

БАТЛАВ
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ЭДИЙН
ЗАСАГ, ДЭД БҮТЦИЙН АСУУДАЛ
ХАРИУЦСАН НЭГДҮГЭЭР ОРЛОГЧ

П.САЙНЗОРИГ

**“СЭЛБЭ” ДЭД ТӨВ” ОРЧМЫН ГЭР ХОРООЛЛЫГ ДАХИН ТӨЛӨВЛӨН ОРОН
СУУЦЖУУЛАХ ТӨСЛИЙН ТЕХНИК ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮНДЭСЛЭЛ,
БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨСӨЛ, ОЛОН УЛСЫН ЗӨВЛӨХ ҮЙЛЧИЛГЭЭ, ЗУРАГ
ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ АЖЛЫН ДААЛГАВАР**

2023 оны 11 дүгээр сарын 17-ны өдөр

Дугаар 2023/11

Улаанбаатар хот

1.	Зорилго	Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний нэг төвт хотоос олон төвт хот болгон хөгжих зорилтын хүрээнд иргэд, олон нийтэд үзүүлэх төрийн болон нийгмийн үйлчилгээний тэгш хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, дэд төвийн орон зайн төлөвлөлт, эдийн засаг, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийн тооцоог боловсруулах.
2.	Боловсруулах үндэслэл	Хууль эрх зүйн үндэслэл <ul style="list-style-type: none">- Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль- Хот байгуулалтын тухай хууль- Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт түүний удирдлагын тухай хууль- Монгол Улсын Нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль- Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль- Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хууль- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль- Барилгын тухай хууль- Усны тухай хууль- Эрчим хүчний тухай хууль- Инновацийн тухай хууль- Бусад холбогдох хууль тогтоомж Тогтоол шийдвэр, бодлогын баримт бичиг <ul style="list-style-type: none">- Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”- Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого- Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 35 дугаар хурлаар дэмжигдсэн “Улаанбаатар хотын 2040 хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний (концепци) үзэл баримтлал- Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2020 оны 02/09 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”

3.	Байршил, эдийн засаг нийгмийн хөгжлийн байдал	<p>Улаанбаатар хотын төвийн хэсэгт (Их тойруу) Улсын Их хурал, Засгийн газар, түүний харъяа байгууллага, орон нутгийн төр захиргааны байгууллагууд, их дээд сургууль худалдаа үйлчилгээ, оффисын болон орон сууцны барилгажилт төвлөрч нэг төвт хотын тогтолцоо бүрдсэн байна. “Их тойруу” хотын төв рүү хоногт дунджаар 200 мянга орчим авто машины хөдөлгөөн бүртгэгдсэн судалгаа хийгдсэн. Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд хүн амын суурьшлын нягтрал жигд бус хотын төв хэсгээр өндөр байгаа бөгөөд “Их тойруу”-ийн зарим хэсэгт “Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм БНБД 30.01.04”-д заасан 450 хүн/га байх дээд хэмжээнээс дээш үзүүлэлтэй байна. Мөн Улаанбаатар хотын төв хэсгээр төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай, орон сууц, олон нийтийн барилгажилтын нягтрал ихтэй бөгөөд Нутаг дэвсгэрийн хойд хэсгээр инженерийн хангамжтай, нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмж сул байх тул, хүн амын зорчилт урсгал хотын захаас төврүү чиглэж, төвлөрлийг үүсгэдэг.</p> <p>Олон төвт хотын бүтээн байгуулалт Монгол Улсын Их Хурлын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичигт Улаанбаатар хотын доторх төвлөрлийг задлах зорилгоор соёл боловсрол, худалдаа үйлчилгээ, орон сууц, нийгмийн дэд бүтцийн хангамж, бүхий хотын төв, дэд төв, төрөлжсөн төв, олон нийтийн төвүүдийг шинээр байгуулж, олон төвт хотын тогтолцоог бүрдүүлэхээр төлөвлөгдсөн. Нэг төвт хотоос олон төвт хотын тогтолцоог нэвтрүүлэх ажлын хүрээнд “Яармаг” хотын шинэ төвийн бүтээн байгуулалт хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар хийгдэж байна. “Гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр” төслийн хүрээнд Азийн хөгжлийн банк, Европын хөрөнгө оруулалтын банкны хөнгөлттэй зээлийн санхүүжилтээр Баянхошуу дэд төвийн бүтээн байгуулалт 100%, Сэлбэ дэд төвийн бүтээн байгуулалт 100%, Дамбадаржаа олон нийтийн төвийн бүтээн байгуулалт 57%, Дэнжийн мянга олон нийтийн төвийн бүтээн байгуулалт 2%, Толгойт дэд төвийн бүтээн байгуулалт 28.7% байна.</p>
4.	Хамрах хүрээ, газар нутгийн хэмжээ, хүн ам	<p>Төлөвлөлтийн хязгаар, хамрах хүрээ НИТХ-ын 2023 оны 61 дүгээр тогтоолоор батлагдсан Улаанбаатар хотын Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 дугаар хороо, Сүхбаатар дүүргийн 14 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт нийт 158 га талбайд</p> <p>Хүн ам Одоогийн хүн ам 2252 Төлөвлөлтөөр 460 хүн/га-аас ихгүй байхаар тооцож болох ба Сэлбэ дэд төвийн хүн/га-г хэтрүүлэхгүй байх.</p>
5.	Зураг төсөл боловсруулах эх үүсвэр	Нийслэлийн 2023 оны төсвийн хөрөнгөөр 3,800.0 сая төгрөг
6.	Захиалагч байгууллага	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар Хот байгуулалт, хөгжлийн газар
7.	Боловсруулах байгууллага	Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах тусгай зөвшөөрөлтэй эрх бүхий байгууллага . Гадаадын зөвлөх

8.	Зөвшөөрөлцөх байгууллага	<p>Зөвшөөрөлцөх байгууллага</p> <ul style="list-style-type: none"> - Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар - Эрчим хүчний яам - Хот байгуулалт, хөгжлийн газар - Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газар - Нийслэлийн Замын хөгжлийн газар - Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба - Нийслэлийн Байгаль орчны газар - Нийслэлийн Онцгой байдлын газар - ЦДҮС ТӨХК - УБ ЦТС ТӨХК - УБДС ТӨХК - МХС ТӨХК - УСУГ ОНӨААТҮГ - ГУББГ ОНӨААТҮГ
9.	Боловсруулах ажлын үе шат	<p>3 үе шаттай</p> <p>I үе шат</p> <p>Техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах үе шат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Тухайн нутаг дэвсгэрийн нийгэм эдийн засаг, байгаль орчин, газар нутгийн одоогийн байдалд дүн шинжилгээ хийж онцлог давуу талд үнэлэлт, дүгнэлт өгсний үндсэн дээр цаашдын нийгэм эдийн засгийн өсөлт, шинжлэх ухааны хөгжил, цаг үеийн өөрчлөлтүүдтэй нийцүүлэн тэргүүлэх чиглэлийн үйл ажиллагаа, оновчтой орон зайн төлөвлөлтийн шийдлийг 2-оос доошгүй хувилбартайгаар боловсруулах - Эдийн засаг, хөрөнгө оруулалтын нарийвчилсан тооцоог хувилбар бүрд тооцон, хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийг тодорхойлж, хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг үе шаттай төлөвлөх - Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн зардлын тооцоо боловсруулах, газрын менежмент хийх хувилбар боловсруулах. - Ажиллах хүчний тооцоо, хүний нөөцийг бүрдүүлэх хувилбаруудыг боловсруулах - Нийгмийн болон эдийн засгийн үр ашгийн тооцоог нарийвчлан тооцох - Гадаад, дотоод орчны нөхцөл байдлын шинжилгээ хийх - Хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, менежментийг тодорхойлох - Төслийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хууль эрх зүйн орчны зохицуулалтын санал боловсруулах <p>II үе шат</p> <p>Барилгажилтын төсөл боловсруулах үе шат :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Техник эдийн засгийн үндэслэлд тусгагдан дэмжигдсэн хувилбараар барилгажилтын төслийг боловсруулан батлуулах - Барилгын эх загвар боловсруулан батлуулах - Инженерийн хангамжийн техникийн нөхцөл авах.

		<p>III үе шат Ажлын зураг төсөл боловсруулах үе шат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Барилгажилтын төслийн дагуу орон сууцны барилга байгууламжийн нэг маягийн ажлын зураг, төсөв боловсруулж батлуулах. - Барилгажилтын төслийн ажлын зураг, төсөв боловсруулж батлуулах. - Барилгажилтын төслийн дагуу инженерийн дэд бүтцийн байгууламжийн ажлын зураг төсвийг олгосон техникийн нөхцөлийн дагуу боловсруулан батлуулах
10.	Боловсруулах хугацаа	<p>Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд гэрээ байгуулснаас хойш 120 хоногийн хугацаанд боловсруулна.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах: /60 хоногт гүйцэтгэнэ/ - Барилгажилтын төсөл боловсруулах: / 60 хоногт гүйцэтгэнэ/ - Ажлын зураг төсөл боловсруулах: /60 хоногт гүйцэтгэнэ/ Дээрх хугацаанд тайлан хэлэлцүүлэх болон, магадлалын дүгнэлт гаргах хугацаа ороогүй болно. - Техник эдийн засгийн үндэслэл болон барилгажилтын төсөл боловсруулах үе шатны ажлыг цаг хугацааны хувьд уялдуулан боловсруулж болно - Техник эдийн засгийн үндэслэл болон барилгажилтын төслийн үе шатны тайлан хэлэлцүүлэх хугацааг гэрээгээр зохицуулна.
11.	Ашиглах материал	<ul style="list-style-type: none"> - Монгол Улсын хэмжээнд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомж - “Алсын хараа 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичиг - “Монгол Улсын хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл” - “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хөгжлийн чиг хандлага”-ын баримт бичиг - Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний Улаанбаатар бүс, хот орчмын хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа - Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал /концепци/ - Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл - Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл - Улаанбаатар хотын ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлэлтийн мастер төлөвлөгөө - “Нийслэлийн авто замын сүлжээг хөгжүүлэх дунд, урт хугацааны мастер төлөвлөгөө”-ний төсөл

		<ul style="list-style-type: none"> - Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 65 дугаар тогтоолоор батлагдсан Хотын инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний мастер төлөвлөгөө <p>Норм, нормативууд:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНБД 30-01-04) - Хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар (УББ 30-201-09) - Барилга байгууламжийн инженер-геологийн судалгаа (БД 11-102-07) - Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт (БНБД 32-01-04) - Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм - MNS6056:2009 Явган хүн болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар - UCS 1001СХөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд хүртээмжтэй дэд бүтцийн зураг төсөл - UCS 0501АҮерээс хамгаалах, борооны ус зайлуулах байгууламжийг төлөвлөх удирдамж - UCS 0801АХот суурин газрын цэцэрлэгжүүлэлт, ногоон байгууламжийн төлөвлөлт - UCS 0901ВЯвган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавих ерөнхий шаардлага - UCS 0902ВТээврийн хэрэгслийн ил зогсоолыг төлөвлөх, байгуулахад тавих ерөнхий шаардлага - UCS 0903ВУнадаг дугуйн замын төлөвлөлт, хучилтад тавих ерөнхий шаардлага - UCS 1902АГэрэлтүүлэх төхөөрөмжийг төлөвлөх, байрлуулах, суурилуулах удирдамж
12.	Ажлын иж бүрдэл	<p>БИЧИГЛЭЛИЙН БАРИМТ БИЧИГ</p> <p>ТЕХНИК ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮНДЭСЛЭЛ: Суурь судалгаа / одоогийн байдал/</p> <ul style="list-style-type: none"> - Одоогийн байдлын судалгаа - Газар зохион байгуулалтын судалгаа - Инженер-геологийн дүгнэлт - Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ - Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ - Нийгэм эдийн засгийн судалгаа - Санхүүгийн дүн шинжилгээ - Эрсдэлийн үнэлгээ - Эдийн засгийн үр ашгийн шинжилгээ /өртөг, үр нөлөөний шинжилгээ Cost-benefit Analysis / - Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичгийн судалгаа - Гэр хорооллыг дахин барилгажуулах төсөлд оролцогч талуудын судалгаа, тодорхойлох - Үл хөдлөх хөрөнгө, орон сууцны зах зээлийн судалгаа

- Одоо хэрэгжүүлж буй болон цаашид хэрэгжүүлэх төсөл хөтөлбөрийн судалгаа
- Салбарын хууль эрх зүйн орчны судалгаа

Төлөвлөлт тооцоолол

- Техник эдийн засгийн үндэслэлийн тайлбар бичиг
- Хөрөнгө оруулалтын тооцоо, эх үүсвэр
- Нөхцөл байдлын дүн шинжилгээ салбарын дүн шинжилгээ
- Техник технологийн шийдэл
 - o Эрчим хүчний хэмнэлт
 - o Сэргээгдэх эрчим хүч ашиглалт
 - o Ногоон барилгын материалын ашиглалт
- Эдийн засгийн шийдэл
 - o Бизнес төлөвлөгөө
 - o Санхүүгийн төлөвлөгөө
- Хууль эрх зүйн шийдэл, бодлогын шинэчлэл
- Хэрэгжүүлэх үе шатны төлөвлөгөө
- Төслийг хэрэгжүүлэх менежментийн төлөвлөгөө
- Үр дүн, Үр нөлөө

Техник эдийн засгийн төлөвлөлтийн зураглал

- Зургийн жагсаалт, тайлбар бичиг
- Төлөвлөлтийн үзэл баримтлал / концепц/ M1:5000
- Хот байгуулалтын бүсчлэл M1:5000
- Ерөнхий төлөвлөгөө / батлагдах/ M1:5000
- Төлөвлөлтийн үе шат M1:5000
- Гудамж замын сүлжээ M1:5000
- Гудамж, замын хөндлөн огтлол M1:5000
- Авто замын, өндөржилт, улаан шугам M1:5000
- Дугуйн зам, явган замын сүлжээ M1:5000
- Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт M1:5000
- Засаг захиргаа, олон нийтийн барилга байгууламж M1:5000
- Ногоон байгууламж, тохижилт, цэцэрлэгжүүлэлт M1:5000
- Түүх соёл, аялал жуулчлал, амралт, аялал зугаалгын бүс M1:5000
- Газар зохион байгуулалтын бүсчлэл M1:5000
- Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэх эдэлбэр газрын судалгаа /төлөвлөгдсөн нийгмийн дэд бүтэц, авто зам, авто замын улаан шугамын нөлөөлөлд өртсөн/ M1:5000
- Нийтийн тээврийн сүлжээ M1:5000
- Ачаа тээврийн сүлжээ M1:5000
- Хог хаягдлын менежмент M1:5000
- Гамшгийн менежмент M1:5000
- Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндөржилт, улаан шугам M1:5000
- Инженерийн дэд бүтцийн нэгдсэн төлөвлөлт M1:5000
- Дулаан хангамжийн төлөвлөлт M1:5000
- Ус хангамж, ариутгах татуургын төлөвлөлт M1:5000

- Цахилгаан хангамжийн төлөвлөлт M1:5000
- Холбоо мэдээллийн сүлжээ төлөвлөлт M1:5000
- Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэх эдэлбэр газрын судалгаа / инженерийн дэд бүтцийн нөлөөлөлд өртсөн/ M1:5000
-

БАРИЛГАЖИЛТЫН ТӨСӨЛ

Зураг төслийн иж бүрдэл:

- Барилгажилтын төсөл
- Хөрөнгө оруулалтын тооцоо
- Эх загвар зураг
- Техникийн нөхцөл

ЗУРАГЛАЛЫН МАТЕРИАЛ

- Байр зүйн дэвсгэр зураг M1:5000
- Байр зүйн зураг / номинклатур/ M1:1000
- Засаг захиргаа, төрийн үйлчилгээ, олон нийтийн барилга /хороо, цагдаагийн хэсэг/ M1:5000
- Хүн амын нягтрал M1:5000
- Барилгажилтын төслийн төлөвлөлтийн шийдэл M1:5000
- Барилгажилтын төслийн ерөнхий төлөвлөгөө / номинклатур/ M1:500-1000
- Барилгажилтын нягтрал M1:5000
- Газар ашиглалтын байдал M1:5000
- Газар ашиглалтын зориулалт M1:5000
- Газар ашиглалтын эрхийн хэлбэр M1:5000
- Нийгмийн дэд бүтэц, үйлчлэх хүрээ M1:5000
- Ногоон байгууламж, тохижилт M1:5000
- Түүх, соёлын дурсгалт зүйлс M1:5000
- Гудамж замын сүлжээ M1:5000
- Нийтийн тээврийн сүлжээ M1:5000
- Инженерийн дэд бүтцийн төлөвлөлт. Үүнд:
 - o Дулаан хангамж M1:1000
 - o Ус хангамж, ариутгах татуурга M1:1000
 - o Цахилгаан хангамж M1:1000
 - o Холбоо мэдээлэл M1:1000
 - o Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ M1:1000
 - o Өндөржилт, улаан шугам M1:1000
 - o Үерийн хамгаалалт, далан суваг M1:1000
- Барилгажилтын төслийн бүсчлэл M1:5000
- Барилгажилтын төслийн үе шатны зураглал M1:5000
- Барилгажилтын төслийн эх загвар зураг M1:1000-2000
 - o Нүүр хуудас
 - o Хөдөлгөөний схем
 - o Ерөнхий төлөвлөгөө
 - o Байгуулалт
 - o Огтлол
 - o Нүүр талууд
 - o Тохижилт
 - o Харагдах байдал

		<ul style="list-style-type: none"> - Барилгажилтын төслийн ерөнхий харагдах байдал 3D зураг - Барилгажилтын төслийн онцлогийг харуулсан анимэйшн /2 минут/ <p>ХЭВЛЭМЭЛ МАТЕРИАЛ</p> <p>Техник эдийн засгийн үндэслэл:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Техник эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах ажлын эхлэл, дундын тайлангийн бичиглэлийн баримт бичгийг А4, зураглалын баримт бичгийг А1 форматаар 1% хүлээлгэн өгөх. - Эцсийн тайлангийн бичиглэлийн баримт бичгийг А4, зураглалын баримт бичгийг А1 форматаар 1% хүлээлгэн өгөх - Магадлалын нэгтгэсэн дүгнэлт гаргуулж эрх бүхий байгууллагаар батлуулсан бичиглэлийн баримт бичгийг А4, зураглалын баримт бичгийг А1 форматаар тус бүр 5%, цаасан хэлбэрээр хүлээлгэн өгөх. <p>Барилгажилтын төсөл:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Барилгажилтын төслийн ерөнхий шаардлагын дагуу хийж А1 форматаар 1%, А4 форматаар 5% тус тус хүлээлгэн өгөх. <p>ТООН БАРИМТ БИЧИГ</p> <p>Бичиглэлийн баримт бичиг</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ажлын файл / *.doc8 *.pdf, *.xlsx/ - Батлагдсан баримт бичиг скайнер /*.pdf, *.jpg/ <p>Зураглалын баримт бичиг</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ажлын файл /*.dwg, *.shp, *.skp, Lumion, *.max, *.cdr, *.jpg/ - Батлагдсан баримт бичиг скайнер /*.jpg, *.pdf/ <p>Товч танилцуулга</p> <ul style="list-style-type: none"> - Хурлын танилцуулга /*.ppt/ - Төлөвлөлтийн онцлогийг харуулсан анимэйшн 3 минутаас багагүй /*.mp4, 1080HD/
13.	Шийдвэрлэх үндсэн асуудлууд	<p>Архитектур орон зай:</p> <ul style="list-style-type: none"> - “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн төлөвлөлттэй уялдуулах; - Суурьшлын бүсийн архитектур орон зайн онцлог, бүсчлэлийн төлөвлөлтийг орчин үеийн хот байгуулалтын бүсчлэлээр шийдэх; - Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэх нөхцлийг бүрдүүлж, орон зайн хуваалтыг тодорхойлох; - Барилгажилтын талбайн үүрэг, зориулалт, барилгын өндрийн дээд хязгаар буюу оврын хэмжээ нягтралыг төлөвлөх;

- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн зорчих зам, талбайг норм, стандартын дагуу төлөвлөх;
- Барилга байгууламжийг төлөвлөхдөө орчин үеийн дэвшилтэд технологийг тусгасан ухаалаг, байгаль орчинд ээлтэй шийдэлтэй байх.

Газар зохион байгуулалт:

- Иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагын өмчлөл эзэмшилд байгаа газрын мэдээлэл, судалгаа гаргах;
- Газар ашиглалтын талбайн балансыг одоогийн байдал, төлөвлөлтийн байдлаар нарийвчлан гаргах;
- Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн үнэлгээг тооцох.
- Ундны усны эх үүсвэрийн хамгаалалт, хориглолт, хязгаарлалтын бүс, өндөржилт, үерийн далан суваг, байгалийн жалга, борооны ус, гадаргын ус зайлуулах системийн хамгаалалтын бүс болон инженерийн дэд бүтцийн шугам, сүлжээ, хамгаалалтын бүсэд орсог эдэлбэр газрын судалгааг гаргах

Гудамж, замын сүлжээ:

- Гадна зам талбайн хөдөлгөөнийг гол гудамж, замын хөдөлгөөнтэй уялдуулахын зэрэгцээ дээр дурдсан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний замын үндсэн сүлжээ болон гудамж замын нэгдсэн өндөржилтийн төлөвлөлттэй уялдуулан төлөвлөх;
- Нийтийн тээврийн зогсоолын байршлыг тогтоож нормативын дагуу төлөвлөх;
- Нэг урсгалтай замыг төлөвлөх боломжийг судлан тусгах;
- Авто зам, туслах зам болон явган хүний зам, унадаг дугуйн зам төлөвлөх;

Эдийн засаг:

- Эдийн засгийн салбар, чиглэлүүд, тэдгээрийн нийт бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэл, нэмүү өртөг бий болгож буй байдал, ажил эрхлэлт, ажлын байрны хангамжийг нарийвчлан судлах
- Хөрөнгө оруулалт, бизнесийн орчин, ажил эрхлэлт, орлогын түвшин цалин хөлсний судалгаа хийх
- Төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийг тодорхойлох
- Тухайн нутаг дэвсгэрт хэрэгжүүлж байгаа төсөл, хөтөлбөрийн судалгааг гаргах

Нийгмийн дэд бүтэц:

- Шинээр барих сургууль, цэцэрлэгийн барилгын байршил, судалгааг гаргаж, хүчин чадлыг тодорхойлох;
- Олон нийтийн зориулалттай барилга байгууламжийн судалгаа гаргаж зориулалт, хүчин чадлыг тодорхойлох;
- Нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийг гудамж замын сүлжээ, цэцэрлэгжилт, суурьшлын бүсүүдтэй уялдуулан төлөвлөх;
- Төрийн байгууллагуудыг нүүлгэн байршуулах, төлөвлөлтийн нутаг дэвсгэрт амьдарч буй иргэд төрийн үйлчилгээг авах боломжийг хангах уялдаа шийдлийг боловсруулах.

Орон сууцны хангамж:

- Орон сууцны хангамж, хэрэгцээг өнөөгийн болон хэтийн эрэлт, нийлүүлэлтийн харьцаанд үндэслэн тооцож төлөвлөлтөд тусгах;

		<ul style="list-style-type: none"> - Орон сууцны төрөл, хүчин чадлыг тухайн орон нутгийн хүн амын тоо, нийгмийн бүлэг, онцлог, ажиллах хүчний тооноос хамааруулан тооцох. - Орон сууцны 30 хүртэлх хувьд олон төрөлт /эрчим хүчний хэмнэлттэй, ногоон, түрээсийн, орлогод нийцсэн/ хэлбэрээр төлөвлөх <p>Худалдаа, үйлчилгээ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Үйлдвэр, худалдаа үйлчилгээ, олон нийт, оффисийн барилга, худалдаа үйлчилгээний төвийн хамрах хүрээ, хүчин чадлыг тодорхойлох; - Орон сууцны хороололд үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэх боломжтой үйлдвэрлэл эрхлэлтийн төрлийг судалж, бизнес болон ажлын байрыг дэмжих тодорхой төлөвлөлтийн саналыг тусгах; - Улаанбаатар хотын нэгдсэн тээвэр логистикийн сүлжээний төлөвлөлттэй суурьшлын бүсийн тээвэр логистикийн төлөвлөлтийг уялдуулах. <p>Ногоон байгууламж:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Цэцэрлэг, ногоон байгууламжийг 30-аас доошгүй хувь төлөвлөх ба хүн амын ажиллаж амьдрахад тохиромжтой гоо зүй, ариун цэвэр-эрүүл ахуйн нөхцөлийг хангасан, хотын орон зайн бичил уур амьсгалын тааламжтай орчинг бий болгож хүний үйл ажиллагааны элдэв хортой нөлөөллөөс хамгаалах, барилгажсан нутаг дэвсгэрийн архитектур орон зайн зохиомжийг сайжруулсан байхаар тооцож төлөвлөх. <p>Хог хаягдлын менежмент:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Хог хаягдлын цэгүүд болон төвлөрүүлэх газруудын байршлыг тодорхойлох <p>Гамшгийн менежмент:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Гамшгийн менежмент болон онцгой байдлын газар, гал унтраах анги, түр цуглах төлбай, усны гидрант, аюулын дуут дохио, хорогдох байр, маршрутыг төлөвлөх - Гамшгийн эрсдэл гарч болох аюултай газрыг тодорхойлж хориглох, хязгаарлах нөхцөлүүдийг тусган төлөвлөх
14.	Инженерийн дэд бүтэц	<p>Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Сэлбэ дэд төвийн бүтээн байгуулалтын хүрээнд эхний ээлжид хийсэн үерийн хамгаалалтын далан суваг, хөрсний усны шугам, зам талбайн борооны ус зайлуулах шугамаас хамгаалалтын зурвас авч төлөвлөлт гүйцэтгэх; - Ажлын зураг батлагдсан үерийн хамгаалалтын байгууламжийн трассыг тусгах; - Сэлбэ сэргэлт төслийн хүрээнд боловсруулж буй голын эргийн хамгаалалтын далан, урсац тохируулгын усан сангийн ажлын зураг төслийг төлөвлөлтөд тусгах; - Төлөвлөгдсөн талбайд судалгаа, инженер геологи, гидрогеологи, гидрологийн тооцоо судалгаа хийж, хөрсний усны түвшин доошлуулах шүүрүүлийн байгууламж, зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам сүлжээ төлөвлөлтийн тооцооллыг нарийвчлах; - Болзошгүй үерийн аюулыг 1, 5, 10%-ийн хангамшлын зарцуулалтыг тодорхойлж, үерийн зардлыг 1%-ийн хангамшлаар тооцож бодно;

- Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний байгууламжид нийлэх гуу жалга түүний оруулга, бэхэлгээний хийцийн тооцоо, хатуу урсцын тооцоог нарийвчлан боловсруулах;
- Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний байгууламжийн ашиглалт, техникийн засвар үйлчилгээнд зориулан явган хүний зам, авто машины гүүр, явган хүний гүүр зэргийг орчны тохижилт төлөвлөлттэй уялдуулан норм дүрмийг ханган төлөвлөх;
- Байгууламжийн аюулгүй ажиллагааг хангаж хамгаалалтын зурвас тогтоох, хөрсний нуралтаас сэргийлэх эргийн бэхэлгээ хийх;
- Гадаргын болон газрын доорх ус ашиглах тооцоо, боломжийн судалгаа, туршилт судалгааны ажил боловсруулах.

Дулаан хангамж:

- Сэлбэ дулааны станцаас тэжээгдэж буй дулаан хангамжийн сүлжээнээс хангагдах бүсүүдийн төлөвлөлтийн хүн амын нягтралыг шугам сүлжээний хүчин чадалтай уялдуулан төлөвлөх;
- Сэлбэ дулааны станцаас тэжээгдэж буй дулаан хангамжийн сүлжээний одоогийн байдлын судалгааг гаргаж, төлөвлөлтийн хүчин чадлыг тооцох;
- Төлөвлөлтийн бүсэд өндрийн түвшингийн зөрүүгээр нэгдсэн дулаан хуваарилах төв төлөвлөж төлөвлөлтийг архитектур орон зайн төлөвлөлтөд тусгах;
- Дулаан хангамжийн хэрэглээний тооцоо, одоо байгаа шугам сүлжээний хүчин чадалтай уялдуулан шинээр баригдаж буй Дамбадаржаа дулааны эх үүсвэрээс хангагдах бүсийн төлөвлөлтийг батлагдсан ажлын зураг төсөлтэй уялдуулан төлөвлөх.

Усан хангамж:

- Сэлбэ, Дамбадаржаа дэд төвүүдийн эхний ээлжид хийгдсэн цэвэр усны цагариг шугамаас хангахаар төлөвлөх;
- Дулаан хангамжийн сүлжээтэй уялдуулан төлөвлөх.

Ариутгах татуурга:

- Төлөвлөлтийн бүсэд өндрийн түвшингийн зөрүүг тооцон ариутгах татуургын төвийн бохир усны Сэлбэ, Долоон буудал, Хайлааст коллекторт салбар шугам татаж холбох;
- Салбар шугамын төлөвлөлтийг өндөржилтийн төлөвлөлттэй уялдуулан төлөвлөх.

Цахилгаан хангамж:

- Шинээр баригдсан 35/10кВ-ын дэд станцаас холболттой хуваарилах байгууламж болон хаалттай дэд өртөөнүүдийн хүчин чадалтай уялдуулан төлөвлөх;
- Монгол улсын Засгийн газрын 2020 оны 97 дугаар тогтоолоор баталсан Цахилгаан эрчим хүч хэрэглэх дүрэм, Эрчим хүчний шугам сүлжээг хамгаалах дүрмийг баримтлан төлөвлөх;
- Хүчдэлийн уналт сайжруулах төслийн хүрээнд хийгдсэн шугам сүлжээний ашиглалтын байдлын судалгааг нарийвчлан гаргах;
- Төлөвлөлтийн ачаалалд зам талбайн гэрэлтүүлгийн ачааллыг тооцон тусгах.

Мэдээлэл холбоо, дохиолол:

- Сэлбэ дэд төвийн мэдээлэл холбооны төвийн сүлжээнд холбох;
- Мэдээлэл холбооны сүлжээний худаг сувагчлалтай холбох;
- Төлөвлөлтийн бүсэд гол сувагчлалыг 4-6 яндантай, салбар сувагчлалыг 2-4 яндантай байхаар төлөвлөх;

- Төлөвлөлтийн 24-48 core шилэн кабелийг тарааж суурилуулахаар төлөвлөх;
- Дохиолол хяналтын нэгдсэн сүлжээ төлөвлөх;
- Гамшгийн үеийн зарлан мэдээлэх систем төлөвлөх.

Авто зам, талбай:

- Гудамж, замын сүлжээг тээврийн хэрэгсэл, дугуйтай ба явган зорчигчийн хөдөлгөөн, нутаг дэвсгэрийн зохион байгуулалт, орон зайн зохиомж, орчны барилга байгууламжийн байршил, уран барилгатай нь уялдуулан, тасралтгүй өсөн хөгжих хөдөлгөөнтэй нэгдсэн систем байх;
- Хатуу хучилттай авто зам барих ба хучилтын бүтээцийг тооцоогоор хийх шаардлагатай;
- Авто замын төлөвлөлтийг Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн хэмжээнд хийгдсэн нэгдсэн өндөржилт төлөвлөлттэй уялдуулан гүйцэтгэж, авто замын хучилтын төрлийг нарийвчлан гаргах;
- Авто замын төлөвлөлтөд хөндлөн гарч буй үерийн хамгаалалтын байгууламжийн гаргалгааг ус зүйн тооцоонд үндэслэн төлөвлөх;
- Инженерийн шугам сүлжээний нэгдсэн төлөвлөлттэй уялдуулан авто замын доогуурх нэвтрэх суваг төлөвлөх.

ШААРДАГДАХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ ҮР АШГИЙН ТООЦОО:

ТЭЗҮ болон Барилгажилтын төслийн шатанд

- Инженерийн дэд бүтцийн шугам сүлжээний хөрөнгө оруулалтын тооцоог Монгол улсын Зам, Тээвэр, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2012 оны 06 дугаар сарын 13-ны өдрийн Барилгын дүрэм батлах тухай 182 дугаар тушаал /БД 81-16-12/;
- Барилга, Хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдрийн Барилгын дүрэм батлах тухай 203 дугаар тушаал;
- Эрчим хүчний эдийн засгийн хүрээлэнгийн захиралын 2020 оны 10 дугаар сарын 6-ны өдрийн 6/62 тушаалын хавсралтаар баталсан "Эрчим хүчний барилга байгууламж барих ажлын нэгж хүчин чадлын төсвийн жишиг үнэлгээний нормавив"-ыг баримтлан тооцох;
- Барилга хот байгуулалтын сайдын тушаалаар баталсан жил бүрийн Үнийн өсөлтийн индексийг тооцох.

Ажлын зургийн шатанд

- Төсвийг ESTIMATOR PRO программ болон түүнтэй ижил цалинг дундаж зэргээр тооцдог зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцон боловсруулж, магадалын дүгнэлт гаргуулсан байх.

15.	Онцгой нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> - Тухайн нутаг дэвсгэрийн нийгэм эдийн засаг, байгаль орчин, газар нутгийн онцлог давуу талд тулгуурлан дэд тэргүүлэх чиглэлийн үйл ажиллагааг тодорхойлох - Бусад дэд төв олон нийтийн төвүүдээс ялгарах онцлог давуу талыг тодорхойлох - Олон улсад амжилттай хэрэгжүүлсэн дэд төвийн туршлагыг судлах - Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 дугаар хорооны барилгажилтын төслийг тусгах; - Төлөвлөлт нь иргэдийн эрүүл мэнд, амь нас, эд хөрөнгө, хүрээлэн байгаа орчинд аюул учруулахгүйгээр бат бэх тогтвортой байх; - Тусгай хэрэгцээт иргэд, ахмад настан, бага насны хүүхдэд ээлтэй, аюулгүй таатай орчин бүрдүүлэх нэгдсэн төлөвлөлтийн шийдлийг тусгах; - Ногоон хөгжлийн бодлого, ногоон барилгын шаардлагыг хэрэгжүүлэх, дэвшилтэт техник, технологи нэвтрүүлэх; - Байгаль орчныг хамгаалах, хөрс, ус, агаарын бохирдлыг бууруулах технологийн талаар тусгах; - Сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглах боломжийг тусгах; - Иж бүрэн нийгмийн эдийн засгийн суурь судалгаанд болон бусад суурь судалгаанд үндэслэн нүүлгэн шилжүүлэлтийг хэрхэн зохион байгуулах, нөлөөлөлд өртсөн өрхийн амьжиргааг доройтуулахгүй байх, хүрээлэн буй орчныг доройтуулахгүй байх арга замуудыг тодорхойлох - Шаардагдах хөрөнгө оруулалтын тооцоолол / Олон улсын санхүүжилтийн донор байгууллагаас хөрөнгө босгох шаардлагатай бол санхүүжилт босгох механизмын хувилбарыг гаргах / - Төслийн хүрэх үр дүн / Тоон болон чанарын үзүүлэлтээр тодорхойлсон байх/ - Иж бүрэн урьдчилсан нөхцөлийн үнэлгээг хийсэн байх. - Төслийн хэрэгжүүлэгч байгууллага болон цаашид ашиглалтыг авч явах байгууллагын хүн хүч болон бусад нөөцийн хэрэгцээ шаардлага, бүтэц, багын гишүүдийн ажлын байрны тодорхойлолт, чадавхийг бэхжүүлэх төлөвлөгөө
-----	---------------	---

ЗӨВШӨӨРСӨН:

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН
ТАМГЫН ГАЗРЫН ДАРГА

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН ДАРГЫН
АЛБАН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ

ХЯНАСАН:

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН
ХӨГЖЛИЙН БОДЛОГО, ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН
ХЭЛТСИЙН ДАРГА - 2



Л.ХОСБАЯР

Д.ХАН-УУЛ

И.БААТАРХҮҮ

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН
ХУУЛЬ, ЭРХЗҮЙН ХЭЛТСИЙН ДАРГА



Ж.БЯМБАДУЛАМ

НИЙСЛЭЛИЙН ОРОН СУУЦНЫ
БОДЛОГЫН ГАЗРЫН ДАРГА



Г.ГАНХҮҮ

НИЙСЛЭЛИЙН ОРОН СУУЦНЫ
КОРПОРАЦИ ХК-ий ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ



М.ГОВЬСАЙХАН

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБАНЫ ДАРГА



М.ШИЖИРБАЯР

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН
ХЭСЭГЧИЛСЭН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН
ХЭЛТСИЙН ДАРГА



М.МЭНДСАЙХАН

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН
ИНЖЕНЕРИЙН ДЭД БҮТЦИЙН
ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХЭЛТСИЙН ДАРГА



Б.ОЮУНТУЯА

БОЛОВСРУУЛСАН:

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБАНЫ
АХЛАХ МЭРГЭЖИЛТЭН



Д.АДЪЯА

НИЙСЛЭЛИЙН ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИ ХК
БАРИЛГА БАЙГУУДАМЖ, ЗАХИАЛАГЧИЙН
ХЯНАЛТЫН ХЭЛТЭС



Л.УЯНГА

