

БАТЛАВ.  
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР БӨГӨӨД  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН ДАРГА:  
... /Б.УУГАНБАЯР/

АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2020 оны 03 сарын 05 өдөр

Дугаар: ГБМЗХ2020/07-057

Улаанбаатар хот

1	Газар олголтын захирамжийн дугаар, олгогдсон газрын байршил, хэмжээ ГБМЗХ2020/07 дүгнэлт 2020.02.21-ний өдөр	Засаг даргын 2019 оны 11 дүгээр сарын 28-ны өдрийн А/600 дугаар шийдвэртэй, 1803003731 нэгж талбарын дугаартай, Сонгинохайрхан дүүргийн 42 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт, Зүүн салаа 5 дугаар хэсэгт Хорооны цогцолбор байрны зориулалтаар олгосон 800.0 м.кв газрыг үндэслэв.
2	Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт, хүчин чадал	<b>Сонгинохайрхан дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар</b> Хорооны цогцолбор барилга
3	Барилгажих талбайн хязгаар	340.0 м2 талбайд; /Барилга бүрхэцийн харьцааны 0.2 үзүүлэлтийг баримтлан эдэлбэр газрын 20%-аас дээшгүй талбайд барилгажуулах, довжоо болон рампыг нормоор тооцон эдэлбэр газарт багтаан нормоор тооцон төлөвлөх/
4	Барилгын төрөл, давхрын тоо	Хийцлэлийг төслөөр, Давхар талбайн харьцааны 0.6 үзүүлэлтийг баримтлан 1000.0 м2-аас хэтрүүлэхгүй төлөвлөх /зоорьтой/
5	Дагаж мөрдөх ерөнхий төлөвлөгөө, ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл	Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлагатай уялдуулах
6	Эдэлбэр газрын:	800.0 м.кв
	- Төлөвлөлтийн талбай	340.0 м.кв
	- Ногоон байгууламж, гадна тохижилт	Эдэлбэр газрын 30 хүртэл хувь /ХБТХууль 12.6.3/ Хот, тосгон төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД30-01-04/
	- Авто зогсоол	Гадна талбайд авто зогсоол төлөвлөх /БНБД 21-05-10/ Авто зогсоолын норм
	- Бусад /гарааш/	Хот, тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД30-01-04/, Газар доор авто зогсоол төлөвлөх. БНБД31-01-10-ын 13 дугаар хүснэгт.
7	Талбайн ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилтонд тавигдах шаардлага	Барилга байгууламжийн зураг төсөл нь хот, тосгоны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлүүд, олгогдсон газрын хэмжээ, зориулалттай уялдсан байх бөгөөд барилгажих талбай нь тухайн газрын 70 хувиас илүүгүй байна. Барилгын хүрээлэн буй орчинтой уялдуулж зам талбай, ногоон байгууламж, гэрэлтүүлэг, камер, архитектурын элемент төлөвлөн, тохижилтын зураг төсөл боловсруулах
8	Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага	Төлөвлөлтийн шаардлагууд: - Орчны архитектур төлөвлөлттэй уялдуулж барилгыг мөн нүүр тал /фасад/, дээвэр, тагтны хашлага, хаалтыг төлөвлөж байх; /БНБД 31-01-04/ - Иргэдийн эрүүл мэнд, амь нас, эд хөрөнгө, хүрээлэн байгаа орчинд аюул учруулахгүй, бат бэх тогтвортой байх; /БНБД 31-01-10/ - Галын аюулаас урьдчилан сэргийлэх, галын аюулаас хамгаалах, нөхцөлийг төлөвлөлтөнд тусгах; /БНБД 21-01-02, БНБД 21-02-02/ - Цахилгаан хангамж, эрчим хүчний найдвартай эх үүсвэртэй байхаар төлөвлөгдсөн байх; - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг зорчих, хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг бүрэн хангасан байхаар төлөвлөгдсөн байх; /БД31-112-11, MNS6056:2009, MNS6055:2009/

НИЙСЛЭЛИЙН ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР  
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР БӨГӨӨД  
MNS6055:2009/ALDA  
20 20 оны 03-р сарын 09 өдөр  
ТТА:1518 ш. 2117401



## ЗАГВАР ЗУРГИЙН ҮНДСЭН ШААРДЛАГА

д/д	АЛЬБОМЫН БҮРДЭЛ	ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР БАТЛАХ ЭСЭХ	ЕРӨНХИЙ ШААРДЛАГА
1	НҮҮР ХУУДАС	Ерөнхий архитектор батлана.	Батлагдсан маягтын дагуу нэг маягийн загвараар хийх.
2	ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН САНАА	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	Гар эскиз болон компьютер график ашигласан анхны ерөнхий санаа утга, агуулга, бэлгэдэл, онцлогийг үзүүлэх.
3	ХӨДӨЛГӨӨНИЙ СХЕМ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гудамж замын болон тухайн барилга байгууламжийн явган зорчигч, унадаг дугуйн зам, авто тээврийн урсгал хөдөлгөөнийг үзүүлэх</li> <li>Ерөнхий төлөвлөгөөнөөс зөрөхгүй байх</li> </ul>
4	НАРНЫ ЭЗВЭРЛЭЛТ	Архитектур төлөвлөлтийн даалгаварт шаардсан тохиолдолд зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Орон сууц, олон нийтийн барилгын нары тусгалын (эзвэрлэлтийн) хангамж БНБД 23-04-07-ын шаардлагыг хангасан эсэхийг баталгаажуулсан схем зургаар болон хэдэн цаг хангагдаж байгаа тайлбар бичих.</li> <li>Бүтэн жилийн шаардлага хангуулж архитектур төлөвлөлтийн схем зурагт орсон одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгажилт бүрийг sketch-UP программыг ашиглан тоон файлыг өгч зөвшилцөх.</li> <li>Цаг уурын бүсчлэл, газар хөдлөлтийн мужлалын тайлбар оруулах.</li> </ul>
5	ОРЧНЫ ТОЙМ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>M1:2000-5000-ны масштабтай төлөвлөж буй объектоос 100-200 метрийн хамрах</li> <li>Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний барилгажилт, авто замын сүлжээ бүхий зураглал байх</li> <li>Зүг чиг, шугаман масштабын тэмдэг тэмдэглэгээг стандарт хангуулах.</li> <li>Зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> <li>Батлагдсан маягтын дагуу боловсруулах.</li> <li>Ерөнхий төлөвлөгөөний зураглалыг зөвхөн M1:500-1000-ны масштабтай боловсруулах.</li> <li>Зөвхөн А3 форматаар хэвлэх.</li> <li>Зүг чиг, шугаман масштабын тэмдэг тэмдэглэгээг стандарт хангуулах.</li> <li>Зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> </ul>
6	ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ	Ерөнхий архитектор батлана.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан зүлэгжүүлэх, моджуулах, амрах тоглох тохижуулах талбайн зай хэмжээ тоог, авто зогсоолын төлөвлөлтийг гаргах</li> <li>Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хүртээмжийн шаардлага хангах</li> <li>Зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> <li>Одоо байгаа орчны фото зурагт эвлүүлж, харагдах байдлыг бодитой, ойлгомжтой харуулах.</li> <li>2-3 өнцгөөс харсан зураглал байх.</li> <li>Зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> </ul>
7	ТОХИЖИЛТ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Хуудасны масштабыг тавих.</li> <li>Барилгын норм ба дүрэм, стандартыг хангасан байх.</li> <li>Хүртээмжийн шаардлага хангасан байх.</li> <li>Зургийн шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> </ul>
8	ХАРАГДАХ БАЙДАЛ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Стандарт хангуулах</li> <li>Огтлолд газрын гадаргууг тодорхой тусгах.</li> <li>Зургийн шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> </ul>
9	БАРИЛГЫН БАЙГУУЛАЛТ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 хэмжээт зураглалаар үзүүлж барилгын өндрийн хэмжээ, нийт өндрийг тодорхой тэмдэглэх.</li> <li>Зургийн шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> </ul>
10	БАРИЛГЫН ОГТЛОЛ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгажилтын өндөржилт, онцлог, хийц материалаар уялдаж байгааг үзүүлэх.</li> <li>Гудамжны газрын хэвгий онцлогийг үзүүлэх.</li> <li>Зургийн шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> </ul>
11	БАРИЛГЫН НҮҮР БОЛОН ХАЖУУ ТАЛУУД	Ерөнхий архитектор батлана.	
12	ГУДАМЖНЫ ДЭЛГЭЭС ЗУРАГ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	

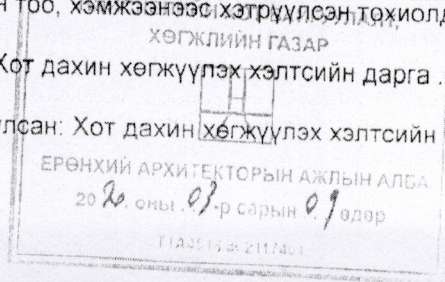
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ногоон хөгжлийн бодлого, ногоон барилгын шаардлагыг хэрэгжүүлэх: дэвшилтэт техник, технологи нэвтрүүлэх,</li> <li>- Стандартын шаардлага хангасан камер, харуул хамгаалалтын алба, хяналтын цэгийн өрөө төлөвлөх; / MNS 6423:2013 /</li> <li>- Олон нийт иргэний барилга /БНБД 31-03-03 /</li> <li>- Ерөнхий боловсролын сургуулийн барилгын төлөвлөлт /БД 31-113-11/</li> </ul>
9	Хот төлөвлөлтийн онцгой нөхцөл	Газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураг ашиглах норм, дүрэм БНБД22.04.16 болон MNS 6426:2013 стандартын холбогдох заалтуудын дагуу төлөвлөх. Онцгой байдлын үед гал унтраах, аврах баг бүрэлдэхүүн саадгүй ажиллах боломжтой авто машин нэвтрэх боломжийг хангаж төлөвлөх, авто болон явган замын хөдөлгөөний тасралтгүй саадгүй байдлыг ханган хөдөлгөөний урсгалын шийдлийг иж бүрэн гарган, зогсоол талбайг нэмэгдүүлэн төлөвлөх /ХБТХуулийн 12.6/. Барилгын загвар зураг төслийг боловсруулахдаа орчны хөрш залгаа хашаа, газар эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгчтэй зөвшилцөн уялдуулж, ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах. Одоо байгаа барилгуудын хэвийн аюулгүй байдлыг ханган барилгажуулах. Барилгын түр хашааны тэг тэнхлэг тавиулж стандартын дагуу төлөвлөн барилгын талбайн зохион байгуулалтын зургийг хавсаргах. Галын нормын дагуу авто машины орц гарц төлөвлөх
10	Талбайн өндөржилтөнд тавигдах шаардлага	Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг орчны барилгуудтай уялдуулж талбайн хэмжээнд иж бүрэн шийдэх.
11	Инженерийн шугам сүлжээнд тавигдах шаардлага	Инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвас, норм дүрэм, стандартыг баримтлан хамгаалалтын дэглэмийг мөрдөн төлөвлөх /гадна шугам сүлжээний зураг төслийг мэргэжлийн байгууллагаар хянуулах/. Одоо байгаа шугам сүлжээний хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийхэд саадгүй байхаар төлөвлөх.
12	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ (үерийн хамгаалалт, далан, суваг, шуудуу, зайлуулах шугам сүлжээ)	Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорхи болон дээрхи шугам сүлжээг тодруулсаны үндсэн дээр зураг төслийг боловсруулах. Барилгажих талбайд инженерийн шугам сүлжээ таарсан тохиолдолд холбогдох газартай зөвшилцөж, шийлжүүлэх боломжтой эсэхийг тодруулсны дараа загвар зураг төслийг боловсруулах бөгөөд өөрийн хөрөнгөөр шийдвэрлэх.
13	Барилгажилтын улаан шугам	Магадлал хийлгэсэн ажлын зургийн дагуу барилгын 0 тэнхлэг тавиулж, барилгын ажлыг эхлүүлэх
14	Захиалагчийн нэр, хаяг, утас	Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар, Утас: 11-311630

**Анхааруулга:**

1. Барилга барих явцад хүрээлэн буй орчны байгалийн тогтоц, өмнө хийгдсэн тохижилт, зам талбай, ногоон байгууламжийг хамгаалах ба хэрэв хөндвөл нөхөн сэргээх.
2. Өндөр барилгын бүсчлэлд талбайн хэмжээнд микросейсмикийн үнэлгээ гаргуулах, цогцолбор барилгын инженерийн хангамж, шугам сүлжээ, дэд бүтцийн техникийн нэгдсэн шийдлийг шийдвэрлэх.
3. Хуучин барилга, байгууламжийг зайлшгүй буулгах, зөөх, засварлах, шаардлагатай бол энэ тухай эрх бүхий байгууллагын албан ёсны техникийн дүгнэлт (акт), шийдвэрийг архитектур төлөвлөлтийн даалгаварт хавсаргах.
4. Барилга байгууламжийн зураг төслийг боловсруулахдаа АТД-т заасан нэр, зориулалт, барилгын давхрын тоо, хэмжээнээс хэтрүүлсэн тохиолдолд эскиз зураг батлагдахгүй болно.

Хянасан: Хот дахин хөгжүүлэх хэлтсийн дарга . . . . . /М.Мэндсайхан/

Боловсруулсан: Хот дахин хөгжүүлэх хэлтсийн архитектор . . . . . /Г.Содбилэг/





## ЗАГВАР ЗУРГИЙН ТООН ДАВХАРГЫН СТАНДАРТ

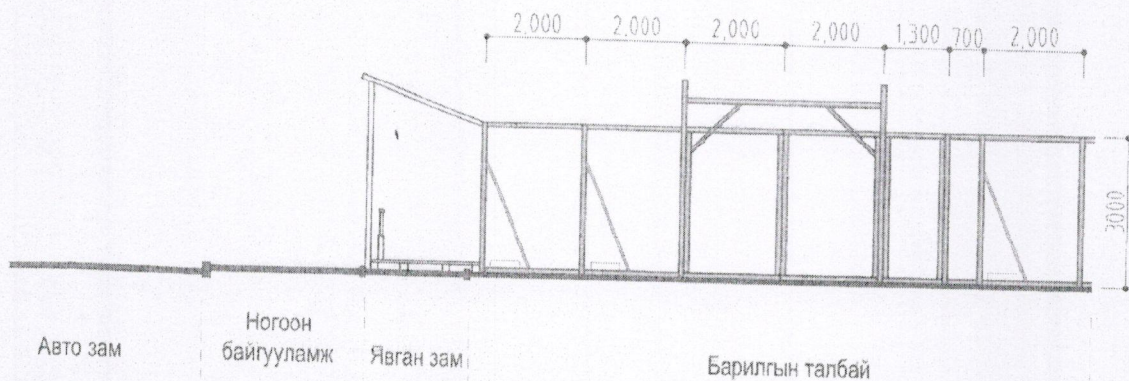
Хүснэгт. Хот байгуулалтын 1:500-5000-ны масштабтай зургийн таних тэмдэг.

№	Ангилалын код	Өгөгдлийн багцын нэр	Давхаргын нэр (Галун)	Дэд ангилалын код	Төгсгөлийн үг шүү	Давхаргын нэр (Монгол)	Гарал	Таних тэмдэг			Өнгөний код			Хүрээний код			Хүрээний өргөм (Тэнгэлшилт %)
								1:5000, 1:2000	1:1000, 1:500		H	S	V	H	S	V	
1	101	Орон сууц олон нийтийн бүс	OB_OSuutsBuve_A	101001	Одоо байгаа	Орон сууцны бүс	Полигон				40	100	90	50	100	100	0.2 (30)
			OB_ONitBus_A	101002	Одоо байгаа	Олон нийтийн бүс	Полигон				0	77	100	0	0	0	0.2 (30)
			OB_NamOSuutsBus_A1	101003	Одоо байгаа	Нам дэвхрэн орон сууцны бүс /А/	Полигон				60	100	90	0	0	0	0.2 (30)
			OB_NamOSuutsBus_A2	101004	Одоо байгаа	Нам дэвхрэн орон сууцны бүс /Б/	Полигон				40	40	90	0	0	0	0.2 (30)
			OB_NamOSuutsBus_A3	101005	Одоо байгаа	Нам дэвхрэн орон сууцны бүс /В/	Полигон				60	25	100	0	0	0	0.2 (30)
			OB_DundOSuutsBus_A	101006	Одоо байгаа	Дунд дэвхрэн орон сууцны бүс	Полигон				20	100	100	0	0	0	0.2 (30)
			OB_UndurOSuutsBus_A	101007	Одоо байгаа	Өндөр дэвхрэн орон сууцны бүс	Полигон				15	100	70	0	0	0	0.2 (30)
			OB_ONitAjiinBus_A	101008	Одоо байгаа	Олон нийт ажил хэрэгний тав бүс	Полигон				0	100	100	0	0	0	0.2 (30)
			OB_ONitAjiinBus_A	101009	Одоо байгаа	Олон нийт ажил хэргийн дэд бүс	Полигон				0	100	77	0	0	0	0.2 (30)
			OB_BarilgaB_A	101010	Одоо байгаа	Барилга байгууламж	Полигон				0	0	70	0	0	0	0.2 (30)
			OB_NurBarilgaB_A	101011	Одоо байгаа	Нурдах барилга байгууламж	Полигон				0	0	0	0	0	0	0.2 (30)

Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн таних тэмдэг MNS 6736 : 2018 стандартын хамрах хүрээнд дагаж мөрдөнө. Уг стандартыг газрын цахим хуудас [WWW.UDA.UB.GOV.MN-ҮЙЛЧИЛГЭЭ](http://WWW.UDA.UB.GOV.MN-ҮЙЛЧИЛГЭЭ) төрлийн барилгын загвар зураг батлуулах хэсгээс татаж авч ашиглана уу.

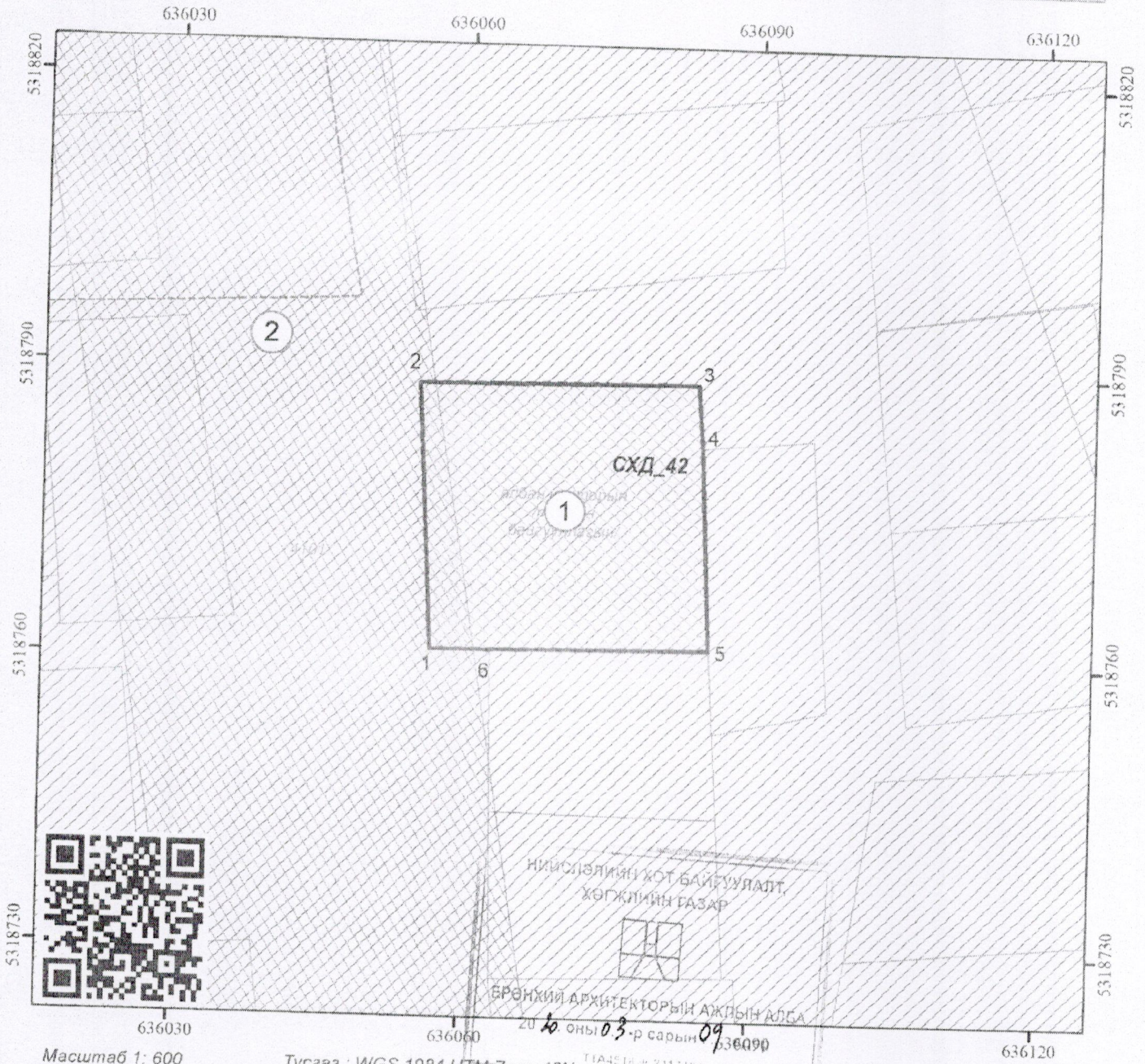
### БАРИЛГЫН ТАЛБАЙН ТҮР ХАШАА ОРЧНЫ АЮУЛГҮЙ БАЙДАЛ UCS0001-01:2019

Түр хашааны ажлын даалгавар авч стандартын шаардлага хангасан хашаа барьсанаар барилга, байгууламжийн угсралтын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгогдоно. Барилгын талбайн түр хашааг барилга угсралт, өргөтгөл, инженерийн шугам сүлжээний ажил, барилга байгууламжийн гадна засварын ажил эхлэхийн өмнө барилгын үйлдвэрлэлд бэлтгэх ажлын хүрээнд орчны аюулгүй байдлыг барилга явагдаж байгаа хугацаанд хангах зорилгоор барих бөгөөд барилгын түр хашаа нь дараах шаардлагыг хангасан байна.



**ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТАЛБАЙН СХЕМ ЗУРАГ**  
(дугаар: ГБМЗХ2020/07-057 архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт)

<b>Байршил</b>	<b>Эзэмшигч</b>	<b>Зориулалт</b>
Сонгинохайрхан дүүргийн 42-р хороо	СХДЗДТГ	албан конторын /төрийн байгууллагын/



Масштаб 1: 600

Тусгаг : WGS 1984 UTM Zone 48N

Т.А.С.Б. № 211749

(Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хэмт хүчинтэй.)

**ТАНИХ ТЭМДЭГ**

- Одоо байгаа барилга
- ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТАЛБАЙН хэмжээ
- Газрын хэмжээ
- Цэвэр усны шугам
- Бохирын шугам
- Дулааны шугам
- Холбооны шугам
- Үерийн шугам

**ТОДОРХОЙЛОЛТ**

1	Төлөвлөж буй байршил
2	Авто зам, талбай

**ЭРГЭЛТИЙН ЦЭГҮҮДИЙН СОЛБИЦОЛ**

№	X	Y	тал=урт(м)
1	636056.470	5318760.940	1-2=27.51
2	636054.940	5318788.410	2-3=29.06
3	636084.000	5318788.770	3-4=6.67
4	636084.480	5318782.120	4-5=20.82
5	636085.460	5318761.320	5-6=22.73
6	636062.730	5318760.980	6-1=6.26

**ОЛГОСОН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ**

Эдэлбэр газар (м2)	800.0
ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТАЛБАЙН (м2)	340.0 м2

Байршлын дугаар : 595699



Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР  
Хот дахин хөгжүүлэх хэлтэс

Нийслэлийн Засаг захиргааны 2-р байр 1307 тоот  
Утас: 11-315319, website: <http://mpa.ub.gov.mn>

БАТЛАВ.  
НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН  
ДАРГА

Б.МӨНХБАТ

СОНГИНОХАЙРХАН ДҮҮРГИЙН 42 ДУГААР ХОРООНЫ ХОРОО, ӨРХИЙН ЭМНЭЛЭГ,  
ЦАГДААГИЙН ХЭСГИЙН АЖЛЫН ЗУРАГ, ТӨСӨВ БОЛОВСРУУЛАХ ДААЛГАВАР

2020 оны 03-р сарын 12-ны өдөр

Дугаар 2020/19

Улаанбаатар хот

1	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 12 дугаар сарын 16 ны өдрийн 9/35 тогтоол Нийслэлийн Засаг даргын 2020 оны 01-р сарын 22-ны өдрийн А/61 дүгээр захирамж. Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын 2020 оны 03 дугаар сарын 05-ны өдрийн ГБМЗХ2020/07-057 дугаартай архитектур төлөвлөлтийн даалгавар
2	Барилга байгууламжийн байршил	- Улаанбаатар хот. Сонгинохайрхан дүүрэг 42-р хороо - Эдэлбэр газар 800.0 м.кв, төлөвлөлт хийгдэх талбай 340.0 м.кв
3	Зориулалт, хүчин чадал	- Хороо, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсэг - Иргэдэд төрийн анхан шатны үйлчилгээ ойртуулах
4	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	- Төмөр бетон араг бүтээц
5	Инженерийн шугам сүлжээ, түүнийг хангах эх үүсвэр	- Давтан хэрэглэгдэх зургаар тухайн байршилд ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах бөгөөд батлагдсан эх загвар зурагт үндэслэн ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас техникийн нөхцөлүүдийг гаргуулах ба шаардлагатай тохиолдолд өөрийн эх үүсвэрээр хангах зураг төсвийг боловсруулан зөвшилцөж, батлуулах. - Орон сууц, иргэний барилгын нягтрал ихтэй тул төслийн талбайг мэргэжлийн байгууллагаар инженерийн шугам сүлжээг чагнуулан тодруулга зайлшгүй хийлгэх шаардлагатай - Төслийн талбайд шугам сүлжээ илэрвэл зөөх шилжүүлэх техникийн нөхцөл гаргуулах бөгөөд тухайн шугам сүлжээний зөөх шилжүүлэх ажлын зураг болон зардал, авто зам, зам талбайн нөхөн сэргээлтийн зардлыг төсөвт тусгаж мэргэжлийн байгууллагатай зөвшилцөн баталгаажуулах
6	Төслийн иж бүрдэл	<u>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</u> - Байр зүйн дэвсгэр зураг боловсруулах - Инженер геологийн дүгнэлт - Инженерийн шугам сүлжээний тодруулга - Онцгой байдлын дүгнэлт - Мэргэжлийн хяналтын газрын дүгнэлт - Магадлалын нэгтгэсэн дүгнэлт /Хавсралт дүгнэлтийн хамт/ <u>Ажлын зургийн иж бүрдэл:</u> - Нүүр хуудас /батлагдах/ - ЕТ- Ерөнхий төлөвлөгөө, өндөржилт - БА- Барилга архитектур - ТХ-Технологийн зураглал - ББ- Барилга бүтээц / Бүтээцийн тооцооны хамт/ - ХС- Халаалт, салхивч - ЦБУ- Усан хангамж, ариутгах татуурга - ЦА- Цахилгаан хангамж - ХД- Холбоо дохиолол - ГД- Гадна дулаан - УАТГ- Гадна усан хангамж ариутгах татуурга - ГЦ- Гадна цахилгаан

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ГХ- Гадна холбоо</li> <li>- Барилгын төсөв / Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ/ <u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u></li> <li>- Тохижилтын элементүүдийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба ерөнхий харагдах байдлыг 3D буюу 3 хэмжээст зураглалаар гүйцэтгэх;</li> <li>- Зураг төслийг хот байгуулалтын мэдээллийн санд хүлээж авахад тавигдах шаардлага.</li> </ul> <p>а. Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх. б. Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84, UTM буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх.</p>
7	Зураг төсөл боловсруулах үе шат	<p>Ажлын зураг төсөв хоёр үе шаттай:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эх загвар зураг боловсруулж, батлуулах;</li> <li>- Ажлын зураг төсөв боловсруулж, зөвшилцөж, батлуулах</li> </ul>
8	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	Захиалагч гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно.
9	Төсөл боловсруулах байгууллага	Барилга хот байгуулалтын сайдын тушаалаар батлагдсан "Барилга, байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажил гүйцэтгэх, өргөх байгууламж, түүний эд ангийн үйлдвэрлэл, угсралт засвар, үйлчилгээ, эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих журам"-ын Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах тусгай зөвшөөрөлтэй эрх бүхий хуулийн этгээд:
10	Төслийн захиалагч	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар</li> </ul>
11	Онцгой нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Тус ажил нь тухайлсан ажлын зураг, төсөвгүй бөгөөд давтан хэрэглэгдэх "Иргэдэд нэг цэгийн үйлчилгээ үзүүлэх хороо, өрхийн эмнэлгийн барилгын" зургийг тухайн байршилд холбож ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж эх загвар зургийг ашиглагч, захиалагчтай зөвшилцөж батлуулна.</li> <li>- Тухайн давтан хэрэглэх зургийн барилга бүтээц болон суурийн зургуудыг газар хөдлөлийн баллд тохируулан зургийн өөрчлөлтийг хийнэ.</li> <li>- Батлагдсан загвар зургийг үндэслэн шугам сүлжээний ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас техникийн нөхцөлүүдийг гаргуулан ажлын зураг, төсвийг иж бүрэн боловсруулна.</li> <li>- Тус техникийн нөхцөлийн хүрээнд гадна инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн, батлуулна.</li> <li>- Орон сууц, иргэний барилгын нягтрал ихтэй тул төслийн талбайг мэргэжлийн байгууллагаар инженерийн шугам сүлжээний тодруулга хийлгэж тусгай багажаар чагнуулах зайлшгүй шаардлагатай</li> <li>- Төслийн талбайд шугам сүлжээ илэрвэл зөөх шилжүүлэх техникийн нөхцөл гаргуулах бөгөөд тухайн шугам сүлжээний зөөх шилжүүлэх ажлын зураг болон зардлыг төсөвт тусгаж мэргэжлийн байгууллагатай зөвшилцөн баталгаажуулах</li> <li>- Гадна инженерийн шугам сүлжээний ажилд зам талбай буулгах болон нөхөн сэргээх зардлыг тооцох</li> <li>- Барилгын сууринд авто зам, нийтийн эзэмшлийн зам талбай давхцаж байгаа бол буулгах ажлын тоо хэмжээ, зардлыг тооцох</li> <li>- Санал болгох үнийн дүнд инженер геологи, дэвсгэр зураг, загвар зураг төсөл, гадна инженерийн шугам сүлжээний зураг төсөв, инженерийн шугам сүлжээний тодруулга /газар доорх шугам сүлжээг чагнуулах/ тухайлсан барилгын ажлын зураг төсвийн үнэ, ба барилга, дотор шугам сүлжээ, гадна шугам сүлжээ, байгууламжийн барилга угсралтын ажлын хөрөнгө бүгд</li> </ul>

		<p>багтсан байна. Мөн тухайн ажилтай холбоотой гарч болох бүхий л зардлыг нарийвчлан багтаасан байх.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Тендерт үнийн санал ирүүлэхдээ газар дээр нь судалж төлөвлөж буй байршлын хөрс, өндөржилт, гадна тохижилт, гадна дотор инженерийн шугам сүлжээг тооцох бөгөөд барилгын ажлын тоо хэмжээг давтан хэрэглэх зургаар тооцож ирүүлэх.</li> <li>- Ажлын зураг төсвийг боловсруулж магадлалаар баталгаажуулсны дараа угсралтын ажлыг эхэлнэ.</li> </ul> <p><u>Барилга байгууламж:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эрчим хүчний хэмнэлттэй, ашиглалтын зардал бага байх</li> <li>- Барилгын онцлогийг архитектур орон зайн өвөрмөц шийдэлтэй байхаар тусгах</li> <li>- Олон нийт иргэний барилгын норм дүрмийг хангах</li> <li>- Барилгын өрөө тасалгаанд байгалийн болон орон зайн гэрэлтүүлэг сайтай байхаар ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах</li> <li>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц, гарц, пандусыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх</li> <li>- Барилгын аврах гарцыг нормын дагуу төлөвлөх ба саадгүй түргэн аврагдах гарцыг төлөвлөх</li> </ul> <p><u>Гадна талбай:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Борооны ус зайлуулах байгууламжийг өндөржилттэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх</li> <li>- Барилгын орц гарцыг гадна авто замтай болон явган замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх</li> <li>- Ногоон байгууламж ба амрах талбай төлөвлөн, зам талбайд гэрэлтүүлэг хийж гадна талбайн тохижилтыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх</li> </ul> <p><u>Инженерийн шугам сүлжээ:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр холболтын зураг төслийг боловсруулах</li> <li>- Инженерийн шугам сүлжээний тодруулгаар газар доор шугам сүлжээ илэрвэл зөөх шилжүүлэх ажлын зураг болон зардлыг тооцох</li> <li>- Инженерийн шугам, сүлжээний техникийн нөхцөлийн дагуу нийтийн эзэмшлийн зам талбайг дайрч байгаа тохиолдолд буулгалт болон нөхөн сэргээлтийн ажлыг төсөвт тусгах</li> <li>- Нөөц цахилгааны эх үүсвэртэй байх /Дизель генератор/</li> <li>- Агааржуулалтын системийг олон нийтийн барилгын шаардлага орчинд нийцсэн дэвшилтэт технологийн шийдэл бүхий тоног төхөөрөмжтэй төлөвлөх</li> <li>- Ослын гэрэлтүүлгийг орц гарц, коридорт төлөвлөх</li> <li>- Мэдээлэл харилцаа, холбоо дохиоллын инженерийн шугам сүлжээний хэрэгцээ шаардлагыг хангахуйц төлөвлөх.</li> <li>- Гадна хяналтын камер төлөвлөх</li> <li>- Газар хөдлөлийн тэсвэршилийг тухайн байршилд хийгдсэн инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэнэ.</li> </ul>
		<p><u>Ерөнхий төлөвлөгөө:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Явган замыг өвлийн улиралд халтирдаггүй гадаргуутай хавтангаар төлөвлөж тайлбарт тусгах;</li> <li>- Иргэдэд амрах талбайг төлөвлөх;</li> <li>- Ногоон байгууламжийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба шинээр төлөвлөх ногоон байгууламжийг төлөвлөлтийн бүсээс</li> </ul>

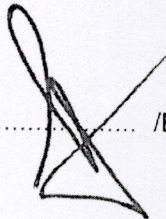


12	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөнд тавигдах шаардлага	<p>гадна нийтийн эзэмшлийн зам талбайтай уялдуулан төлөвлөх боломжийг судлан зурагт тусгах;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Авто зогсоол төлөвлөж онцгой тохиолдолд барилгад галын машин ойртох боломжийг хангах</li> <li>- Ерөнхий төлөвлөгөөний элементийг барилгатай уялдуулан орчин үеийн шаардлагад нийцсэн байхаар төлөвлөх; /Барилгын гадна байх зарлалын самбар, гадна гэрэлтүүлэг, мод, зүг чиг/</li> </ul> <p><u>Барилга:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Давтан хэрэглэх зургийг төслийн байранд норм дүрмийн дагуу байршуулан ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэн суурийн холболтын ажлын зураг, техникийн нөхцөлийг үндэслэн гадна инженерийн шугам сүлжээний иж бүрэн ажлын зураг төсвийг боловсруулан баталгаажуулж хэрэглэнэ.</li> </ul>
13	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал	<p><u>Хууль тогтоомжууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Газрын тухай болон Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль</li> <li>- Барилгын тухай хууль</li> <li>- Эрүүл мэндийн тухай хууль</li> </ul> <p><u>Норм, нормативууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Барилгын инженер геологийн ажил /БНБД 11-03-01/</li> <li>- Барилгын геодезийн ажил /БНБД 11-08-06/</li> <li>- Барилга захиалагчийн дүрэм</li> <li>- Барилгын бүтээц ба буурийн найдваршил. Ерөнхий шаардлага /БНБД 20-01-11/</li> <li>- Ачаалал ба үйлчлэл /БНБД 20-04-17/</li> <li>- Барилга, байгууламжийн галын аюулгүй байдал /БНБД 21-01-02/</li> <li>- Барилга, байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүйн норм /БНБД 21-02-02/</li> <li>- Газар хөдлөлийн бүс нутагт барилга төлөвлөх барилгын норм ба дүрэм /БНБД 22-01-01*/</li> <li>- Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт /БНБД 23-01-09/</li> <li>- Байгалийн ба зохиомол гэрэлтүүлэг /БНБД 23-02-08/</li> <li>- Барилгын дулаан хамгаалалт /БНБД 23-02-09/</li> <li>- Дуу чимээ тусгаарлалт /БНБД 23-05-10/</li> <li>- Олон нийт иргэний барилга /БНБД 31.03.03/</li> <li>- Ариутгах татуурга. Гадна сүлжээ ба байгууламж /БНБД 40-01-14/</li> <li>- Усан хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж /БНБД 40-02-06/</li> <li>- Барилга доторх усан хангамж, ариутгах татуурга /БНБД 40-05-98/05*/</li> <li>- Дотор сантехникийн ажил /БНБД 3.05.01-88/</li> <li>- Усан хангамж, бохир ус, гадна шугам, түүний барилга байгууламж /БНБД 3.05.04-90/</li> <li>- Халаалт, агаар сэлгэлт ба кондиционер /БНБД 41-01-11/</li> <li>- Дулааны сүлжээ /БНБД 41-02-13/</li> <li>- Дулааны шугам сүлжээ /БНБД 3.05.03-95/</li> <li>- Цахилгаан техникийн ажил /БНБД 3.05.06-90/</li> <li>- Автоматжуулалтын систем /БНБД 3.05.07-90/</li> <li>- Бетон ба төмөр бетон бүтээц. Ерөнхий журам /БНБД 52-01-10/</li> <li>- Барилгын бүтээц, ажлын төрлөөр төсвийн суурь норм, түүний хавсралтуудыг боловсруулах хэрэглэх дүрэм /БНБД 81-10-02/</li> <li>- Барилгын үнэ бүрдлийн үндсэн дүрэм /БНБД 81-94-12/</li> <li>- Барилгын төсөв зохион дүрэм /БНБД 81-95-12/</li> <li>- Цахилгаан техникийн ажил /БНБД 3.05.06-90/;</li> <li>- Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт /БНБД 32-01-04/</li> <li>- Барилгын орчны тохижилтын ажил /БНБД 3.01-06-90/</li> <li>- Орчны аюулгүй байдал: Барилга, замын ажил гүйцэтгэхэд</li> </ul>

		<p>иргэдийн аюулгүй байдлыг хангах ерөнхий шаардлага UCS0001-01:2019</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Иж бүрэн гудамж: Хашаа, хайс, хашлаганд тавигдах ерөнхий шаардлага хэрэгцээ UCS0001-02:2019</li> <li>- Гадна орчны тохижилт: Хүүхдийн тоглоомын талбайн эрүүл, аюулгүй орчныг бүрдүүлэхэд тавигдах ерөнхий шаардлага UCS0002-02:2019</li> <li>- Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм</li> <li>- Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД 30-01-04/;</li> <li>- Барилгын орчны тохижилтын ажлын норм ба дүрэм /БНБД 3.01-06-90/;</li> <li>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөтөч зам, налуу шатыг шийдэх /MNS 6056:2003, 6055:2009/;</li> <li>- Барилгын төсөв зохиох дүрэм БНБД 81-95-12</li> <li>- Бусад холбогдох норм, дүрэм;</li> </ul> <p><u>Төсөл, хөтөлбөрүүд:</u> Нийслэл Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага;</p>
14	Эдийн засгийн тооцоо, төсөв	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Төсвийг ESTIMATOR-PRO программ болон бусад зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцох</li> </ul>

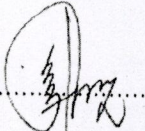
ХЯНАСАН:

НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН  
ЗТХ-ИЙН ДАРГА

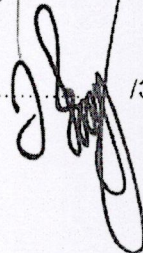
  
..... /Б.ЛХАГВАЖАВ/

БОЛОВСРУУЛСАН:

НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН  
ЗТХ-ИЙН АХЛАХ ИНЖЕНЕР

  
..... /З.НЭРМӨНХ/

НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН  
ЗТХ-ИЙН ХЯНАЛТЫН ИНЖЕНЕР

  
..... /Э.БАТЦЭНГЭЛ/