

## עיריית מעלות תרשיחא מכרז פומבי מס' 00/2021

### הזמנה להציע הצעות למחשוב יעודי קרקע וסקר נכסי עירייה



### - פרק ב'203 - סקר נכסי עירייה

מסמך זה על כל חלקיו ונספחיו, הינו רכושו הבלעדי של חברת AlterNet.

כל הזכויות במסמך זה שייכות לחברת AlterNet.

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, בנייר או בכל מדיה אחרת, או למסור את המסמך או כל חלק ממנו, במישרין או בעקיפין ו/או להעביר או לגלות כל חלק ממנו לכל גורם אחר, אלא אם כן נתנה AlterNet מראש ובכתב את הסכמתה המפורשת.

|                 |                                           |
|-----------------|-------------------------------------------|
| שם הקובץ:       | 09_08_2022 מעלות תרשיחא - מכרז מערכת מידע |
| גרסה:           | 1.00                                      |
| תאריך:          | 9 אוגוסט, 2022                            |
| נכתב ע"י:       | אלתרנט                                    |
| מספר דפים כולל: | 9                                         |

קראנו, הבנו ומקובל עלינו

## תוכן עניינים

|      |                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------|
| 1.   | כללי 3                                                             |
| 2.   | מסמכים טכניים אותם נדרש המציע להצעתו 3                             |
| 3.   | מצב קיים 3                                                         |
| 4.   | שלבי הפרויקט 3                                                     |
| 5.   | דרישות סקר נכסים 4                                                 |
| 6.   | אבטחת מידע ותקנות הגנת הפרטיות 7                                   |
| 7.   | צוות הפרויקט - מבנה ארגוני 7                                       |
| 7.1. | מנהל הלקוח והפרויקט מטעם הספק 7                                    |
| 7.2. | בקר איכות 8                                                        |
| 7.3. | מנהלת הפרויקט 8                                                    |
| 8.   | הוספת/עדכון שירותים כתוצאה משינויים טכנולוגיים ו/או בצרכי המזמין 8 |
| 9.   | סיום התקשרות 9                                                     |

קראנו, הבנו ומקובל עלינו

## 1. כללי

עיריית מעלות תרשיחא (להלן: "המזמינה") מעוניינת לעדכן את פרטי נכסי הרשות במטרה לייצר ספר נכסים דיגיטלי העומד בדרישות החוק וכן על מנת לנהל את נכסי המזמינה באופן מיטבי.

## 2. מסמכים טכניים אותם נדרש המציע להצעתו

- 2.1. **מסמך ב'01 - מסמך מתודולוגיית ניהול הפרויקט** - מסמך זה יפרט בין היתר את מתודולוגיית העבודה של המציע ביחס לנושאים הבאים: מתודולוגיית ניהול הפרויקט, תוכנית העבודה ולו"ז כולל לפרויקט לרבות פירוט פעילויות לביצוע, לו"ז קלנדרי ברזולוציה של שבועות, אמצעים וכלי ניהול בהם יעשה שימוש במהלך הפרויקט (דיווח, בקרה, התראה וכדו')
- 2.2. **מסמך ב'02 - מתודולוגיית בקרת איכות** - המציע יצרף להצעתו תיאור מפורט של תהליך בקרת האיכות המתוכנן אשר יכלול את מתודולוגיית הבקרה, הנושאים אשר ייבדקו ואופן ביצוע כל בקרה.

## 3. מצב קיים

- 3.1. המזמינה מבצעת שימוש בספר נכסים, מודפס וחלקי.
- 3.2. נכסי המזמינה כוללים בתי ספר, גני ילדים, מתנ"סים, מבני העירייה, מבני תרבות, דירות, מבנים ובתי כנסת.
- 3.3. למזמינה לא קיים מידע מלא בגין נכסי המזמינה ואין ברשות המזמינה הערכה של הכמויות הנדרשות מכל פריט.
- 3.4. מערכת ניהול הנכסים הקיימת ברשות הינה של חברת קומפלוט.
- 3.5. בנוסף, מבצעת המזמינה שימוש במערכת GIS מבוססת ESRI.

## 4. שלבי הפרויקט

הפרויקט יכלול את השלבים הבאים:

| #             | השלב                   | תכולת השלב                                                                                                    | לוחות זמנים לסיום בשבועות |
|---------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>שלב א'</b> |                        |                                                                                                               |                           |
| 1.            | התנעה                  | ① הצגת תכנית העבודה לביצוע הפרויקט על ידי הספק.<br>② התוכנית תקבל את אישור המזמינה.                           | ARO                       |
| 2.            | איתור כלל נכסי המזמינה | ① איתור כלל נכסי המזמינה במקורות השונים כדוגמת: תב"עות, חוזי מנהל, רשם המקרקעין, טאבו וספר הנכסים הקיים ברשות | ARO + 4                   |
| 3.            | איסוף מידע             | ① איסוף כלל המידע הנדרש לצורך הזנתו במערכת ניהול הנכסים                                                       | ARO + 8                   |
| 4.            | הזנת המידע             | ① יצירה של כרטסת עבור כל נכס הכוללת את כל הפרטים הנדרשים במערכת,                                              | ARO + 20                  |

קראנו, הבנו ומקובל עלינו

| #             | השלב                           | תכולת השלב                                                                                                                      | לוחות זמנים<br>לסיום בשבועות |
|---------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|               |                                | לרבות סריקה של תוכניות וקישורן                                                                                                  |                              |
| 5.            | יצירת שכבת GIS                 | Ⓜ יצירת שכבת מידע ייעודית, המאפשרת שליפה של כרטיסי הנכסים על גבי מפה וצפייה בכלל המסמכים המקושרים לרבות תוכניות ומסמכים סרוקים. | ARO + 20                     |
| 6.            | סיום שלב א'                    | Ⓜ קבלת אישור בכתב מהמוזמינה על סיום מוצלח של שלב א'.                                                                            | ARO + 22                     |
| <b>שלב ב'</b> |                                |                                                                                                                                 |                              |
| 7.            | סקר שטח                        | Ⓜ יבוצע סקר ואימות מצבם הפיזי של נכסי המוזמינה אשר יכלול מידת קונטור קומת הקרקע וצילום 4 חזיתות המבנה                           | ARO + 26                     |
| 8.            | בדיקת חוזים                    | Ⓜ תבוצע בדיקה של החוזים בין המוזמינה ובין כל גורם רלוונטי.                                                                      | ARO + 30                     |
| 9.            | עדכון המידע                    | Ⓜ עדכון המידע בכרטיסת עבור כל נכס בהתאם למידע ולחוזים אשר התגלו בשלב ב'. המידע יתעדכן בשכבת המידע אשר הוקמה בשלב א'.            | ARO + 38                     |
| 10.           | הפקת נסחי טאבו עבור כלל הנכסים | Ⓜ המציע יפיק נסח טאבו עבור כל נכס.                                                                                              | ARO + 38                     |
| 11.           | סיום שלב ב'                    | Ⓜ קבלת אישור בכתב מהמוזמינה על סיום מוצלח של שלב ב'.                                                                            | ARO + 42                     |

## 5. דרישות סקר נכסים

| פרק  | מספר דרישה | הדרישה                                                                                                                      | Mandatory | הדרישה נתמכת במלואה / חלקית / לא נתמכת | הערות במידה והדרישה לא נתמכת במלואה |
|------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 203ב | 5.1        | תוכן עניינים                                                                                                                |           |                                        |                                     |
| 203ב | 5.1.1      | פרק זה מכיל את הנושאים הבאים:<br>א. כללי<br>ב. תוצרי הסקר                                                                   | I         | לידיעה                                 |                                     |
| 203ב | 5.2        | כללי                                                                                                                        |           |                                        |                                     |
| 203ב | 5.2.1      | סקר נכסי הרשות יבוצע בהתאם לכלל המפרטים ו/או התקנות הנדרשים כדוגמת משרד הפנים, מפ"י והמוזמין                                | M2        | במלואה                                 |                                     |
| 203ב | 5.2.2      | שכבת המידע אשר תוקם תקרא "שכבת נכסי רשות".                                                                                  | M2        | במלואה                                 |                                     |
| 203ב | 5.2.3      | עבור כל ייעוד נכס תוקם שכבת GIS הכוללת את שם ייעוד הנכס לדוגמה: נכסים רשותיים, בתי ספר ומוסדות תרבות ופוליון אשר ייצג את קו | M2        | במלואה                                 |                                     |

קראנו, הבנו ומקובל עלינו

| פרק  | מספר דרישה | הדרישה                                                                                                                    | Mandatory | הדרישה נתמכת במלואה / חלקית / לא נתמכת | הערות במידה והדרישה לא נתמכת במלואה |
|------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|-------------------------------------|
|      |            | המתאר (קונטור) של הנכס בחלוקה לקומות                                                                                      |           |                                        |                                     |
| ב203 | 5.2.4      | שכבת המידע תכלול פוליגונים סגורים, אשר ייצגו את קו המתאר (קונטור) של הנכסים הרלוונטיים בחלוקה לקומות                      | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.2.5      | עבור כל נכס בשכבת המידע תתאפשר בלחיצת כפתור צפייה בכרטיס המסמכים הרלוונטיים עבור אותו נכס וזאת ללא צורך מעבר למערכת אחרת. | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.2.6      | טרם תחילת איסוף המידע יאשר המציע אל מול מנהל הפרויקט של המזמינה את מבנה המידע הנדרש באיסוף והזנה למערכת                   | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3        | <b>תוצרי הסקר</b>                                                                                                         |           |                                        |                                     |
| ב203 | 5.3.1      | תוצרי הסקר עבור כל נכס יכללו בין היתר את הפרטים הבאים:                                                                    | I         | לידיעה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.2      | תאריך ביצוע המדידה ובדיקת האיכות, שם המודד ושם המשרטט                                                                     | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.3      | פרטי בעלי הנכס והמחזיקים בנכס אשר יכללו את שמם המלא ומספר ת.ז. תקני בעל 9 ספרות כולל ספרת ביקורת                          | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.4      | גוש, חלקה ותת חלקה בהם בנוי הנכס                                                                                          | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.5      | שטח המגרש עליו בנוי הנכס ושטח הנכס הבנוי בכל קומה / מפלס וקיטלוגם על פי פרמטרים כדוגמת סוג שטח וסוג שימוש                 | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.6      | פירוט השטח והסיווג הרשומים בספרי העירייה והשימוש הנעשה בפועל בעת ביצוע המדידה בשטח הנכס                                   | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.7      | סיווגי הנכסים יבוצעו בהתאם לסיווגי הנכסים הנהוגים אצל המזמינה                                                             | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.8      | יעוד לפי התב"ע על פי התקנון ופרטי התב"ע                                                                                   | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.9      | ככל וקיים יבצע המציע סריקת היתר בניה לנכס                                                                                 | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.10     | זכויות בניה                                                                                                               | M2        | במלואה                                 |                                     |

קראנו, הבנו ומקובל עלינו

| פרק  | מספר דרישה | הדרישה                                                                                                                                                                                                                                                       | Mandatory | הדרישה נתמכת במלואה / חלקית / לא נתמכת | הערות במידה והדרישה לא נתמכת במלואה |
|------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| ב203 | 5.3.11     | ציון תקופת השכירות, שם השוכר, ותאריך תום השכירות                                                                                                                                                                                                             | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.12     | תשריטי מדידה יבוצעו בקנה מידה 1: 200                                                                                                                                                                                                                         | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.13     | תשריטי המדידה יבוצעו בהתאמה לרשת הקורדינטות החדשה של ישראל                                                                                                                                                                                                   | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.14     | תשריטי מדידה יחתמו על ידי מבצע הבדיקה בפועל                                                                                                                                                                                                                  | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.15     | תשריטי מדידה יכילו את קו מתאר (קונטור) קומות הנכס                                                                                                                                                                                                            | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.16     | המציע יצלם את כלל חזיתות הנכס ולפחות 4 תמונות לנכס                                                                                                                                                                                                           | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.17     | התצלומים יקושרו באחריות המציע אל פרטי הנכס במערכת הממ"ג הרשותית                                                                                                                                                                                              | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.18     | התצלומים יכילו קואורדינטות של הצילום                                                                                                                                                                                                                         | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.19     | שם התמונה יהיה מס' הנכס ומספר התמונה במספור רץ מופרדים בקו תחתון                                                                                                                                                                                             | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.20     | התשריטים ימסרו בפורמט סטנדרטי כדוגמת DWG, Shape ו-Jason                                                                                                                                                                                                      | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.21     | המציע יזין את כלל נתוני סקר הנכסים למערכת ניהול הנכסים הרשותית.                                                                                                                                                                                              | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.22     | המידע אשר יוזן על ידי המציע יכלול בין היתר את נתוני המקרקעין, מספר תיק הבניין, שימוש הנכס, פרטי המחזיק בנכס, יעוד, מידע תכנוני, פרטי תבי"ע ותקנון, בעלי זכויות, זכויות בנייה, חוזים, תמונות של כלל חזיתות המבנה, סריקת היתרי בניה ומקורות המידע עבור כל ערך. | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.23     | הפקה של נסחי טאבו תבוצע על ידי ועל חשבון המציע ותשולם בהצעתו                                                                                                                                                                                                 | M2        | במלואה                                 |                                     |
| ב203 | 5.3.24     | המציע יטמיע את תוצרי העבודה בארכיב המסמכים של המזמינה                                                                                                                                                                                                        | M2        | במלואה                                 |                                     |

קראנו, הבנו ומקובל עלינו

## 6. אבטחת מידע ותקנות הגנת הפרטיות

- 6.1. לשם ביצוע עבודתו, יקבל הספק הזוכה מהרשות, שם משתמש וסיסמה למערכות בהן מבצעת שימוש הרשות ואשר הרשות תגדיר שהינן רלוונטיות לעבודתו.
- 6.2. שם המשתמש והסיסמה יהיו אישיים ולא יועברו למספר עובדים או גורמים נוספים למעט האדם אשר קיבלם מהרשות.
- 6.3. באחריות הספק הזוכה, החלפת סיסמאות לפחות אחת ל-6 חודשים.
- 6.4. אורך סיסמה מינימלי יהיה 8 תווים כולל שימוש באותיות גדולות, קטנות, ספרות וסימנים מיוחדים וכן מניעת השימוש בתווים חוזרים, והכל בהתאם למדינות הרשות שתוגדר מעת לעת.
- 6.5. הספק הזוכה ידרש לחתום על הסכם שמירת סודיות.
- 6.6. הספק הזוכה ידווח למזמין על כל אירוע או חשש לאירוע הנוגע לאבטחת מידע.
- 6.7. המציע לא יבצע כל שימוש במערכות הרשותיות, אשר הינו מעבר למוגדר במכרז זה.

## 7. צוות הפרויקט - מבנה ארגוני

### 7.1. מנהל הלקוח והפרויקט מטעם הספק

- 7.1.1. הספק ימנה את אחד מעובדיו לאיש קשר, אשר יהווה מנהל הלקוח מטעם המציע והגורם המקצועי המוסמך מול הרשות בכל הקשור לאחריות הכוללת על מתן השירותים לאורך כל תקופת ההתקשרות.
- 7.1.2. איש הקשר יתחיל בעבודתו רק לאחר אישורו על ידי המזמין.
- 7.1.3. איש הקשר יעמוד לרשות המזמינה בכל הנוגע לביצוע השרות כפי שמוגדר בהסכם זה ובמסמכי המכרז.
- 7.1.4. איש הקשר יעבוד בשיתוף פעולה ובתיאום מלא עם המזמינה ו/או מי מטעמו לצורך ביצוע העבודות לשביעות רצונה המלא של המזמינה, ויהיה כפוף להוראות ולהנחיות שיינתנו לו על ידה.
- 7.1.5. במעמד חתימת ההסכם, יעדכן הספק את המזמינה בפרטיו של איש הקשר, לרבות מספר טלפון נייד ישיר ודוא"ל ישיר שלו, אשר באמצעותו יוכלו נציגי המזמינה ליצור עמו קשר.
- 7.1.6. איש הקשר מטעם הספק ישמש כבא כוחו של הספק לכל עניין בקשר עם ביצוע העבודות, מבלי שהדבר ייגרע מהתחייבות ואחריות הספק על פי הסכם זה. פניה של המזמינה לספק תעשה באמצעות איש הקשר. פניה או הודעה של המזמינה לאיש הקשר תיחשב כפניה או הודעה לספק.
- 7.1.7. מובהר בזאת, כי על פי דרישת המזמינה, יחליף הספק את איש הקשר מטעמו באיש קשר אחר תוך 7 ימי עבודה מיום קבלת דרישת המזמינה, והכל בכפוף לאישור המזמינה.

קראנו, הבנו ומקובל עלינו

## 7.2 בקר איכות

- 7.2.1 בקר האיכות יהיה עובד המציע.
- 7.2.2 בקר האיכות יהי גורם שונה ממנהל הפרויקט / מנהל הלקוח.

## 7.3 מנהלת הפרויקט

- 7.3.1 מנהלת הפרויקט תהיה מנהלת משותפת למזמינה ולספק הזוכה.
- 7.3.2 מנהלת הפרויקט תכלול את מנהלי הפרויקט מטעם המזמינה ומטעם הספק וכן צוות מקצועי בהתאם לנדרש.
- 7.3.3 מנהל הלקוח יהיה נוכח בישיבות המנהלת עד להשלמת שלב ב' כמפורט לעיל.
- 7.3.4 במנהלת יידונו, בין היתר, נושאים כדוגמת:
  - 7.3.4.1 קבלת דיווחים על התקדמות הפרויקט וביצוע מעקב ובקרה.
  - 7.3.4.2 פתרון בעיות המתעוררות במסגרת הפרויקט ומעכבות אותו.
  - 7.3.4.3 בחינת ממצאי תהליך בקרת איכות.
  - 7.3.4.4 מתן אישורים לאבני דרך.
  - 7.3.4.5 בדיקה של התוצרים.
  - 7.3.4.6 הנחייה של עובדי הספק.

## 8. הוספת/עדכון שירותים כתוצאה משינויים טכנולוגיים ו/או בצרכי המזמין

- 8.1 המציע שייבחר יידרש לבצע שינויים, שיפורים והתאמות מעת לעת על פי דרישות שיוצגו לו בכתב ומראש על ידי נציג המזמין או בא כוחו, לכל אורך תקופת מתן השירותים לרבות הארכותיה. בנוסף, ייתכן ויידרשו שינויים כאלו ואחרים עקב שינויים ארגוניים אצל המזמין, שינוי תהליכי עבודה, דרישות מיוחדות והוספה של פונקציונאליות בהתאם לשינויים פנימיים, שינויים חיצוניים, שינויים טכנולוגיים ועוד. במקרים אלו, יועבר מסמך דרישות מסודר בכתב ומראש על ידי נציג המזמין או בא כוחו.
- 8.2 לבקשת המזמין, יגיש המציע הצעת מחיר לפתרון חדש או שירות מעודכן.
- 8.3 בכפוף לאישור בכתב של המזמין, יהיה רשאי המציע להיעזר בספקי משנה לצורך הגשת הצעה זו ובתנאי שאלו אושרו על ידי המזמין.
- 8.4 המזמין או יועץ בלתי תלוי בספקי פתרונות יעריכו את מחיר השירות החדש או השירות המעודכן. בחירת היועץ תיעשה על פי שיקול דעתו הבלעדית של המזמין.
- 8.5 אם המציע לא הגיש הצעה או שהצעתו לא אושרה כאמור, רשאי המזמין לפנות לספק לתיקון הצעתו ולספקים אחרים לקבלת הצעות מחיר נוספות.
- 8.6 המציע מתחייב לשתף פעולה עם כל מציע שיזכה במתן שירות זה או אחר למזמין.

קראנו, הבנו ומקובל עלינו

## 9. סיום התקשרות

- 9.1. המציע יעביר לבעלות הרשות גיבוי מלא של כלל הנתונים אשר נאספו על ידי המציע לאורך תקופת ההתקשרות.
- 9.2. תיעוד כל התקלות הפתוחות והסגורות לרבות: שעות פתיחה וסגירה, מהות התקלה, מהות הפתרון, על ידי מי ניתן הפתרון, מסקנות ופעולות מתקנות.
- 9.3. תיעוד תחקירי אירוע לרבות: שעות פתיחה וסגירה, מהות התקלה, מהות הפתרון, על ידי מי ניתן הפתרון, מסקנות ופעולות מתקנות.

קראנו, הבנו ומקובל עלינו