

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قسنطينة - 03-صالح بوبنيدر



القسم: تسيير المدن والتعمير

المعهد: تسيير التقنيات الحضرية

الرمز التسلسلي: .....

الرمز: .....

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

التحولات الوظيفية في النسيج الحضري الحديث

حالة تخصيص (سكنات عدل) بالوحدة الجوارية رقم (05)

تحت إشراف:

مقدمة من طرف الطالبة:

الدكتورة دباش ربيعة

عماري لينا

أستاذة محاضرة قسم أ

جوان

2023-2022

# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	Erreur ! Signet non défini.
فهرس الجداول	IV.....
فهرس الاشكال البيانية	V.....
فهرس الاشكال	V.....
فهرس الخرائط	VII.....
فهرس المخططات	VII.....
فهرس الصور	VIII.....
المقدمة العامة	1.....
<b>الفصل الأول: مفاهيم عامة</b>	
تمهيد	7.....
أولاً: المفاهيم الأساسية لدراسة التحولات الوظيفية في النسيج الحضري الحديث	7.....
1.النسيج الحضري	7.....
2.مكونات النسيج الحضري	8.....
1.2.منظومة الفضاءات المفتوحة (غير المبنية)	8.....
2.2.منظومة الفضاءات المغطاة (المبنية)	9.....
3.الوظائف الحضرية	10.....
1.3.تعريف الوظائف الحضرية	10.....
4.انماط الوظائف الحضرية	11.....
1.4.الوظيفة السكنية	11.....
2.4.الوظيفة التجارية	12.....
3.4.الوظيفة الصناعية	12.....
4.4.الوظيفة السياسية	13.....
5.التحولات الحضرية الوظيفية	13.....
1.5.تعريف التحولات الحضرية	13.....
2.5.مظاهر التحول	14.....
خلاصة الفصل	15.....

## الفصل الثاني: دراسة الوضع القائم بالوحدة الجوارية رقم (05)

16.....	تمهيد
16.....	أولاً: التعريف العام بالوحدة الجوارية رقم (05)
16.....	1. موقع الوحدة الجوارية رقم (05)
18.....	1.1. مميزاته
18.....	2. موضع الوحدة الجوارية رقم (05)
18.....	1.2. الموضع
19.....	2.2. أهمية الموضع
19.....	3.2. طبيعة الملكية العقارية
21.....	3. مداخل الوحدة الجوارية رقم (05)
23.....	ثانياً: الخصائص السكانية والسكنية للوحدة الجوارية رقم (05)
23.....	1. الخصائص السكانية
24.....	2. الخصائص السكنية
24.....	1.2. الانماط السكنية بالوحدة الجوارية رقم (05)
28.....	3. التجهيزات والمرافق
28.....	1.3. التجهيزات
36.....	2.3. المنشآت الحضرية والشبكات التقنية
40.....	خلاصة الفصل

## الفصل الثالث: دراسة التغيرات الوظيفية بتحصيص (سكنات عدل)

41.....	تمهيد
41.....	أولاً: دراسة حالة التحصيص (سكنات عدل) بالوحدة الجوارية رقم (05)
41.....	1. موقع التحصيص بالنسبة للوحدة الجوارية (05)
43.....	2. أهمية موقع التحصيص
44.....	4.2. سهولة الوصول اليه
46.....	3. المرفولوجية العامة للمجال الدراسة
47.....	ثانياً: تحليل التحولات الوظيفية على مستوى مجال الدراسة
47.....	1. المجال المتحول
47.....	1. عملية التحول في الإطار المبني
47.....	1.1. التغير في الوظيفة السكنية

55.....	2.عملية التحول في الإطار غر المبني.....
57.....	II.عدم حدوث عملية التحول.....
57.....	1.سبب عدم التحول.....
58.....	ثالثا: البدائل العلمية والعملية لتنظيم تسيير مجال تخصيص (سكنات عدل).....
58.....	1.العوامل.....
59.....	2.التأثيرات.....
59.....	1.2.التأثيرات الايجابية.....
59.....	2.2.التأثيرات السلبية.....
60.....	3.المشاكل التي يعاني منها مجال الدراسة.....
60.....	4.الحلول المقترحة.....
61.....	خلاصة الفصل.....
62.....	الخلاصة.....

## الملخص

التحويلات الحضرية الوظيفية هي أحد أنواع التحويلات التي تطرأ على مستوى النسيج الحضري وذلك لتلبية حاجيات السكان وتكون هذه التحويلات على مستوى المدينة او جزء منها، وقد تتعدى ذلك لتمس مجال أكبر حسب الحاجة اليها.

تعتبر الوحدة الجوارية رقم (05) من اهم الوحدات الجوارية في المدينة الجديدة علي منجلي رغم فهي تتميز بطابعها التجاري والخدماتي الذي جعلها منطقة جذب، ويبرز ذلك من خلال العدد الكبير من الوافدين الى تخصيص (سكنات عدل) من داخل وحارج ولاية قسنطينة. وقد اكتسب التخصيص الأهمية التجارية عن طريق التحول من الوظيفة السكنية الى الوظيفة التجارية حيث كان معظمها تحولا جزئيا مست الطوابق الأرضية مع المحافظة على الوظيفة السكنية على مستوى الطوابق الأخرى.

## Abstract

Functional urban transformations are one type of transformations that occur at the urban fabric level to meet the needs of the population. These transformations can occur at the city level or a specific part of it, and they may extend to a larger area as needed.

Neighbourhood Unit No. 05 is considered one of the most important neighbourhood units in the new city of Ali Menjeli, despite its commercial and service character, which has made it an attractive area. This is evident through the large number of people coming from inside and outside the Constantine province to obtain affordable housing. The transformation of its function from residential to commercial has gained commercial importance, with most of the transformations affecting the ground floors while maintaining the residential function on the other floors.

## Abstrait

Les transformations urbaines fonctionnelles sont un type de transformations qui se produisent au niveau du tissu urbain pour répondre aux besoins de la population. Ces transformations peuvent se produire au niveau de la ville ou d'une partie spécifique de celle-ci, et elles peuvent s'étendre à une zone plus vaste selon les besoins.

L'Unité de Voisinage No. 05 est considérée comme l'une des unités les plus importantes de la nouvelle ville d'Ali Menjeli, malgré son caractère commercial et de service, ce qui en a fait une zone attrayante. Cela est évident par le grand nombre de personnes venant de l'intérieur et de l'extérieur de la province de Constantine pour obtenir un logement abordable. La transformation de sa fonction résidentielle en fonction commerciale a acquis une importance commerciale, avec la plupart des transformations affectant les rez-de-chaussée tout en maintenant la fonction résidentielle aux autres étages.