БАТЛАВ
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР
Г.БАТЗОРИГ

АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2024 оны 05 сарын 03 өдөр Дугаар: **МЗХ2024/00-309** Улаанбаатар хот

1	Газар олголтын захирамжийн дугаар, олгогдсон газрын байршил, хэмжээ, үндэслэл	- Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны А/489 дугаар захирамжтай 1461503458 нэгж талбарын дугаартай, 7 дугаар хороолол-3 (14182) бүсчлэлд, 7 дугаар нэгж хороолол, 32 дугаар тойргийн баруун урд талд байршуулан төрийн захиргааны байгууллага зориулалтаар эзэмшүүлсэн 1.0 га газар. - Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 03 дугаар сарын 05-ны өдрийн А/234 дугаартай “Эрх шилжүүлэх тухай” захирамжтай “Нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр 2024 оны төсвийн жилд хэрэгжүүлэх төсөл, арга хэмжээ” жагсаалтын 5 дугаар хавсралтын 6 дахь төсөл арга хэмжээ. - Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар ОНӨААТҮГ-ын 2024 оны 04 дүгээр сарын 09-ний өдрийн 01/1276 дугаартай албан бичиг.
2	Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт	**Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын Газар** Үйлчилгээний барилга, тохижилт, ногоон байгууламж
3	Барилгажих талбайн хэмжээ, хүчин чадал (Барилгын бүрхцийн харьцаа)	4030.0 м² талбайд төлөвлөх. Барилгын бүрхцийн харьцааны 0.4 үзүүлэлтийг баримтлан эзэмшил газрын 40%-аас дээшгүй талбайд барилгажуулна, Тагт, консоль, довжоо болон рампыг эдэлбэр газарт багтаан нормоор тооцон төлөвлөнө. (BCR)
4	Барилгын төрөл, давхрын тоо, (давхар талбайн харьцаа)	Тухайлсан зураг төсөлтэй (зоорийг төслөөр), Давхар талбайн харьцааны 3.2 үзүүлэлтийг баримтлан 32240.0 м²-аас хэтрүүлэхгүй төлөвлөнө. (FAR)
5	Дагаж мөрдөх ерөнхий төлөвлөгөө, ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл	Орон сууцны 7 дугаар нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, Өндөр давхрын орон сууцны бүс
6	Эдэлбэр газрын:	10075.0 м²
	– Барилгажих талбай	4030.0 м² (ХБТХууль 12.8)
	– Ногоон байгууламж, гадна тохижилт төлөвлөх талбай	Эдэлбэр газрын 20%-аас доошгүй талбай (ХБТХууль 12.6.1, 12.6.3)
	– Тоглоомын талбай, амрах талбай	БНбД 30-01-04-н 2 дугаар хүснэгтэд зааснаар (ХБТХууль 12.6.3)
	Авто зогсоол	- БНбД 30-01-04-н заавал мөрдөх 14 дүгээр хавсралтад зааснаар (ХБТХууль 12.6.3). - Авто зам, явган хүний зам, унадаг дугуйн зам, зогсоолын талбайг орчинтой уялдуулан хорооллын авто замтай холбох, орц гарцыг нэгтгэн төлөвлөх. Төв авто замын хөдөлгөөнд саадгүй байхаар уяруулан төлөвлөнө. Цахилгаан тээврийн хэрэгсэл цэнэглэх цэгийг нийт зогсоолын хүчин чадлаас хамааруулан 3%-д төлөвлөнө.
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 хийх. - Орц гарцыг холбогдох газруудтай зөвшилцөх бөгөөд орчны хөдөлгөөний урсгалд сөрөг нөлөөгүй байх (ХБТХууль 12.6.1). - Онцгой нөхцөлд ашиглах орц гарц төлөвлөх. - Зөвшөөрөлгүй хашаа барихгүй байх, барилгын түр хашааны өндөр 3 метр, хамгаалалтын торны өндөр 2 метр байна. - Орчинтой уялдуулж амрах талбай бүхий ногоон байгууламж болон зам, талбайн тохижилтын зургийг иж бүрэн боловсруулна.

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
20.. оны .. сарын .. өдөр
СБТ 24956 2117401

8	Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага	- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц гарц, пандусыг стандарт (MNS 6056:2009; 6055:2009) болон Барилга байгууламжид хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний хүртээмжийг төлөвлөх БНбД 35-01-22 -н дагуу төлөвлөх, барилгын зураг төсөлд хийц архитектур төлөвлөлтийн шийдлийг бүрэн гаргах. - Барилгын нүүр талуудыг орчинтой уялдуулан өнгө үзэмж нэмэхүйц шийдэл гаргах, өнгөний код, материалыг загвар зурагт тодорхой тусгах. - Барилгын гадна барилгын нэр, хаяг байршуулах орон зай болон гадна гэрэлтүүлгийн шийдлийг тусгах. - Барилгад сэргээгдэх эрчим хүч болон ашиглалттай дээврийн болон шинэлэг шийдэл ашиглах боломжийг судлах. - Орчны гудамж замын зэрэглэлтэй уялдуулан барилгын гадна фасадыг цаг уурын онцлог (эрс тэс уур амьсгалтай хот)-т тохируулж барилгын чанар стандартад нийцсэн ачаалал даахуйц материал ашиглах, дулаалгын хөөс, бусад шаардлага хангахгүй материал ашиглахгүй байх. - Инженерийн шийдлийг төвлөрсөн шугам сүлжээнд холбох, байгаль орчинд сөрөг нөлөөгүй шинэ техник технологи ашиглан төлөвлөх. - Барилгын суурийг эдэлбэр газарт багтаах, одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгуудын гал тэсвэршилтийн зэргийг тооцож тохиромжтой хийцийг сонгох ба нэгдсэн шийдлээр төлөвлөнө.
9	Хот төлөвлөлтийн онцгой нөхцөл	- Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний авто зам, одоо байгаа гудамж зам болон явган зам талбай, ногоон байгууламжтай уялдуулан нэгдсэн төлөвлөлт хийх. - Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн барилгажилтын төсөлтэй уялдуулан төлөвлөх. - Гадна тохижилтыг орчны барилга байгууламж, ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан нэгдсэн байдлаар төлөвлөх. - Барилгын дээвэр, ханын элементэд шинэ дэвшилтэт технологи ашиглах, төлөвлөж буй барилгын эрчим хүчний хэрэглээний 10-аас доошгүй хувийг сэргээгдэх эрчим хүч ашиглах боломжтой технологийн шийдэл, өөрийн нөөц эх үүсгүүр тусгах. - Үндэсний уламжлалт хэв маягийг төлөвлөлтийн шийдэлд тусгах талаар судлах. - 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. - 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. - Одоо байгаа инженерийн шугам сүлжээг хамгаалах, хүчитгэх арга хэмжээг зураг төсөлд тусгах. - Барилгын хаяг дугаар, гадна зар сурталчилгааны байгууламжийн харьцаа болон байгуулалтыг гудамжны дэлгэс зураг, нүүр тал, хажуу талуудын зураглал дээр тусгах. - Хог хаягдлыг цуглуулах, ангилан ялгах, тээвэрлэх зориулалт бүхий талбайтай байна. - Орчны баригдсан барилгатай уялдуулан галын аюулгүйн болон бусад төлөвлөлтийн шийдэл гарган төлөвлөх. - Орчны хөрш орчин, эдэлбэр газрын барилгажих боломжийг хязгаарлахгүй байхаар тооцон төлөвлөх.
10	Талбайн өндөржилтөд тавигдах шаардлага	- Улаанбаатар хотын нэгдсэн өндөржилтийн төлөвлөлт болон нэгж хорооллын авто замын улаан шугам, өндөржилтийн төлөвлөлттэй уялдуулан төлөвлөлтийн талбайд нэгдсэн өндөржилт төлөвлөлт хийх.

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
20 24 оны 05-р сарын 03 өдөр
СБТ 24956 2117401

11	Инженерийн шугам сүлжээнд тавигдах шаардлага	- Инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвас, норм дүрэм, стандартыг баримтлан хамгаалалтын дэглэмийг мөрдөн төлөвлөх. - Инженерийн шугам сүлжээний барилга байгууламжийг эдэлбэр газарт багтаан, хамгаалалтын дэглэмийн дагуу зай хэмжээг тооцон, хөрш залгаа эдэлбэр газарт нөлөөгүй байхаар тооцох. - Одоо байгаа шугам сүлжээний хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийхэд саадгүй байхаар төлөвлөх ба холбогдох норм дүрмийн дагуу төлөвлөх.
12	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ (үерийн хамгаалалт, далан, суваг, шуудуу, зайлуулах шугам сүлжээ)	- Барилга байгууламжийг төлөвлөхдөө тухайн газрын гадаргууд өндөржилтийн хэмжилт хийх, үер, хөрсний нуралтаас хамгаалах бэхэлгээ, далан, суваг, гүүр, гарц, зам, талбай барьж байгуулах урьдчилсан арга хэмжээг тусгах. - "Хотын инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний мастер төлөвлөгөө"-г баримтлах. - Эдэлбэр газарт байр зүйн зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр зураг төслийг боловсруулах. - Барилгажих талбайд инженерийн шугам сүлжээ таарсан тохиолдолд холбогдох газартай зөвшилцөж, шилжүүлэх боломжтой эсэхийг тодруулсны дараа загвар зураг төслийг боловсруулах бөгөөд өөрийн хөрөнгөөр шийдвэрлэнэ. - Газрын доорх болон гадаргуугийн ус ашиглах, зайлуулах арга хэмжээг орчны төлөв байдалтай уялдуулан талбайн хэмжээнд иж бүрэн шийдэх. - Газрын ±0.00 төвшнөөс доош төлөвлөж буй байгууламжид гадаргын ус орохоос сэргийлж, ус зайлуулах систем төлөвлөх.
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, Утас: 976-11-328922 Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар, Газрын дарга С.Цэдэнсодном Утас: 976-11-311632, 976-11-324249

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, м2, м3)-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 ээвэрлэлтийг 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 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.
10. 2024 оны 03 дугаар сарын 22-ны өдрийн МЗХ2024/00-137 дугаартай Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврыг хүчингүйд тооцно.

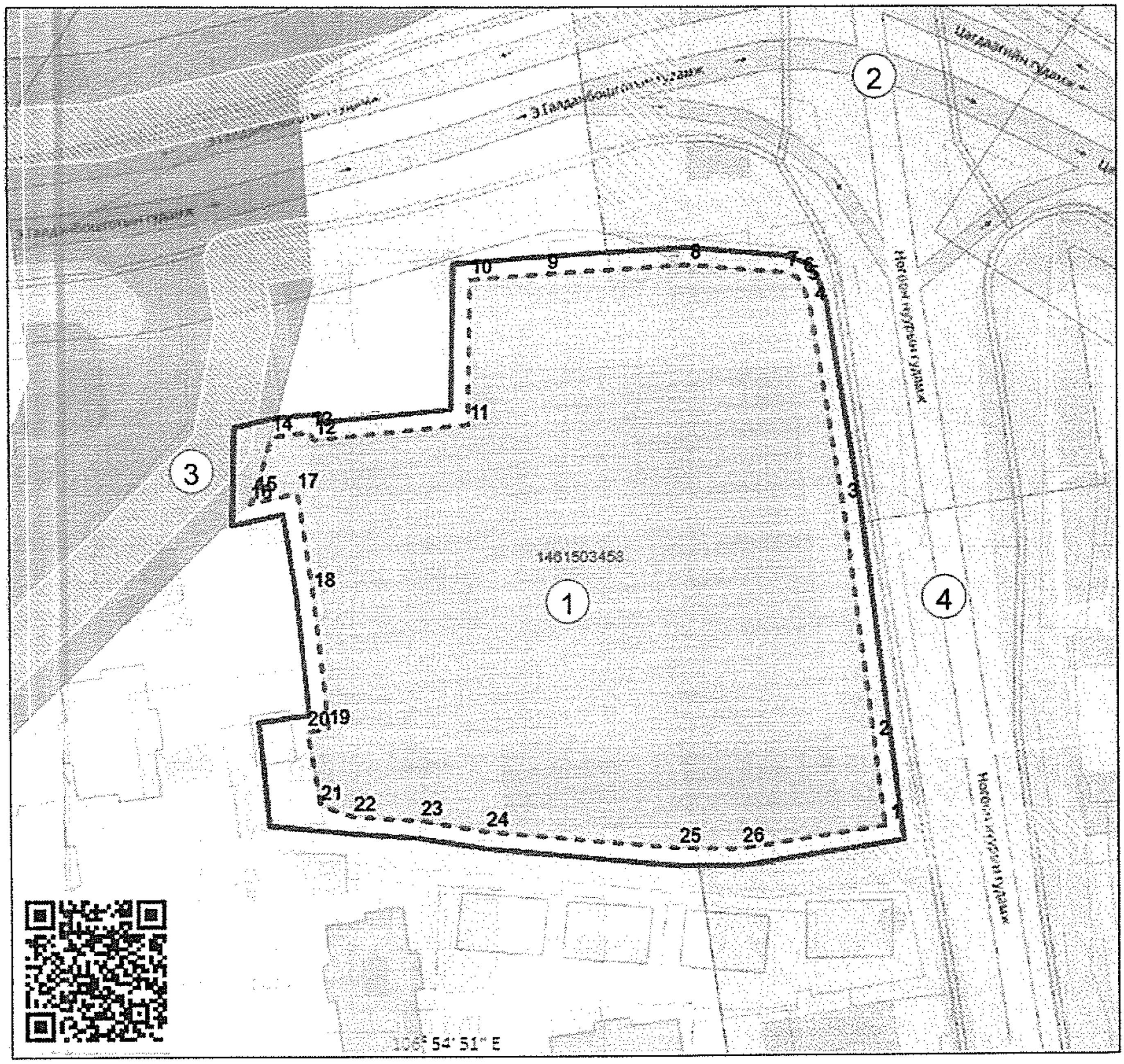
ХЯНАСАН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН
БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГА С.ДАЛАНЖАРГАЛ
БОЛОВСРУУЛСАН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ХАРИУЦСАН МЭРГЭЖИЛТЭН Ч.ОДОНТУНГАЛАГ

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
2024 оны 05-р сарын 03 өдөр
СБТ 24956 2117401

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХЯЗГААРЫН СХЕМ ЗУРАГ

(Дугаар: МЗХ2024/00-309 архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт)

Байршил	Эзэмшигч	Зориулалт
Сүхбаатар дүүргийн 11-р хороо	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар	Үйлчилгээний барилга, тохижилт, ногоон байгууламж



Масштаб 1:1000 *Тусгаг: EPSG:32648* *(Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хамт хүчинтэй.)*

ТАНИХ ТЭМДЭГ

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

ТОДОРХОЙЛОЛТ

1	*Төлөвлөж буй байршил*
2	*32-н авто замын уулзвар*
3	*Үерийн далан суваг*
4	*Ногоон нуурын гудамж*

ОЛГОСОН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Эдэлбэр газар (м²)	10075.0
Барилгажих талбай (м²)	4030.0

Тайлбар: Төлөвлөж буй барилгын тоон [illegible] байгуулалт, хотын ста[illegible] барилга хот байгуулалтын хэлтэст хандан авах боломжтой.

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР

ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА

2024 оны 05-р сарын 03 өдөр

СБТ 24956 2117401

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

Наадамчдын зам 1200, Арцатын ам, 23 дугаар хороо, Хан-Уул дүүрэг, Улаанбаатар хот, 17100
Утас: 7270 7700, Цахим хуудас: www.ebarilga.ub.gov.mn