



SQB TESTING AND RND CENTER

100060, Toshkent shahar, Mirobod tumani, "Oybek" MFY,
Said Baraka ko'chasi, 16-g uy, Telefon; +998909565519
Veb-sayt: www.sqbtesting.uz Elektron pochta: info@sqbtesting.uz

Заказчик: «Тошкент» Республика фонд биржаси АЖ

Шифр: 6-050526

Рабочий проект

**«Текущий ремонт административного здания
Республиканской фондовой биржи расположенный
по проспекту Мустакиллик, 107 г. Ташкент».**

6-050526 - ПЗ

Общая пояснительная записка.

Директор
Главный инженер
Главный архитектор



К.К. Хакимов
С.М. Абдужаббаров
С.А. Обичкин

Ташкент – 2026г.

Общая пояснительная записка.

1. Основание для разработки проекта.

Договор № 6 от 05.05.2026г.

2. Исходные данные для проектирования.

- топографическая съемка участка в М 1:500 (электронная и бумажная версии) с экспликацией колодцев;
- границы участка;
- задание на проектирование.

3. Сведения об обосновании выбора площадки текущего ремонта.

- участок строительства определен протоколом. от 31.03.2026 г.;
- климатический район: II;
- сейсмичность участка строительства: 8 баллов;
- нормативный вес снегового покрова: 0.50 Кпа;
- нормативное давление ветра: 0.48Кпа;
- грунты основания: просадочные – I типа;
- категория грунтов по сейсмическим свойствам: вторая;
- расчетный срок эксплуатации: 50 лет.
- глубина промерзания грунта - 0,7 м;
- расчетная температура наружного воздуха - зима-лето -14,+35С.
- категория сложности объекта строительства- III категория сложности;
- Категория ответственности зданий – II.
- Класс ответственности зданий - II.
- Класс конструктивной пожарной опасности С0.
- Класс функциональной пожарной опасности Ф4.3
- Степень огнестойкости здания.....I

4. Подробная характеристика объекта.

4.1. Генеральный план.

Участок существующего административного здания Республиканской фондовой биржи расположенный по проспекту Мустакиллик, 107 г. Ташкент

Участок представляет собой прямоугольную форму трапеции в плане, на котором размещаются:

- Административное здание Республиканской фондовой биржи, здание Агентства развития легкой промышленности.
- ТП-Трансформаторная подстанц.
- Летняя беседка для отдыха
- Служебная автостоянка на 52 машиномест
- Служебная автостоянка на 14 машиномест с навесом
- Служебная автостоянка на 10 машиномест.

4.2. Общие сведения

Текущий ремонт фасада здания

Настоящим проектом предусматривается выполнение работ по текущему ремонту фасадов здания с целью восстановления эксплуатационных и архитектурно-эстетических характеристик объекта.

Проект разработан на основании задания Заказчика и действующих нормативных требований в области строительства и эксплуатации зданий и сооружений.

Проектируемые работы не предусматривают изменения конструктивной схемы здания, объемно-планировочных решений, этажности, функционального назначения объекта и несущих конструкций.

Текущий ремонт направлен на устранение дефектов отделочных покрытий, восстановление поврежденных участков фасада и улучшение архитектурного облика здания.

Существующее состояние фасадов

В результате визуального осмотра фасадов выявлены следующие дефекты и повреждения:

- локальные разрушения штукатурного слоя;
 - образование трещин в отделочном покрытии;
 - отслоение и вздутие лакокрасочного покрытия;
 - загрязнение фасадных поверхностей атмосферными отложениями;
 - механические повреждения отдельных участков фасада;
 - потеря декоративных и защитных свойств существующей отделки;
 - коррозионные повреждения металлических элементов фасада (при наличии);
- физический износ отдельных архитектурных элементов.**

Техническое состояние несущих конструкций здания оценивается как работоспособное. Выполнение текущего ремонта позволит восстановить эксплуатационные характеристики фасадных поверхностей и продлить срок их службы.

Проектные решения

Проектом предусматривается выполнение комплекса ремонтно-восстановительных работ на фасадах здания.

В состав работ входят:

- Подготовительные работы установка инвентарных строительных лесов либо подъемных механизмов;
- организация зон производства работ;
- установка защитных ограждений;
- выполнение мероприятий по обеспечению безопасности пешеходов и персонала.

Демонтажные работы

удаление отслаивающихся участков штукатурки;
демонтаж непрочных отделочных слоев;
очистка фасадных поверхностей от загрязнений;
удаление поврежденных элементов отделки;
зачистка корродированных металлических элементов.

Ремонт фасадных поверхностей

восстановление поврежденных участков штукатурного слоя;
заделка трещин и дефектов фасада ремонтными составами;
выравнивание поверхностей;
грунтование фасадов специализированными составами;
восстановление архитектурных элементов фасада при необходимости.

Отделочные работы

нанесение фасадной шпаклевки;
устройство защитного и декоративного покрытия;
окраска фасадов атмосферостойкими фасадными красками;
восстановление цветового решения фасада в соответствии с утвержденной концепцией.

4.3. Архитектурные решения

Проектом сохраняется существующий архитектурный облик здания.

Работы по текущему ремонту направлены на:

улучшение внешнего вида объекта;
восстановление первоначальной цветовой гаммы фасадов;
повышение долговечности отделочных покрытий;
защиту фасадных конструкций от воздействия атмосферных факторов.

Применяемые материалы должны обладать высокой адгезией, морозостойкостью, паропроницаемостью и устойчивостью к воздействию ультрафиолетового излучения.

4.4. Организация производства работ

Работы выполняются без прекращения эксплуатации здания (при необходимости с локальным ограничением доступа в зоны производства работ).

Последовательность выполнения работ:

- Подготовка строительной площадки.
- Устройство средств подмащивания.
- Очистка фасадных поверхностей.
- Устранение дефектов основания.
- Восстановление штукатурного слоя.
- Грунтование поверхностей.
- Окраска фасадов.
- Демонтаж временных конструкций.
- Уборка территории.

4.5. Требования по охране труда и технике безопасности

Все работы должны выполняться специализированной организацией с соблюдением требований охраны труда, техники безопасности и пожарной безопасности.

При выполнении высотных работ необходимо:

использовать сертифицированные средства индивидуальной защиты;

применять страховочные системы;

выполнять работы обученным персоналом;

ограждать опасные зоны;

исключить нахождение посторонних лиц в зоне проведения работ.

Мероприятия по охране окружающей среды

В процессе производства работ необходимо обеспечить:

своевременный сбор строительного мусора;

вывоз отходов на специализированные полигоны;

предотвращение загрязнения прилегающей территории;

снижение уровня запыленности при очистке фасадов.

После завершения работ территория должна быть очищена и приведена в первоначальное состояние.

4.6. Заключение

Предусмотренные проектом мероприятия по текущему ремонту фасадов обеспечат восстановление эксплуатационных и эстетических характеристик здания, улучшат архитектурный облик объекта и продлят срок службы фасадных конструкций без изменения существующих объемно-планировочных и конструктивных решений.

5. Благоустройство и ирригация.

Проект демонтажа существующего благоустройства и подготовки территории под новое ландшафтное решение.

Настоящий проект разработан в рамках текущего ремонта территории и предусматривает выполнение комплекса работ по демонтажу существующих элементов благоустройства, озеленения и наружного освещения с последующим устройством нового ландшафтного комплекса.

Проект предусматривает поэтапное освобождение территории от существующих покрытий, инженерных элементов и озеленения.

На момент обследования территория представляет собой благоустроенную площадку с развитой системой транспортного и пешеходного движения.

На участке расположены:

Парковочная зона

Существующая открытая парковка для легкового транспорта выполнена из бетонной тротуарной брусчатки, уложенной по подготовленному основанию.

Покрытие имеет локальные дефекты, не соответствует новой схеме организации территории и подлежит полному демонтажу.

Автомобильные проезды

Существующие проезды выполнены из асфальтобетонного покрытия.

Озеленение

На территории расположен крупный палисадник, включающий:

газонные участки;

декоративные кустарники;

цветочные композиции;

существующий плодородный слой грунта.

Существующее озеленение не интегрируется в новую концепцию благоустройства и подлежит демонтажу либо пересадке согласно отдельной дендрологической ведомости.

Наружное освещение

Территория оборудована системой наружного освещения, состоящей из:

металлических опор освещения;

подземных кабельных линий.

Существующая система освещения подлежит демонтажу с последующим устройством новой сети наружного освещения.

5.1. Архитектурно-планировочные решения

Проектом предусмотрено комплексное обновление территории с формированием современной среды, отвечающей требованиям безопасности, эстетики и функциональности.

После завершения демонтажных работ предусматривается:

- устройство новых транспортных и пешеходных дорог;
- организация современных парковочных пространств;
- создание новых рекреационных зон;
- устройство декоративного озеленения;
- установка новых малых архитектурных форм;
- устройство современной энергоэффективной системы наружного освещения;

Проектное решение обеспечивает рациональное использование территории и повышение качества городской среды.

5.2. Решения по демонтажу

Демонтаж покрытия парковки

Проектом предусматривается:

демонтаж существующей брусчатки;

демонтаж песчаного основания;

демонтаж щебеночного основания;

вывоз демонтированных материалов.

Образовавшиеся материалы сортируются и направляются на повторное использование либо утилизацию.

Демонтаж дорожных покрытий

Выполняется:

фрезерование асфальтобетонного покрытия;

разборка конструктивных слоев дорожной одежды;

демонтаж бордюрного камня;

очистка территории.

Демонтаж наружного освещения

В состав работ входит:

- отключение сети электроснабжения;
- демонтаж светильников;
- демонтаж опор;
- демонтаж фундаментов;
- демонтаж подземных кабельных линий.

Все работы выполняются специализированной организацией, имеющей допуск к работам в электроустановках.

Демонтаж озеленения

Предусматривается:

- снятие плодородного слоя грунта;
- демонтаж газонов;
- выкорчевка кустарников;
- демонтаж цветников;
- вывоз растительных остатков.

Плодородный грунт рекомендуется складировать для дальнейшего использования при устройстве нового ландшафта.

5.3. Проект организации демонтажных работ

Работы выполняются поэтапно.

Подготовительный этап включает:

- установку временного ограждения;
- организацию строительной площадки;
- устройство временных подъездов;
- размещение строительной техники;
- устройство мест временного складирования.

Основной этап

Включает:

- демонтаж покрытий;
- демонтаж инженерных элементов;
- демонтаж освещения;
- демонтаж озеленения;
- погрузку и вывоз материалов.

Завершающий этап

Включает:

- очистку территории;
- планировку участка;
- подготовку основания под новое строительство.

Мероприятия по охране окружающей среды

Для минимизации воздействия на окружающую среду предусматриваются следующие мероприятия:

- регулярное увлажнение территории при демонтаже покрытий;
- предотвращение пылеобразования;
- применение исправной строительной техники;
- сортировка отходов по видам;
- своевременный вывоз строительного мусора;
- сохранение насаждений, не попадающих в зону строительства.

После завершения работ территория должна быть приведена в надлежащее санитарное состояние.

5.4. Требования по охране труда и технике безопасности

Все работы выполняются в соответствии с требованиями нормативных документов по охране труда. При производстве работ необходимо:

- использовать средства индивидуальной защиты;
- ограждать опасные зоны;
- выполнять работы только обученным персоналом;
- соблюдать требования электробезопасности;
- обеспечить безопасное движение техники и персонала.

5.5. Ведомость основных объемов демонтажных работ

Демонтаж покрытия из брусчатки. Демонтаж основания под брусчаткой. Демонтаж асфальтобетонного покрытия. Демонтаж бордюрного камня. Демонтаж опор освещения. Демонтаж светильников. Демонтаж кабельных линий. Снятие плодородного слоя. Демонтаж газонов. Демонтаж кустарников и цветников. Вывоз строительного мусора. Фактические объемы работ уточняются по результатам рабочей документации и исполнительных обмеров.

Проект демонтажа предусматривает полный комплекс подготовительных мероприятий для реализации нового ландшафтного решения территории. В результате выполнения работ существующая территория будет освобождена от морально и физически устаревших элементов благоустройства и подготовлена для строительства современного общественного пространства, отвечающего требованиям безопасности, комфорта, экологичности и архитектурной выразительности.

Технико-экономические показатели участка:

Площадь участка - 0.8171га
Площадь застройки - 0.2136 га
Площадь покрытий - 0.4698га
Площадь озеленения - 0.1337га

4.6. ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ.

КАНАЛИЗАЦИЯ

Выпуск сточных вод предусматривается во внутритерриториальную сеть канализации.

Выполнить замену всех железобетонных колец с установкой канализационных люков поднять на уровень асфальтового покрытия на проектную отметку.

ВНУТРЕННИЕ ВОДОСТОКИ

Атмосферные осадки с кровли здания отводятся существующей системой внутренних водосточных труб. Выполнить замену всех водоотводных лотков с установкой металлических крышек ирригационных лотков.

4.7. ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ и ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Настоящим разделом проекта предусмотрены решения по осветительному и силовому электрооборудованию внутриплощадочных сетей здания Республиканской фондовой биржи.

Исходными данными для разработки раздела послужили задания разделов ГП. АР, ОВ, ВК.

Освещенность территорий принята по КМК 2.01.05-24г.

Управление освещением по месту. Тип светильников принят в соответствии с назначением территории.

Все металлические нетоковедущие части электрооборудования подлежат заземлению путем соединения с защитным проводом сети (РЕ).

Для подключения нулевого защитного и нулевого рабочего проводников под разные контактные зажимы шины щита разделены на нулевые рабочие (N) и нулевые защитные (РЕ).

Монтаж электрооборудования и электрических сетей вести в соответствии с КМК 3.05.06-97г. и ПУЭ-2011г.

Перечень видов работ, для которых необходимо составление актов освидетельствования скрытых работ:

- прокладка кабелей в траншее в трубах;
- установка закладных труб из ПНД в бетонных фундаментах опор освещения.

ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЮ.

Величины освещенности, коэффициенты запаса, качественные показатели осветительной установки приняты в соответствии с требованиями КМК 2.01.05-24г "Естественное и искусственное освещение".

Общее рабочее освещение предусматривается стационарными светодиодными светильниками. Выбор типа светильников производился в соответствии с назначением и характеристикой среды. Освещенность принята в соответствии со строительными нормами и правилами КМК 2.01.05-24г. «Естественное и искусственное освещение».

Питание наружного освещения площадки предусмотрено от ЯУНО.

Управление наружным освещением осуществляется:

- автоматически с помощью астрономических реле;
- вручную дистанционно со шкафов, от которых запитано наружное освещение;
- вручную, местно, выключателями в составе опор освещения.

Сети наружного освещения выполняются силовым бронированным кабелем с алюминиевыми жилами, из двух стальных оцинкованных лент марки АВББШвнг-5х6-0,66 в кабельных траншеях по Типовому альбому А11-2011. При пересечениях с инженерными сетями и автодорогами кабель прокладывается в жестких гофрированных двустенных трубах из ПНД.

Подключение светильников выполняется:

- на опорах - кабелем с медными жилами марки ПВ 3х1,5-0,45;

ЗАЩИТНЫЕ МЕРЫ БЕЗОПАСНОСТИ

В проекте принята система заземления TNS.

Все металлические части электрического оборудования, которые могут оказаться под напряжением подлежат заземлению, путем присоединения к специальной жиле кабеля.