

БАТЛАВ
ХАН-УУЛ ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН
ТАМГЫН ГАЗРЫН ДАРГЫН
АЛБАН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭЧ
З.БУЯНТ

2024 оны 9 дүгээр сарын 10 өдөр

**АШИГЛАЛТЫН ШААРДЛАГА ХАНГАХГҮЙ ТӨР ЗАХИРГААНЫ БАРИЛГЫГ БУУЛГАЖ
ИРГЭДЭД ҮЙЛЧЛЭХ ТӨВ БАЙРНЫ ӨРГӨТГӨЛИЙН БАРИЛГА БАРИХ АЖЛЫН
ЗУРАГ, ТӨСӨВ (20 ДУГААР ХОРОО) БОЛОВСРУУЛАХ ДААЛГАВАР**

2024 оны 9 дүгээр сарын 10-ны өдөр

Улаанбаатар хот

1.	Төсөл боловсруулах үндэслэл	<ul style="list-style-type: none">- Хан-Уул дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоол.- Хот байгуулалт, хотын стандартын газрын 2024 оны 2024/00-438 дугаартай барилгын архитектур төлөвлөлтийн даалгавар.
2.	Байршил, эдэлбэр газрын хэмжээ	<ul style="list-style-type: none">- Хан-Уул дүүргийн 20 дугаар хороо, Эдэлбэр газар 5671 м.кв, барилгажих талбай 1132 м.кв.
3.	Зориулалт, хүчин чадал	<ul style="list-style-type: none">- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй төр захиргааны барилга буулгаж иргэдэд үйлчлэх төв байрны өргөтгөлийн барилга барих ажлын зураг, төсөв.- 5 давхараас доошгүй давхартай барилга төлөвлөх.(зоорьтой)
4.	Одоогийн байдал	<ul style="list-style-type: none">- Ашиглалтын хугацаа дуусаж хуучирч муудсан.
5.	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	<ul style="list-style-type: none">- Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно.
6.	Төсөл боловсруулах байгууллага	<ul style="list-style-type: none">- Барилга угсралтын ажил гүйцэтгэхтүсгай зөвшөөрөлтэй эрх бүхий байгууллагыг сонгон шалгаруулалтаар сонгох.
7.	Төслийн захиалагч	<ul style="list-style-type: none">- Хан-Уул дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар.
8.	Ажил гүйцэтгэх үе шат	<p>Буулгалтын ажил</p> <ul style="list-style-type: none">- Буулгалтын зураг төсөв боловсруулах.- Төсөвт магадлал хийлгүүлсэн байх.- Батлагдсан төсөв, ажлын тоо хэмжээгээр барилга буулгалтын ажлыг гүйцэтгэх.- Буулгалтын ажил хийгдсэний дараах барилгын хогийг цэвэрлэж, зам талбайг нөхөн сэргээх. <p>Зураг төсөв боловсруулах</p> <ul style="list-style-type: none">- Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулах.- Тухайлсан байршилд инженер геологийн дүгнэлтийг гаргуулж баталгаажуулах.- Одоо ашиглагдаж байгаа хуучин барилгыг буулгах зураг төсөв боловсруулах.- Загвар зургийг Захиалагч болон Хан-Уул дүүргийн Татварын хэлтстэй зөвшилцсөний үндсэн дээр боловсруулах.- Шинээр төлөвлөж буй барилгыг иргэдэд үйлчлэх төв байртай хүзүүвчээр холбон төлөвлөх.- Барилгажих талбайд багтаан 5 (зоорьтой) давхараас доошгүй давхар Төр захиргааны барилга шинээр төлөвлөх.- Барилгад хурлын заал, уулзалтын өрөө, нэг цэгийн үйлчилгээ, архив баримт хадгалах өрөө, үйлчилгээнд зориулсан хүлээлгийн өрөө, оффисын өрөө, тасалгаа, цахилгаан шат, бялдаржуулах өрөө, амрах өрөө, давхар тус бүрд ариун цэврийн өрөө болон бусад хэрэгцээт шаардлагатай өрөө тасалгааг Захиалагчтай зөвшилцөн төлөвлөх.- Загвар зураг төслийн дагуу ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас шинээр техникийн нөхцөлүүдийг авах.

		<ul style="list-style-type: none"> - Ажлын зураг төсөв боловсруулан мэргэжлийн байгууллагуудтай зөвшилцөн батлуулах. - Холбогдох норм, дүрэм, стандартын дагуу төлөвлөх. - Төслийн талбайд инженерийн шугам сүлжээ илэрвэл зөөх, шилжүүлэх техникийн нөхцөл гаргуулах бөгөөд тухайн шугам зөөх шилжүүлэх ажлын зураг болон зардал, авто зам, явган талбайн нөхөн сэргээлтийн зардлыг төсөвт тусгаж мэргэжлийн бусад байгууллагатай заавал зөвшилцөн баталгаажуулах. - Зураг төслийг боловсруулахад үерийн хамгаалалтын далан, суваг шуудуу, ус зайлуулах шугам сүлжээг анхаарч төлөвлөх. - Батлагдсан зургийн дагуу төсөв боловсруулах. - Зураг төсөв магадлал хийлгүүлэх.
9.	Барилгын хийц	<ul style="list-style-type: none"> - Төслөөр төлөвлөх.
10.	Зураг төслийн иж бүрдэл	<p><u>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Газрын гэрчилгээ, кадастрын зураг - Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар - Инженер геологийн дүгнэлт - Байр зүйн дэвсгэр зураг /газар доорх болон дээрх шугам сүлжээний тодруулгын хамт/ - Техникийн нөхцөлүүд /УСУГ, УБДС, УБЦТС, МХС/ - Онцгой байдлын дүгнэлт - Мэргэжлийн хяналтын газрын дүгнэлт - Магадлалын ерөнхий дүгнэлт /хавсралтын хамт/ - Барилгын хувийн хэрэг болон бусад холбогдох бичиг баримт <p><u>Ажлын зургийн иж бүрдэл:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Нүүр хуудас /батлагдсан/ - ЕТ- Ерөнхий төлөвлөгөө - БА- Барилга архитектур - ТХ-Технологийн зураглал - ББ- Барилга бүтээц - ХС- Халаалт, агаар салхивч - ЦБУ- Усан хангамж, ариутгах татуурга - ХТ, ДГ- Хүчит төхөөрөмж, дотор гэрэлтүүлэг - ДЦ, Дотор цахилгаан - ХД- Холбоо дохиолол - ГД- Гадна дулаан - УХАТ- Гадна усан хангамж, ариутгах татуурга - ГЦ – Гадна цахилгаан - ГХ – Гадна холбоо - ГТ- Гадна тохижилт - Барилгын нэгдсэн төсөв /Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ/ <p><u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Тохижилтын элементүүдийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба ерөнхий харагдах байдлыг 3D буюу 3 хэмжээст зураглалаар гүйцэтгэх. - Зураг төслийг хот байгуулалтын мэдээллийн санд хүлээж авахад тавигдах шаардлага: <ul style="list-style-type: none"> o Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх. o Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84, UTM буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх.
11.	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал	<p><u>Хууль тогтоомжууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Газрын тухай хууль - Барилгын тухай хууль - Хот байгуулалтын тухай хууль - Эрчим хүчний тухай хууль - Хог хаягдлын тухай хууль

- Бусад хуулиуд

Норм, нормативууд:

- Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД 30.01.04/
- Барилгын инженер геологийн ажил /БНБД 11-03-01/
- Барилгын геодезийн ажил /БНБД 11-08-06/
- Барилга байгууламжийн галын аюулгүй байдал /БНБД 21-01-02/
- Барилга захиалагчийн дүрэм
- Барилгын бүтээц ба суурийн найдваршил. Ерөнхий шаардлага /БНБД 20-01-11/
- Ачаалал ба үйлчлэл /БНБД 20-04-17/
- Барилга, байгууламжийн галын аюулгүй байдал /БНБД 21-01-02/
- Барилга, байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүйн норм /БНБД 21-02-02/
- Газар хөдлөлийн бүс нутагт барилга төлөвлөх барилгын норм ба дүрэм /БНБД 22-01-01*/
- Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт /БНБД 23-01-09/
- Байгалийн ба зохиомол гэрэлтүүлэг /БНБД 23-02-08/
- Барилгын дулаан хамгаалалт /БНБД 23-02-09/
- Дуу чимээ тусгаарлалт /БНБД 23-05-10/
- Олон нийт иргэний барилга /БНБД 31.03.03/
- Ариутгах татуурга. Гадна сүлжээ ба байгууламж /БНБД 40-01-14/
- Усан хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж /БНБД 40-02-06/
- Барилга доторх усан хангамж, ариутгах татуурга /БНБД 40-05-98/05*/
- Дотор сантехникийн ажил /БНБД 3.05.01-88/
- Усан хангамж, бохир ус, гадна шугам, түүний барилга байгууламж /БНБД 3.05.04-90/
- Халаалт, агаар сэлгэлт ба кондиционер /БНБД 41-01-11/
- Дулааны сүлжээ /БНБД 41-02-13/
- Дулааны шугам сүлжээ /БНБД 3.05.03-95/
- Цахилгаан техникийн ажил /БНБД 3.05.06-90/
- Автоматжуулалтын систем /БНБД 3.05.07-90/
- Бетон ба төмөр бетон бүтээц. Ерөнхий журам /БНБД 52-01-10/
- Барилгын бүтээц, ажлын төрлөөр төсвийн суурь норм, түүний хавсралтуудыг боловсруулах хэрэглэх дүрэм /БНБД 81-10-02/
- Барилгын үнэ бүрдлийн үндсэн дүрэм /БНБД 81-94-12/
- Барилгын төсөв зохион дүрэм /БНБД 81-95-12/
- Цахилгаан техникийн ажил /БНБД 3.05.06-90/;
- Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт /БНБД 32-01-04/
- Барилгын орчны тохижилтын ажил /БНБД 3.01-06-90/
- Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм
- Бусад холбогдох норм, дүрэм

Стандартууд:

- "Хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагаа. Эрүүл ахуй. Ажлын байрны орчин, эрүүл ахуйн шаардлага" MNS 4990:2000
- "Ажлын байрны бичиг цаг уурын эрүүл ахуйн хэмжээ" MNS 12.013-91
- "Ажлын байрны хүчдэлийн түвшин" MNS 12.097-91, MNS 12.098-91, MNS 12.101-091
- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөтөч зам, налуу шатыг шийдэх /MNS 6056:2003, 6055:2009/;
- Иж бүрэн гудамж: Хашаа, хайс, хашлагад тавигдах ерөнхий шаардлага, хэрэгцээ /UCS0001-02:2019/
- Иж бүрэн гудамж: Явган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавигдах шаардлага /UCS0901B:2020/

		<ul style="list-style-type: none"> - Иж бүрэн гудамж: Тээврийн хэрэгслийн ил зогсоолыг төлөвлөх, байгуулахад тавигдах ерөнхий шаардлага /UCS0902B:2020/ - Бусад холбогдох стандартууд; - Хотын стандартын удирдамж, арга зүйн баримт бичиг мөрдөх. - Улаанбаатар хотын "Нэг хот, Нэг стандарт"-ын эмхтгэл UCS стандартын холбогдох бусад баримт бичгийг мөрдөх.
12.	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага	<p><u>Ерөнхий төлөвлөгөө:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Барилга байгууламжийн галын аюулгүй байдлын БНБД 21-01-02-г баримтлан зураг төслийн хийц архитектур төлөвлөлтийн шийдлийг бүрэн төлөвлөх. - Барилгад сэргээгдэх эрчим хүч ашиглах боломжтой эсэхийг судлах. - Явган замыг өвлийн улиралд халтирдаггүй гадаргуутай хавтангаар төлөвлөж, тайлбарт тусгах. - Гадна явган зам талбайн хөдөлгөөнийг гол гудамж, замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх. - Авто замын явах хэсэг, тээврийн хэрэгслийн зогсоол, тэмдэг тэмдэглэгээг стандартын дагуу төлөвлөх. - Барилга байгууламжийн орц, гарцыг төв авто замын хөдөлгөөн, явган зорчигчийн хөдөлгөөн давцахгүй байхаар нягт уялдуулан төлөвлөх. - Ерөнхий төлөвлөгөөний элементийг цогцолбор барилгатай уялдуулан орчин үеийн шаардлагад нийцсэн байхаар төлөвлөх; /Барилгын гадна байх зарлалын самбар, гадна гэрэлтүүлэг, мод, зүг чиг/. - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд саадгүй үйлчилгээ авахаар төлөвлөх. - Ногоон байгууламжийг эдэлбэр газрын талбайд норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба шинээр төлөвлөх ногоон байгууламжийг төлөвлөлтийн бүсээс гадна нийтийн эзэмшлийн зам талбайтай уялдуулан төлөвлөх боломжийг судлан зурагт тусгах. - Хог цуглуулах талбайруу орох орц бие даасан зам нь хучилттай, хог цуглуулах талбай нь хаалт бүхий тусгаарлагчтай байх. - Эдэлбэр газрын талбайд гэрэлтүүлгийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх.
13.	Инженерийн шугам сүлжээнд тавигдах шаардлага	<ul style="list-style-type: none"> - 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, баталгаажуулах. - Агааржуулалтын системийг олон нийтийн барилгын шаардлага орчинд нийцсэн дэвшилтэт технологийн шийдэл бүхий тоног төхөөрөмжтэй төлөвлөх. - Гал илрүүлэх болон унтраах зориулалттай автомат систем төлөвлөх. - Эрчим хүчинд хэмнэлттэй орчин үеийн шийдэл бүхий тоног төхөөрөмж төлөвлөх. - Төлөвлөлөж буй барилгын инженерийн хангамж, шугам сүлжээ, дэд бүтцийн техникийн нэгдсэн шийдлээр шийдвэрлэх. - Ослын гэрэлтүүлгийг орц гарц, коридорт төлөвлөх.
14.	Онцгой нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> - Санал болгох үнийн дүнд буулгалтын зардал, шинээр хийгдэх зургийн үнэ, инженер геологи, мөн гадна инженерийн шугам сүлжээний болон барилга угсралт, зөөж шилжүүлэх, нөхөн сэргээх, гадна тохижилт болон тухайн ажилтай холбоотой зураг төсөв

		<p>боловсруулах бүх үнэ багтсан байна.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ойролцоо барилгуудын инженерийн шугам сүлжээнд гэмтэл учруулахгүй байх, хэвийн найдвартай ажиллагааг хангуулан төлөвлөх. - Барилга байгууламжийг буулгах үйл ажиллагааны дүрэм БД 20-101-12 болон холбогдох бусад хууль, дүрмийг баримтлах. - БХБ-ын сайдын 2020 оны 48 дугаар тушаалаар батлагдсан "Барилгын хог хаягдлыг цэвэрлэх, цуглуулах, ангилах, тээвэрлэх, дахин боловсруулах, устгах" журмын дагуу бүрдүүлэх/ - Барилгын орц гарцыг гадна авто замтай болон явган замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх. - Борооны ус зайлуулах байгууламжийг өндөршилттэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх. - Инженерийн шугам, сүлжээ нийтийн эзэмшлийн зам талбайг 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. - Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНбд 30.01.04/-ийн 6.39 хэсгийг онцгой анхаарч төлөвлөх. <p><u>Барилга байгууламж:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Газар хөдлөлийн тэсвэршилийн тухайн байршилд хийгдсэн инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэнэ. - Эрчим хүчний хэмнэлттэй, ашиглалтын зардал бага байх. - Олон нийт иргэний барилгын норм дүрмийг хангах. - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц, гарц, пандусыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх. - Барилгын аврах гарцыг нормын дагуу төлөвлөх ба саадгүй түргэн аврагдах гарцыг төлөвлөх. - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд зориулсан ариун цэврийн өрөө, орц гарц болон бусад тоноглолуудыг норм стандартын дагуу төлөвлөх. - Барилгын гол ба туслах орц гарц, саравч довжоо зэргийг норм дүрмийн дагуу хийгдсэн байх.
--	--	--

ХЯНАСАН:

ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН ХЭЛТСИЙН
ДАРГА

Л.ОТГОНБАЯР

БОЛОВСРУУЛСАН:

ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН ХЭЛТСИЙН
АХЛАХ МЭРГЭЖИЛТЭН

О.МӨНГӨНШАГАЙ