

ملحق رقم (4)

الخاص بالعطاء رقم (G2G/B/3-A/2026)

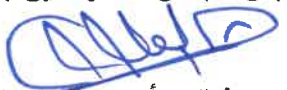
مشروع تطوير وإعادة تأهيل بيت نزال

التاريخ: 2026/08/02.

لاحقاً لدعوة العطاء تدعو سلطة إقليم البترا التنموي السياحي السادة المناقصين الراغبين بالمشاركة بالعطاء المشار إليه أعلاه التقيد بالردود على استفساراتهم وحيث أنها جزء لا يتجزأ من وثيقة العطاء ، مرفق طياً الردود التفصيلية على طلبات الإيضاح الواردة من المناقصين على العطاء.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس مجلس المفوضين بالإجابة



د. شاكراً أحمد العدوان



المملكة الأردنية الهاشمية



Petra Development & Tourism Region Authority
سلطة إقليم البتراء التنموي السياحي

ملحق توضيحي رقم (4)

يختص الاستفسارات الواردة فيما يتعلق بالعطاء رقم (G2G/B/3-A/2026) الخاص بمشروع إعداد الدراسات والتصاميم ووثائق عطاء تنفيذ

مشروع تطوير وإعادة تأهيل بيت نزال.

➤ تعتبر هذه الوثيقة جزءاً لا يتجزأ من وثيقة العطاء ، وهي ملزمة للمناقص الذي سيحال عليه العطاء ، كما وأنه على المناقص تختيم كافة أوراق هذا الملحق ، وإرفاقها ضمن عرضه الفني .

Q1 يرجى تزويدنا بالمساحة الإجمالية الغربية للمبنى القائم ومساحة الموقع والساحات الخارجية مع تحديد حدود التدخل التصميمي وأعمال الموقع العام والمسارات والمداخل والمخارج المشمولة ضمن نطاق خدمات الاستشاري؟	تبلغ المساحة الإجمالية التقريبية لمبنى نزال حوالي (550) م²، موزعة على ثلاثة طوابق (بالوضع الحالي) على النحو التالي: • طابق التسوية: حوالي (50) م²، ويضم مستودعاً وحمامات خارجية. • الطابق الأرضي: حوالي (300) م²، ويضم قاعات، ومكتباً، ومطبخاً، وحمامات. • الطابق الأول: حوالي (200) م²، ويضم (10) غرف وحمامات. أما فيما يتعلق بالساحات الخارجية، فإن نطاق الأعمال المطلوبة واضح ومحدد في الشروط المرجعية ووثائق العطاء، ويشمل إعداد الدراسات والتصاميم اللازمة للساحات المحيطة بالمبنى، وربطها مع الموقع العام، ومسارات الحركة، والمداخل والمخارج، وتنسيق الموقع (Landscape)، وذلك بالقدر اللازم لتحقيق أهداف المشروع ووفقاً لمتطلبات العقد واعتماد صاحب العمل.
---	--

Q2 المطلوبة. يرجى تزويدنا بقائمة تفصيلية بالوثائق والمعلومات التي ستقوم سلطة إقليم البترا التنموي السياحي بتسليمها للاستشاري عند المباشرة بالمشروع، إن وجدت، بما في ذلك المخططات المعمارية والإنشائية القائمة، ونسخها الإلكترونية بصيغة (CAD)، ومخططات حدود الموقع والأراضي، والرفع المساحي والطبوغرافي، ومخططات الخدمات والبنية التحتية، وأية دراسات أو فحوصات سابقة، والتقارير التاريخية والأثرية، ووثائق أعمال الصيانة أو الترميم السابقة، وأي وثائق أو بيانات أخرى ذات صلة يمكن أن تسهم في إعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة.	تم إرفاق جميع المخططات المتوفرة لدى سلطة إقليم البترا التنموي السياحي ودائرة الآثار العامة والخاصة بمعنى نزال، وتشمل المخططات المعمارية المتوفرة للمبنى، و تقرير فحوصات إنشائية للمبنى معد من قبل مركز ابروخية للدراسات الهندسية عام 2025م، ولكن ذلك لا يعفي الاستشاري من عمل تقرير إنشائي وفقاً لشروط المرجعية للعطاء، وذلك بهدف مساعدة الاستشاري في تنفيذ مهامه، ولا سيما فيما يتعلق بإعداد الدراسات ومقترحات التصميم وإعادة تأهيل المبنى بما يتوافق مع متطلبات العطاء والشروط المرجعية. وتعكس هذه المخططات واقع المبنى وفقاً للمعلومات المتوفرة لدى صاحب العمل، إلا أنه يبقى من مسؤولية الاستشاري مراجعتها والتحقق من دقتها ومطابقتها على أرض
--	--

الواقع، وإجراء أي قياسات أو مسوحات أو تحديثات أو استكمالات يراها ضرورية قبل المباشرة بأعمال التصميم وإعداد الوثائق النهائية، وذلك وفقاً لما نصت عليه وثائق العطاء.

كما تتوفر نسخ إلكترونية من المخططات بصيغة (AutoCAD)، وسيتم تزويد الاستشاري المحال عليه العطاء بها بعد الإحالة، دعماً لأعماله وتسهيلاً لتنفيذ متطلبات المشروع.

Q3 يرجى تزويدنا ببرنامج المتطلبات الوظيفية الأولي المعد من قبل صاحب العمل، شاملاً الوظائف المطلوبة والمساحات التقريبية وعدد الموظفين والمستخدمين والزوار ومتطلبات الأرشيف والمختبرات ومساحات العرض والتعليم.	لا يتوفر لدى صاحب العمل برنامج وظيفي تفصيلي (Detailed Functional Program) معد مسبقاً للمشروع. ووفقاً لما ورد في الشروط المرجعية، فإن من مسؤوليات الاستشاري دراسة متطلبات المشروع المعدة من قبل صاحب العمل، والتنسيق معه ومع الجهات ذات العلاقة، وإعداد البرنامج الوظيفي النهائي (Project Components) الذي يحدد الوظائف المطلوبة، والمساحات المناسبة، والعلاقات الوظيفية، ومتطلبات الأرشيف، ومختبرات الصيانة والترميم، ومساحات العرض والتعليم، بما يحقق أهداف المشروع ويخضع لاعتماد صاحب العمل قبل الانتقال إلى مراحل التصميم اللاحقة.
--	--

Q4 نظراً لما ورد في وثائق العطاء من ضرورة التقيد بالكلفة التقديرية للمشروع عند إعداد الدراسات والتصاميم، يرجى تزويدنا بالسقف المالي أو الميزانية التقديرية المعتمدة لتنفيذ المشروع، مع بيان ما إذا كانت تشمل جميع مكونات المشروع، بما في ذلك أعمال التأهيل والترميم، والتصميم الداخلي والأثاث، والأجهزة والمعدات المخبرية، والمحتوى واللوحات والعروض التفسيرية، والأنظمة والعروض التفاعلية، وأعمال الموقع العام والبنية التحتية، أو بيان حدود التمويل المعتمدة لكل منها إن وجدت.	حرصاً على المحافظة على خصوصية المشروع وضمان مبدأ العدالة ونزاهة المنافسة بين جميع المتنافسين، لا يمكن تزويد المتقدمين في هذه المرحلة بالكلفة التقديرية أو السقف المالي المعتمد للمشروع. وسيتم تزويد الاستشاري المحال عليه العطاء بالكلفة التقديرية المعتمدة خلال مرحلة الدراسة، وبالتنسيق مع كوادر سلطة إقليم البترا التنموي السياحي المشرفة على المشروع، وذلك لغايات تطوير التصاميم بما يتوافق مع المخصصات المالية وأهداف المشروع.
--	---

يرجى توضيح ما إذا كانت سلطة إقليم البترا التنموي السياحي و / أو دائرة الآثار العامة ستقوم بتزويد الاستشاري بالمادة العلمية والتاريخية المعتمدة، بما يشمل النصوص والصور والخرائط ونتائج الحفريات والوثائق الأرشيفية اللازمة لإعداد المحتوى التفسيري. أم يطلب ذلك من الاستشاري؟	سيقوم صاحب العمل بتزويد الاستشاري بالمعلومات والوثائق والمواد العلمية والتاريخية المتوفرة لديه، إن وجدت، والتي تلزم لإعداد المحتوى التفسيري للمشروع. وفي المقابل، يلتزم الاستشاري بمراجعة المحتوى التفسيري للمشروع و ابداء الرأي و المشورة علماً بأنه من المطلوب من الاستشاري توفير خبر أثار ضمن الكادر المطلوب، وذلك بالتنسيق مع سلطة إقليم البترا التنموي السياحي، ودائرة الآثار العامة، والجهات ذات العلاقة، وبما يحقق أهداف المشروع ومتطلبات الشروط المرجعية.
--	--

Q6 يرجى توضيح ما إذا كانت السلطة و/أو دائرة الآثار العامة ستقوم بتزويد الاستشاري بالبرنامج التشغيلي والوظيفي للمختبرات، بما يشمل طبيعة أعمال الصيانة والترميم التي ستمت داخلها وعدد المستخدمين ومتطلبات التشغيل. وهل سيتم تزويد الاستشاري بالمعلومات اللازمة لتحديد وظائف المختبرات ومواصفات وقدرات الأجهزة المطلوب تركيبها في المختبرات مع كافة متطلباتها من حيث شبكات البنية التحتية (كهرباء مياه هواء مضغوط، غاز، صرف صحي... الخ)	لا يتوفر لدى صاحب العمل برنامج تشغيلي أو وظيفي تفصيلي للمختبرات في هذه المرحلة. ووفقاً للشروط المرجعية، تقع على عاتق الاستشاري مسؤولية دراسة متطلبات المشروع، وتحديد البرنامج الوظيفي للمختبرات، واقتراح وظائفها، وتحديد الأجهزة والمعدات المناسبة ومواصفاتها الفنية، وكافة متطلبات تشغيلها من البنية التحتية، بما في ذلك متطلبات الكهرباء، والمياه، والصرف الصحي، والتهوية، وأي متطلبات فنية أخرى، وذلك بالاستناد إلى أفضل الممارسات والمعايير الفنية المعتمدة، وبالتنسيق مع صاحب العمل والجهات ذات العلاقة لاعتمادها، ويمكن الاستفادة من المركز الإقليمي للصيانة و الترميم /جرش كحالة دراسة .
--	--

يرجى تحديد نطاق الفحوصات الإنشائية والمخبرية المطلوبة، بما يشمل أنواع الفحوصات وأعدادها التقريبية والعناصر المطلوب فحصها، وهل يطلب أيضاً فحوصات للتربة؟	Q7 وفقاً للشروط المرجعية، تقع على عاتق الاستشاري مسؤولية تحديد نطاق الفحوصات الإنشائية والمخبرية اللازمة للمبنى، بما يتناسب مع حالته الإنشائية وطبيعة التدخلات المقترحة، وذلك استناداً إلى نتائج الكشف الحسي والدراسات الأولية التي يجريها. وعليه، لا يحدد صاحب العمل مسبقاً أنواع أو أعداد الفحوصات المطلوبة، وإنما يلتزم الاستشاري باقتراح وتنفيذ الفحوصات التي يراها ضرورية للتحقق من سلامة المبنى وقدرته على تحمل الأعمال المقترحة، وتقديم التوصيات الفنية اللازمة. أما فيما يتعلق بفحوصات التربة، فلا تعد ضمن نطاق الخدمات المطلوبة إلا إذا أظهرت نتائج الدراسات والفحوصات الإنشائية الحاجة الفنية لإجرائها، وبموافقة مسبقة من صاحب العمل.
--	---

يرجى توضيح ما إذا كان نطاق خدمات الاستشاري يشمل تنفيذ رفع مساحي وطبوغرافي كامل للموقع وإنشاء شبكة مناسيب ونقاط مساحية، أم سيتم تزويده برفع مساحي معتمد	Q8 نظراً لأن المشروع يتعلق بإعادة تأهيل مبنى قائم، فإن نطاق خدمات الاستشاري لا يشمل تنفيذ أعمال رفع مساحي للمبنى نفسه، حيث تتركز الأعمال المطلوبة على إعادة تأهيل وإعادة توظيف المبنى القائم. أما فيما يتعلق بالأعمال المساحية التي قد تلزم لمحيط المبنى، بما في ذلك المساحات الخارجية أو مسارات الحركة أو أي أعمال ضمن الموقع العام، ففي حال تبين للاستشاري الحاجة إلى رفع مساحي لهذه المناطق، فعليه تحديد نطاق الأعمال المساحية المطلوبة وتزويد صاحب العمل بمتطلباته بشكل واضح. وستقوم سلطة إقليم البترا التنموي السياحي، من خلال كوادرها الفنية، بتنفيذ أعمال الرفع المساحي اللازمة وتزويد الاستشاري بالمخططات والبيانات المطلوبة وفقاً لاحتياجات المشروع.
---	---

Q9	يرجى توضيح ما إذا كان المسح الليزري أو التصوير المساحي للمبنى مطلوباً، وفي حال طلبه يرجى تحديد مستوى الدقة والمخرجات المطلوبة، بما في ذلك سحابة النقاط والنموذج ثلاثي الأبعاد والمخططات المستخرجة منها.
	لا يشترط ضمن نطاق خدمات الاستشاري إجراء مسح ليزري (Laser Scanning) أو تصوير مساحي للمبنى بحد ذاته، ويترك للاستشاري اختيار الوسائل والأساليب الفنية المناسبة لتوثيق المبنى وإعداد المخططات المطلوبة، بما يضمن تحقيق متطلبات الشروط المرجعية وجودة المخرجات. وفي حال رأى الاستشاري أن استخدام المسح الليزري أو أي تقنيات توثيق متقدمة يعد ضرورياً لإنجاز الأعمال المطلوبة، فيكون ذلك ضمن مسؤوليته ودون أي كلفة إضافية على صاحب العمل.

Q10	يرجى تأكيد ما إذا كانت الترجمة الكاملة إلى اللغتين العربية والإنجليزية مطلوبة لجميع المخرجات، أم تقتصر على تقارير أو وثائق محددة. حيث ورد في الصفحة رقم 29 أن مخرجات المراحل ستكون باللغة العربية والانجليزية فهل معنى ذلك طلب ترجمة كل مخرج وتسليمه في نسختين منفصلتين واحدة لكل لغة؟
	المقصود بما ورد في وثائق العطاء هو أن تكون جميع التقارير والدراسات والمخططات ووثائق العطاء باللغة العربية، وذلك وفقاً لما نصت عليه الشروط المرجعية. ويقتصر التسليم باللغتين العربية والإنجليزية على الملخص التنفيذي (Executive Summary) فقط، كما هو منصوص عليه ضمن مخرجات المشروع. وعليه، لا يطلب من الاستشاري ترجمة جميع مخرجات المشروع أو تسليم نسختين منفصلتين لكل مخرج باللغتين العربية والإنجليزية، وإنما يلتزم بإعداد جميع المخرجات باللغة العربية، باستثناء الملخص التنفيذي الذي يقدم باللغتين العربية والإنجليزية.

Q11	يرجى تأكيد آلية تقديم العرض المالي فيما يتعلق بالضريبة العامة على المبيعات، وهل يتم تقديم المبيعات قيمة الأتعاب دون إضافة الضريبة باعتبار المشروع خاضعاً لنسبة صفر بالمائة.
	نظراً لأن المشروع ممول من جهة مانحة ويتمتع بالإعفاء من كافة الرسوم والضرائب بما فيها الضريبة العامة على المبيعات بنسبة الصفر وذلك وفقاً للاتفاقية المبرمة مع الجهة المانحة، وبالتالي يجب على الاستشاري إعداد عرض مالي على هذا الأساس ووفقاً للتشريعات والتعليمات النافذة في المملكة الأردنية الهاشمية.