

БАТЛАВ

ХАН-УУЛ ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН  
ТАМГЫН ГАЗРЫН ДАРГА

С.ЭНХБАЯР

2024 оны 5 дугаар сарын ... өдөр

**ХАН-УУЛ ДҮҮРЭГ, 20 ДУГААР ХОРОО, 100 ОРТОЙ ЦЭЦЭРЛЭГИЙН БАРИЛГЫН  
ЗУРГИЙН ДААЛГАВАР**

2024 оны 5 дугаар сарын 03-ны өдөр

Улаанбаатар хот

1.	Төсөл боловсруулах үндэслэл	- Хан-Уул дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2024 оны 6 дугаар тогтоол.
2.	Байршил, эдэлбэр газрын хэмжээ	- Тус ажил нь тухайлсан байршилгүй бөгөөд тендерт оролцогч аж ахуй нэгж газар санал болгон оролцох боломжтой. - Байршил тодорхой болсоны дараа архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлуулах.
3.	Зориулалт, хүчин чадал	- Цэцэрлэгийн барилга 100 ор.
4.	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	- Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно.
5.	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	- Батлагдсан зураг төслийн дагуу. (Төслөөр шийдэх)
6.	Инженерийн дэд бүтцэд тавигдах шаардлага	- Загвар зураг шинээр боловсруулж баталгаажуулсны дараа цэцэрлэгийн барилгын ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас шинээр техникийн нөхцөлүүдийг гаргуулна. Тус техникийн нөхцөлийн хүрээнд гадна инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулах, техникийн нөхцөл олгогдохгүй тохиолдолд өөрийн эх үүсвэрээр инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн, батлуулах.
7.	Зураг төслийн иж бүрдэл	<b>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Газрын гэрчилгээ, кадастрын зураг</li><li>- Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар</li><li>- Инженер геологийн дүгнэлт</li><li>- Байр зүйн дэвсгэр зураг (газар доорх болон дээрх шугам сүлжээний тодруулгын хамт)</li><li>- Техникийн нөхцөлүүд (УСУГ, УБДС, УБЦТС, МХС)</li><li>- Онцгой байдлын дүгнэлт</li><li>- Мэргэжлийн хяналтын газрын дүгнэлт</li><li>- Магадлалын ерөнхий дүгнэлт (хавсралтын хамт)</li><li>- Барилгын хувийн хэрэг болон бусад холбогдох бичиг баримт</li></ul> <b>Ажлын зургийн иж бүрдэл:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Нүүр хуудас (батлагдсан)</li><li>- ЕТ- Ерөнхий төлөвлөгөө</li><li>- БА- Барилга архитектур</li><li>- ТХ-Технологийн зураглал</li><li>- ББ- Барилга бүтээц</li><li>- ХС- Халаалт, агаар салхивч</li><li>- ЦБУ- Усан хангамж, ариутгах татуурга</li><li>- ХТ, ДГ- Хүчит төхөөрөмж, дотор гэрэлтүүлэг</li><li>- ХД- Холбоо дохиолол</li><li>- ГД- Гадна дулаан</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- УХАТ- Гадна усан хангамж, ариутгах татуурга</li> <li>- ГЦ – Гадна цахилгаан</li> <li>- ГХ – Гадна холбоо</li> <li>- Барилгын нэгдсэн төсөв /=(Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ)</li> </ul> <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: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх.</li> <li>o Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84, UTM буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх.</li> </ul> </li> </ul>
8.	Төсөл боловсруулах үе шат	<p><u>Зураг төсөв боловсруулах</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Газар олох.</li> <li>- Талбайн судалгаа хийх.</li> <li>- Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар авах.</li> <li>- Эх загвар зураг шинээр боловсруулж, батлуулах.</li> <li>- Иж бүрэн ажлын зураг төсөв боловсруулж, зөвшилцөж, батлуулах.</li> </ul> <p><u>Ажил гүйцэтгэх</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Батлагдсан зураг төсвийн дагуу цэцэрлэгийн барилга угсралтын ажлыг хийж гүйцэтгэх.</li> </ul>
9.	Төсөл боловсруулах байгууллага	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Барилга хот байгуулалтын яамны сайдын тушаалаар батлагдсан “Хот байгуулалтын баримт бичиг, барилга, байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажил гүйцэтгэх, өргөх байгууламж, түүний эд ангийн үйлдвэрлэл, угсралт, засвар, үйлчилгээ, материалын үйлдвэрлэл, угсралт, засвар, үйлчилгээ, материалын үйлдвэрлэл эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгох журам”-ын Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах тусгай зөвшөөрөлтэй эрх бүхий хуулийн этгээд.</li> </ul>
10.	Төслийн захиалагч	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Хан-Уул дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар.</li> <li>- Утас: +976-7777 1965</li> </ul>
11.	Онцгой нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Тус ажил нь тухайлсан байршил, ажлын зураг, төсөвгүй бөгөөд тендерт оролцогч аж ахуй нэгж газар санал болгон оролцох боломжтой. Зургийг байршил тодорхой болсоны дараа ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж эх загвар зургийг ашиглагч, захиалагчтай заавал зөвшилцөж батлуулна.</li> <li>- Батлагдсан загвар зургийг үндэслэн шугам сүлжээний ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас техникийн нөхцөлүүдийг гаргуулан ажлын зураг, төсвийг иж бүрэн боловсруулна.</li> <li>- Санал болгох үнийн дүнд газрын үнэ, шинээр хийгдэх зургийн үнэ, мөн гадна инженерийн шугам сүлжээний болон барилга угсралт, зөөж шилжүүлэх, нөхөн сэргээх, гадна тохижилт болон тухайн ажилтай холбоотой өртөг бүгд багтсан байна.</li> <li>- Олгогдсон техникийн нөхцөлийн хүрээнд гадна инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн, батлуулна.</li> <li>- Барилгын орц гарцыг гадна авто замтай болон явган замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх.</li> <li>- Борооны ус зайлуулах байгууламжийг өндөршилттэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх.</li> <li>- Инженерийн шугам, сүлжээ нийтийн эзэмшлийн зам талбайг</li> </ul>

дайрч байгаа тохиолдолд буулгалт, зөөж шилжүүлэх, нөхөн сэргээлтийн ажлыг зураг, төсөвт тусгах.

- Барилгын аврах гарцыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг саадгүй түргэн аврагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх.
- Тус барилгын дотор засалд хэрэглэх материал нь хурц үнэргүй, эрүүл мэндэд хоргүй, норм дүрэм, стандарт, шаардлага хангасан бараа бүтээгдэхүүн сонгох.
- Хүүхэд хүргэх авахад зориулсан нэг чигийн урсгал бүхий "drop off / pick up" зурвас төлөвлөх (Төслөөр).
- Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр зураг төсвийг боловсруулах.
- Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНбд 30.01.04/-ийн 6.39 хэсгийг онцгой анхаарч төлөвлөх.

Барилга байгууламж:

- Газар хөдлөлийн тэсвэршилийн тухайн байршилд хийгдсэн инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэнэ.
- Эрчим хүчний хэмнэлттэй, ашиглалтын зардал бага байх.
- Барилгын онцлогийг архитектур орон зайн өвөрмөц шийдэлтэй байхаар тусгах.
- Олон нийт иргэний барилгын норм дүрмийг хангах.
- Бүлэг, анги танхимд нарны гэрэл шууд тусахаар төлөвлөх.
- Барилга, өрөө тасалгаа, танхимуудын онцлогийг архитектур орон зайн өвөрмөц шийдэлтэй байхаар тусгах.
- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц, гарц, пандусыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх.
- Барилгын аврах гарцыг нормын дагуу төлөвлөх ба саадгүй түргэн аврагдах гарцыг төлөвлөх.
- Бүлэгт байх хүүхдийн тоог норм дүрмийн дагуу тооцож төлөвлөн өрөөний зохион байгуулалтыг байгалийн гэрэл шууд тусч байх, нас болон бүлгийн онцлогт тохирсон шийдлийг гаран төлөвлөх.
- Халуун цэгийг эрүүл ахуй болон норм дүрэм, стандарт, шаардлагыг хангасан байхаар төлөвлөх.
- Коридор хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн болон хүүхдэд зориулсан тусгай бариул төлөвлөх.
- Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхдүүдэд зориулан бүлгийн болон бусад харьцах хэсгийн хаалга босгогүй хажуу тийшээ гүйдэг байхаар төлөвлөх.
- Тусгай хэрэгцээт цэцэрлэгийн нэгдүгээр давхарт хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд зориулсан ариун цэврийн өрөө, орц гарц болон бусад тоноглолуудыг норм стандартын дагуу хийж гүйцэтгэсэн байх.
- Ажилчдын хувцас солих өрөө, ажилчдын ариун цэврийн өрөө, эмчийн өрөө, тусгаарлах өрөө, нийгсийн ажилтан сэтгэл зүйчийн өрөө, эрхлэгчийн өрөө, тоглоомын өрөө, гал тогоо (түүнийг дагалдах өрөөнүүд аж ахуйн агуулах, угаалга, хатаалга, индүүдлэгийн өрөөг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх) байх.
- Бүлгийн халаах хэрэгсэлд заавал хамгаалалт хийнэ.
- Урлаг заал, биеийн тамирын танхим, гал тогоо, эмчийн өрөө, тусгаарлах өрөөнөөс шууд гадагш гарах гарц төлөвлөх.
- Барилгын гол ба туслах орц гарц, саравч довжоо зэргийг норм дүрмийн дагуу хийгдсэн байх.
- Багш ажилчдын ариун цэврийн өрөө, хүүхдүүдийн ариун

		цэврийн өрөө тусдаа байх (насны ангиллаар суултуур, угаалтуур төлөвлөх).
12.	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага	<p><u>Ерөнхий төлөвлөгөө:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Гадна тохижилтыг орчны барилга байгууламжуудтай уялдуулан нэгдсэн байдлаар төлөвлөх, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц гарц, пандусыг стандарт (MNS 6056:2009, 6055:2009) болон норм дүрэм (Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн амьдрах орчны шаардлагад нийцсэн зураг төсөл зохиох норм БД 31-112-11)-н дагуу төлөвлөх.</li> <li>- Сургуулийн өмнөх боловсролын байгууллагын гадна орчны ерөнхий шаардлага UCS 1101В.</li> <li>- Барилга байгууламжийн галын аюулгүй байдлын БНБД 21-01-02-г баримтлан зураг төслийн хийц архитектур төлөвлөлтийн шийдлийг бүрэн төлөвлөх.</li> <li>- Барилгад сэргээгдэх эрчим хүч ашиглах боломжтой эсэхийг судлах.</li> <li>- Явган замыг өвлийн улиралд халтирдаггүй гадаргуутай хавтангаар төлөвлөж, тайлбарт тусгах.</li> <li>- Гадна явган зам талбайн хөдөлгөөнийг гол гудамж, замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх.</li> <li>- Авто замын явах хэсэг, тээврийн хэрэгслийн зогсоол, тэмдэг тэмдэглэгээг стандартын дагуу төлөвлөх.</li> <li>- Барилга байгууламжийн орц, гарцыг төв авто замын хөдөлгөөн, явган зорчигчийн хөдөлгөөн давхцахгүй байхаар нягт уялдуулан төлөвлөх.</li> <li>- Ерөнхий төлөвлөгөөний элементийг цогцолбор барилгатай уялдуулан орчин үеийн шаардлагад нийцсэн байхаар төлөвлөх; /Барилгын гадна байх зарлалын самбар, гадна гэрэлтүүлэг, мод, зүг чиг/.</li> <li>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд саадгүй үйлчилгээ авахаар 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>- "Сургалт хүмүүжлийн байгууллагад мөрдөх эрүүл ахуйн хамгааллын үлгэрчилсэн дүрэм"-д зааснаар холбогдох хяналтын байгууллагаар эрүүл ахуйн дүгнэлт гаргуулах.</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 хууль</li> <li>- Барилгын тухай хууль</li> </ul> <p><u>Норм, нормативууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНБД 30.01.04)</li> <li>- Барилгын инженер геологийн ажил (БНБД 11-03-01)</li> <li>- Барилгын геодезийн ажил (БНБД 11-08-06)</li> <li>- Барилга байгууламжийн галын аюулгүй байдал (БНБД 21-01-02)</li> <li>- Барилгын бүтээц ба суурийн 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</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>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>- Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм</li> <li>- Бусад холбогдох норм, дүрэм</li> </ul> <p><u>Стандартууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “Хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагаа. Эрүүл ахуй. Ажлын байрны орчин, эрүүл ахуйн шаардлага” MNS 4990:2000</li> <li>- “Ажлын байрны бичиг цаг уурын эрүүл ахуйн хэмжээ” MNS 12.013-91</li> <li>- “Ажлын байрны хүчдэлийн түвшин” MNS 12.097-91, MNS 12.098-91, MNS 12.101-091</li> <li>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөтөч зам, налуу шатыг шийдэх /MNS 6056:2003, 6055:2009/;</li> <li>- Иж бүрэн гудамж: Хашаа, хайс, хашлагад тавигдах ерөнхий шаардлага, хэрэгцээ (UCS0001-02:2019)</li> <li>- Иж бүрэн гудамж: Явган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавигдах шаардлага (UCS0901B:2020)</li> <li>- Бусад холбогдох стандартууд;</li> </ul>
14.	Инженерийн шугам сүлжээнд тавигдах шаардлага	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвас , норм дүрэм стандартыг баримтлан төлөвлөх /гадна шугам сүлжээний зураг төслийг мэргэжлийн байгууллагаар хянуулах/, газар доорх болон дээрх инженерийн шугам сүлжээ эзэмшигчидтэй зөвшилцөн шугам сүлжээг зөөж шилжүүлэх асуудлыг шийдвэрлэж, баталгаажуулсан тохиолдолд загвар зураг боловсруулах.</li> <li>- Агааржуулалтын системийг олон нийтийн барилгын шаардлага орчинд нийцсэн дэвшилтэт технологийн шийдэл бүхий тоног төхөөрөмжтэй төлөвлөх.</li> <li>- Бүлэг тус бүрт хяналтын камер, гадна хяналтын камер</li> </ul>


		<p>төлөвлөх, Аудио систем заавал төлөвлөсөн байх.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Гал илрүүлэх болон унтраах зориулалттай автомат систем төлөвлөх.</li><li>- Эрчим хүчинд хэмнэлттэй орчин үеийн шийдэл бүхий тоног төхөөрөмж төлөвлөх.</li><li>- Цэцэрлэгийн барилгын инженерийн хангамж, шугам сүлжээ, дэд бүтцийн техникийн нэгдсэн шийдлээр шийдвэрлэх.</li><li>- Ослын гэрэлтүүлгийг орц гарц, коридорт төлөвлөх.</li></ul>
--	--	--

ХЯНАСАН:

ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН ХЭЛТСИЙН  
ДАРГА  Л.ОТГОНБАЯР

БОЛОВСРУУЛСАН:

ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН ХЭЛТСИЙН  
АХЛАХ МЭРГЭЖИЛТЭН  О.МӨНГӨНШАГАЙ

ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН ХЭЛТСИЙН  
БАРИЛГЫН ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ, ХЯНАЛТ  
ХАРИУЦСАН ИНЖЕНЕР  М.БАЯРБЯМБА