БАТЛАВ
БАГАНУУР ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ ДАРГА С.ДАВААСҮРЭН

2025 оны 06 дугаар сарын 18.

ЖИЖИГ ДУНД ҮЙЛДВЭРИЙГ ДЭМЖИХ ТӨВИЙН ГАДНА ФАСАД, ДЭЭВЭР, БАРИЛГЫН ДОТОР ИХ ЗАСВАРЫН ЗУРАГ ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ ДААЛГАВАР

2025 оны 06 дугаар сарын 18 №ЗД-08 Багануур дүүрэг

1	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	Багануур дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын 2025 оны 06 дугаар сарын 06-ны өдрийн ээлжит VII хуралдааны 10 дугаар тогтоолын тавдугаар хавсралт;
2	Байршил, эдэлбэр газрын хэмжээ	Багануур дүүрэг. 5 дугаар хороо. Залуус хэсгийн 62 тоот. Жижиг дунд үйлдвэрийг дэмжих төв нь 1 блок барилгаас бүрдэнэ. Эдэлбэр газрын хэмжээ: 864м^2 Төмөр бетон карказ хийцтэй, блокон дүүргэлт бүхий ханатай, хавтгай хар цаасан дээвэртэй зоорьгүй 2 давхар бүхий барилга
3	Одоогийн байдал	Дээврийн хар цаасан хучлага урагдаж хавагнан хагарал үүссэн, агааржуулалтын хоолой муудаж хагарсан, гадна фасад хуурч өнгө үзэмжгүй болсон, дотор хана хаяавч зэрэг бүх хэсгээр цууралт үүссэн, таазны булан хэсгээр ус нэвчиж мөөгөнцөртсөн, цахилгааны дотор монтаж бүрэн гэмтэлтэй тул шинэчлэн засварлах шаардлагатай.
4	Зориулалт, хүчин чадал	Тухайн барилга нь тэнхлэгээрээ 12*24 м хэмжээтэй, 2 давхар барилга бөгөөд, захирлын өрөө, сургалтын өрөө, оффисын өрөө, ариун цэврийн өрөө, үйлдвэр эрхлэгчийн өрөө, хонгилын өрөөнүүдээс бүрдэнэ. Барилгажих талбай: 576 м^2
5	Зураг төсөл зохиох үе шат, хугацаа	- 1 үе шаттай. Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно.
6	Ажлын зураг төсөлд тавигдах төлөвлөлтийн шаардлага	<u>Цонх:</u> - 2 давхар шиллэгээтэй, 76 мм зузаантай хуванцар рамтай байх ба хүчитгэл төмөр хийцлэл нь зузаан, найдвартай байх шаардлагатай. Мөн жижгэвтэр агааржуулагч байхаар төлөвлөх; - Цонхны хуваалтыг захиалагч, ашиглагч байгууллагатай зөвшилцөж төлөвлөх; - Зургийн байгууллага нь төлөөлөгчөө томилж, газар дээр нь цонх бүрээр нь хэмжилт хийж, ижил төстэйгээр нь ангилан тоо ширхэгээр зурагт тусгах шаардлагатай; - Томоохон цонхны хөндлөн рамуудыг тооцож, бат бөх, хөдөлгөөнгүй байхаар зурагт үзүүлэх; - Үйлдвэрлэлт болон угсралттай холбоотой шаардлагуудыг зураг төсөлд тусгах, тайлбар бичигт зааж өгөх, шаардлагатай тохиолдолд хэсэгчилсэн зураг хийх; <u>Хаалга:</u>

		- Зургийн байгууллага нь төлөөлөгчөө томилж, газар дээр нь хаалга бүрээр нь хэмжилт хийж, ижил төстэйгээр нь ангилан тоо ширхэгээр зурагт тусгах шаардлагатай; - Үйлдвэрлэлт болон угсралттай холбоотой шаардлагуудыг зурагт төсөлд тусгах, тайлбар бичигт зааж өгөх, шаардлагатай тохиолдолд хэсэгчилсэн зураг хийх; <u>Шал:</u> - Сургалт болон оффисын өрөөнүүдийн шалыг шинэчлэх дотор заслын ажилд ашиглагдах шалны материал нь галын аюулгүй байдлын стандарт болон эрүүл ахуйн стандартын шаардлага хангасан зориулалтын дагуу төлөвлөнө. - Стандартын дагуу шалны булан хүрээг хагас дугуйрсан огтлолтой 15см өндөрт өргөж өнгийлгөж бактер үржихгүй бүрэн цэвэрлэгдэх боломжтойгоор төлөвлөнө. <u>Дотор хана:</u> - Өрөө тасалгаануудын хана, хамар ханын гадаргуу нойтон цэвэрлэгээ болон ариутгал халдваргүйжүүлэлт хийж болохуйц эмульсэн болон усанд уусдаг акрилл будгаар будаж өнгөлнө. - Ариун цэврийн өрөөний хэсгийн ханыг чийгтэй цэвэрлэгээ болон халдваргүйжүүлэлт хийж болохуйц керамик чулуун хавтанцар материалыг ашиглаж өнгөлнө. - Барилгын ханыг механик гэмтлээс хамгаалж дээд ба доод ханын хамгаалалт, гадна ханын булангуудад модон болон PVC булангийн хамгаалалт хийнэ. - Бүх дотор заслын материал нь галын аюулгүй байдлын БНбД 21-01-02-ын шаардлагад нийцсэн, эрүүл ахуйн шаардлага хангасан материал байна. - Хананд хөдөлгөөний дэмжлэг шаардлгатай иргэдэд зориулсан бариул болон АЦӨ ба бие засах өрөөг тэдгээрийг ашиглахад хялбаршуулсан бариул төлөвлөнө. - Бариул нь чийгтэй цэвэрлэгээ болон халдваргүйжүүлэлт хийж болохуйц PVC материалтай байна. <u>Тааз:</u> - Тааз нь чийгтэй цэвэрлэгээ, халдваргүйжүүлэлт хийж болохуйц хөнгөн цагаан болон гипсэн материалаар төлөвлөж усанд уусдаг Акрилл будгаар будаж өнгөлнө. <u>Дотор цахилгаан гэрэлтүүлэг:</u> - Гэрэлтүүлэг, розеткыг бүрэн шинэчилж төлөвлөх, эдгээрийг тэжээж буй гэрлийн самбаруудыг шинэчлэх. - Гэрэлтүүлгийн хамгаалалтын зэргийг IP65, IP54, IP20 стандартын дагуу өрөөний зориулалтын дагуу төлөвлөж зурагт тусгана. - Ослын үеийн нүүлгэн шилжүүлэх зориулалт бүхий гэрэлтүүлэг заавал төлөвлөнө. - Цахилгааны дотор монтаж бүрэн шинэчлэх <u>Ариун цэврийн өрөө:</u>

		- Ариун цэврийн өрөөний хана шалыг керамик материалаар иж бүрэн шинэчлэн засварлаж тоноглол, гэрэлтүүлэг, тусгаарлах хаалтыг шинээр солихоор төлөвлөнө. - Тусгай хэрэгцээт иргэд үйлчлэх боломжийг хангаж өөрчлөлт хийх шаардлагатай. - Хана шалыг чийгтэй цэвэрлэгээ болон халдваргүйжүүлэлт хийж болохуйц керамик материалыг ашиглаж өнгөлнө. - Ариун цэврийн өрөөний шал нь халтиргаа үүсгэхгүй гадаргуутай байна. <u>Холбоо дохиолол:</u> - Үйлчилгээний үйл явцыг хангах иж бүрэн холбоо дохиололын иж бүрэн систем төлөвлөнө. - Гадна дотор камержуулалт - Зарлан мэдээлэх, нэвтрүүлгийн сүлжээний систем - Галын ба хамгаалалтын дохиолол - 24 цагийн IP технологийн ажиглалтын камерын систем - Ариун цэврийн өрөө болон тусгай иргэдэд зориулсан мэдээлэлжүүлэх системийг норм дүрэм стандартын дагуу төлөвлөнө. <u>Дотор заслын интерьерийн зураг:</u> - Иргэдийн ая тухтай үйлчлүүлэх байгууллагын өнгө төрхийг илтгэх харуулын хэсгийн дотор заслын интерьерийн ажлын зураг боловсруулах - 6 $м^2$ - Дотор интерьерийн ажлын зургийг захиалагч болон ашиглагчтай зөвшилцөн эх загварыг баталгаажуулсны дараа ажлын зургийг боловсруулна. <u>Гадна фасад:</u> - Барилга цууралт өгч ан цав үүссэн бөгөөд хүчитгэх болон гадна өнгө үзэмжийг сэргээн засварлахаар төлөвлөх <u>Дээвэр:</u> - Дээврээс ус гоожиж байгаа тул ус тусгаарлагчийг сайн чанарын мембранаар технологийн дагуу бүрэн хучиж хийхээр төлөвлөнө. <u>Гадна тохижилт:</u> - Гадна тохижилт, ногоон байгууламжийг төлөвлөнө. - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан налуу шатны хийц, байршлыг өөрчлөх - Байгууллагын үүдний эвдрэл гэмтэлтэй цементэн талбайг шинэчлэх - Машины зогсоол 10*38м зай талбайд 25 машин зогсох боломжтойгоор шийдэх <u>Нэмэлт шаардлага:</u> - Барилгын ажлын зураг төслөөс блок, өрөө тасалгаа бүрийн мэдээллийг авч газар дээр нь ирж хэмжилт хийж засварын зураг төслийг боловсруулах;
7	Ажлын зураг төслийн бүрдэл	<u>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</u> - Инженер геологийн дүгнэлт - Байрзүйн дэвсгэр зураг боловсруулах - Онцгой байдлын дүгнэлт <u>Зураг төслийн иж бүрдэл</u> 1. Эскиз /батлагдсан/

		2. Ажлын зураг /батлагдсан/ - ЕТ- Ерөнхий төлөвлөгөө, өндөржилт - БА- Барилга архитектур /хэмжилийн зураг/ - ТХ- Технологийн байгуулалт - ББ- Барилга бүтээц /хүчитгэлийн зураг төсөл/ - ХАС- Агаар сэлгэлт - ЦБУ- Цэвэр бохир ус - ДГ- Дотор гэрэлтүүлэг - ДИАЗ- Дотор интерьерийн ажлын зураг - ХД- Холбоо дохиолол - УХАТ- Ус хангамж, ариутгах татуурга - ДЦ- Дотор цахилгаан - ГХ- Гадна холбоо дохиолол - ГТ-Гадна тохижилт 3. Барилгын төсөв /батлагдсан/ <u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u> - Зураг төслийн баримт бичгийг 1 эх хувь, 2 хуулбар хувь цаасаар, мөн CD-ний хамт захиалагчид хүлээлгэн өгнө. Ажлын зурагт одоогийн байдал болон төлөвлөлтийг нэг дэвсгэр зураг дээр нэгтгэн, хоорондын зай хэмжээг оглолын зургаар тодорхой үзүүлж, норм стандартын дагуу төлөвлөж, ашиглагч байгууллагатай зөвшилцсөн байх шаардлагатай.
8	Онцгой нөхцөл (Төлөвлөлтийн шаардлагаар гарах нэмэлт шаардлагууд трассын дагуух газар чөлөөлөх, хөрсний шинж чанараас хамаарсан нэмэлт төлөвлөлт, шинэ техник технологи хэрэглэх гэх мэт)	- Холболтын зураг төслийг газар дээр нь ирж орчны нөхцөл байдал болон инженерийн шугам сүлжээний одоогийн байдал хэтийн төлөвлөлттэй уялдуулан, боловсруулах; - Гүйцэтгэгч нь захиалагч, ашиглагчтай ажлын тоо хэмжээний талаар зөвшилцөж боловсруулах; - Зураг төслийн ажлыг Монгол улсад мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомж, дүрэм журам, тушаал, заавар, БНбД, стандартын дагуу боловсруулна. - Барилгын ажилд ашиглагдах материал, тоног төхөөрөмжийн үнийг зах зээлийн судалгаа хийж төсөвт тооцох; - Зураг төсвийг экспертизээр хянуулан батлуулна.
9	Ажлын зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал	<u>Монгол Улсын хуулиуд:</u> - Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай; - Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль; - Хот байгуулалтын тухай хууль; - Газрын тухай хууль; - Барилгын тухай хууль; /шинэчилсэн найруулга/ - Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль; - Стандартчилал, тохирлын үнэлгээний тухай хуулийн 24.1.1, 24.1.2 - Эрчим хүчний тухай хууль; - Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль; - Архивын тухай хууль; - Бусад холбогдох хууль тогтоомжууд <u>Төсөл, хөтөлбөрүүд:</u> - Нийслэл Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага;

		- "Нийслэл Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө" - Засгийн газрын 2017 оны 347 дугаар тогтоолоор батлсан "Багануурын 2030 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө" <u>Норм, нормативууд:</u> - Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа БД 11-102-07 - Барилга, байгууламжийн буурь, суурийн зураг төсөл зохиох БНбД 50-01-16 - Барилгын газар шороо ба буурь, суурийн ажил БНбД 50-02-17 - Цутгамал бетон, төмөр бетон бүтээц БНбД 52-02-05 - Цутгамал төмөр бетон бүтээцийн зураг төсөл зохиох заавар БНбД 52-102-04 - Усан хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж БНбД 40-02-06 - Ариутгах татуурга. Гадна сүлжээ ба байгууламж БНбД 40-01-14 - Усан хангамж, бохир ус, гадна шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламж /БНбД3.05.04.90/ - Усан хангамж, ариутгах татуургын сүлжээний хуванцар хоолойг төлөвлөх ба угсрах. Үндсэн журам БД 40-102-06 - Барилга доторх ус хангамж, ариутгах татуурга БНбД 40-05-16 - Дотор сантехникийн систем БНбД 40-06-16 - Ариутгах татуургын сүлжээний хуванцар хоолойг төлөвлөх ба угсрах. Үндсэн журам БД 40-102-06 - Цахилгаан байгууламжийн дүрэм (БД 43-101-03) - Автоматжуулалтын систем (БНбД 3.05.07-90) - Цахилгаан байгууламжийн дүрэм. Бүлэг 1,6 "Газардуулга ба цахилгааны аюулгүй байдлын хамгаалалтын арга хэмжээ" БД 43-101-03*12 - Орон сууц, олон нийтийн барилгын цахилгаан төхөөрөмжийг төсөллөх ба угсрах БД 43-102-07 - Хот тосгон ба суурин газрын гудамж талбай, зам талбайн гэрэлтүүлгийг төлөвлөх дүрэм (БД 30-102-11) - Барилгын гадна тохижилтод тавигдах шаардлага, бага насны хүүхдийн онцлог, орчин үеийн шийдлийг тусгаж төлөвлөх - Хот тосгон ба суурин газрын гудамж талбай, зам талбайн гэрэлтүүлгийг төлөвлөх дүрэм (БД 30-102-11) - Барилга байгууламжийн галын аюулгүйн байдал БНбД 21-01-02 - Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүйн норм БНбД 21-02-02 - Газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураг ашиглах норм ба дүрэм БНбД 22-04-16 - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн амьдрах орчны шаардлагад нийцсэн зураг төсөл зохиох БД 31-112-11 - Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм

		- Бусад холбогдох норм, дүрэм, заавар Холбогдох стандартууд: - Барилгын бүтээцийн материал /өргийн материал, бетон,арматур/ түүнд тавигдах ерөнхий шаардлага UCS 1501C:2020 - Уур, ус тусгаарлагч материал UCS 1503C:2020 - Хаалга, цонх UCS 1504C:2020 - Заслын материалд тавигдах ерөнхий шаардлага UCS 1506C:2020 - Халаалт агаар сэлгэлтийн материалд тавигдах ерөнхий шаардлага UCS 1507C : 2020 - Сантехникийн материалд тавигдах шаардлага UCS 1508C : 2020 - Барилга, замын ажил гүйцэтгэх иргэдийн аюулгүй байдлыг хангах ерөнхий шаардлага UCS0001-01:2019 - Иргэний барилгын төлөвлөлтөд хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний шаардлагыг тооцсон орон зай, орчин MNS 6055:2009, MNS 6056:2009 - Цайрдсан ган хоолой ГОСТ 3262-75 - Хуванцар хоолой MNS ISO 15874-2 : 2007 - Эмульс MNS ASTM 977:2004 - Гипс MNS 5925:2008 - Ган хоолой MNS ISO 6759:2004 - Лотки MNS 3875 : 86 MNS 0887 : 83 - Дулаалгын материал MNS EN 13163 : 2011 - Тоосго MNS 5610 : 2014 - Шохой MNS 0554 : 1987 - Дүүргэгч материал MNS 2803 : 2004 - Бусад холбогдох стандартууд - Цемент MNS 3091 : 2008 - Арматур MNS 2797 : 2001 - Арматур MNS ISO 6934-2:2003, MNS JIS G 3112:2002, ГОСТ 6727-80 - Хайрга MNS AASHTO 43:2002 - Бэхэлгээний ган эд анги MNS 4237:94 Холбогдох дүрэм, журмууд: - Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах дүрэм (Засгийн газрын 2021 оны 212 дугаар тогтоол) - Барилгын ажлын захиалагчийн дүрэм (Засгийн газрын 2017 оны 170 дугаар тогтоол, 2018 оны 316 дугаар тогтоол нэмэлт, өөрчлөлт) - Барилгын ажилд зураг төсөл зохиогчийн хяналт тавих дүрэм (Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 178 дугаар тушаал) - Барилга байгууламжийн хувийн хэрэг хөтлөх журам (Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 180 дугаар тушаал) - Зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэх иргэн, хуулийн этгээдэд тавих шаардлага, бүртгэх журам (Засгийн газрын 2021 оны 343 дугаар тогтоол)
10	Эдийн засгийн тооцоо, төсөв	Төсвийг ESTIMATOR-PRO программ болон түүнтэй ижил цалинг дундаж зэргээр тооцдог зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад програмаар тооцно.

11	Шаардагдах хөрөнгийн хэмжээ, эх үүсвэр	Дүүргийн төсвийн хөрөнгөөр санхүүжигдэх 48,031,900 (дөчин найман сая гучин нэг мянга есөн зуу) төгрөг;
12	Захиалагч байгууллага	Багануур дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар; Багануур дүүргийн Жижиг дунд үйлдвэрийг дэмжих төв;
13	Гүйцэтгэгч байгууллага	Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын 2025 оны 02 дугаар сарын 10-ны өдрийн 36 дугаар тушаалын хавсралтаар батлагдсан "Барилга, байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажил гүйцэтгэх, барилгын материалын үйлдвэрлэл, өргөх байгууламж, түүний эд ангийн үйлдвэрлэл, угсралт, засвар, үйлчилгээний тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид тавих нөхцөл, шаардлага" ▪ 3Т-4.1 Дунд болон өндөр төвөгшилтэй барилга байгууламжийн архитектур, барилга бүтээцийн зураг төсөл, орчны тохижилт; ▪ 3Т-6.1 Бага, дунд, өндөр төвөгшилтэй барилга байгууламжийн дотор ус хангамж, ариутгах татуургын систем, гадна салбар шугам сүлжээ, түүнтэй холбогдох барилга байгууламжийн технологийн зураг төсөл; ▪ 3Т-6.2 Бага, дунд, өндөр төвөгшилтэй барилга байгууламжийн дотор халаалт, салхивч, хөргөлтийн систем, гадна дулааны салбар шугам сүлжээ, түүнтэй холбогдох барилга байгууламжийн технологийн зураг төсөл; ▪ 3Т-6.3 Бага, дунд, өндөр төвөгшилтэй барилга байгууламжийн дотор гэрэлтүүлэг, цахилгаан хангамжийн систем, 35 кВ хүртэлх гадна салбар шугам сүлжээ, түүнтэй холбогдох барилга байгууламжийн технологийн зураг төсөл; Орон сууц, олон нийт, үйлдвэрийн барилгын болон тоног төхөөрөмжийн хянах, хэмжих хэрэгсэл автоматикийн зураг төсөл; ▪ 3Т-6.4 Бага, дунд, өндөр төвөгшилтэй барилга байгууламжийн дотор мэдээлэл холбоо, галын болон бусад дохиоллын системийн зураг төсөл, хамгаалалтын систем, түүнтэй холбогдох барилга байгууламжийн технологи, гадна салбар шугам сүлжээний зураг төсөл; ▪ 3Т-9.1 Багаас өндөр төвөгшилтэй бүх төрлийн барилга байгууламжид зориулсан инженер-геологийн судалгаа (инженер-геологийн нөхцөл харгалзахгүй) ▪ 3Т-10.2 Барилга байгууламжийн ажлын төсөв; тус тус тусгай зөвшөөрөл бүхий аж ахуй нэгж байгууллага байна.
14	Зөвшөөрөлцөх байгууллага	**1. Батлах байгууллага** 1.1. Багануур дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар; **2. Зөвшөөрөлцөх байгууллага** 2.1. Багануур-Ус ААТҮГ; 2.2. БЗӨБЦТС ТӨХК-ийн БЦТСС; **3. Зөвшилцөх байгууллага**

		3.1. Багануур дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар; 3.2. Багануур дүүргийн Жижиг дунд үйлдвэрийг дэмжих төв

ХЯНАСАН:
ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН ДАРГА П.БАТТҮШИГ

БОЛОВСРУУЛСАН:
ТОХИЖИЛТ, НИЙТИЙН АЖ АХУЙН ХЭЛТСИЙН ДАРГА Б.МӨНХЧИМЭГ

ЗӨВШИЛЦСӨН:
ЖИЖИГ ДУНД ҮЙЛДВЭРИЙГ ДЭМЖИХ ТӨВИЙН ЗАХИРАЛ Н.ЭРДЭНЭБААТАР