدينة من وجود سوق تجاري يقوم بخدمة سكانها. لذا هدفت هذه الدراسة إلى تحليل التوزيع المكاني للأنشطة التجارية في مدينة الأسحاقي ضمن حدودها البلدية، وذلك من خلال تسليط الضوء على حجم النشاط التجاري في المدينة للكشف عن التغيرات التي طرأت على استعمالات الأرض الحضرية ولإسيما السكنية منها وتحول مجموعة من مناطق المدينة من مناطق للاستعمال السكني إلى أماكن للاستعمال التجاري نتيجة لغزو الوظيفة التجارية، إذ كان للنمو السكاني والتوسع المساحي الكبير الذي تشهده مدينة الاسحاقي فضلاً عن تطورها الاقتصادي والاجتماعي والتي كان لها الاثر الكبير في زيادة الطلب على الخدمات التجارية، لذا ركز البحث على اهمية النشاط التجاري ودوره في تلبية احتياجات سكان المدينة والمناطق المجاورة لها. وقد بينت الدراسة دور العوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية واسهامها الواضح في نمو الوظيفة التجارية وتطور الأنشطة الاقتصادية والخدمية الأمر الذي ساعد في توفير مختلف السلع والخدمات وخلق فرص عمل متعددة لسكان المنطقة ومحيطها، إلا ان هذه التطورات رافقتها جملة من المشكلات، والتي من بينها تحول مجموعة من مناطق المدينة من طابعها السكني إلى مناطق تجارية مما ولد ضغطاً كبيراً على خدمات المدينة، وتسبب في اختناقات مرورية وصعوبة في التنقل والحركة نتيجة لعمليات الوقوف العشوائي للمركبات على جوانب الطرق، فضلاً عن المشكلات الاخرى والتي انعكست سلباً على واقع المدينة الحضري.

## Abstract

Commercial functions are among the most important urban functions, as no city is without a commercial market serving its residents. This study aimed to analyze the spatial distribution of commercial functions in the city of Ishaqi within the municipal boundaries. This study sheds light on the scale of commercial activity in the city's streets and reveals changes in commercial land use, not only at the residential level but also in various other economic and social aspects. Due to rapid population growth, the city's expansion, and its economic and social development, demand for commercial services has witnessed a significant increase. The study therefore focused on the functional specialization of the city's streets and the role of commercial activity in meeting the needs of the city's residents and those of its neighbors. The study concluded that geographical factors significantly contributed to the growth and development of the commercial function of this street. This demonstrated the diversity of economic and service activities offered through it, which helped provide various goods and services and create multiple job opportunities for residents of the area and its surroundings. However, this development was accompanied by a number of problems, as it led to the city's transformation from a residential area to a commercial area, placing additional pressure on infrastructure services and causing traffic congestion due to the random parking of vehicles on the sidewalks. Other environmental problems also emerged, negatively impacting the residential area's privacy

## المقدمة

تُعَدّ الوظيفة التجارية من أبرز الوظائف الحضرية الأساسية في المدن، إذ تمثل ركيزة للتطور الاقتصادي ومؤشراً على حيوية البنية المكانية، وتُشكّل موضوعاً رئيساً في دراسات جغرافية المدن. فهي تختلف من مدينة إلى أخرى من حيث النوعية والحجم والمساحة المشغولة، وتُسهّم بشكل مباشر في نمو الحضر وارتباطه بمحيطه.

تركزت هذه الدراسة على تحليل التباين المكاني للوظيفة التجارية في مدينة الاسحاق، والكشف عن امتداد الشوارع التجارية واتجاهاتها المكانية، وما نتج عنها من مشكلات حضرية كالاحتكاك المروري، وتداخل حركة المشاة والمركبات، وعدم وجود مواقف للسيارات، إضافة إلى التداخل بين الاستعمالات السكنية والتجارية وما يترتب عليه من مشكلات تنظيمية وبيئية.

وتكتسب مدينة الاسحاق أهمية خاصة داخل محافظة صلاح الدين لموقعها على طريق بغداد-موصل وبين مدينتي بلد وسامراء، ولما تتمتع به من ظهير اقتصادي زراعي وموقع مركزي ضمن إقليمها، الأمر الذي ساعد في توسع النشاط التجاري على محاور الطرق الرئيسية والثانوية. ومن هنا جاءت هذه الدراسة لتوضيح الأهمية المكانية والوظيفية للوظيفة التجارية، وقياس كفاءتها ودورها في تعزيز العلاقات التجارية بين المدينة والقرى المحيطة بمركزها.

### أولاً: مشكلة الدراسة

تتمحور مشكلة البحث حول السؤال التالي:

"هل أدى انتشار الوظيفة التجارية على امتداد جوانب الشوارع الرئيسية والثانوية في مدينة الاسحاق إلى حالة من عدم التوازن المكاني، وما انعكاسات ذلك على الحيز الحضري للمدينة

### ثانياً: فرضية الدراسة

تفترض الدراسة أن الوظيفة التجارية وانتشارها في المدينة اتسم بعشوائية التوزيع وعدم الانتظام، في توزيع محالها التجارية على الشوارع الرئيسية والثانوية. مما أدى هذا التوزيع غير المنظم إلى خلق مشكلات داخل الحيز الحضري للمدينة أثرت سلباً على وظائف المدينة، مما يستدعي وجود تنظيم مكاني محكم لضمان انتشار أكثر كفاءة وفعالية لهذه الوظيفة، إذ يوجد تركيز مكاني واضح للمحال التجارية في شوارع البدالة والمحكمة مما يؤدي إلى اختلال التوازن المكاني في الوظيفة التجارية لبقية شوارع المدينة

### ثالثاً: أهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى:

١. تحليل المشكلات الناجمة عن انتشار الوظيفة التجارية على طول الشوارع التجارية الرئيسية والبالغ عددها (٦) شوارع في مدينة الاسحاق.

٢. تقييم انعكاسات هذا الانتشار على البيئة الحضرية.

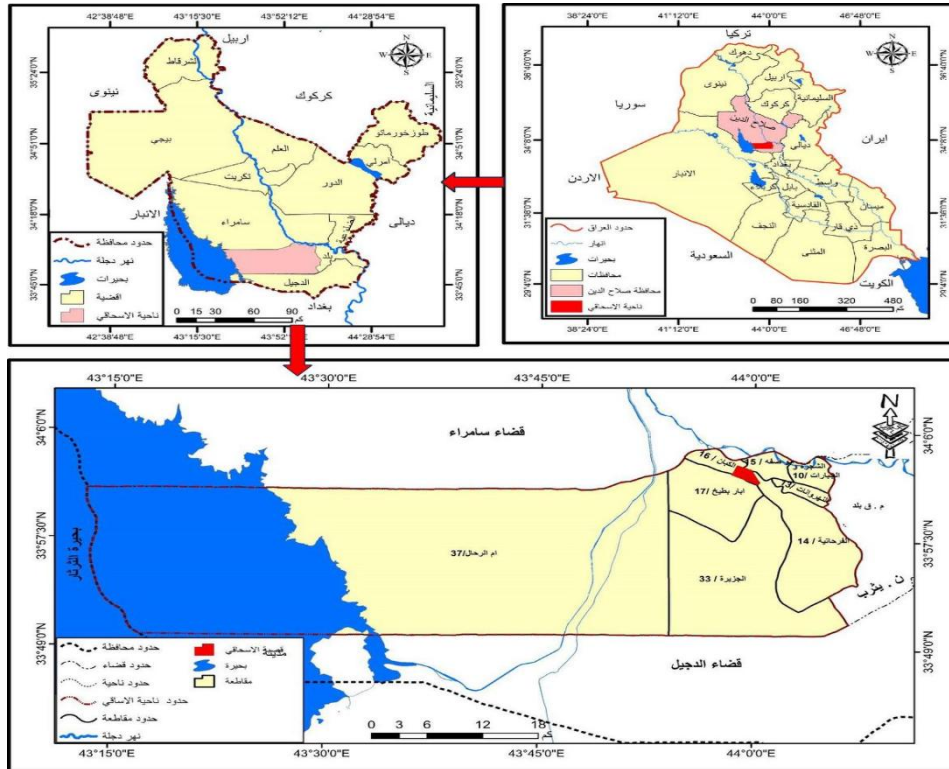
٣. اقتراح حلول تنظيمية لتطوير الكفاءة المكانية والوظيفية للوظيفة التجارية في المدينة

#### رابعاً: أهمية البحث

تتبع أهمية هذا البحث من عدم وجود دراسات سابقة حول الوظيفة التجارية في مدينة الاسحاقى، رغم اهمية موقع المدينة من الناحية الجغرافية. كما يمكن ان نبين أبرز المشكلات المرتبطة بانتشار الوظيفة التجارية، واقتراح حلول تنظيمية تسهم في تحسين الكفاءة المكانية والوظيفية لهذه الأنشطة، بما يعزز التطور الحضري والاقتصادي للمدينة.

#### خامساً: النطاق المكاني

ويتمثل بحدود ناحية الإسحاقى الواقعة بين دائرتي (٣٣-٣٤ شمالاً) وخطي طول (٤٦ و٤٤ شرقاً) الخريطة (١) ضمن محافظة صلاح الدين وتابعة إدارياً لمركز قضاء بلد جنوب المحافظة، يحدها من جهة الشمال قضاء سامراء ومن جهة الجنوب قرى عزيز بلد ومن جهة الشرق نهر دجلة ومن جهة الغرب منطقة لجزيرة (الصبيحي، ٢٠٠٨، ص ٤١٣) خريطة (١) موقع منطقة الدراسة بالنسبة للعراق ومحافظة صلاح الدين



المصدر: بالاعتماد على خريطة العراق الإدارية لعام ٢٠٢١ بمقياس رسم ١/١٠٠٠٠٠٠ وخريطة محافظة صلاح الدين الإدارية لعام ٢٠٠٧ بمقياس رسم ١/٢٥٠٠٠٠، المرئية الفضائية (quick bird) وبرنامج (arc Gis، ١٠، ١) المفاهيم والمصطلحات:

١- الوظيفة التجارية: تُعد الاستعمالات التجارية من أولويات استعمالات الأرض الحضرية لما لها من أهمية مركزية في بنية المدينة ووظائفها، إذ إن النشاط التجاري كان ولا يزال من أبرز العوامل التي أسهمت في نشوء المدن وتطورها عبر التاريخ. (الهييتي، ٢٠١٦، ص ١٠٧)

٢- استعمالات الأرض التجارية: الاستعمالات التجارية للأرض من أبرز أنماط استخدامات الأراضي في المدن، إذ تحتل مكانة محورية ضمن البنية الحضرية. ولا تقتصر أهميتها على النشاط التجاري المباشر فحسب، بل تمتد لتشمل مجموعة واسعة من الفعاليات المساندة، مثل الأنشطة المالية والخدمات ذات الصلة، مما يعكس دورها الحيوي في دعم النمو الاقتصادي وتعزيز دينامية الحياة الحضرية (الجبوري، ٢٠٢٠، ص ١٣)

٣- الشوارع التجارية الرئيسية: تُعدّ الشوارع التجارية المتفرعة عن المنطقة التجارية المركزية امتداداً وظيفياً لها، غير أنها تأتي في مرتبة أقل من حيث الأهمية مقارنة بالمركز الرئيس، سواء من ناحية تنوع المؤسسات التجارية، أو نوعية السلع المعروضة، أو حجم المبيعات التي تحققها محلاتها (الجنابي، ٢٠١٧، ص ٢٥٢)

٤- المنطقة المركزية: تعد هذه المنطقة من الفضاءات الحضرية التي تسود فيها الوظيفة التجارية على غيرها من الوظائف، حيث تتركز فيها المحال التجارية بمختلف أنواعها، والتي تعرض طيفاً واسعاً من السلع والبضائع (عبد الامير، ٢٠١٩، ص ٢٠٣)

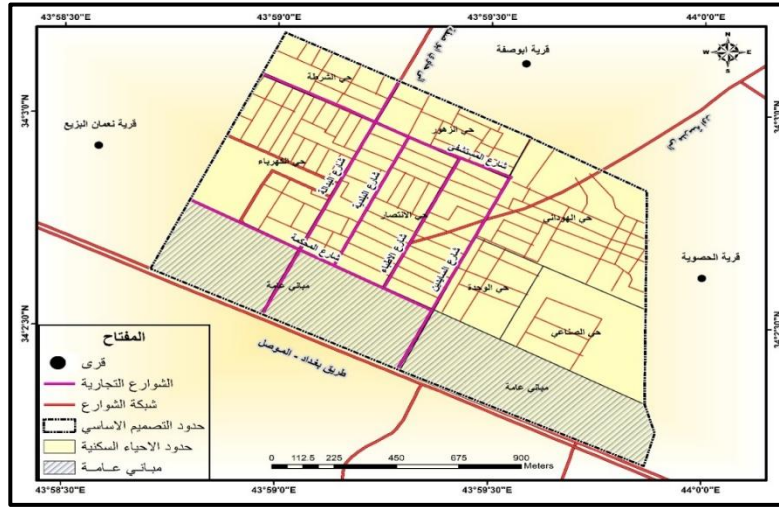
#### أولاً: الأحياء السكنية لمدينة الإسحاقى وعدد سكانها لعام ٢٠٢٤

بالنظر للجدول (١) وخريطة (٢) نلاحظ ان مدينة الإسحاقى تتكون من ستة أحياء سكنية رئيسية هي: الانتصار، الكهرباء، الشرطة، الزهور، الهوداني، والوحدة، وقد بلغ مجموع سكانها في عام ٢٠٢٤ حوالي (٥٠١١ نسمة) ويظهر من توزيع السكان على هذه الأحياء وجود تفاوت ملحوظ في الكثافة السكانية.

فقد تركزت أعلى نسبة من السكان في حي الكهرباء الذي يضم ما يقارب (١١٠٠ نسمة)، يليه حي الانتصار بنحو (١٠٣٠ نسمة)، وهو ما يشير إلى أن هذين الحيين يمثلان مراكز جذب سكاني ربما لارتباطهما بوجود خدمات أساسية أو موقع استراتيجي داخل النسيج الحضري للمدينة. في المقابل، يظهر حي الوحدة كأقل الأحياء سكاناً بما يقارب (٦١٣ نسمة)، الأمر الذي يعكس ضعف جاذبيته السكنية لمحدودية المساحة المتاحة فيه

أما الأحياء الأخرى، فقد توزعت بشكل متوسط نسبياً؛ إذ يقطن حي الشرطة نحو (٧٩٠ نسمة)، وحي الزهور حوالي (٧٨٩ نسمة)، بينما سجل حي الهوداني ما يقارب (٦٨٩ نسمة). ويعكس هذا التوزيع وجود حالة من التباين في توزيع السكان والذي قد يؤثر على مستوى الخدمات، وهذا ما يشكل ضغط على الخدمات المقدمة في بعض الأحياء لاسيما الأحياء ذات الكثافة السكانية العالية، وهو ما يفرض الحاجة إلى سياسات حضرية تسهم في إعادة التوازن بين الأحياء وضمان توزيع أفضل للخدمات.

#### خريطة (٢) الأحياء السكنية والشوارع التجارية لمدينة الاسحاقى لعام ٢٠٢٥

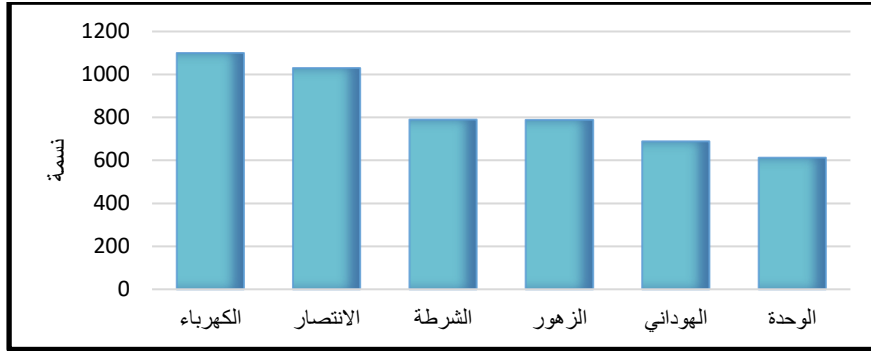


المصدر: بالاعتماد على التصميم الأساسي لمدينة الاسحاقى لعام ٢٠١٨ ومخرجات برنامج Arc Gis Pro

#### جدول (١) الأحياء السكنية لمدينة الاسحاقى وعدد السكان لعام ٢٠٢٤

ت	الحي	عدد السكان
١	الكهرياء	١١٠٠
٢	الانتصار	١٠٣٠
٣	الشرطة	٧٩٠
٤	الزهور	٧٨٩
٥	الهوداني	٦٨٩
٧	الوحدة	٦١٣
	<b>المجموع</b>	<b>٥٠١١</b>

المصدر: الباحث بالاعتماد على (وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، دائرة احصاء صلاح الدين تقديرات عام ٢٠٢٤م، بيانات (غ م) شكل (١) التوزيع العددي للسكان في مدينة الاسحاقى لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (١)

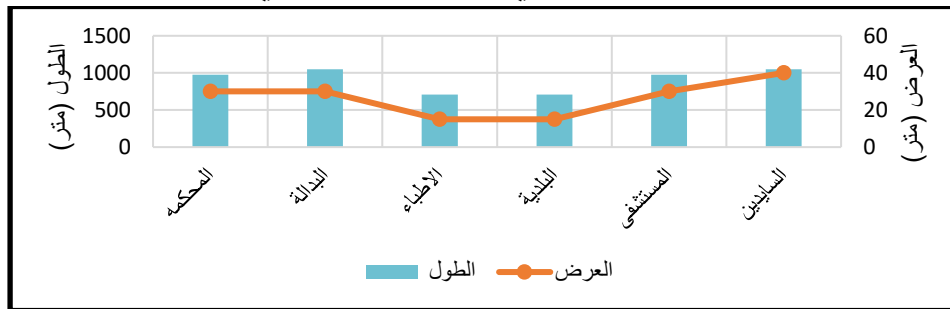
### ثانياً: الشوارع التجارية في مدينة الاسحاقى

جدول (٢) اسماء الشوارع واطوالها وعرضها في بلدية مدينة الاسحاقى لعام ٢٠٢٤

ت	الشارع	الطول /متر	العرض/متر
١	المحكمة	٩٧٥	٣٠
٢	البدالة	١٠٥٠	٣٠
٣	الأطباء	٧١٠	١٥
٤	البلدية	٧١٠	١٥
٥	المستشفى	٩٧٥	٣٠
٦	السايبين	١٠٥٠	٤٠
	المجموع	٥٤٧٠	١٦٠

المصدر: مديرية بلديات صلاح الدين، شعبة بلدية الاسحاقى، بيانات (غير منشورة) ٢٠٢٤م

شكل (٢) اسماء الشوارع واطوالها وعرضها في بلدية مدينة الاسحاقى لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (٢)

### ثالثاً: التوزيع المكاني للمحال التجارية في المدينة

من خلال الجدول (٣) والشكل (٣) والتي توضح التوزيع المكاني للمحال التجارية في شوارع المدينة، يتبين أن العدد الكلي للمحال التجارية قد بلغ (٢٧٤) محلاً موزعة على (٦) شوارع رئيسية. وقد استحوذ شارع البدالة على المرتبة الأولى من حيث التركيز التجاري، إذ بلغ

عدد المحال فيه (٧٧) محلاً وبنسبة (٢٨٪) من المجموع الكلي، ويُعزى ذلك إلى كونه شارعاً حيويًا يتميز بكثافة الحركة وقربه من مراكز النشاط الرئيسية.

يليه في المرتبة الثانية شارع المحكمة بعدد (٦٢) محلاً وبنسبة (٢٣٪)، وهو موقع يرتبط بأهمية وجود المحكمة والمؤسسات الرسمية، مما يجذب الأنشطة التجارية لخدمة الوافدين إليها. أما المرتبة الثالثة فقد احتلها شارع الأطباء بمجموع (٦١) محلاً وبنسبة (٢٢٪)، ويُفسر ذلك بوجود العيادات الطبية وصيدليات الادوية والمختبرات مما يزيد من الطلب على الخدمات التجارية.

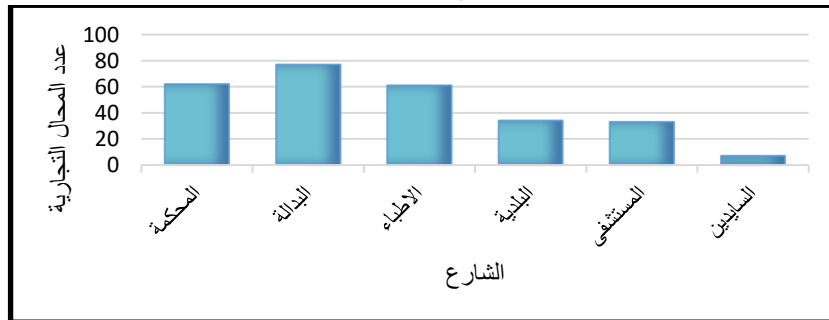
وفي المرتبة الرابعة جاء شارع البلدية بعدد (٣٤) محلاً وبنسبة (١٢٪)، بينما جاء بعده مباشرة شارع المستشفى بعدد (٣٣) محلاً وبنسبة (١٢٪) أيضاً، ويُعزى هذا إلى طبيعتهما كمناطق خدمية ثانوية ذات طابع إداري وصحي. في حين سجل شارع السايدين أدنى نسبة للنشاط التجاري، إذ بلغ عدد المحال فيه (٧) محال فقط وبنسبة (٣٪)، مما يشير إلى ضعف جاذبيته التجارية لابتعاده عن مراكز الفعاليات الرئيسية أو محدودية الحركة المرورية فيه.

جدول (٣) التوزيع المكاني للمحال التجارية لعام ٢٠٢٤

ت	الشارع	عدد المحال التجارية	النسبة %
١	المحكمة	٦٢	٢٣%
٢	البدالة	٧٧	٢٨%
٣	الأطباء	٦١	٢٢%
٤	البلدية	٣٤	١٢%
٥	المستشفى	٣٣	١٢%
٦	السايدين	٧	٣%
	المجموع	٢٧٤	١٠٠%

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني من تاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٥ إلى ٢٠٢٥/٧/٢٨

شكل (٣) التوزيع المكاني للمحال التجارية لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (٣)

#### رابعاً: الانماط الرئيسية للمحال التجارية في مدينة الاسحافي

من خلال الجدول (٤) والشكل (٤) الذي يوضح التوزيع المكاني لأنماط الرئيسية للمحال التجارية، يتبين أن العدد الكلي للمحال التجارية في المدينة قد بلغ (٢٧٤) محلاً. وتشير البيانات إلى أن فئة "الأخرى والمغلقة" قد سجلت النسبة الأعلى، إذ بلغ عددها (٥٨) محلاً ونسبة (٢١٪) لكل منها على التوالي. ويُلاحظ أن فئة الاحياء المغلقة تضم أنشطة متنوعة، مثل صالونات الحلاقة، وورش تصليح الأجهزة المنزلية، وورش تصليح الدراجات، إضافة إلى محال بيع الطيور، وبيع الزجاج، فضلاً عن كماليات السيارات. ويُعزى ارتفاع هذه الفئة إلى تداخلها وتعدد انواعها وتوزعها بين بقية الأنشطة التجارية.

أما المرتبة الأولى من حيث وضوح النشاط التجاري فقد احتلتها المحال الغذائية، حيث بلغ عددها (٤٥) محلاً بنسبة (١٦٪) من مجموع المحال، وتوزعت على مختلف شوارع المدينة. تليها في المرتبة الثانية محال بيع الألبسة ومواد التجميل بعدد (٣٧) محلاً ونسبة (١٤٪)، ثم جاءت في المرتبة الثالثة المكاتب والمكتبات بعدد (٣٥) محلاً ونسبة (١٣٪). وفي المرتبة الرابعة ظهرت محال بيع المواد الإنشائية بعدد (١٨) محلاً ونسبة (٧٪)، تلتها في المرتبة الخامسة محال الأثاث المنزلي بعدد (١٤) محلاً ونسبة (٥٪). أما محال الأجهزة الكهربائية فقد جاءت في المرتبة الأخيرة، حيث بلغ عددها (٩) محال فقط ونسبة (٣٪) من إجمالي المحال التجارية.

ويُلاحظ من هذا التوزيع أن الأنشطة التجارية في المدينة يغلب عليها الطابع الخدمي والاستهلاكي اليومي (الغذائية والملابس ومواد التجميل)، في حين جاءت الأنشطة ذات الطابع التخصصي (الأثاث، الأجهزة الكهربائية، المواد الإنشائية) بنسب أقل، مما يعكس تبايناً في الطلب على الأنشطة التجارية تبعاً لاحتياجات السكان اليومية

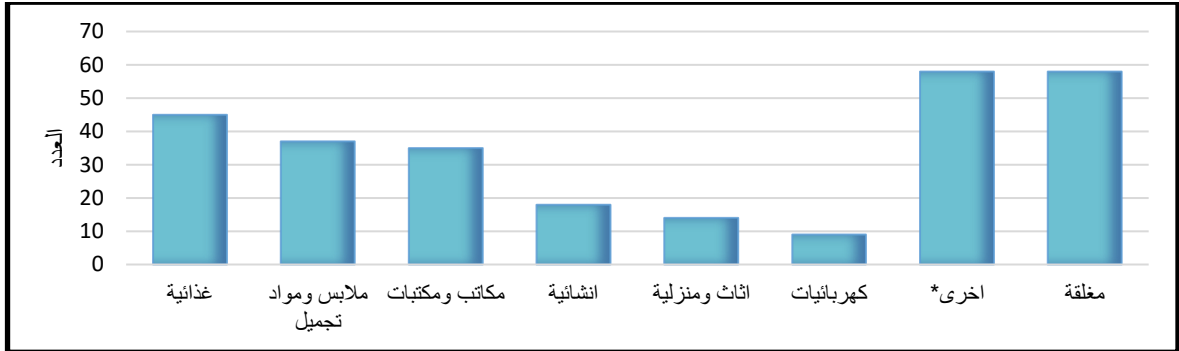


جدول (٤) الانماط الرئيسية للمحال التجارية في مدينة الاسحاقي لعام ٢٠٢٤

ت	نمط المحل	العدد	النسبة %
١	غذائية	٤٥	١٦%
٢	ملابس ومواد تجميل	٣٧	١٤%
٣	مكاتب ومكتبات	٣٥	١٣%
٤	انشائية	١٨	٧%
٥	اثاث ومنزلية	١٤	٥%
٦	كهربائيات	٩	٣%
٧	اخرى*	٥٨	٢١%
٨	مغلقة	٥٨	٢١%
	المجموع	٢٧٤	١٠٠

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني

شكل (٤) التوزيع العددي للانماط التجارية في مدينة الاسحاقي لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (٤)

#### خامسا: حجم ونوع النشاط التجاري في مدينة الاسحاقي

اعتمادًا على نتائج المسح الميداني لمنطقة الدراسة وما تضمنه من إحصاء للمحال التجارية بحسب نوع النشاط التجاري في مدينة الإسحاقي، سواء أكان البيع بالجملة أو بالمفرد أو مزيجًا بينهما، أمكن الوقوف على حجم النشاط التجاري وتوزيعه العددي والنسبي. فقد بلغ إجمالي عدد المحال التجارية النشطة (٢١٦) محلاً، في حين تم رصد (٥٨) محلاً مغلقاً لم تدخل ضمن الحساب لعدم ممارستها أي نشاط فعلي.

\* - المقصود بأخرى هي محلات متعددة الأنشطة مثل صالونات الحلاقة وورش الحدادة والنجارة وورش تصليح السيارات ومحال بيع الاطارات وتبديل زيوت السيارات ومحال بيع الزجاج.

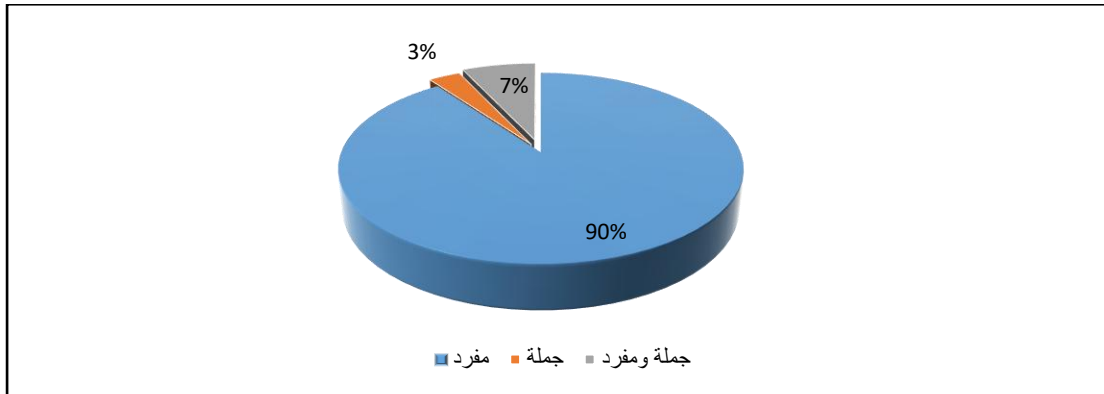
ويتضح أن نشاط البيع بالمفرد يحتل الصدارة بواقع (١٩٤) محلاً، أي ما نسبته (٩٠٪) من مجموع المحال العاملة، كما هو موضح في الجدول (٥) والشكل (٥). أما النشاط المختلط (الجملة والمفرد معاً)، فقد سُجل له (١٥) محلاً بنسبة (٧٪)، ويتركز هذا النشاط في محال بيع المواد الغذائية والمفروشات فضلاً عن المجمعات التجارية متعددة الطوابق التي تقدم سلعة متنوعة وبأسعار متفاوتة. وفيما يتعلق بنشاط البيع بالجملة فقط، فقد بلغ عدد محاله (٧) محال، أي بنسبة (٣٪) فقط، وهي نسبة ضئيلة تُعزى إلى انخفاض حجم الطلب على البضائع بالجملة في المدينة، الأمر الذي دفع غالبية أصحاب المحال إلى دمج نشاطي البيع بالجملة والمفرد معاً بدلاً من الاقتصار على الجملة وحدها.

جدول (٥) حجم ونوع النشاط التجاري في مدينة الاسحاقى لعام ٢٠٢٤

ت	نوع النشاط	العدد	النسبة %
١	مفرد	١٩٤	٩٠%
٢	جملة	٧	٣%
٣	جملة ومفرد	١٥	٧%
	المجموع	٢١٦	١٠٠

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني

شكل (٥) التوزيع النسبي للأنشطة التجارية في مدينة الاسحاقى لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (٥)

## المبحث الثاني:

تحليل استمارة المسح الميداني للمحال التجارية ودرجة رضا المواطنين عن الوظيفة التجارية  
في المدينة  
تمهيد:

إن تحليل العلاقات المكانية لاستعمالات الارض الحضرية يتطلب معرفة الدوافع الاقتصادية والاجتماعية وعادات الناس وتقاليدهم في عملية التسوق اذ تعد من المتطلبات الضرورية إذ إن الانسان هو الذي يعيش وهو الذي يقوم بتطوير وتحسين هذه المناطق، فضلا عن أنه هو المستفيد الأول منها (حمادي، ٢٠٢٠، ص٤١). وقد تضمن المسح الميداني استمارة المسح الميداني والتي تحتوي على الاسئلة المتعلقة بالبحث اذ تم مسح (٢٧٤) محلا تجاريا، وكان من بين الاستفسارات سؤالا خاصا للمواطنين حول رضاهم عن الخدمات التجارية في منطقة الدراسة، وكانت النتائج بعد تفرغ البيانات من استمارات المسح الميداني على النحو الآتي:

١- توزيع النشاط التجاري للمحال على شوارع المدينة حسب النشاط يوضح جدول (٦) وشكل (٦) التوزيع المكاني للأنشطة التجارية الرئيسية في شوارع مدينة الإسحاقى، حيث بلغ مجموع المحال التجارية (٢٧٤) محلاً موزعة على ستة شوارع. ويتبين من الجدول أن هناك تبايناً واضحاً بين الشوارع في استقطاب الأنشطة التجارية، وذلك تبعاً لموقعها وأهميتها الوظيفية ضمن النسيج العمراني للمدينة.

اولاً: محال بيع المواد الغذائية بلغ عددها (٤٥) محلاً أي بنسبة (١٦٪) من المجموع الكلي. يتركز النشاط الغذائي بشكل رئيس في شارع الأطباء بنسبة (٣٦٪) وشارع البدالة بنسبة (٢٧٪)، ثم المحكمة بنسبة (٢٢٪)، بينما تتراجع نسبتها في شوارع البلدية والمستشفى والسايدين هذا التوزيع يعكس ارتباط النشاط الغذائي بالمناطق الأكثر حيوية وكثافة سكانية، نظراً لكون المواد الغذائية سلعة يومية أساسية.

ثانياً: محال بيع الألبسة و مواد التجميل بلغ مجموعها (٣٧) محلاً بنسبة (١٤٪). تتركز بشكل ملحوظ في شارع البدالة بنسبة (٢٧٪) والمحكمة بنسبة (٢٢٪)، يليهما شارع الأطباء بنسبة (٢٢٪)، فيما تتراجع في بقية الشوارع.

ويعود ذلك إلى تركز هذه الأنشطة في المحاور التجارية الرئيسية حيث تزداد حركة الشراء والطلب الاستهلاكي.

ثالثاً: المكاتب والمكتبات سُجل (٣٥) محلاً بنسبة (١٣٪). تتركز في شارع البدالة بنسبة (٤٦٪) والمحكمة بنسبة (٣٠٪)، بينما تقل بشكل كبير في باقي الشوارع ويرتبط هذا النشاط بوجود المؤسسات الإدارية والتعليمية في هذين الشارعين، ما يعزز الطلب على خدماتها.

رابعاً: الأثاث والمفروشات بلغ عددها (١٤) محلاً بنسبة (٥٪). يتركز معظمها في شارع الأطباء والبلدية بنسبة (١٤٪) لكل منهما والبدالة بنسبة (٥٧٪)، بينما تتوزع بقلة في شارع المحكمة، وتندم تقريباً في باقي الشوارع يفسر هذا التوزيع بكون محال الأثاث تحتاج مساحات كبيرة وأسعارها مرتفعة، ما يجعلها تتركز في شوارع رئيسة تتخفف فيها معدلات الازدحام.

خامساً: الأجهزة الكهربائية بلغ عددها (٩) محال بنسبة (٣٪) فقط، وتركزت بصورة أساسية في شارع الأطباء بنسبة (٣٣٪)، مع وجود محدود في المحكمة والبدالة والمستشفى، وانعدامها في شوارع أخرى ويُعزى ذلك إلى كونها سلعة تخصصية تتطلب مواقع تجارية بارزة لجذب الزبائن.

سادساً: المواد الإنشائية بلغت (١٨) محلاً بنسبة (٧٪). سجلت أعلى نسبة في شارع السايدين بواقع (٤) محال بنسبة (٢٢٪) و (٣) محال في كل من شارع المحكمة والبدالة والمستشفى بنسبة (١٧٪) أما شارع الأطباء (٢) محل بنسبة (١١٪)، وهو ما يعكس ارتباط هذا النشاط بمناطق التوسع العمراني القريبة من هذه الشوارع.

سابعاً: الأنشطة الأخرى تضم (٥٨) محلاً بنسبة (٢١٪) وتشمل أنشطة متنوعة (حلاقة، ورش تصليح، بيع طيور، كماليات سيارات...). تتوزع بشكل متباين على معظم الشوارع باستثناء شارع السايدين الذي يخلو منها انتشارها الواسع يعود لطبيعتها المرنة وعدم حاجتها إلى مواقع مركزية.

ثامناً: المحال المغلقة تضم (٥٨) محلاً بنسبة (٢١٪) وتشمل أنشطة متنوعة (حلاقة، ورش تصليح، بيع طيور، كماليات سيارات...). تتوزع بصورة متباينة على معظم الشوارع باستثناء شارع السايدين الذي يخلو منها.

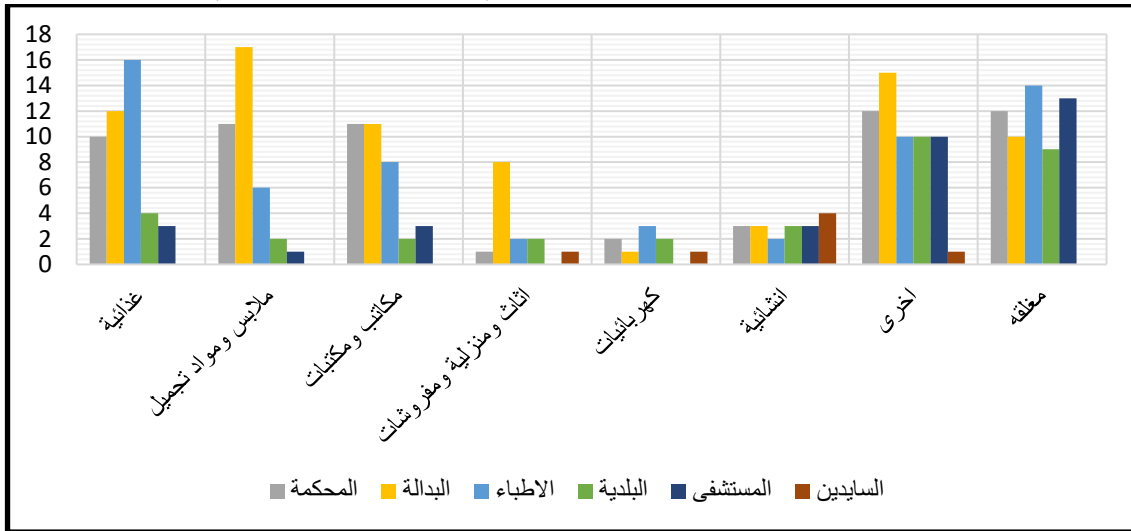
ويعكس ذلك وجود حالة من الركود التجاري أو ضعف الطلب في بعض المواقع

جدول (٦) توزيع نوع النشاط التجاري للمحال التجارية في شوارع مدينة الاسحاقى لعام ٢٠٢٤

رقم	النشاط	عنايية	%	ملابس ومواد تجميل	%	مكاتب ومكتبات	%	التات ومزلية	%	كهربائيات	%	اشائية	%	اخرى	%	محافظة	%
١	المحكمة	١٠	٢٢	١١	٣٠	١١	٣١	١	٧	٢	٢٢	٣	١٧	١٢	٢١	١٢	٢١
٢	البدالة	١٢	٢٧	١٧	٤٦	١١	٣١	٨	٥٧	١	١١	٣	١٧	١٥	٢٦	١٠	١٧
٣	الاطباء	١٦	٣٦	٦	١٦	٨	٢٣	٢	١٤	٣	٣٣	٢	١١	١٠	١٧	١٤	٢٤
٤	البلدية	٤	٩	٢	٥	٢	٦	٢	١٤	٢	٢٢	٣	١٧	١٠	١٧	٩	١٦
٥	المستشفى	٣	٧	١	٣	٣	٩	٠	٠	٠	٠	٣	١٧	١٠	١٧	١٣	٢٢
٦	السايدىن	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١	٧	١	١١	٤	٢٢	١	٢	٠	٠
	المجموع	٤٥	١٠٠	٣٧	١٠٠	٣٥	١٠٠	١٤	١٠٠	٩	١٠٠	١٨	١٠٠	٥٨	١٠٠	٥٨	١٠٠

المصدر: بالاعتماد على المسح الميدانى

شكل (٦) توزيع نوع النشاط التجاري للمحال التجارية في شوارع مدينة الاسحاقى لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (٦)

٢- نوع المحال التجارية وجنسها

يتضح من الجدول (٧) وشكل (٧) أن أغلب المحال التجارية في مدينة الإسحاقى تتركز في فئة المحلات المفردة حيث بلغت (١٩٤ محلاً) وبنسبة (١٠٠٪)، وهو ما يعكس هيمنة الأنشطة الصغيرة والفردية على النشاط التجاري في المدينة. أما محلات الجملة فقد اقتصر على (٧ محلات فقط) بنسبة (٤٪)، مما يشير إلى محدودية الوظيفة التوزيعية واسعة النطاق في المدينة واعتمادها بدرجة أساسية على تجارة المفرد الموجهة للاستهلاك المحلي، كذلك نجد أن محلات الجملة والمفرد معاً بلغت (١٥ محلاً) أي بنسبة (٨٪)، وهي نسبة منخفضة، وتوضح أن المدينة لم تصل بعد إلى مرحلة متقدمة من التنوع الوظيفي التجاري كما في المدن الكبيرة اما

التوزيع حسب الشوارع نجد ان شارع الاطباء تصدر من حيث عدد المحال التجارية، إذ بلغ مجموعها (٥) محال بنسبة (٣٣٪) من الإجمالي، تركزت غالبيتها ضمن تجارة المفرد، ما يعكس كون الشارع يعد الشريان التجاري الرئيس للمدينة يليه شارع المحكمة — (٤٣ محلاً) وبنسبة (٢٢٪)، وهو الآخر يغلب عليه الطابع التجاري المفرد

أما شارع الأطباء فقد تميز بنسبة ملحوظة (٢٢٪) من مجموع المحال، مع تسجيل تنوع نسبي في نوع المحل (مفرد + جملة ومفرد)، وهذا يشير إلى ارتباط الوظيفة التجارية بالخدمات الصحية والاجتماعية المتواجدة في الشارع في المقابل جاءت شوارع المستشفى والسايدين في أدنى المراتب من حيث عدد المحال، حيث لم يتجاوز مجموعها (١٨ و ٧ محلات على التوالي)، ما يعكس ضعف الجاذبية التجارية لتلك الشوارع مقارنة بالمحاور الرئيسة الأخرى في حين جاءت فئة الجملة بعدد (٤) محال في شارع المحكمة بنسبة (٥٧٪) و (٣) محال في شارع البدالة بنسبة (٤٣٪) بينما غابت تماماً في شوارع المستشفى والسايدين، مما يدل على ضعف تنوع الأنشطة التجارية في الأطراف اما محال الجملة والمفرد (المزدوجة) جاءت بنسب متواضعة جداً لا تتجاوز (١٣ - ٢٠٪) في بعض الشوارع مثل المحكمة والبدالة.

الجدير بالذكر أن أغلب المحال ذات الطابع البسيط والفردى تنتشر بكثافة، وهو ما يشير إلى أن النشاط التجاري في المدينة ما يزال في مرحلة الاولى، يعتمد على تلبية حاجات السكان اليومية أكثر من كونه قطاعاً استثمارياً أو توزيعياً واسعاً كما يوضح الجدول وجود نزعة مركزية واضحة للنشاط التجاري على شارع البدالة تليه المحكمة، وهو ما يعكس نظرية المركزية الحضرية التي تجعل من بعض الشوارع محاور جذب اقتصادي أكثر من غيرها إذ ان قلة عدد محال الجملة أو المختلطة دليل على أن المدينة لم تصل إلى مرحلة متقدمة من التخصص التجاري، وما زال النشاط محدوداً وموجهاً للاستهلاك المحلي كما نجد ان ارتفاع عدد المحال التجارية في شارع الأطباء يعكس الترابط بين النشاط التجاري والوظائف الخدمية (الصحية، التعليمية، الإدارية)، ما ينسجم مع مبادئ جغرافية

اما بالنسبة لتوزيع المحال بحسب الجنس (ملك و ايجار) يتبين لنا من خلال معطيات الجدول (٧) وشكل (٧) إلى أن النمط الغالب للنشاط التجاري في شوارع المدينة يعتمد بصورة كبيرة على الإيجار، إذ بلغ عدد المحال المؤجرة (١٧٨) محلاً، أي ما يشكل الأغلبية الساحقة مقارنة بعدد المحال المملوكة الذي لم يتجاوز (٢٩) محلاً فقط. وهذا يعكس اتجاهًا عامًا نحو استثمار العقارات لغرض تأجيرها دون استغلالها بشكل مباشر من قبل ملاكها.

وعند النظر إلى التوزيع المكاني، يظهر أن شارع البدالة قد تصدر باقي الشوارع من حيث عدد المحال، سواء المملوكة (٨ محال بنسبة ٢٨٪) أو المؤجرة (٥٩ محلاً بنسبة ٣٢٪)،



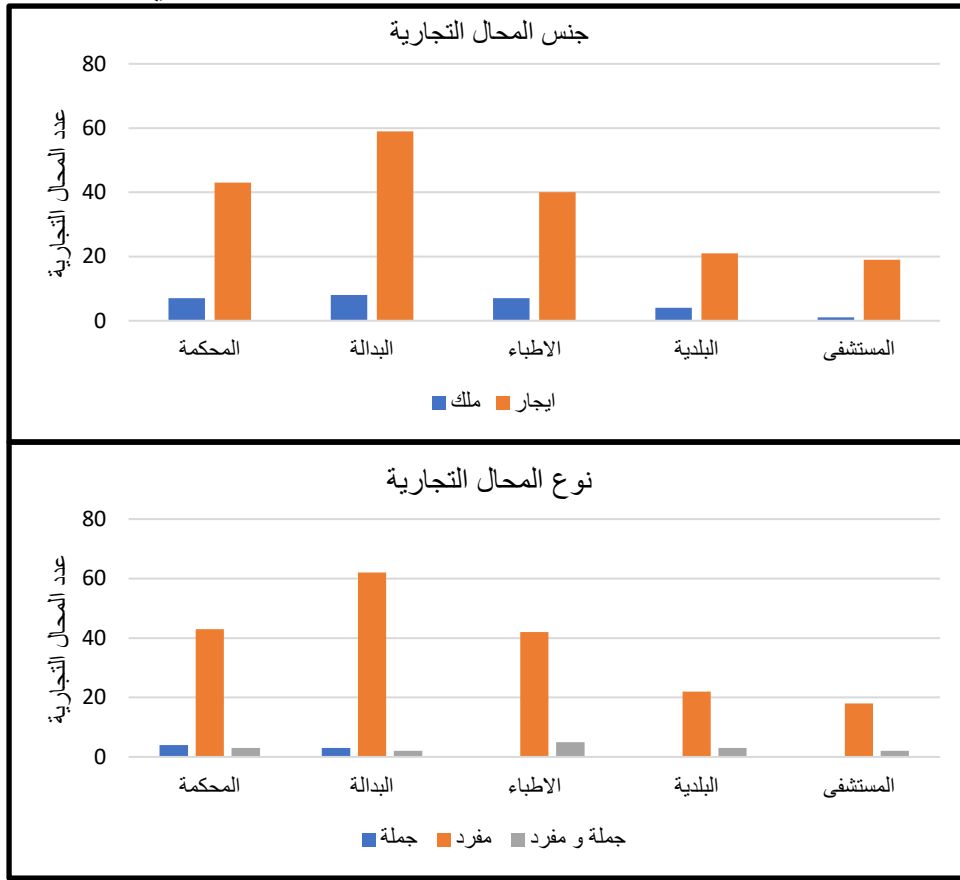
وهو ما يبرهن على مكانته كمركز تجاري محوري يتمتع بجاذبية عالية. يليه شارع المحكمة الذي سجل نسباً متقاربة للمحال المملوكة (٢٤٪) والمؤجرة (٢٣٪)، مما يشير إلى كونه أحد الأقطاب التجارية الرئيسية في المدينة أما شارع الأطباء، فقد حقق نسباً متوسطة لكل من الملكية (٢٤٪) والإيجار (٢١٪)، مما يعكس أهمية تجارية واضحة ولكنها أقل نسبياً من الشارعين السابقين. في المقابل، تراجعت النسب في الشوارع الأخرى مثل البلدية (ملكية ١٤٪، إيجار ١١٪)، والمستشفى (ملكية ٣٪، إيجار ١٠٪)، والسايدين (ملكية ٧٪، إيجار ٣٪)، وهو ما يدل على ضعف القدرة الاستقطابية لهذه الشوارع مقارنة بالشوارع التجارية الرئيسية وبذلك، يمكن الاستنتاج أن التركيز التجاري يتجه بشكل أساسي نحو شارعَي البدالة والمحكمة، حيث يجمعان أعلى نسب من المحال المملوكة والمؤجرة، في حين تتوزع بقية المحال على شوارع ثانوية بنسب أقل، الأمر الذي يعكس التباين في القيمة المكانية والاقتصادية لمواقع المدينة.

جدول (٧) توزيع المحال التجارية حسب النشاط وجنسها على شوارع مدينة الاسحاقي لعام ٢٠٢٤

ت	الشارع	نوع المحال التجارية				جنس المحال التجارية					
		جملة %	مفرد %	جملة ومفرد %	ملك %	ايجار %	%				
١	المحكمة	٤	٥٧	٤٣	٢٢	٣	٢٠	٧	٢٤	٤٣	٢٣
٢	البدالة	٣	٤٣	٦٢	٣٢	٢	١٣	٨	٢٨	٥٩	٣٢
٣	الأطباء	٠	٠	٤٢	٢٢	٥	٣٣	٧	٢٤	٤٠	٢١
٤	البلدية	٠	٠	٢٢	١١	٣	٢٠	٤	١٤	٢١	١١
٥	المستشفى	٠	٠	١٨	٩	٢	١٣	١	٣	١٩	١٠
٦	السايدين	٠	٠	٧	٤	٠	٠	٢	٧	٥	٣
	المجموع	٧	١٠٠	١٩٤	١٠٠	١٥	١٠٠	٢٩	١٠٠	١٨٧	١٠٠

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني الشامل

شكل (٧) توزيع المحال التجارية حسب النشاط وجنسها على شوارع مدينة الاسحاقي لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (٧)

٣- عدد ساعات العمل اليومي وعدد العاملين

يتضح من الجدول (٨) والشكل (٨) أنّ المحال التجارية في المنطقة المدروسة تتباين في عدد ساعات عملها اليومي. إذ بلغ مجموع المحال التي تعمل (٥-٨) ساعات يومياً (١٢٧) محلاً، وهو ما يمثل النسبة الأكبر من العينة، مما يشير إلى أنّ الغالبية العظمى من المحال تتجه نحو ساعات عمل متوسطة تتناسب مع حجم النشاط التجاري والإقبال اليومي للزبائن. في المقابل، بلغ عدد المحال التي تعمل (٩-١٢) ساعة (٧١) محلاً، وهو ما يعكس فئة من المحال ذات طبيعة نشاط أكثر حيوية أو تقع في مواقع تشهد كثافة بشرية أعلى. أما المحال التي تعمل لساعات طويلة (١٣-١٥) ساعة فقد اقتصر على (١٨) محلاً فقط، أي بنسبة محدودة، الأمر الذي يدل على خصوصية هذه المحال في طبيعة عملها وحاجتها إلى تغطية طلب مستمر أو أنها تقع في مناطق استراتيجية ذات نشاط تجاري مميز

وعند التوزيع المكاني، نجد أن شارع المحكمة استحوذ على أعلى نسبة من المحال التي تعمل لفترات طويلة (١٣-١٥ ساعة) بنسبة (٣٩٪)، مما يبين أنّ هذا الشارع يعد مركزاً تجارياً نشطاً وذا حركة دائمة تتطلب استمرار العمل حتى ساعات متأخرة. أما في شارع البدالة فقد تميز أيضاً



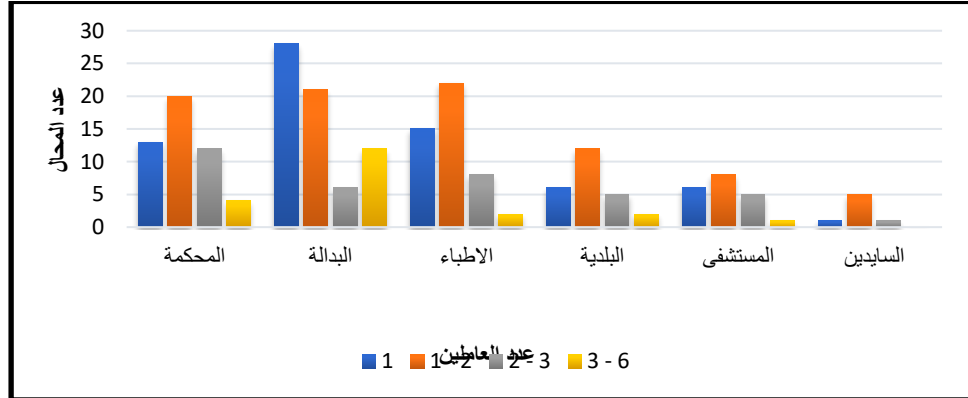
بارتفاع نسبة المحال ذات الساعات الطويلة (٣٣٪)، وهو ما يعكس حيوية الموقع وأهميته الاقتصادية. في المقابل، نجد أن شارع الأطباء يميل إلى النشاط المعتدل، إذ تركزت غالبية المحال فيه في فئة (٩-١٢ ساعة) بنسبة (٣١٪)، وهو ما قد يرتبط بخصوصية الشارع وارتباطه بخدمات معينة تتطلب دوماً أطول من الحد الأدنى دون الوصول إلى ساعات العمل الطويلة جداً. بينما اتسم كل من شارع البلدية وشارع المستشفى بانخفاض واضح في نسب المحال العاملة لساعات طويلة، إذ اقتصر على (١١٪) و(٦٪) على التوالي، مما يدل على أنّ النشاط التجاري فيهما محدود ويقتصر غالباً على احتياجات يومية أساسية. أما شارع السايدين فقد ظهر نشاطه التجاري ضعيفاً، حيث لم يسجل أي محل يعمل أكثر من (١٣) ساعة، وهذا يشير إلى محدودية الطلب وضعف الكثافة السكانية أو الحركية فيه مقارنة ببقية الشوارع أما بالنسبة إلى عدد العاملين في المحال التجارية، فقد تبين أنّ المحال التي يعمل بها شخص واحد شكلت نسبة ملحوظة (٦٩ محلاً)، وهو ما يعكس طابعاً فردياً للنشاط التجاري في المنطقة، خاصة في الشوارع ذات النشاط المحدود. في حين شكلت المحال التي يعمل بها (١-٢) عامل النسبة الأكبر (٨٨ محلاً)، وهو ما يدل على أنّ معظم المحال تعمل ضمن إطار عائلي أو تجاري بسيط يعتمد على قلة الأيدي العاملة. أما المحال التي يعمل بها (٢-٣) عمال فقد بلغت (٣٧) محلاً، في حين لم يتجاوز عدد المحال التي يعمل بها (٣-٦) عمال (٢١) محلاً، مما يؤكد أن الأنشطة التجارية الكبيرة أو التي تتطلب عدداً أكبر من العاملين تبقى محدودة في هذه المنطقة وعند النظر إلى التوزيع المكاني للعاملين يتضح أن شارع البدالة يتميز بارتفاع نسبة المحال التي يعمل بها (٣-٦) عمال بنسبة (٥٧٪)، وهو ما يشير إلى أنّه يمثل مركزاً تجارياً مهماً يتطلب وجود قوة عمل أكبر لتلبية احتياجات الزبائن. كما تميز شارع المحكمة بارتفاع نسبة المحال التي يعمل بها (٢-٣) عمال (٣٢٪)، مما يؤكد دوره التجاري الحيوي. أما الشوارع الأخرى مثل الأطباء والبلدية والمستشفى فقد تركزت أنشطتها في المحال الصغيرة التي يعمل بها شخص واحد أو اثنان، وهو ما ينسجم مع طبيعة مواقعها وخدماتها التجارية المحدودة. بينما جاء شارع السايدين في المرتبة الأدنى من حيث حجم العمالة، إذ لم يسجل أي محل يعمل فيه أكثر من ثلاثة عمال، مما يعكس ضعف النشاط الاقتصادي فيه، وبذلك يتضح أن هناك تفاوتاً مكانياً وزمنياً في طبيعة النشاط التجاري في المدينة، حيث تتركز المحال ذات ساعات العمل الطويلة وعدد العمالة الأكبر في الشوارع الرئيسية ذات الأهمية الاقتصادية (المحكمة والبدالة)، بينما تنحصر المحال ذات النشاط المحدود في الشوارع الثانوية مثل (المستشفى، البلدية، السايدين). وهذا التباين يعكس بوضوح ارتباط حجم النشاط التجاري ومقدار الجهد البشري المبذول بالمكان وموقعه من النسيج الحضري العام للمدينة.

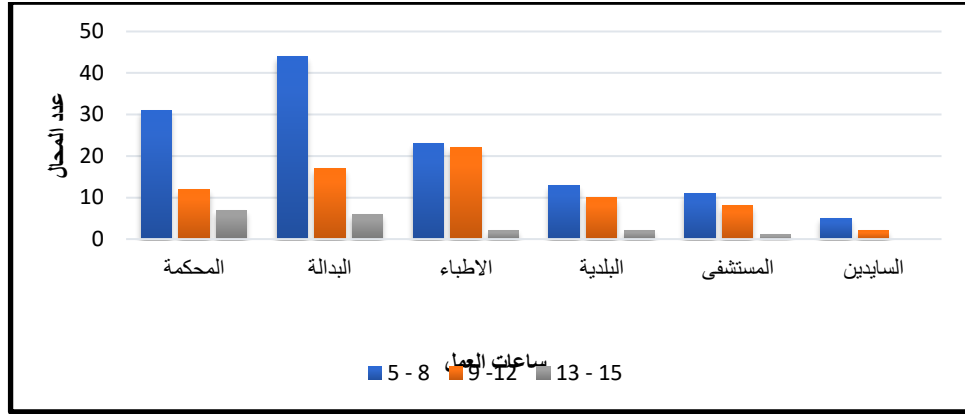
جدول (٨) توزيع عدد ساعات العمل وعدد العاملين في المحال التجارية لعام ٢٠٢٤

ت	الشارع	عدد العاملين						ساعات العمل							
		٦-٣ %	٣-٢ %	٢-١ %	١ %	١٥-١٣ %	١٢-٩ %	٨-٥ %							
١	المحكمة	١٩	٤	٣٢	١٢	٢٣	٢٠	١٩	١	٣٩	٧	١٧	١٢	٢٤	٣١
٢	البدالة	٥٧	١٢	١٦	٦	٢٤	٢١	٤١	٢	٣٣	٦	٢٤	١٧	٣٥	٤٤
٣	الاطباء	١٠	٢	٢٢	٨	٢٥	٢٢	٢٢	١	١١	٢	٣١	٢٢	١٨	٢٣
٤	البلدية	١٠	٢	١٤	٥	١٤	١٢	٩	٦	١١	٢	١٤	١٠	١٠	١٣
٥	المستشفى	٥	١	١٤	٥	٩	٨	٩	٦	٦	١	١١	٨	٩	١١
٦	السايبين	٠	٠	٣	١	٦	٥	١	١	٠	٠	٣	٢	٤	٥
	المجموع	١٠	٢١	١٠	٣٧	١٠	٨٨	١٠	٦	١٠	١٨	١٠	٧١	١٠	١٢٧

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني الشامل

شكل (٨) توزيع عدد ساعات العمل وعدد العاملين في المحال التجارية لعام ٢٠٢٤





المصدر: بالاعتماد على الجدول (٨)

#### ٤- سكن اصحاب المحال ووسيلة النقل المستخدمة

بالنظر للجدول (٩) وشكل (٩) تبين ان عدد اصحاب المحال الذين يسكنون داخل المدينة بلغ (١٥٩) شخص وعدد الذين يسكنون خارج المدينة (٥٧) شخص توزعوا على المحال التجارية في شوارع المدينة اذ بلغ عدد الذين يسكنون داخل المدينة من اصحاب المحال في شارع المحكمة (٢٩) بلغت نسبتهم (١٨٪) والذين يسكنون خارج المدينة (٢١) بنسبة (٣٧٪) اما في شارع البدالة فقد بلغ عدد اصحاب المحال الساكنين داخل المدينة (٤٩) شكلت نسبتهم (٣١٪) وفي شارع الاطباء بلغ عدد اصحاب المحال الذين يسكنون داخل المدينة (٤٢) بنسبة (٢٦٪) وخارج المدينة (٥) بنسبة (٩٪) وفي شارع البلدية بلغ عدد اصحاب المحال الساكنين داخل المدينة (١٨) شكلت نسبتهم (١١٪) والساكنين خارج المدينة (٧) اشخاص بنسبة (١٢٪) اما في شارع المستشفى فقد بلغ عدد الساكنين داخل المدينة (١٧) بنسبة (١١٪) اما الساكنين خارج المدينة بلغ عددهم (٣) شكلت نسبتهم (٥٪) وفي شارع السايدين بلغ عدد من يسكنون داخل المدينة من اصحاب المحال التجارية (٤) بنسبة (٣٪)

اما بالنسبة لوسيلة النقل او الطريقة التي يستخدمها اصحاب المحال التجارية للوصول الى أماكن عملهم فقد توزعت كالآتي (سيراً على الاقدام، سيارة خاصة، وسيلة اخرى) فقد كان عدد من يأتون سيراً على الاقدام (٨٩) ومن يأتون بسيارة خاصة (٨٤) والذين يستخدمون وسيلة اخرى (٤٣) فقد بلغ عدد من يصلون سيراً على الاقدام لمحالهم في شارع المحكمة (١٤) فرداً وبنسبة (١٦٪) ومن يصلون بسيارة خاصة (٢٣) فرداً بنسبة (٢٧٪) اما الذين يستخدمون وسيلة اخرى للوصول فقد بلغ عددهم (١٣) وبنسبة (٣٠٪) اما في شارع البدالة فقد بلغ عدد من يصلون سيراً على الاقدام لمحالهم (٢٨) فرداً وبنسبة (٣١٪) ومن يصلون بسيارة خاصة (٢٦) فرداً بنسبة (٣١٪) و الذين يستخدمون وسيلة اخرى للوصول فقد بلغ عددهم (١٣) وبنسبة (٣٠٪) وفي شارع الاطباء بلغ عدد من يصلون سيراً (٢٦) وبنسبة (٢٩٪) وبسيارة خاصة (١٣) بنسبة (١٥٪) والذين يستخدمون وسيلة اخرى (٨) وبنسبة (١٩٪) اما في شارع البلدية فقد بلغ عدد من يصلون

سيرا (١٣) بنسبة (١٥٪) ومن يصلون بسيارة خاصة (٨) افراد بنسبة (١٠٪) اما الذين يستخدمون وسيلة اخرى فقد بلغ عددهم (٤) افراد شكلت نسبتهم (٩٪) وفي شارع المستشفى بلغ عدد من يصلون سيرا (٧) بنسبة (٨٪) ومن يصلون بسيارات خاصة (٨) بنسبة (١٠٪) ومن يستخدمون وسيلة اخرى (٥) بنسبة (١٢٪) وفي شارع السايدين بلغ عدد من يصلون سيرا (١) (١٪) ومن يصلون بسيارة خاصة بلغ عددهم (٦) بنسبة (٧٪) اما وسيلة اخرى فلا يوجد أي شخص و يتضح لنا من خلال بيانات الجدول ان النسبة الاكبر من اصحاب المحال يسكنون داخل المدينة مقابل نسبة اقل هم من يسكنون خارجها كما نلاحظ التباين بين الشوارع في عدد الساكنين داخل المدينة اذ يتضح لنا أن الغالبية العظمى من أصحاب المحال يسكنون داخل المدينة، ما يعكس قوة الترابط بين النشاط التجاري وأماكن تركيز السكان كما يتبين ان احياء أن المحكمة والبدالة يمثلان المحورين الرئيسيين للتجارة في المدينة، فالأول يستقطب اصحاب محال من خارجها، والثاني يعتمد بدرجة كبيرة على السكان المحليين بالإضافة الى ان الشوارع الأخرى، مثل الأطباء والمستشفى والبلدية، ترتبط بأنشطة تجارية محلية تخدم سكان الأحياء المجاورة ولا تتعدى حدود المدينة كذلك فأن أنماط التنقل تكشف عن قرب السكن بمواقع العمل في معظم الحالات، مع وجود استثناءات مرتبطة بالمراكز التجارية الكبرى و أن وضعف شارع السايدين من حيث السكن وعدد أصحاب المحال التجارية ووسائل النقل يدل على تراجع أهميته التجارية مقارنة ببقية الشوارع

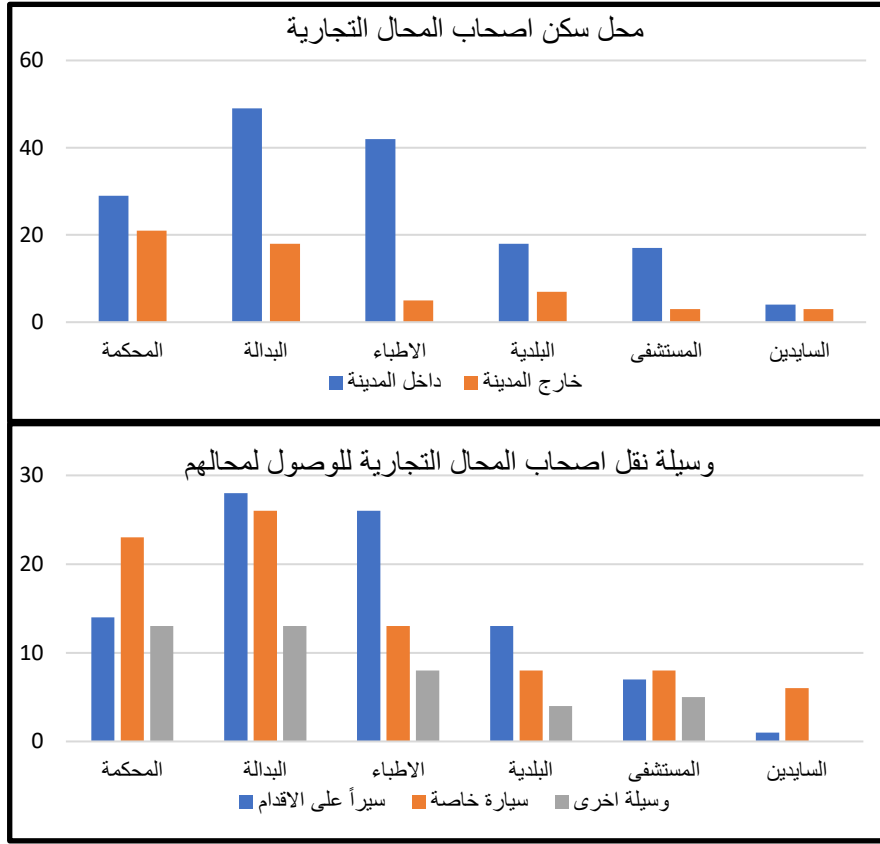
جدول (٩) سكن اصحاب المحال التجارية ووسائل النقل المستخدمة للوصول لمحالهم لعام

٢٠٢٤

ت	الشارع	محل سكن اصحاب المحال التجارية					وسيلة نقل اصحاب المحال التجارية للوصول لمحالهم				
		داخل المدينة	%	خارج المدينة	%	سيرا على الاقدام	%	سيارة خاصة	%	وسيلة اخرى	%
١	المحكمة	٢٩	١٨	٢١	٣٧	١٤	١٦	٢٣	٢٧	١٣	٣٠
٢	البدالة	٤٩	٣١	١٨	٣٢	٢٨	٣١	٢٦	٣١	١٣	٣٠
٣	الاطباء	٤٢	٢٦	٥	٩	٢٦	٢٩	١٣	١٥	٨	١٩
٤	البلدية	١٨	١١	٧	١٢	١٣	١٥	٨	١٠	٤	٩
٥	المستشفى	١٧	١١	٣	٥	٧	٨	٨	١٠	٥	١٢
٦	السايدين	٤	٣	٣	٥	١	١	٦	٧	٠	٠
	المجموع	١٥٩	١٠٠	٥٧	١٠٠	٨٩	١٠٠	٨٤	١٠٠	٤٣	١٠٠

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني الشامل

شكل (٩) سكن اصحاب المحال التجارية ووسائل النقل المستخدمة للوصول لمحالهم لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (٩)

٥- حجم المبيعات اليومي للمحال التجارية واوقات ذروة تسوق الزبائن

تشير نتائج الجدول (١٠) والشكل (١٠) إلى أن النشاط التجاري في مدينة الاسحاقي يتسم بانتشار المحال ذات المبيعات المتوسطة التي شكّلت النسبة الأكبر، في حين برزت مشكلة ضعف المبيعات في بعض الشوارع الحيوية مثل البدالة والمحكمة والأطباء، مما يعكس تبايناً في قوة الجذب التجاري بين الشوارع. كما أن محدودية المحال ذات المبيعات الجيدة في معظم الشوارع باستثناء البلدية والسايدين توضح وجود فجوة في التوزيع المكاني للحركة الشرائية، أما فيما يتعلق بأوقات الذروة، فقد تركزت في الفترة المسائية والمزدوجة صباحاً ومساءً، وهو ما يشير إلى ارتباط القوة الشرائية بالأنماط الزمنية لحركة السكان اليومية، ويؤكد أهمية تعزيز البنية الخدمية والتجارية بما يتلاءم مع هذه الأوقات.

اذ بلغ عدد المحال التي يكون البيع فيه ضعيفا (٧٢) والتي يكون البيع فيها جيدا (٢٤) محلا ومحال البيع المتوسط (١٢٠) محلا تركزت نسبة المحال ذات البيع الضعيف في الشوارع التالية المحكمة (٢٠) محلا بنسبة (٢٨٪) وفي شارع البدالة (٢٦) محلا بنسبة (٣٦٪)

وفي شارع الاطباء (١٧) محلا بنسبة (٢٤٪) اما في شارع البلدية فقد بلغ عدد المحال التي يكون البيع فيها ضعيفا (٤) محال بنسبة (٦٪) وفي شارع المستشفى (٥) محال بنسبة (٧٪) اما شارع السايدين فلم تذكر اي نسبة لضعف المبيعات فيه، اما محال المبيعات بتقييم جيد فقد بلغ عددها (٤) محال في شارع المحكمة بنسبة (١٧٪) وفي شارع البدالة (٥) بنسبة (٢١٪) وفي شارع الاطباء (٥) محلا بنسبة (٢١٪) وفي شارع البلدية (٦) محال بنسبة (٢٥٪) وعدد المحال التي يكون حجم المبيعات فيها جيد في شارع المستشفى (٢) محل وبنسبة (٨٪) و(٢) محل في شارع السايدين بنسبة (٨٪) وكانت المحال التي يكون فيها البيع متوسط في شارع المحكمة (٢٦) محلا بنسبة (٢٢٪) وفي شارع البدالة (٣٦) وبنسبة (٣٠٪) وفي شارع الاطباء (٢٥) بنسبة (٢١٪) وفي شارع البلدية (١٥) بنسبة (١٣٪) وفي شارع المستشفى (١٣) بنسبة (١١٪) اما في شارع السايدين (٥) محال بنسبة (٤٪)

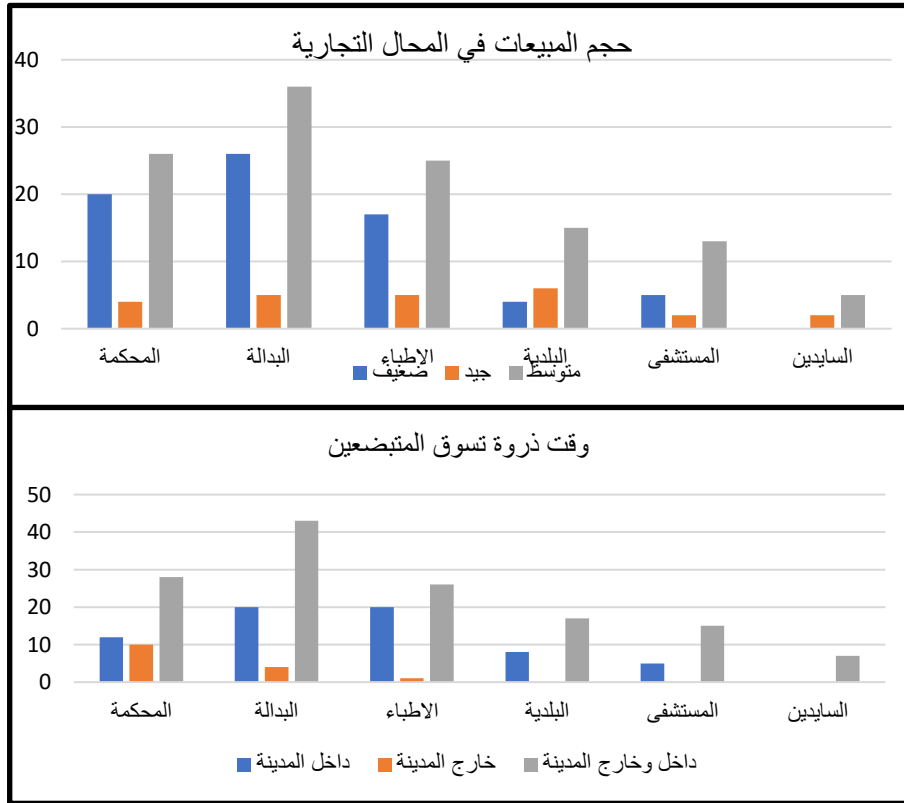
اما بالنسبة لأوقات ذروة التسوق فقد كانت الاجابة (صباحا، مساء، صباحا ومساء) وكانت متباينة بين المحال التجارية فقد بلغ عدد المحال التي تكون ذروة التسوق فيها صباحا (١٥) محلا وعدد المحال التي تكون ذروة التسوق فيها مساء (١٠٢) اما التي تكون فيها ذروة التسوق صباحا ومساء (٩٩) محلا توزعت على شوارع المدينة فقد كان عدد المحال ذات الذروة الصباحية في شارع المحكمة (٨) محال بنسبة (٥٣٪) وفي شارع البدالة (٣) محال وبنسبة (٢٠٪) وفي شارع الاطباء (١) محل بنسبة (٧٪) وفي شارع البلدية (٣) محال بنسبة (٢٠٪) في حين خلى كل من شارع المستشفى والسايدين منها، اما محال التي تكون ذروة التسوق فيها مساء فقد بلغ عددها في شارع المحكمة (٢١) بنسبة (٢١٪) وفي شارع البدالة (٤٢) محلا بنسبة (٤١٪) وفي شارع الاطباء (٣٢) بنسبة (٣١٪) وفي شارع البلدية (٥) بنسبة (٥٪) وفي شارع المستشفى (٢) محل بنسبة (٢٪) اما شارع السايدين فلا يوجد، اما المحال التي تكون ذروة التسوق فيها صباحا ومساء فقد بلغ عددها في شارع المحكمة (٢١) بنسبة (٢١٪) وفي شارع البدالة (٢٢) بنسبة (٢٢٪) وفي شارع الاطباء (١٤) بنسبة (١٤٪) وفي شارع البلدية (١٧) بنسبة (١٧٪) وفي شارع المستشفى (١٨) بنسبة (١٨٪) وفي شارع السايدين (٧) بنسبة (٧٪)

جدول (١٠) حجم المبيعات وذروة التسوق لعام ٢٠٢٤

ت	الشارع	حجم المبيعات في المحال التجارية										وقت ذروة تسوق المتبضعين	
		ضعيف %	جيد %	متوسط %	صباحا %	مساءً %	صباحا %	مساءً %	صباحا ومساءً %	%	%		
١	المحكمة	٢٠	٢٨	١٧	٢٦	٢٢	٨	٥٣	٢١	٢١	٢١	٢١	
٢	البدالة	٢٦	٣٦	٢١	٣٦	٣٠	٣	٢٠	٤١	٤٢	٢٢	٢٢	
٣	الاطباء	١٧	٢٤	٢١	٢٥	٢١	١	٧	٣١	٣٢	١٤	١٤	
٤	البلدية	٤	٦	٢٥	١٥	١٣	٣	٢٠	٥	٥	١٧	١٧	
٥	المستشفى	٥	٧	٨	١٣	١١	٠	٠	٢	٢	١٨	١٨	
٦	السايبين	٠	٠	٢	٥	٤	٠	٠	٠	٠	٧	٧	
	المجموع	٧٢	١٠٠	٢٤	١٠٠	١٢٠	١٠٠	١٥	١٠٠	١٠٢	٩٩	١٠٠	

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني

شكل (١٠) حجم المبيعات وذروة التسوق لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (١٠)

## ٦- أماكن وقوف سيارات أصحاب المحال التجارية

بالاعتماد على بيانات الجدول (١١) والشكل (١١) يتضح أن أماكن وقوف مركبات أصحاب المحال التجارية قد توزعت وفقاً لنوع الوقوف (على الأرصفة، على جانبي الشارع، أو في مواقف خاصة). فقد تبين أن (٣٦) من أصحاب المحال يعتمدون على الأرصفة كمكان لوقوف وسائل نقلهم، وجميعها دراجات نارية أو هوائية، في حين أن أصحاب السيارات يضطرون لاستخدام جانبي الشوارع لعدم توفر ساحات وقوف مخصصة، حيث بلغ عددهم (٨٣). أما بقية أصحاب المحال، فينتقلون سيراً على الأقدام أو يصلون برفقة المارة أو بواسطة سيارات الأجرة، وعند تحليل التوزيع المكاني للوقوف تبعاً لنوع وسيلة النقل في شوارع المدينة، يظهر أن شارع المحكمة استحوذ على (١٣) حالة وقوف على الأرصفة بنسبة (٣٦٪)، مقابل (٢٣) حالة على جانبي الشارع بنسبة (٢٧٪). وفي شارع البدالة بلغ عدد مستخدمي الأرصفة (٨) حالات بنسبة (٢٢٪)، بينما سجل الوقوف على جانبي الشارع (٢٦) حالة بنسبة (٣١٪). أما في شارع الأطباء فقد سُجل (٨) حالات وقوف على الأرصفة بنسبة (٢٢٪)، و(١٣) حالة على جانبي الشارع بنسبة (١٥٪). وفي شارع البلدية تركز الوقوف على الأرصفة في (٣) حالات بنسبة (٨٪)، وعلى جانبي الشارع (٨) حالات بنسبة (١٠٪). وبالنسبة لشارع المستشفى فقد بلغ عدد الوقوف على الأرصفة (٤) حالات بنسبة (١١٪)، مقابل (٨) حالات على جانبي الشارع بنسبة (١٠٪). أما شارع السايدين فلم يشهد أي حالة وقوف على الأرصفة، في حين سُجلت (٦) حالات وقوف على جانبي الشارع بنسبة (٧٪) يتبين من توزيع أماكن وقوف مركبات أصحاب المحال أو الزبائن الذين يضطرون لإيقاف مركباتهم على جانبي الشارع أن النمط السائد يعتمد بشكل رئيس على الوقوف على جانبي الشوارع، وهو ما يعكس غياب التخطيط الحضري لعدم وجود ساحات مخصصة للوقوف. فالأرقام تظهر أن أصحاب السيارات مضطرون على استغلال جانبي الطرقات، الأمر الذي يؤدي إلى تضيق المسارات المرورية وزيادة مستويات الازدحام داخل مركز المدينة. أما الوقوف على الأرصفة فيكاد يقتصر على الدراجات الهوائية والنارية، ما يشير إلى ضعف التنظيم واستعمال الفضاء الحضري المخصص للمشاة لأغراض أخرى. كما أن تفاوت نسب الوقوف بين الشوارع المختلفة يعكس بدوره اختلاف مستوى الكثافة التجارية والنشاط الاقتصادي فيها، إذ سجلت شوارع المحكمة والبدالة والأطباء نسباً أعلى من غيرها، ما يدل على أنها تشكل مراكز جذب تجاري أساسية في المدينة. في المقابل، فإن انخفاض نسب الوقوف في شوارع مثل البلدية والمستشفى والسايدين يحدث نتيجة لقلة الكثافة التجارية أو صعوبة إيجاد أماكن مناسبة للوقوف فيها وعليه، فإن هذه المعطيات تكشف عن مشكلة بنيوية في البنية التحتية



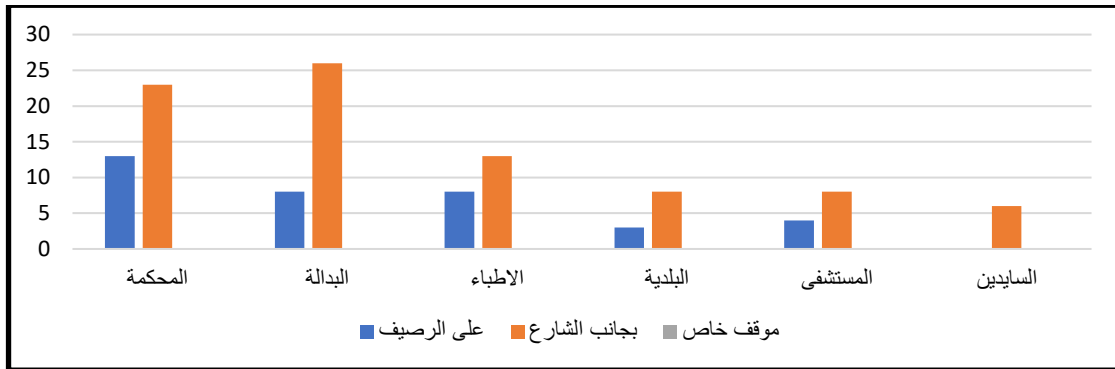
الحضرية، تتمثل بعدم وجود مواقف منظمة للسيارات والدراجات، الأمر الذي يفرض نفسه بوصفه أحد التحديات الرئيسية أمام تحسين البيئة العمرانية وتنظيم الحركة المرورية في المدينة.

جدول (١١) اماكن وقوف سيارات اصحاب المحال التجارية لعام ٢٠٢

ت	الشارع	على الرصيف	%	بجانب الشارع	%	موقف خاص	%
١	المحكمة	١٣	٣٦	٢٣	٢٧	-	-
٢	البدالة	٨	٢٢	٢٦	٣١	-	-
٣	الاطباء	٨	٢٢	١٣	١٥	-	-
٤	البلدية	٣	٨	٨	١٠	-	-
٥	المستشفى	٤	١١	٨	١٠	-	-
٦	السايدىن	٠	٠	٦	٧	-	-
	المجموع	٣٦	١٠٠	٨٣	١٠٠	-	-

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني

شكل (١١) اماكن وقوف سيارات اصحاب المحال التجارية لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (١١)

٧- اماكن اقبال الزبائن للمحال التجارية في المدينة

من خلال الجدول (١٢) والشكل (١٢) أظهرت نتائج المسح الميداني للمحال التجارية في مدينة الإسحاقى أن الزبائن يتوزعون إلى ثلاث فئات: داخل المدينة، خارج المدينة، والداخل والخارج معاً. بلغ عدد المحال التي تخدم زبائن من داخل المدينة ٦٥ محلاً، ومن خارج المدينة ١٥ محلاً، بينما بلغ عدد المحال التي تستقبل زبائن من الداخل والخارج معاً ١٣٦ محلاً، ما يشير إلى أن غالبية النشاط التجاري يستقطب زبائن متنوعين جغرافياً حسب الشوارع فتبين ان شارع المحكمة: يهيمن على عدد الزبائن الذين هم من الداخل والخارج (٢١٪)، في حين تمثل فئة الداخل (١٨٪) والخارج (٦٧٪) شارع البدالة: الأكثر تنوعاً، حيث تشكل فئة الداخل والخارج

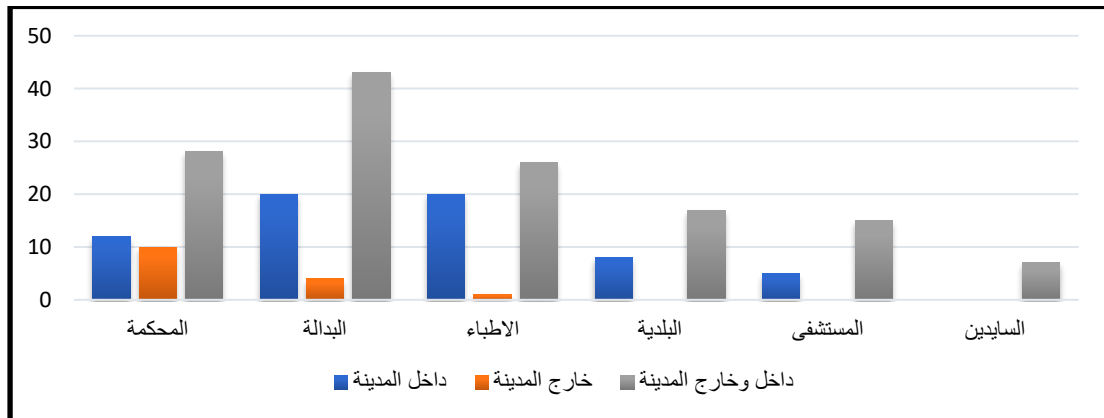
(٢٧%) والداخل (٣١%) والخارج (٣%) اما شارع الأطباء يسيطر الداخل بنسبة (٣١%)، يليه الداخل والخارج (١٩%) والخارج (٧%) وبالنسبة لشارعي البلدية والمستشفى: يلاحظ ضعف فئة الخارج، مع تفوق المحال المختلطة (١٣% و ١١%) على التوالي اما شارع السايدين، جميع الزبائن من الداخل والخارج، بنسبة (٥%) اذ يوضح التوزيع أن غالبية المحال تستقطب زبائن متنوعين من داخل وخارج المدينة، مما يعكس أهمية المحال كمركز تجاري لجذب سكان محليين وزوار خارجيين، بينما يقتصر الاعتماد على الزبائن المحليين أو الخارجيين فقط في عدد محدود من الشوارع. هذا يساهم في فهم نمط الحركة التجارية وتوجيه سياسات التسويق والخدمات وفق التركيبة الجغرافية للزبائن.

جدول (١٢) اماكن اقبال الزبائن للمحال التجارية لعام ٢٠٢٤

ت	الشارع	داخل المدينة %	خارج المدينة %	داخل وخارج المدينة %
١	المحكمة	١٢	١٨	٢١
٢	البدالة	٢٠	٣١	٣٢
٣	الاطباء	٢٠	٣١	١٩
٤	البلدية	٨	١٢	١٣
٥	المستشفى	٥	٨	١١
٦	السايدين	٠	٠	٥
	المجموع	٦٥	١٠٠	١٣٦

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني

شكل (١٢) اماكن اقبال الزبائن للمحال التجارية لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (١٢)

#### ٨- المشكلات التي تواجه اصحاب المحال التجارية

يبين الجدول (١٣) والشكل (١٣) أن أصحاب المحال التجارية في مدينة الإسحاقى يواجهون مجموعة من المشكلات الحضرية التي تختلف في درجة انتشارها وتوزيعها المكاني عبر الشوارع التجارية الرئيسية. وقد أظهرت البيانات أن ضعف الخدمات يُمثل المشكلة الأكثر شيوعًا على مستوى المدينة، إذ سُجّلت (٢١٦) إجابة بهذا الخصوص، تلتها مشكلات تعدد النشاط التجاري بعدد (٢٠٩) إجابات، ثم ضعف الإضاءة بـ (٩٧) إجابة، والديون بـ (٩٢) إجابة، في حين شكّل تكديس النفايات (٨٣) إجابة، وأخيرًا الاختناقات المرورية بعدد (٥٤) إجابة.

أما بما يتعلق بمشكلة ضعف الخدمات، فقد برزت بشكل واضح في شارع البدالة بعدد (٦٧) إجابة ونسبة (٣١٪)، تلاه شارع المحكمة بـ (٥٠) إجابة بنسبة (٢٣٪)، ثم شارع الأطباء بـ (٤٧) إجابة بنسبة (٢٢٪). ويُعزى ذلك إلى أن هذه المحاور تُعد الأكثر نشاطًا وحيوية، إذ تستقطب أعدادًا كبيرة من المتبضعين من داخل المدينة وخارجها، ما يفرض ضغطًا مضاعفًا على البنية التحتية ويؤدي إلى تدني مستوى الخدمات. أما في الشوارع الثانوية مثل البلدية (٢٥) إجابة بنسبة (١٢٪) والمستشفى (٢٠) بنسبة (٩٪) والسايدين (٧) بنسبة (٣٪)، فقد سجلت نسبة أقل، وهو ما يعكس محدودية النشاط التجاري فيها وضعف قدرتها على استقطاب المتسوقين. أما مشكلة تكديس النفايات فقد تركزت في شارع البدالة بعدد (٣٠) إجابة بنسبة (٣٦٪)، ثم المحكمة (١٩) بنسبة (٢٣٪)، يليه الأطباء (١٦) بنسبة (١٩٪). بينما جاءت النسب أقل في شارع البلدية (١١) بنسبة (١٣٪) والمستشفى (٥) بنسبة (٦٪)، وانخفضت بصورة شبه معدومة في شارع السايدين (٣) بنسبة (٢٪). ويرتبط ذلك بارتفاع كثافة الأنشطة التجارية في البدالة والأطباء، ولا سيما تجارة المواد الغذائية والاستهلاكية سريعة التداول، التي تولد كميات كبيرة من النفايات في ظل قصور في خدمات الجمع والنقل.

وفيما يخص ضعف الإضاءة، فقد تركزت المشكلة في شارع البدالة (٣٣) بنسبة (٣٤٪) والبلدية (٢٥) بنسبة (٢٦٪)، فيما سُجّلت نسب متوسطة في المستشفى (١٤) بنسبة (١٤٪)، والمحكمة (١٣) بنسبة (١٣٪)، والأطباء (١٢٪). أما شارع السايدين فلم تُسجّل فيه أية مشكلة بهذا الصدد. ويُعزى ذلك إلى أن الشوارع ذات الأنشطة المسائية الكثيفة، مثل البدالة والبلدية، تتطلب مستويات أعلى من الإضاءة لضمان الأمان وتشجيع النشاط التجاري الليلي، في حين أن ضعف الحركة في السايدين بعد ساعات النهار يجعل تأثير هذه المشكلة محدودًا.

أما بالنسبة لمشكلة الديون، فقد توزعت بشكل متقارب بين الشوارع الأكثر نشاطًا، حيث سُجّلت في الأطباء (٢٥) إجابة بنسبة (٢٧٪)، والبدالة (٢٥) بنسبة (٢٧٪)، والمحكمة (٢٢)

بنسبة (٢٤٪)، تليها البلدية (١٠) بنسبة (١١٪)، ثم السايدين (٦) بنسبة (٧٪)، وأخيراً المستشفى (٤) بنسبة (٤٪). وهذا التوزيع يعكس الضغط الاقتصادي على أصحاب المحال التجارية في الشوارع الرئيسية نتيجة ارتفاع التكاليف وزيادة المنافسة.

وبالنسبة لمشكلة تعدد النشاط التجاري، فقد ظهرت بشكل أكبر في شارع البدالة (٦٧) بنسبة (٣٢٪)، تليه المحكمة (٥٠) بنسبة (٢٤٪)، ثم الأطباء (٤٧) بنسبة (٢٢٪)، فالبلدية (٢٥) بنسبة (١٢٪)، في حين كانت أقل في المستشفى (٢٠) بنسبة (١٠٪)، وغابت تماماً عن شارع السايدين. ويُفسّر ذلك بتركز الاستخدامات المتنوعة والمتداخلة في المحاور التجارية الرئيسية، ما يقلل من كفاءة الاستعمالات ويؤثر سلباً في التنظيم الحضري، أما مشكلة الاختناقات المرورية فقد كانت الأكثر حدّة في شارع الأطباء، حيث سُجّلت (٣٧) إجابة بنسبة (٦٩٪)، وهي النسبة الأعلى مقارنة ببقية الشوارع، تليها المحكمة (١٠) بنسبة (١٩٪)، ثم البلدية (٤) بنسبة (٧٪)، فالبدالة (٣) بنسبة (٦٪)، في حين لم تُسجّل في المستشفى والسايدين. ويرجع ذلك إلى موقع شارع الأطباء في قلب المركز التجاري، وما يضمه من عيادات طبية وصيديات ومطاعم تستقطب أعداداً كبيرة من المرتادين والمركبات، ما يخلق اختناقات مرورية شديدة وبذلك يتضح أن المشكلات الحضرية في مدينة الإسحاقى ليست متساوية في حدتها ولا في انتشارها، وإنما تتباين تبعاً لطبيعة النشاط التجاري وكثافة الاستقطاب في كل شارع، وهو ما يعكس الحاجة الماسّة إلى تحسين البنية التحتية، وتطوير الخدمات البلدية، وإعادة تنظيم الاستعمالات التجارية للحد من هذه الإشكاليات.

جدول (١٣) المشاكل التي يعاني منها اصحاب المحال التجارية لعام ٢٠٢٤

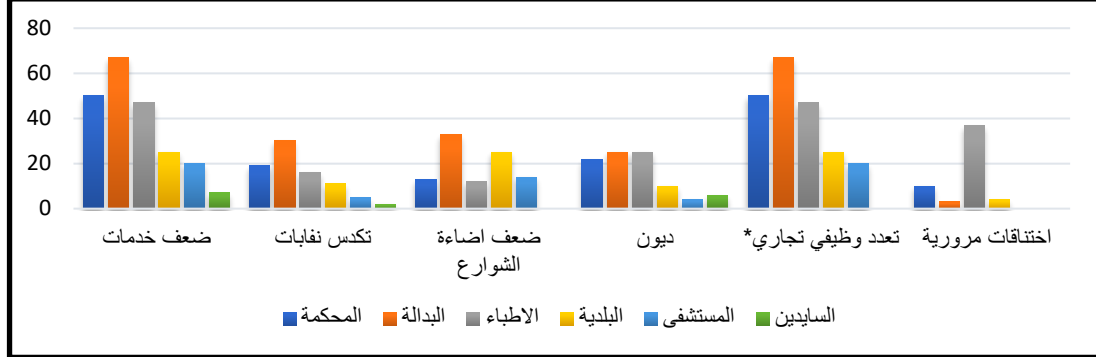
رقم	الشارع	ضعف خدمات	%	تلكس فليات	%	ضعف اضاءة	%	ديون	%	تعدد نشاطات	%	اختناقات مرورية	%
١	المحكمة	٥٠	٢٣	١٩	٢٣	١٣	١٣	٢٢	٢٤	٥٠	٢٤	١٠	١٩
٢	البدالة	٦٧	٣١	٣٠	٣٦	٣٣	٣٤	٢٥	٢٧	٦٧	٣٢	٣	٦
٣	الاطباء	٤٧	٢٢	١٦	١٩	١٢	١٢	٢٥	٢٧	٤٧	٢٢	٣٧	٦٩
٤	البلدية	٢٥	١٢	١١	١٣	٢٥	٢٦	١٠	١١	٢٥	١٢	٤	٧
٥	المستشفى	٢٠	٩	٥	٦	١٤	١٤	٤	٤	٢٠	١٠	٠	٠
٦	السايدين	٧	٣	٢	٢	٠	٠	٦	٧	٠	٠	٠	٠
	المجموع	٢١٦	١٠٠	٨٣	١٠٠	٩٧	١٠٠	٩٢	١٠٠	٢٠٩	١٠٠	٥٤	١٠٠

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني الشامل

(\* تعدد النشاط التجاري: المقصود به تعدد النشاط التجاري هو وجود أكثر من نوع من الأنشطة التجارية داخل الشارع أو المنطقة نفسها، بحيث لا يقتصر النشاط على قطاع واحد (مثل المواد

الغذائية فقط أو الملابس فقط)، بل يتوزع بين مجالات مختلفة اي عدم تخصيص الشوارع حسب الانشطة التجارية

شكل (١٣) المشاكل التي يعاني منها اصحاب المحال التجارية لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (١٣)

### صورتان توضحان الاختناق المروري وتعدد النشاط التجاري



التقطت هذه الصور بتاريخ ٢٩ / ٧ / ٢٠٢٥

### ٩- اسعار الايجارات للمحال التجارية في مدينة الاسحاقى

تشير بيانات الجدول (١٤) والشكل (١٤) إلى أن بدلات إيجار المحال التجارية في مدينة الإسحاقى تتوزع ضمن أربع فئات رئيسية: (١٥٠-١٠٠)، (٢٠٠-١٥٠)، (٣٠٠-٢٠٠)، و(٣٠٠ فأكثر).

أولاً: فئة الإيجار (١٥٠-١٠٠ ألف دينار): بلغ عدد المحال التي تبدأ ببدايات إيجارها من (١٥٠-١٠٠) ألف دينار نحو (٨٢) محلاً، توزعت على شوارع المدينة على النحو الآتي: شارع المحكمة (١٦ محلاً بنسبة ٢٠٪)، شارع البدالة (٢٦ محلاً بنسبة ٣٢٪)، شارع الأطباء (١٤ محلاً بنسبة ١٧٪)، شارع البلدية (١٣ محلاً بنسبة ١٦٪)، وشارع المستشفى (١٣ محلاً بنسبة ١٦٪)، بينما خلت هذه الفئة من شارع السايبين إن ارتفاع عدد المحال المؤجرة ضمن هذه الفئة يعكس كونها الأكثر شيوعاً في السوق المحلية، إذ تمثل الخيار الاقتصادي لأصحاب الأنشطة التجارية الصغيرة أو الناشئة، لا سيما في شارع البدالة الذي استحوذ على أعلى نسبة (٣٢٪).

ثانياً: فئة الإيجار (١٥٠-٢٠٠ ألف دينار): بلغ عدد المحال المؤجرة بهذه القيمة (٣٩) محلاً، توزعت كما يأتي: شارع المحكمة (٩ محال بنسبة ٢٣٪)، شارع البدالة (١١) محلاً بنسبة (٢٨٪)، شارع الأطباء (١٠) محال بنسبة (٢٦٪)، شارع البلدية (٥) محال بنسبة (١٣٪)، شارع المستشفى (٣) محال بنسبة (٨٪)، وشارع السايدين محل واحد بنسبة (٣٪) يتضح أن هذه الفئة تحتل المرتبة الثانية من حيث الشيوخ، وتمثل انتقالاً إلى مستوى أعلى من بدلات الإيجار، وهو ما يعكس تفضيل بعض الأنشطة التجارية ذات القدرة المالية المتوسطة لهذه المواقع، خصوصاً في شارعي البدالة والأطباء

ثالثاً: فئة الإيجار (٢٠٠-٣٠٠ ألف دينار): توزعت المحال المؤجرة ضمن هذه الفئة على (٤٠) محلاً: شارع المحكمة (١١ محلاً بنسبة ٢٨٪)، شارع البدالة (٩) محال بنسبة (٢٣٪)، شارع الأطباء (١٢) محلاً بنسبة (٣٠٪)، شارع البلدية (٢) محل بنسبة (٥٪)، شارع المستشفى (٣) محال بنسبة (٨٪)، وشارع السايدين (٣) محال بنسبة (٨٪) وتُظهر هذه الفئة تركيزاً ملحوظاً في شارعي الأطباء والمحكمة، مما يعكس أهمية هذين الشارعين تجارياً، إذ غالباً ما تجتذب الأنشطة ذات العائد المرتفع والتي تستطيع تحمل بدلات إيجار مرتفعة نسبياً.

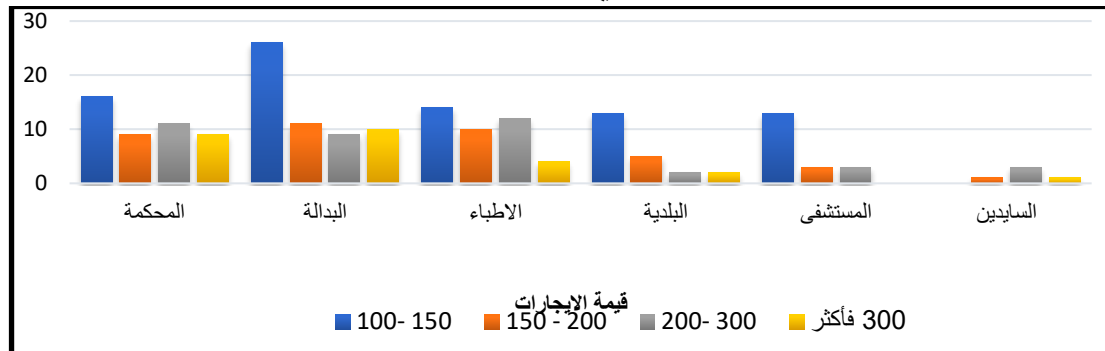
رابعاً: فئة الإيجار (٣٠٠ ألف دينار فأكثر): بلغ عدد المحال المؤجرة ضمن هذه الفئة (٢٦) محلاً، توزعت على النحو الآتي: شارع المحكمة (٩) محال بنسبة ٣٥٪، شارع البدالة (١٠) محال بنسبة ٣٨٪، شارع الأطباء (٤) محال بنسبة ١٥٪، شارع البلدية (٢) محل بنسبة ٨٪، فيما خلا شارع المستشفى من هذه الفئة، واقتصر شارع السايدين على محل واحد فقط بنسبة (٤٪) إن هذه الفئة تمثل الشريحة الأعلى من بدلات الإيجار، وتتسم بتمركزها في شوارع حيوية مثل المحكمة والبدالة، ما يشير إلى قوة الجذب التجاري لهذه المواقع وارتباطها بالأنشطة الاقتصادية الكبيرة أو ذات المردود العالي يمكن ملاحظة أنّ بدلات الإيجار المنخفضة (١٠٠-١٥٠ ألف دينار) تستحوذ على النسبة الأكبر من المحال، ما يعكس طبيعة السوق المحلي الذي يغلب عليه النشاط التجاري المتوسط والصغير. أما الفئات الأعلى (٢٠٠ ألف دينار فأكثر) فنتوزع على شوارع بعينها، ولا سيما المحكمة والبدالة والأطباء، ما يدل على تباين واضح في القيمة العقارية تبعاً للموقع وأهمية الشارع تجارياً

جدول (١٤) قيمة ايجارات المحال التجارية في المدينة ٢٠٢٤

ت	الشارع	١٠٠- ١٥٠	%	١٥٠- ٢٠٠	%	٢٠٠- ٣٠٠	%	٣٠٠ فأكثر	%
١	المحكمة	١٦	٢٠	٩	٢٣	١١	٢٨	٩	٣٥
٢	البدالة	٢٦	٣٢	١١	٢٨	٩	٢٣	١٠	٣٨
٣	الاطباء	١٤	١٧	١٠	٢٦	١٢	٣٠	٤	١٥
٤	البلدية	١٣	١٦	٥	١٣	٢	٥	٢	٨
٥	المستشفى	١٣	١٦	٣	٨	٣	٨	٠	٠
٦	السايدىن	٠	٠	١	٣	٣	٨	١	٤
	المجموع	٨٢	١٠٠	٣٩	١٠٠	٤٠	١٠٠	٢٦	١٠٠

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني

شكل (١٤) قيمة ايجارات المحال التجارية في المدينة لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (١٤)

١٠- درجة الرضا عن الخدمات التجارية في مدينة الإسحاقى:

من خلال الجدول (١٥) والشكل (١٥) يتضح أن درجة رضا الزبائن عن الخدمات التجارية في مدينة الإسحاقى جاءت متفاوتة بين جيدة ومتوسطة وضعيفة، إذ جمعت هذه البيانات ميدانياً من الزبائن المتواجدين في المحال التجارية. وقد بلغت إجمالي الإجابات (٢١٦) إجابة، توزعت على النحو الآتي: (٥٢) إجابة بدرجة رضا جيدة، و(٨٦) إجابة بدرجة رضا متوسطة، و(٧٨) إجابة بدرجة رضا ضعيفة.

أما على مستوى التوزيع المكاني حسب الشوارع التجارية، فقد جاءت النتائج كالاتي:

١- درجة الرضا الجيدة (٥٢ إجابة): بلغ عددها في شارع المحكمة (١٧) إجابة وبنسبة (٣٣٪)، وفي شارع البدالة (٧) إجابات بنسبة (١٣٪)، وفي شارع الأطباء (١٢) إجابة بنسبة (٢٣٪)،

أما في شارع البلدية فكانت (٥) إجابات بنسبة (١٠٪)، وفي شارع المستشفى (٨) إجابات بنسبة (١٥٪)، وأخيراً في شارع السايدين (٣) إجابات بنسبة (٦٪).

٢- درجة الرضا المتوسطة (٨٦ إجابة): توزعت بواقع (٢٠) إجابة في شارع المحكمة بنسبة (٢٣٪)، و(٣١) إجابة في شارع البدالة بنسبة (٣٦٪)، و(١٣) إجابة في شارع الأطباء بنسبة (١٥٪)، و(١٢) إجابة في شارع البلدية بنسبة (١٤٪)، بينما كانت (٧) إجابات في شارع المستشفى بنسبة (٨٪)، و(٣) إجابات فقط في شارع السايدين بنسبة (٣٪).

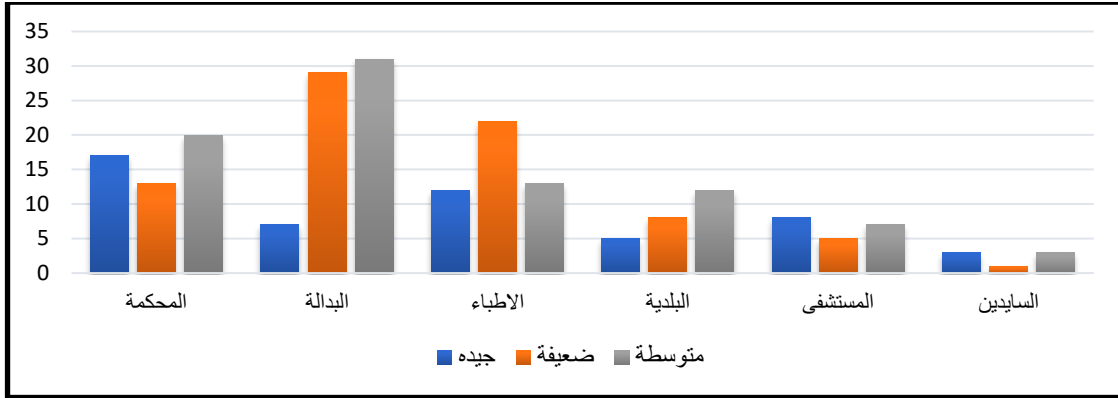
٣- درجة الرضا الضعيفة (٧٨ إجابة): بلغت في شارع المحكمة (١٣) إجابة بنسبة (١٧٪)، وفي شارع البدالة (٢٩) إجابة بنسبة (٣٧٪)، وفي شارع الأطباء (٢٢) إجابة بنسبة (٢٨٪)، أما في شارع البلدية فسجلت (٨) إجابات بنسبة (١٠٪)، وفي شارع المستشفى (٥) إجابات بنسبة (٦٪)، وأخيراً في شارع السايدين (١) إجابة بنسبة (١٪) إذ تشير النتائج إلى أن مستوى الرضا الجيد جاء منخفضاً نسبياً مقارنة بدرجات الرضا المتوسطة والضعيفة، إذ لم يتجاوز (٢٤٪) من إجمالي الإجابات، وهو ما يعكس محدودية جودة الخدمات التجارية في المدينة. ويتضح من التوزيع أن شارع المحكمة وشارع الأطباء حصلوا على النسبة الأكبر من التقييمات الجيدة، ما يدل على وجود مستوى أعلى نسبياً من التنظيم أو الخدمات في هذين الشارعين، في المقابل، سجلت درجة الرضا المتوسطة النسبة الأعلى (٤٠٪) من إجمالي، خصوصاً في شارع البدالة الذي استحوذ وحده على (٣٦٪) من هذه الإجابات، مما يعكس أن الخدمات المقدمة فيه مقبولة لكنها لا ترتقي لمستوى الجودة العالية. أما بالنسبة لدرجة الرضا الضعيفة التي شكّلت (٣٦٪) من الإجابات، فقد تركزت بشكل بارز في شارع البدالة (٣٧٪) وشارع الأطباء (٢٨٪)، ما يشير إلى وجود مشاكل أو قصور واضح في نوعية الخدمات التجارية المقدمة فيهما وبناءً على ما تقدم، يمكن القول إن الصورة العامة لرضا الزبائن عن الخدمات التجارية في مدينة الإسحاقى تميل نحو الوسطية، مع ملاحظة أن نسب الرضا الضعيف ليست بالقليلة، الأمر الذي يستدعي تدخلاً إدارياً وتنظيمياً لتطوير مستوى الخدمات، ورفع كفاءتها بما يحقق رضا أكبر لدى الزبائن ويعزز النشاط التجاري في مختلف الشوارع.

جدول (١٥) درجة رضا السكان عن الخدمات التجارية في مدينة الإسحاقى لعام ٢٠٢٤

ت	الشارع	جيده	%	ضعيفة	%	متوسطة	%
١	المحكمة	١٧	٣٣	١٣	١٧	٢٠	٢٣
٢	البدالة	٧	١٣	٢٩	٣٧	٣١	٣٦
٣	الأطباء	١٢	٢٣	٢٢	٢٨	١٣	١٥
٤	البلدية	٥	١٠	٨	١٠	١٢	١٤
٥	المستشفى	٨	١٥	٥	٦	٧	٨
٦	السايدىن	٣	٦	١	١	٣	٣
	المجموع	٥٢	١٠٠	٧٨	١٠٠	٨٦	١٠٠

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني

شكل (١٥) درجة رضا السكان عن الخدمات التجارية في مدينة الإسحاقى لعام ٢٠٢٤



المصدر: بالاعتماد على الجدول (١٥)

### الاستنتاجات:

١. الوظيفة التجارية في مدينة الإسحاقى تُعد محركًا أساسيًا للنمو الحضري والاقتصادي، إلا أن توزيعها يتسم بعدم التوازن بين الشوارع.
٢. يغلب على النشاط التجاري طابع تجارة المفرد والمحلات الصغيرة ذات الإدارة الفردية، مع ضعف واضح في تجارة الجملة والأنشطة المتخصصة.
٣. تركز النشاط التجاري في شوارع المحكمة والبدالة، في حين تعاني بعض الشوارع مثل السايدىن من ضعف الجاذبية التجارية.
٤. المشكلات الحضرية (ضعف الخدمات، تكديس النفايات، الاختناقات المرورية، وخط الاستعمالات) أثرت سلبًا على كفاءة الوظيفة التجارية.
٥. رضا الزبائن جاء في معظمه متوسطًا أو ضعيفًا، مما يعكس قصور مستوى الخدمات المقدمة وعدم تلبية التطلعات بشكل كامل.

### المقترحات:

١. تحسين مستوى الخدمات البلدية (النظافة، الإضاءة، الأرصفة، ومواقف السيارات) خصوصاً في الشوارع الأكثر ازدحاماً.
٢. إعادة تنظيم التوزيع المكاني للأنشطة التجارية وتخصيص بعض الشوارع لأنشطة محددة لتقليل الفوضى وزيادة الكفاءة.
٣. اعداد مخطط أساس جديد لمدينة الاسحاقي يضمن توزيع الأنشطة التجارية ضمن شوارع المدينة بشكل عادل ومتساوي حسب متطلبات حاجة سكان المدينة.
٤. تنظيم حركة المرور في المدينة للحد من الاختناقات، مع إنشاء مواقف خاصة للسيارات والدراجات.
٥. اجراء اختبارات دورية لقياس رضا الزبائن ومتابعة ملاحظاتهم لتوجيه السياسات المحلية وتحسين البيئة التجارية.

### المصادر:

- الجبوري، شهد ناجي حديد). ٢٠٢٠. (التحليل الجغرافي لوظيفة التجارية في مدينة العلم وإقليمها (رسالة ماجستير غير منشورة). كلية الآداب، جامعة تكريت، العراق. صفحة ١٣.
- الجنابي، عبد الزهرة علي). ٢٠١٧. (الجغرافيا العامة الطبيعية والبشرية. الطبعة الأولى. دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن. صفحة ٢٥٢.
- الحمادي، مثنى صالح). ٢٠٢٠. (التحليل المكاني والوظيفي للخدمات التجارية في مدينة بلد (رسالة ماجستير غير منشورة). كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت، العراق. صفحة ٤١.
- الصبيحي، علي مخلف سبع. (٢٠٠٨). عمليات الإرواء وأثرها في ظاهرة التصحر في ناحية الإسحاقي. مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، ١٥(٧)، صفحة ٤١٣.
- عبد الأمير، دنيا وحيد. (٢٠١٩). أثر التحضر على البيئة الحضرية في مدينة بغداد. مجلة كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، مجلد ١(٣١)، صفحة ٢٠٣.
- مديرية البلديات العامة، شعبة بلدية الإسحاقي، وحدة تنظيم المدن. (٢٠٢٤). بيانات غير منشورة.
- الهيتمي، مازن عبد الرحمن). ٢٠١٦. (جغرافية المدن والتحضر: أسس ومفاهيم. الطبعة الأولى. دار العرب للدراسات والنشر والترجمة، دمشق، سوريا. صفحة ١٠٧.

- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء صلاح الدين. (٢٠٢٤). تقديرات سكانية غير منشورة.
- وزارة الموارد المائية، الهيئة العامة للمساحة). ٢٠١٨. (خريطة العراق الإدارية، مقياس الرسم ١:١٠٠٠٠٠٠).
- وزارة الموارد المائية، الهيئة العامة للمساحة). ٢٠١٨. (خريطة محافظة صلاح الدين، مقياس الرسم ١:٢٥٠٠٠٠).

### References

- Al-Janabi, Abdul Zahra Ali. (2017). General Geography: Physical and Human. First Edition. Safa Publishing and Distribution House, Amman, Jordan. p. 252.



- Al-Jubouri, Shahd Naji Hadeed. (2020). Geographical Analysis of the Commercial Function in the City of Al-Alam and Its Region (Unpublished Master's Thesis). College of Arts, University of Tikrit, Iraq. p. 13.
- Al-Hammadi, Muthanna Saleh. (2020). Spatial and Functional Analysis of Commercial Services in the City of Balad (Unpublished Master's Thesis). College of Education for Human Sciences, University of Tikrit, Iraq. p. 41.
- Al-Subaihi, Ali Mukhleef Saba'. (2008). Irrigation Operations and Their Impact on Desertification in the Ishaqi Subdistrict. Tikrit University Journal for Human Sciences, 15(7), p. 413.
- Al-Hiti, Mazin Abdul Rahman. (2016). Urban Geography and Urbanization: Foundations and Concepts. First Edition. Dar Al-Arab for Studies, Publishing and Translation, Damascus, Syria. p. 107.
- Abdul Ameer, Donya Waheed. (2019). The Impact of Urbanization on the Urban Environment in Baghdad City. Journal of the College of Education for Women, University of Baghdad, 1(31), p. 203.
- General Directorate of Municipalities, Ishaqi Municipality Division, Urban Planning Unit. (2024). Unpublished Data.
- Ministry of Planning, Central Bureau of Statistics, Salahuddin Statistics Directorate. (2024). Unpublished Population Estimates.
- Ministry of Water Resources, General Commission for Survey. (2018). Administrative Map of Iraq, Scale 1:1,000,000.
- Ministry of Water Resources, General Commission for Survey. (2018). Map of Salahuddin Governorate, Scale 1:250,000.

استمارة المسح الميداني للمحال التجارية في مدينة الإسحاقى لبيان حجم النشاط التجاري وتوزيعه مكانيا ومعرفة المشكلات التي يعاني منها اصحاب المحال التجارية

1. اسم الشارع
2. اسم الحي أو المحلة:
3. نشاط المحل:
4. نوع المحل:  جملة  مفرد
5. جنس المحل:  ملك  إيجار
6. عدد ساعات العمل:  5 - 8 ساعات  9 - 12 ساعة  13 - 15 ساعة
7. عدد العاملين في المحل:  1  1 - 2  2 - 3  3 - 6
8. سكن اصحاب المحال:  داخل المدينة  خارج المدينة
9. وسيلة نقل اصحاب المحال التجارية:  سيرًا على الأقدام  سيارة خاصة  وسيلة أخرى:
10. حجم المبيعات:  ضعيف  متوسط  جيد
11. أوقات ذروة تسوق الزبائن:  صباحًا  مساءً  صباحًا ومساءً
12. أماكن وقوف سيارات اصحاب المحال التجارية:  وقوف خاص  على الرصيف  على جانبي الشارع
13. إقبال الزبائن من:  داخل المدينة  خارج المدينة
14. المشاكل التي يعاني منها اصحاب المحال التجارية: (يمكن اختيار أكثر من خيار)  
 الاختناقات المرورية  تكس النفايات  قلة الخدمات  ضعف الإضاءة الليلية  الخلط الوظيفي
15. ما هو مستوى درجه رضا السكان عن الخدمات التجارية في مدينه الاسحاقى  ضعيفة  متوسطة  جيدة
16. ما قيمة الإيجار للمحال التجارية  100 - 150  150 - 200  200 - 300  300 فا اكثر