

БАТЛАВ:
НИЙСЛЭЛИЙН ХОРООНО ОРОУЛАЛТЫН ГАЗРЫН

ДАРГА

С.ЦЭДЭНСОДНОМ

УНДНЫ УСНЫ ХУДАГ /УЛААНБААТАР, БАЯНЗҮРХ ДҮҮРЭГ,
23 ДУГААР ХОРОО/-ЫН АЖЛЫН ЗУРАГ, ТӨСӨВ БОЛОВСРУУЛАХ ДААЛГАВАР

2024 оны 11-р сарын 01-ний өдөр

№ 2024/

Улаанбаатар хот

1.	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	- Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 08 дугаар сарын 29-ний өдрийн А/1027 дугаар захирамж - 2022 оны 09 дүгээр сарын 22-ны өдөр, МЗХ2022/31-013 дугаартай архитектур төлөвлөлтийн даалгавар - Баянзүрх дүүргийн 23 дугаар хорооны засаг даргийн 2024 оны 09 дүгээр сарын 27-ны өдрийн 68 дугаартай албан бичиг
2.	Байршил, эдэлбэр газрын хэмжээ	- Баянзүрх дүүргийн 23 дугаар хороо
3.	Зориулалт, хүчин чадал	- Ундны усны худаг
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, техникийн нөхцөл олгогдохгүй тохиолдолд өөрийн эх үүсвэрээр инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн, батлуулах.
7.	Зураг төслийн иж бүрдэл	<u>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</u> <ul style="list-style-type: none">- Инженер геологийн дүгнэлт;- Байр зүйн дэвсгэр зураг /газар доорх болон дээрх шугам сүлжээний тодруулгын хамт/;- Онцгой байдлын дүгнэлт;- Эрүүл ахуйн дүгнэлт;- Магадлалын дүгнэлт /хавсралтын хамт/; <u>Ажлын зургийн иж бүрдэл:</u> <ul style="list-style-type: none">- Нүүр хуудас /батлагдсан/;- ЕТ- Ерөнхий төлөвлөгөө;- БА- Барилга архитектур;- ТХ-Технологийн зураглал;- ББ- Барилга бүтээц;- ХАС- Халаалт, агаар салхивч;- ЦБУ- Усан хангамж, ариутгах татуурга;- ХТ, ДГ- Хүчит төхөөрөмж, дотор гэрэлтүүлэг;- ХД- Холбоо дохиолол;- ГД- Гадна дулаан /Шаардлагатай тохиолдолд/- УХАТ- Гадна усан хангамж, ариутгах татуурга; /Шаардлагатай тохиолдолд/- ГЦ – Гадна цахилгаан;- ГХ – Гадна холбоо;- Барилгын нэгдсэн төсөв /Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ/; <u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u> <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

		<p>авахад тавигдах шаардлага:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх; ○ Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84, UTM буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх;
8.	Төсөл боловсруулах үе шат	<p>Ажлын зураг төсөв нэг үе шаттай:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Эх загвар зураг боловсруулж, батлуулах; - Холболтын болон гадна шугам, сүлжээний ажлын зураг, төсөв боловсруулж, зөвшилцөж, батлуулах;
9.	Төсөл боловсруулах байгууллага	<ul style="list-style-type: none"> - Барилга хот байгуулалтын 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;
10.	Төслийн захиалагч	<ul style="list-style-type: none"> - Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар; - Ус сувгийн удирдах газар;
		<ul style="list-style-type: none"> - Тус ажилд нэг маягын зураг ашиглах тул тухайн байршилд эх загвар зураг 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, техникийн нөхцөл олгогдохгүй тохиолдолд өөрийн эх үүсвэрээр инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн, батлуулах.
11.	Онцгой нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> - Санал болгох үнийн дүнд шинээр хийгдэх зургийн үнэ, мөн гадна инженерийн шугам сүлжээний болон барилга угсралт, буулгалтын ажлын өртөг бүгд багтсан байна. - Барилгын орц гарцыг гадна авто замтай болон явган замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх; - Борооны ус зайлуулах байгууламжийг өндөржилттэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх - Инженерийн шугам, сүлжээ нийтийн эзэмшлийн зам талбайг дайрч байгаа тохиолдолд буулгалт, зөөж шилжүүлэх, нөхөн сэргээлтийн ажлыг зураг, төсөвт тусгах; - Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорхи болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсаны үндсэн дээр зураг төсвийг боловсруулах;
12.	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага	<p><u>Ерөнхий төлөвлөгөө:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Явган замыг өвлийн улиралд халтирдаггүй гадаргуутай хавтангаар төлөвлөж, тайлбарт тусгах; - Гаднах 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 давхцахгүй байхаар нягт уялдуулан төлөвлөх; - Ногоон байгууламжийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба шинээр төлөвлөх ногоон байгууламжийг төлөвлөлтийн


		бүсээс гадна нийтийн эзэмшлийн зам талбайтай уялдуулан төлөвлөх боломжийг судлан зурагт тусгах;
13.	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал	<p><u>Төсөл, хөтөлбөрүүд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Нийслэл Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага; <p><u>Хууль тогтоомжууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Газрын тухай хууль; - Барилгын тухай хууль; <p><u>Норм, нормативууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Барилгын инженер геологийн ажил /БНБД 11-03-01/ - Барилгын геодезийн ажил /БНБД 11-08-06/ - Барилга захиалагчийн дүрэм - Барилгын бүтээц ба буурийн 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 40-05-16*20/ - Барилга доторхи 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/ - Автомажуулалтын 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 <p><u>Стандартууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - “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

		<ul style="list-style-type: none"> - “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/; - UCS0002-02:2019 Хүүхдийн тоглоомын талбай эрүүл, аюулгүй орчныг бүрдүүлэхэд тавигдах ерөнхий шаардлага - Бусад холбогдох стандартууд
--	--	--

ХЯНАСАН:
НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН
ЗТХ-ИЙН ДАРГА

 /Б.ЛХАГВАЖАВ/

НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН
ЗТХ-ИЙН АХЛАХ ИНЖЕНЕР

 /Б.БАТ-ОРГИЛ/

БОЛОВСРУУЛСАН:
НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН
ЗТХ-ИЙН ХЯНАЛТЫН ИНЖЕНЕР

 /Д.СОЛОНГО/

АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2022 оны 09 сарын 02 өдөр

Дугаар:МЗХ2022/31- 013

Улаанбаатар хот

1	Газар олголтын захирамжийн дугаар, олгогдсон газрын байршил, хэмжээ	Дүүргийн Засаг даргын 2018 оны 12 дугаар сарын 07-ны өдрийн А/1177 дүгээр шийдвэртэй, Баянзүрх дүүргийн 23 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт, "Ус түгээх цэг" зориулалтаар эзэмшүүлсэн 1331704587 нэгж талбарын дугаартай, 288.0 м2 газар, Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газрын 2022 оны 08 дугаар сарын 09-ний өдрийн 3/3379 дугаартай албан бичгийг үндэслэв.
2	Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт, хүчин чадал	Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар ОНӨААТҮГ Ус түгээх байр
3	Төлөвлөлтийн талбай	103.5 м2 талбайд төлөвлөх; Тагт, консоль, довжоо, рампыг эдэлбэр газарт багтаан нормоор тооцон төлөвлөх;
4	Барилгын төрөл, давхрын тоо	Хийцлэлийг төслөөр, /зоорьтой/
5	Дагаж мөрдөх ерөнхий төлөвлөгөө,	Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн зүүн бүсийн Үйлдвэр-4 нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дунд давхрын орон сууцны бүс
6	Эдэлбэр газрын талбай:	288.0 м2
	- Барилгажих талбай	103.5 м2 /ХБТХууль 12.8/
	- Ногоон байгууламж, гадна тохижилт төлөвлөх талбай	Эдэлбэр газрын 30%-аас доошгүй талбайд /ХБТХууль 12.6.3/
	- Авто зогсоол	Гадна талбайд ил зогсоол төлөвлөх /БНБД31-01-10 1.7 дагуу/ /ХБТХууль 12.6.3/
	- Хашаа, хайс	"Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт хашаа, хайс барих, ашиглах, буулгах журам"-ыг мөрдөх
7	Талбайн ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилтод тавигдах шаардлага	Гудамж замын улаан шугам, талбайн тохижилт, зам талбайд гэрэлтүүлэг хийх, хяналтын камер байрлуулах, явган хүний хөдөлгөөнд саад учруулахгүйгээр онцгой нөхцөлд ашиглах орц гарц төлөвлөх, орчинтой уялдуулж ногоон байгууламж болон авто зогсоол, унадаг дугуйн зам төлөвлөх, талбайн тохижилтын зургийг иж бүрэн боловсруулах.
8	Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага	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 аюулгүйн байдал" БНБД 21-01-02-г баримтлан зураг төслийг хийц архитектур төлөвлөлтийн шийдлийг бүрэн гаргаж боловсруулах, барилгын гадна гэрэлтүүлгийн шийдлийг тусгах, барилгад сэргээгдэх эрчим хүч ашиглах боломжийг судлах, ногоон дээврийн шийдлийг тусгах, одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгуудын гал тэсвэршилтийн зэргийг тооцож, шинээр төлөвлөж буй барилгад тохиромжтой хийцийг сонгон төлөвлөх
9	Хот төлөвлөлтийн онцгой нөхцөл	Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний авто зам болон явган зам талбай, ногоон байгууламжтай уялдуулан нэгдсэн төлөвлөлт хийх, барилгын фасадыг орчны барилгуудтай уялдуулан дэлгээс зургаар харуулах, орчны барилгуудын газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварыг судалж "Газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураг ашиглах норм ба дүрэм" БНБД 22-04-16-г баримтлан төлөвлөх, галын машин чөлөөтэй зорчих боломжийг гаргах, галын аюулаас хамгаалах шаардлагыг мөрдөх гал илрүүлэх болон унтраах

Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага
НИЙСЛЭЛИЙН АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБАН
2022 оны 09 сарын 02 өдөр

Хамгаалах шаардлагын мөрдөх гал илрүүлэх болон унтраах

		зориулалттай автомат систем төлөвлөх, барилгын гал тэсвэршилт болон хийцлэлийн дүгнэлтийг үндэслэн төлөвлөж буй барилгад тохиромжтой хийцийг сонгон төлөвлөх, барилгын хаяг дугаар, гадна зар сурталчилгааны байгууламжийн харьцаа болон байгуулалтыг гудамжны дэлгээс зураг, нүүр тал, хажуу талуудын зураглал дээр тусгах, харагдах байдлыг 3 хэмжээст зураглалаар үзүүлэх, гадна авто зам, орц гарцыг орчны төлөвлөлттэй уялдуулах, цахилгаан тээврийн хэрэгсэл цэнэглэх цэг төлөвлөх. Газар доорх болон дээрх инженерийн шугам сүлжээ эзэмшигчидтэй зөвшилцөн шугам сүлжээг өөрсдийн хөрөнгөөр зөөж шилжүүлэх, асуудлыг шийдвэрлэх
10	Талбайн өндөржилтөнд тавигдах шаардлага	Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний гудамж, замын төлөвлөвлөлтийн өндөржилт, орчны барилгуудтай уялдуулж талбайн хэмжээнд иж бүрэн шийдэх
11	Инженерийн шугам сүлжээнд тавигдах шаардлага	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 шийдвэрлэх, баталгаажуулсан тохиолдолд загвар зураг боловсруулах, барилгажих явцад одоо байгаа инженерийн шугам сүлжээний хэвийн үйл ажиллагааг хангах.
12	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ (үерийн хамгаалалт, далан, суваг, шуудуу, зайлуулах шугам сүлжээ)	Барилга байгууламжийг төлөвлөхдөө тухайн газрын гадаргууд өндөржилтийн хэмжилт хийх, үер, хөрсний нуралтаас хамгаалах бэхэлгээ, далан, суваг, гүүр, гарц, зам, талбай барьж байгуулах урьдчилсан арга хэмжээг тусгах, барилгын түр хашаанд зохих шаардлага тавих, барилгын зөвшөөрөл харагдах байдлыг самбараар үзүүлэх.
13	Барилгажилтын улаан шугам	Магадлал хийлгэсэн ажлын зургийн дагуу барилгын 0 тэнхлэг тавиулж, барилгын ажлыг эхлүүлэх
14	Захиалагчийн нэр, утас	Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар ОНӨААТҮГ; утас: 976-11-311632;

Анхааруулга:

1. Барилга барих явцад хүрээлэн буй орчны байгалийн тогтоц, өмнө хийгдсэн тохижилт, зам талбай, ногоон байгууламжийг хамгаалах ба хэрэв хөндвөл нөхөн сэргээх.
2. Өндөр барилгын бүсчлэлд талбайн хэмжээнд микросейсмикийн үнэлгээ гаргуулах, цогцолбор барилгын инженерийн хангамж, шугам сүлжээ, дэд бүтцийн техникийн нэгдсэн шийдлийг шийдвэрлэх.
3. Хуучин барилга, байгууламжийг зайлшгүй буулгах, зөөх, засварлах, шаардлагатай бол энэ тухай эрх бүхий байгууллагын албан ёсны техникийн дүгнэлт (акт), шийдвэрийг архитектур төлөвлөлтийн даалгаварт хавсаргах.
4. "Нийслэлийн хэмжээнд мөрдүүлэх стандарт, шаардлага" UCS 0901B:2020, UCS 0902B:2020, UCS 1603C:2020, UCS 1601B:2020, UCS 1601C:2020, UCS 0903B:2020, UCS 0001-01:2019, UCS 0001-02:2019, UCS 1602B:2020, UCS 1602C:2020, UCS 0002-02:2019, UCS 1901B:2020, UCS 1403C:2020, UCS 1404C:2020-г тус тус мөрдөх.
5. Барилга байгууламжийн зураг төслийг боловсруулахдаа АТД-т заасан нэр, зориулалт, барилгын давхрын тоо, хэмжээнээс хэтрүүлсэн тохиолдолд загвар зураг батлагдахгүй болно.
6. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлагдсанаас хойш 1 жилийн хугацаанд хүчинтэй.

ХЯНАСАН

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГА

БОЛОВСРУУЛСАН

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ХАРИУЦСАН МЭРГЭЖИЛТЭН

ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР
Д.ХАН-УУЛ
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛСАР
2022 оны 09 сарын 09 өдөр



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОХИРУУЛАГЧ АГЕНТЛАГ
ОНЦГОЙ БАЙДЛЫН ЕРӨНХИЙ ГАЗАР

БАРИЛГЫН ЗУРАГ ТӨСӨЛ, ХЯНАЛТ ХИЙСЭН ТУХАЙ
ДҮГНЭЛТ

210644 Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг,
Партизаны гудамж, Утас: 263545, Факс: 263546
E-mail: mail@nema.mn; http://www.nema.mn

2017.08.11 № 735/0 ХН

Нэг. Барилга байгууламжийн зураг төслийн мэдээлэл

1. Барилга байгууламжийн байршил нэр: УСУГ-ын 2017 оны шинэ тоног төхөөрөмж худалдан авах, техник технологийн шинэчлэл, барилга байгууламжийн их ба урсгал засварын нэгдсэн төлөвлөгөөнд батлагдсан
2. Зургийн шифр, зураг төслийн компани: АСУГ-2017/03 "АСУ КОНСТРАКШН" ХХК
3. Барилга байгууламжийн зориулалт, захирамж: УСУГ-ын зөврөөр ус хангах албаны ус түгээх байрны нэг маягийн барилгын зориулалтаар 2017 онд Батлагдсан эскиз зурагтай.
4. Барилга байгууламжийн давхар, галбай: S=5.9мх4.0м, 1 давхар.
5. Галд тэсвэршилтийн зэрэг: төлөөлсөн II
6. Барилгын үүргийн галын аюулгүйн анги: Ф4.3;
7. Зургийн иж бүрдэл: 1 хэсэг

Хоёр. Барилга байгууламжийн зураг төслийн
галын аюулгүй байдлын дүгнэлт

1. Холбогдох галын аюулгүйн нөхцөлийн стандартыг хангаж байгаа болно.

Барилгын зураг төсөлд өөрчлөлт оруулах тохиолдолд Онцгой байдлын байгууллагатай зөвшилцөж шийдвэрлэнэ.

Сар, өдөр	Тэмдэг дарсан хуудас, дугаарууд	Нэмэлт тэмдэглэл
2017.08.11	Нүүр хуудас, БА 5,	Барилгын ажлын зураг төслийг дүгнэлтийн дагуу хийж гүйцэтгэх

ДҮГНЭЛТ ГАРГАСАН:

БАРИЛГЫН ЗУРАГ ТӨСӨЛ, ТЕХНИКИЙН
ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ХЯНАЛТ ХАРИУЦСАН
МЭРГЭЖИЛТЭН ХОШУУЧ

Ч. ОТГОНТӨГС

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ
БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВ

ЗУРАГ ТӨСЛИЙН БАРИМТ БИЧГИЙН
МАГАДЛАЛЫН ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ

2017 оны 08 дугаар
сарын 23 өдөр

Дугаар 513/2017

Улаанбаатар-15171
Утас: 323022, 328097
Факс: 976-11-320338

Объектын нэр :	“Ус сувгийн удирдах газар” ОНӨААТҮГ-ын зөөврөөр ус хангах албаны “Ус түгээх байр”-ны барилгын нэг маягийн ажлын зураг төсөл, төсөв Шифр: УСУГ-2017/03	
Объектын байршил :	Нэг маягийн зураг төсөл	
Хүчин чадал :	Барилга тэнхлэгээрээ 5.95 м х 4.0 м хэмжээтэй, зоорьгүй 1 давхар /6 тонн/	
Захиалагч :	“Ус сувгийн удирдах газар” ОНӨААТҮГ	
Санхүүжилтийн эх үүсвэр :	Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар	
Зураг төслийн ерөнхий гүйцэтгэгчийн нэр :	“Асу констракшн” ХХК	
Регистрийн дугаар :	РД: 5960703	
Тусгай зөвшөөрлийн хүчинтэй байх хугацаа :	2018.06.03	
Ажилбарын төрөл :	1.2.1 заалтын дагуу	
Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл:		
Газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах эрх, олгосон захирамж, дугаар огноо :	Газрын зөвшөөрлийн дагуу сонгосон байршилд байршуулах	
Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, баталсан албан тушаалтан, дугаар, огноо :	“Ус сувгийн удирдах газар” ОНӨААТҮГ-ын даргын 2017.06.27-ны өдөр баталсан зураг төсөл боловсруулах даалгавар	
Зураг төсөл боловсруулах гэрээ, баталсан албан тушаалтан, дугаар, огноо:	“Ус сувгийн удирдах газар” ОНӨААТҮГ-ын дарга, “Асу констракшн” ХХК-ийн хооронд 2017.07.07-ны өдөр байгуулсан УСУГ-2017-ЗБҮ-03-201 тоот зураг төсөл боловсруулах гэрээ	
Зөвшөөрөлцсөн байгууллагууд :		
Улаанбаатар хотын ерөнхий архитектор бөгөөд нийслэлийн хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газрын дарга	Э.Анар	
Онцгой байдлын ерөнхий газрын Барилгын зураг төсөл, техникийн гүйцэтгэлийн хяналт хариуцсан мэргэжилтэн, Ахмад	Ч.Отгонтөгс	
Зураг төслийн бүрэлдэхүүн :		
Зургийн бүрдэл:	Зураг төслийн гүйцэтгэсэн байгууллагын нэр:	Шалгасан экспертийн нэр:
Барилга архитектур:	“Асу констракшн” ХХК	Ш.Сумъяа
Барилга бүтээц:	“Асу констракшн” ХХК	Н.Эрдэнэсүрэн
Халаалт, агаар сэлгэлт:	“Голомт өргөө” ХХК	Ч.Цэцэг
Цэвэр бохир ус:	“Голомт өргөө” ХХК	Г.Баярсайхан
Дотор гэрэлтүүлэг, хүчит төхөөрөмж:	“Ган харш” ХХК	Б.Ванчигмаа
Холбоо дохиолол:	“Ган харш” ХХК	Ц.Баярбилэг
Төсөв:	“Голомт өргөө” ХХК	Л.Энхтуяа

<p>Ерөнхий дүгнэлт : /Засгийн газрын 2009 оны 204 дүгээр тогтоолын 7 дугаар зүйлээс/ Барилга байгууламжийн техникийн ерөнхий өгөгдлийн болон техник-эдийн засгийн үзүүлэлт, зураг төслийн үндсэн төлөвлөлт, техникийн шийдлийн талаар тусгасан товч тодорхойлолт;</p>	<p>Барилга байгууламжийн хүчин чадал: Төлөвлөж буй "Ус сувгийн удирдах газар" ОНӨААТҮГ-ын зөөврөөр ус хангах албаны "Ус түгээх байр"-ны барилгын нэг маягийн ажлын зураг төслийг "Ус сувгийн удирдах газар" ОНӨААТҮГ-ын даргын 2017.06.27-ны өдөр баталсан зураг төсөл боловсруулах даалгавар, "Ус сувгийн удирдах газар" ОНӨААТҮГ-ын дарга, "Асү констракшн" ХХК-ийн хооронд 2017.07.07-ны өдөр байгуулсан УСУГ-2017-ЗБҮ-03-201 тоот зураг төсөл боловсруулах гэрээг тус тус үндэслэн боловсруулжээ. Нэг маягийн зураг төслийг давтан ашиглахдаа тухайн үед шийдэгдэх газар олголтын хэмжээнд тохируулан, орчны барилга байгууламжуудтай уялдуулан ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу барилгыг байршуулах шаардлагатай. "Тахир дутуу иргэдэд зориулсан барилгын төлөвлөлтийн гарын авлага" /БД 31-101-04/ ба "Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн амьдрах орон зай, орчны зураг төсөл төлөвлөлт" /БД 31-112-11/-ийн дагуу төлөвлөлт хийх шаардлагатай. Техник, технологи, дэд бүтцийн хангамж: Давтан хэрэглэх нэг маягийн барилгын гадна инженерийн шугам сүлжээг тухайн орон нутгийн холбогдох байгууллагуудаас олгосон техникийн нөхцөлийн дагуу шийдвэрлэхээр төлөвлөжээ. Барилгын талбайн хөрсний нөхцөлийг газар хөдлөлийн 7, 8, 9 баллын бүсэд хамрагдахаар тооцсон ба зураг төслийг давтан хэрэглэх үед ± 0.00 түвшинээс дооших суурийн зураг төслийг тухайн орон нутагт инженер геологийн судалгаа хийлгэж, дахин боловсруулах шаардлагатай. Барилга байгууламжийн төлөвлөлт, хүчин чадал: Тус барилгын давхарт галын хэрэгсэл, усан сангийн өрөө, үйлчлэгчийн өрөөг тус тус төлөвлөсөн байна. Боловсруулсан зураг төслийн сонгосон шийдэл: Буурь: Тус зураг төслөөр холболт хийх үед инженер геологийн судалгааны дүгнэлтэд үндэслэн суурийн тооцоог дахин тооцож хийцлэхээр төлөвлөжээ. Суурь: Цутгамал бетон шугаман суурьтай, Даацын үндсэн бүтээц: Цутгамал төмөр бетон бүс бүхий тоосгон өрөгт бүтээцтэй, Гадна хана: 360 мм-ийн тоосгон ханатай, 100 мм-ийн полистрол хавтан дулаалгатай, 120 мм-ийн тоосгон өнгөлгөөтэй, Хучилт: Модон хучилттай, Дээвэр: Шувуун нуруун дээвэртэй байхаар тус тус төлөвлөсөн байна. Халаалт салхивч, агааржуулалт : Тус барилгыг цахилгаан халаалттай байхаар төлөвлөсөн байна. Дотор цэвэр, бохир ус: Тус барилгын цэвэр усны эх үүсвэрийг зөөврийн усан хангамжаар хангахаар төлөвлөсөн байна. Дотор гэрэлтүүлэг, хүчит төхөөрөмж:</p>
--	---

	Тус барилгууд нь цахилгаан хангамжийн найдвартай ажиллагааны III зэрэгт дан кабель шугамаар цахилгааны тэжээлийг хангахаар төлөвлөсөн байна. Газардуулга, аянга хамгаалалтыг төлөвлөсөн байна. Газардуулгын эсэргүүцэл 4 Ом-с хэтрэхгүй байна. Цахилгааны оролт 1: $P_T=3.22$ кВт, $P_C=3.55$ кВт, $I_T=16.2$ А Сүлжээний хүчдэл 380/220 В байна.
Боловсруулсан зураг төслийн сонгосон шийдэл, магадлалын явцад хийсэн нэмэлт, өөрчлөлтөөс шалтгаалах үр дүнгийн талаархи тодорхой санал, дүгнэлт;	Зураг төслийн төлөвлөлт, техникийн шийдлийг холбогдох орон тооны бус эксдертүүд шалгаад: Барилга архитектур: Эксперт нь барилгын ажлын зураг төслийг холбогдох норм ба дүрмийн шаардлагын дагуу боловсруулсан гэж дүгнэжээ. Барилга бүтээц: Эксперт нь ажлын зураг төсөлд холбогдох норм ба дүрмийн шаардлагын дагуу засвар өөрчлөлтийг хийсэн гэж дүгнэсэн байна. Халаалт, агаар сэлгэлт, цэвэр, бохир ус, дотор гэрэлтүүлэг, хүчит төхөөрөмж, дотор холбоо, дохиолол: Экспертийн гаргасан дүгнэлтээр зураг төсөл нь холбогдох норм ба дүрмийн шаардлагын дагуу боловсруулсан дүгнэсэн байна.
Эдийн засгийн үр ашиг, экологийн хор хөнөөлгүй байдал, ашиглалтын үеийн найдвартай ажиллагаа, барилга байгууламжийн нийгмийн ач холбогдол зэргийг харгалзан гаргасан хөрөнгө оруулалтын үр ашгийн талаархи дүгнэлт;	"Ус сувгийн удирдах газар" ОНӨААТҮГ-ын зөөврөөр ус хангах албаны "Ус түгээх байр"-ны барилгын баригдснаар иргэд ойр газраас эрүүл мэндийн шаардлага хангасан хэрэглээний ус авах, хүн амын эрүүл мэндийг хамгаалах нөхцөл бүрдэх юм.

Төсөв өртгийн нэгдсэн товчоо:

№	Ажлын төрөл	Барилгын ажил /сая.төг/	Тоног төхөөрөмж /сая.төг/	Нийт өртөг /сая.төг/
	а/. Барилгын ажил:			
1	Барилга угсралт	51,802,515		51,802,515
2	Дотор шугам сүлжээ	9,830,928		9,830,928
	Хэсгийн дүн:	61,633,443		61,633,443
	б/. Бусад ажил:			
1	Далан, ус шүүрүүлэх талбай	11,605,830		11,605,830
2	Гадна тохижилт	1,325,375		1,325,375
	Хэсгийн дүн:	12,931,205		12,931,205
	Барилга угсралтын ажлын зардал:			74,564,648
	НИЙТ ТӨСӨВТ ӨРТӨГ:			74,564,648
Төсөвт өртгийн нэгж хүчин чадал				
№	Ажлын төрөл	Барилгын ажлын төсөвт өртөг /сая.төг/	Хүчин чадал	нэгж өртөг /мян.төг/

<u>а/. Барилгын ажил:</u>				
1	Барилга угсралт /м.кв/	61,633,443	864	1,656,100
<u>б/. Бусад ажил:</u>				
1	Гадна тохижилт	1,325,375	8 м2	143,837

Төсөв:

Эксперт нь: "Ус сувгийн удирдах газар" ОНӨААТҮГ-ын зөөврөөр ус хангах албаны "Ус түгээх байр"-ны барилгын нэг маягийн ажлын нийт төсөвт өртгийг 7, 8, 9 баллд **74 564 649** /далан дөрвөн сая таван зуун жаран дөрвөн мянга зургаан зуун дөчин есөн/ төгрөгөөр хянажээ.

Уг барилгын төсөвт өртөг нь "Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм" /БД 81-106-16/-ийн дагуу зохиогдсон байна.

"Барилгын тухай" Монгол улсын хуулийн /шинэчилсэн найруулга 2016 он/ 38.1.2-т "барилга байгууламжийн зураг төслийн холбогдох хэсгийг боловсруулсан зохиогч тухайн зураг төслийг баталгаажуулан, мэргэжлийн хариуцлага хүлээх", 38.1.3-т "зураг төсөл зохиогч хуулийн этгээд барилга байгууламжийн зураг төслийг хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцсэн эсэхэд хяналт хийж баталгаажуулан, хариуцлага хүлээх;", 39.4-т "Эксперт барилга байгууламжийн зураг төслийн холбогдох хэсэгт магадлалын дүгнэлт гаргаж, мэргэжлийн хариуцлага хүлээнэ.", 39.5-д "Экспертийн эрх бүхий хуулийн этгээд барилга байгууламжийн зураг төслийг хууль тогтоомж, норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцсэнийг нотолж, техникийн шийдлийн талаархи дүгнэлт гаргаж, хариуцлага хүлээнэ".

Тухайн зураг төсөл нь Онцгой байдлын ерөнхий газрын Барилгын зураг төсөлд хяналт хийсэн тухай 2017.08.11-ний өдрийн 135-О-122 дугаартай дүгнэлтээр хянагдсан байна.

Зөөврөөр ус хангах албаны "Ус түгээх байр"-ны барилгын нэг маягийн ажлын зураг төсөл, төсөвт "Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм", "Барилгын үнэ бүрдлийн үндсэн дүрэм" /БНБД 81-94-12/, "Барилгын төсөв зохиох дүрэм" /БНБД 81-95-12/, "Ус сувгийн удирдах газар" ОНӨААТҮГ-ын дагын 2017.08.21-ний өдрийн 6/1639 тоот албан бичгийг тус тус үндэслэн магадлал хийх ажлыг зохион байгуулж, ерөнхий дүгнэлт бичсэн болно.

Ерөнхий дүгнэлт нь экспертүүдийн 9 хуудас магадлалын хавсралт дүгнэлтийн хамт хүчинтэй.

**БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ ТӨСӨЛД МАГАДЛАЛ
ХИЙХ АЖЛЫГ ЗОХИОН БАЙГУУЛСАН:**

БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВИЙН
ЗАХИРАЛ

Ц.АМАРСАНАА

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ
ТӨСӨЛ, МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН
ДАРГА

Э.ХАНГАЛ

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗУРАГ
ТӨСӨЛ, МАГАДЛАЛЫН ХЭЛТСИЙН
МЭРГЭЖИЛТЭН

Ш.ЭНХБОЛД