

БАТЛАВ
МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ АУДИТОР

Д.ЗАГДЖАВ

ТӨРИЙН АУДИТЫН БАЙГУУЛЛАГЫН СУРГАЛТ СУДАЛГАА, МЭДЭЭЛЭЛ
ТЕХНОЛОГИЙН ТӨВИЙН БАРИЛГЫН ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ЗӨВЛӨХ ҮЙЛЧИЛГЭЭ
ҮЗҮҮЛЭХ АЖЛЫН ДААЛГАВАР

2024 оны 11 дугаар сарын 05

Дугаар: УАГ-АД/2024-35

Улаанбаатар хот

1	Боловсруулах үндэслэл, зорилго	- “Тусгай хамгаалалттай газрын газар нутгийн тухай” Монгол улсын хуулийн 33 дугаар зүйлийн 1 дэх заалтыг үндэслэн Байгаль орчин, аялал жуулчлалын сайдын 2010 оны 11 дугаар сарын 18 өдрийн А/359 дугаар тушаалаар Улаанбаатар хотын Баянзүрх дүүргийн Богдхан уулын ДЦГ тусгай хамгаалалттай газар нутгийн Залаатын зүүн богинын ам нэртэй 3.3 га талбайг Сургалтын төвийн зориулалтаар ашиглахыг “Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай” хуулинд заасан нөхцөл, журмын дагуу 9087184/9006109 тоот гэрчилгээг УИХ-ын тамгын газар, МУ-ын Үндэсний аудитын газарт 5 жилийн хугацаатай олгосон гэрчилгээтэй.
2	Барилга байгууламжийн байршил	- Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүргийн 12-р хорооны нутаг дэвсгэрт
3	Зориулалт, хүчин чадал	- Цогцолбор - Нийт 20000м2 /сургалт, амралтын байр, оффис, спорт заал/
4	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	- Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно.
5	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	- Төслөөр
6	Инженерийн шугам сүлжээ, түүнийг хангах эх үүсвэр	- Эх загвар зурагт үндсэн ачаалал тооцож хангагч байгууллагаас шинээр техникийн нөхцөлүүдийг гаргуулна. Тус техникийн нөхцөлийн хүрээнд гадна инженерийн шугам сүлжээний зураг төсөл боловсруулах, техникийн нөхцөл олгогдохгүй тохиолдолд өөрийн эх үүсвэрээр инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөх
7	Зураг төслийн иж бүрдэл	Баримт бичгийн бүрдэл: - Магадлалын нэгдсэн дүгнэлт /хавсралтын хамт/ - Онцгой байдлын дүгнэлт - Эрүүл ахуйн дүгнэлт - Инженер геологийн дүгнэлт, - Байр зүйн дэвсгэр зураг /газар доорх болон дээрх шугам сүлжээний тодруулгын хамт/ Ажлын зургийн иж бүрдэл: - Нүүр хуудас /батлагдсан/ - ЕТ – Ерөнхий төлөвлөгөө - БА – Барилга архитектур - ББ - Барилга бүтээц - ХАС - Халаалт, агаар сэлгэлт - ЦБУ - Цэвэр бохир ус

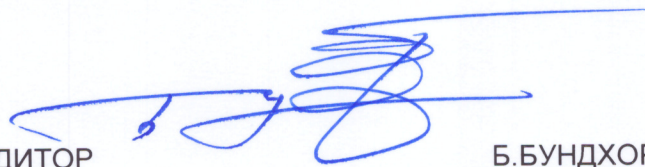
		<ul style="list-style-type: none"> - ХТ, ДГ - Хүчит төхөөрөмж, дотор гэрэлтүүлэг - ХД - Холбоо дохиолол - А – Автоматик - ГД – Гадна дулаан - УХАТ – Ус хангамж, ариутгах татуурга - ГЦ – Гадна цахилгаан - ГХ – Гадна холбоо - Барилгын төсөв /Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ <p>Зураг төсөл тавигдах шаардлага</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ерөнхий төлөвлөгөө болон тохижилтын зураг төслийг холбогдох норм дүрмийн дагуу төлөвлөх. - Архитектур төлөвлөлт, инженерийн шийдлийг тухайн орчин тулгуурлан оновчтой зөв шийдэх - Зураг төслийг хот байгуулалтын мэдээллийн санд хүлээж авах шаардлагыг биелүүлэх. /хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг биелүүлэх, хийгдэж буй зураг төслийн дэвсгэр зургийг WGS-84, UTM буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх/ - Гурван хэмжээст зургийг цогцолбор барилга болон гадна тохижилтын хамт хийж гүйцэтгэх.
8	Зураг төсөл боловсруулах үе шат	<p>Ажлын зураг төсөл, төсөв нэг үе шаттай.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Эх загвар зураг боловсруулах, батлуулах - Барилгын болон гадна инженерийн шугам сүлжээний ажлын зураг төсвийг зөвшилцөж батлуулах
9	Зураг төсөл боловсруулах байгууллага	<ul style="list-style-type: none"> - Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны сайдын тушаалаар батлагдсан “Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах” тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээд байх
10	Төслийн захиалагч	Үндэсний аудитын газар
11	Онцгой нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> - Олгогдсон байршилд эх загвар зураг боловсруулж батлуулах, мөн эх загвар зурагт үндэслэн ачаалал тооцож түүний дагуу техникийн нөхцөл гаргуулна. Тус техникийн нөхцөлийн дагуу гадна инженерийн шугам сүлжээний зураг төслийг зөвшилцөж батлуулах, техникийн нөхцөл олгогдохгүй тохиолдолд өөрийн эх үүсвэрээр инженерийн шугам сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөх. - Барилгын ерөнхий төлөвлөгөөг газрын хаялбарт тохируулан боловсруулах - Автозамын хөдөлгөөнийг одоо байгаа автозамтай уялдуулан төлөвлөх - Борооны ус зайлуулах шугам сүлжээг өндөржилттэй уялдуулан төлөвлөх - Барилгын аврах гарцыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг саадгүй аврагдах боломжийг бүрдүүлэх - Барилгын гадна загвар хэв шинжийг захиалагчтай зөвшилцөн орчин үеийн шинэ технологи ашигласан гадна өнгөлгөөний материал сонгох <p>Барилга байгууламж</p> <ul style="list-style-type: none"> - Тухайн байршилд хийгдсэн инженер геологийг үндэслэн барилга бүтээцийн шийдлийг боловсруулах - Эрчим хүчний хэмнэлттэй технологи ашиглах - Барилгын өрөө тасалгааг архитектурын шийдлийн дагуу оновчтой зөв төлөвлөх

		<ul style="list-style-type: none"> - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц гарц, пандусыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх <p>Гадна талбай</p> <ul style="list-style-type: none"> - Автозамын зорчих хэсэг, тээврийн хэрэгслийн зогсоол, хурд саруулагч, явган хүний гарц, тэмдэг тэмдэглэгээг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх - Автозам, явган зам, талбай ногоон байгууламж байгууламж, амралтын талбай, спортын талбайг өндөржилттэй уялдуулан төлөвлөх - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөтөч хавтан, гадна пандус зэргийг норм, стандартын дугуу төлөвлөх - Гадна тохижилтын зураг төсөлд гэрэлтүүлэг, хог хаягдал хадгалах талбай, хашаа хашлага, ногоон байгууламжийг тусгаж өгөх <p>Инженерийн шугам сүлжээ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Инженерийн шугам сүлжээг техникийн нөхцөлийн дагуу боловсруулахдаа автозам, явган зам, талбай, тохижилтын талбайтай уялдуулан төлөвлөнө. - Гадна камер, аудио системийг төлөвлөх - Нөөц цахилгааны эх үүсвэртэй төлөвлөх /дизель генератор/ - Инженерийн шугам сүлжээнд орчин үеийн барилгын шаардлагад нийцсэн дэвшилтэт технологи ашигласан төлөвлөлт хийх
12	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага	<p>Ерөнхий төлөвлөгөө</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ерөнхий төлөвлөгөөг байгаль цаг уур, орчин нөхцөлийг судлан газарт оновчтой зөв шийдэл гарган төлөвлөх - Эдэлбэр газрын ашиглалтыг бодолцон ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах - Шинээр хийгдэх гадна инженерийн шугам сүлжээг ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөлд тусгах - Барилгын тэнхлэгийн солбилцолыг зай хэмжээний зурагт тэмдэглэж оруулах - Ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төслийн зураглал ,тэмдэг тэмдэглэгээг одоо мөрдөж буй эталон зураг төслийн дагуу байх боловсруулах - Төв корпусын урд хэсэгт автозогсоол, усан оргилуур, амралтын талбайг төлөвлөх <p>Барилга /өрөө тасалгаа/</p> <ul style="list-style-type: none"> - Блокчилсон байдлаар газрын хаялбарт уялдуулан төлөвлөх /сургалт, амралтын байр, оффис, спортын байгууламж гэсэн 4 үндсэн хэсэгтэй байх/ <p>Сургалтын хэсэг</p> <ul style="list-style-type: none"> - 600 хүний сургалтын танхим - 200 хүний сургалтын танхим - 50 хүний сургалтын танхим - 25 хүний уулзалтын өрөө тасалгаанууд - 300 хүний хүлээн авалтын ресторан - 50, 30, 20 хүний хүлээн авалтын өрөө болон гонх, үүдний хэсэг, хүлээлгийн өрөө, шат, цахилгаан шат, өлгүүр, ариун цэврийн өрөө, галтогоо, галтогоонд зайлшгүй шаардлагатай өрөө тасалгаанууд, ажилчдын ариун цэврийн өрөө, хувцас солих өрөө, хоолзүйчийн өрөө, агуулах зэрэг туслах өрөө тасалгаануудыг холбогдох норм дүрэм, стандартын дагуу төлөвлөх.

		<p>Амралтын байрны хэсэг</p> <ul style="list-style-type: none"> - Люкс өрөө 4ш - Хагас люкс өрөө 10ш - 1 ортой энгийн өрөө 20ш - 2 ортой энгийн өрөө 40ш - 3 ортой энгийн өрөө 6ш. Мөн угтах танхим, агуулах, дулаан зогсоол, шүршүүр, ариун цэврийн өрөө, угаалга, цэвэрлэгээ, хатаалга, агуулах, шат, цахилгаан шат, ажилчдын өрөө, амралтын байранд хамаарах бусад туслах өрөөнүүдийг холбогдох норм дүрэм, стандартын дагуу төлөвлөх. <p>Оффисын хэсэг</p> <ul style="list-style-type: none"> - Нийтдээ 200 хүн мэргэжилтэн ажиллах оффисын өрөөнүүдийг төлөвлөх - Захиргаа, удирдлагын өрөө - Уулзалтын өрөө болон ариун цэврийн өрөө, шат, цахилгаан шат, ажилчдын өрөө, хэвлэх хувилах өрөө тасалгаа, ажилчдын амралтын хэсэг зэрэг туслах өрөөнүүдийг холбогдох норм дүрэм, стандартын дагуу төлөвлөх. <p>Спортын байгууламжийн хэсэг</p> <ul style="list-style-type: none"> - Олон улсын стандартын хэмжээтэй спорт заал /сагсан бөмбөг, гар бөмбөг, талбайн теннис тоглож болохуйц тоноглолтой байх/ - Ширээний теннис танхим-1 - Бялдаржуулах танхим-1 - Билльардны танхим-2 - Электрон тоглоомын өрөө болон хувцас хувцас солих өрөө, ариун цэврийн өрөө, агуулах, цэвэрлээний бодис, шат, коридор, гонх, үүдний хэсэг зэрэг холбогдох норм дүрэм, стандартын дагуу төлөвлөх. <p>Барилгад бусад шаардлагатай өрөө тасалгааг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх шаардлагатай.</p>
13	Зураг төсөл боловсруулахад Ашиглах материал	<p>Төсөл хөтөлбөрүүд</p> <ul style="list-style-type: none"> - Улаанбаатар хотыг 2020 он хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага, улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал <p>Монгол Улсын хуулиуд:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Барилгын тухай хууль: - Эрчим хүчний тухай хууль: - Усны тухай хууль: - Харилцаа холбооны тухай хууль: <p>Норм, нормативууд:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм - Барилга захиалагчийн дүрэм - Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД 30-01-04/ - Хот суурийн газрын гудамж, зам төлөвлөлт /БНБД 32-01-04/ - Барилгын инженер геологийн ажил /БНБД 11-03-01/ - Барилгын геодезийн ажил /БНБД 11-08-06/ - Олон нийтийн барилга БНБД-31-03-30 - Захиргаа ба аж ахуйн барилга /БНБД 31-04-03/ - Барилга байгууламжийн галын аюулгүйн байдал /БНБД 21-02-02/

		<ul style="list-style-type: none"> - Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүйн норм БНБД 21-02-02 - Барилгын бүтээц ба буурийн найдваршил, ерөнхий шаардлага /БНБД 20-01-11/ - Барилгын бүтээц, ажлын төрлөөр төсвийн суурь норм, түүний хавсралтуудыг боловсруулах, хэрэглэх дүрэм /БНБД 81-10-02/ - Ачаалал ба үйлчлэл /БНБД 20-04-17/ - 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/ - Барилгын дуу чимээ тусгаарлалт /БНБД 23-5-10/ - Барилга, доторх усан хангамж, ариутгах татуурга /БНБД 40-05-95/05*/ - 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/ - Дулаан шугам сүлжээ /БНБД 3.05.03-95/ - Цахилгаан техникийн ажил /БНБД 3.05.06-90/ - Автомажуулалтын систем /БНБД 3.05.07-90/ - Гадна дулаан хангамж БНБД 41.02.13; - Ариутгах татуурга. Гадна сүлжээ ба байгууламж /БНБД 40-01-14/ - Усан хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж /БНБД 40-02-06/ - Цахилгаан байгууламжийн зураг төсөл, угсралтын дүрэм” /БД 43.101.03/ - Цутгамал бетон, төмөр бетон бүтээц /БНБД 3.03.01-88/ - Холбооны кабель шугамын ажлын зураг төсөв хийхстандарт MNS 6305:2012 - Бусад холбогдох норм, дүрэм, заавар
14	Галын аюулгүй байдлын нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> - Барилга байгууламжийн галын аюулгүйн байдал /БНБД 21-02-02 / - Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүйн норм /БНБД 21-02-02/
15	Эдийн засгийн тооцоо, төсөв	<ul style="list-style-type: none"> - Төсвийг ESTIMATOR-PRO программ болон бусад зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцох

ЗӨВШӨӨРСӨН:
ТАМГЫН ДАРГА, ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОР



Б.БУНДХОРОЛ

ХЯНАСАН:
ТАМГЫН ГАЗРЫН ХУУЛИЙН ХЭЛТСИЙН
ХУУЛЬ, ЭРХ ЗҮЙН МЕНЕЖЕР



Б.АРИУНЗАЯА

БОЛОВСРУУЛСАН:
АРХИТЕКТОР

Б.БАТНАСАН

