БАТЛАВ
БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ
ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН
ДАРГА И.БАТТӨГС

2024 оны 01 дүгээр сарын 22 өдөр

ТОХИЖИЛТЫН АЖИЛ (УЛААНБААТАР ХОТ, БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 34 ДҮГЭЭР ХОРОО)-ЫН ЗУРГИЙН ДААЛГАВАР

2024 оны 01 дүгээр сарын 22-ны өдөр Улаанбаатар хот

1	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	- Баянзүрх дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 12 дугаар сарын 13-ны өдрийн 15 дугаар хуралдааны 80 дугаар тогтоол; - Хот байгуулалт хөгжлийн газрын ХТХ2022/00-173 дугаартай төлөвлөлтийн даалгавар;
2	Байршил, эдэлбэр газрын хэмжээ	- Баянзүрх дүүргийн 34 дүгээр хороо, Тоосгоны ар 1 дүгээр гудамж хэсэгт автобусны буудлын тохижилтын ажлыг 2333м2 талбайд хийх;
3	Зориулалт, хүчин чадал	<u>Орчны нөхцөл байдалд уялдуулан</u> - Автобусны буудал - Ногоон байгууламж; - Тохижилт; - Гэрэлтүүлэг; - Явган зам; - Авто зогсоол;
4	Зураг төслийн бүрдэл	<u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u> - Тохижилтын элементүүдийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх ба ерөнхий харагдах байдлыг 3D буюу 3 хэмжээст зураглалаар гүйцэтгэх; - Зураг төслийг хот байгуулалтын мэдээллийн санд хүлээж авахад тавигдах шаардлага; а. Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх; б. Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84, UTM буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх;
5	Зураг төсөл зохиох үе шат, хугацаа	- Захиалагч гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгох;
6	Зураг төслийн байгууллага	- Захирамжийн дагуу сонгон шалгаруулалтаар шалгарсан байгууллага байх;
7	Хөрөнгө оруулагч (захиалагч) байгууллага	- Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар;
8	Инженерийн хангамж	- Эрх бүхий байгууллагаас холбогдох техникийн нөхцөлийг авч, техникийн нөхцөлийн дагуу зураг төсвийг боловсруулан угсралтын ажлыг хийж гүйцэтгэх;

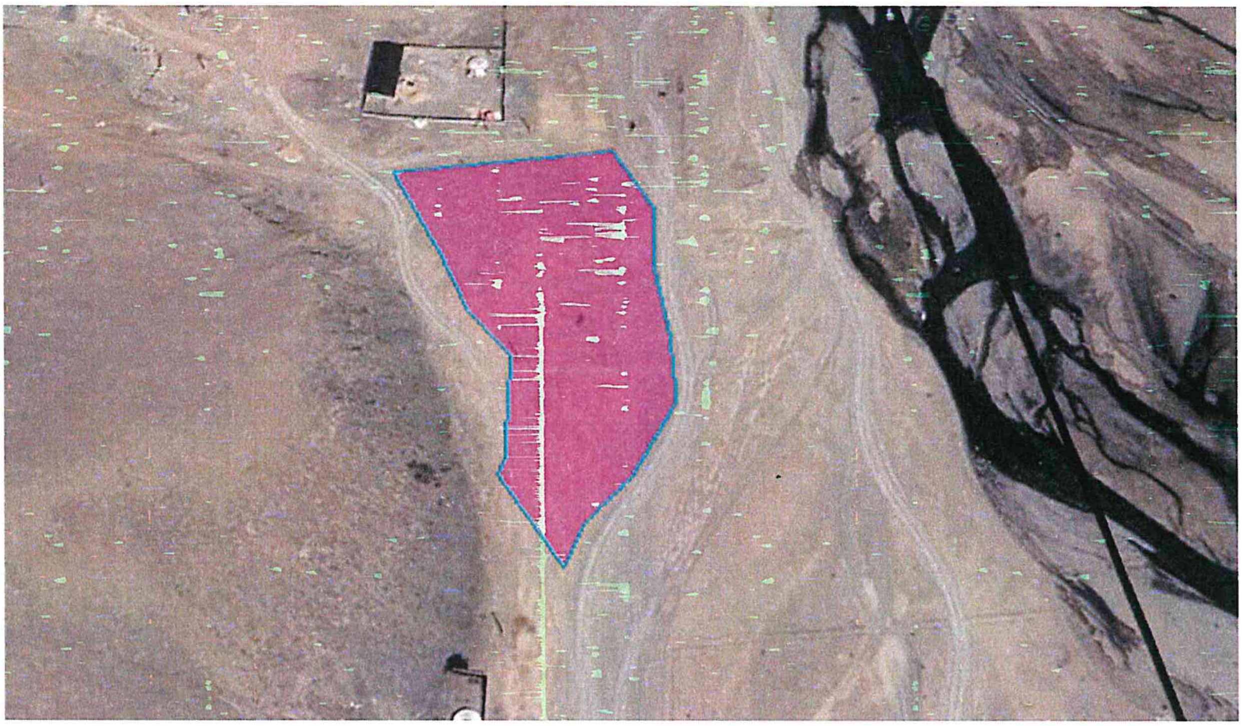
9	Онцгой нөхцөл	Анхаарах зүйл: - Орчин нөхцөл байдалд уялдуулан сандал, саравч, хогийн сав, төлөвлөхдөө бат бөх чанартай материал сонгох мөн хавсралтад заасан стандарт болон дүйцэхүйц материал, чанарыг хангах; - Тендерт үнийн санал ирүүлэхдээ газар дээр нь судалж, ажлын тоо хэмжээг тооцож ирүүлэх; - Ажлын зураг төсвийг боловсруулж, магадлалаар баталгаажуулсны дараа угсралтын ажлыг эхлүүлэх; - Явган хүний замын чиглэл, хөдөлгөөний эрчмийг тооцоолох; - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ шаардлагыг хангах; - Автомашины дугуй цохигч тооцоолох; - Борооны ус зайлуулах байгууламж тооцох;
10	Төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага	Дараах байгууллагуудтай заавал зөвшилцсөн байна: - Хот байгуулалт, хөгжлийн газар; - Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар; - Нийтийн тээврийн газар; - Холбогдох бусад байгууллагатай;
11	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөв боловсруулах	Хууль тогтоомжууд: - Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль; - Барилгын тухай хууль; - Газрын тухай хууль; - Хот байгуулалтын тухай хууль; Норм, нормативууд: - “Хотын стандарт-Ногоон байгууламжийн төлөвлөлтөд тавих шаардлага” UCS 0801A стандартыг мөрдөх; - “Хотын стандарт-Гэрэлтүүлгийн тоног төхөөрөмжид тавих шаардлага” UCS 1901B, UCS 1902A стандартыг мөрдөх; - “Хотын стандарт-Явган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавих шаардлага” UCS 0901B стандартыг мөрдөх; - “Хотын стандарт-Саравч, сүүдрэвчинд тавигдах ерөнхий шаардлага” UCS 1404B стандартыг мөрдөх; - “Хотын стандарт-Хүүхдийн тоглоомын талбайн ерөнхий шаардлага” UCS 1405B стандартыг мөрдөх; - “Хотын стандарт-Нийтийн эзэмшлийн гудамж, талбайд байршуулах хогийн саванд тавих шаардлага” UCS 1406B стандартыг мөрдөх; - “Хотын стандарт-Нийтийн эзэмшлийн талбайд сандалд тавих ерөнхий шаардлага” UCS 1407B стандартыг мөрдөх; - “Хотын стандарт-Хашаа, хайс, хашлагад тавих ерөнхий шаардлага” UCS 1410B стандартыг мөрдөх; - Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар (MNS6056:2009) - “Хотын стандарт-Тээврийн хэрэгслийн ил зогсоолыг төлөвлөх, хучилтад тавих ерөнхий шаардлага” /UCS 0902B/ - Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм /БНбД 30-01-04/; - Барилгын орчны тохижилтын ажлын норм ба дүрэм /БНбД 3.01-06-90/; - Барилгын төсөв зохиох дүрэм БНбД 81-95-12 - Бусад холбогдох норм, дүрэм;

		Төсөл, хөтөлбөрүүд: - Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл; - Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр; - Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;
12	Эдийн засгийн тооцоо, төсөв	- Төсвийг ESTIMATOR-PRO программ болон бусад зохих эрх бүхий байгууллагаас зөвшөөрсөн бусад программаар тооцох;

ХЯНАСАН:
ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН
УДИРДЛАГЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГА Д.ДАВААСАМБУУ

БОЛОВСРУУЛСАН:
ТӨЛӨВЛӨЛТ, ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН
ХЭЛТСИЙН МЭРГЭЖИЛТЭН М.БИЛЭГЖАРГАЛ

БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 34 ДҮГЭЭР ХОРОО, АВТОБУСНЫ БУУДАЛ



№	Төсөл арга хэмжээ нэр	Төрөл	Хэмжээ
1	Баянзүрх дүүргийн 34 дүгээр хороо, тохижилтын ажил	Тохижилтын ажил	2333м2

БАТЛАВ
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР
Н.НАЦАГДОРЖ

АТА6940
9077243

ТОХИЖИЛТЫН АЖЛЫН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2022 оны 03 сарын 11 өдөр Дугаар:ХТХ2022/00-173 Улаанбаатар хот

1	Төсөл боловсруулах үндэслэл	– Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 75 тушаалаар батлагдсан "Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах журам" – Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын 2022 оны 02 дугаар сарын 10-ны өдрийн 02/154 дугаартай албан бичиг.
2	Тохижилтын ажлын нэр /төрөл/ байршил	**Гадна талбайн нэгдсэн тохижилт;** Баянзүрх дүүргийн 09 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт
3	Тохижилт хийх газрын хэмжээ /Зориулалт/	613.2 га Нийтийн эдэлбэр газарт
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	Төслийг хоёр үе шаттай боловсруулна. -Судалгаа, загвар зураг (2 хувь А4, А3 хэмжээтэй, CD) -Ажлын зураг
7	Төлөвлөлтийн орон зайд тавигдах шаардлага	Архитектур орон зайн төлөвлөлтийг эзэмшил газартай эсэх талаар тодруулга авч Нийслэл хотын онцлог, шаардлага, орц гарц, орчны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, төсөл хөтөлбөр, тохижилтын төлөвлөлттэй уялдуулан холбогдох хууль, норм ба дүрмийг мөрдлөг болгох. **Ногоон байгууламж:** - Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилт (БНбД 30-01-04)-ийн 4-т заасны дагуу нийтийн хэрэгцээний болон тусгай зориулалттай ногоон байгууламж төлөвлөх - Ногоон байгууламж болон зүлэгжүүлэн тохижуулах байршил, талбайн хэмжээг батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, тухайн хорооны нутаг дэвсгэрийн онцлог, нийтийн тээврийн үйлчилгээ, үйл ажиллагааны чиглэл . зориулалтад тохируулан оновчтой сонгон төлөвлөх - Төлөвлөлтийг хийхдээ Хот суурин газрын цэцэрлэгжүүлэлт, ногоон байгууламжийн төлөвлөлтийн шаардлага (UCS 0801A:2020)-д нийцүүлэх - Байгалийн ландшафтын онцлог ба экологийн систем түүний аюулгүй байдал, тэнцвэртэй байдлыг хадгалан хамгаалах, сэргээх, арчлах, шаардлагатай тохиолдолд хуучин байсан ургамал, мод сөөг зэргийг өөр байршилд шилжүүлэхийг зөвшөөрнө - Мод, сөөг, ургамлын төрөл зүйлийн сонголтыг Мод, таримал ургамалын төрөл зүйлийн лавлах (UCS 0803A:2020)-ийг судлан байршиж буй бүс нутгийн уур амьсгалын нөхцөл, цэцэрлэгжүүлэлтийн зориулалт, нар, салхины нөлөөлөл, агаарын бохирдолт, хөрсний нөхцөл ургамлан нөмрөгийн байдалд тохируулж, тэдгээрийн өнгө, титмийн хэлбэрийг оновчтой сонгон төлөвлөх - Тухайн хорооны нутагт орхигдсон газар, ногоон байгууламжид тулгарч буй экологийн асуудал, тэдгээрийн шалтгааныг мэргэжлийн байгууллагаар үнэлүүлж, дүн шинжилгээ хийлгэж, экологийн нөхөн сэргээлт хийх шаардлагатай байршлуудыг тогтоон нөхөн сэргээлт хийх - Спорт, фитнесийн цэцэрлэгт хүрээлэн төлөвлөх боломжтой **Явган зам, талбай:** - 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 өсөн хөгжих хөдөлгөөнтэй нэгдсэн систем байх/ -ийг мөрдлөг болгох

- Явган зам, талбайг төлөвлөхдөө Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилт (БНбД 30-01-04)-ийг баримтлан явган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавигдах шаардлага (UCS 0901B:2020)-д нийцүүлэн төлөвлөх
- Явган хүн хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар (MNS 6056:2009)-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 байх
- Нийтийн эзэмшлийн талбай, авто зогсоол, нийтийн тээврийн зогсоол, цэцэрлэгт хүрээлэн болон авто зам дагуу байрлах явган замыг төлөвлөхдөө зорчигчийн аюулгүй байдлыг хангах, саадгүй зорчих нөхцөл бүрдүүлэх, ая тухтай, орон зай хангалттай, тэмдэг тэмдэглэгээ бүрэн бүтэн байж хүртээмжтэй төлөвлөлт хийх
- Явган зорчигчдын тав тухтай зорчих нөхцөлийг хангахын тулд ихэвчлэн налуу зам төсөллөнө тодорхой байршлуудад явган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавигдах шаардлага (UCS 0901B:2020)-д нийцүүлэн шат төлөвлөхийг зөвшөөнө
- Зорчигчдын амрах талбай болон хүний хөдөлгөөнийг салгаж явган зорчигчдын хөдөлгөөнийг сайжруулж орц гарцыг нэмэгдүүлж төлөвлөх

Дугуйн зам, зогсоол:

- Хот байгуулалтын тухай хууль 12.6.1-ийг мөрдлөг болгох
- Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилт (БНбД 30-01-04)-ийг баримтлан Унадаг дугуйн замыг төлөвлөхөд тавих ерөнхий шаардлага (MNS 5683:2016) болон унадаг дугуйн замын төлөвлөлт, хучилтад тавигдах шаардлага (UCS 0903B:2020)-д нийцүүлэн төлөвлөх

Авто зам, зогсоол:

- Авто замыг, зогсоолыг барьж байгуулахдаа Нийслэлийн Замын хөгжлийн газартай зөвшилцөх
- Тээврийн хэрэгслийн ил зогсоолыг төлөвлөхдөө тухайн орчмын ерөнхий төлөвлөлттэй уялдуулан Тээврийн хэрэгслийн ил зогсоолыг төлөвлөх, байгуулахад тавигдах ерөнхий шаардлага (UCS 0902B:2020)-д нийцүүлэн төлөвлөх

Хүүхдийн тоглоомын талбай:

- Хүүхдийн тоглоомын талбайн эрүүл аюулгүй орчныг бүрдүүлэхэд тавигдах ерөнхий шаардлага (UCS 0001-01:2019) мөрдөх
- Тоглоомын аюулгүй байдлын стандартыг хангах;

MNS ISO8124-1:2011, MNS ISO8124-2:2011
MNS ISO8124-3:2011, MNS ISO8124-4:2011

- Хүүхдийн тоглоомын талбайг хүүхдийн насны онцлогт тохируулан, танин мэдэхүйн зориулалттайгаар ангилан бүсчлэх, зөрчилдөөнтэй үйлдлээс гарч болох эрсдлийг тооцон төлөвлөх
- Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхэд тоглох стандартын шаардлагыг хангасан орчин бүрдүүлэх

Чийрэгжүүлэх талбай:

-Чийрэгжүүлэх талбайн төлөвлөлт, тоног төхөөрөмжид тавигдах ерөнхий шаардлага (UCS 1403B:2020)-д нийцүүлэн төлөвлөх

АРХИТЕКТУРЫН БАГА ЭЛЕМЕНТҮҮД:

Хашаа хайс:

- Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт хашаа, хайс, барих, ашиглах, буулгах журмыг баримтлах мөн Хашаа, хайс, хашлагад тавигдах ерөнхий шаардлага, хэрэглээ (UCS 0001-02:2019)-д нийцсэн байх
- Дээрх журмын 5. Хашаа, хайс барихыг хориглох заалтуудыг зөрчсөн иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагыг Нийслэл, дүүргийн газрын асуудал эрхэлсэн байгууллага болон Нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн байгууллагад мэдэгдэж хамтран ажиллах

Гэрэлтүүлэг:

- Байгалийн ба зохиомол гэрэлтүүлэг (БНбД 23-02-08), Гэрэлтүүлэг чимэглэлийн ажлын хөдөлмөр зарцуулалтын жишиг (БНбД 83-27-00) баримтлан Нийтийн эзэмшлийн гудамж, зам талбайд байршуулах

22 03 11

		гэрэлтүүлгийн тоног төхөөрөмжид тавигдах шаардлага (UCS 1901B:2020)-д нийцүүлэн төлөвлөх - Гэрэлтүүлэг нь аюулгүй орчныг бүрдүүлэх, оновчтой байршилтай, эдийн засгийн үр ашигтай, эрчим хүчний хэмнэлттэй, нарны эрчим хүчийг ашигласан эко байхаар төлөвлөх - Мэргэжлийн хяналтаар баталгаажсан олон улсын шаардлагад нийцсэн дизайн загвар нь орчны тохижилтод нийцсэн сайн чанарын гэрэл төлөвлөх - Тохижилтын талбайг гэрэлтүүлэх хангамжийн бие даасан сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэрээс хангагдах хэсгийн мэдээлэл, эх үүсвэрийн хүчин чадал, ачаалал зэргийг тооцож төлөвлөх **Сандал:** - Нийтийн эзэмшлийн гудамж, зам талбайд байршуулах сандалд тавигдах шаардлага (UCS 1404C:2020)-д нийцүүлэн төлөвлөх **Саравч, сүүдрэвч:** - Саравч, сүүдрэвчинд тавигдах ерөнхий шаардлага (UCS 1201C:2020)-д нийцүүлэн төлөвлөх **Хогийн сав:** - Нийтийн эзэмшлийн гудамж зам талбайд байршуулах хогийн саванд тавигдах шаардлага (UCS 1403C:2020)-д нийцүүлэн төлөвлөх **Усан оргилуур:** - Боломжтой байршилд усан оргилуур төлөвлөхдөө Нийтийн эзэмшлийн талбайд байгуулах усан оргилуурт тавигдах ерөнхий шаардлага (UCS 1402B:2020)-д нийцүүлэх **Бусад:** - Хяналтын камер, тэмдэг тэмдэглэгээ, спортын тоног төхөөрөмж, бусад элементүүдийг төлөвлөх - Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд нийцсэн тохижилтын элементүүдийг зорчих хөдөлгөөнд саад учруулахгүй байхаар төлөвлөх -Хүндэтгэлийн, олон нийтийн, амралтын, спортын талбайг судалгаа шинжилгээ, эрэлт хэрэгцээнд тохируулж орчны төлөвлөлттэй уялдуулан төлөвлөх боломжтой, шаардлагатай гудамж талбайг автомашингүй болгон төлөвлөх боломжтой - Нийтийн тээврийн зогсоол талбайг төлөвлөхдөө Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилт (БНбД 30-01-04), Нийтийн тээврийн хэрэгслийн зогсоолын төлөвлөлт (БД 32-101-37), Нийтийн тээвэр Замналын зогсоол. Ангилал.Техникийн шаардлага (MNS 5879:2012), Нийтийн тээврийн хэрэгслийн зогоолд тавигдах шаардлага (UCS 1601B:2020)–д нийцүүлэх - Бүх төрлийн талбайд мэргэжлийн хяналтаар баталгаажсан сайн чанарын тоног төхөөрөмж тавьж, Олон улсын стандартад нийцсэн хэмжээтэй төлөвлөх - Хүний анхан шатны хэрэгцээ болох цэвэр ус уух цорго төлөвлөх
8	Инженерийн дэд бүтцэд тавигдах шаардлага	- 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 - Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг орчны байгууламжуудтай нэгдсэн байдлаар иж бүрэн шийдвэрлэх
9	Төслийн иж бүрдэл	**Зургийн иж бүрдэл:** Зурган мэдээлэл, судалгаа. - Одоогийн байдал, судалгааны танилцуулга - Байршлын схем M1:10000 - Орчны тойм M1:5000 - Байрзүйн дэвсгэр зураг M1:500 - Одоогийн байгаа явган зам, талбай, автозамын сүлжээ M1:1000 - Одоогийн ногоон байгууламжийн байгуулалт /Дендрологийн байгуулалт/ Төлөвлөлтийн зураг - Нүүр хуудас /Батлагдах хуудас/ - Төлөвлөлтийн танилцуулга /Архитекторын шийдэл/ - Гудамж замын сүлжээ M1:1000 - Ерөнхий төлөвлөгөө M1:1000 /Батлагдах хуудас/ - Хөдөлгөөний схем M1:2000

22 03 11

		- Явган зам, авто зам талбайн байгуулалт - Гэрэлтүүлгийн байгуулалт - Харагдах байдал /Төлөвлөлтийн орчинд эвлүүлсэн зураглал/ - Дендрологийн байгуулалт - Дендрологийн шилжүүлсэн байгуулалт - Өндөржилт М1:1000 - Улаан шугам М1:5003 - Ус зайлуулах сувгийн зураг М1:1000 - Инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвас М1:1000 - Хог, хаягдалын төвлөрүүлж, тээвэрлэх, зөөвөрлөх цэгийн схем М1:2000 **Зураг төсөлд стандарт масштабыг хэрэглэнэ.**
10	Онцгой нөхцөл	- Хууль, дүрэм журмаар зөвшөөрсөн барилга, байгууламжийг барилгын норм ба дүрмийн дагуу, мэргэжлийн байгууллагын зөвшөөрснөөр төлөвлөх - Төслийг боловсруулахдаа эзэмшил газар, төлөвлөгдсөн авто зам байгаа эсэхийг тухайн хариуцсан байгууллагуудаас авч хамтран ажиллах - Зураг төслийн болон ажил гүйцэтгэх явцад тухайн нутаг дэвсгэрийн инженерийн шугам сүлжээний хариуцах байгууллагатай болон газар эзэмшигч холбогдох газруудтай зөвшилцөх - Амьд ургамлан хайсыг ногоон байгууламжийн хамгаалалт гоёл чимэглэлд хэрэглэх бөгөөд амрах хэсэгтэй уялдуулах. - Гудамжны зорчих хөдөлгөөний орц, гарцыг судалж оновчтой байдлаар төлөвлөх. - Нисдэг тэрэг буух, нисэх талбай төлөвлөх боломжит байршлыг судлан, эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрснөөр төлөвлөх - Хотын өнгө үзэмжийг нэмэгдүүлэх шинэлэг загвар дизайн бүхий тохижилтын элементүүдийг төлөвлөх - Төлөвлөж буй талбайд инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвас бүсэд хамрагдаж байгаа тул холбогдох хууль дүрэм журмын дагуу төлөвлөх. - Тухайн байршилд батлагдсан зураг төсөл, цаашид хэрэгжүүлэх төсөл хөтөлбөр арга хэмжээтэй уялдуулан нэгдсэн байдлаар төлөвлөх - Орчны өнгө үзэмж, ногоон байгууламж нэмэгдүүлэх шинэлэг загвар дизайн бүхий тохижилтын элементүүдийг төлөвлөх. - Борооны болон гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээ авах - Тохижилтын талбайг нэмэгдүүлэн төлөвлөх боломжийг судлан зураг төсөлд тусгах, ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлэн төлөвлөх - Төлөвлөлтөд тусгагдсан шаардлагатай хэсгийн бетон болон явган замын хучилтыг хуулж, шаардлагатай хэсэгт хөрсийг нөхөн сэргээж ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлэх. - Төлөвлөлтөд саад болж буй одоо байгаа мод, бут сөөгний үндэсийг гэмтээхгүйгээр шилжүүлэн суулгах, Шилжүүлэх байршлыг тодорхой болгох - Гудамжны зорчих хөдөлгөөний орц, гарцыг судалж оновчтой байдлаар төлөвлөх - Тухайн хорооны нутаг дэвсгэрт тохижилтын даалгаврын схем зурагт тусгагдаагүй нийтийн эдэлбэрт төлөвлөлт хийх боломжтой
11	Захиалагчийн нэр, утас	Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар, И Баттөгс; Утас: 976 – 11 – 266359;

22 03 11

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, хөтөлбөрууд, 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.
5. Тохижилтын ажлын төлөвлөлтийн даалгавар батлагдсанаас хойш 1 жилийн хугацаанд хүчинтэй.

ХЯНАСАН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН
ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХЭЛТСИЙН ДАРГА . . . . С.ДАЛАНЖАРГАЛ

БОЛОВСРУУЛСАН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ХАРИУЦСАН МЭРГЭЖИЛТЭН . . . Б.Хонгорзул . . . . . Б.ХОНГОРЗУЛ

ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН ...
22 03 11

Газрын даргын 2021 оны 12 дугаар сарын 10-ны
өдрийн А/37 дугаар тушаалын нэгдүгээр хавсралт

ЗАГВАР ЗУРГИЙН БҮРДЛИЙН ЕРӨНХИЙ ШААРДЛАГА

д/д	АЛЬБОМЫН БҮРДЭЛ	ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР БАТЛАХ ЭСЭХ	ЕРӨНХИЙ ШААРДЛАГА
1	НҮҮР ХУУДАС	Ерөнхий архитектор батална	• Батлагдсан маягтын дагуу боловсруулах • Албан тушаал, овог, нэр зөв бичих. • Байгаль орчин аялал жуулчлалын яамтай зөвшилцөхөөс бусад тохиолдолд гарын үсэг зурах хүснэгтээс БОАЖЯ-г хасах • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
2	БАТЛАГДСАН АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Батлагдсан Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврыг зургийн бүрдэлд оруулах • Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар уншигдах тод байх. • Зураг төсөл зохиогчийн тусгай зөвшөөрөл болон мэргэшсэн, зөвлөх архитекторын гэрчилгээний хуулбар • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
3	ОРЧНЫ ТОЙМ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• М1:2000-5000 масштабтай, төлөвлөж буй объектоос 100-200 метрийн хүрээнд хамаарсан байх. • Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, одоогийн барилгажилт, гудамж замын сүлжээ бүхий зураглал байх. • Орчны тоймын зураглалыг Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт схем зургийг ашиглан гүйцэтгэсэн байх. • Бусад зураглалаас зөрөхгүй байх • Хүчин чадлын хүснэгтийг барилгын зориулалтын дагуу арын хүснэгтээс сонгох • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
4	ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН САНАА	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Архитектур төлөвлөлтийн анхны ерөнхий санаа, архитектурын хэв маяг, онцлог, утга агуулга, бэлгэдлийг гар эскиз болон компьютер график ашиглан тусгах. • Зохиогчийн эрхийг баталгаажуулсан тайлбар, нэмэлт мэдээлэл тусгах. • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
5	ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ	Ерөнхий архитектор батална	• Батлагдсан маягтын дагуу боловсруулах. • Ерөнхий төлөвлөгөөний зураглалыг зөвхөн М1:500. М1:1000 масштабтай боловсруулах. • Зөвхөн А3 форматаар хэвлэх. • Зүг чиг, шугаман масштабын тэмдэг тэмдэглэгээг стандартын дагуу тэмдэглэх • Эдэлбэр газар, төлөвлөлтийн хязгаарт одоо байгаа барилга, байгууламжийн ББХ, ДТХ-ны үзүүлэлтэд оруулан тооцох. • Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хүртээмжийн шаардлага хангуулах. • Одоо байгаа барилга байгууламжийн зай хэмжээг тусгах • AutoCAD программ хангамж ашиглан боловсруулсан тоон файлыг барилга, авто зам, явган зам, ногоон байгууламжийг polygon байдалд бэлтгэн хүлээлгэн өгөх. • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
6	ХӨДӨЛГӨӨНИЙ СХЕМ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Гудамж замын болон тухайн барилга байгууламжийн явган зорчигч, уналаг дугуйн зам, авто тээврийн хөдөлгөөний урсгалыг үзүүлэх, хөдөлгөөний урсгал тасралтгүй байх • Авто зам нь орон сууцны орц гарц бүрийн гадна хүрэх ба онцгой нөхцөлд галын болон түргэн тусламжийн машин чөлөөтэй нэвтрэхээр төлөвлөх. • Хөдөлгөөний схем нь 4 төрлийн өнгөнөөс бүрдсэн байх • Хөдөлгөөнөөс бусад зураглал нь хар, саарал өнгөтэй байх • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
7	ТОХИЖИЛТ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан зүлэгжүүлэлт, моджуулах, амрах, тохижуулах, тоглох, спорт талбайн зай хэмжээ, тоог тусгах

			• Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хүртээмжийн шаардлага хангуулах. • Тохижилтоос бусад зураглал нь хар, саарал өнгөтэй байх • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
8	НАРНЫ ЭЭВЭРЛЭЛТ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Архитектур төлөвлөлтийн даалгаварт шаардсан тохиолдолд тус зураглалыг хийж гүйцэтгэнэ. • Төлөвлөж буй барилга болон орчны барилга байгууламж "Орон сууц, олон нийтийн барилгын нарны тусгалын (ээвэрлэлтийн) хангамж" БНбД 23-04-07-н шаардлагыг хангасан эсэхийг баталгаажуулсан схем зургаар болон хэдэн цаг хангагдаж байгаа нарны тусгалын хамгийн их болон бага утгаар дүгнэлт гаргах • Бүтэн жилийн шаардлага хангуулж SketchUP программ хангамж ашиглан боловсруулсан тоон файлыг өгч зөвшилцөх. • Боломжтой тохиолдолд Autodesk Ecotech Analysis болон бусад дүйцэхүйц программ хангамж ашиглан дүгнэлт хийх. • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
9	БАРИЛГЫН БАЙГУУЛАЛТ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Стандарт хангуулах. • Барилгын норм ба дүрэм, стандартыг хангасан байх • Хүртээмжийн шаардлага хангасан байх • Технологийн болон тавилгын байгуулалт тусгагдсан байх. • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
10	БАРИЛГЫН ОГТЛОЛ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Стандарт хангуулах. • Огтлолд газрын гадаргуугийн болон дээврийн түвшинг харагдахуйц тодорхой тусгах. • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
11	БАРИЛГЫН НҮҮР БОЛОН ХАЖУУ ТАЛУУД	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Стандарт хангуулах. • 2 Хэмжээст зураглалаар үзүүлж барилга, байгууламжийн өндрийн хэмжээ, нийт өндрийг тодорхой тэмдэглэх. • Барилгын хаяг дугаарын байршлыг тодорхой болгох • Төлөвлөж буй байршилд судалгаа хийж тухайн орчны барилга байгууламжийн нүүр болон хажуу талын өнгө, архитектурын хэв маягтай хэрхэн уялдуулж төлөвлөсөн талаарх тайлбар оруулах. • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
12	ГУДАМЖНЫ ДЭЛГЭЭС ЗУРАГ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилга, байгууламжийн өндөр, онцлог, гадна хийц материалаар уялдаж байгааг үзүүлэх. • Төлөвлөж буй байршилд судалгаа хийж тухайн орчны барилга байгууламжийн нүүр болон хажуу талын өнгө, архитектурын хэв маягтай хэрхэн уялдуулж төлөвлөсөн талаарх тайлбар оруулах. • Гудамжны газрын налуу, хэвгий, онцлогийг тусгах үзүүлэх. • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.
13	ХАРАГДАХ БАЙДАЛ	Зөвшилцсөн нэгжийн тэмдэг	• Одоо байгаа орчны фото зурагт 3D-г залгуулж, харагдах байдлыг харьцуулан бодитой, ойлгомжтой харуулах. • 2-3 өнцгөөс харсан зураглал байх. • Гудамжны нэр, орчны барилга, байгууламжийг харуулсан харуулах. • SketchUP програм хангамж ашиглан боловсруулсан 3 хэмжээст тоон файлыг хүлээлгэн өгөх. (өөр програм хангамжаас SketchUP програм хангамжид хөрвүүлсэн тоон файл байж болно) • Загвар зургийн ерөнхий шаардлага хангаагүй тохиолдолд зөвшилцөхгүй.

Тус зургийн альбомд тавигдах шаардлага зураг төсөл зохиогчдын мэдлэг чадварыг хөгжүүлэх, үндэслэл судалгаатай бүтээл гаргах, боловсруулсан зураг төсөл нь Олон улсын хэмжээнд өрсөлдөх боломжтой байх зорилготой.Зураг төсөл зохиогч нь Барилгын тухай хуулийн 38 дугаар зүйлд заасан эрх үүргийг мөрдлөг болгоно.

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2014 оны 5/14 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт барилга барих, газрын эрх олгох, барилгын эх загвар зураг батлах, барилга угсралтын ажил эхлүүлэх, ашиглалтад оруулах үйл ажиллагааны журам"-ын 8 дугаар бүлгийг мөрдөх шаардлагатай.

УРИАЛГА

ХОТЫН ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨГ ХЭРЭГЖҮҮЛЖ ТАВ ТУХТАЙ, ИРГЭДДЭЭ ЭЭЛТЭЙ ХОТЫГ БҮТЭЭН БАЙГУУЛАХ ИХ ҮЙЛСТ МЭРГЭЖЛИЙН ЁС ЗҮЙТЭЙ ХАНДАЖ ХАМТРАН АЖИЛЛАЖ БАЙГАА НИЙТ АРХИТЕКТОР-УУДДАА БАЯРЛАЛАА

ЗАГВАР ЗУРГИЙН ТООН ДАВХАРГЫН СТАНДАРТ

Хүснэгт. Хот байгуулалтын 1:500-5000 -ны масштабтай зургийн таних тэмдэг

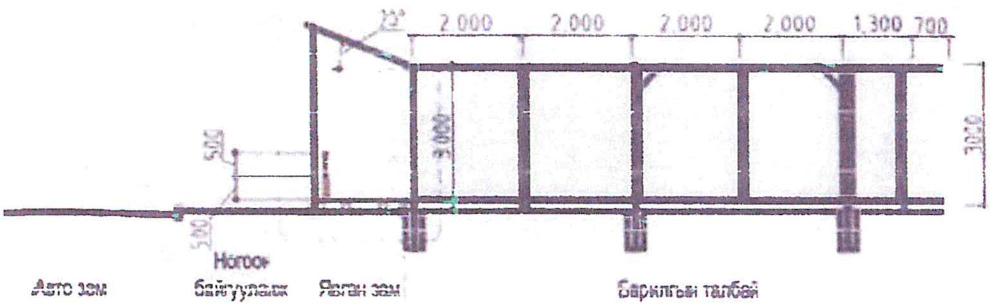
Ангиллын код	Өгөгдлийн багцын нэр	Давхаргын нэр (Галиг)	Дэд ангиллын код	Төлөвлөлтийн үе шат	Давхаргын нэр (Монгол)	Геометр төрөл	Таних тэмдэг		Өнгөний код			Хүрээний код			Хүрээний өргөн (Тэмдэглэгээ %)
							1:5000, 1:2000	1:1000, 1:500	R	G	B	R	G	B	
101	Орон сууц олон нийтийн бүс	TB_BarilgaB_A	10111	Төлөвлөх бүс	Барилга байгууламж	Полигон			153	27	30	204	0	0	0.4
103	Инженерийн дэд бүтцийн сүлжээний бүс	TB_ONChanAutoZam_A	10312	Төлөвлөх бүс	Орон нутгийн ач холбогдолтой авто зам	Полигон			173	133	133	204	0	0	0.2
101	Орон сууц олон нийтийн бүс	TB_YavHunZamT_A	10111	Төлөвлөх бүс	Явган хүний зам талбай	Полигон			0	0	0	204	0	0	0.2
101	Орон сууц олон нийтийн бүс	TB_DugunZam_A	10111	Төлөвлөх бүс	Дугуйн зам	Полигон			0	0	0	204	0	0	0.2
103	Инженерийн дэд бүтцийн сүлжээний бүс	TB_AutoZogsool_A	10312	Төлөвлөх бүс	Авто зогсоол	Полигон						0	0	0	0.2
104	Ногоон байгууламжийн бүс	TB_HyzHarNogB_A	10312	Төлөвлөх бүс	Хязгаарлагдмал хэрэглээний ногоон байгууламж	Полигон			153	230	0	204	0	0	0.2
101	Орон сууц олон нийтийн бүс	OB_BarilgaB_A	10101	Одоо байгаа	Барилга байгууламж	Полигон			179	179	179	0	0	0	0.2
101	Орон сууц олон нийтийн бүс	OB_NurBarilgaB_A	10101	Одоо байгаа	Нурах барилга байгууламж	Полигон						0	0	0	0.2
101	Орон сууц олон нийтийн бүс	OB_YavHunZamT_A	10101	Одоо байгаа	Явган хүний зам талбай	Полигон			0	0	0	0	0	0	0.2
103	Инженерийн дэд бүтцийн сүлжээний бүс	OB_ONChanAutoZam_L	10303	Одоо байгаа	Орон нутгийн ач холбогдолтой авто зам	Полигон						0	0	0	0.2

Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн таних тэмдэг MNS 6736 : 2018 стандартын хамрах хүрээнд дагаж мөрдөнө. Уг стандартыг WWW.UDA.UB.GOV.MN цахим хуудасны ҮЙЛЧИЛГЭЭ цэсний барилгын загвар зураг бүтээлгэх хэсгээс татаж авч ашиглана уу.

БАРИЛГЫН ТАЛБАЙН ТҮР ХАШААНД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА

Үйлдвэрлэлийн аюултай хүчин зүйлүүд тохиолдож болзошгүй бүсийг "Барилгын үйлдвэрлэлийн хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны дүрэм I хэсэг. Ерөнхий шаардлага" БНбД 12-03-04-н 4.10-д заасны дагуу Аюултай бүсийн хязгаарын зай хэмжээг тогтоож, тухайн бүсэд хамаарах хэсэгт 4.11-д заасны дагуу хаалт хамгаалалтаар /саравч/ тоноглож өгвөл зохино. Барилгын талбайн түр хашааг барихдаа "Барилга, замын ажил гүйцэтгэхэд иргэдийн аюулгүй байдлыг хангах ерөнхий шаардлага" UCS0001-01:2019, "Барилгын үйлдвэрлэлийн зохион байгуулалт" БНбД 12-01-09, "Барилгын үйлдвэрлэлийн хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны дүрэм I хэсэг. Ерөнхий шаардлага" БНбД 12-03-04 мөрдлөг болгон барилгын үйлдвэрлэл /барилга угсралт, өргөтгөл, инженерийн шугам сүлжээ, гадна засварын ажил/ эхлэхийн өмнөх бэлтгэл ажлын хүрээнд ажил явагдах хугацаанд орчны аюулгүй байдлыг хангах зорилгоор барих бөгөөд дараах шаардлагыг хангасан байна.

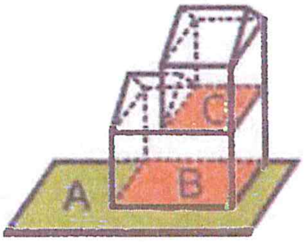
Явган замын саравч



ДТХ (FAR), ББХ (BCR)

БАРИЛГА БҮРХЭЦИЙН ХАРЬЦАА, ДАВХАР ТАЛБАЙН ХАРЬЦААГ ТООЦОЖ ТӨЛӨВЛӨЛТ ХИЙХ АРГАЧЛАЛ

[illegible]

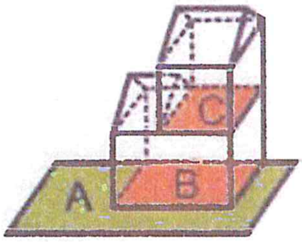


ДТХ(FAR) Давхар талбайн харьцаа

[illegible]

$$ДТХ = \frac{C + B}{A}$$

[illegible]



ББХ(BCR) Барилга бүрхэцийн харьцаа

[illegible]

$$ББХ = \frac{B}{A}$$

АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАРТ БАРИЛГЫН ХЭМЖЭЭ, ДАВХРЫН ӨНДРИЙГ НАРИЙВЧЛАН ЗААХГҮЙГЭЭР ДАВХАР ТАЛБАЙН ХАРЬЦАА БОЛОН БАРИЛГА БҮРХЭЦИЙН ХАРЬЦААНЫ БҮСЧЛЭЛИЙН ТОХИРОХ ҮЗҮҮЛЭЛТЭЭР ӨГӨХ НЬ БАТЛАГДСАН ХЭСЭГЧИЛСЭН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ, ОРЧНЫ БАРИЛГАЖИЛТАД ТОХИРУУЛАН ХҮЧИН ЧАДАЛ ХЭТРҮҮЛЭХГҮЙГЭЭР ОЛОН ХУВИЛБАРААР ТӨСӨӨЛӨХ, БҮТЭЭЛЧ ЧӨЛӨӨТЭЙ СЭТГЭХ БОЛОМЖИЙГ ОЛГОДОГ.

БАРИЛГА, БАЙГУУЛАМЖИЙН ЗӨВШӨӨРӨЛ ОЛГОХ ДАРААЛАЛ

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР

Иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтийг Нэгдсэн төвөөр хүлээн авна.	Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, схем зураг батлагдана.	Загвар зураг төсөл батлагдана.

ШУГАМ СҮЛЖЭЭ ХАНГАГЧ БАЙГУУЛЛАГУУД

Техникийн нөхцөл олгогдоно.

БАРИЛГЫН ХӨГЖЛИЙН ТӨВ

Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх ажлыг зохион байгуулах

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР

Барилга, байгууламжийн тэг тэнхлэг тавина.

Түр хашааны ажлын даалгавар олгоно.

Барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ олгоно.