БАТЛАВ
ЧИНГЭЛТЭЙ ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН
ГАЗРЫН ДАРГА Ж.ТАМИР

2025 оны .... сарын .... өдөр

ЧИНГЭЛТЭЙ ДҮҮРГИЙН 19 ДҮГЭЭР ХОРОО, БИЕИЙН ТАМИР, СПОРТЫН ЦОГЦОЛБОР БАРИЛГЫН ЗУРАГ ТӨСӨЛ БОЛОВСРУУЛАХ АЖЛЫН ДААЛГАВАР

2025 оны 10 дугаар сарын 28 өдөр Дугаар.89 Улаанбаатар хот

1.	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	- Чингэлтэй дүүргийн Засаг даргын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр - Чингэлтэй дүүргийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2025 оны 05 дугаар сарын 21-ны өдрийн "Дүүргийн 2025 оны төсөвт нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай" 16 дугаар тогтоолын хоёрдугаар хавсралт
2.	Барилга байгууламжийн байршил	Чингэлтэй дүүрэг, 19 дүгээр хороо, Салхит, Чингэлтэй цогцолбор
3.	Зориулалт хүчин чадал	5 давхар хүртэл
4.	Төслийн гүйцэтгэх хугацаа	Захиалагч, гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно.
5	Барилгажих талбай	179047м^2
6.	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	Төслөөр
7.	Инженерийн дэд бүтцэд тавигдах шаардлага	- Инженер геологийн дүгнэлт - Эх загвар зурагт үндэслэн ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас шинээр техникийн нөхцөл гаргуулна. - Тус техникийн нөхцөлийн хүрээнд гадна инженерийн шугам, сүлжээний зураг төсөв боловсруулж эрх бүхий байгууллагаар баталгаажуулах, төвлөрсөн инженерийн шугам сүлжээнээс техникийн нөхцөл олгогдохгүй тохиолдолд өөрийн эх үүсвэрээр инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн батлуулах - Одоо байгаа гүний худгийн хүчин чадлыг тодорхойлж шинээр гүний худаг гаргах шаардлагатай эсэхэд мэргэжлийн байгууллагуудаар дүгнэлт гаргуулах Гүний худаг төлөвлөх тохиолдолд дараах арга хэмжээг төлөвлөх - Гүний худгийг биеийн тамир, спортын барилга байгууламжид байрлуулахыг хориглоно. - Мал, амьтан, тэжээвэр амьтдыг салхилуулж, бэлчээхгүй байх - Нус цэр, шүлсээ ил задгай хаяхгүй байх, хориглох хаягжуулалт хийх - Хамгаалалтын бүсийг тогтоох - Хашаажуулах шаардлагатай - Эрүүл ахуйн хамгаалалтын бүс буюу гүний худгийн ойр орчмын 50 м зайд бохирдуулагч эх үүсвэрийг байрлуулж төлөвлөхгүй байх

8.	Төслийн иж бүрдэл	<u>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</u> - Инженер геологийн дүгнэлт - Байр зүйн дэвсгэр зураг /газар доорх болон дээрх шугам сүлжээний тодруулгын хамт/, - Батлагдсан загвар зураг - Техникийн нөхцөл, - Онцгой байдлын байцаагчийн дүгнэлт, - Нийслэлийн Эрүүл мэндийн газрын дүгнэлт, - Магадлалын нэгтгэсэн дүгнэлт /хавсралтын хамт/ - Магадлагдсан төсөв <u>Зураг төсвийн иж бүрдэл:</u> - Нүүр хуудас /Батлагдсан байх/, - ЕТ-Ерөнхий төлөвлөгөө /Батлагдсан байх/, - БА-Барилга архитектур, - ТХ-Технологийн зураглал, - ББ-Барилга бүтээц, - ХС-Халаалт, агаар сэлгэлт, - ЦБУ-Цэвэр, бохир ус, - ХТ, ДГ-Хүчит төхөөрөмж, дотор гэрэлтүүлэг, - ХД-Холбоо дохиолол, - ГД-Гадна дулаан, - УХАТ-Ус хангамж, ариутгах тутуурга, - ГЦ-Гадна цахилгаан, - ГХ-Гадна холбоо, - Барилгын нэгдсэн төсөв /Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ, магадлалаар батлагдсан байх/ <u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u> - Барилга болон ерөнхий төлөвлөгөөг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба ерөнхий харагдах байдлыг 3D буюу 3 хэмжээст зураглалаар гүйцэтгэх, - Зураг төслийг хот байгуулалтын мэдээллийн санд хүлээж авахад тавигдах шаардлага, ○ Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх, ○ Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84 UTM буюу солбилцлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх,
9	Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага	- Барилга байгууламжийн давхрын тоо, өндөр талбайн харьцааг батлагдсан архитектур төлөвлөлтийн дагуу дараах байдлаар төлөвлөнө. - Биеийн тамир, спортын арга хэмжээний төрөл ангилалд тохирсон төлөвлөлт хийх - 300-400 хүний багтаамжтай - Биеийн тамир, спорт заалны цогцолбор - Спорт заалны суудлын хамгийн дээд тоо, барилгын давхарын тоог тогтоохдоо барилгын галын аюулын бүтээцлэлийн анги, барилгын галд тэсвэршилтийн зэрэг зэрэгт үндэслэн тогтооно. - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан хүртээмжтэй төлөвлөлт /ариун цэврийн өрөө,налуу

		зам, барилгын дотор төлөвлөлт орон зайн хүртээмжтэй байдал/ - Одоо байгаа барилга байгууламжтай хүчүүвчээр холбох **Нэгдүгээр давхар: Нийтийн үйлчилгээ, спортын зориулалттай хэсэг** 1. Хүлээн авах хэсэг - Ресепшн, хүлээлгийн танхим 300-400 хүний багтаамжтай 2. Спорт заал - Сагсан бөмбөг, гар бөмбөгийн зориулалттай - 4н шатлалт үзэгчдийн суудал - Туг далбаа мандуулах буулгах өргөгч - Дотор гал унтраах ус түгээгүүрт БНбД 21-04-05-Барилга байгууламжийн гал унтраах автомат төхөөрөмж, дохиоллын хэрэгслийн дагуу төлөвлөх 3. Кофе шоп 4. Эмнэлгийн хэсэг Эмчийн өрөө Түргэн тусламжийн зориулалттай амралтын ор бүхий өрөө 5. Агуулахын өрөө 6. Техникийн өрөө 7. Спорт заал Жижиг хэмжээний спорт танхим Аэробик, биеийн тамирын дасгал хийх боломжтой 8. Ариун цэврийн өрөөнүүд Эрэгтэй, эмэгтэй тусдаа угаалгын болон ариун цэврийн өрөө - Ажилчдын тусдаа ариун цэврийн өрөө - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан ариун цэврийн өрөө **Хоёрдугаар давхар: Сургалт, үйлчилгээний зориулалттай хэсэг** 1. Багш, туслах багш нарын өрөө 2. Ариун цэврийн өрөөнүүд - Эрэгтэй, эмэгтэй тусдаа угаалгын болон ариун цэврийн өрөө 3. Эрэгтэй, эмэгтэй тусдаа шүршүүрийн өрөө 4. Ажилчдын амрах өрөө - Амрах, хувцас солих нөхцөлтэй 5. Хоолны заал, кофе шоп - Гал тогооны өрөө (хоол хийх, хадгалах хэсэгтэй) - Ажилчдын тусдаа хооллох хэсэг **Гуравдугаар давхар: Оффисын хэсэг** 1. Оффисын өрөө 2. Ариун цэврийн өрөөнүүд 3. Эрэгтэй, эмэгтэй тусдаа угаалгын болон ариун цэврийн өрөө 4. Хурлын танхим 30–40 хүний багтаамжтай Сургалт, уулзалт хийх зориулалттай **Дөрөвдүгээр давхар: Оффис, техникийн хэсэг** 1. Гэрэл дуу, техникийн өрөө 2. Оффисын өрөө 3. Ариун цэврийн өрөөнүүд

		4. Эрэгтэй, эмэгтэй тусдаа угаалгын болон ариун цэврийн өрөө
	Хот төлөвлөлтийн шаардлага	Холбогдох эрх бүхий байгууллагаар ерөнхий төлөвлөгөө, загвар зургийг батлуулахдаа Хот байгуулалтын тухай хууль, БНбД 30-01-04 Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрмийн дагуу төлөвлөх - Гүний худаг болон бохирын байгууламжийн байршилтай уялдуулах - Барилга байгууламжийг эгц налуу болон хөндлөн огтлолын налууг 30% -с их байршилд байрлуулахыг хориглоно. - Үерээс хамгаалах байгууламж болон борооны ус цуглуулж үр ашигтай хэрэглэх байгууламжийн төлөвлөлтөд тусгах
10.	Төсөл боловсруулах үе шат	Ажлын зураг төсөл, төсөв хоёр үе шаттай: - Эх загвар зураг боловсруулж, батлуулах; - Инженер геологийн дүгнэлтийг мэргэжлийн байгууллагаар гаргуулах - Инженерийн шугам сүлжээний тодруулга, байрзүй, дэвсгэр зургийг гүйцэтгэх - Ажлын зураг, төсөв боловсруулж, зөвшилцөж батлуулах
11.	Төсөл боловсруулах байгууллага	- 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;
12.	Төслийн захиалагч	- Чингэлтэй дүүргийн Засаг даргын тамгын газар
13.	Онцгой нөхцөл	Хог хаягдлыг цуглуулах, ангилан ялгах, тээвэрлэх зориулалт бүхий талбайтай байна. - Хог ангилах ялгах савыг UCS_1701, Хүснэгт 1-т заасны дагуу өнгөөр ялган, өөрийн эзэмшил газарт хүүхдийн зуслангийн барилга байгууламжаас 60 м-н зайтай байрлуулна. - 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. - Санал болгох үнийн дүнд шинээр хийгдэх барилгын зураг төсөв болон гадна инженерийн шугам сүлжээний зураг төсвийн үнэ бүгд багтсан байна. <u>Барилга байгууламж:</u> - Газар хөдлөлтийн тэсвэршилтийн тухайн байршилд хийгдсэн инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэнэ. - Эрчим хүчний хэмнэлттэй, ашиглалтын зардал бага байх,

		- Борооны ус зайлуулах нэгдсэн шугам төлөвлөх, ус дахин ашиглах төлөвлөлт тусгах - Сэргээгдэх эрчим хүч ашиглахаар зурагт тусгах, - Барилга, өрөө тасалгаа, танхимыг архитектур орон зайн зай ашиглалт оновчтой 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, Галын аюулгүй байдлын дүрмийн дагуу орц гарцыг төлөвлөх - Налуу замын пандусын параметрийг БД 31-112-11-ын дагуу төлөвлөх - Барилгын гадна фасадыг гал дэмждэггүй, аюулгүй байдлыг хангасан барилгын материалаар төлөвлөх <u>Авто зогсоол:</u> - Авто зогсоолын норм ба дүрмийн дагуу авто зогсоолын хүртээмжийг тооцож төлөвлөх - Хүн тээвэрлэх зориулалтын тээврийн хэрэгслийн авто зогсоолын төлөвлөлт хийх - Авто зогсоолын ус зайлуулах системийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх, ус зайлуулах гаргалгаа, холболтыг ажлын зурагт тодорхой тусгах, - Зогсоолын гэрэлтүүлгийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх, онцгой анхаарах, <u>Тохижилтын талбай:</u> - Иргэдийн зорчих хөдөлгөөнийг нарийвчлан судалж, гол болон туслах замыг тодорхойлон, гол замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх, - Явган хүний замыг төлөвлөлттэй уялдуулан, аюулгүй байдлыг бүрэн хангасан, сайн чанарын материалаар төлөвлөх, - 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, - Гэрэлтүүлгийг төлөвлөхдөө тусгал сайтай, хэд хэдэн гэрлийн шийдлийг тусгаж төлөвлөх, - Гадна хяналтын камер төлөвлөх. Камержуулалтыг байрлуулахдаа шөнийн гэрэлтэй хяналтын камер сонгон хүүхдийн тоглоомын талбайг бүхэлд нь харагдахаар байрлуулах - Спортын талбайг төлөвлөхдөө тухайн эзэмшил газрын хэмжээнээс хамааруулан заавал гүйлтийн тойрог зам төлөвлөх ба спортын талбайг үндсэн харьцааг алдагдуулалгүй, хашаа хайстай, гэрэлтүүлэгтэй, төлөвлөнө. - Хөл бөмбөг, сагсан бөмбөг, талбайн теннисийн хаалга болон шитийг газарт суурилуулахдаа

		хамгийн багадаа 0,8 м-ийн гүнд суулгаж бетонон бэхэлгээ хийнэ. - Явган замын гэрэлтүүлгийн шонгийн өндрийг 2,5-5м - Авто замын гэрэлтүүлгийн шонгийн өндрийг 6-15м - Гэрэлтүүлгийн шонгийн материалыг усанд тэсвэртэй, зэвэрдэггүй бат бөх байх шаардлагатай. - Гэрэлтүүлэг хоорондын зайг UCS_1902A - Гэрэлтүүлгийн төхөөрөмжийг байрлуулах, суурилуулах технологийн удирдамжийн хотын стандартын баримт бичгийн *хүснэгт 2-т заасны* дагуу төлөвлөнө. <u>Ногоон байгууламж:</u> - Ногоон байгууламжийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх - Нийт төлөвлөлтийн талбайн 20 хувиас багагүй байхаар төлөвлөх <u>Инженерийн шугам сүлжээ:</u> - Инженерийн шугам, сүлжээний техникийн нөхцөлийн дагуу нийтийн эзэмшлийн зам талбайг дайрч байгаа тохиолдолд буулгалт болон нөхөн сэргээлтийн ажлыг төсөвт тусгах - Нөөц цахилгааны эх үүсвэртэй байх /Дизель генератор/ - Агааржуулалтын системийг олон нийтийн барилгын шаардлага орчинд нийцсэн дэвшилтэт технологийн шийдэл бүхий тоног төхөөрөмжтэй төлөвлөх - Гадна хяналтын камер төлөвлөх, Аудио систем төлөвлөсөн байх - Тус барилгад розетка /ХТ/ төлөвлөхдөө норм стандартыг мөрдөж байршуулсан байх. - Ослын гэрэлтүүлгийг орц гарц, коридорт төлөвлөх - Мэдээлэл харилцаа, холбоо дохиоллын инженерийн шугам сүлжээний хэрэгцээ шаардлагыг хангахуйц төлөвлөх Захиалагчийн хүсэлтэд тулгуурлан өөрчлөлт сайжруулалтыг зөвшилцөн тухай бүр шийдвэрлэх
14.	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага	Ерөнхий төлөвлөгөө: - Явган замыг өвлийн улиралд хальтирдаггүй гадаргуутай хавтангаар төлөвлөж, тайлбарт тусгах; - Шаардлагатай тохиолдолд ашиглах тээврийн хэрэгслийн зогсоол, тэмдэг тэмдэглэгээг стандартын дагуу 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; - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн авто зогсоолыг нормын дагуу төлөвлөх
15.	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал	<u>Хууль тогтоомжууд:</u> - Хот байгуулалтын тухай хууль - Барилгын тухай хууль; <u>Норм, нормативууд:</u> - Барилгын инженер геологийн ажил /БНбД 11-03-01/

		- Барилгын геодезийн ажил /БНбД 11-08-06/ - Барилга захиалагчийн дүрэм - Барилгын бүтээц ба бууриийн 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/ - 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 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/ - 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 /БНбД3.05.06-90/; - 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 - Хот тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм БНбД30-01-04 - Бусад холбогдох норм, дүрэм <u>Стандартууд:</u> - Хүүхдийн зуслангийн үйл ажиллагааны ерөнхий шаардлага MNS 5633:2019 - "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 - Нийтийн эзэмшлийн гудамж, зам талбайд байршуулах гэрэлтүүлгийн тоног төхөөрөмжид тавигдах шаардлага UCS 1901B:2020 - Гэрэлтүүлгийн кабелийн шугамын сувагчлалын стандарт UCS1902B:2022, UCS1902A:2022 - Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар MNS 6056 : 2009 - Явган хүний зам талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавих ерөнхий шаардлага UCS0109B - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөтөч зам, налуу шатыг шийдэх MNS6056:2003, 6055:2009 - Нийтийн эзэмшлийн гудамж зам талбайд байршуулах сандалд тавигдах шаардлага. UCS 1404C:2020, - Хашаа, хайс, хашлаганд тавигдах ерөнхий шаардлага, хэрэглээ UCS0001-02:2019, - Модны суулгац MNS6139:2010, - Бусад холбогдох стандартууд
16	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/
17	Эдийн засгийн тооцоо, төсөв	- Төсвийг ESTIMATOR-PRO программ болон бусад зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцох

ХЯНАСАН:
ТӨЛӨВЛӨЛТ ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН
ХЭЛТСИЙН ДАРГА /М.ЦОГТБИЛЭГ/

БОЛОВСРУУЛСАН:
ТӨЛӨВЛӨЛТ ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН
АХЛАХ МЭРГЭЖИЛТЭН /Б.БАТЦЭЦЭГ/