БАТЛАВ:

НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН

ДАРГА Б.МӨНХБАТ

ГАЛ ТҮЙМЭР УНТРААХ, АВРАХ АНГИЙН ХОЛБОЛТЫН ЗУРАГ ТӨСӨВ (УЛААНБААТАР ХОТ, СОНГИНОХАЙРХАН ДҮҮРЭГ) БОЛОВСРУУЛАХ ДААЛГАВАР

2024 оны 11 дүгээр сарын 29-ний өдөр №2024/88 Улаанбаатар хот

1.	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	- Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 11 дүгээр сарын 28-ны өдрийн А/1392 дугаар захирамж - Хот байгуулалт, хотын стандартын газрын 2024 оны 05 дугаар сарын 01-ны өдрийн МЗХ2024/00-306 дугаартай архитектур төлөвлөлтийн даалгавар.
2.	Байршил, эдэлбэр газрын хэмжээ	- Сонгинохайрхан дүүрэг, 21 дүгээр хороо, 16987 мкв
3.	Зориулалт, хүчин чадал	- Гал түймэр унтраах, аврах ангийн барилга
4.	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	- Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно
5.	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	- Зураг 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> - Инженер геологийн дүгнэлт; - Байр зүйн дэвсгэр зураг /газар доорх болон дээрх шугам сүлжээний тодруулгын хамт/; - Онцгой байдлын дүгнэлт; - Магадлалын дүгнэлт /хавсралтын хамт/; <u>Ажлын зургийн иж бүрдэл:</u> - Загвар зураг /батлагдсан/ - 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; - ХД- Холбоо дохиолол; - ГД- Гадна дулаан; - УХАТ- Гадна усан хангамж, ариутгах татуурга; - ГЦ – Гадна цахилгаан; - ГХ – Гадна холбоо; - Гадна гэрэлтүүлэг ГГ - Барилгын нэгдсэн төсөв /Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ/; - Борооны ус зайлуулах болон үерийн далангийн шугам сүлжээ; <u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u> - 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: o Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх; o Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84, UTM буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх;
8.	Төсөл боловсруулах үе шат	Ажлын зураг төсөв нэг үе шаттай: - Эх загвар зураг боловсруулж, батлуулах; - Үндсэн барилгын холболтын ажлын зураг, төсөв боловсруулж, зөвшилцөж, батлуулах;
9.	Төсөл боловсруулах байгууллага	- 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	- Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар;
11.	Онцгой нөхцөл	- Тус төсөл, арга хэмжээнд бэлэн 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 боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн, батлуулах. - Санал болгох үнийн дүнд холболт хийх зураг төсвийн үнэ, шаардлагатай тохиолдолд шугам сүлжээ зөөх шилжүүлэх, нийтийн эзэмшлийн зам талбай, ногоон байгууламж нөхөн сэргээх зураг төсвийн өртөг, тодруулга хийлгэх зардал, магадлал хийлгэх зардал 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 - Барилгын аврах гарцыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг саадгүй түргэн аврагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх; - Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорхи болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсаны үндсэн дээр зураг төсвийг боловсруулах; - Гадна инженерийн шугам, сүлжээний барилга угсралтын ажил гүйцэтгэх байгууллагатай зөвшилцөж ажиллах;
12.	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага	<u>Ерөнхий төлөвлөгөө:</u> - Гаднах зам талбайн хөдөлгөөнийг гол гудамж, замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх; - Гадна зогсоол хүрэлцээтэй байхаар төлөвлөх; - Барилга угсралтын ажил гүйцэтгэхэд эдийн засгийн хувьд үр ашигтай орчин үеийн дэвшилтэт техник технологи нэвтрүүлэн ашиглахаар 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;

		- Ерөнхий төлөвлөгөөний элементийг автопаркийн барилгуудтай уялдуулан орчин үеийн шаардлагад нийцсэн байхаар төлөвлөх; /Барилгын гадна байх зарлалын самбар, гадна гэрэлтүүлэг, ногоон байгууламж, мод, зүг чиг/ - 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	<u>Төсөл, хөтөлбөрүүд:</u> - Нийслэл Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага; <u>Хууль тогтоомжууд:</u> - Монгол Улсын 2023 оны Улсын төсвийн тухай хууль - Газрын тухай хууль; - Барилгын тухай хууль; <u>Норм, нормативууд:</u> - Олон нийт иргэний барилга /БНбД 31.03.03/ - Барилгын инженер геологийн ажил /БНбД 11-03-01/ - Барилгын геодезийн ажил /БНбД 11-08-06/ - Барилгын ажлын 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 22-01-21*/22 - Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт /БНбД 23-01-09/ - Байгалийн ба зохиомол гэрэлтүүлэг /БНбД 23-02-08/ - Барилгын дулаан хамгаалалт /БНбД 25-01-20/ - Дуу чимээ тусгаарлалт /БНбД 23-05-10/ - Ариутгах татуурга. Гадна сүлжээ ба байгууламж /БНбД 40-01-14/ - Усан хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж /БНбД 40-02-16/ - Барилга доторхи усан хангамж, ариутгах татуурга /БНбД 40-05-16*/20 - Дотор сантехникийн ажил /БНбД 40-06-16/ - Усан хангамж, ариутгах татуургын гадна сүлжээ, барилга байгууламж /БНбД 40-04-16/ - Халаалт, агаар сэлгэлт ба кондиционер /БНбД 41-01-11/ - Дулааны сүлжээ /БНбД 41-05-18/ - 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 81-10-18/ - Барилгын үнэ бүрдлийн үндсэн дүрэм /БНбД 81-94-12/ - Барилгын төсөв зохион дүрэм /БНбД 81-95-12/ - Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт /БНбД 32-04-06/ - Барилгын орчны тохижилтын ажил /БНбД 3.01-06-90/ - Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, магадлал хийх дүрэм - Бусад холбогдох норм, дүрэм <u>Стандартууд:</u>

		- "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 - UCS 0902B:2022 Тээврийн хэрэгслийн зогсоолыг төлөвлөх, байгуулах тавих ерөнхий шаардлага; - UCS 1601B:2022 Нийтийн тээврийн хэрэгслийн зогсоолд тавигдах ерөнхий шаардлага; - UCS 1706B:2022 Барилгын хог хаягдлын менежмент; - UCS 1104B:2022 Төрийн байгууллагын гадна орчны ерөнхий шаардлага; - "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/;
14.	Галын аюулгүй байдлын нөхцөл	Барилга, байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүй норм /БНбД 21.02.02/ 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 ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН
ЗТХ-ИЙН АХЛАХ ИНЖЕНЕР .... /Б.БАТ-ОРГИЛ/

БОЛОВСРУУЛСАН:
НИЙСЛЭЛИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН
ЗТХ-ИЙН ХЯНАЛТЫН ИНЖЕНЕР .... /Э.БАТЦЭНГЭЛ/