БАТЛАВ
"ЭРДЭНЭТ БҮЛГАНЫ ЦАХИЛГААН ТҮГЭЭХ СҮЛЖЭЭ"ТӨХК-ИЙН ЕРӨНХИЙ ИНЖЕНЕР

Б.ЭРДЭНЭЦОГТ

БАЯН-ӨНДӨР СУМЫН БАЯНЦАГААН БАГ, ШАРЧУЛУУТЫН ЭНГЭР ДЭХ "ЭРЧИМ ХОРООЛОЛ"-ЫН АМИНЫ ОРОН СУУЦНЫ 4,5 ГА ТАЛБАЙД БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ ЗУРГИЙН ДААЛГАВАР

2022 оны 10 сарын 31 өдөр Дугаар: 02 Эрдэнэт хот

1	**Төслийн үндэслэл**	-"Хот байгуулалтын тухай", "Газрын тухай" "Барилгын тухай", "Орон сууцны тухай" хуулиуд болон хот байгуулалт, барилгын зураг төсөл, баримт бичиг боловсруулах норм дүрэм; - Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоол; "150 мянган айл –орон сууц хөтөлбөр" -Орхон аймгийн Засаг даргын 2020-2024 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны хөтөлбөр; -Аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2021 оны 12 дугаар сарын 02-ны өдрийн 06/06 дугаар тогтоол; "Газрын харилцааны талаарх 2022 оны үйл ажиллагааны чиглэл батлах тухай"; -2017 он /АИТХ-ын №08/02 тогтоол/-д батлагдсан "Баянцагаан багийн Тосгон хорооло́лд Шарчулуут уулын урд энгэрийн сууршлын бүс" хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө: **Зургийн даалгаврын зорилго:** Тухайн газрын болон байр зүйн онцлогт тохирсон амины орон сууцны хороллыг төлөвлөх, оршин суугчдын эрүүл аюулгүй амьдрах орчинг бүрдүүлэх, шаардагдах хөрөнгө оруулалтын ойролцоо өртөг, үр ашгийн тооцоог гаргах;
2	**Төсөл боловсруулах үе шат**	Барилгажилтын төслийн зураг төсөл: 1. Суурь судалгаа хийх / Хот байгуулалтын суурь судалгаа /байр зүйн дэвсгэр зураг, инженер-геологийн судалгааг шаардлагатай хэсэгт өтгөрүүлэлт, судалгааг хийх/; 2. Барилгажилтын төслийн шийдлийг 2-3 хувилбартайгаар боловсруулан холбогдох байгууллагаар хэлэлцүүлэх, зөвшөөрөлцөх;
3	**Хамрах хүрээ, газар нутгийн хэмжээ /га/**	Орхон аймаг, Баян-Өндөр сум, Баянцагаан багийн Шарчулуутын энгэрт байрлах амины орон сууцны **4.5 га** талбайг хамарна. Инженерийн дэд бүтэц төвлөрсөн шугам сүлжээгүй.
4	**Төслийн иж бүрдэл,**	**Баримт бичгийн бүрдэл:**

	шийдвэрлэх асуудал	- Инженер геологийн судалгаа; /ГЗБГЗЗГ-ын орон зайн үндэсний цахим мэдээллийн сангийн Суурь судалгаа, мониторингийн дэд санд бүртгүүлэх/ - Байр зүйн дэвсгэр зураг М1:500 **Тайлбар бичиг** Бичиглэлийн материал нь - Одоогийн байдал, арга зүй, судалгаа, шинжилгээ, үнэлгээ ТЭЗҮ, - Хөгжлийн үзэл баримтлал, ерөнхий төлөвлөгөө, - Хэрэгжүүлэх үе шат, хөрөнгө оруулалт, эхний ээлжийн барилгажилт, санал болгож байгаа төсөл арга хэмжээ - Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө; - Хавсралтууд болон ашигласан материал **Зураг төслийн иж бүрдэл:** - Хот төлөвлөлт, газар нутаг, хүн ам, нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин, дэд бүтцийн судалгаа; - Барилгажилтын төсөл; - Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ; - Судалгааны аргуудыг өргөн ашиглаж өгөгдлийг цуглуулсан судалгааны материалууд; **Зураглалын материал:** - Байршлын схем М1:5000 - Орчны тойм М1:10000; - Байр зүйн зураг М1:500; - Одоогийн байдал М1:1000; - Ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг М1:500; - Газар зохион байгуулалтын бүсчлэл М1:1000; - Архитектур орон зайн бүсчлэл /газар, барилгажилтын харьцаа болон нягтралаар/ М1:1000; - Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт, үйлчлэх хүрээ М1:1000; - Өндөржилт, улаан шугам М1:500; - Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ М1:1000; - Замын сүлжээ /нэгдсэн, авто, дугуйн, явган замын/ М1:500; - Тээврийн сүлжээ М1:1000; - Хөдөлгөөний нарийвчилсан схем М1:1000; - Дэд бүтцийн хангамжийн нэгдсэн зураглал М1:1000; - Дулаан хангамж М1:500; - Усан хангамж ариутгах татуурга М1:500; - Цахилгаан хангамж М1:500; - Холбоожуулалт М1:500; - Ногоон байгууламж, тохижилт М1:20

		/хэсэглэл, огтлолууд/; - Гудамж, зам талбай М1:1000; - Гудамжны дэлгээс М1:500; - Хамгаалалтын зурвасын нэгдсэн зураг М1:1000; - Гамшгийн үеийн менежмент М1:1000 - Хог хаягдлын менежмент М1:1000 - Барилга байгууламжийн төлөвлөлтийн үндсэн санаа, барилгын өнгө, хийцлэл, өндөрт тавих ерөнхий шаардлага, жишээ; - Хөдөлгөөнт дүрслэл /анимэйшн/ 3D харуулах; - Тайлбар бичиг, хөрөнгө оруулалтын томсгосон өртөг; - Техник эдийн засгийн үзүүлэлт, **Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:** "Газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлтийн цахим систем"-д нэвтрэх эрх авч баримт бичгийг төслийн шатанд оруулан холбогдох байгууллагаас цахимаар санал авах, батлагдсаны дараа эцсийн байдлаар хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэсний орон зайн цахим мэдээллийн сангийн Хот байгуулалтын дэд санд бүртгүүлснээр баримт бичгийг актаар хүлээлцэнэ. Баримт бичгийг хэвлэмэл байдлаар 3 хувь, тоон байдлаар 4 хувь үйлдэн эх хувийг аймгийн архивт, үлдсэн хувиудыг аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газарт, Аймгийн Ерөнхий архитекторт, Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газарт зөвхөн тоон байдлаар тус тус хүлээлгэн өгнө. Тоон байдлаар бүх бичиглэлийн материалыг *.doc, *.xls өргөтгөлтэйгөөр, зураглалын материалыг *.dwg, *.shp өргөтгөлтэйгөөр, батлагдаж магадлал хийгдсэн баримт бичгийн бүрдлийг *.pdf өргөтгөлтэйгөөр тус тус 4 хувь /-ийг CD болон DVD-ээр хүлээлгэн өгнө.
5	**Онцгой нөхцөл**	- 100 айлын хүчин чадалтай /Цөөн давхар айлын эдлэн газартай Таунхаус загварын амины орон сууц төлөвлөх/; - Төлөвлөлт нь иргэдийн эрүүл мэнд, амь нас, эд хөрөнгө, хүрээлэн байгаа орчинд аюул учруулахгүйгээр тогтвортой байх; - Таунхаус нь эрчим хүчний хэмнэлттэй, ногоон хөгжлийн бодлого, ногоон барилгын шаардлагыг хэрэгжүүлэх, дэвшилтэт техник, технологи нэвтрүүлсэн байх; - Одоо байгаа инженерийн шугам сүлжээний эх үүсвэрүүд, дэд бүтэцтэй уялдсан байх; - Эрдэнэт хотын үерийн хамгаалалтын сувгийн ажлын зурагтай уялдсан байх;

		- Хог хаягдал ялган цуглуулах талбайн байршил, төлөвлөлтийг ажлын зураг төсөлд тусгах; - Нийтийн тээврийн болон авто зогсоолын төлөвлөлтийг тусгах; - Өрхийн хэрэгцээний гаражийг тооцон төлөвлөх - Амралт тоглоомын талбай, дугуйн зам төлөвлөх - Байгаль орчныг хамгаалах, хөрс, ус, агаарын бохирдлыг бууруулах технологийн талаар тусгах; - Сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглах боломжийг тусгах; - Авто замын дагуу болон амины орон сууц, олон нийтийн барилга, нийтийн амралтын бүсэд явган зам, дугуйн зам, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн зорчих, саадгүй нэвтрэх зурвасыг тодорхойлж нэгдсэн сүлжээний хэлбэрээр хөгжүүлэхээр төлөвлөх, тэдгээрийн дэд бүтцийн шийдлийг гаргах - Холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудаас санал авч тусгасан байх;
6	**Баримт бичиг боловсруулах хугацаа**	Гэрээний хугацаанд. 2023.03 сард
7	**Баримт бичиг боловсруулахад шаардагдах хөрөнгийн хэмжээ, эх үүсвэр**	Гэрээний нийт дүнгээр: Эрдэнэт-Булганы цахилгаан түгээх сүлжээ ТӨХК
8	**Захиалагч байгууллага**	Эрдэнэт-Булганы цахилгаан түгээх сүлжээ ТӨХК
9	**Гүйцэтгэгч байгууллага**	Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах эрх, тусгай зөвшөөрөлтэй аж ахуйн нэгж, байгууллагыг “Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай” хуулийн дагуу сонгон шалгаруулж гүйцэтгүүлнэ.
10	**Зөвшилцөх байгууллага**	- Аймгийн Ерөнхий архитектор; - Орхон аймгийн ГХБХБГ; - Эрчим хүч, шугам сүлжээний хангагч байгууллагууд - Онцгой байдлын газар; - Эрүүл ахуй, халдвар хамгаллын хяналтын улсын байцаагч; - Барилга, хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын техникийн зөвлөлөөр хэлэлцүүлэх
10	**Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага**	- Тухайн байршилд одоо байгаа газар ашиглалт, нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн өнөөгийн хүчин чадлын судалгаа хийх; - "Хангайн бүсийн тулгуур төв Эрдэнэт хотыг

		2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө"-ийн баримт бичигт тусгагдсан үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг үндэслэх; - 2017 он /АИТХ-ын №08/02 тогтоол/-д батлагдсан "Баянцагаан багийн Тосгон хороололд Шарчулуут уулын урд энгэрийн сууршлын бүс" хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэх: - Тухайн газар нутгийн газар зүйн байршил, ландшафт болон орчны өвөрмөц онцлогийг судалж тохирсон орон зайд ногоон байгууламжийг дэмжсэн төлөвлөлт хийх; - Орон зайн архитектурын зохицол, онцлог шинж чанарыг агуулсан нэгдсэн нэг загвар, өнгө төрхтэй, орчин үеийн технологийг үндэсний хэв шинжийг агуулсан байх; - Төслөөр баригдах барилгуудыг орчны төлөвлөлттэй уялдуулан гадна орон зай, талбайг авто болон явган замын хөдөлгөөн, үүсэх бөөгнөрлийг урьдчилан тооцож хангалттай чөлөөтэй байхаар тооцох; - Барилга бүтэц, давхар, талбайн харьцааг хүн амын нягтрал, бүсчлэл, нийгмийн үйлчлэл зориулалт зэрэг үзүүлэлтүүдийг тодорхойлох; - Нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийн төлөвлөлтийг хот төлөвлөлтийн нормын дагуу төлөвлөх.
11	**Инженерийн дэд бүтэц**	- **Дулаан хангамж:** Шинээр дэд станц төлөвлөнө; - **Усан хангамж:** Шинээр дэд станц төлөвлөнө; - **Ариутгах татуурга:** Техникийн нөхцөлийн дагуу дэд станц төлөвлөнө; - **Цахилгаан хангамж:** Шинээр дэд станц төлөвлөнө; - **Мэдээлэл холбоо, дохиолол:** Шинээр төлөвлөнө; - Инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвас, норм дүрэм стандартыг баримтлан төлөвлөх /гадна шугам сүлжээний зураг төслийг мэргэжлийн байгууллагаар хянуулах/; - Хангагч байгууллагаас олгогдсон техникийн нөхцөл, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан боловсруулж трассыг ГХБХБГ-тай зөвшилцөх; - Шугам сүлжээ болон хамгаалах зурвас дээр барилга төлөвлөх бол холбогдох газартай зөвшилцөх; - **Шинээр барих авто зам:** Боловсронгуй төрлийн хучилттай авто зам барих ба хучилтын бүтээцийг тооцоогоор хийх шаардлагатай. Авто зогсоолыг "Авто машины зогсоол, ангилал ерөнхий шаардлага" MNS 5342:2003, Авто зогсоол БНбД /21-05-102/ болон бусад

		холбогдох норм дүрмийн дагуу төлөвлөх; - Ногоон байгууламж, явган хүний зам талбай, нийтийн эзэмшлийн талбайг “Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм” БНбД /30-01-04/-ийг дагуу тооцоолох болон бусад холбогдох норм дүрмийн дагуу төлөвлөх.

ЗӨВШӨӨРСӨН:

Орхон аймгийн Ерөнхий архитектор бөгөөд “Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн алба” ОНӨААТҮГ-ын захирал Ц.БАЯРЖАРГАЛ

ХЯНАСАН:

Орхон аймгийн ЗДТГазрын Хөрөнгө оруулалт хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн хэлтсийн дарга С.ДАВААДОРЖ

Орхон аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газрын дарга Д.ЦОЛМОН

БОЛОВСРУУЛСАН:

Орхон аймгийн ГХБХБГ-ын БХБХ-ийн дарга Г.БУЯНХҮҮ

Орхон аймгийн ГХБХБГ-ын БХБХ-ийн мэргэжилтэн Э.СОЁЛМАА

АМИНЫ ОРОН СУУЦНЫ "ЭРЧИМ" ХОРООЛЛЫН ТӨЛӨВЛӨЖ БУЙ ГАЗРЫН БАЙРШИЛ

Хүснэгт 1. Төлөвлөж буй байршил

Цэг	Солбицол	
	X	У
1	432388.963	5433001.123
2	432345.848	5433089.194
3	432338.472	5433097.136
4	432185.802	5433081.223
5	432180.898	5433072.734
6	432279.713	5432869.954
7	432284.5092	5432843.618
8	432285.0071	5432828.356
9	432284.53	5432819.54
10	432289.5948	5432812.757
11	432348.1302	5432807.765
12	432352.4971	5432810.287
13	432378.6411	5432808.031
14	432381.4696	5432804.857
15	432409.0217	5432802.42
16	432414.1968	5432806.511
17	432422.5095	5432898.851
18	432422.5095	5432909.86
19	432422.0218	5432916.986
20	432420.739	5432926.761
21	432416.869	5432942.586

Хүснэгт 2. Тодорхойлолт

№	Нэр
1	Төлөвлөж буй газар
2	Баянцагаан ПДУ хэсэг
3	Баянцагаан Тосгон хэсэг

ТАНИХ ТЭМДЭГ

Төлөвлөж буй талбай

Эргэлтийн цэг

Масштаб:1:5000

Координатын систем: WGS 1984

Талбайн хэмжээ: 4,5 га

Байршил: Баян-Өндөр сум, Баянцагаан баг, Шар Чулуутын энгэрт