БАТЛАВ:

НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН

ГАЗРЫН ДАРГА Б.МӨНХБАТ

БАГЦ 4 "СОР 17 ХУРЛЫН БАЙР, БАЙГУУЛАМЖИЙН НЭГДҮГЭЭР ҮЕ ШАТНЫ АЖИЛ /УЛААНБААТАР ХОТ/-ЫН ЗУРАГ ТӨСӨВ БОЛОВСРУУЛАХ ДААЛГАВАР

2025 оны 11 дүгээр сарын 14-ний өдөр №2025/46 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/1539 дугаартай захирамж, - КОП 17 хөрөнгө оруулалт, бүтээн байгуулалтын газар ОНӨААТҮГ-аас ирүүлсэн 2025 оны 11 дүгээр сарын 12-ны өдрийн 121 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 байр байгууламж, уулзалт болон хоолны заал
4.	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	- Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно
5.	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	- Эх загвар зурагт төлөвлөгдсөн барилга байгууламж (ABS Solid болон түүнтэй дүйцэхүйц бэлдэц, хавтан хийцлэлийг ашиглана)
6.	Инженерийн дэд бүтцэд тавигдах шаардлага	- Барилга байгууламжийн эзлэхүүнийг тооцож агаар сэлгэлтийн системийг төлөвлөнө.
7.	Зураг төслийн иж бүрдэл	1. Баримт бичгийн иж бүрдэл: - Инженер геологийн дүгнэлт; - Байр зүйн дэвсгэр зураг (газар доорх болон дээрх шугам сүлжээний тодруулгын хамт), - Шаардлагатай тохиолдолд Онцгой байдал болон Эрүүл ахуйн Улсын байцаагчийн дүгнэлт, - Магадлалын дүгнэлт (хавсралтын хамт); 2. Ажлын зургийн иж бүрдэл - Нүүр хуудас (батлуулах), - ЕТ- Ерөнхий төлөвлөгөө, өндөржилт, - БА- Барилга архитектур, - ТХ- Технологийн зураглал, - ББ - Барилга бүтээц, - АС- Агаар сэлгэлт, - ДГ- Дотор гэрэлтүүлэг,

		- Барилгын төсөв (Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ)
8.	Зураг төсөл боловсруулах үе шат	Ажлын зураг төсөв нэг үе шаттай: - Үндсэн арагт бүтээц, хаших хийц гадна хана, дээвэр, шал, агаар сэлгэлт, дотор гэрэлтүүлгийн ажлын зураг боловсруулж 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, өргөх 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	- Олон үндэсний хоолны заал- (Food court) - Уулзалтын заал C- (Zone C) - Уулзалтын заал B- (Zone B) - Үндсэн хорооны хурлын их танхим- (Main committee) - Үндсэн хуралдааны танхим- (Plenary hall) - VIP лоунж- (VIP lounge)
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 барилгын (үндсэн арагт бүтээц, хаших хийц гадна хана, дээвэр, шал, агаар сэлгэлт)-ийн ажлын зургийн үнэ, төсөв боловсруулах зардал, магадлал хийлгэх зардал, барилга угсралтын үнэ гэх мэт бүх зардал багтсан байна. Мөн тухайн ажилтай холбоотой гарч болох бүхий л зардлыг нарийвчлан багтаасан байх. - Барилгын орц гарцыг гадна авто замтай болон явган замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх; - Барилгын аврах гарцыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг саадгүй түргэн аврагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх, - Барилга байгууламжийн найдвартай байдлыг бүрэн хангахуйц, талбайн хөрсний физик, механик шинж чанар, барилгын зориулалт, ачаалал, цаг уурын нөлөөг харгалзан богино хугацаанд угсрах боломжтой барилгын суурийг төлөвлөж захиалагч болон ашиглагчтай зөвшилцөх, - Ханын хийц нь угсарч буулгах боломжтой, галд тэсвэртэй, ус нэвтрэхгүй, ус чийгэнд тэсвэртэй FR-ABS solid болон

		түүнтэй дүйцэх хавтан байна. Хавтанг олон дахин ашиглах, угсрах, буулгах, цэвэрлэх, ариутгах нөхцөлд бүтэц, чанараа алдахгүй байх, хавтангийн зузаан 3-6 мм-ээс багагүй байх, - Ханын өнгийг захиалагчтай зөвшилцөнө. (Саарал, цагаан гэх мэт өнгөний сонголтоор) - Дээврийн хийц нь ус нэвтрэхгүй, чийгэнд тэсвэртэй, хурдан угсарч буулгах зориулалттай, өндөр чанарын PVC брезент, даац нь м² тутамд 850 гр жинтэй эсвэл түүнтэй дүйцэх, материалын зузаан 0.7-1.5 мм-ээс багагүй, өнгө цагаан, саарал (сонголтоор), - Барилгын үндсэн даацын болон угсармал раммын хийц нь хөнгөн цагаан хайлш (Alloy aluminum profile) эсвэл түүнтэй дүйцэх бат бэхийн ангилалтай, гангийн марк нь 6016-T6 эсхүл түүнтэй дүйцэх металлаар хийнэ. Металлын бүрхүүл нь ус чийгэнд зэвэрдэггүй, цайрдсан эсвэл хамгаалалтын бүрхүүлтэй байх, - Барилгын хийцийн холболтууд нь бэхэлгээ, боолт, эрэг ашигласан байх, - Шалыг барилгын хүний хөдөлгөөн ачаалал, техник тоног төхөөрөмжийн даацыг тооцож барилга байгууламжийн зориулалт, хийцлэлд тохируулан төлөвлөх, Үүнд: Модон шал (угсармал хавтан) 20мм-ээс багагүй панер, даацын суурь (боолт болон холбох , гагнах угсралтын системтэй байна), шалны дээд үед хивсэнцэр төлөвлөх (зузаан 2.5мм-ээс багагүй) - Барилга байгууламжийг зөөж шилжүүлэхэд хялбар, угсралт, тээвэрлэлтийн эдэлгээ даах материалаар төлөвлөх, - Барилгын үндсэн арагт бүтээц, хаалга, модон шал болон хивсэнцрийг ашиглагч болон захиалагчтай зөвшилцөнө.
13.	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөнд тавигдах шаардлага	<u>Барилга байгууламж:</u> - Газар хөдлөлтийн тэсвэржилтийн тухайн байршилд хийгдсэн инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэнэ. - Олон төрлийн зориулалттай хурлын танхим заал, уулзалтын өрөө тасалгааны талбайг нэгтгэх, хуваах зэргээр төлөвлөх боломжтой байхаар төлөвлөх, - Барилгуудын гол ба туслах орц гарц, саравч довжоо хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц, гарц, пандусыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх, - Барилга, байгууламжийн нийт талбайд олон улсын чанар стандартад нийцсэн хивсэнцрийг төлөвлөх, - Үндсэн хорооны хурлын их танхим (Main committee) болон Үндсэн хуралдааны танхим (Plenary hall)-ын дуу чимээ тусгаарлагчийг норм стандартын дагуу төлөвлөх, - Борооны ус зайлуулах байгууламжийг өндөржилт, ойр орчмын ус зайлуулах системтэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх,

		- Шат, довжоог халтирдаггүй барзгар гадаргуутай материал төлөвлөх, <u>Инженерийн шугам сүлжээ:</u> - Агааржуулалтын системийг олон нийтийн барилгын шаардлагад нийцсэн дэвшилтэт технологиор үйлдвэрлэгдсэн тоног төхөөрөмжийг төлөвлөх, - Барилга байгууламжид бие даасан дотор гэрэлтүүлэг төлөвлөх, - Иж бүрэн ажлын зураг төсөв боловсруулахад захиалагч, ашиглагч байгууллагаас нэмэлтээр технологийн шаардлагуудыг зөвшилцөнө.
14.	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал	<u>Төсөл, хөтөлбөрүүд:</u> - Монгол Улсын Засгийн газар болон Ган, цөлжилтөд ноцтой нэрвэгдэж буй орнуудын болон ялангуяа Африкийн цөлжилттэй тэмцэх тухай Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын суурь конвенцын (UNCCD) Нарийн бичгийн дарга нарын газар хоорондын хэлэлцээр, хэлэлцээрийн хавсралтууд; - "Алсын хараа 2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичиг; - "Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл"-ийн төсөл; - "Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хөгжлийн чиг хандлага"-ын баримт бичиг; - Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хөгжлийн чиг хандлагыг дүгнэх, хот байгуулалтын үнэлгээ; - Нийслэлийг 2025-2028 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл; - Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр; - "Улаанбаатар хотын Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний мастер төлөвлөгөө"-ний төсөл; - Ус үндэсний хөтөлбөр; <u>Хууль тогтоомжууд:</u> - Газрын тухай хууль; - Барилгын тухай хууль; - Монгол Улсын хэмжээнд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомж; <u>Гамшгаас хамгаалах талаар төрөөс баримтлах бодлого</u>: - Ногоон хөгжлийн бодлого; - Төрөөс ойн талаар баримтлах бодлого; - Сэргээгдэх эрчим хүчний үндэсний хөтөлбөр; - Төрөөс Харилцаа холбооны салбарт баримтлах бодлого; - Агаар, орчны бохирдлыг бууруулах үндэсний хөтөлбөр; - Замын хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг хангах үндэсний хөтөлбөр;

		- Нийслэлийн хүн амын ус хангамжийн аюулгүй байдлыг хангах, ариун цэврийн байгууламжийн ашиглалтыг сайжруулах дэд хөтөлбөр; <u>Норм, нормативууд:</u> - Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа - Захиргааны зориулалттай олон нийтийн барилга (БНбД 31-04-12), - Олон нийтийн барилга байгууламж (БНбД 31-03-22), - Нийтийн хоолны газар (БНбД II-80-85), - Барилгын инженер геологийн ажил (БНбД 11-03-01), - Барилгын геодезийн ажил (БНбД 11-08-06), - Барилгын бүтээц ба буурийн найдваршил. Ерөнхий шаардлага (БНбД 20-01-11), - 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), - Дуу чимээ тусгаарлалт (БНбД 23-05-10), - Шал (БНбД 31-12-08), - Олон нийт иргэний барилга (БНбД 31.03.03), - Бетон ба төмөр бетон бүтээц. Ерөнхий журам (БНбД 52-01-10), - Халаалт, агаар сэлгэлт ба кондиционер (БНбД 41-01-11), - Барилгын бүтээц, ажлын төрлөөр төсвийн суурь норм, түүний хавсралтуудыг боловсруулах хэрэглэх дүрэм (БНбД 81-10-02), - Барилгын төсөв зохион дүрэм (БНбД 81-95-12), - Байгалийн зохиомол ба гэрэлтүүлэг БНбД 23-02-08 - 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 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, - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөтөч зам, налуу шатыг шийдэх MNS 6056:2003, 6055:2009, - 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)