

БАТЛАВ  
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР  
Г.БАТЗОРИГ

АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2024 оны 03 сарын 19 өдөр

Дугаар: МЗХ2024/00-107

Улаанбаатар хот

1	Газар олголтын захирамжийн дугаар, олгогдсон газрын байршил, хэмжээ, үндэслэл	-Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны А/207 дугаар захирамжтай 1681210234 нэгж талбарын дугаартай Баянгол дүүргийн 24 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт, Үйлдвэрийн төвийн бүс (16030) бүсчлэлд, Алтай хотхоны хойд талд байршуулан Боловсролын байгууллага зориулалтаар эзэмшүүлсэн 0.8 га газар.
2	Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар Сургуулийн барилга
3	Барилгажих талбайн хэмжээ, хүчин чадал (Барилга бүрхцийн харьцаа)	3230.4 м <sup>2</sup> талбайд багтаана, Одоо байгаа барилга байгуулажийг тооцон барилгын бүрхцийн харьцааны 0.4 үзүүлэлтийг баримтлан эзэмшил газрын 50%-аас дээшгүй талбайд барилгажуулна, Тагт, консоль, довжоо болон рампыг эдэлбэр газарт, төлөвлөлтийн хязгаарт багтаан нормоор тооцон төлөвлөнө, (BCR)
4	Барилгын төрөл, давхрын тоо, (Давхар талбайн харьцаа)	Давхар талбайн харьцааны 2.1 үзүүлэлтийг баримтлан 16959.6 м <sup>2</sup> -аас хэтрүүлэхгүй төлөвлөнө. (FAR) Тухайлсан зураг төсөлтэй,
5	Дагаж мөрдөх ерөнхий төлөвлөгөө, ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл	Улаанбаатар хотын төлөвлөлтийн баруун-2 бүсийн "Үйлдвэр-1" нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, Дунд давхрын орон сууцны бүс
6	Эдэлбэр газрын:	8076.0 м <sup>2</sup>
	- Барилгажих талбай	3230.4 м <sup>2</sup> (ХБТХууль 12.8)
	- Ногоон байгууламж, гадна тохижилт төлөвлөх талбай	Эдэлбэр газрын 20%-аас доошгүй талбай (ХБТХууль 12.6.3)
- Авто зогсоол	БНБД 30-01-04-н заавал мөрдөх 14 дүгээр хавсралтад зааснаар (ХБТХууль 12.6.3), Эдэлбэр газарт багтаан газар доорх зогсоол төлөвлөх боломжтой. - Цахилгаан тээврийн хэрэгсэл цэнэглэх цэгийг нийт зогсоолын хүчин чадлаас хамааруулан 3%-д төлөвлөнө. - Унадаг дугуйн зам, зогсоол төлөвлөх, - Авто замын төлөвлөлтийг орчны байдал, төлөвлөлттэй уялдуулан хорооллын авто замтай холбох, орц гарцыг нэгтгэн төлөвлөх.	
7	Талбайн ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилтод тавигдах шаардлага	- "Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт хашаа, хайс барих, ашиглах буулгах журам"-ын 4.1-т зааснаар төлөвлөн загвар зурагт хийц, загварыг тусгах, - Гудамж замын улаан шугам, талбайн тохижилт, зам талбайд гэрэлтүүлэг хийж, явган хүний хөдөлгөөнд саад учруулахгүйгээр онцгой нөхцөлд ашиглах орц гарц төлөвлөх, - хяналтын камер төлөвлөх, зөвшөөрөлгүй хашаа барихгүй байх, Зөвшөөрөлгүй хашаа барихгүй байх, барилгын түр хашааны өндөр 3 метр, хамгаалалтын торны өндөр 2 метр байна. - Орчинтой уялдуулж ногоон байгууламж болон авто зогсоол талбайн тохижилтын зургийг иж бүрэн боловсруулна.

24 03 сарын 19 өдөр

8	Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Гадна тохижилтыг орчны барилга байгууламжуудтай уялдуулан нэгдсэн байдлаар төлөвлөх,</li> <li>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц гарц, пандусыг стандарт (MNS 6056:2009; 6055:2009) болон норм дүрэм (Барилга байгууламжид хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний хүртээжийг төлөвлөх БНБД 35-01-22)-н дагуу төлөвлөх, барилгын зураг төсөлд хийц архитектур төлөвлөлтийн шийдлийг бүрэн гаргах,</li> <li>- Төлөвлөж буй барилга орчмын гудамж замын зэрэглэлд тавигдах шаардлага, стандарттай нийцүүлэн барилгын гадна фасадыг цаг уурын онцлог /эрс тэс уур амьсгалтай хот/-т тохируулж барилгын чанар стандартад нийцсэн ачаалал даахуйц материал ашиглах, загвар зурагт өнгөний код, материалыг тодорхой тусгах, барилгын гадна фасадад барилгын дулаалгын хөөс, бусад шаардлага хангахгүй материал ашиглахгүй байх,</li> <li>- Барилгын хаяг рекламьг фасадын зурагт тодорхой тусгаж орц орчимд захиалагч, зураг төсөл зохиогч, барилга угсралтын ажлын гүйцэтгэгчийн мэдээлэл бүхий мэдээллийг хүний харааны түвшинд байршуулж загвар зурагт зөвшилцөх,</li> <li>- Барилгын суурийг эдэлбэр газарт багтаах, одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгуудын гал тэсвэршилтийн зэргийг тооцож тохиромжтой хийцийг сонгон төлөвлөнө.</li> </ul>
9	Хот төлөвлөлтийн онцгой нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний авто зам болон явган зам талбай, ногоон байгууламжтай уялдуулан нэгдсэн төлөвлөлт хийх, барилгын фасадыг орчны барилгуудтай уялдуулан дэлгээс зургаар харуулах,</li> <li>- Барилгын дээвэр, ханын элементэд шинэ дэвшилтэт технологи ашиглах, төлөвлөж буй барилгын эрчим хүчний хэрэглээний 10-аас доошгүй хувийг сэргээгдэх эрчим хүч ашиглах технологийн шийдлийг тусгах,</li> <li>- Барилгын дээвэр, ханын элементэд шинэ дэвшилтэт технологи ашиглах, барилга байгууламж нь өөрийн нөөц эх үүсгүүр, сэргээгдэх эрчим боломжтой төлөвлөх, барилгын гадна фасад, талбайн гэрэлтүүлгийг цогцоор төлөвлөх,</li> <li>- Үндэсний уламжлалт хэв маягийг төлөвлөлтийн шийдэлд шингээсэн байх,</li> <li>- 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,</li> <li>- Галын аюулаас хамгаалах шаардлагыг мөрдөх, гал илрүүлэх болон унтраах зориулалттай автомат систем төлөвлөх, одоо байгаа барилгын гал тэсвэршилт болон хийцлэлийн дүгнэлтийг үндэслэн төлөвлөж буй барилгад тохиромжтой хийцийг сонгон төлөвлөх,</li> <li>- Инженерийн шугам сүлжээг хамгаалах, хүчитгэх арга хэмжээг зураг төсөлд тусгах,</li> <li>- Барилгын хаяг дугаар, гадна зар сурталчилгааны байгууламжийн харьцаа болон байгуулалтыг гудамжны дэлгээс зураг, нүүр тал, хажуу талуудын зураглал дээр тусгах,</li> <li>- Хот хаягдлыг цуглуулах, ангилан ялгах, тээвэрлэх зориулалт бүхий талбайтай байна.</li> </ul>
10	Талбайн өндөржилтөд тавигдах шаардлага	<p>Улаанбаатар хотын нэгдсэн өндөржилтийн төлөвлөлт болон нэгж хорооллын авто замын улаан шугам, өндөржилтийн төлөвлөлттэй уялдуулан төлөвлөлтийн талбайд нэгдсэн өндөржилт төлөвлөлт хийх.</p>



11	Инженерийн шугам сүлжээнд тавигдах шаардлага	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвасын холбогдох норм дүрэм, стандартыг баримтлан төлөвлөж, хамгаалалтын дэглэмийг мөрдөн ажиллах</li> <li>- Инженерийн шугам сүлжээний барилга байгууламжийг эдэлбэр газарт багтаан, хамгаалалтын дэглэмийн дагуу зай хэмжээг тооцон, хөрш залгаа эдэлбэр газарт нөлөөгүй төлөвлөн загвар зурагт тусгах.</li> <li>- одоо байгаа шугам сүлжээний хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийхэд саадгүй байхаар төлөвлөх</li> </ul>
12	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ (үерийн хамгаалалт, далан, суваг, шуудуу, зайлуулах шугам сүлжээ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Барилга байгууламжийг төлөвлөхдөө тухайн газрын гадаргууд өндөржилтийн хэмжилт хийх, үер, хөрсний нурултаас хамгаалах бэхэлгээ, далан, суваг, гүүр, гарц, зам, талбай барьж байгуулах урьдчилсан арга хэмжээг тусгах,</li> <li>- эдэлбэр газарт байр зүйн зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр зураг төслийг боловсруулах,</li> <li>- барилгажих талбайд инженерийн шугам сүлжээ таарсан тохиолдолд холбогдох газартай зөвшилцөж, шилжүүлэх боломжтой эсэхийг тодруулсны дараа загвар зураг төслийг боловсруулах бөгөөд өөрийн хөрөнгөөр шийдвэрлэнэ.</li> <li>- Газрын доорх болон гадаргуугийн ус ашиглах, зайлуулах арга хэмжээг орчны төлөв байдалтай уялдуулан талбайн хэмжээнд их бүрэн шийдэх,</li> <li>- Газрын <math>\pm 0.00</math> төвшнөөс доош төлөвлөж буй байгууламжид гадаргын ус орохоос сэргийлж, ус зайлуулах систем төлөвлөх</li> </ul>
13	Барилгажилтын улаан шугам	Магадлал хийлгэсэн ажлын зургийн дагуу барилгын тэг тэнхлэг тавиулж, барилгын ажлыг эхлүүлнэ.
14	Захиалагчийн нэр, албан тушаал, утас	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, Газрын дарга С.Цэдэнсодном, Утас: 976 – 11 31 16 32

**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 хувийн хэрэгт хавсаргах.
4. Төлөвлөлтийн хязгаар нь барилга байгууламжийн гадна хийцийг хэтрүүлж болохгүй хил бөгөөд тоон утга (м, м<sup>2</sup>, м<sup>3</sup>)-аар илэрхийлэгдэхгүй болно.
5. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар нь Барилгын тухай хуулийн 35.1.3-т заасны дагуу барилга байгууламжийн байршлыг тодорхойлж буй баримт бичиг бөгөөд Зураг төсөл зохиогчоос архитектурын онцгой шийдэл, дэвшилтэт технологи, төлөвлөлтийн санал, санаачилга бүхий загвар зургийг ирүүлсэн тохиолдолд хянан батлах боломжтой зөвлөмж захиргааны акт юм. Барилгын тухай хуулийн 4.1.41-д заасан үе шатны ажлуудад батлагдсан загвар зургийг үндэслэнэ.
6. Шаардлагатай тохиолдолд нарны зэвэрлэлтийг орчны барилга байгууламжийн хамгийн их нөлөөлөгд өртөх хэсэгт норм хангаж байгааг нарийвчлан дүгнэлт гаргах бөгөөд хийсэн аргачлалаа файлаар өгч зөвшилцөнө. Мөн төлөвлөж буй барилгын 3 хэмжээст файл болон Ерөнхий төлөвлөгөөний файлыг загвар зураг батлах үед хот байгуулалтын менежментийн нэгдсэн сангийн жижүүрлэлтийг баяжуулах үүднээс хүлээлгэн өгнө.
7. "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.
8. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлагдсанаас хойш 2 жилийн хугацаанд хүчинтэй бөгөөд загвар зураг батлагдсанаар цаашид загвар зургийн хүчинтэй хугацаанд барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэнэ.
9. Газрын эрх цуцлагдсан болон хугацаа сунгагдаагүй тохиолдолд энэ актыг хүчингүйд тооцно.

ХЯНАСАН  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН  
БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГА

БОЛОВСРУУЛСАН  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ХАРИУЦСАН МЭРГЭЖИЛТЭН

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ,  
ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР

*(Signature)* /Д.ХАН-УУЛ/

ДИРЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБАН

*(Signature)* М.ОДОНТУНГАЛАГ/

24 03 19 өдөр

# ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХЯЗГААРЫН СХЕМ ЗУРАГ

(Дугаар: МЭХ2024/00-107 Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт)

Байршил	Эзэмшигч	Зориулалт
Баянгол дүүргийн 24 дүгээр хороо	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар	Сургуулийн барилга



Масштаб 1:2500

Тусгаа: EPSG:32648

(Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хамт хүчинтэй.)

## ТАНИХ ТЭМДЭГ

- Одоо байгаа барилга
- Төлөвлөлтийн хязгар
- Нэгж талбар
- Цэвэр усны шугам
- Багцын шугам
- Дулааны шугам
- Холбооны шугам
- Үеийн шугам

## ТОДОРХОЙЛОЛТ

1	Төлөвлөж буй байршил
2	Алтай орон сууцны хотхон
3	Төлөвлөж буй авто зам

## ОЛГОСОН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Эдэлбэр газар ( м <sup>2</sup> )	8076.0
Барилгажих талбай ( м <sup>2</sup> )	3230.4

## ЭРГЭЛТИЙН ЦЭГҮҮДИЙН СОЛБИЦОЛ

№	X	Y	тал=урт(м)
1	640980.231	5307372.058	1-2=31.150
2	640980.789	5307340.913	2-3=106.335
3	641087.067	5307337.426	3-4=76.452
4	641090.650	5307413.793	4-5=71.411
5	641019.250	5307415.017	5-6=42.724
6	641019.938	5307372.298	6-1=39.709

ӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБАН  
24 сарын 19 өдөр



Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР  
Барилга, хот байгуулалтын хэлтэс

Хан-Уул дүүрэг, 23-р хороо, Арцатын ам /17100/,  
Наадамчдын зам 1200  
Цахим хуудас: [www.uda.ub.gov.mn](http://www.uda.ub.gov.mn), [www.ebarilga.ub.gov.mn](http://www.ebarilga.ub.gov.mn)  
Утас: 11-324072





МОНГОЛ УЛС

ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙН

# ГЭРЧИЛГЭЭ

Дугаар: 0000270397

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар

9077243

(байгууллагын нэр)

(регистрийн дугаар)

Нийслэлийн Засаг даргын захирамж 20 24 оны 02 сарын 29 өдрийн А/207 тоот

(шийдвэр гаргагч)

шийдвэрийг үндэслэн

Улаанбаатар

Баянгол

24-р хороо

(аймаг, нийслэл)

(сум, дүүрэг)

(баг, хороо)

Үйлдвэрийн төвийн бүс

хаягт

(гудамжны нэр)

(хашааны дугаар)

байрлах, нэгж талбарын

1681210234

дугаар бүхий

8076

м.кв газрыг

Боловсролын байгууллага

зориулалтаар

15

жилийн хугацаатай эзэмшүүлж, эрхийн улсын бүртгэлийн

Э-2205003416

дугаарт бүртгэж гэрчилгээ олгов.



Энэхүү гэрчилгээ хүчинтэй эсэхийг QR кодыг уншуулж шалгах бөгөөд гэрчилгээнд агуулагдаж буй мэдээллийг харах боломжтой.

Хэвлэсэн огноо: 2024-03-15



**ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙН 0000270397 ДУГААР БҮХИЙ  
ГЭРЧИЛГЭЭНИЙ ТЭМДЭГЛЭЛ**

Д/д	Хамтран эзэмшигч
1	Овог: ... Эцэг /Эх/-ийн нэр: ... Нэр: ... Регистрийн дугаар: ... Шийдвэрийн огноо, дугаар: ... оны ... сарын .. өдрийн ... тоот
Д/д	Барьцаа
1	Барьцаалсан эсэх: <u>Үгүй</u> Барьцаалагчийн төрөл: ... Барьцаалагчийн нэр: ... Барьцаа эхэлсэн огноо: ... Барьцааны гэрээний дугаар: ... Зээлийн гэрээний дугаар: ...
2	Нэмэлт барьцаа эсэх: <u>Үгүй</u> Барьцаалагчийн төрөл: ... Барьцаалагчийн нэр: ... Барьцаа эхэлсэн огноо: ... Барьцааны гэрээний дугаар: ... Зээлийн гэрээний дугаар: ...
3	Давхар барьцаа эсэх: <u>Үгүй</u> Барьцаалагчийн төрөл: ... Барьцаалагчийн нэр: ... Барьцаа эхэлсэн огноо: ... Барьцааны гэрээний дугаар: ... Зээлийн гэрээний дугаар: ...
4	Үнэт цаасны хөрөнгийн багцад бүртгэсэн эсэх: <u>Үгүй</u> Тусгай зориулалтын компанийн нэр: ... Гэрээний дугаар: ... Гэрээний огноо: ...



Энэхүү гэрчилгээ хүчинтэй эсэхийг QR кодыг уншуулж шалгах бөгөөд гэрчилгээнд агуулагдаж буй мэдээллийг харах боломжтой.

**Хэвлэсэн огноо: 2024-03-15**



# Кадастрын хэлтэс

Нэгж талбарын дугаар: 1681210234 Эрхийн төрөл: эзэмших

Регистрийн дугаар: 9077243 Хуулийн этгээдийн нэр: Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар Дарга: И.Баатархүү

**ХАЯГ:** Аймаг/Хот: Улаанбаатар

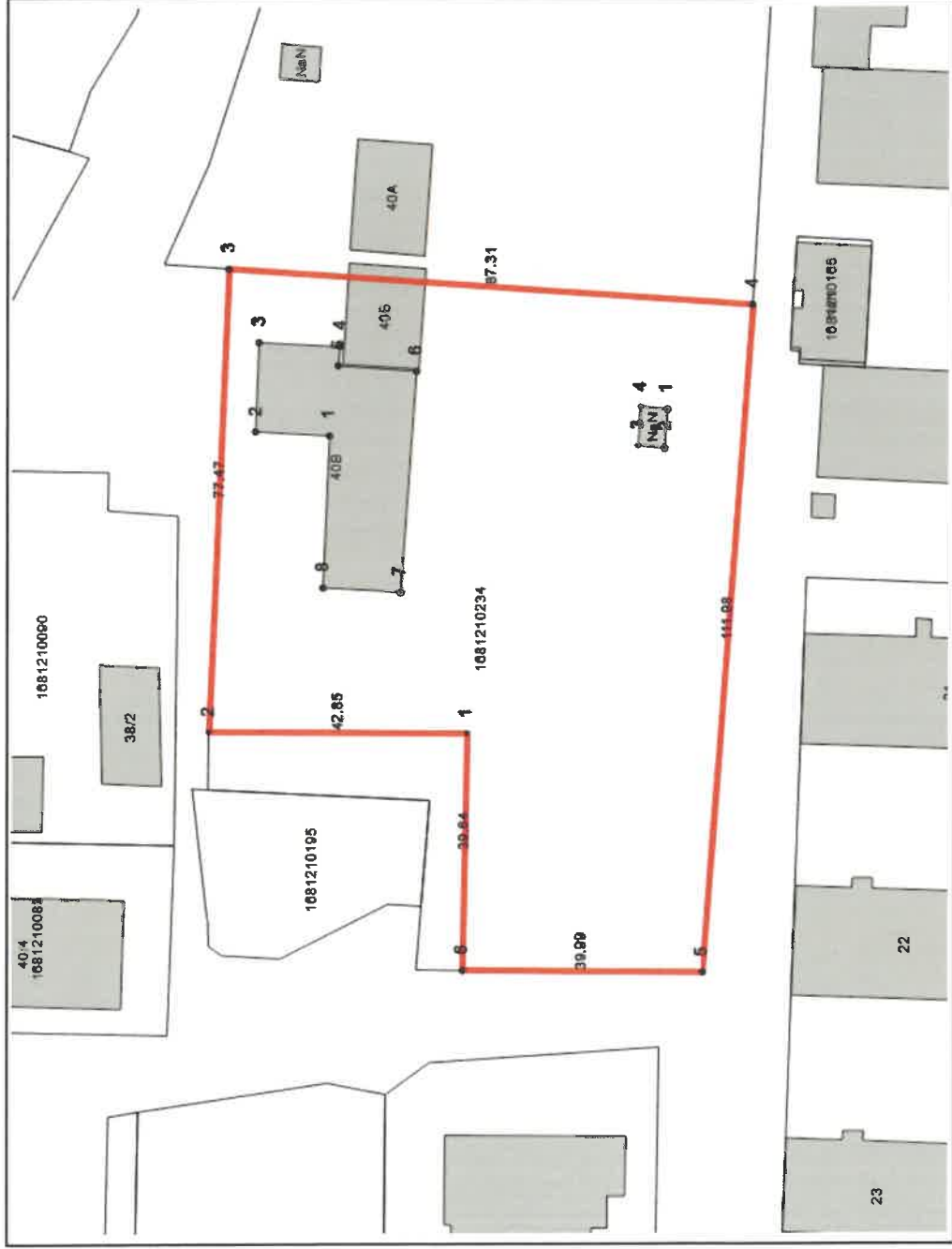
Сум/Дүүрэг: Баянгол

Баг/Хороо: 24-р хороо

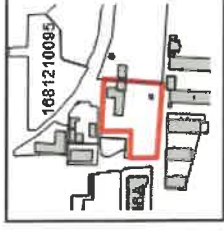
Кадастрын муж: 6812

ШИНЭ: Гудамж: Үйлдвэрийн төвийн бүс

Тоот: Тоот: Гудамж



Орчны тойм



Масштаб = 1: 10000

Координатын систем:

WGS84/UTM 48N

EPSG: 32648



Талбайн хэмжээ: 8076 квадрат метр

Энэхүү кадастрын зураг нь газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ болон гэрээний хамт хүчин төгөлдөр болно.

[www.egazat.gov.mn](http://www.egazat.gov.mn)

Хэвлэсэн огноо: 2024-03-15

Зургийн масштаб = 1:1000 (1 сантиметрт 10 метр багтана)

Нэгж талбарын дугаар: 1681210234

**ХАЯГ:** Аймаг/Хот: Улаанбаатар

Сум/Дүүрэг: Баянгол

Баг/Хороо: 24-р хороо

Кадастрын муж: 6812

Гудамж: Үйлдвэрийн төвийн бүс

Тоот:

Нэгж талбар

№	X	Y	Урт
1	640977.19	5307375.04	39.64
2	641016.89	5307375.28	42.85
3	641016.20	5307418.07	77.47
4	641093.79	5307416.74	87.31
5	641089.76	5307329.63	111.98
6	640977.73	5307335.10	39.99

Барилга

№	X	Y	Урт	Дугаар	Талбай
Б:19.1	641072.18	5307347.73	4.44	Б:19	28
Б:19.2	641071.88	5307343.30	6.39		
Б:19.3	641065.48	5307343.59	4.44		
Б:19.4	641065.78	5307348.02	6.39		
40B.1	641040.75	5307399.78	25.46	40B	685
40B.2	641066.25	5307399.39	12.28		
40B.3	641066.60	5307411.65	14.99		
40B.4	641081.62	5307411.46	13.46		
40B.5	641081.23	5307398.02	3.25		
40B.6	641077.98	5307398.20	12.92		
40B.7	641077.40	5307385.30	36.97		
40B.8	641040.41	5307386.96	12.84		