

БАТЛАВ.  
НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН  
ДАРГА С.ЦЭДЭНСОДНОМ

БАГА СУРГУУЛИЙН ӨРГӨТГӨЛИЙН БАРИЛГА (УЛААБААТАР СУХБААТАР ДҮҮРЭГ,  
9 ДҮГЭЭР ХОРОО, 4 ДҮГЭЭР СУРГУУЛЬ)-ЫН АЖЛЫН ЗУРАГ,  
ТӨСӨВ БОЛОВСРУУЛАХ ДААЛГАВАР

2024 оны 03 дугаар сарын 28-ны өдөр

№ 2024/38

Улаанбаатар хот

1.	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	Нийслэлийн Засаг даргын 2023 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдрийн А/1519 дүгээр захирамж. Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын 2024 оны 03 дугаар сарын 25-ны өдрийн МЗХ2024/00-126 дугаартай архитектур төлөвлөлтийн даалгавар
2.	Байршил, эдэлбэр газрын хэмжээ	- Сүхбаатар дүүргийн 9 дүгээр хороо, Нийслэлийн ерөнхий боловсролын 4 дүгээр сургууль, - Эдэлбэр газрын 9093.0 м2, барилгажих талбай 498.0 м2
3.	Зориулалт, хүчин чадал	- Бага сургуулийн өргөтгөлийн барилга
4.	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	- Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно
5.	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	- Төслөөр.
6.	Инженерийн дэд бүтцэд тавигдах шаардлага	- 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.
7.	Зураг төслийн иж бүрдэл	<b>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Инженер геологийн дүгнэлт;</li><li>- Байр зүйн дэвсгэр зураг /газар доорх болон дээрх шугам сүлжээний тодруулгын хамт/;</li><li>- Онцгой байдлын дүгнэлт;</li><li>- Магадлалын дүгнэлт /хавсралтын хамт/;</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><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> <b>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Тохижилтын элементүүдийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба ерөнхий харагдах байдлыг 3D буюу 3</li></ul>

		<p>хэмжээст зураглалаар гүйцэтгэх;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>Ажлын зураг төсөв нэг үе шаттай:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эх загвар зураг боловсруулж, батлуулах;</li> <li>- Холболтын болон гадна шугам, сүлжээний ажлын зураг, төсөв боловсруулж, зөвшилцөж, батлуулах;</li> </ul>
9.	Төсөл боловсруулах байгууллага	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Барилга хот байгуулалтын 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;</li> </ul>
10.	Төслийн захиалагч	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Нийслэлийн Боловсролын газар;</li> <li>- Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар;</li> </ul>
11.	Онцгой нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Санал болгох үнийн дүнд шинээр хийгдэх зургийн үнэ, мөн гадна инженерийн шугам сүлжээний болон барилга угсралтын ажлын өртөг бүгд багтсан байна.</li> <li>- Барилгын орц гарцыг гадна авто замтай болон явган замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх;</li> <li>- Борооны ус зайлуулах байгууламжийг өндөржилттэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх</li> <li>- Инженерийн шугам, сүлжээ нийтийн эзэмшлийн зам талбайг дайрч байгаа тохиолдолд буулгалт, зөөж шилжүүлэх, нөхөн сэргээлтийн ажлыг зураг, төсөвт тусгах;</li> <li>- Барилгын аврах гарцыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг саадгүй түргэн аврагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх;</li> <li>- Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр зураг төсвийг боловсруулах;</li> <li>- Тендерт үнийн санал ирүүлэхдээ газар дээр нь судалж байршлын хөрс, өндөржилт, иж бүрэн зураг төсөв, барилга, гадна тохижилт /явган зам талбай, ногоон байгууламж, сүүдрэвч, сандал, хогийн сав/, гадна дотор инженерийн шугам сүлжээ, зөөх шилжүүлэх, нөхөн сэргээлт, гадна шугам сүлжээний барилга байгууламжийн зардал бүгдийг тооцох.</li> <li>- Барилгын гадна фасадыг урсгал засвар бага шаардагдах материал сонгож төлөвлөх /Өнгөлгөөний тоосго, металл фасад гэх мэт шинэ технологийн фасад/</li> </ul> <p>Барилга байгууламж:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Газар хөдлөлийн тэсвэршилийн тухайн байршилд хийгдсэн инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэнэ.</li> <li>- Эрчим хүчний хэмнэлттэй, ашиглалтын зардал бага байх</li> <li>- Барилгын онцлогийг архитектур орон зайн өвөрмөц шийдэлтэй байхаар тусгах</li> <li>- Номын сан түүний дагалдах өрөө тасалгааг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх.</li> </ul>

- Олон нийт иргэний барилгын норм дүрмийг хангах
- Сургалтын 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
- Хооллох заалыг эрүүл ахуй болон ерөнхий боловсролын төлөвлөлтийн норм дүрэм, стандарт, шаардлагыг хангасан байхаар төлөвлөх.
- Сургуулийн нэгдүгээр давхарт хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд зориулсан ариун цэврийн өрөө, орц гарц болон бусад тоноглолуудыг норм стандартын дагуу хийж гүйцэтгэсэн байх.
- Спорт заалыг норм дүрмийн дагуу дагалдах өрөөнүүдийн хамт төлөвлөх /Норм дүрмийн дагуу/
- Спорт заал, урлаг заал, гал тогоо, эмчийн өрөө, тусгаарлах өрөөнөөс шууд гадагш гарах гарц төлөвлөх.
- Барилгуудын гол ба туслах орц гарц, саравч довжоо зэргийг норм дүрмийн дагуу хийгдсэн байх.

**Гадна талбай:**

- Барилгын аврах гарцыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхдийг саадгүй түргэн аврагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх.
- Авто замын зорчих хэсэг, тээврийн хэрэгслийн зогсоол, тэмдэг тэмдэглэгээг стандартын дагуу хийж гүйцэтгэх.
- Авто замд явган гарц, хурд сааруулагч төлөвлөх.
- Борооны ус зайлуулах байгууламжийг өндөржилттэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх
- Барилгын орц гарцыг гадна авто замтай болон явган замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх
- Ногоон байгууламж ба амрах талбай төлөвлөн, зам талбайд гэрэлтүүлэг хийж гадна талбайн тохижилтыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх.

**Инженерийн шугам сүлжээ:**

- Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр холболтын зураг төслийг боловсруулах
- Инженерийн шугам сүлжээний тодруулгаар газар доор шугам сүлжээ илэрвэл зөөх шилжүүлэх ажлын зураг болон зардлыг тооцох
- Инженерийн шугам, сүлжээний техникийн нөхцөлийн дагуу нийтийн эзэмшлийн зам талбайг дайрч байгаа тохиолдолд буулгалт болон нөхөн сэргээлтийн ажлыг төсөвт тусгах
- Техникийн нөхцөлд заасан тохиолдолд нөөц цахилгааны эх үүсвэртэй байх /Дизель генератор/
- Агааржуулалтын системийг олон нийтийн барилгын шаардлага орчинд нийцсэн дэвшилтэт технологийн шийдэл бүхий тоног төхөөрөмжтэй төлөвлөх
- Гадна, дотор хяналтын камер төлөвлөх, Аудио систем төлөвлөсөн байх

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Тус барилгад розетка /ХТ/ төлөвлөхдөө норм стандартыг мөрдөж байршуулсан байх.</li> <li>- Ослын гэрэлтүүлгийг орц гарц, коридорт төлөвлөх</li> <li>- Мэдээлэл харилцаа, холбоо дохиоллын инженерийн шугам сүлжээний хэрэгцээ шаардлагыг хангахуйц төлөвлөх.</li> <li>- Бүлгийн өрөө тус бүрд хаалганы дээр цэнэг хураагууртай ослын гэрэлтүүлэгтэй байх.</li> </ul>
12.	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага	<p>Ерөнхий төлөвлөгөө:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Явган замыг өвлийн улиралд халтирдаггүй гадаргуутай хавтангаар төлөвлөж, тайлбарт тусгах;</li> <li>- Гаднах 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 цэцэрлэгийн барилгатай уялдуулан орчин үеийн шаардлагад нийцсэн байхаар төлөвлөх; /Барилгын гадна байх зарлалын самбар, гадна гэрэлтүүлэг, мод, зүг чиг/</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> </ul> <p>Барилга:</p> <p>Өрөө тасалгаа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Анги хоорондох хонгил буюу коридорт хичээлийн хэрэглэл хийх шүүгээ тавихад сурагчдад зорчих зай талбай хангалттай байх</li> <li>- Нэг ангид байх хүүхдийн тоог норм дүрмийн дагуу тооцож төлөвлөн өрөөний зохион байгуулалтыг байгалийн гэрэл шууд тусч байх, нас болон бүлгийн онцлогт тохирсон шийдлийг гаран төлөвлөх.</li> <li>- Гадна фасадыг урсгал засвар шаардагдахгүй материалаар хийх. /Өнгөлгөөний тоосго, металл хавтан гэх мэт/</li> </ul> <p>Барилга байгууламжид зайлшгүй байвал зохих өрөө тасалгаа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Бага анги, дунд анги, ахлах анги, төрөлжсөн хичээлийн кабинетууд: зургийн, химийн, физикийн, биологийн лаборатори, хэлний, мэдээлэл зүйн, хөдөлмөр /эр, эм/, номын сан, уншлагын танхим, номын фонд, дуу хөгжмийн өрөө, багш нарын өрөө, эмчийн өрөө, тусгаарлах өрөө, захиргааны өрөө тасалгаанууд</li> <li>- Спорт заал, аж ахуйн агуулах, гол тогооны агуулах норм дүрмийн дагуу, ажилчдын ариун цэврийн өрөө, сурагчдын ариун цэврийн өрөө (6-8 насны хүүхдэд зориулсан суултуур, угаагууртай)</li> <li>- Узель, техникийн өрөө, цахилгааны өрөө, холбооны өрөө</li> </ul>
13.	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөл	<p>Хууль тогтоомж:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Барилгын тухай хууль</li> </ul>



	<p>боловсруулахад ашиглах материал</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Боловсролын ерөнхий хууль</li> <li>Норм, нормативууд: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Олон нийтийн барилгын норм дүрэм /БНБД 31.03.03/;</li> <li>- Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүй норм /БНБД 21.02.02/;</li> <li>- Барилгын инженер геологийн ажил /БНБД 11-03-01/</li> <li>- Барилгын геодезийн ажил /БНБД 11-08-06/</li> <li>- Ерөнхий боловсролын сургуулийн барилгын төлөвлөлт /БНБД 31-25-22/</li> <li>- Барилгын дулаан хамгаалалт /БНБД 23-02-09/</li> <li>- Заслын ажил /БНБД 31-10-05/</li> <li>- Дээвэр болон барилга байгууламжид хэрэглэх ус, уур тусгаарлах хуйлмал материал MNS 6303-2016</li> <li>- Дуу чимээ тусгаарлалт /БНБД 23-05-10/</li> <li>- Барилга засварын ажлын төсвийн суурь нормууд</li> <li>- Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, магадлал хийх дүрэм;</li> <li>- Ачаалал ба үйлчлэл /БНБД 20-04-17/</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 доторхи 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>- Автомажуулалтын систем /БНБД 3.05.07-90/</li> <li>- Барилга доторхи усан хангамж, ариутгах татуурга /БНБД 40-05-98/05*/</li> <li>- Халаалт, агаар сэлгэлт ба кондиционер /БНБД 41-01-11/</li> <li>- Шалны ажил /БНБД 31-09-05/</li> <li>- Цахилгаан техникийн ажил /БНБД 3.05.06-90/</li> <li>- Автомажуулалтын систем /БНБД 3.05.07-90/</li> <li>- Бусад холбогдох норм, дүрэм;</li> </ul> </li> <li>Стандартууд: <ul style="list-style-type: none"> <li>- “Ерөнхий боловсролын сургуулийн орчны аюулгүй байдал ерөнхий шаардлага” MNS 6782:2019</li> <li>- “Ажлын байрны бичиг цаг уурын эрүүл ахуйн хэмжээ” MNS 12.013-91</li> <li>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөтөч зам, налуу шатыг шийдэх /MNS 6056:2003, 6055:2009/;</li> <li>- “Ажлын байрны хүчдэлийн түвшин” MNS 12.097-91, MNS 12.098-91, MNS 12.101-091</li> <li>- UCS 1102B Ерөнхий боловсролын сургуулийн гадна орчинд тавих ерөнхий шаардлага:</li> <li>- UCS 1404B Саравч, сүүдрэвчинд тавих ерөнхий шаардлага:</li> <li>- UCS 1501C Хаалга, цонхонд тавигдах ерөнхий шаардлага:</li> <li>- UCS 1001A Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд дэд бүтцийн хүртээмжийг дээшлүүлэх арга зүйн удирдамж:</li> <li>- Бусад холбогдох стандартууд;</li> </ul> </li> </ul>
14	Галын аюулгүй байдлын нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Барилга, байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүй норм /БНБД 21.02.02/</li> </ul>

		- Барилга, байгууламжийн галын аюулгүй байдал /БНБД 21-01-02/
15	Эдийн засгийн тооцоо, төсөв	- Төсвийг ESTIMATOR-PRO программ болон бусад зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцох

ХЯНАСАН:  
НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН  
ЗТХ-ИЙН ДАРГА

  
..... /Б.ЛХАГВАЖАВ/

НИЙСЛЭЛИЙН БОЛОВСРОЛЫН ГАЗРЫН  
СХОТХ-ИЙН ДАРГА

  
..... /Д.БАТСҮХ/

БОЛОВСРУУЛСАН:  
НИЙСЛЭЛИЙН БОЛОВСРОЛЫН ГАЗРЫН  
СХОТХ-ИЙН МЭРГЭЖИЛТЭН

  
..... /Э.БАЯРМАГНАЙ/

НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН  
ЗТХ-ИЙН ХЯНАЛТЫН ИНЖЕНЕР

  
..... /Э.БАТЦЭНГЭЛ/