



**ӨВЛИЙН СПОРТЫН ОРДНЫ БАРИЛГА (УЛААНБААТАР, СОНГИНОХАЙРХАН ДҮҮРЭГ)  
-ЫН ХОЛБОЛТЫН ЗУРАГ ТӨСӨВ БОЛОВСРУУЛАХ ДААЛГАВАР**

2024 оны 02 дугаар сарын 15-ны өдөр

№2024/16

Улаанбаатар хот

1	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 02 дугаар сарын 06-ны өдрийн А/133 дугаар захирамж. Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын 2022 оны 03 дугаар сарын 02-ны өдрийн БХБХ2022/01-041 дугаартай архитектур төлөвлөлтийн даалгавар
2	Барилга байгууламжийн байршил	- Улаанбаатар хот. Сонгинохайрхан дүүрэг 20 дугаар хороо - Эдэлбэр газар 11783.0 м.кв, төлөвлөлт хийгдэх талбай 5891.5 м.кв
3	Зориулалт, хүчин чадал	- Өвлийн спортын ордны барилга,
4	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	- Төслөөр
5	Инженерийн шугам сүлжээ, түүнийг хангах эх үүсвэр	- Холболтын загвар зураг төслийг боловсруулж баталгаажуулсны дараа ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас техникийн нөхцөлүүдийг гаргуулах, шаардлагатай тохиолдолд өргөтгөх шинэчлэх. - 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 - Эрүүл ахуйн 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 - ГХ- Гадна холбоо - Барилгын төсөв / Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ/

		<p><u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <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 ажилд бэлэн зураг ашиглах тул тухайн байршилд холболтын загвар зураг боловсруулж батлуулах, инженер геологийн дүгнэлт гаргуулан суурийн холболтын зураг, мөн холболт хийж буй ажлын зурагт тусгагдаагүй хэсгийг нэмж холболтын зурагт тусгах, төсөв боловсруулах, мөн эх загвар зурагт үндэслэн ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас шинээр техникийн нөхцөлүүдийг гаргуулна, тус техникийн нөхцөлийн хүрээнд гадна инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулах, тенхникийн нөхцөл олгогдохгүй тохиолдолд өөрийн эх үүсвэрээр инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн, батлуулах.</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, холболтын 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 багтсан байна. Мөн тухайн ажилтай холбоотой гарч болох бүхий л зардлыг нарийвчлан багтаасан байх.</li> <li>- Тендерт үнийн санал ирүүлэхдээ газар дээр нь судалж төлөвлөж буй байршлын хөрс, өндөржилт, иж бүрэн зураг төсөв, барилга, гадна тохижилт /хашаа, зогсоол, гэрэлтүүлэг, явган зам талбай, ногоон байгууламж/, гадна дотор инженерийн шугам сүлжээ, гадна шугам сүлжээний барилга байгууламжийг тооцох.</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> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <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>- Өрөө тасалгааг ашиглагчтай зөвшилцөж тодорхойлно.</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>- Цахилгаан хангамжийн хувьд одоо байгаа барилгаас хангах боломжтой эсэхийг тооцох, өргөтгөх, шаардлагатай тохиолдолд шинээр техникийн нөхцөл гаргуулан зураг төсвийг боловсруулах.</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>
12	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөнд тавигдах шаардлага	<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 гадна нийтийн эзэмшлийн зам талбайтай уялдуулан төлөвлөх боломжийг судлан зурагт тусгах;</li> <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>- Төлөвлөж буй барилгыг норм дүрмийн дагуу байршуулан ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэн ажлын зураг, техникийн нөхцөлийг үндэслэн гадна инженерийн шугам сүлжээний иж бүрэн ажлын зураг төсвийг боловсруулан баталгаажуулж хэрэглэнэ.</li> </ul>
13	<p>Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал</p>	<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 иргэдийн аюулгүй байдлыг хангах ерөнхий шаардлага UCS0001-01:2019</li> <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> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <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

БОЛОВСРУУЛСАН:  
НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН  
ЗТХ-ИЙН ХЯНАЛТЫН ИНЖЕНЕР

..... /Б.ЛХАГВАЖАВ/

..... /Э.БАТЦЭНГЭЛ/

