

БАТЛАВ.  
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР БӨГӨӨД  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН ДАРГА:  
/Б.УУГАНБАЯР/

АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2020 оны 03 сарын 05 өдөр

Дугаар: ГБМЗХ2020/07-056

Улаанбаатар хот

1	Газар олголтын захирамжийн дугаар, олгогдсон газрын байршил, хэмжээ ГБМЗХ2020/07 дүгнэлт 2020.02.21-ний өдөр	Засаг даргын 2020 оны 01 дүгээр сарын 27-ны өдрийн А/55 дугаар шийдвэртэй, 1802403889 нэгж талбарын дугаартай. Сонгинохайрхан дүүргийн 40 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт, Баянхошуу 32 дугаар гудамжны 0 тоот хаягт Хорооны цогцолбор байрны зориулалтаар олгосон 1668.0 м.кв газрыг үндэслэв.
2	Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт, хүчин чадал	<b>Сонгинохайрхан дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар</b> Хорооны цогцолбор барилга
3	Барилгажих талбайн хязгаар	340.0 м2 талбайд; /Барилга бүрхэцийн харьцааны 0.2 үзүүлэлтийг баримтлан эдэлбэр газрын 20%-аас дээшгүй талбайд барилгажуулах, довжоо болон рампыг нормоор тооцон эдэлбэр газарт багтаан нормоор тооцон төлөвлөх/
4	Барилгын төрөл, давхрын тоо	Хийцлэлийг төслөөр, Давхар талбайн харьцааны 0.6 үзүүлэлтийг баримтлан 1000.0 м2-аас хэтрүүлэхгүй төлөвлөх /зоорьтой/
5	Дагаж мөрдөх ерөнхий төлөвлөгөө, ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл	Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол. 2030 оны хөгжлийн чиг хандлагатай уялдуулах
6	Эдэлбэр газрын:	1668.0 м кв
	- Төлөвлөлтийн талбай	340.0 м кв
	- Ногоон байгууламж, гадна тохижилт	Эдэлбэр газрын 30 хүртэл хувь /ХБТХууль 12.6.3/ Хот, тосгон төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД30-01-04/
- Авто зогсоол	Гадна талбайд авто зогсоол төлөвлөх /БНБД 21-05-10/ Авто зогсоолын норм	
- Бусад /гарааш/	Хот, тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД30-01-04/, Газар доор авто зогсоол төлөвлөх. БНБД31-01-10-ын 13 дугаар хүснэгт.	
7	Талбайн ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилтонд тавигдах шаардлага	Барилга байгууламжийн зураг төсөл нь хот, тосгоны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлүүд, олгогдсон газрын хэмжээ, зориулалттай уялдсан байх бөгөөд барилгажих талбай нь тухайн газрын 70 хувиас илүүгүй байна. Барилгын хүрээлэн буй орчинтой уялдуулж зам талбай, ногоон байгууламж, гэрэлтүүлэг, камер, архитектурын элемент төлөвлөн, тохижилтын зураг төсөл боловсруулах
8	Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага	Төлөвлөлтийн шаардлагууд: - Орчны архитектур төлөвлөлттэй уялдуулж барилгыг мөн нүүр тал /фасад/, дээвэр, тагтны хашлага, хаалтыг төлөвлөж байх; /БНБД 31-01-04/ - Иргэдийн эрүүл мэнд, амь нас, эд хөрөнгө, хүрээлэн байгаа орчинд аюул учруулахгүй, бат бэх тогтвортой байх; /БНБД 31-01-10/ - Галын аюулаас урьдчилан сэргийлэх, галын аюулаас хамгаалах, нөхцөлийг төлөвлөлтөнд тусгах, /БНБД 21-01-02, БНБД 21-02-02/ - Цахилгаан хангамж, эрчим хүчний найдвартай эх үүсвэртэй байхаар төлөвлөгдсөн байх; - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийг зорчих, хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг бүрэн хангасан байхаар төлөвлөгдсөн байх; /БД31-112-11, MNS6056:2009, MNS6055:2009/

ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР БӨГӨӨД  
МНС6055:2009

2020 оны 03 сарын 05 өдөр



## ЗАГВАР ЗУРГИЙН ҮНДСЭН ШААРДЛАГА

д/д	АЛЬБОМЫН БҮРДЭЛ	ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР БАТЛАХ ЭСЭХ	ЕРӨНХИЙ ШААРДЛАГА
1	НҮҮР ХУУДАС	Ерөнхий архитектор батлана	Батлагдсан маягтын дагуу нэг маягийн зөгвөөр хийх.
2	ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН САМАА	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	Гэр зогсоо болон компьютер график ашигласан анхны ерөнхий санаа утга, агуулга, өлөрцөдөл, онцлогийг үзүүлэх.
3	ХӨДӨЛГӨӨНИЙ СХЕМ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гудамж замын болон тухайн барилга байгууламжийн явган зорчигч, унадаг дугуйн зам, авто тээврийн урсгал хөдөлгөөнийг үзүүлэх</li> <li>Ерөнхий төлөвлөгөөнөөс зөрөхгүй байх</li> </ul>
4	ОРЧНЫ ЭЗЭВЭРИЛЭЛТ	Архитекторуу төлөвлөлтний дээд тавар шаардсан тохиолдолд зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Орсон зууц, орон нийтийн барилгын нарийн тусгайхан (төлөвлөлтийн) хангамж БНБД 20-04-07-ын шаардлагыг хангасан эсэхийг багцгаажуудсан схем тургаар болон хэдэн цаг хангагдаж байгаа тайлбар хийх</li> <li>Бүтэн нийтийн шаардлага хангуулах архитектур төлөвлөлтийн схем зурагт орсон олоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгажилт бүрийн sketch-UP программыг ашиглан тоон файлыг өгч зөвшилцөх.</li> <li>Цаг уурын бүсчлэл, газар хөдлөлтийн мужлагын тайлбар оруулах.</li> </ul>
5	ОРЧНЫ ТОЙМ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>M1:2000-5000-ны масштабтай төлөвлөж буй объектоос 100-200 метрийн хамрах</li> <li>Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний барилгажилт, авто замын сулжар бүхий зураглал байх</li> <li>Зүг чиг, шугаман масштабын тэмдэг тэмдэглэгээг стандарт хангуулах.</li> <li>Зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> <li>Батлагдсан маягтын дагуу боловсруулах.</li> <li>Ерөнхий төлөвлөгөөний зураглалыг зөвхөн M1:500-1000-ны масштабтай боловсруулах</li> <li>Зөвхөн А3 форматаар хэвлэх.</li> <li>Зүг чиг, шугаман масштабын тэмдэг тэмдэглэгээг стандарт хангуулах</li> </ul>
6	ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ	Ерөнхий архитектор батлана.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй</li> <li>Ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан зүлгэрүүлэх, моджуулах, амрах төгөх тохижуулах талбайн зөй хэмжээ тоог, авто зогсоолын төлөвлөлтийг гаргах</li> <li>Хөгжлийн барилгын тусгайлан хүртээмжийн шаардлага хангах</li> <li>Зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй</li> </ul>
7	ТОХИЖИЛТ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Олоо байгаа орчны фото зурагт авгуулж, харивдах байдлыг бодитой ойгомжтой харуулах.</li> <li>2-3 өнцгөөс харсан зураглал байх.</li> <li>Зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй</li> <li>Хуудасны масштабыг тавих.</li> <li>Барилгын норм ба дүрэм, стандартыг хангасан байх.</li> <li>Хүртээмжийн шаардлага хангасан байх.</li> <li>Зургийн шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй</li> </ul>
8	ХАРАГДАХ БАЙДАЛ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Стандарт хангуулах</li> <li>Стандарт газрын гэдэргүүг тодорхой тусгах</li> <li>Зургийн шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй</li> </ul>
9	БАРИЛГЫН БАЙГУУЛАЛТ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 хэмжээст зураглалаар үзүүлж барилгын өндрийн хэмжээ нийт өндрийг тодорхой тэмдэглэх.</li> <li>Зургийн шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй</li> </ul>
10	БАРИЛГЫН ОГТЛОЛ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Олоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгажилтын өндөсжилт, онолог, хийц материалаар уялдаж байгааг үзүүлэх.</li> <li>Гудамжны газрын хэвлий онцлогийг үзүүлэх</li> <li>Зургийн шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.</li> </ul>
11	БАРИЛГЫН НҮҮР БОЛОН ХАЖУУ ТАЛУУД	Ерөнхий архитектор батлана	
12	ГУДАМЖНЫ ДЭЛГЭЭС ЗУРАГ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ногоон хөгжлийн бодлого, ногоон барилгын шаардлагыг хэрэгжүүлэх: дэвшилтэт техник, технологи нэвтрүүлэх.</li> <li>- Стандартын шаардлага хангасан камер, харуул хамгаалалтын алба, хяналтын цэгийн өрөө төлөвлөх; / MNS 6423:2013 /</li> <li>- Олон нийт иргэний барилга /БНБД 31-03-03 /</li> <li>- Ерөнхий боловсролын сургуулийн барилгын төлөвлөлт /БД 31-113-11/</li> </ul>
9	Хот төлөвлөлтийн снцгой нохцол	Газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураг ашиглах норм, дүрэм БНБД22.04.16 болон MNS 6426.2013 стандартын холбогдох заалтуудын дагуу төлөвлөх. Онцгой байдлын үед гал унтраах, аврах баг бүрэлдэхүүн саадгүй ажиллах боломжтой авто машин нэвтрэх боломжийг хангаж төлөвлөх, авто болон явган замын хөдөлгөөний тасралтгүй саадгүй байдлыг ханган хөдөлгөөний урсгалын шийдлийг иж бүрэн гарган, зогсолт талбайг нэмэгдүүлэн төлөвлөх /ХБТХуулийн 12.6/. Барилгын загвар зураг төслийг боловсруулахдаа орчны хөрш залгаа хашаа, газар эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгчтэй зөвшилцөн уялдуулж, ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах. Одоо байгаа барилгуудын хэвийн аюулгүй байдлыг ханган барилгажуулах Барилгын түр хашааны тэг тэнхлэг тавиулж стандартын дагуу төлөвлөн барилгын талбайн зохион байгуулалтын зургийг хавсаргах. Галын нормын дагуу авто машины орц гарц төлөвлөх
10	Талбайн өндөржилтэнд 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 хамгаалалтын дэглэмийг мөрдөн төлөвлөх /гадна шугам сүлжээний зураг төслийг мэргэжлийн байгууллагаар хянуулах/. Одоо байгаа шугам сүлжээний хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийхэд саадгүй байхаар төлөвлөх
12	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ (үерийн хамгаалалт, далан, суваг, шуудуу, зайлуулах шугам сүлжээ)	Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорхи болон дээрхи шугам сүлжээг тодруулсаны үндсэн дээр зураг төслийг боловсруулах. Барилгажих талбайд инженерийн шугам сүлжээ таарсан тохиолдолд холбогдох газартай зөвшилцөж, шийлжүүлэх боломжтой эсэхийг тодруулсны дараа загвар зураг төслийг боловсруулах бөгөөд өөрийн хөрөнгөөр шийдвэрлэх.
13	Барилгажилтын үлаан шугам	Магадлал хийлгэсэн ажлын зургийн дагуу барилгын 0 тэнхлэг тавиулж барилгын ажлыг эхлүүлэх
14	Захиалагчийн нэр, хаяг, утас	Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар Утас 11-311630

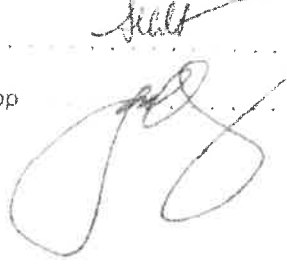
#### Анхааруулга:

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. Барилга байгууламжийн зураг төслийг боловсруулахдаа АТД-т заасан нэр, зориулалт, барилгын давхрын тоо, хэмжээнээс хэтрүүлсэн тохиолдолд эскиз зураг батлагдахгүй болно.

Хянасан: Хот дахин хөгжүүлэх хэлтсийн дарга . . . . . /М.Мэндсайхан/

Боловсруулсан: Хот дахин хөгжүүлэх хэлтсийн архитектор . . . . . /Г.Содбилэг/

20-03-09





# ЗАГВАР ЗУРГИЙН ТООН ДАВХАРГЫН СТАНДАРТ

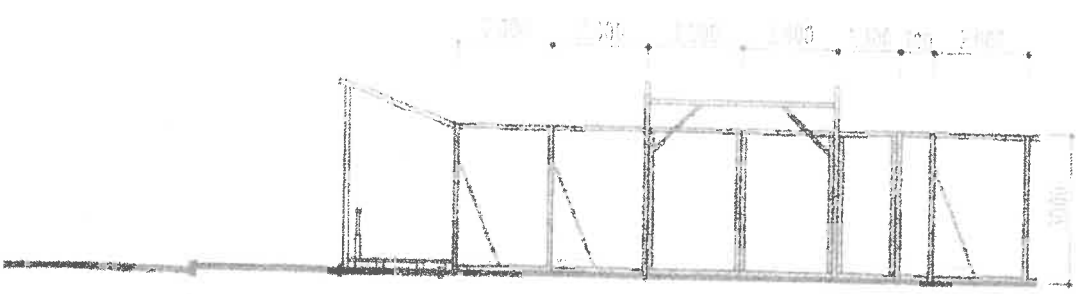
Хуримт, Хот байгуулалтын 1:500-8000-ын масштабаг зургийн таних тэмдэг

№	Ангилал, код	Харьяа, тэмдэг	Тайлбар	Төрөл	Таних тэмдэг		Өмчийн код			Хүрээний код			Хуримт, тэмдэг
					1:500-1:2000	1:1000-1:500	H	S	V	H	S	V	
1	101	Мугаар, хөвдөр, хөвдөр	ОА Сбэцэвч А	101001	Одоо байгаа	Среднийн бүс	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ ОМНУС А	101002	Одоо байгаа	Среднийн бүс	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ НамОСул А1	101003	Одоо байгаа	Мөд давхрын одон сууцны бүс А1	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ НамОСул А2	101004	Одоо байгаа	Мөд давхрын одон сууцны бүс А2	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ НамОСул А3	101005	Одоо байгаа	Мөд давхрын одон сууцны бүс А3	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ НамОСул А4	101006	Одоо байгаа	Мөд давхрын одон сууцны бүс А4	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ НамОСул А5	101007	Одоо байгаа	Мөд давхрын одон сууцны бүс А5	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ НамОСул А6	101008	Одоо байгаа	Мөд давхрын одон сууцны бүс А6	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ НамОСул А7	101009	Одоо байгаа	Мөд давхрын одон сууцны бүс А7	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ НамОСул А8	101010	Одоо байгаа	Мөд давхрын одон сууцны бүс А8	Хөвдөр						0.2 (30)
			ОВ НамОСул А9	101011	Одоо байгаа	Мөд давхрын одон сууцны бүс А9	Хөвдөр						0.2 (30)

Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн таних тэмдэг MNS 6736 - 2018 стандартын хамрах хүрээнд дагаж мөрдөнө. Уг стандартыг газрын цахим хуудас [WWW.UDA.UB.GOV.MN-ҮЙЛЧИЛГЭЭ](http://WWW.UDA.UB.GOV.MN-ҮЙЛЧИЛГЭЭ) төрлийн барилгын загвар зураг батлуулах хэсгээс татаж авч ашиглана уу.

## БАРИЛГЫН ТАЛБАЙН ТҮР ХАШАА ОРЧНЫ АЮУЛГҮЙ БАЙДАЛ UCS0001-01-2019

Түр хяшигны ажлын дэвсгэвэр ияч стандартын шаардлага хангасан хашаа барьсанээр барилга, байгууламжийн угсралтын ажил эхлүүлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгогдоно. Барилгын талбайн түр хашааг барилга угсралт, өртөгтөл, инженерийн шугам сүлжээний ажил, барилга байгууламжийн гадна засварын ажил эхлэхийн өмнө барилгын үйлдвэрлэлд бэлтгэх ажлын хүрээнд орчны аюулгүй байдлыг барилга явагдаж байгаа хугацаанд хангах зорилгоор барих бөгөөд барилгын түр хашаа нь дараах шаардлагыг хангасан байна.

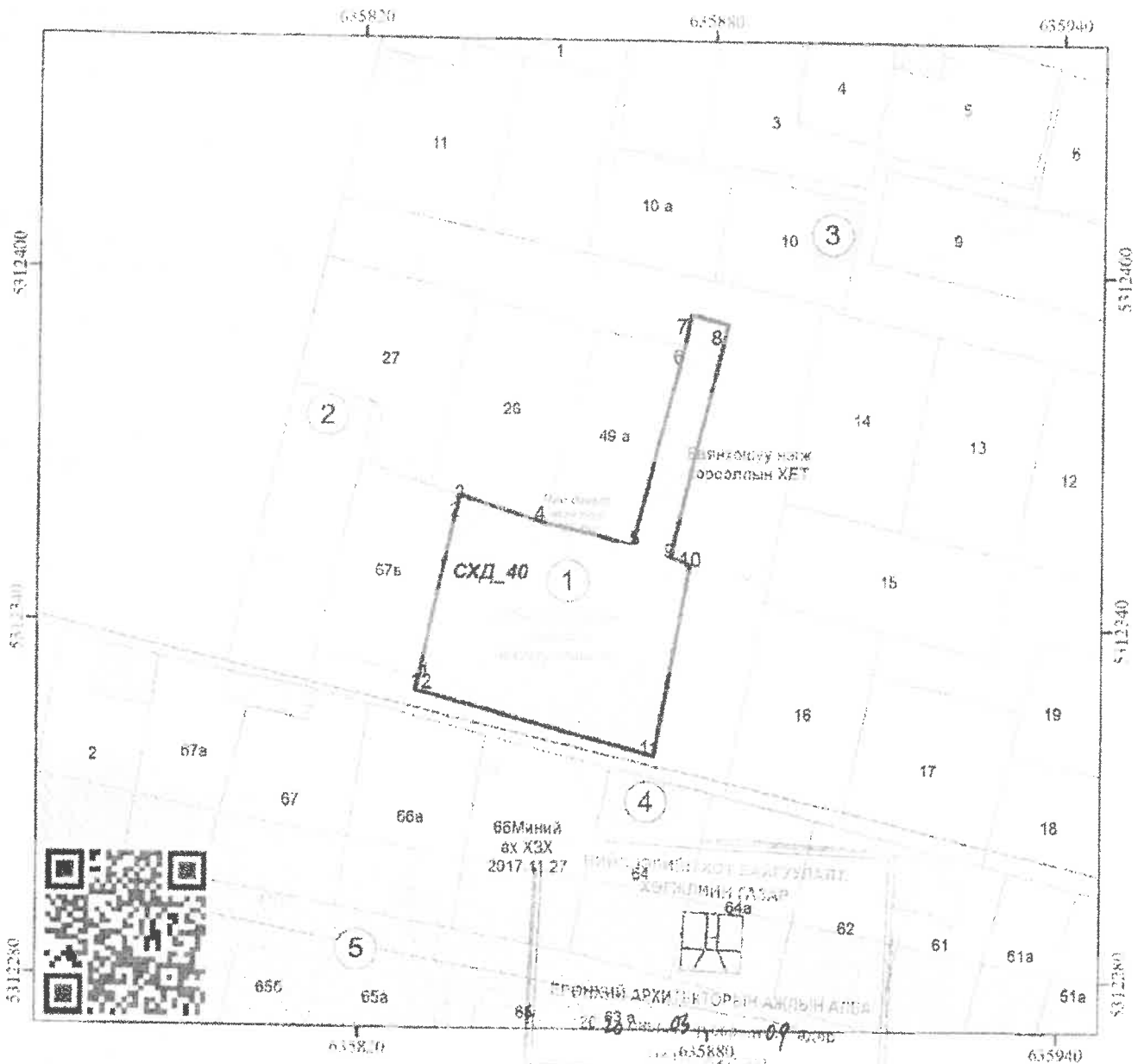


Авто зам      Ногоон байгууламж      Явган зам      Барилгын талбай

# ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТАЛБАЙН СХЕМ ЗУРАГ

(дугаар ГБМЗХ2020/07-056 архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт)

<b>Байршил</b>	<b>Эзэмшигч</b>	<b>Зориулалт</b>
Сонгинохайрхан дүүргийн 40-р хороо	СХДЗДТГ	албан конторын /төрийн байгууллагын/



Масштаб 1: 1,000

Туслаг: WGS 1984 UTM Zone 48N

**ТАНИХ ТЭМДЭГ**

	Одоо байгаа барилга
	ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТАЛБАЙН хэмжээ
	Газрын хэмжээ
	Цэвэр усны шугам
	Бохирын шугам
	Дулааны шугам
	Холбооны шугам
	Үерийн шугам

**ТОДОРХОЙЛОЛТ**

1	Төлөвлөж буй байршил
2	Одоо байгаа барилга
3	Одоо байгаа барилга
4	Одоо байгаа барилга
5	Авто зам, талбай

**ОЛГОСОН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ**

Эдгэлбэр газар (м2)	1668.0
ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ТАЛБАЙН (м2)	340.0 м2

№	X	Y	тал-урт(м)
1	635829.870	5312331.140	1-2=28.82
2	635836.150	5312359.270	2-3=2.90
3	635836.750	5312362.110	3-4=15.23
4	635851.270	5312357.500	4-5=15.64
5	635866.530	5312354.070	5-6=34.97
6	635875.240	5312387.940	6-7=5.25
7	635876.220	5312393.100	7-8=6.50
8	635882.580	5312391.740	8-9=41.12
9	635872.930	5312351.770	9-10=3.66
10	635876.400	5312350.600	10-11=33.24
11	635870.400	5312317.910	11-12=42.53
12	635829.330	5312328.950	12-1=2.26

Байриллын дугаар : 595700

Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР  
Лот дахин хөгжүүлэх хэлтэс

Нийслэлийн Засаг захиргааны 2-р байр 1307 тоот  
Утас: 11-315319 website: <http://mpo.ub.gov.mn>