

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
dot. zamierzenia inwestycyjnego pn.:**

„Budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym czterech z garażami podziemnymi na działkach nr ewid. 418/1 i 1839/8, obręb 0009 przy ul. J.B. Puscha w Kielcach”

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

Teren planowanej Inwestycji – położony w Kielcach przy ul. J. B. Puscha – działka 1839/8
- obręb 0009 i działka nr 418/1 – obręb 0009

Nazwa i kody CPV:

Kod CPV : 71.32.00.00 – usługi inżynierskie w zakresie projektowania

ZAMAWIAJĄCY:

**Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
25-635 Kielce, ul. J. B. Puscha 36/1**

Opracowali:

- 1. Norbert Szota**
- 2. Karolina Bujak**

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

I. Część opisowa.

- 1. Opis przedmiotu zamówienia.**
- 2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.**
 - 2.1. Warunki dotyczące zagospodarowania terenu.**
 - 2.1.1. Stan istniejący.**
 - 2.1.2. Uwarunkowania geotechniczne.**
 - 2.1.3. Uwarunkowania związane z istniejącą szatą roślinną.**
 - 2.1.4. Infrastruktura istniejąca.**
 - 2.2. Wymagany standard zagospodarowania terenu.**
 - 2.3. Warunki dotyczące ochrony zieleni i wód oraz geologia.**
 - 2.3.1. W zakresie ochrony zieleni.**
 - 2.3.2. W zakresie ochrony wód i gospodarki wodnej.**
 - 2.3.3. W zakresie geologii.**
 - 2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
 - 2.4.1. Warunki zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą.**
 - 2.4.2. Gospodarka odpadami.**
 - 2.4.3. Dostęp do drogi publicznej.**
 - 2.4.4. Wymagana ilość miejsc parkingowych.**
 - 2.5. Warunki dotyczące rozwiązań architektonicznych.**
 - 2.6. Program użytkowy wraz ze wskaźnikami powierzchniowymi i określeniem wielkości możliwych przekroczeń.**
 - 2.7. Charakterystyka konstrukcji.**
 - 2.8. Wymagane instalacje.**
 - 2.9. Dane dotyczące robót wykończeniowych.**
 - 2.9.1. Wykończenie zewnętrzne budynków.**
 - 2.9.2. Wykończenie klatek schodowych i pomieszczeń technicznych.**
 - 2.9.3. Wykończenie lokali mieszkalnych.**
 - 2.9.4. Urządzenia sanitarne i techniczne.**
- 3. Warunki wykonania i odbioru prac projektowych.**
 - 3.1. Zakres prac projektowych.**
 - 3.1.1. Ostateczna koncepcja architektoniczna w przypadku wprowadzonych ewentualnych zmian.**
 - 3.1.2. Dokumentacja projektowa.**
 - 3.1.3. Kosztorysy i przedmiary.**
 - 3.1.4. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych.**
- 4. Warunki odbioru prac projektowych.**

II. Część informacyjna.

- 1. Lokalizacja.**
- 2. Podstawy formalno-prawne.**
- 3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia inwestycyjnego.**

I. Część opisowa.

1. Opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych z dźwigami osobowymi, z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce 1839/8 obręb 0009 w Kielcach.

Planowana inwestycja obejmuje 4 budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych z 145 lokalami mieszkalnymi (o powierzchni ok. 6 887 m²) oraz jedną kondygnacją podziemną, w której powinny znaleźć się garaże wielostanowiskowe o powierzchniach odpowiednio:

- a) Budynek 1 – pow. hali garażowej 880,8 m²,
- b) Budynek 2 - pow. hali garażowej 977,7 m²,
- c) Budynek 3 - pow. hali garażowej 1 071,4 m²,
- d) Budynek 4 - pow. hali garażowej 1 166,4 m²,

oraz komórki lokatorskie dla każdego mieszkania, pomieszczenia wodomierzowe, węzły cieplne, pomieszczenia techniczne i administracyjne. W zakresie zamówienia jest również przygotowanie terenu inwestycji, uzyskanie niezbędnych decyzji, uzgodnień, opinii administracyjnych i pozwoleń w tym uprawomocnionej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót, z uwzględnieniem etapowania.

Przedmiotem zamówienia jest również zaprojektowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych z dźwigami osobowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce 418/1 obręb 0009 w Kielcach.

Planowana inwestycja obejmuje 2 budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych z 60 lokalami mieszkalnymi (o powierzchni ok. 2 911 m²) oraz jedną kondygnacją podziemną, w której powinny znaleźć się komórki lokatorskie o powierzchni do 402 m² przynależne dla każdego mieszkania, pomieszczenia wodomierzowe, węzły cieplne, pomieszczenia techniczne i administracyjne.

W zakresie zamówienia jest również przygotowanie terenu inwestycji, uzyskanie niezbędnych decyzji, uzgodnień, opinii administracyjnych i pozwoleń w tym uprawomocnionej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie, dla każdego z budynków.

Ponadto Zamawiający wymaga zaprojektowania wraz z niezbędną infrastrukturą drogi wewnętrznej oraz wykonania podziału geodezyjnego działki 1839/8 i 418/1 na mniejsze odpowiadające ilości budynków i drogi (droga ma stanowić odrębną działkę)

2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

2.1. Warunki dotyczące zagospodarowania terenu.

Podstawą opracowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej jest wstępna koncepcja programowo – przestrzenna i warunki zabudowy. Zamawiający jest w trakcie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. Planowany termin uzyskania decyzji – koniec lutego 2022.

Zamawiający posiada informacje o zapewnieniu dostaw ciepła wydane przez MPEC Kielce oraz dostaw energii elektrycznej wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Skarżysku-Kamiennej, Rejon Energetyczny Kielce.

2.1.1. Stan istniejący.

Nieruchomości gruntowe tj. działka nr 1839/8 i 418/1 znajdują się w zachodniej części Kielc przy ul. Puscha. Działki położone są sąsiedztwie budynków wielorodzinnych 5 kondygnacyjnych. Przedmiotowy teren jest zróżnicowany wysokościowo, niezabudowany, bez

ogrodzeń, zadrzewiony, porośnięty trawą i krzewami. W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się rezerwat przyrody „Rezerwat Skalny im. Jana Czarnockiego”. Teren Inwestycji nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego, nie znajduje się na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz nie znajduje się w otulinie Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego.

2.1.2. Uwarunkowania geotechniczne.

Dla działki 1839/8 została wykonana wstępna dokumentacja badań podłoża oraz opinia geotechniczna przez Usługi Naukowo – Techniczne „FRONT” – dr inż. Wiktor Przybyłowicz (zał. nr 2). Dla działki 418/1 została wykonana dokumentacja badań podłoża gruntowego przez uprawnionego geologa Emil Skrzypczak „Geoperfekt”. Realizując przedmiot zamówienia należy uszczegółowić badania geotechniczne wykonując taką ilość otworów, które pozwolą na właściwe rozpoznanie podłoża do posadowienia budynków i wykonania sieci i przyłączy, oraz uwzględniające zalecenia zawarte w opracowaniach geologicznych

2.1.3. Uwarunkowania związane z istniejącą szatą roślinną.

Działka 1839/8 jest częściowo porośnięta krzewami i trawą, natomiast działka 418/1 jest częściowo zadrzewiona, porośnięta trawą i krzewami.

2.1.4. Infrastruktura istniejąca.

Istniejąca infrastruktura techniczna jest zobrazowana na załączonej mapie sytuacyjno – wysokościowej. Obowiązkiem Wykonawcy jest uzyskanie warunków technicznych dla przebudowy kolidującej infrastruktury, a także poniesienie wszelkich kosztów, związanych z wykonaniem opracowań przekładek i uzyskaniem wymaganych uzgodnień i decyzji. Na działkach nr 1839/8 i 418/1 przeznaczonych pod inwestycję znajdują się kable energetyczne oraz sieci ciepłownicze, które są zaznaczone na planie zagospodarowania terenu. Wykonanie projektu dot. usunięcia kolizji energetycznej wraz z niezbędnymi uzgodnieniami wykonał Zamawiający. Po stronie wykonawcy pozostaje wykonanie i uzgodnienie usunięcia kolizji z siecią ciepłowniczą dla obu działek

2.2. Wymagany standard zagospodarowania terenu.

Na działce 1839/8 planowana jest inwestycja obejmująca budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pięciokondygnacyjnych nadziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, małą architekturą i zjazdami z ul. J. B. Puscha oraz miejscami postojowymi w garażach podziemnych wielostanowiskowych i miejscami postojowymi naziemnymi na terenie działki zgodnie z warunkami zabudowy.

Inwestor posiada informacje o zapewnieniu dostaw ciepła wydane przez MPEC Kielce oraz dostaw energii elektrycznej wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Skarżysku - Kamiennej, Rejon Energetyczny Kielce.

Na działce 418/1 planowane jest wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych podpiwniczonych zgodnie z warunkami zabudowy. Na działce planowane jest również wybudowanie parkingu wielostanowiskowego wraz z dojazdem. Planowane są również obiekty małej architektury oraz niezbędna infrastruktura techniczna (oświetlenie). Inwestor posiada informacje o zapewnieniu dostaw ciepła !! wydane przez MPEC Kielce oraz dostaw energii elektrycznej wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Skarżysku - Kamiennej, Rejon Energetyczny Kielce

2.3. Warunki dotyczące ochrony zieleni i wód oraz geologia.

2.3.1. W zakresie ochrony zieleni.

Wykonanie inwentaryzacji dendrologicznej roślinności znajdującej się na terenie działki 418/1. Uzyskanie pozwolenia na wycinkę w imieniu Inwestora dla działek 1839/8 i 418/1.

2.3.2. W zakresie ochrony wód i gospodarki wodnej.

Podłączenie do miejskiej kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz miejskiej sieci wodociągowej. Zgodnie z Warunkami technicznymi – pismo nr TT/2021/1148/TT-W/AF z dnia 10.06.2021 r., Wodociągi Kieleckie wyrażają możliwość dostarczenia wody i odbiór ścieków z planowanej inwestycji. KTBS Sp. z o.o. w ramach inicjatywy lokalnej wraz z UM Kielce wybudowała kanał sanitarny w listopadzie 2021 r. w ul. Puscha. Zgodnie z pismem TT/2021/1147/TT-W/AF z dnia 10.06.2021 r Wodociągi Kieleckie informują, iż dla działki 418/1 należy wybudować przyłącze wodnokanalizacyjne dla obsługi planowanej inwestycji. Odprowadzenie wód deszczowych z działek 1839/8 i 418/1 należy zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami wydanymi przez MZD Kielce – pisma nr WT.RIK.613.1.35.2021.ŁŁ z dnia 28.05.2021 r. i WT.RIK.613.1.35.1.2021.ŁŁ z dnia 28.05.2021 r. Inwestor wykonał niezbędną dokumentację techniczną dot. wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ul. Puscha. Ponadto w ramach inicjatyw społecznych sieci zostaną wybudowane – sanitarna w 2021 r. i deszczowa w 2022 r.

2.3.3. W zakresie geologii.

W celach poglądowych należy zapoznać się z opracowaniem pod nazwą „Dokumentacja badań podłoża oraz opinia geotechniczna” wykonanym przez Usługi Naukowo – Techniczne „FRONT” – dr inż. Wiktor Przybyłowicz w 2014r., oraz „Dokumentacją badań podłoża gruntowego” wykonaną przez „GEOPERFEKT” Emil Skrzypczak dla działki 418/1

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

2.4.1. Warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, energię elektryczną, ciepłą i ciepłą wodę użytkową.

Zamawiający posiada zapewnienie dostawców mediów zgodnie z pismami: podłączenie do miejskiej kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz miejskiej sieci wodociągowej (pismo MZD w sprawie zapewnienia odbioru wód deszczowych z terenu inwestycji pismo z dnia 28.05.2021 r. znak: WT.RIK.613.1.35.2021.ŁŁ, pisma - Wodociągi Kieleckie w sprawie możliwości przyłączenia budynków do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - znak: TT/2021/1148 z dnia 10.06.2021 r. oraz pismo znak: TT/2021/3353 z dnia 16.12.2021 r., umowy z PGE Dystrybucja S.A. z dnia 18.06.2021 r. nr 21-12/UP/01450 i nr 21-12/UP/01449 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektów zabudowy mieszkaniowych wielorodzinnych dla działek 1838/8 i 418/1 w Kielcach, pismo MPEC Kielce w sprawie zapewnienia dostawy energii cieplnej – w trakcie uzyskiwania.

Wykonawca uzyska wszelkie niezbędne dokumenty dotyczące warunków przyłączenia obiektów do istniejących sieci.

2.4.2. Gospodarka odpadami.

Należy zapewnić dla każdego z budynków miejsce składowania odpadów z możliwością ich segregacji: wydzielone miejsce składowania odpadów stałych dla mieszkańców projektowanych budynków należy zaprojektować jako wolnostojący, zamykany obiekt zadaszony, zapewniający

możliwość przewietrzania tego miejsca, z zachowaniem wymaganej odległości od budynku, dojazdu i dojścia, wynikających z obowiązujących przepisów.

2.4.3. Dostęp do drogi publicznej, droga wewnętrzna

W ramach Inwestycji planuje się zjazd publiczny na ul. Puscha, zapewniający powiązanie nieruchomości z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicami działki, do których Zamawiający posiada tytuł prawny. W projekcie należy przewidzieć połączenie drogi projektowanej z istniejącymi drogami osiedlowymi na działce 1839/8 (pismo MZD znak: WD.RDO.426.186.2021.MS z dn. 30.11.2021 r.)

Na terenie objętym inwestycją należy zaprojektować drogę wewnętrzną zgodnie koncepcją programowo-przestrzenną oraz warunkami określonymi w piśmie MZD znak: WU.RUD.4403.1.157.2021 z dnia 27.10.2021 r.

2.4.4. Wymagana ilość miejsc parkingowych.

Na terenie objętym inwestycją ilość miejsc parkingowych ma być zaprojektowana zgodnie ze wskaźnikiem 1,1 w tym w garażach około 132 miejsc parkingowych, pozostałe na powierzchni terenu (min 24) dla działki 1839/8 oraz min 66 stanowisk parkingowych dla działki 418/1; ponadto należy przewidzieć miejsca dla osób niepełnosprawnych w ilości zgodnej z przepisami dla obu działek. Wymienione dane są orientacyjne, szczegółowe określi decyzja o Warunkach Zabudowy.

2.5. Warunki dotyczące rozwiązań architektonicznych.

Budynki zaprojektować jako obiekty pięciokondygnacyjne z dźwigami osobowymi, podpiwniczone z częścią przeznaczoną na garaże i komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne zgodnie z warunkami zabudowy. Zamawiający jest na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. Planowany termin uzyskania warunków – koniec lutego 2022 r.

Budynki należy zaprojektować zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stan prawny - obowiązujący od 7 czerwca 2019 r.

Na leży zaprojektować:

- instalację paneli fotowoltaicznych zasilających mieszkania zapewniających możliwość indywidualnego rozliczenia energii elektrycznej, części wspólne budynków jak i hale garażowe. Dokonać analizy, czy wykonanie instalacji zapewniających zasilanie wszystkich lokali mieszkalnych jest możliwe do wykonania na danym dachu oraz czy takie rozwiązanie jest uzasadnione ekonomiczne z punktu widzenia wykonania samej instalacji jak i uzyskania efektu w postaci oszczędności w stosunku do zużycia energii elektrycznej danego mieszkania jaki i ogrzania danego lokalu mieszkalnego dla uzyskania komfortu cieplnego.
- zaprojektować konstrukcję tzw. "zielonych dachów" w oparciu o analizę zasadności takiego rozwiązania w przypadku wykonania instalacji fotowoltaicznych dla wszystkich mieszkań i części wspólnych budynku.
- przewidzieć w przygotowaniu infrastruktury do montażu w halach garażowych na wszystkich stanowiskach wind do parkowania dwóch pojazdów na jednym stanowisku (tj. zasilanie windy, wysokość i szerokość stanowiska)

2.6. Program użytkowy wraz ze wskaźnikami powierzchniowymi.

Wstępna koncepcja obejmuje:

- dla działki 1839/8 - 4 budynki mieszkalne wielorodzinne z około 145 lokalami mieszkalnymi o powierzchniach użytkowych:

- 2 pokoje + aneks o pow. użytkowej 30 – 50 m² około 110 mieszkań
- 3 pokoje + aneks o pow. użytkowej do 60 m² około 35 mieszkań

Ilość mieszkań - ok. 145

Pow. użytkowa mieszkań - około 6 887 m².

- dla działki 418/1 – 2 budynki mieszkalne wielorodzinne z około 60 lokalami mieszkalnymi o powierzchniach użytkowych

- 2 pokoje + aneks o pow. użytkowej 30 – 50 m² około 40 mieszkań
- 3 pokoje + aneks o pow. użytkowej 55 - 60 m² około 20 mieszkań

Na parterach budynków należy przewidzieć przynajmniej w każdym budynku jedno mieszkanie dla osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózku inwalidzkim. Należy przewidzieć również rozwiązania techniczne zapewniające dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych.

W każdej klatce schodowej należy przewidzieć wydzielone pomieszczenie do przechowywania wózków oraz rowerów.

W budynku należy zaprojektować zamykane na klucz pomieszczenie gospodarcze dla sprzątających, wyposażone w zlew z baterią z ciepłą i zimną wodą oraz toaletę, wraz z opomiarowaniem poboru mediów. Pomieszczenia: wymiennikowni i wodomierzowni wykonane zgodnie z warunkami technicznymi dostawców mediów.

Ilość komórek lokatorskich powinna odpowiadać ilości mieszkań. W pomieszczeniach komórek lokatorskich nie mogą znajdować się rewizje pionów instalacji wod.-kan., zawory odcinające instalacji i koryta instalacji elektrycznych.

2.7. Charakterystyka konstrukcji.

Konstrukcja budynku: ściany murowane z elementów ceramicznych lub silikatowych, usztywniane rdzeniami żelbetowymi, stropy żelbetowe monolityczne. Budynki posadowione na płycie fundamentowej żelbetowej. Płyta żelbetowa posadowiona na chudym betonie. Na poziomie płyty żelbetowej drenaż odwadniający opaskowy wokół budynków.

2.8. Wymagane instalacje.

Budynek należy wyposażać w następujące instalacje:

- drenaż obwodowy budynku,
- wodno-kanalizacyjną,
- elektryczną,
- fotowoltaiczną,
- ciepłowniczą,
- c.o., c.w.u.,
- wentylacyjna mieszkań (hybrydowa),
- wentylacyjna garażu mechaniczna, piwnic i pomieszczeń technicznych grawitacyjna,
- teletechniczną (w tym: telefoniczną, internetową, telewizji kablowej – ruraż),
- odgromową,
- dzwonkową,
- p. poż., jeśli przepisy tego wymagają.

Wykonana infrastruktura teletechniczna powinna zapewniać możliwość korzystania z infrastruktury przez kilku usługodawców jednocześnie i niezależnie; powinna być wykonana kompletna infrastruktura tj. ruraż oraz studzienka teletechniczna (przed budynkiem), szachty teletechniczne, rury karbowane giętkie pomiędzy szachem, a każdym lokalem oraz gniazdka teletechniczne w poszczególnych lokalach.

2.9. Dane dotyczące robót wykończeniowych.

2.9.1. Wykończenie zewnętrzne budynków:

- drzwi wejściowe do budynku: drzwi z profili aluminiowanych, przeszklone górą i dołem szybą bezpieczną, wyposażone w samozamykacze o podwyższonej jakości np. GEZE lub równoważny i rygiel elektryczny dostosowany do współpracy w ramach instalacji domofonowej (drzwi o podwyższonej jakości),
- okna klatek schodowych – PCV, profil ciepły, część kwater okiennych rozwierno – uchylnych, z nawiewnikami higrosterowanymi z rozszczelnieniem, przeszklone szybami w zestawach o współczynniku przenikania zgodnym z aktualnymi wymogami przepisów.
- stolarka okienna – okna PCV z nawiewnikami higrosterowanymi np. AERECO lub równoważne, szklenie o współczynniku U zgodnym z wymogami przepisów ze stanem prawnym na 7.06.2019 r., z profilem min. pięciokomorowym, kolor biały,
- drzwi balkonowe dwuskrzydłowe, słupek środkowy ukryty w skrzydle (słupek ruchomy),
- parapety zewnętrzne: producenta stolarki lub z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej,
- ściany zewnętrzne podziemia: monolityczne żelbetowe, docieplane styrodurem, izolowane – system izolacji np. Remers, Schomburg lub równoważne,
- ściany zewnętrzne części nadziemia: dwuwarstwowe z pustaków ceramicznych np. POROTHEM lub równoważne, lub silikatowych, docieplane styropianem, z tynkiem cienkowarstwowym, silikonowym (metoda lekka mokra), ściany wewnętrzne podziemia: monolityczne żelbetowe i z pustaków silikatowych, ściany wewnętrzne nadziemia: monolityczne żelbetowe, z pustaków ceramicznych np. POROTHEM lub równoważne, lub pustaków silikatowych, ściany działowe piwnic: z cegły silikatowej spoinowane, od wysokości 2,0 m ażurowe, ściany działowe w części nadziemnej: z cegły silikatowej lub ceramicznej, zbrojone.
- dachy płaskie i wiatrołapy:
 - wykonanie zielonych dachów lub
 - pokrycie 2x papa termozgrzewalna modyfikowana o podwyższonej jakości, obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej na płycie OSB, odwodnienie dachów płaskich w wewnętrznej części budynku. Wykonać izolację termiczną stropu ostatniej kondygnacji – po uzgodnieniu i akceptacji Inwestora
- wykończenie kominów – docieplane styropianem, pokryte tynkiem mineralnym na siatce, czapki kominowe betonowe ze spadkiem, wykończone obróbką blacharską z kapinosem i pokryte papą termozgrzewalną modyfikowaną, na kanałach wentylacyjnych zastosować nasady kominowe typu turbowent,
- balustrady zewnętrzne loggii ze stali nierdzewnej, wypełnione szkłem hartowanym, bezpiecznym i płytą HPL,
- obróbka balkonów – blacha tytanowa,
- powierzchnia schodów zewnętrznych wykończona kostką betonową gr. 6 cm,
- wycieraczka systemowa przed wejściem do każdej klatki schodowej z funkcją zabezpieczającą przed kradzieżą,
- tynki zewnętrzne strukturalne cienkowarstwowe, mineralne w kolorze jasnym np. system CERESIT, STO lub równoważne) malowane farbami silikatowymi , do wysokości 2 m – siatka z włókna szklanego dwukrotnie,

- hydroizolacje fundamentów – system izolacji np.: Remmers, Schomburg, itp. lub równoważne,
- loggie i balkony – posadzka i cokoły z płytek gres mrozoodporne,
- izolacja tarasów – papa termozgrzewalna o podwyższonych parametrach,
- izolacja balkonów - papa termozgrzewalna, styropian nakładany schodkowo, wylewka cementowa zbrojona, dylatowana, obróbki blacharskie z blachy tytanowej, izolacje systemowe np.: Remmers, Schomburg, itp. lub równoważne,
- na elewacji każdego budynku przewidzieć miejsce na adres i logo TBS. Wzór napisu i miejsce uzgodnić z Zamawiającym.
- numer administracyjny na budynku - w wersji z wizualizacji wstępnej, umieszczony na ścianie budynku.

2.9.2. Wykończenie klatek schodowych i pomieszczeń technicznych.

- w każdej klatce schodowej na parterze zamontować metalowe euro skrzynki pocztowe (ilość skrzynek odpowiadająca ilości lokali na klatce + skrytka na zwroty) na dostarczaną lokatorom korespondencję i przesyłki,
- w wejściach do klatek schodowych – hall wejściowy – gres nieszkliwiony antypoślizgowy z cokołami na ścianach;
- podesty klatek schodowych – gres antypoślizgowy nieszkliwiony;
- schody wewnętrzne żelbetowe, wylewane, stopnie gres ryflowany nieszkliwiony antypoślizgowy, podstopnie, cokoły – płytki gres,
- elementy balustrad ze stali, malowane proszkowo;
- drabina wejściowa przy władze na dach stalowa malowana proszkowo;
- parapety wewnętrzne: konglomerat gr. 3 cm,
- wykończenie sufitów: tynki gipsowe;
- ściany klatek schodowych – docieplane wełną mineralną lub styropianem twardym, zbrojenie 2 x siatką z włókna szklanego min. 145 g/m², gładź gipsowa, tapeta natryskowa „nakropiek” w barwie jasnej, pastelowej; ,
- oświetlenie LED z czujnikami ruchu.

2.9.3. Wykończenie lokali mieszkalnych.

- wykończenia powierzchni ścian i sufitów: tynk gipsowy, łazienka i WC – tynk III kat. cementowy,
- posadzka – podłoże cementowe pod ułożenie posadzki,
- drzwi wejściowe do lokalu antywłamaniowe klasy C (np. Gerda), zaopatrzone w wizjer, nr. do lokalu, z ościeżnicą stalową wyposażoną w uszczelkę, z drewnianym progiem, dwoma zamkami w tym jeden z wkładką bębnekową,
- stolarka okienna – okna PCV z nawiewnikami higroserowalnymi np. AERECO lub równoważne, szklenie o współczynniku U zgodnym z wymogami przepisów ze stanem prawnym na 7.06.2019 r.
- parapety wewnętrzne: konglomerat gr 3 cm
- płyty balkonowe i loggie projektuje się jako żelbetowe, posadzki i cokoły gres mrozoodporny, balustrady nierdzewne z częściowym wypełnieniem płytami HPL, szkłem bezpiecznym hartowanym,
- instalacja wentylacji – hybrydowa, dodatkowy kanał w kuchni pod okap,
- lokale opomiarowane – indywidualne liczniki zużycia ciepłej i zimnej wody użytkowej dla każdego lokalu, zainstalowane z użyciem konsol wodomierzowych w szachtach na klatkach schodowych, liczniki dostosowane do odczytu radiowego, liczniki ciepłej wody z modułem radiowym i zaworem odcinającym drogą radiową.

2.9.4. Urządzenia sanitarne i techniczne mieszkań.

- grzejniki c.o. płytowe z zamontowanymi głowicami i zaworami termoregulacyjnymi, w łazience grzejniki drabinkowe,
- podejścia wodno – kanalizacyjne do przyborów, bez urządzeń sanitarnych i armatury. Umywalki, wanny lub brodziki, wc, pralki – montaż lokatorów.
- gniazda wtykowe (230 V) w każdym pomieszczeniu z wyjątkiem WC zgodnie z normą N SEP E - 002, w łazienkach dwa podwójne gniazda wtykowe hermetyczne, gniazdo siłowe w kuchni,
- skrzynka bezpieczników,
- skrzynka teletechniczna z doprowadzonym zasilaniem,
- jedno gniazdo telefoniczne w każdym mieszkaniu,
- gniazdo anteny RTV – SAT w każdym pokoju, okablowanie dla telewizji satelitarnej,
- gniazdo internetowe w każdym pokoju,
- podejście pod kuchenkę gazową,
- domofon cyfrowy przy wejściu do klatki, panel odbiorczy w mieszkaniu,
- punkty świetlne zakończone „kostką” w mieszkaniach,
- na balkonach i loggiach – zakończone oprawą,
- komórki lokatorskie – zakończone oprawą i wyłącznikiem.

Wszystkie zastosowane materiały i wyroby winny spełniać wymogi ochrony p. poż., posiadać niezbędne atesty i certyfikaty oraz powinny być dopuszczone do stosowania w budownictwie.

2.9.5. Garaże wielostanowiskowe.

- docieplenie sufitów – w systemie garażowym,
- brama garażowa, podnoszona z zamontowanym napędem elektrycznym, z pilotem,
- osobne obwody elektryczne: oświetleniowe i gniazdkowe,
- gniazdo pod napęd bramy zlokalizowane na suficie,
- skrzynka z zabezpieczeniami w garażu,
- montaż wind dla parkowania dwóch pojazdów na jednym stanowisku
- system wentylacji mechanicznej
- systemy Ppoż – jeśli wymagane

2.9.6. Pomieszczenia techniczne

- Pomieszczenie węzła c.o. - wg. warunków uzgodnionych z MPEC,
- Pomieszczenie wodomierza - wg. warunków uzgodnionych z Wodociągami Kieleckiem Sp. z o.o.,
- Pomieszczenie liczników en. elektr. – wg. warunków wydanych przez PGE.
- Pomieszczenie dźwigu - dźwigi z napędem elektrycznym , wykończenie blachą nierdzewną, zgodne z przepisami; np. Schindler, KONE, OTIS lub równoważne.

3. Warunki wykonania i odbioru prac projektowych.

3.1. Zakres prac projektowych.

3.1.1. Ostateczna koncepcja architektoniczno – urbanistyczna w przypadku dokonanych zmian, zawiera w szczególności:

- a) rysunki architektoniczne tj. rzuty wszystkich kondygnacji obrazujące pełny układ funkcjonalny, przeznaczenie pomieszczeń, podstawowe wymiary, układ konstrukcyjny, instalacje, podstawowe materiały i wyposażenie, charakterystyczne przekroje, elewacje,

- b) lokalizacje elementów infrastruktury i wyposażenia technicznego,
- c) ostateczne wizualizacje budynków wraz z zagospodarowaniem terenu - 8 ujęć,
- d) bilans powierzchni z podziałem na kategorie i strefy pożarowe.

3.1.2. Dokumentacja projektowa obejmuje w szczególności:

- a) projekt budowlany wielobranżowy wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę
- b) wykonanie projektu technicznego wielobranżowego, sporządzonego w oparciu koncepcję określającą charakterystykę zabudowy, na podstawie której uzyskano warunki zabudowy, zgodny z wymaganiami określonymi w Prawie budowlanym oraz innymi przepisami branżowymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej
- c) wszelkie wymagane uzgodnienia i decyzje administracyjne, w tym uzyskanie w imieniu Zamawiającego prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę,
- d) projekty wykonawcze wszystkich branż,
- e) szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
- f) wykaz opracowań dokumentacji projektowej,
- g) przedmiary robót budowlanych,
- h) wszelkie inne projekty i opracowania niezbędne do realizacji inwestycji wymagane przepisami prawa,
- i) kosztorys ślepy,
- j) kosztorys inwestorski,
- k) bilans mas ziemnych
- l) projekt zieleni,
- m) projekt węzła cieplnego,
- n) projekty sieci i przyłączy: (zgodnie z ustaleniami gestora sieci)
 - wodociągowego,
 - sanitarnego,
 - deszczowego,
 - elektroenergetycznego,
 - dostawy ciepła
- o) Projekt przekładek i zabezpieczeń sieci c.o. uzgodniony z MPEC.
- p) „Wirtualny spacer „ po terenie , klatkach schodowych, mieszkaniach.

3.2. Warunki odbioru prac projektowych.

Szczegółowe zasady przekazania i odbioru prac projektowych zostały opisane w projekcie umowy, będącej załącznikiem do SWZ.

W trakcie realizacji Inwestycji Wykonawca zapewni sprawowanie nadzoru autorskiego przez uprawnionych projektantów.

4. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Szczegółowe warunki wykonania i odbioru robót budowlanych zostały opisane w projekcie umowy, będącej załącznikiem do SWZ.

Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych należy określić – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej – w Specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, sporządzonych na podstawie projektów wykonawczych oraz warunków umowy.

III. Część informacyjna.

1. Lokalizacja.



Teren objęty przedmiotową Inwestycją położony jest w Kielcach przy ul. Puscha na działkach nr ewid. 1839/8 obręb 0009 o powierzchni 10 099 m² i 418/1 obręb 0009 o powierzchni 10 001 m².

2. Podstawy formalno-prawne.

Teren objęty Inwestycją stanowi własność Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach przy ul. J. B. Puscha 36/1.

Zamawiający – Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości i posiada prawo do dysponowania nią na cele budowlane. Działki nie są oddane we władanie pod jakimkolwiek tytułem innemu podmiotowi, ani nie są obciążone prawami osób trzecich.

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia inwestycyjnego

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z dnia 3.08.2020);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie / Dz. U. z 2019r., poz.1065 z dnia 7.06.2019;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1129);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 19.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27.02.2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r., poz. 376 z dnia 18.03.2015);
- ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1062 z dnia 14.06.2021 r.)

Budynki należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami Prawa Budowlanego, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.

.....
WYKONAWCA

PREZES ZARZĄDU
Winicjusz Żyła
.....
ZAMAWIAJĄCY