

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1. Opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na:

- opracowaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej wszystkich branż dla planowanej inwestycji, obejmującej budowę 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań około 9 800 m<sup>2</sup>, w tym 4 budynki z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi wraz z infrastrukturą techniczną (zapewnić możliwość montażu wind dla parkowania dodatkowego pojazdu), z zagospodarowaniem terenu, budową dróg, miejsc parkingowych naziemnych, chodników, elementów małej architektury, placu zabaw, budową przyłączy kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, energetycznej, uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę i pełnieniem nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji opracowanej na podstawie przedstawionej koncepcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z podziałem na etapowanie robót budowlanych;
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z niezbędną infrastrukturą budowy drogi wewnętrznej oraz uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę;
- uzyskanie zezwolenia na lokalizację zjazdu z ul. Puscha w Kielcach wraz z:
  - opracowaniem analizy ruchu dla całego zamierzenia inwestycyjnego z obliczeniami i określeniem wpływu projektowanej inwestycji na układ komunikacyjny,
  - koncepcją zagospodarowania pasa drogowego ul. Puscha na długości 60m w każdym kierunku od zjazdu, zakładającą budowę maksymalnej możliwej liczby miejsc parkingowych w formie zatok przylegających do jezdni ul. Puscha,
- rozwiązaniu kolizji kanałów ciepłowniczych dla terenu planowanej inwestycji,
- wykonanie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej określającej warunki gruntowo wodne dla posadowienia planowanej zabudowy i ciągów komunikacyjnych dla działki 418/1
- pełnieniu nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji do czasu uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie,
- w uzasadnionych technicznie przypadkach Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzenia przez Wykonawcę, za zgodą Zamawiającego, niezbędnych zmian w przekazanej wstępnej koncepcji i opracowanie dokumentacji ostatecznej.

Lokalizacja: niezabudowana nieruchomość: działki nr ewid. 1839/8 i 418/1 w rejonie ul. J. B. Puscha w Kielcach.

Dokumentację należy opracować w formie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę i wykonawczego wszystkich branż z kosztorysami inwestorskimi i przedmiarami zgodnie z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i na podstawie przekazanego przez Zamawiającego programu funkcjonalno-użytkowego. Zamawiający jest w trakcie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. Planowany termin uzyskania decyzji – koniec lutego 2022 r. Zamawiający przewiduje zmianę terminu realizacji przedmiotu umowy w przypadku wydłużenia czasu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

### 2. Dane wyjściowe do projektowania:

#### 2.1. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów przekazane przez Zamawiającego.

- 2.2. Decyzja o warunkach zabudowy.
- 2.3. Aktualna mapa zasadnicza – uzyskana przez Zamawiającego.
- 2.4. Program funkcjonalno-użytkowy
- 2.5. Dokumentacja geologiczno-inżynierska działki 1839/8
- 2.6. Dokumentacja badań podłoża gruntowego działki 1839/8
- 2.7. Dokumentacja badań podłoża gruntowego działki 418/1
- 2.8. Koncepcja
- 2.9. Umowa z PGE Dystrybucja S.A. nr 21-I2/UP/01449 z dn. 18.06.2021 r. o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu.
- 2.10. Umowa z PGE Dystrybucja S.A. nr 21-I2/UP/01450 z dn. 18.06.2021 r. o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu.
- 2.11. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr GKŚ-IV.6220.21.2021 z dn. 26.11.2021 r. wydana przez Prezydenta Miasta Kielce.
- 2.12. Warunki techniczne nr WT.RIK.613.1.35.2021.ŁŁ z dn. 28.05.2021 r. na odprowadzenie wód opadowych z terenu inwestycji wydane przez MZD– działka nr 1839/8
- 2.13. Warunki techniczne nr WT.RIK.613.1.35.2021.ŁŁ z dn. 28.05.2021 r. na odprowadzenie wód opadowych z terenu inwestycji wydane przez MZD– działka nr 418/1
- 2.14. Warunki techniczne nr TT/2021/1148 z dn. 10.06.2021 r. na doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków z działki nr 1839/8 wydane przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o.o.
- 2.15. Pismo wydane przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o.o. nr TT/2021/1147 z dn. 10.06.2021 r. dot. dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków z dz. nr 418/1.
- 2.16. Pismo wydane przez MZD w sprawie budowy drogi wewnętrznej nr WU.RUD.4403.1.157.2021 z dnia 27.10.2021 r.
- 2.17. Pismo wydane przez MZD nr WD.RDO.426.186.2021.MS z dnia 30.11.2021 r.
- 2.18. Warunki techniczne na przebudowę ciepłociągu wydane przez MPEC Sp. z o.o. – w trakcie uzyskiwania.

Powyższe dokumenty zostaną przekazane Wykonawcy po podpisaniu umowy.

### 3. Wymogi prawne:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Tekst jednolity : Dz.U.2020.1333 t.j. z dnia 2020.08.03 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07 z późn. zm.);
- 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 (Dz. U. z 2013r., poz.1129);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020.1609 z dnia 2020.09.18 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U.2021.1973 t.j. z dnia 2021.10.29);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2004r. Nr. 130, poz.1389 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2021.1990 t.j. z dnia 2021.11.03);
- Obowiązujące normy na terytorium Polski, dyrektywy U.E.

#### 4. Zakres prac projektowych obejmuje:

4.1. Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej wszystkich branż w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i na podstawie koncepcji programowo-przestrzennej. W uzasadnionych technicznie przypadkach Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzenia przez Wykonawcę, za zgodą Zamawiającego, niezbędnych zmian w przekazanej wstępnej koncepcji i opracowanie dokumentacji ostatecznej. W projekcie należy podzielić roboty budowlane na etapowanie:

- etap 0: budowa drogi wewnętrznej
- etap I: budowa budynku nr 4
- etap II: budowa budynku nr 1
- etap III: budowa budynku nr 3
- etap IV: budowa budynku nr 2
- etap V: budowa budynków nr 5 i 6

4.2. Rozwiązanie usunięcia kolizji kanałów ciepłowniczych dla terenu planowanej inwestycji.

4.3. Wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej warunki gruntowo wodne dla posadowienia planowanej zabudowy i ciągów komunikacyjnych dla działki 418/1.

4.4. Wykonanie projektu budowlanego oraz wykonawczego wszystkich branż dla 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym 4 z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z rozwiązaniem kolizji kanałów ciepłowniczych dla działek nr 1839/8 i 418/1 położonych przy ul. J. B. Puscha w Kielcach, uzyskanie pozwolenia na budowę, z podziałem na etapowanie robót budowlanych oraz projekt budowy drogi wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Projekty opracowane zostaną zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ((Tekst jednolity : Dz.U.2020.1333 t.j. z dnia 2020.08.03 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020.1609 z dnia 2020.09.18 z późn. zm.)

Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

- powierzchnię zabudowy;
- kubaturę;
- powierzchnię całkowitą;
- powierzchnie użytkową budynku;
- powierzchnie netto budynku;
- powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych (spis wszystkich lokali wraz z ich strukturą);
- powierzchnie przynależne do lokali mieszkalnych;
- powierzchnie pomocnicze;
- powierzchnie użytkowe garaży (spis wszystkich garaży);
- powierzchnie komunikacji dla garaży.

4.5. Opracowanie projektów wykonawczych wszystkich branż dla 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym 4 z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i rozwiązaniem kolizji, ze szczegółowym opisem robót i przyjętych technologii oraz wyrobów, z podziałem na etapowanie robót, ze wszystkimi szczegółami rozwiązań w branżach: architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacyjnej, sanitarnej, elektrycznej, drogowej i zagospodarowania terenu w tym również projekt zieleni.

Projekty wykonawcze architektoniczno-budowlane 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym 4 z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi i miejscami postojowymi na poziomie terenu przewidzianymi do realizacji w projekcie zagospodarowania terenu.

Projekt architektury obiektu ma obejmować co najmniej: rzuty, przekroje, detale architektoniczne, elewacje wraz z kolorystyką, wykazy: stolarki, ślusarki, wykończenia i wyposażenia pomieszczeń.

Budynki powinny odpowiadać standardom WT 2021, czyli wskaźnik EP nie powinien być większy niż 70 kWh/(m<sup>2</sup>\*rok), a izolacyjność cieplna przegród zgodna będzie z warunkami technicznymi obowiązującymi od stycznia 2021.

Projekt konstrukcji ma obejmować: zabezpieczenie wykopów, ewentualne pompowanie wody, konstrukcje fundamentów, komplet elementów konstrukcyjnych, obliczenia.

4.5.1. Projekty budowlane i wykonawcze dla poszczególnych budynków w tym:

- Architektura (zaprojektowanie „zielonych dachów”);
- konstrukcja - łącznie z obliczeniami statycznymi;
- instalacje elektryczne;
- instalacje teletechniczne (telefoniczna, TV kablowa, Internet, światłowody, monitoring);
- instalacja domofonowa;
- instalacje wod-kan;
- instalacje c.o. i c.w.u.;
- instalacja wentylacyjna mechaniczna, hybrydowa, grawitacyjna wraz z obliczeniami;
- węzeł c.o., c.w.u.;
- instalacje fotowoltaiczne dla zasilania części wspólnych budynków i mieszkań.

4.5.2. Projekty wykonawcze związane z infrastrukturą zewnętrzną w tym:

- sieć i przyłącze wodociągowe, na działce i poza działką;
- sieć i przyłącze kanalizacji sanitarnej, na działce i poza działką;
- sieć i przyłącze kanalizacji deszczowej na działce i poza działką;
- sieć i przyłącze elektryczne na działce i poza działką;
- sieć i przyłącza co na działce i poza działką;
- oświetlenie terenu;
- projekt drogi wewnętrznej i wjazdu uzgodniony przez właściwy organ zarządzający drogami na obszarze miasta oraz zgodnie z jego wymogami (MZD w Kielcach) wraz z niezbędną infrastrukturą tj. chodniki, parkingi, oświetlenie, kanalizacja deszczowa i innymi wymaganymi instalacjami wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę, tak aby było możliwe przekazanie drogi w jego utrzymanie.
- architektura krajobrazu – zieleń;
- mała architektura – place zabaw, śmietniki, elementy ścieżki zdrowia.
- kanał kanalizacji światłowodowej.
- zasilania energetycznego budynków uzgodnionego z PGE;
- węzłów ciepłych uzgodnionego w MPEC;
- wykazu geodezyjnych współrzędnych punktów granicznych;
- projekty przekładek i zabezpieczeń kanałów sieci ciepłowniczej koligującej z inwestycją, uzgodnionego i zatwierdzonego z MPEC,
- dokumentacja geologiczno-inżynierska dla działki 418/1
- „wirtualny spacer” po terenie, klatkach schodowych, mieszkaniach.
- 4 stanowiska do ładowania samochodów elektrycznych i hybrydowych na parkingu zewnętrznym na działce 418/1.

4.6. Opracowanie Specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót.

Wykonawca opracuje Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót wszystkich branż zgodnie z Rozporządzeniem 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 (Dz.U. z 2013r. poz.1129).

4.7. Opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w ramach projektu budowlanego.

4.8. Opracowanie świadectw energetycznych oddzielnie dla każdego budynku.

4.9. Wykonanie kosztorysów.

Opracowanie kosztorysowe polega na sporządzeniu przedmiaru robót, kosztorysów ślepych i kosztorysów inwestorskich oddzielnie dla poszczególnych projektów wykonawczych i oddzielnie dla każdego budynku, hali garażowej i

- 4.9.1. Przedmiary robót (opracowany w programie kosztorysowym).  
Przedmiar robót powinien stanowić opis robót w kolejności technologicznej ich wykonania oraz podstaw do ustalania jednostkowych nakładów rzeczowych z podaniem ilości jednostek przedmiarowych robót obliczonych na podstawie dokumentacji wykonawczej oraz specyfikacji wykonania i odbioru robót budowlanych. Przedmiary należy sporządzić oddzielnie dla każdego z poszczególnych projektów wykonawczych.
- 4.9.2. Przedmiary szczegółowych robót i kosztorysów nakładczych „ślepych” sporządzonych branżami dla każdego budynku oddzielnie opracowanych w programie kosztorysowym sporządzonych w oparciu o przepisy rozporządzenia 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 (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz.1129);
- 4.9.3. Kosztorys inwestorski (opracowany w programie kosztorysowym).  
Kosztorys inwestorski należy sporządzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2004 r. Nr. 130, poz.1389 z późn. zm.).  
Kosztorys inwestorski należy sporządzić oddzielnie dla każdego z poszczególnych projektów wykonawczych.  
Suma poszczególnych kosztorysów branżowych będzie równa kosztowi całego przedsięwzięcia.
- 4.10. Wykonanie wszelkich innych opracowań niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę.
- 4.11. Wizualizacja.  
Wizualizacja powinna zawierać: wizualizację 5 ujęć, aksonometrię w kolorze; należy przedstawić fragment zabudowy, plan zagospodarowania terenu, rozkład najbardziej typowych mieszkań w układzie przestrzennym oraz usytuowanie adresu i logo firmy Zamawiającego na elewacji budynku – po 2 egz. w formie wydruku na papierze fotograficznym na sztywnym podkładzie i 2 na płycie CD;  
Uwaga! Pliki muszą być w formacie edytowalnym; wersja wektorowa, użyte czcionki zamienione na krzywe bądź dołączone do pliku.
- 4.12. Opracowana dokumentacja musi być uzgodniona z Zamawiającym i posiadać wymagane prawem niezbędne uzgodnienia do prawidłowego funkcjonowania zaprojektowanej inwestycji.  
Wszystkie oryginały uzgodnień i dokumentów powinny się znajdować w pierwszym egzemplarzu projektu budowlanego.
- 4.13. Projekt organizacji ruchu i obsługi komunikacyjnej budowy, w przypadku gdy będzie zachodziła konieczność zamknięcia ulicy oraz ruchu docelowego, uzgodnionego i zatwierdzony przez właściwy organ zarządzający drogami na obszarze miasta.
- 4.14. Wykonawca przekaze Zamawiającemu opracowaną dokumentację w ilości egzemplarzy:
  - projekt budowlany wszystkich branż dla poszczególnych budynków  
5 egz. w formie wydruku i 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD,
  - projekt wykonawczy wszystkich branż dla poszczególnych budynków  
5 egz. w formie wydruku i 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD,
  - projekt zagospodarowania terenu  
5 egz. w formie wydruku i 2 egz. w formie elektronicznej na płycie CD,
  - projekt przekładek i zabezpieczeń kanałów sieci ciepłowniczej kolidujących z inwestycją, uzgodnionego i zatwierdzonego w MPEC;  
5 egz. w formie wydruku i 2 egz. w formie elektronicznej na płycie CD,
  - specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych wszystkich branż

- 2 egz. w formie wydruku i 2 egz. w formie elektronicznej na płycie CD, przedmiar robót
  - 2 egz. w formie wydruku i 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD (wraz z wersją edytowalną w excelu)
  - kosztorysy inwestorskie
  - 2 egz. w formie wydruku i 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD, wizualizacja 5 ujęć, aksonometrię w kolorze; należy przedstawić fragment zabudowy, plan zagospodarowania terenu, rozkład najbardziej typowych mieszkań w układzie przestrzennym oraz usytuowanie adresu i logo firmy Zamawiającego na elewacji budynku
  - po 2 egz. w formie wydruku na papierze fotograficznym na sztywnym podkładzie i 2 na płycie CD;
  - przedmiary szczegółowych robót i kosztorysów nakładczych „ślepych” sporządzonych branżami dla każdego budynku oddzielnie
  - 2 egz. w formie wydruku i 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD, dokumentacja geologiczno – inżynierska dla działki 418/1
  - 5 egz. w formie wydruku i 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD
  - rzuty typów mieszkań
  - 2 egz. w formie wydruku i 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD, projekt organizacji ruchu
  - 5 egz. w formie wydruku i 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD, projekt budowlany i wykonawczy
- 4.15. Dokumentację w formie cyfrowej na płytach CD należy przekazać w oryginalnych formatach DWG lub DXF oraz w formacie PDF.
5. Wykonawca (projektant) dokona podziału działek 1839/8 i 418/1 na mniejsze odpowiadające wielkością niezbędną dla funkcjonowania niezależnego każdego z budynków w przyszłości jako samodzielnej wspólnoty mieszkaniowej, jak i wydzieli z terenu osobną działkę stanowiącą drogę dojazdową o wymaganej szerokości pasa drogowego zgodnie z wymaganiami gwarantującymi przejęcie jej przez MZD

**Prezes Zarządu KTBS Sp. z o.o.**

PREZES ZARZĄDU

Winięusz Żyła

Kielce, dnia 27.12.2021 r.