БАТЛАВ:

НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН

ГАЗРЫН ДАРГА Б.МӨНХБАТ

БАГЦ 6 "СОР 17 ХУРЛЫН ХҮЛЭЭН АВАГЧ ОРНЫ БАЙР, НИЙТИЙН АРИУН ЦЭВРИЙН БАЙГУУЛАМЖУУД БОЛОН ХАРУУЛ ХАМГААЛАЛТЫН БАЙРНЫ АЖЛЫН ЗУРАГ ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ АЖЛЫН ДААЛГАВАР

2025 оны 11 дүгээр сарын 17-ны өдөр №2025/48 Улаанбаатар хот

1.	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	- Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2025 оны 02 дугаар сарын 26-ны өдрийн 25/23 тоот тогтоол “Цөлжилттэй тэмцэх тухай НҮБ-ын конвенцын талуудын 17 дугаар бага хурал” зохион байгуулах байршил тогтоох тухай, - Хот байгуулалт, хотын стандартын газраас баталсан 2025 оны 02 дугаар сарын 27-ны өдрийн 2025/00-215 дугаартай архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, - 2025 оны 07 дугаар сарын 08-ны өдөр Хот байгуулалт, хотын стандартын газрын баталсан ХТСИ_08/25 шифртэй эх загвар зураг, - Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны 11 дүгээр сарын 04-ний өдрийн А/1538, А/1546 дугаартай захирамж, - КОП 17 хөрөнгө оруулалт, бүтээн байгуулалтын газар ОНӨААТҮГ-аас ирүүлсэн 2025 оны 11 дүгээр сарын 14-ний өдрийн 122 дугаартай санал хүргүүлэх тухай албан бичиг
2.	Барилга байгууламжийн байршил	- Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүрэг, 26-р хороо, Үндэсний цэцэрлэгт хүрээлэн
3.	Зориулалт, хүчин чадал	- Хурлын хүлээн авагч орны байр, нийтийн ариун цэврийн байгууламж, харуул хамгаалалтын байр.
4.	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	- Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно
5.	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	- Төслөөр
6.	Инженерийн дэд бүтцэд тавигдах шаардлага	- Эх загвар зургийг үндэслэн, олгогдсон техникийн нөхцөлийн дагуу гадна инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн батлуулах.
7.	Зураг төслийн иж бүрдэл	- <u>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</u> - Инженер геологийн дүгнэлт, - Байр зүйн дэвсгэр зураг (газар доорх болон дээрх шугам сүлжээний тодруулгын хамт), - Онцгой байдлын дүгнэлт, - Эрүүл ахуйн Улсын байцаагчийн дүгнэлт, - Магадлалын дүгнэлт (хавсралтын хамт); <u>2. Ажлын зургийн иж бүрдэл</u> - Нүүр хуудас (батлуулах), - ЕТ- Ерөнхий төлөвлөгөө, өндөржилт, - БА- Барилга архитектур, - ББ- Барилга бүтээц, - ТХ- Технологийн зураглал,

		- ХАС- Халаалт, агаар сэлгэлт, - ДМ, ГД- Дулаан механик, гадна дулаан (цахилгаанаар шийдэх) - ХД- Холбоо дохиолол, - ГХ- Гадна холбоо, - ХТ, ДГ- Хүчит төхөөрөмж, дотор гэрэлтүүлэг; - ГЦ- Гадна цахилгаан, - ЦБУ- Цэвэр, бохир ус, - УХАТ- Ус хангамж, ариутгах татуурга, - Дотор засал (интерьер), - Гадна фасад (экстерьер), - Барилгын төсөв (Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ)
8.	Зураг төсөл боловсруулах үе шат	Ажлын зураг төсөв нэг үе шаттай: - Ажлын зураг, төсөв боловсруулж, зөвшилцөж батлуулах.
9.	Төсөл боловсруулах байгууллага	- Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны сайдын тушаалаар батлагдсан "Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажил гүйцэтгэх, барилгын материалын үйлдвэрлэл, ергөх байгууламж, түүний эд ангийн үйлдвэрлэл, угсралт, засвар үйлчилгээ эрхлэх хуулийн этгээдэд тусгай зөвшөөрөл олгох, үйлчилгээний хөлс тогтоох, тэдгээрт хяналт тавих журам"-ын Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах тусгай зөвшөөрөлтэй эрх бүхий хуулийн этгээд
10.	Төслийн захиалагч	- Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газар, - КОП 17 хөрөнгө оруулалт, бүтээн байгуулалтын газар ОНӨААТҮГ, - Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар ОНӨААТҮГ
11.	Төслийн барилга, байгууламжийн нэр	- Хурлын хүлээн авагч орны байр, - Цэнхэр бүсийн нийтийн ариун цэврийн байгууламж 2 ширхэг, - Ногоон бүсийн нийтийн ариун цэврийн байгууламж 1 ширхэг, - Баруун орцны харуул хамгаалалтын байр, - Зүүн орцны харуул хамгаалалтын байр.
12.	Онцгой нөхцөл	- Ажлын зураг төсвийг боловсруулахдаа зургийн ажилд тавигдах техникийн шаардлагыг баримталж ажиллах. - Тухайн байршилд төлөвлөгдсөн эх загвар зургийг үндэслэж барилгын ажлын зургийг боловсруулах бөгөөд захиалагч болон холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудтай зургийн үе шат бүрд зөвшилцсөний дараа батлуулна. - Санал болгох үнийн дүнд барилга байгууламжийн иж бүрэн ажлын зураг, гадна инженерийн шугам сүлжээний ажлын зургийн үнэ, төсөв боловсруулах зардал, магадлал хийлгэх зардал, зэрэг зураг төсөвтэй холбоотой бүх зардал багтсан байна. Мөн тухайн ажилтай холбоотой гарч болох бүхий л зардлыг нарийвчлан багтаасан байх. - Барилга угсралтын ажлыг хурдан гүйцэтгэх арагт бүтээц, технологийн шийдлийг ашигласан байх.
		Барилга байгууламж: - Газар хөдлөлтийн тэсвэржилтийн тухайн байршилд хийгдсэн инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэнэ. - Барилгын аврах гарцыг нормын дагуу төлөвлөх ба саадгүй түргэн аврагдах гарцыг төлөвлөх,

13.	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөнд тавигдах шаардлага	- Барооны ус зайлуулах байгууламжийг өндөржилт, ойр орчмын ус зайлуулах системтэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх, - Шат, довжоог халтирдаггүй барзгар гадаргуутай материал төлөвлөх, - Исламын шашинтай оролцогчдын ариун цэврийн өрөөнд суултуур бүрд шүршигч (гар шүршүүр) суурилуулах, - Ариун цэврийн байгууламжийн фасадыг эрчим хүч үйлдвэрлэдэг барилгын материалаар төлөвлөх, - Хүүхэд хөхүүлэх өрөөг бүрэн тоноглож тусгайлан төлөвлөх, - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан ариун цэврийн өрөөг тоноглож тусгайлан төлөвлөх, - Өрөө тасалгааны зохион байгуулалт, ширээ, суудлын байрлал, хуваарилалтыг захиалагч болон ашиглагчтай зөвшилцөж төлөвлөнө. - Барилга, байгууламжид олон улсын чанар стандартад нийцсэн хивсэнцрийг төлөвлөнө. - Дотор өрөө тасалгааг дуу тусгаарлагчтай материалаар төлөвлөх, захиалагч болон ашиглагчтай зөвшилцөж ажлын зураг төсөвт тусгана. <u>Инженерийн шугам сүлжээ:</u> - Агааржуулалтын системийг олон нийтийн барилгын шаардлагад нийцсэн дэвшилтэт технологиор үйлдвэрлэгдсэн тоног төхөөрөмжийг төлөвлөх, - Ослын гэрэлтүүлгийг орц гарц, коридорт төлөвлөх, - Ширээ бүрд цахилгаан хэрэгслийн залгуур төлөвлөх, дэлгэцийн тоо хэмжээ, шаардлагыг ашиглагч захиалагчтай зөвшилцөх, - Гадна хяналтын камер, аудио систем төлөвлөх, - Олон улсын стандарт (EIA/TIA, IEEE, ISO/IEC) болон НҮБ-ын шаардлага, техникийн үзүүлэлттэй нийцсэн байх, - Байр байгууламжид төлөвлөсөн гэрэлтүүлэг бусад инженерийн хангамжийг эрчим хүчний хэмнэлттэй технологиор төлөвлөх (нар болон салхины эрчим хүчийг ашиглах гэх мэт), - Эрчим хүчийг найдвартай хангах нэмэлт тэжээлийн эх үүсвэр төлөвлөх (нөөц генератор, батарей), - Иж бүрэн ажлын зураг төсөв боловсруулахад захиалагч, ашиглагч байгууллагаас нэмэлтээр технологийн шаардлагуудыг зөвшилцөнө.
		<u>Норм, норматив</u>ууд: - Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНбД 30-01-04), - Хот суурины төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНбД 30-01-24), - Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт (БНбД 32-01-04), - Барилга байгууламжийн инженер- экологийн судалгаа - Захиргааны зориулалттай олон нийтийн барилга (БНбД 31-04-12), - Олон нийтийн барилга байгууламж (БНбД 31-03-22),

14.	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал	- Нийтийн хоолны газар (БНбД II-80-85), - Барилгын инженер геологийн ажил (БНбД 11-03-01), - Барилгын геодезийн ажил (БНбД 11-08-06), - Барилгын бүтээц, ажлын төрлөөр төсвийн суурь норм, түүний хавсралтуудыг боловсруулах хэрэглэх дүрэм (БНбД 81-10-02), - Ачаалал ба үйлчлэл (БНбД 20-04-17), - Барилга, байгууламжийн буурь, суурийн зураг төсөл зохиох (БНбД 50-01-16), - Газар хөдлөлийн бүс нутагт барилга төлөвлөх барилгын норм ба дүрэм (БНбД 22-01-01), - Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт (БНбД 23-01-09), - Барилгын дулаан хамгаалалт (БНбД 25-01-20), - Дуу чимээ тусгаарлалт (БНбД 23-05-10), - Шал (БНбД 31-12-08), - Олон нийт иргэний барилга (БНбД 31.03.03), - Цахилгаан техникийн ажил (БНбД 3.05.06-90), - Автоматжуулалтын систем 9БНбД 3.05.07-90), - Бетон ба төмөр бетон бүтээц. Ерөнхий журам (БНбД 52-01-10), - Ариутгах татуурга. Гадна сүлжээ ба байгууламж (БНбД 40-01-14), - Усан хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж (БНбД 40-02-06), - Барилга доторх усан хангамж, ариутгах татуурга (БНбД 40-05-98/05), - Дотор сантехникийн ажил (БНбД 3.05.01-88), - Ус хангамж, ариутгах татуургын гадна сүлжээ, барилга байгууламж (БНбД 40-04-16), - Халаалт, агаар сэлгэлт ба кондиционер (БНбД 41-01-11), - Барилгын төсөв зохион дүрэм (БНбД 81-95-12), - Цахилгаан техникийн ажил (БНбД3.05.06-90), - Орон сууц, олон нийтийн барилгын байгалийн гэрэлтүүлэг (БНбД 31-111-10), - Дээврийн ажил (БНбД 31-07-05), - Дуу, дулаан тусгаарлалтын ажил (БНбД 31-08-05), - Барилгын орчны тохижилтын ажил (БНбД 3.01-06-90), - Барилгын ажлын захиалагчийн дүрэм, - Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм, - Бусад холбогдох норм, дүрэм <u>Стандартууд:</u> - Ерөнхий төлөвлөгөөний ажлын зургийн таних тэмдэглэгээ MNS 5873:2008, - Тусгай хамгаалалттай газар нутаг дахь эко аялал жуулчлалын зориулалттай байр сууц, үйлчилгээнд тавих нийтлэг шаардлага MNS 6426:2013, - Худалдаа үйлчилгээний газрын гадна орчин UCS 1202B:2022

		- Хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагаа. Эрүүл ахуй. Ажлын байрны орчин, эрүүл ахуйн шаардлага MNS 4990:2000, - Ерөнхий төлөвлөгөө. Зам тээврийн таних тэмдэг, дүрслэл MNS 3237:1989, - Явган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавигдах шаардлага UCS 0901B:2020, - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөтөч зам, налуу шатыг шийдэх MNS 6056:2003, 6055:2009, - Хог хаягдлын менежмент UCS 1701A:2022, - Ногоон байгууламж UCS 0108A:2022, - Бусад холбогдох стандартууд
15.	Галын аюулгүй байдлын нөхцөл	- Барилга, байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүй норм (БНбД 21.02.02) - Барилга, байгууламжийн галын аюулгүй байдал (БНбД 21-01-02)
16.	Эдийн засгийн тооцоо, төсөв	- Төсвийг ESTIMATOR-PRO программ болон бусад зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцох

ХЯНАСАН:
КОП 17 ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ, БҮТЭЭН БАЙГУУЛАЛТЫН ГАЗАР ОНӨААТҮГ-ЫНЕРӨНХИЙ ИНЖЕНЕР ..... (Ү.ЭНХТАЙВАН)

НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗАР ОНӨААТҮГ-ЫН ЗТХХ-ИЙН ДАРГА ..... (Б.ЛХАГВАЖАВ)

БОЛОВСРУУЛСАН:
НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗАР ОНӨААТҮГ-ЫН ЗТХХ-ИЙН ХЯНАЛТЫН ИНЖЕНЕР ..... (Б.СЭЛЭНГЭ)