

БАТЛАВ  
БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ  
ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН  
ДАРГА / И. БАТТӨГС

2023 оны 08 дугаар сарын 22 өдөр

60 ДУГААР БАЙРНЫ УРД ТАЛД ТОХИЖИЛТЫН АЖИЛ (УЛААНБААТАР ХОТ, БАЯНЗҮРХ ДҮҮРЭГ, 6 ДУГААР ХОРОО) ЗУРГИЙН ДААЛГАВАР

2023 оны 08 дугаар сарын 17-ны өдөр

Улаанбаатар хот

1	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	<ul style="list-style-type: none"><li>- Баянзүрх дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 07 дугаар сарын 07-ны өдрийн 10 дугаар хуралдааны 75 дугаар тогтоол;</li><li>- Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын МЗХ2021/25-017 дугаартай төлөвлөлтийн даалгавар;</li></ul>
2	Байршил, эдэлбэр газрын хэмжээ	<ul style="list-style-type: none"><li>- Баянзүрх дүүргийн 6 дугаар хороо, 60 дугаар байрны гадна 817 м2 талбайд тохижилт хийх;</li><li>- Өгөгдсөн талбайд бетон цутгалт хийх;</li></ul>
3	Зориулалт, хүчин чадал	<p><u>Орчны нөхцөл байдалд уялдуулан</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Тохижилт;</li><li>- Гэрэлтүүлэг;</li></ul>
4	Зураг төслийн бүрдэл	<p><u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u></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 төслийг хот байгуулалтын мэдээллийн санд хүлээж авахад тавигдах шаардлага;<ul style="list-style-type: none"><li>а. Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх;</li><li>б. Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84, UTM буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх;</li></ul></li></ul>
5	Зураг төсөл зохиох үе шат, хугацаа	<ul style="list-style-type: none"><li>- Захиалагч гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгох;</li></ul>
6	Зураг төслийн байгууллага	<ul style="list-style-type: none"><li>- Захирамжийн дагуу сонгон шалгаруулалтаар шалгарсан байгууллага байх;</li></ul>
7	Хөрөнгө оруулагч (захиалагч) байгууллага	<ul style="list-style-type: none"><li>- Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар;</li></ul>
8	Инженерийн хангамж	<ul style="list-style-type: none"><li>- Эрх бүхий байгууллагаас холбогдох техникийн нөхцөлийг авч, техникийн нөхцөлийн дагуу зураг төсвийг боловсруулан угсралтын ажлыг хийж гүйцэтгэх;</li></ul>

9	Онцгой нөхцөл	<p><u>Анхаарах зүйл:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Орчин нөхцөл байдалд уялдуулан хүүхдийн тоглоомын талбай, сандал, саравч, хогийн сав, төлөвлөхдөө бат бөх чанартай материал сонгох мөн хавсралтад заасан стандарт болон дүйцэхүйц материал, чанарыг хангах;</li> <li>- Тоглоомын талбай насны ангиллаар байх;</li> <li>- Тендерт үнийн санал ирүүлэхдээ газар дээр нь судалж, ажлын тоо хэмжээг тооцож ирүүлэх;</li> <li>- Ажлын зураг төсвийг боловсруулж, магадлалаар баталгаажуулсны дараа угсралтын ажлыг эхлүүлэх;</li> <li>- Явган хүний замын чиглэл, хөдөлгөөний эрчмийг тооцоолох;</li> <li>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ шаардлагыг хангах;</li> <li>- Барилгын суурьт хүчитгэл хийх тоноглол, тулгуур, бэхлэхэд анхаарах;</li> </ul>
10	Төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага	<p><u>Дараах байгууллагуудтай заавал зөвшилцсөн байна:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Хот байгуулалт, хөгжлийн газар;</li> <li>- Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар;</li> <li>- Холбогдох бусад байгууллагатай;</li> </ul>
11	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөв боловсруулах	<p><u>Хууль тогтоомжууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль;</li> <li>- Барилгын тухай;</li> <li>- Газрын тухай хууль;</li> <li>- Хот байгуулалтын тухай хууль;</li> </ul> <p><u>Норм, нормативууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “Хотын стандарт-Ногоон байгууламжийн төлөвлөлтөд тавих шаардлага” UCS 0801A стандартыг мөрдөх;</li> <li>- “Хотын стандарт-Гэрэлтүүлгийн тоног төхөөрөмжид тавих шаардлага” UCS 1901B, UCS 1902A стандартыг мөрдөх;</li> <li>- “Хотын стандарт-Явган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавих шаардлага” UCS 0901B стандартыг мөрдөх;</li> <li>- “Хотын стандарт-Саравч, сүүдрэвчинд тавигдах ерөнхий шаардлага” UCS 1404B стандартыг мөрдөх;</li> <li>- “Хотын стандарт-Хүүхдийн тоглоомын талбайн ерөнхий шаардлага” UCS 1405B стандартыг мөрдөх;</li> <li>- “Хотын стандарт-Нийтийн эзэмшлийн гудамж, талбайд байршуулах хогийн саванд тавих шаардлага” UCS 1406B стандартыг мөрдөх;</li> <li>- “Хотын стандарт-Нийтийн эзэмшлийн талбайд сандалд тавих ерөнхий шаардлага” UCS 1407B стандартыг мөрдөх;</li> <li>- “Хотын стандарт-Хашаа, хайс, хашлагад тавих ерөнхий шаардлага” UCS 1410B стандартыг мөрдөх;</li> <li>- Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар (MNS6056:2009)</li> <li>- Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД 30-01-04/;</li> <li>- Барилгын орчны тохижилтын ажлын норм ба дүрэм /БНБД 3.01-06-90/;</li> <li>- Барилгын төсөв зохиох дүрэм БНБД 81-95-12</li> <li>- Бусад холбогдох норм, дүрэм;</li> </ul>

		<p><u>Төсөл, хөтөлбөрүүд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл;</li> <li>- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;</li> <li>- Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;</li> </ul>
12	Эдийн засгийн тооцоо, төсөв	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Төсвийг ESTIMATOR-PRO программ болон бусад зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцох;</li> </ul>

ХЯНАСАН:  
ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН  
УДИРДЛАГЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГА

Д.ДАВААСАМБУУ

БОЛОВСРУУЛСАН:  
ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН  
ХЭЛТСИЙН МЭРГЭЖИЛТЭН

Л.БАТБАЯР

ТОХИЖИЛТ, НИЙТИЙН АЖ АХУЙН  
ХЭЛТСИЙН МЭРГЭЖИЛТЭН

О.ТҮВШИНТӨГС

БАТЛАВ  
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР БӨГӨӨД  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН ДАРГА  
/Ц.ТУЛГА/

ТОХИЖИЛТЫН АЖЛЫН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2021 оны 12 сарын 08 өдөр Дугаар:МЗХ2021/25-017 Улаанбаатар хот

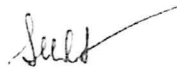
1	Төсөл боловсруулах үндэслэл	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Барилга хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 75 дугаар тушаалаар баталсан "Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах үйл ажиллагааны журам".</li> <li>- Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын 2021 оны 11 дүгээр сарын 19, 25-ны өдрүүдийн 02/1352, 02/1367 дугаартай албан бичиг.</li> </ul>
2	Тохижилтын ажлын нэр /төрөл/ байршил	Гадна талбайн тохижилт <b>Баянзүрх дүүргийн 06 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт дугаар 60 дугаар байрны орчим</b>
3	Тохижилт хийх газрын хэмжээ /Зориулалт/	0.17 га
4	Төслийн захиалагч	Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар
5	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	Захиалагч гүйцэтгэгч талуудын байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно.
6	Төсөл боловсруулах үе шат	<b>Төслийн хоёр үе шаттай боловсруулна.</b> -Судалгаа, загвар зураг /2 хувь А4, А3 хэмжээтэй/ -Ажлын зураг
7	Төлөвлөлтийн орон зайд тавигдах шаардлага	<p>Архитектур орон зайн төлөвлөлтийг Нийслэл хотын онцлог, шаардлага, орц гарц, орчны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, төсөл хөтөлбөр, тохижилтын төлөвлөлтийн шийдэлтэй уялдуулан, холбогдох хууль, норм ба дүрмийг мөрдлөг болгон.</p> <p><b>Явган зам, талбай:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Зорчигчдын амрах талбай болон хүний хөдөлгөөнийг салгаж явган зорчигчдын хөдөлгөөнийг сайжруулж орц гарцыг нэмэгдүүлж төлөвлөх.</li> <li>-Хот байгуулалтын тухай хууль 12.6.1. /гудамж, замын сүлжээг тээврийн хэрэгсэл, дугуйтай ба явган зорчигчийн хөдөлгөөн, нутаг дэвсгэрийн зохион байгуулалт, орон зайн зохиомж, орчны барилга байгууламжийн байршил, уран барилгатай нь уялдуулан, тасралтгүй есөн хөгжих хөдөлгөөнтэй нэгдсэн систем байх/ -ийг мөрдлөг болгон төлөвлөх.</li> <li>-“Явган хүн хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар” MNS6056:2009-стандарт, “Тахир дутуу хүнд зориулсан барилгын төлөвлөлтийн нормаль” /БД 31-101-04/, “Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн шаардлага хангасан зураг төсөл зохиох заавар” /БД 31-112-11/ норм стандартын шаардлага хангасан замын өргөн орон зайтай байна.</li> <li>-Унадаг дугуйн зам, зогсоолд MNS 5683: 2016 стандартыг хангуулах</li> </ul> <p><b>Ногоон байгууламж:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Мод ургамлын төрөл, зүйлийн сонголтыг байршиж буй бүс нутгийн уур амьсгалын нөхцөл, ургамлан нөмрөгийн байдалд тохируулан төлөвлөх.</li> <li>-Ногоон байгууламж болон зүлэгжүүлэн тохижуулах талбай, зурвас байршил хэмжээ, нутаг дэвсгэрийн онцлог нөхцөл, үйл ажиллагааны чиглэл зориулалтад тохируулан тогтоох.</li> <li>-Гоёл чимэглэлийн зориулалттай, дөрвөн улирлын онцлогоос хамаарч модны навч, цэцгийн өнгө солигддог мод, бут, сөөг түлхүү ашиглан хосолсон зохиомж үүсгэх.</li> </ul> <p><b>Хүүхдийн тоглоомын талбай:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Хүүхдийн тоглоомын талбайн эрүүл аюулгүй орчныг бүрдүүлэхэд тавигдах ерөнхий шаардлага UCS0001-01:2019 мөрдөх.</li> <li>-Тоглоомын аюулгүй байдлын стандартыг хангах; MNS ISO8124-1:2011, MNS ISO8124-2:2011 MNS ISO8124-3:2011, MNS ISO8124-4:2011</li> <li>-Хүүхдийн тоглоомын талбайг насны ангиллаар бүсчлэн төлөвлөх</li> </ul>

		<p>-Сагсан бөмбөг, мини хөл бөмбөг, газрын теннисний талбай, волейболын талбайн мэргэжлийн хяналтаар баталгаажсан сайн чанарын тоног төхөөрөмж тавьж олон улсын стандартад нийцсэн хэмжээтэй гадна талаараа хайс хашаатай байна.</p> <p><b>Гэрэлтүүлэг:</b></p> <p>-Гэрэлтүүлэг нь мэргэжлийн хяналтаар баталгаажсан олон улсын шаардлагад нийцсэн дизайн загвар нь орчны тохижилтод нийцсэн сайн чанарын шар өнгийн Лед бүхий эко гэрэл төлөвлөх.</p> <p>-Байгаль орчинд ээлтэй тогтвортой хөгжлийг хангах гэрэлтүүлэг төлөвлөх</p> <p><b>Бусад:</b></p> <p>-Нийтийн эзэмшлийн гудамж зам талбайд байршуулах хогийн саванд тавигдах шаардлага UCS:1403C:2020-ыг мөрдлөг болгох.</p> <p>-Нийтийн эзэмшлийн гудамж зам талбайд байршуулах сандалд тавигдах шаардлага UCS:1404C:2020-ыг мөрдлөг болгох.</p> <p>-Хашаа, хайс, хашлагад тавигдах ерөнхий шаардлага, хэрэглээ UCS0001-02:2019-ыг мөрдлөг болгох.</p> <p>-Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд нийцсэн ландшафтын шийдэл бүхий тохижилтын элементүүдийг явган зорчигчийн хөдөлгөөнд саад учрахгүй байхаар төлөвлөх.</p>
8	Инженерийн дэд бүтцэд тавигдах шаардлага	<p>-Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр зураг төслийг боловсруулах, инженерийн шугам сүлжээний засвар, арчлалтын арга хэмжээтэй уялдсан төлөвлөлтийн шийдлийг сонгох.</p> <p>-Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг орчны байгууламжуудтай нэгдсэн байдлаар иж бүрэн шийдвэрлэх.</p>
9	Төслийн иж бүрдэл	<p><b>Зургийн иж бүрдэл:</b></p> <p><u>Зурган мэдээлэл, судалгаа.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Одоогийн байдал, судалгааны танилцуулга</li> <li>- Байршлын схем M1:10000</li> <li>- Орчны тойм M1:5000</li> <li>- Байрзүйн дэвсгэр зураг M1:500</li> </ul> <p><u>Төлөвлөлтийн зураг</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Нүүр хуудас /Батлагдах хуудас/</li> <li>- Төлөвлөлтийн танилцуулга /Архитекторын шийдэл/</li> <li>- Гудамж замын сүлжээ M1:1000</li> <li>- Ерөнхий төлөвлөгөө M1:1000 /Батлагдах хуудас/</li> <li>- Хөдөлгөөний схем M1:2000</li> <li>- Явган зам, авто зам талбайн байгуулалт</li> <li>- Гэрэлтүүлгийн байгуулалт</li> <li>- Харагдах байдал /Төлөвлөлтийн орчинд эвлүүлсэн зураглал/</li> </ul> <p><b>Зураг төсөлд стандарт масштабыг хэрэглэнэ.</b></p>
10	Онцгой нөхцөл	<p>-Хууль, дүрэм журмаар зөвшөөрсөн барилга, байгууламжийг барилгын норм ба дүрмийн дагуу, мэргэжлийн байгууллагын зөвшөөрснөөр төлөвлөх.</p> <p>-Зураг төслийн болон ажил гүйцэтгэх явцад тухайн нутаг дэвсгэрийн инженерийн шугам сүлжээний хариуцах байгууллагатай болон газар эзэмшигч холбогдох газруудтай зөвшилцөх.</p> <p>-Явган хүний замыг төлөвлөхдөө үргэлжилсэн хөдөлгөөнийг саадгүй зорчих нөхцөлийг бүрдүүлэх.</p> <p>-Амьд ургамлан хайсыг ногоон байгууламжийн хамгаалалт гоёл чимэглэлд хэрэглэх бөгөөд амрах хэсэгтэй уялдуулах.</p> <p>-Гудамжны зорчих хөдөлгөөний орц, гарцыг судалж оновчтой байдлаар төлөвлөх.</p> <p>-Нисдэг тэрэг буух, нисэх талбай төлөвлөх боломжит байршлыг судлан, эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрснөөр төлөвлөх.</p> <p>-Хотын өнгө үзэмжийг нэмэгдүүлэх шинэлэг загвар дизайн бүхий тохижилтын элементүүдийг төлөвлөх.</p> <p>-Төлөвлөж буй талбайд инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвас бүсэд хамрагдаж байгаа тул холбогдох хууль дүрэм журмын дагуу төлөвлөх.</p> <p>-Орчны өнгө үзэмж, ногоон байгууламж нэмэгдүүлэх шинэлэг загвар дизайн бүхий тохижилтын элементүүдийг төлөвлөх.</p> <p>-Борооны болон гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээ авах</p>

		-Тохижилтын талбайг нэмэгдүүлэн төлөвлөх боломжийг судлан зураг төсөлд тусгах, ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлэн төлөвлөх
11	Захиалагчийн нэр, утас	Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар Утас: 26-63-59

**Анхааруулга:**

1. Монгол Улсын хуулиуд, Хот байгуулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Газрын тухай хууль, Усны тухай хууль, Бусад холбогдох хуулиуд, бодлогын баримт бичиг, төсөл, хөтөлбөрүүд, УИХ-ын 2013 оны 2-р сарын 08-ны 23 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Улаанбаатар хотын 2020 оны ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага"-ын баримт бичиг, Бодлогын баримт бичиг, төсөл, хөтөлбөрүүд, Норм, дүрэм, Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНБД 30-01-04/, Хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар /УББ 11-202-00/, Барилгын орчны тохижилтын ажил /БНБД 3.01.06-90/, Бусад холбогдох норм, дүрмүүдийг баримтална.
2. Зураг төслийг хот байгуулалтын мэдээллийн санд хүлээж авахад тавигдах шаардлага:
  - Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх.
  - Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийг UTM48N /WGS84/ буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх.
  - Загвар зургийн эх сурвалж /AutoCAD, 3D MAX, Sketchup, Lumion/-ийн файлыг хүлээлгэн өгөх. Мөн material, texture хавсаргах.
3. Тохижилтын зураг төслийг боловсруулахдаа даалгаварт заасан нэр, зориулалт, хэмжээнээс хэтрүүлсэн тохиолдолд загвар зураг батлагдахгүй болно.
4. "Нийслэлийн хэмжээнд мөрдүүлэх стандарт, шаардлага" UCS 0901B:2020, UCS 0902B:2020, UCS 0903B:2020, UCS 0001-01:2019, UCS 0001-02:2019, UCS 0002-02:2019, UCS 1901B:2020, UCS 1403C:2020, UCS 1404C:2020-г тус тус мөрдөх.

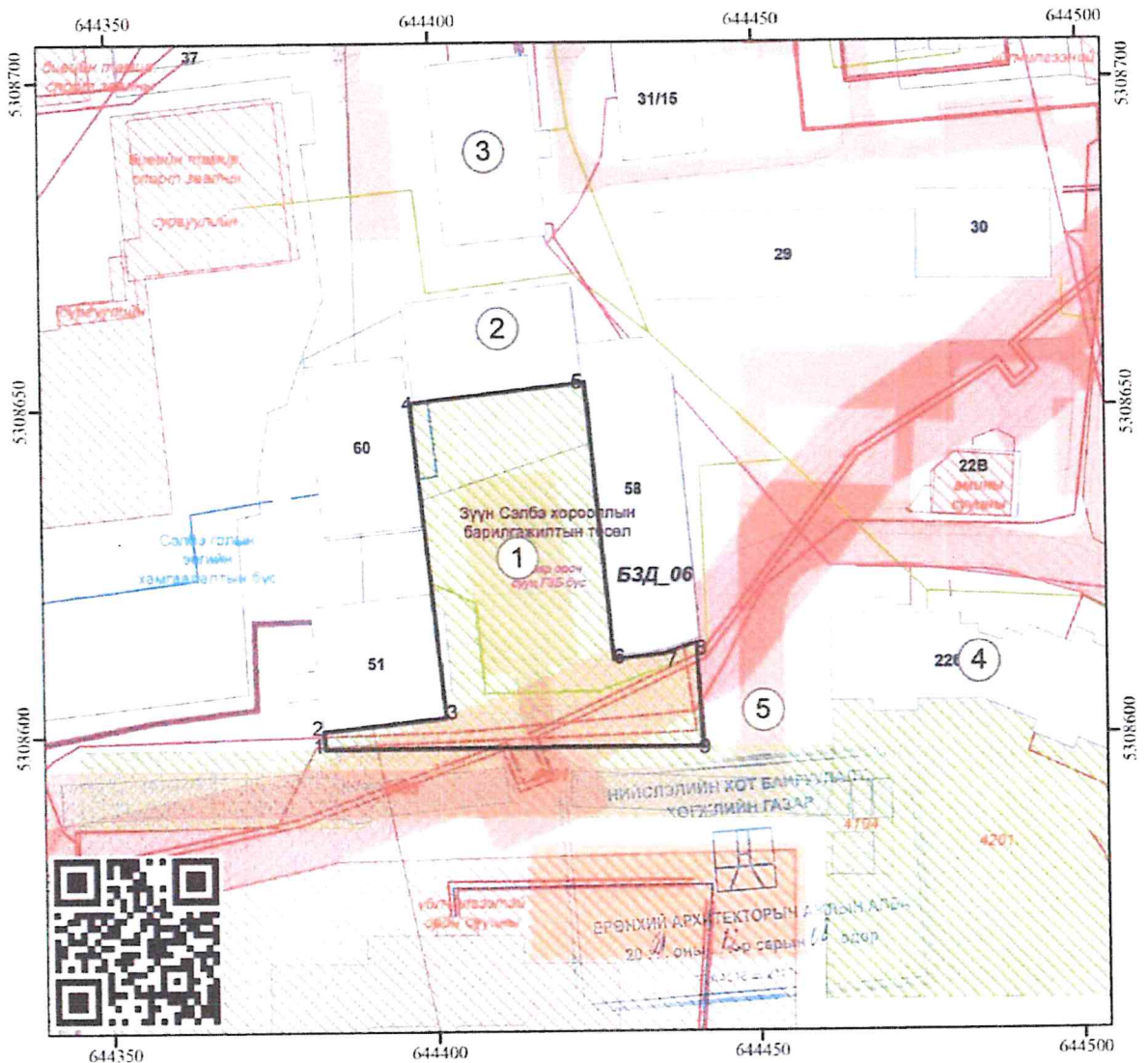
Хянасан: Хот дахин хөгжүүлэх хэлтсийн дарга  /М.Мэндсайхан/

Боловсруулсан: Хот байгуулалт хариуцсан мэргэжилтэн  /А.Дэлгэрсайхан/

# ТОХИЖИЛТЫН ТАЛБАЙН СХЕМ ЗУРАГ

(МЭХ2021/25-017 дугаартай архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт)

Байршил	Эзэмшигч	Зориулалт
Баянзүрх дүүргийн 06-р хороо	Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар	Гадна талбайн тохижилт



Масштаб 1: 900

Тусгааг : WGS 1984 UTM Zone 48N

(Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хамт хүчинтэй.)

**ТАНИХ ТЭМДЭГ**

- Одоо байгаа барилга
- ХХХ хэмжээ
- Газрын хэмжээ
- Цэвэр усны шугам
- Бохирын шугам
- Дулааны шугам
- Холбооны шугам
- Үерийн шугам

Байршлын дугаар : 623867

**ТОДОРХОЙЛОЛТ**

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

**ОЛГОСОН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ**

Эдэлбэр газар (м2)	-
Тохижилт хийх талбай (га)	0.17 га

**ЭРГЭЛТИЙН ЦЭГҮҮДИЙН СОЛБИЦОЛ**

№	X	Y	тал=урт(м)
1	644382.984	5308598.062	1-2=2.67
2	644382.802	5308600.723	2-3=18.94
3	644401.638	5308602.746	3-4=48.28
4	644396.473	5308650.752	4-5=27.13
5	644423.421	5308653.890	5-6=42.64
6	644427.656	5308611.466	6-7=7.84
7	644435.453	5308612.305	7-8=5.28
8	644440.472	5308613.949	8-9=15.83
9	644441.483	5308598.155	9-1=58.50



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

Нийслэлийн Засаг захиргааны 2-р байр 1308 тоот  
Утас: 11-315319, website: http://uda.ub.gov.mn