

БАТЛАВ.  
 СОНГИНОХАЙРХАН ДҮҮРГИЙН  
 ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН  
 ДАРГА Ж.БАТЭРДЭНЭ

2026 оны дугаар сарын .....-ны өдөр

9023040918  
 9091904 & CBT21915

СОНГИНОХАЙРХАН ДҮҮРГИЙН 4 ДҮГЭЭР ХОРООНД ХИЙГДЭХ 150 ХҮҮХДИЙН  
 ОРТОЙ ЦЭЦЭРЛЭГИЙН БАРИЛГЫН АЖЛЫН ЗУРАГ, ТӨСӨВ БОЛОВСРУУЛАХ  
 ДААЛГАВАР

Улаанбаатар

№ 34/07

2026.01.20

1	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	• Сонгинохайрхан дүүргийн Засаг даргын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр Сонгинохайрхан дүүргийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2025 оны 49 дүгээр тогтоол
2	Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт, хүчин чадал	<b>СХД 4-р хорооны 150 хүүхдийн ортой цэцэрлэгийн барилга</b>
3	Барилгажих талбай /Төлөвлөлтийн талбай/	Консоль, довжоо болон рампыг эдэлбэр газарт багтаан нормоор тооцон төлөвлөх/
4	Барилгын төрөл, давхрын тоо	Хийцлэлийг төслөөр /зоорьтой/; тухайлсан зураг төсөлтэй.
5	Дагаж мөрдөх ерөнхий төлөвлөгөө, ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл	"Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичиг"-н дагуу
6	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	Захиалагч гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно.
	Төслийн захиалагч	Сонгинохайрхан дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар
	Төсөл боловсруулах үе шат	Хоёр үе шаттай боловсруулна. - Судалгаа Загвар зураг, ажлын зураг (3 хувь, А4, А3 хэмжээтэй, CD)
	Зураг төслийн санхүүжилт	Дүүргийн орон нутгийн төсөв
	Эдийн засгийн тооцоо, төсөв	Төсвийг ESTIMATOR-PRO программ болон түүнтэй ижил, цалинг дундаж зэргээр тооцдог, зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцно.
	Эдэлбэр газрын талбай:	4893.0м2
	- Төлөвлөлтийн талбай	1957.2 м2 /ХБТХууль 12.8/
	- Ногоон байгууламж, гадна тохижилт төлөвлөх талбай	Эдэлбэр газрын 30-с доошгүй хувь /ХБТХууль 12.6.3/
	- Авто зогсоол	Авто зогсоолыг "Хот, тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм" /БНБД 30-01-04/-ийн заавал мөрдөх 14 дүгээр хавсралт, "Сургуулийн өмнөх боловсролын байгууллагын барилгын төлөвлөлт" /БНБД 31-24-22/-ын дагуу төлөвлөнө. /ХБТХууль 12.6.3/
	- Бусад /гарааш/	Норм стандартын дагуу /БНБД 21-05-10/, /ХБТХууль 12.6.3/
- Хашаа, хайс	Эдэлбэр газарт багтаах, түр хашааны өндөр 3 метр, хамгаалалтын торны өндөр 2 метр, "Нийслэлийн	

		нутаг дэвсгэрт хашаа, хайс барих, ашиглах, буулгах журам"-ыг мөрдөх
7	Талбайн ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилтод тавигдах шаардлага	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- Ногоон байгууламжийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба шинээр төлөвлөх ногоон байгууламжийг төлөвлөлтийн бүсээс гадна нийтийн эзэмшлийн зам талбайтай уялдуулан төлөвлөх боломжийг судлан зурагт тусгах.</li> <li>- Явган замыг өвлийн улиралд хальтардаггүй гадаргуутай хавтангаар төлөвлөж тайлбарт тусгах.</li> <li>- Гудамж замын улаан шугам, талбайн тохижилт, зам талбайд гэрэлтүүлэг хийж, явган хүний хөдөлгөөнд саад учруулахгүйгээр онцгой нөхцөлд ашиглах орц гарц төлөвлөх, зөвшөөрөлгүй хашаа барихгүй байх ба орчинтой уялдуулж ногоон байгууламж болон авто зогсоол талбайн тохижилтын зургийг иж бүрэн боловсруулах.</li> </ul>
8	Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Барилгын зураг төслийг хийц архитектур төлөвлөлтийн шийдлийг бүрэн гаргаж боловсруулах.</li> <li>- Сургуулийн өмнөх боловсролын байгууллагын барилга /БНБД 31-24-22/</li> <li>- Сургуулийн өмнөх боловсролын байгууллагын сургалтын орчин ерөнхий шаардлага /MNS 6558:2015/</li> <li>- Сургалт, хүмүүжлийн орчны эрүүл ахуйн шаардлага /MNS 6782:2019/</li> <li>- Олон нийт иргэний барилга /БНБД 31-03-03/</li> <li>- Байгалийн ба зохиомол гэрэлтүүлэг /БНБД 23-02-08/</li> <li>- Барилгын гадна гэрэлтүүлгийн шийдлийг тусгах, барилгад сэргээгдэх эрчим хүч ашиглах боломжийг судлах.</li> <li>- Барилгын суурийг эдэлбэр газарт багтаах, одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгуудын гал тэсвэршилтийн зэргийг тооцож, шинээр төлөвлөж буй барилгад тохиромжтой хийцийг сонгон төлөвлөх.</li> <li>- Өрөөний зохион байгуулалт, нийтийн эзэмшлийн талбайг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх.</li> </ul>
9	Хот төлөвлөлтийн онцгой нөхцөл	Барилгын фасадыг орчны барилгуудтай уялдуулан дэлгээс зургаар харуулах, орчны барилгуудын газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварыг судалж "Газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураг ашиглах

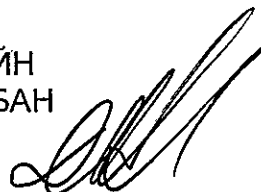
		норм ба дүрэм" БНБД 22-04-16-г баримтлан төлөвлөх, галын машин чөлөөтэй зорчих боломжийг гаргах, галын аюулаас хамгаалах шаардлагыг мөрдөх, гал илрүүлэх болон унтраах зориулалттай автомат систем төлөвлөх, барилгын хаяг дугаар, гадна зар сурталчилгааны байгууламжийн харьцаа болон байгуулалтыг гудамжны дэлгээс зураг, нүүр тал, хажуу талуудын зураглал дээр тусгах, харагдах байдлыг 3 хэмжээст зураглалаар үзүүлэх
10	Талбайн өндөржилтөнд тавигдах шаардлага	Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг 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
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	Төслийн иж бүрдэл	<p>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Одоогийн байдлаар судалгаа</li> <li>- Инженер геологийн дүгнэлт</li> <li>- Онцгой байдлын газрын дүгнэлт</li> <li>- Эрүүл мэндийн газрын дүгнэлт</li> <li>- Магадлалын нэгдсэн дүгнэлт /хавсралт дүгнэлтийн хамт/</li> </ul> <p>График, зураглалын иж бүрдэл</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Нүүр хуудас / батлагдах/</li> <li>- Байршлын схем М1:2000</li> <li>- Одоогийн байдал М1:1000</li> <li>- Дэвсгэр зураг М1:5000-М1:2000</li> <li>- Нийтийн эзэмшлийн зам талбайн тохижилтыг шинэчлэх төлөвлөх М1:200-500</li> <li>- Өндөржилт М1:200-500</li> <li>- Зай хэмжээ М1:200-500</li> <li>- Картограмм М1:200-500</li> <li>- Цахилгаан хангамж М1:100-200</li> </ul> <p>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Тохижилтын элементүүдийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба ерөнхий харагдах байдлыг 3D буюу 3 хэмжээст зураглалаар гүйцэтгэх</li> <li>- Зураг төслийн хот байгуулалтын мэдээллийн санд хүлээж авахад тавигдах шаардлага</li> </ul> <p>А. Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх</p>

		<p>Б. Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84 UTM буюу солбилцлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх.  Дараах байгууллагуудтай заавал зөвшилцсөн байна.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын алба</li> <li>-Хот байгуулалт хотын стандартын газар</li> <li>- СХД-н ЗДТГ</li> <li>- СХД-н 162-р сургууль</li> <li>-Холбогдох бусад байгууллага</li> </ul>
15	Бусад тавигдах шаардлага	

**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.

ХЯНАСАН: ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН  
УДИРДЛАГЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГЫН АЛБАН  
ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ:



Д.МӨНГӨНДАЛАЙ

БОЛОВСРУУЛСАН: ТӨЛӨВЛӨЛТ,  
ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН  
ХЭЛТСИЙН ИНЖЕНЕР:



Ц.ЭНХТӨГС