



جندوبة في:.....

الجمهورية التونسية
وزارة الشؤون المحلية و البيئة
بلدية جندوبة
الإدارة الفرعية الفندية
**ع.ع. عدد:.....

من رئيس النيابة الخصوصية لبلدية جندوبة

إلى السيد:.....

العنوان:.....

الهاتف:..... الفاكس:.....

الموضوع: إجابة عن تساؤلات بخصوص المناظرة المعمارية قصد دراسة مشروع بناء قصر بلدية جندوبة.

المرجع: تبعا لمراسلاتكم بتاريخ 2017/10/18 - 2017/10/20 - 2013/10/23

المصاحب:

1. مثال الرسم العقاري معد من طرف ديوان قيس الأراضي
الإتصال بالرابط التالي www.commune-jendouba.gov.tn/La Commune للحصول على:
2. مثال رقمي في قطعة الأرض مقر المشروع عليه مثال هندسي رقمي في البنائيات الموجودة على سبيل
الإستأناس
3. تقرير الاختبار المعد من طرف مكتب المراقبة إكسال كمنترول حول حالة القصر الحالي

و بعد تبعا لتساؤلات مجمع دراسات حول بعض النقاط التي تخص المناظرة المعمارية قصد دراسة مشروع بناء قصر بلدية جندوبة أتشرف بإفادتكم كالتالي:

1. حول خلاص مكتب الدراسات الرابع و المتخصص في المحيطة البيئة الطاقة أو الحراري فإن المشارك عليه بالضرورة أن يكون مهندس و له بطاقة جبائية أو كراس شروط و بالتالي يقع تطبيق أمر عدد 71 لسنة 1978 مؤرخ في 26 جانفي 1978 يتعلّق بالموافقة على كراس الشروط الإدارية العامة المنظم لمهام الهندسة وأشغال الهندسة العامة التي يقوم بها أصحاب الخدمات الخاضعون للقانون الخاص لانجاز البناءات المدنية الفصل 24 منه الذي يتحدث عن الأقساط الخاصة على سبيل المثال و ليس الحصر.
2. أثناء تسلمكم للوثائق لم يكن بحوزتنا صيغة رقمية للمثال الهندسي و حيث توصلنا بها نفيديكم بها صحبة هذا المكتوب إلا أننا سلمناكم نسخة ورقية للمثال قصد الشروع في الدراسة.
3. حول البناية الحالية لقصر البلدية نفيديكم أنه تم إعداد اختبار من طرف مكتب مراقبة في سلامتها و قد أفاد هذا الأخير أن صيانتها تتطلب أشغال صعبة تجدونها ضمن المصاحب و تكلفة الإصلاحات و الدعم قدرت في 2016 ب 317 ألف دينار للطابق الأرضي فقط و بالتالي يصبح من الصعب الحفاظ على البناية الحالية خاصة مقارنة بالبرنامج الوظيفي المقترح من طرف صاحب المشروع. و هذا ينطبق على البنائيات الملحقة به.

4. حول ما يفيد بالمثل الهندسي المسلم إليكم الذي يوحى بوجود طابق سفلي نفيديكم أنه لا يتعدى مساحة غرفة فنية كانت بها شبكة التسخين التي لم تعد وظيفية و بالتالي فهو لا يمتد على كامل البناية و هو غير وظيفي و ذو مساحة ضئيلة كما أن أرضية السقف متداعية فوقه.
5. بالنسبة لإدارة النظافة و إدارة الأشغال تم ذكرها بالبرنامج الوظيفي فقط على سبيل الاستئناس في إعداد التصميم إلا أن مقرها سوف يكون مستقبلا بالورشة البلدية و لن تقون بقصر البلدية و بالتالي لا تحتاجون إلى مساحتها أو تفاصيل مكاتبها.
6. بالنسبة لمأوى سيارات الزوار فهو غير مغطى كما تمت الملاحظة لكم أنه يمكن أن يكون في التراجعات أو تهيئة الرصيف لاحتوائه أو خارج حوزة الأرض المخصصة لبناء المشروع و يختلف ذلك حسب ما يحتاجه تصميمكم الهندسي.
7. بالنسبة للفضاءات المتكررة بكل طابق فقد تم احتسابها خمس مرات على اعتبار أن المشروع سوف يكون طابق أرضي و 4 طوابق علوية و تبقى هذه مجرد فرضية يمكن لمكاتب الدراسات أن تفعل ما تراه صالحا عددا و مساحة دون تجاوز في المساحة الجمالية للمشروع.
8. مساحة الجدران و الممرات لا يجب أن تتعدى نسبة 30 بالمائة من المساحة الوظيفية للمشروع و بالتالي فإن المساحة تصبح 3225 مم + 967 مم أي 4192 مم تقريبا خاصة أن هناك فضاءات مزدوجة الاستعمال مع التقليل أقصى ما يمكن من استعمال الأروقة الطويلة.
9. إن آخر أجل لتسليم الوثائق الإدارية للمشاركة بالمناظرة هو يوم 24 أكتوبر بدخول الغاية و آخر أجل لتسليم المشاريع هو يوم 28 نوفمبر بدخول الغاية و أثناء التوقيت الإداري للعمل الذي يتوقف على الساعة الخامسة و النصف مساء.
10. مقاييس الأرض المخصصة لبناء المشروع هي 46م * 40م مع ضرورة مراعاة زاوية الرؤية و تجدونها على الرابط www.commune-jendouba.gov.tn/La Commune و الحدود مبينة بلون أحمر غليظ.
11. إن البنايات المحيطة بقطعة الأرض هي على ملك البلدية و تتمثل في سوق بلدي و ملاحق لمصالح و أقسام خارجية لا يجب المساس بها إلا أنه يمكن الالتصاق بها لضمان تواصل البناء أو الواجهة إلا أن الالتصاق يبقى دائما خيار من الخيارات المعمارية المتاحة لمكاتب الدراسات.
12. حول ما أفاده استفسار أن قطعة الأرض غير كافية لاحتواء البرنامج الوظيفي نفيديكم أن مصالحننا الفنية عملت على ذلك و رأته أنه وارد و على أساسه تم اقتراح هذا البرنامج الوظيفي خاصة إذا تم البناء على طوابق: طابق نصف سفلي, طابق أرضي , ميزانين و أربع طوابق علوية كما يمكن استغلال الطابق خامس للبناءات الفنية و إمكانية ازدواجية بعض الفضاءات كما تم الإشارة إلى ذلك بالبرنامج الوظيفي.
13. حول مذكرة منهجية للمشروع و أهدافه نفيديكم أنه تم إدراجها بكراس الشروط و تجدونها موزعة على الفصل 10 و الفصل 3-16 بالإضافة إلى الملاحظات المدونة بالبرنامج الوظيفي حول ازدواجية بعض الفضاءات و علاقتها بفضاءات أخرى كما تم تمكينكم من مثال هندسي للبناية الموجودة في محيطها المباشر قصد بناء تصور للمشروع كما أننا لا نرغب في التأثير أو توجيه تصميماتكم في اتجاه معين بل نفتح لكم آفاق التصور و التصميم.

14. حول مثال تقسيمي يبين حدود و مساحة قطعة الأرض الخاصة بالمشروع فقد تم تمكينكم من نسخة من مثال معد من طرف ديوان قيس الأراضي و مثال هندسي معد من طرف مصالح البلدية مسحوبان على ورق و عليهما ختم بلدية جندوبة و الاثنان مؤهلين لإنجاز ذلك فنيا و قانونيا و يمكننا من جميع المعطيات اللازمة قصد إعداد الدراسة.

15. حول الرفع الطبوغرافي فإن البلدية قد مكنتكم عوضا عن ذلك من مثال هندسي يحمل جميع القياسات كما أن الأرضية مسطحة و المشروع متواجد داخل المدينة و بالتالي فإنه يمكن ربطه بجميع الشبكات من أي نقطة يتطلبها التصميم الهندسي.

16. مأوي السيارات بحساب بقعة لكل 100 م حسب الترتيب العمرانية للمنطقة أي 42 بقعة نفيديكم بما يلي:

● السيارات الإدارية التي يجب أن تحفظ داخل الفضاء و تبيت ليلا بقصر البلدية و هي 10 سيارات على أقصى تقدير

● أما المأوي المخصصة للزوار و التي تم تحديدها ب 20 مكان فقط على حساب أن البلدية تملك مأوي محيطة بالمشروع و متواجدة بمحيط حديقة الشهداء المقابلة . كما نفيديكم أن العشرين مكان يمكن برمجتها خارج محيط المشروع على الأرصفة المجاورة و لا يمكن في أي حال دخول أي سيارة خاصة داخل قصر البلدية.

أفدناكم بذلك لما يتعين

وإننا نتمنى لكم التوفيق.

رئيس النيابة الخصوصية

طارق الغضبان