

3,3 тэр бүч

БАТДЭВ  
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР  
Г.БАТЗОРИГ

АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2024 оны 05 сарын 17 өдөр

Дугаар: 2024/00-013

Улаанбаатар хот

1	Газар олголтын захирамжийн дугаар, олгогдсон газрын байршил, хэмжээ, үндэслэл	Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 05 дугаар сарын 08-ны өдрийн А/530 дугаар захирамжаар Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт, 1461704940 нэгж талбарын дугаартай 5 буудал /14160/ бүсчлэлд, Нийслэлийн 248 дугаар цэцэрлэгийн зүүн талд байршуулан төрийн захиргааны байгууллагын зориулалтаар эзэмшүүлсэн 0.096 га газар.
2	Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт	Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар, Цагдаагийн камерын хяналтын барилга
3	Барилгажих талбайн хэмжээ, хүчин чадал (Гадна ханын хязгаар)	576.0 м <sup>2</sup> талбайд багтаана, Барилгын тухай хуулийг баримтлан эдэлбэр газрын 60.0%-иас дээшгүй талбайд барилгажуулна, Тагт, консоль, довжоо болон рампыг эдэлбэр газарт багтаан нормоор тооцон төлөвлөнө, (BCR).
4	Барилгын төрөл, давхрын тоо	Тухайлсан зураг төсөлтэй (зоорьгүй) 3 давхар хүртэл
5	Дагаж мөрдөх ерөнхий төлөвлөгөө, ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл	9 дүгээр нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд /Хотын төв, олон нийтийн бүс/
	Эдэлбэр газрын:	960.0 м <sup>2</sup>
	- Барилгажих талбай	576.0 м <sup>2</sup> (ХБТХууль 12.8)
	- Ногоон байгууламж, гадна тохижилт төлөвлөх талбай	Эдэлбэр газрын 20%-аас доошгүй талбай (ХБТХууль 12.6.3)
	- Тоглоомын талбай, амрах талбай	БНБД 30-01-04-н 2 дугаар хүснэгтэд зааснаар (ХБТХууль 12.6.3).
6	- Авто зогсоол	БНБД 31-01-10-н 13 дугаар хүснэгтэд зааснаар, 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 хөшөөний өндөр 3 метр, хамгаалалтын тарны өндөр 2 метр байна. - Орчинтой уялдуулж ногоон байгууламж болон авто зогсоол талбайн тохижилтын зургийг иж бүрэн боловсруулна.
8	Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага	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

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН  
СТАНДАРТЫН ГАЗАР



ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖИЛЫН ХЭЛЭГ  
2024 оны 05-р сарын 22 өдөр  
СБТА-24956 2117401



		<p>шаардлагад нийцсэн зураг төсөл зохиох норм БД.31-112-11)-н дагуу төлөвлөх, барилгын зураг төсөлд хийц архитектур төлөвлөлтийн шийдлийг бүрэн гаргах,</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 баг 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 зер сурталчилгааны байгууламжийн харьцаа болон байгуулалтыг гудамжны дэлгээс зураг, нүүр тал, хажуу талуудын зураглал дээр тусгах,</li> <li>- Хог хаягдлыг цуглуулах, ангилан ялгах, тээвэрлэх зориулалт бүхий талбайтай байна,</li> </ul>
10	Талбайн өндөржилтөд тавигдах шаардлага	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Улаанбаатар хотын нэгдсэн өндөржилтийн төлөвлөлт болон нэгж хорооллын авто замын улаан шугам, өндөржилтийн төлөвлөлттэй уялдуулан төлөвлөлтийн талбайд нэгдсэн өндөржилт төлөвлөлт хийх.</li> </ul>
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 нөлөөлөхгүйгээр төлөвлөн эх загвар зурагт тусгах.</li> <li>- одоо байгаа шугам сүлжээний хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийхэд саадгүй байхаар төлөвлөх</li> </ul>

ӨРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА  
 2021 оны 05-р сарын 22 өдөр  
 СБТ № 24956 2117401



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, түүр, 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 төдөв байдалтай уялдуулан талбайн хэмжээнд иж 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 нар, албан тушаал, утас	Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын дарга М:Бямбасүрэн Утас: (976-11) 70070109,

**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 бүрчлэлд 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 өнө тухай эрх бүхий байгууллагын албан ёсны техникийн дүгнэлт (акт), шийдвэрийг хувийн хэрэгт хавсаргах.
4. Төлөвлөлтийн хязгаар нь барилга байгууламжийн гадна хийцийг хэтрүүлж болохгүй жил 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 захирааны 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 нөлөөлөлд өртөх хэсэгт норм хангаж байгааг нарийвчлан дүгнэлт гаргах бөгөөд хийсэн аргачлалаа файлаар өгч зөвшилцөнө. Мөн төлөвлөж буй барилгын 3 хэмжээт 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, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ХЭЛТГИЙН ДАРГА

БОЛОВСРУУЛСАН

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ХАРИУЦСАН МЭРГЭЖИЛТЭН





# БАРИЛГАЖИХ ТАЛБАЙН СХЕМ ЗУРАГ

(Дугаар: 2024/00-013 Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт)

Байршил	Эзэмшигч	Зориулалт
Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хороо	Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар	Цагдаагийн камерын хяналтын барилга



Масштаб 1:1000

Тусгаа: EPSG:32648

(Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хамт хүчинтэй.)

## ТАНИХ ТЭМДЭГ

-  Одоо байгаа барилга
-  Төлөвлөлтийн хязгаар
-  Нэгж талбар
-  Цэвэр усны шугам
-  Ботрын шугам
-  Дулааны шугам
-  Холбооны шугам
-  Үерийн шугам

## ТОДОРХОЙЛОЛТ

1	Төлвөлөж буй байршил
2	Одоо баригдаж байгаа барилга
3	Гэр хороолол
4	Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний зам

## ОЛГОСОН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Эдалбар газар (м <sup>2</sup> )	960.0
Барилгажих талбай (м <sup>2</sup> )	576.0

## ЭРГЭЛТИЙН ЦЭГҮҮДИЙН СОЛБИЦОЛ

№	X	Y	тал=урт(м)
1	643540.056	5312960.816	1-2=11.454
2	643551.504	5312960.458	2-3=24.709
3	643554.453	5312984.990	3-4=12.080
4	643542.373	5312985.008	4-1=24.302

ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА

2024 оны 05-р сарын 02 өдөр

СБТ № 24956 2117401



Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН  
СТАНДАРТЫН 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: 11-72707700



# Кадастрын хэлтэс

Нэгж талбарын дугаар: 1461704940 Эрхийн төрөл: эзэмших

Регистрийн дугаар: 6465706 Хуулийн этгээдийн нэр: Сүхбаатар дүүрэг дэх цагдаагийн газар

**ХАЯГ:** Аймаг/Хот: Улаанбаатар Сум/Дүүрэг: Сүхбаатар  
ШИНЭ: Гудамж Ногоон талбайн гудамж-3 Тоот: 15

Кадастрын муж: 4617

Баг/Хороо: 13-р хороо  
ХУУЧИН: Гудамж Тоот:

Орчны тойм

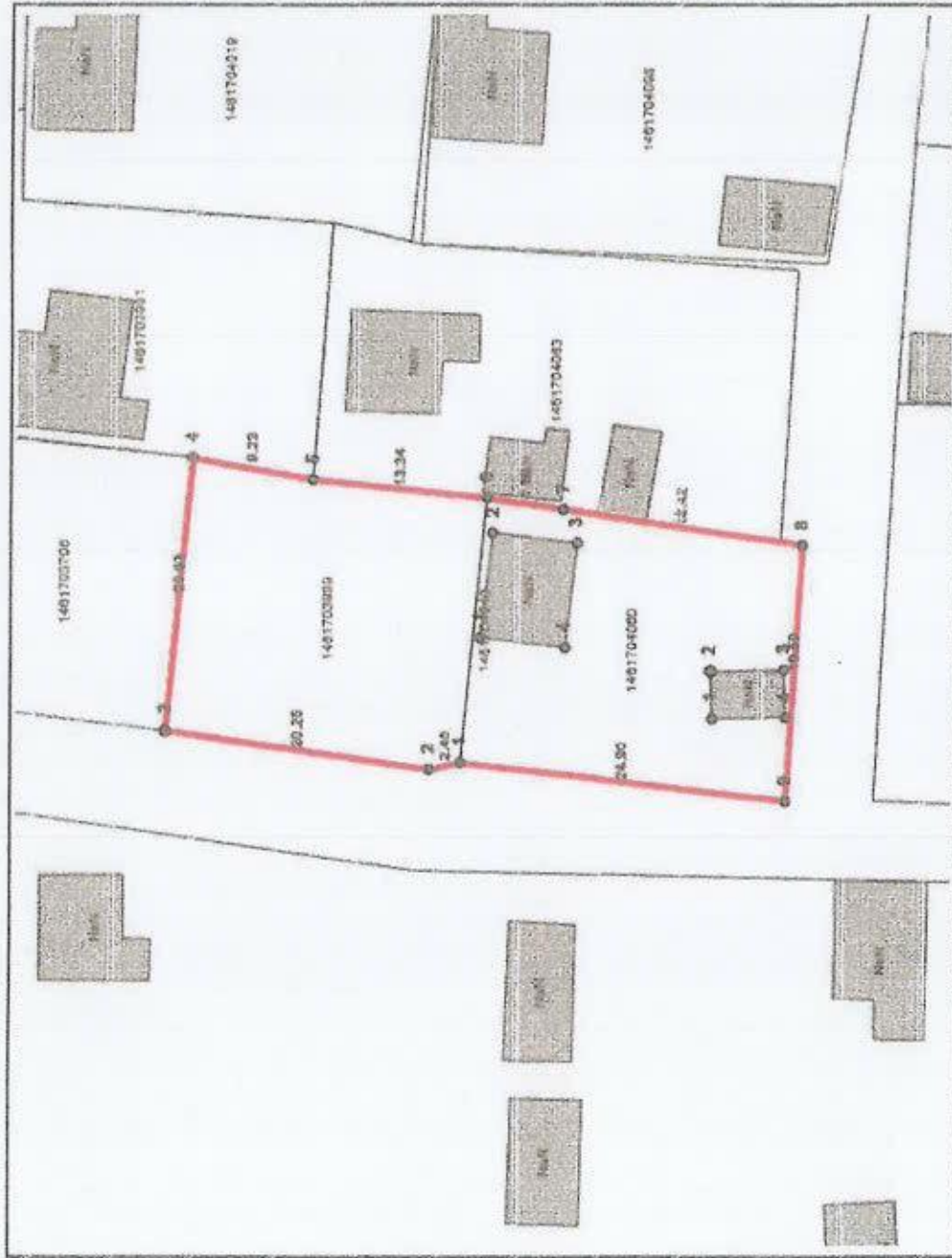


Масштаб = 1:13542

Координатын систем:

WGS84/UTM 48N

EPSG: 32648



Талбайн хэмжээ: 960 квадрат метр



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

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

Хэвлэсэн огноо: 2024-05-08

Зургийн масштаб = 1:457 (1 сантиметрт 4.57 метр багтана)

Нэгж талбарын дугаар: 1461704940

ХАЯГ: Аймаг/Хот: Улаанбаатар Сум/Дүүрэг: Сүхбаатар  
Гудамж: Ногоон талбайн гудамж-3 Тоот: 15

Баг/Хороо: 13-р хороо Кадастрын муж: 4617

Нэгж талбар

№	Х	У	Урт
1	643532.58	5312957.66	24.90
2	643534.92	5312982.42	2.45
3	643534.34	5312984.79	20.25
4	643536.84	5313004.86	20.93
5	643557.74	5313003.31	9.23
6	643556.27	5312994.21	13.34
7	643555.25	5312980.93	5.90
8	643554.51	5312975.09	18.42
9	643552.19	5312956.84	19.59

Барилга

№	Х	У	Урт	Дугаар	Талбай
Б.38.1	643538.96	5312957.81	5.60	Б.38	20
Б.38.2	643538.73	5312963.40	3.63		
Б.38.3	643542.36	5312963.58	5.60		
Б.38.4	643542.59	5312958.00	3.63		
Б.83.1	643543.88	5312974.66	6.51	Б.83	53
Б.83.2	643544.51	5312981.13	8.06		
Б.83.3	643552.56	5312980.44	6.51		
Б.83.4	643551.93	5312973.97	8.06		





МОНГОЛ УЛС

ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙН

# ГЭРЧИЛГЭЭ

Дугаар: 0000285705

Сүхбаатар дүүрэг дэх цагдаагийн газар

6465706

(байгууллагын нэр)

(регистрийн дугаар)

Нийслэлийн Засаг даргын захирамж 20 24 оны 05 сарын 08 өдрийн А/530 тоот

(шийдвэр гаргагч)

шийдвэрийг үндэслэн

Улаанбаатар

Сүхбаатар

13-р хороо

(аймаг, нийслэл)

(сум, дүүрэг)

(баг, хороо)

Ногоон талбайн гудамж-3

15

хаягт

(гудамжны нэр)

(хашааны дугаар)

байрлах, нэгж талбарын 1461704940 дугаар бүхий 960 м.кв газрыг

Төрийн захиргааны байгууллага

зориулалтаар

15 жилийн хугацаатай эзэмшүүлж, эрхийн улсын бүртгэлийн Э-2203023047

дугаарт бүртгэж гэрчилгээ олгов.



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

Хэвлэсэн огноо: 2024-05-08



ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙН 0000285705 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: 2024-05-08



БАТЛАВ.  
СҮХБААТАР ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН  
ГАЗРЫН ДАРГЫН АЛБАН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН  
ГҮЙЦЭТГЭГЧ В.ГОМБОДОРЖ



**КАМЕРЫН ХЯНАЛТЫН ТӨВИЙН БАРИЛГЫН ЗУРАГ БОЛОВСРУУЛАХ ДААЛГАВАР**

2024 оны 07 дугаар сарын 08-ны өдөр

№ 1

Улаанбаатар хот

1	Зураг төсөл боловсруулах үндэслэл	Сүхбаатар дүүргийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 12 дугаар сарын 08-ны өдрийн Дүүргийн 2024 оны төсөв батлах тухай 11/67 дугаар тогтоолын 1.19 дахь заалт; Нийслэлийн Ерөнхий Архитекторын 2024 оны 5 сарын 17-ны №2024/00-013 дугаартай Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар
2	Барилга байгууламжийн байршил	- Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг 13 дугаар хороо
3	Зориулалт, хүчин чадал	- Камерын хяналтын төвийн барилга
4	Барилгын үндсэн бүтээц, материал	- Төслөөр
5	Инженерийн шугам сүлжээ, түүнийг хангах эх үүсвэр	- Загвар зураг төслийг боловсруулж баталгаажуулсны дараа ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас техникийн нөхцөлүүдийг гаргуулах, шаардлагатай тохиолдолд өргөтгөх шинэчлэх, техникийн нөхцөл олгох боломжгүй тохиолдолд өөрийн эх үүсвэрээр хангахаар шийдвэрлэж, барилга байгууламжийг төлөвлөнө. - Иргэний хувийн барилгын нягтрал ихтэй тул төслийн талбайг мэргэжлийн байгууллагаар инженерийн шугам сүлжээг чагнуулан тодруулга зайлшгүй хийлгэх шаардлагатай - Төслийн талбайд шугам сүлжээ илэрвэл зөөх шилжүүлэх техникийн нөхцөл гаргуулах бөгөөд тухайн шугам сүлжээний зөөх шилжүүлэх ажлын зураг болон зардал, авто зам, зам талбайн нөхөн сэргээлтийн зардлыг төсөвт тусгаж мэргэжлийн байгууллагатай зөвшилцөн баталгаажуулах
6	Төслийн иж бүрдэл	<u>Баримт бичгийн иж бүрдэл:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Байр зүйн дэвсгэр зураг боловсруулах</li><li>- Инженер геологийн дүгнэлт</li><li>- Инженерийн шугам сүлжээний тодруулга</li><li>- Одоо байгаа барилгын хэмжилтийн зураг</li><li>- Онцгой байдлын дүгнэлт</li><li>- Мэргэжлийн хяналтын байгууллагын дүгнэлт</li><li>- Магадлалын нэгтгэсэн дүгнэлт /Хавсралт дүгнэлтийн хамт/</li></ul> <u>Ажлын зургийн иж бүрдэл:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Нүүр хуудас /батлагдах/</li><li>- ЕТ- Ерөнхий төлөвлөгөө, өндөржилт</li><li>- БА- Барилга архитектур</li><li>- ТХ-Технологийн зураглал</li><li>- ББ- Барилга бүтээц / Бүтээцийн тооцооны хамт/</li><li>- ХС- Халаалт, салхивч</li><li>- ЦБУ- Усан хангамж, ариутгах татуурга</li><li>- ЦА- Цахилгаан хангамж</li><li>- ХД- Холбоо дохиолол</li><li>- ГД- Гадна дулаан</li><li>- УАТГ- Гадна усан хангамж ариутгах татуурга</li><li>- ГЦ- Гадна цахилгаан</li><li>- ГХ- Гадна холбоо</li></ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Барилгын төсөв / Тооцооны ESTIMATOR-PRO программ/ <u>Зураг төсөлд тавигдах шаардлага:</u></li> <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.</li> </ul> <p>а. Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн стандартыг мөрдөх. б. Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийн WGS-84, UTM буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэх.</p>
7	Зураг төсөл боловсруулах үе шат	<p>Ажлын зураг төсөв хоёр үе шаттай:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эх загвар зураг боловсруулж, батлуулах;</li> <li>- Ажлын зураг төсөв боловсруулж, зөвшилцөж, батлуулах</li> </ul>
8	Төсөл гүйцэтгэх хугацаа	Захиалагч гүйцэтгэгч талуудын хооронд байгуулсан гэрээнд заасан хугацааг үндэслэл болгоно.
9	Төсөл боловсруулах байгууллага	Барилга хот байгуулалтын сайдын тушаалаар батлагдсан "Барилга, байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажил гүйцэтгэх, өргөх байгууламж, түүний эд ангийн үйлдвэрлэл, угсралт засвар, үйлчилгээ, эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих журам"-ын Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах тусгай зөвшөөрөлтэй эрх бүхий хуулийн этгээд:
10	Төслийн захиалагч	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар</li> </ul>
11	Онцгой нөхцөл	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Тухайн байршилд тохируулан ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж эх загвар зургийг ашиглагч, захиалагч болон холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудтай зөвшилцөж батлуулна.</li> <li>- Батлагдсан загвар зургийг үндэслэн шугам сүлжээний ачаалал тооцож хангагч байгууллагуудаас техникийн нөхцөлүүдийг гаргуулан ажлын зураг, төсвийг иж бүрэн боловсруулна,</li> <li>- Олгогдсон техникийн нөхцөлийн хүрээнд гадна инженерийн шугам, сүлжээний зураг, төсөв боловсруулан холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудтай зөвшилцөн, батлуулна.</li> <li>- Гадна инженерийн шугам сүлжээний ажилд зам талбай буулгах болон нөхөн сэргээх зардлыг тооцох</li> <li>- Барилгын сууринд авто зам, нийтийн эзэмшлийн зам талбай давхцаж байгаа бол буулгах ажлын тоо хэмжээ, зардлыг тооцох</li> <li>- Санал болгох үнийн дүнд инженер геологи, дэвсгэр зураг, загвар зураг төсөл, гадна инженерийн шугам сүлжээний зураг төсөв, инженерийн шугам сүлжээний тодруулга /газар доорх шугам сүлжээг чагнуулах/, гадна иж үрэн тохижилт, тухайлсан барилгын ажлын зураг төсвийн үнэ, ба барилга, дотор шугам сүлжээ, гадна шугам сүлжээ, байгууламжийн барилга угсралтын ажлын шаардлагатай тохиолдолд зөөх шилжүүлэх зардал, нөхөн сэргээх зардал зэрэг хөрөнгө бүгд багтсан байна. Мөн тухайн ажилтай холбоотой гарч болох бүхий л зардлыг нарийвчлан багтаасан байх.</li> <li>- Тендерт үнийн санал ирүүлэхдээ газар дээр нь судалж төлөвлөж буй байршлын хөрс, өндөржилт, иж бүрэн зураг төсөв, барилга, гадна иж бүрэн тохижилт /хашаа, зогсоол, гэрэлтүүлэг, явган зам талбай, ногоон байгууламж/, гадна дотор инженерийн шугам сүлжээ, гадна шугам сүлжээний барилга байгууламжийг тооцох.</li> <li>- Ажлын зураг төсвийг боловсруулж магадлалаар баталгаажуулсны дараа угсралтын ажлыг эхэлнэ.</li> </ul>



		<p><u>Заавал байх өрөө тасалгаанууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Сүхбаатар дүүргийн Цагдаагийн газартай зөвшилцөж өрөөний зохион байгуулалтыг хийнэ.</li> </ul> <p><u>Барилга байгууламж:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эрчим хүчний хэмнэлттэй, ашиглалтын зардал бага байх</li> <li>- Барилгын онцлогийг архитектур орон зайн өвөрмөц шийдэлтэй байхаар тусгах</li> <li>- Олон нийт иргэний барилгын норм дүрмийг хангах</li> <li>- Барилгын өрөө тасалгаанд байгалийн болон орон зайн гэрэлтүүлэг сайтай байхаар ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах</li> <li>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц, гарц, пандусыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх</li> <li>- Өрөө тасалгааг ашиглагчтай зөвшилцөж тодорхойлно.</li> <li>- Барилгын аврах гарцыг нормын дагуу төлөвлөх ба саадгүй түргэн аврагдах гарцыг төлөвлөх</li> </ul> <p><u>Гадна талбай:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Борооны ус зайлуулах байгууламжийг өндөржилттэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу төлөвлөх</li> <li>- Барилгын орц гарцыг гадна авто замтай болон явган замын хөдөлгөөнтэй уялдуулан төлөвлөх</li> <li>- Ногоон байгууламж ба амрах талбай төлөвлөн, зам талбайд гэрэлтүүлэг хийж гадна иж бүрэн талбайн тохижилтыг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх</li> </ul> <p><u>Инженерийн шугам сүлжээ:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эдэлбэр газарт газрын зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр холболтын зураг төслийг боловсруулах</li> <li>- Инженерийн шугам сүлжээний тодруулгаар газар доор шугам сүлжээ илэрвэл зөөх шилжүүлэх ажлын зураг болон зардлыг тооцох</li> <li>- Инженерийн шугам, сүлжээний техникийн нөхцөлийн дагуу нийтийн эзэмшлийн зам талбайг дайрч байгаа тохиолдолд буулгалт болон нөхөн сэргээлтийн ажлыг төсөвт тусгах</li> <li>- Цахилгаан хангамжийн хувьд одоо байгаа барилгаас хангах боломжтой эсэхийг тооцох, өргөтгөх, шаардлагатай тохиолдолд шинээр техникийн нөхцөл гаргуулан зураг төсвийг боловсруулах.</li> <li>- Агааржуулалтын системийг олон нийтийн барилгын шаардлага орчинд нийцсэн дэвшилтэт технологийн шийдэл бүхий тоног төхөөрөмжтэй төлөвлөх</li> <li>- Ослын гэрэлтүүлгийг орц гарц, коридорт төлөвлөх</li> <li>- Мэдээлэл харилцаа, холбоо дохиоллын инженерийн шугам сүлжээний хэрэгцээ шаардлагыг хангахуйц төлөвлөх.</li> <li>- Гадна хяналтын камер төлөвлөх</li> <li>- Газар хөдлөлийн тэсвэршилийг тухайн байршилд хийгдсэн инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэнэ.</li> </ul>
		<p><u>Ерөнхий төлөвлөгөө:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Явган замыг өвлийн улиралд халтирдаггүй гадаргуутай хавтангаар төлөвлөж тайлбарт тусгах;</li> <li>- Иргэдэд амрах талбайг 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> </ul>



12	Архитектур орон зайн төлөвлөлтөнд тавигдах шаардлага	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Авто зогсоол төлөвлөж онцгой тохиолдолд барилгад галын машин ойртох боломжийг хангах</li> <li>- Ерөнхий төлөвлөгөөний элементийг барилгатай уялдуулан орчин үеийн шаардлагад нийцсэн байхаар төлөвлөх; /Барилгын гадна байх зарлалын самбар, гадна гэрэлтүүлэг, мод, зүг чиг/</li> </ul> <p><u>Барилга:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Төлөвлөж буй барилгыг норм дүрмийн дагуу байршуулан ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, инженер геологийн дүгнэлтийг үндэслэн ажлын зураг, техникийн нөхцөлийг үндэслэн гадна инженерийн шугам сүлжээний иж бүрэн ажлын зураг төсвийг боловсруулан баталгаажуулж хэрэглэнэ.</li> </ul>
13	Ерөнхий төлөвлөгөө, Зураг төсөл боловсруулахад ашиглах материал	<p><u>Хууль тогтоомжууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Газрын тухай болон Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль</li> <li>- Барилгын тухай хууль</li> <li>- Эрүүл мэндийн тухай хууль</li> </ul> <p><u>Норм, нормативууд:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эмнэлгийн зориулалттай барилга төлөвлөх /БНБД 31-22-21/</li> <li>- Эмнэлгийн барилга /БД31-114-11/</li> <li>- Барилгын инженер геологийн ажил /БНБД 11-03-01/</li> <li>- Барилгын геодезийн ажил /БНБД 11-08-06/</li> <li>- Барилга захиалагчийн дүрэм</li> <li>- Барилгын бүтээц ба буурийн найдваршил. Ерөнхий шаардлага /БНБД 20-01-11/</li> <li>- Ачаалал ба үйлчлэл /БНБД 20-04-17/</li> <li>- Барилга, байгууламжийн галын аюулгүй байдал /БНБД21-01-02</li> <li>- Барилга, байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүйн норм /БНБД 21-02-02/</li> <li>- Газар хөдлөлийн бүс нутагт барилга төлөвлөх барилгын норм ба дүрэм /БНБД 22-01-01*/</li> <li>- Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт /БНБД 23-01-09/</li> <li>- Байгалийн ба зохиомол гэрэлтүүлэг /БНБД 23-02-08/</li> <li>- Барилгын дулаан хамгаалалт /БНБД 23-02-09/</li> <li>- Дуу чимээ тусгаарлалт /БНБД 23-05-10/</li> <li>- Олон нийт иргэний барилга /БНБД 31.03.03/</li> <li>- Ариутгах татуурга.Гадна сүлжээ ба байгууламж/БНБД40-01-14/</li> <li>- Усан хангамж. Гадна сүлжээ ба байгууламж /БНБД 40-02-06/</li> <li>- Барилга доторх усан хангамж, ариутгах татуурга /БНБД 40-05-98/05*/</li> <li>- Дотор сантехникийн ажил /БНБД 3.05.01-88/</li> <li>- Усан хангамж, бохир ус, гадна шугам, түүний барилга байгууламж /БНБД 3.05.04-90/</li> <li>- Халаалт, агаар сэлгэлт ба кондиционер /БНБД 41-01-11/</li> <li>- Дулааны сүлжээ /БНБД 41-02-13/</li> <li>- Дулааны шугам сүлжээ /БНБД 3.05.03-95/</li> <li>- Цахилгаан техникийн ажил /БНБД 3.05.06-90/</li> <li>- Автоматжуулалтын систем /БНБД 3.05.07-90/</li> <li>- Бетон ба төмөр бетон бүтээц. Ерөнхий журам /БНБД 52-01-10/</li> <li>- Барилгын бүтээц, ажлын төрлөөр төсвийн суурь норм, түүний хавсралтуудыг боловсруулах хэрэглэх дүрэм /БНБД 81-10-02/</li> <li>- Барилгын үнэ бүрдлийн үндсэн дүрэм /БНБД 81-94-12/</li> <li>- Барилгын төсөв зохион дүрэм /БНБД 81-95-12/</li> <li>- Цахилгаан техникийн ажил /БНБД3.05.06-90/;</li> <li>- Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт /БНБД 32-01-04/</li> <li>- Барилгын орчны тохижилтын ажил /БНБД 3.01-06-90/</li> <li>- Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <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> </ul> <p><u>Холбогдох стандартууд</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хөтөч зам, налуу шатыг шийдэх /MNS 6056:2003, 6055:2009/;</li> <li>- Эрүүл мэндийн байгууллагын гадна орчны ерөнхий шаардлага /UCS 1103B:2022/</li> <li>- Хог хаягдлыг цуглуулах, ангилах, хадгалах, тээвэрлэх арга зүйн менежмент /UCS 1701A:2022/</li> <li>- Хашаа, хайс, хашлагад тавих ерөнхий шаардлага /UCS 1410B:2022/</li> <li>- Хаалга, цонхонд тавигдах ерөнхий шаардлага /UCS 1501C:2022/</li> <li>- Хөгжлийн ыэрхшээлтэй иргэдэд дэд бүтцийн хүртээмжийг дээшлүүлэх арга зүйн удирдамж /UCS 1001A:2022/</li> <li>- Бусад холбогдох норм, дүрэм;</li> </ul> <p><u>Төсөл, хөтөлбөрүүд:</u></p> <p>Нийслэл Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 оны хөгжлийн чиг хандлага;</p>
14	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:**

Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын  
Төлөвлөлт, гүйцэтгэлийн удирдлагын  
хэлтсийн дарга

 /М.Бямбасүрэн/

**БОЛОВСРУУЛСАН:**

Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын тамгын газрын  
Төлөвлөлт, гүйцэтгэлийн удирдлагын хэлтсийн  
Индекс, хөрөнгө оруулалтын ажлын газрын асуудал,  
техникийн баримт бичиг хариуцсан мэргэжилтэн

 /Б.Бат-Эрдэнэ/