

**Реконструкция Центрального Выставочного зала Академии художеств
по адресу Яккасарайский район, улица Шарофа Рашидова, дом -40
Центральный выставочный зал Академии художеств.**

Проект организации строительства.

GPC-2026-TAS-001-POS

Директор



Тургунова Н. Ю.

Главный инженер проекта



Дуланов Х. И.

Ташкент 2026г.

Состав рабочего проекта

**Реконструкция Центрального Выставочного зала Академии художеств
по адресу Яккасарайский район, улица Шарофа Рашидова, дом -40
Центральный выставочный зал Академии художеств.**

Проект организации строительства.

Содержание

Введение.....	3
1. Организация строительства.....	4
1.2. Сроки строительства.....	13
Календарный график строительства.....	22
Строительный генеральный план.....	23

Введение

Настоящая проектная документация разработана в рамках реконструкции здания Центрального выставочного зала Академии художеств Республики Узбекистан, введенного в эксплуатацию в 1974 году, на основании утвержденного задания на проектирование, выданного Заказчиком от 12.11.2025 г.

– Постановления Президента Республики Узбекистан от 1 июля 2025 года № ПК-212 «О Программе развития социальной и производственной инфраструктуры Республики Узбекистан на 2026–2027 годы», предусматривающего реконструкцию и оснащение выставочного зала Дирекции художественных выставок в соответствии с международными стандартами.

1. Организация строительства

Настоящий раздел разработан в соответствии с требованиями ШНҚ 3.01.01-22 и устанавливает состав и перечень исходных данных, принятых для разработки проекта организации строительства (ПОС) по объекту реконструкции.

Основание для разработки

Основанием для разработки проекта организации строительства (ПОС) по объекту реконструкции являются следующие исходно-разрешительные и проектные документы, предоставленные Заказчиком:

- задание на проектирование, утверждённое в установленном порядке;
- градостроительные условия и ограничения (при наличии), выданные уполномоченными органами;
- утверждённая проектная и рабочая документация по объекту.

Инженерные изыскания и обследование

При разработке проекта организации строительства (ПОС) использованы материалы инженерных изысканий и результаты технического обследования объекта, предоставленные Заказчиком и выполненные в установленном порядке.

В качестве исходных данных приняты:

- материалы инженерно-геологических изысканий, характеризующие физико-механические свойства грунтов основания и гидрогеологические условия площадки;

-
- материалы инженерно-геодезических изысканий, содержащие сведения о рельефе, существующей застройке и планово-высотном положении элементов территории;
 - материалы инженерно-гидрометеорологических изысканий (при необходимости), отражающие климатические и природные условия района строительства;
 - материалы технического обследования существующего здания (для объекта реконструкции), включая оценку технического состояния конструкций;
 - данные о фактическом состоянии несущих и ограждающих конструкций, их работоспособности и степени физического износа.

Архитектурно-планировочные и конструктивные решения

В качестве исходных данных для разработки проекта организации строительства (ПОС) приняты проектные решения и материалы, входящие в состав утверждённой проектной документации, в том числе:

- архитектурно-строительные решения (раздел АС);
- объемно-планировочные характеристики здания, включая габариты, этажность и функциональное назначение помещений;
- данные о принятой этапности (очередности) выполнения работ по реконструкции;
- проектные решения по усилению строительных конструкций (при наличии).

Сведения о сроках строительства

Исходными данными для определения продолжительности строительства и разработки календарного графика производства работ приняты:

- директивные сроки строительства, установленные Заказчиком в задании на проектирование и (или) договоре на выполнение работ;
- нормативная продолжительность строительства, определяемая в соответствии с действующими нормативными документами;
- условия поэтапного ввода объекта в эксплуатацию (при наличии пусковых комплексов, очередей строительства или этапов реконструкции).

Условия материально-технического обеспечения

При разработке проекта организации строительства (ПОС) учтены условия материально-технического обеспечения строительства, включая:

- сведения о потенциальных поставщиках строительных материалов, изделий и оборудования;
- условия транспортирования грузов, включая маршруты доставки, ограничения по габаритам и массе, а также особенности разгрузочно-погрузочных операций;
- наличие, техническое состояние и доступность строительных машин, механизмов и транспортных средств;
- возможности использования местной производственной базы строительной индустрии, включая предприятия по выпуску строительных конструкций, изделий и материалов.

Условия производства работ

При разработке проекта организации строительства (ПОС) учтены фактические условия производства работ и особенности строительной площадки, в том числе:

- условия выполнения работ в стеснённой городской застройке;
- наличие в зоне строительства действующих зданий и сооружений;
- наличие и расположение подземных инженерных коммуникаций;
- условия доступа на строительную площадку, включая организацию подъездных путей;
- установленные ограничения по уровню шума, вибрационным воздействиям и режиму производства работ;
- требования эксплуатирующих организаций, предъявляемые при выполнении работ на объекте реконструкции.

Данные по инженерным сетям и коммуникациям

При разработке проекта организации строительства (ПОС) использованы исходные данные по существующим и временным инженерным сетям и коммуникациям, в том числе:

- схемы и планы существующих инженерных сетей, проходящих в пределах и вблизи строительной площадки;
- условия подключения строительной площадки к временным инженерным коммуникациям;
- данные по обеспечению объекта строительства необходимыми инженерными ресурсами, включая:
 - электроснабжение;
 - водоснабжение;
 - водоотведение (канализация);
 - теплоснабжение (при необходимости).

Транспортные и логистические условия

При разработке проекта организации строительства (ПОС) учтены существующие транспортно-логистические условия района строительства, в том числе:

- наличие и состояние существующей транспортной инфраструктуры;
- схемы подъездных путей к строительной площадке;
- возможности доставки строительных материалов, конструкций и оборудования;

- действующие ограничения по движению транспортных средств в зоне строительства.

Учитывая расположение объекта в центральной части города и условия сложившейся застройки, организация транспортных потоков и логистика поставок приняты с учётом ограничений по габаритам, массе и режиму движения автотранспорта.

Доставка крупногабаритных и тяжеловесных грузов предусматривается по согласованным маршрутам с получением соответствующих разрешений уполномоченных органов на период строительства, с учётом требований безопасности дорожного движения и действующих нормативных ограничений.

Условия обеспечения трудовыми ресурсами

При разработке проекта организации строительства (ПОС) учтены условия обеспечения строительства трудовыми ресурсами, включая:

- наличие трудовых ресурсов в регионе строительства и возможности их привлечения;
- квалификационный состав рабочих кадров, обеспечивающий выполнение строительно-монтажных работ требуемого уровня сложности и качества;
- возможность привлечения специализированных подрядных и субподрядных организаций для выполнения отдельных видов работ;
- условия организации труда, включая режим работы, сменность и продолжительность рабочего времени.

Дополнительные исходные данные для реконструкции

При разработке проекта организации строительства (ПОС) для объекта реконструкции дополнительно учтены следующие исходные условия и ограничения:

- возможность частичной эксплуатации здания на период производства работ (при наличии), с обеспечением безопасного разделения зон эксплуатации и строительства;
- необходимость поэтапного выполнения строительно-монтажных работ с учётом сохранения устойчивости и работоспособности существующих конструкций;
- требования по обеспечению безопасности и сохранности несущих и ограждающих конструкций в процессе реконструкции;
- ограничения по размещению строительной техники, складских зон и временных сооружений в условиях стеснённой застройки;
- требования по сохранению архитектурного облика здания (при наличии статуса объекта культурного наследия или иных ограничений).

Все решения, принятые в составе ПОС, разработаны с учётом:

- фактических условий строительной площадки;
- особенностей реконструируемого объекта;
- требований действующих нормативных документов Республики Узбекистан в области строительства.

Таблица 1. Ведомость основных машин и механизмов

№	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во
1	Краны башенные 8 т; 10 т;	маш/час	307,54
2	Краны автомобильные 10 т	маш/час	141,41
3	Краны гусеничные до 16 т; 25 т; 40 т; 50-60 т;	маш/час	47,7
4	Краны козловые 32 т	маш/час	3,43
5	Автомобили бортовые 5т; 8т; 10т	маш/час	697,36
6	Подъёмники мачтовые 0,5 т	маш/час	323,55
7	Лебёдки электрические (разные усилия	маш/час	834,68
8	Вибраторы глубинные	маш/час	113,30
9	Вибраторы поверхностные	маш/час	1238,30
10	Растворосмесители (65 л)	маш/час	82,30
11	Растворонасосы (1–3 м³/ч)	маш/час	26,80
12	Растворомешалки 350 л	маш/час	26,20
13	Аппараты сварочные	маш/час	289,18
14	Установки ручной дуговой сварки	маш/час	320,60
15	Аппараты газовой сварки и резки	маш/час	51,17
16	Преобразователи сварочные	маш/час	65,10
17	Дрели электрические	маш/час	3405,99
18	Перфораторы	маш/час	1648,25
19	Шуруповёрты	маш/час	258,66
20	Пилы дисковые	маш/час	6912,93
21	Машины шлифовальные	маш/час	114,18
22	Ножницы электрические	маш/час	14,73
23	Компрессоры передвижные	маш/час	8,35
24	Агрегаты окрасочные	маш/час	2,85
25	Станок камнерезный	маш/час	1799,97
26	Станок сверлильный передвижной	маш/час	1569,13
27	Станки для гибки арматуры	маш/час	17,68

Таблица 2. Ведомость расхода основных строительных материалов

№	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во
1	Трубы	п.м	200
2	Бетон	м ³	146
3	Металлоконструкции	тон.	≈ 5,6
4	Арматура	тон.	≈ 5,0
5	Раствор цементный	м ³	290,0
6	Песок	м ³	180,0
7	Щебень	м ³	120,0
8	Электроды	м ³	0,10

1.2. Сроки строительства

Потребность строительства в строительном-монтажных кадрах определяется по объемам строительном-монтажных работ и плановым выработкам на работника основного производства. Обеспечение строительства кадрами предусматривается за счет списочного состава подрядных организаций. Общие затраты труда рабочих составляют – **109 841,21** чел/час.

Нормативная продолжительность строительства определяется на основании: СНиП 1.04.03-85 (с учётом Изменений).

Приведение стоимости к базисным ценам

Сначала стоимость СМР переводится из текущих цен в базисные:

Переход в цены 1991 года:

$$C_{1991}=C_{\text{тек}}/K_1$$

где:

$C_{\text{тек}}$ — стоимость в текущих ценах

K_1 — коэффициент пересчёта

Переход в цены 1984 года:

$$C_{1984}=C_{1991}/K_2$$

где: K_2 — переходный коэффициент

Определение нормативной продолжительности

После приведения стоимости применяется формула:

$$T_n=A_1 \cdot \sqrt{C}+A_2 \cdot C$$

где: T_n — нормативный срок строительства (мес.)

С — стоимость СМР в ценах 1984 года

A_1, A_2 — коэффициенты из таблиц СНиП

Деление на периоды строительства

Общая продолжительность делится на:

Подготовительный период:

$$T_{\text{подг}} = \alpha \cdot T_n$$

где: α — доля подготовительного периода (обычно 10–15%)

Основной период:

$$T_{\text{осн}} = T_n - T_{\text{подг}}$$

Подготовительный период при реконструкции включает выполнение организационно-технических мероприятий, обследование и уточнение фактического состояния существующих конструкций, геодезическую разбивку и вынос проектных осей, устройство временных ограждений, организацию строительной площадки, размещение временных бытовых и складских помещений, подготовку зон складирования материалов, обеспечение временного электроснабжения, водоснабжения и освещения, а также мероприятия по безопасному производству работ в условиях существующего здания.

При необходимости в подготовительный период также включаются работы по отключению, переносу или защите существующих инженерных сетей, демонтажу отдельных конструктивных и отделочных элементов, устройству временных проходов, защитных настилов и ограждений.

Сметная стоимость строительства объекта в текущих ценах составляет 69 066 451,289 тыс. сум без НДС и 77 354 425,443 тыс. сум с учётом НДС (12%).

Основную долю затрат формируют архитектурно-строительные решения и технологическое оборудование, суммарно составляющие порядка 70% от общей стоимости объекта.

Общая трудоёмкость строительства составляет **109 841 чел.-час**, что соответствует **13 730 чел.-дням**.

С учётом сложности объекта, его реконструкции, архитектурных ограничений и насыщенности инженерными системами, нормативная продолжительность строительства принимается в пределах **11–12 месяцев**.

При организации строительно-монтажных работ в **две смены** продолжительность строительства может быть сокращена. При этом сокращение срока не принимается пропорционально количеству смен, так как для объекта реконструкции учитываются стеснённые условия производства работ, ограничения по шумовым работам, логистика поставки материалов, последовательность выполнения демонтажных, усилительных, инженерных и отделочных работ, а также необходимость сохранения существующих конструкций и архитектурного облика здания.

С учётом указанных факторов коэффициент эффективности двухсменной работы принимается в пределах **0,75**.

Расчётный срок строительства при двухсменной организации работ рекомендуется принять в пределах **8–10 месяцев**.

Примечание:

При определении продолжительности строительства объекта реконструкции Центрального выставочного зала рекомендуется предусматривать резерв времени. Это обусловлено особенностями выполнения работ в существующем здании, необходимостью сохранения историко-архитектурного облика, параллельным выполнением инженерных систем, зависимостью сроков от поставки технологического оборудования, а также значительным объёмом реставрационных и отделочных работ.

Дополнительно учитываются ограничения по производству шумных работ и стеснённые условия строительной площадки. В связи с этим принятие минимально возможных сроков строительства нецелесообразно, и рекомендуется закладывать временной резерв для обеспечения качества и безопасности выполнения работ.

Проектом организации строительства предусмотрено выполнение комплекса работ по реконструкции здания выставочного зала, включающего подготовительный период, демонтаж существующих конструкций, усиление несущих элементов, выполнение общестроительных и реставрационных работ, монтаж инженерных систем, отделочные и специальные технологические работы, а также пусконаладочные мероприятия и благоустройство территории.

Последовательность выполнения работ принята с учётом обеспечения устойчивости существующих конструкций, требований безопасности, а также возможности параллельного выполнения отдельных видов работ.

Состав работ при реконструкции выставочного зала

1. Подготовительный период

оформление разрешительной документации;
организация строительной площадки;
установка временных ограждений и бытового городка;
подключение временных инженерных сетей;
устройство временного электроснабжения и освещения;
разработка ППР и графиков производства работ.

2. Демонтажные работы

демонтаж внутренних перегородок;
демонтаж инженерных систем (ОВ, ВК, ЭОМ, слаботочка);
разборка полов, потолков, отделочных слоёв;
частичный демонтаж кровельного покрытия;
демонтаж оконных и дверных блоков;
вывоз строительного мусора.

3. Усиление и восстановление конструкций

обследование и инструментальный контроль конструкций;
усиление фундаментов (при необходимости);
усиление колонн, ригелей, перекрытий;
устройство металлических усиливающих элементов;
восстановление кладки стен;
инъектирование трещин и ремонт бетона.

4. Общестроительные работы (АС)

возведение новых перегородок;
устройство проёмов и усиление узлов;
устройство полов по грунту/перекрытиям;
монтаж лестничных конструкций;
устройство кровли (гидроизоляция, утепление);
монтаж окон и витражей;
устройство фасадных систем.

5. Реставрационные работы

(особенно важно для вашего объекта)

очистка и восстановление фасадного камня;
реставрация декоративных элементов (ганч, лепнина);
восстановление исторических узлов;
подбор и применение аналогичных материалов;
консервация сохраняемых элементов.

6. Инженерные системы

Электроснабжение (ЭОМ)

прокладка кабельных линий;
монтаж щитового оборудования;
устройство освещения (в том числе выставочного);
заземление и молниезащита.

Отопление, вентиляция и кондиционирование (ОВ)

монтаж воздуховодов;
установка вентиляционных агрегатов;
монтаж систем кондиционирования;
балансировка систем.

Водоснабжение и канализация (ВК)

монтаж внутренних сетей;
установка санитарного оборудования;
подключение к наружным сетям.

Слаботочные системы

пожарная сигнализация (ПС);
СОУЭ (оповещение);
видеонаблюдение;
СКС и интернет;
система контроля доступа (СКУД).

7. Специальные технологические работы

монтаж выставочного оборудования;
установка подвесных систем экспозиции;
монтаж мобильных перегородок;

установка мультимедийного оборудования;

монтаж проекционных систем.

8. Отделочные работы

Черновые:

штукатурка;

стяжки;

выравнивание поверхностей;

Чистовые:

покраска;

облицовка (камень, керамогранит);

устройство потолков (ГКЛ, грильято);

устройство декоративных панелей.

9. Пусконаладочные работы (ПНР)

проверка инженерных систем;

настройка автоматики;

испытания систем безопасности;

комплексное опробование;

сдача систем в эксплуатацию.

10. Благоустройство территории

устройство покрытий (асфальт, плитка);

озеленение;

установка малых архитектурных форм;

освещение территории;

установка боллардов и навесов.

11. Сдача объекта

оформление исполнительной документации;

проведение приемо-сдаточных испытаний;

передача объекта заказчику;

устранение замечаний.

Состав проектной группы:

Разработал		Мельникова К
Проверил		Чернова А.Е.
Н.контр.		Беширов Р.
Техн. контр.		Брынских А.

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект: Реконструкция Центрального выставочного зала Академии художеств. Продолжительность: 12 месяцев

№ №	Наименование	Прод. стр. в мес.	Начало - окончание строительства - 2026г - 2027г.											
			1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес.	7 мес.	8 мес.	9 мес.	10 мес.	11 мес.	12 мес.
			подгот. период		основной период									
1	Работы подгото-го периода (снос сарая. устройство стройгородка, времен. сетей)	1.5	10чел											
2	Демонтажные работы	2		20чел										
3	Усиление конструкций (в т.ч. зоны второго света)	2			12чел									
4	Общестроительные работы (перегородки, проёмы, залы)	5						20чел						
5	Кровельные работы (в т.ч. остекление второго света)	2					12чел							
6	Фасадные и реставрационные работы	5						15чел						
7	Инженерные сети (общестроительные трассы)	6						10чел						
8	ОВ, ВК, ЭОМ (основные системы)	6							10чел					
9	Слаботочные системы (ПС, СОУЭ, видео, СКС)	5							10чел					
10	Отделочные работы (залы, галереи, потолки грильято)	7							20чел					
11	Отделочные работы (вернисаж)	6							15чел					
12	Монтаж выставочного оборудования	3								10чел				
13	Монтаж мультимедиа и экспозиции	2									20чел			
14	Монтаж мобильных перегородок	1									5чел			
15	Пусконаладочные работы (все системы)	2										10чел		
16	Благоустройство территории	2										10чел		
17	Прочие,непредвиденные работы,	5						10чел						
18	сдача объекта	12						10чел						
19	Максимальное число рабочих-60чел продолжительность стр-ва Т _{общ} =12,0 мес. согласно СНиП-1.04.03-85* в т.ч.подготовительный пер-1,5мес.	60чел	Максимальное число рабочих- 60чел.											
		40чел												
		20чел												

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Постоянные работы

Прерывестые работы

GPC-2026-TAS-001-POS						
Реконструкция Центрального Выставочного зала Академии художств по адресу Яккасарайский район, улица Шарофа Рашидова, дом -40						
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	
Разраб.	Брынских А.	3		Брынских А.	03.26	Центральный выставочный зал Академии художеств.
Н.контр.	Беширов Р.	3		Беширов Р.	03.26	
Проверил	Мельникова К.	3		Мельникова К.	03.26	Проект организации строительства
Техн. контр	Чернова А.Е.	3		Чернова А.Е.	03.26	
					2026г.	Календарный график строительства
						

Y=74350

Y=74300

Y=74250

Y=74200

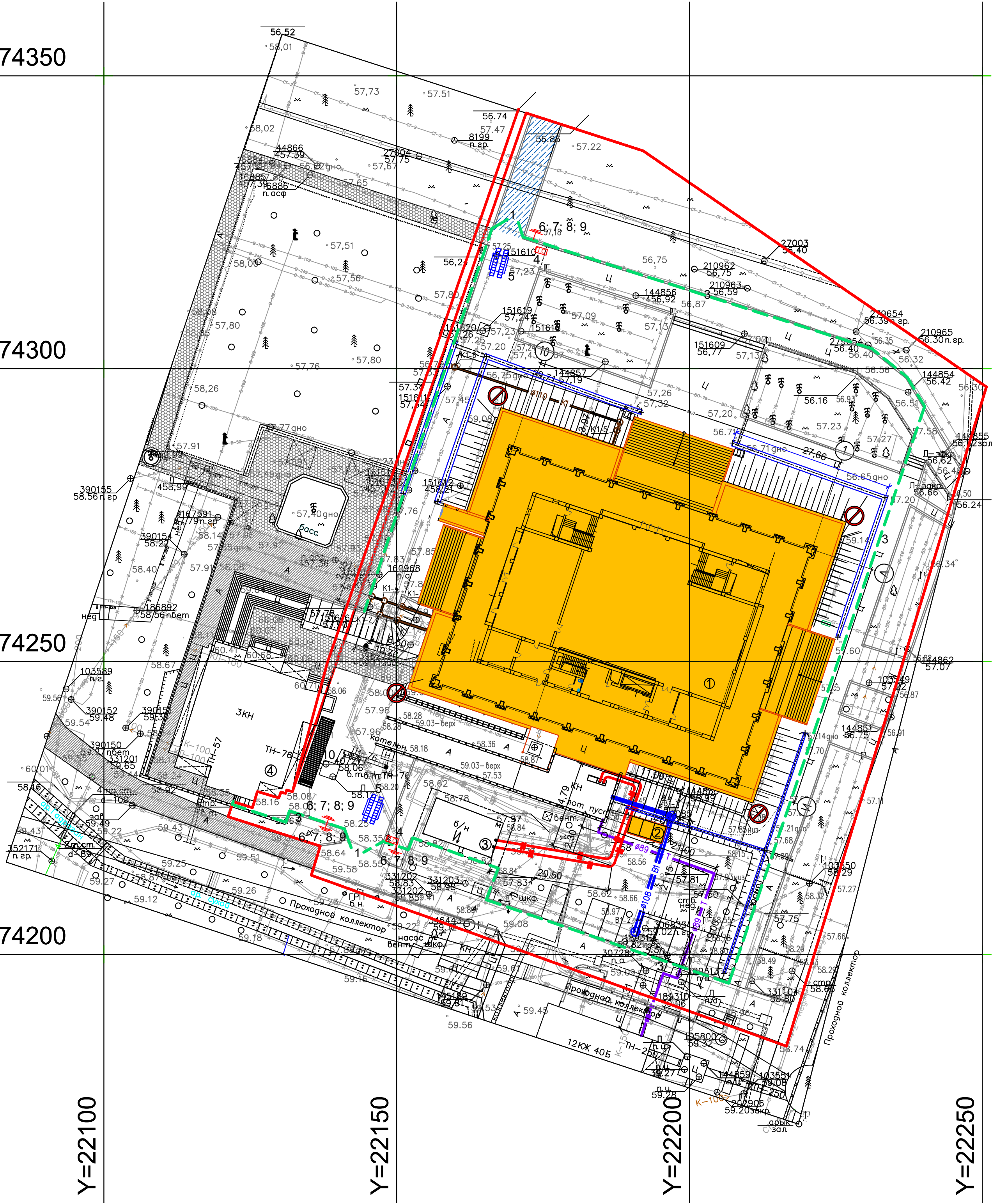
Y=22100

Y=22150

Y=22200

Y=22250

Стройгенплан.
М 1:500



УКАЗАНИЯ ПО СТРОЙГЕНПЛАНУ:

УКАЗАНИЯ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ

Настоящий строительный генеральный план разработан в соответствии с организационно-технологической последовательностью выполнения работ и предусматривает разделение строительства на подготовительный и основной периоды реконструкции выставочного зала.

При разработке строительного генерального плана учтены особенности реконструируемого объекта, включая стеснённые условия строительной площадки, необходимость сохранения существующих конструкций и архитектурного облика здания, а также поэтапное выполнение строительно-монтажных работ.

Подготовительный период

До начала выполнения строительно-монтажных работ необходимо:

- выполнить геодезическую разбивку осей здания и вынос в натуру основных проектных отметок;
- обеспечить подключение временных инженерных сетей (электроснабжение, водоснабжение) для нужд строительства на весь период производства работ (в соответствии с условиями, предоставленными Заказчиком).

Организационно-технические мероприятия подготовительного периода

В подготовительный период предусматривается выполнение следующих мероприятий:

- устройство ограждения строительной площадки по периметру высотой до 4,0 м с обеспечением устойчивости конструкций, а также с устройством ворот и калиток для прохода работников и проезда автотранспорта;
- устройство временного прожекторного освещения по периметру ограждения, а также в зонах въезда и выезда автотранспорта и на основных производственных участках;
- установка на въездах и выездах строительной площадки информационных щитов с указанием наименования объекта, участников строительства и требований по охране труда и технике безопасности;
- организация безопасных транспортных проездов и пешеходных проходов к зонам производства работ с их обязательным обозначением и ограждением;
- размещение временных бытовых помещений, складских и административных сооружений за пределами опасных зон с учётом требований безопасности;
- установка противопожарных щитов, укомплектованных первичными средствами пожаротушения, в соответствии с действующими нормативными требованиями;
- организация внутренних проездов и проходов по строительной площадке с обеспечением доступа к местам складирования строительных материалов и конструкций;
- устройство на въезде на строительную площадку передвижной установки для мойки колёс автотранспорта с системой оборотного водоснабжения, исключающей сброс загрязнённых сточных вод на прилегающую территорию;
- организация ежедневного вывоза строительного мусора, а также установка контейнеров для сбора строительных и бытовых отходов;
- выполнение комплекса мероприятий по обеспечению пожарной безопасности в соответствии с требованиями действующих нормативных документов и по согласованию с органами государственного пожарного надзора;
- оснащение временных бытовых помещений автоматической пожарной сигнализацией с — выводом сигнала на контрольный пункт и обеспечением круглосуточного дежурства;
- применение мобильной установки пылеподавления (водяной пушки) с дальностью распыления до 50 м для снижения запылённости воздуха при выполнении демонтажных и строительно-монтажных работ.

Указанные мероприятия приняты с учётом условий реконструкции объекта, стеснённости строительной площадки, необходимости сохранения существующих конструкций и архитектурного облика здания, а также требований по обеспечению безопасности работников, населения и окружающей застройки.

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Центральный выставочный зал академии художеств	
2	Чиллерная установка	
3	Трансформатор	Существующий
4	Музей Камолиддин Бехзода	Существующий

Условные обозначения

Наименование	Обозначение	
	Существ.	Проектир.
1. Здания и сооружения		
2. Автодороги		
3. Тротуары		
4. Красная линия (граница проектирования)		
5. Ирригационные лотки.	Уклоны в тысячных Расстояния в метрах	
6. Трубы		

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЁМОВ РАБОТ ПОДГОТОВИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА

№ №	Наименование	Ед.изм	Кол-во
1	Устройство металлических ворот L=4.5м.	шт.	2
2	Пржектор ПЗС-500 на металлических стойках ограждения с использованием временного прожекторного освещения	компл.	8
3	Ограждение высотой 4 м	п.м.	360
4	Пожарный стенд, ящик с песком и компл.противопожарного оборуд.	компл.	2
5	Мойка колес автотранспорта с очисткой сточных воды	компл.	2
6	Установка информационная щита	шт.	6
7	Знак "ОСТОРОЖНО! ВОЗМОЖНО ПАДЕНИЕ ГРУЗА"	шт.	6
8	Знак: "ВНИМАНИЕ! ПРОХОД ЗАПРЕЩЕН "	шт.	6
9	Знаки по технике безопасности	шт.	6
10	Контейнер	шт.	1
11	Мобильная пылеподавляющая пушка Дальность распыления до 50 м	компл.	2