БАТЛАВ
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР
Ч.ТӨГСДЭЛГЭР

ТОХИЖИЛТЫН АЖЛЫН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2024 оны 09 сарын 13 өдөр Дугаар: **2024/00-500** Улаанбаатар хот

1	Төсөл боловсруулах үндэслэл	– Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 75 дугаар тушаалаар баталсан "Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах үйл ажиллагааны журам", – 2024 оныг "Тохижилт-Бүтээн байгуулалтын жил болгон зарлах тухай" Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 01 дүгээр сарын 02-ны өдрийн А/01 дүгээр захирамж, – Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газрын 2024 оны 08 дугаар сарын 13-ны өдрийн 6/1652 дугаартай албан бичиг, – Сүхбаатар дүүргийн 5 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт, 1460100125 нэгж талбарын дугаартай 0.7269 га газарт.
2	Тохижилтын ажлын нэр (төрөл) байршил	**Гадна талбайн тохижилт** Сүхбаатар дүүргийн 5 дугаар хороо (Голомт хотхоны Таван өндөр СӨХ-ны эдэлбэр газарт)
3	Тохижилт хийх газрын хэмжээ (Зориулалт)	~4364.7 $м^2$ (Нийтийн хэрэгцээний цэцэрлэгжүүлэлт)
4	Төслийн захиалагч	Сүхбаатар 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 Нийслэл хотын онцлог, шаардлага, орц гарц, орчны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, төсөл хөтөлбөр, тохижилтын төлөвлөлтийн шийдэлтэй уялдуулан, холбогдох хууль, норм ба дүрмийг мөрдлөг болгоно. **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 мөрдөнө. -"Явган хүн хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөнө 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. -Явган хүний зам, талбайн төлөвлөлт, хучилт, угсралтад тавигдах шаардлага (UCS 0901B:2022)-д нийцүүлэн төлөвлөнө. **Унадаг дугуйн зогсоол:** -Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилт (БНбД 30-01-04)-ийг баримтлан Унадаг дугуйн замыг төлөвлөгөөнд тавих ерөнхий шаардлага (MNS 5683:2016) болон унадаг дугуйн замын төлөвлөлт, хучилтад тавигдах шаардлага (UCS 0903B:2022)-д нийцүүлэн төлөвлөнө. **Хүүхдийн тоглоомын талбай:** Хүүхдийн тоглоомын талбайг төлөвлөгөөнд тавих ерөнхий шаардлага (UCS 1405B:2022)-д нийцүүлэн төлөвлөнө. **Авто зам, зогсоол:** -Авто зам, зогсоолыг барьж байгуулахдаа Нийслэлийн Замын хөгжлийн газартай зөвшилцөнө. -Тээврийн хэрэгслийн ил зогсоолыг төлөвлөнөдөө тухайн орчмын ерөнхий төлөвлөлттэй уялдуулан Тээврийн хэрэгслийн

24 оны 09 сарын 13 өдөр

8		ил зогсоолыг төлөвлөнө, байгуулахад тавигдах ерөнхий шаардлага (UCS 0902B:2022)-д нийцүүлэн төлөвлөнө. **Ногоон байгууламж:** -Ногоон байгууламж болон зүлэгжүүлэн тохижуулах талбай, зурвас байршил хэмжээ, нутаг дэвсгэрийн онцлог нөхцөл, үйл ажиллагааны чиглэл зориулалтад тохируулан тогтооно. -Төлөвлөлтийг хийхдээ Хот суурин газрын цэцэрлэгжүүлэлт, ногоон байгууламжийн төлөвлөлтийн шаардлага (UCS 0801A:2022)-д нийцүүлнэ. -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 ургамлын төрөл зүйлийн лавлах (UCS 0803B:2022)-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 төлөвлөнө. **Хашаа хайс:** -Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт хашаа, хайс, барих, ашиглах, буулгах журмыг баримтална. -Хашаа, хайс, хашлагад тавигдах ерөнхий шаардлага, хэрэглээ (UCS 1410B:2022)-д нийцсэн байна. -Хашааны өнгө, загвар, өндөр зэргийг дээрх стандартын дагуу төлөвлөж загвар зурагт гудамжны дэлгээс зургаар харуулна. **Гэрэл, 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 гэрэлтүүлгийн тоног төхөөрөмжид тавигдах шаардлага (UCS 1901B:2022)-д нийцүүлэн төлөвлөнө. -Гэрэлтүүлэг нь аюулгүй орчныг бүрдүүлэх, оновчтой байршилтай, эдийн засгийн үр ашигтай, эрчим хүчний хэмнэлттэй, нарны эрчим хүчийг ашигласан эко байхаар төлөвлөнө. -Мэргэжлийн хяналтаар баталгаажсан олон улсын шаардлагад нийцсэн дизайн загвар нь орчны тохижилтод нийцсэн сайн чанарын гэрэл төлөвлөнө. -Тохижилтын талбайг гэрэлтүүлэх хангамжийн бие даасан сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэрээс хангагдах хэсгийн мэдээлэл, эх үүсвэрийн хүчин чадал, ачаалал зэргийг тооцож төлөвлөнө. **Сандал:** -Нийтийн гудамж зам талбайд байршуулах сандалд тавигдах шаардлага (UCS 1404B:2022)-д нийцүүлэн төлөвлөнө. **Саравч, сүүдрэвч:** -Саравч, сүүдрэвчид тавигдах ерөнхий шаардлага (UCS 1402B:2022)-д нийцүүлэн төлөвлөнө. **Хогийн сав:** - Нийтийн эзэмшлийн гудамж зам талбайд байршуулах хогийн саванд тавигдах шаардлага (UCS 1403B:2022)-д нийцүүлэн төлөвлөнө. **Бусад:** -Мэргэжлийн хяналтаар баталгаажсан сайн чанарын тоног төхөөрөмж тавьж, Олон улсын стандартад нийцсэн хэмжээтэй төлөвлөнө. -Хяналтын камер, тамхины цэг, хүний анхан шатны хэрэгцээ болох цэвэр ус уух цорго төлөвлөнө.
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,

24 09 13

9		арчлалтын арга хэмжээтэй уялдсан төлөвлөлтийн шийдлийг сонгоно. - Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг орчны байгууламжуудтай нэгдсэн байдлаар иж бүрэн шийдвэрлэнэ.
9	Төслийн иж бүрдэл	**Зургийн иж бүрдэл:** Зурган мэдээлэл, судалгаа, - Одоогийн байдал, судалгааны танилцуулга - Байршлын схем М1:10000 - Орчны тойм М1:5000 - Байрзүйн дэвсгэр зураг М1:500 - Одоогийн байгаа явган зам, талбай, автозамын сүлжээ М1:1000 - Одоогийн ногоон байгууламжийн байгуулалт (Дендрологийн байгуулалт) Төлөвлөлтийн зураг - Нүүр хуудас (Батлагдах хуудас) - Төлөвлөлтийн танилцуулга (Архитекторын шийдэл) - Гудамж замын сүлжээ М1:1000 - Ерөнхий төлөвлөгөө М1:1000 (Батлагдах хуудас) - Хөдөлгөөний схем М1:2000 - Явган зам, авто зам талбайн байгуулалт - Гэрэлтүүлгийн байгуулалт - Харагдах байдал (Төлөвлөлтийн орчинд эвлүүлсэн зураглал) - Дендрологийн байгуулалт - Дендрологийн шилжүүлсэн байгуулалт - Өндөржилт М1:1000 - Улаан шугам М1:5000 - 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	-Төслийг боловсруулахдаа эзэмшил газар, төлөвлөгдсөн авто зам байгаа эсэхийг тухайн хариуцсан байгууллагуудаас авч хамтран ажиллана. -Зураг төслийн болон ажил гүйцэтгэх явцад тухайн нутаг дэвсгэрийн инженерийн шугам сүлжээний хариуцах байгууллагатай болон газар эзэмшигч холбогдох газруудтай зөвшилцөнө. -Гудамжны зорчих хөдөлгөөний орц, гарцыг судалж оновчтой байдлаар төлөвлөнө.
11	Захиалагчийн нэр, утас	Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар. Төлөвлөлт, гүйцэтгэлийн удирдлагын хэлтсийн даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Б.Бат-Эрдэнэ; Утас: (976) 7007 0109

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-ний 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 мөрдөнө.
   - Хийгдэж буй төслийн дэвсгэр зургийг UTM48N (WGS84) буюу солбицлын нэгдсэн тогтолцоонд хийж гүйцэтгэнэ.
   - Загвар зургийн эх сурвалж (AutoCAD, 3D MAX, Sketchup, Lumion)-ийн файлыг хүлээлгэн өгөх. Мөн material, texture хавсаргана.

...ИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
20 24 оны 05 р сарын 13 өдөр
СБТА 24956 ...

- Загвар зургийн эх сурвалж (AutoCAD, 3D MAX, Sketchup, Lumion)-ийн файлыг хүлээлгэн өгөх. Мөн material, texture хавсаргана.

3. Тохижилтын зураг төслийг боловсруулахдаа даалгаварт заасан нэр, зориулалт, хэмжээнээс хэтрүүлсэн тохиолдолд Загвар зураг батлагдахгүй болно.
4. UCS 1601B, UCS 0801A, UCS 0803B, UCS 0901B, UCS 0903B, UCS 1405B, UCS 1406B, UCS 1407B, UCS 1704A, UCS 1901B, UCS 1902A - Улаанбаатар хотын Стандартын баримт бичгүүдийг мөрдөнө.

ХЯНАСАН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН
ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХЭЛТСИЙН ДАРГА Б.БАТЦОЛМОН

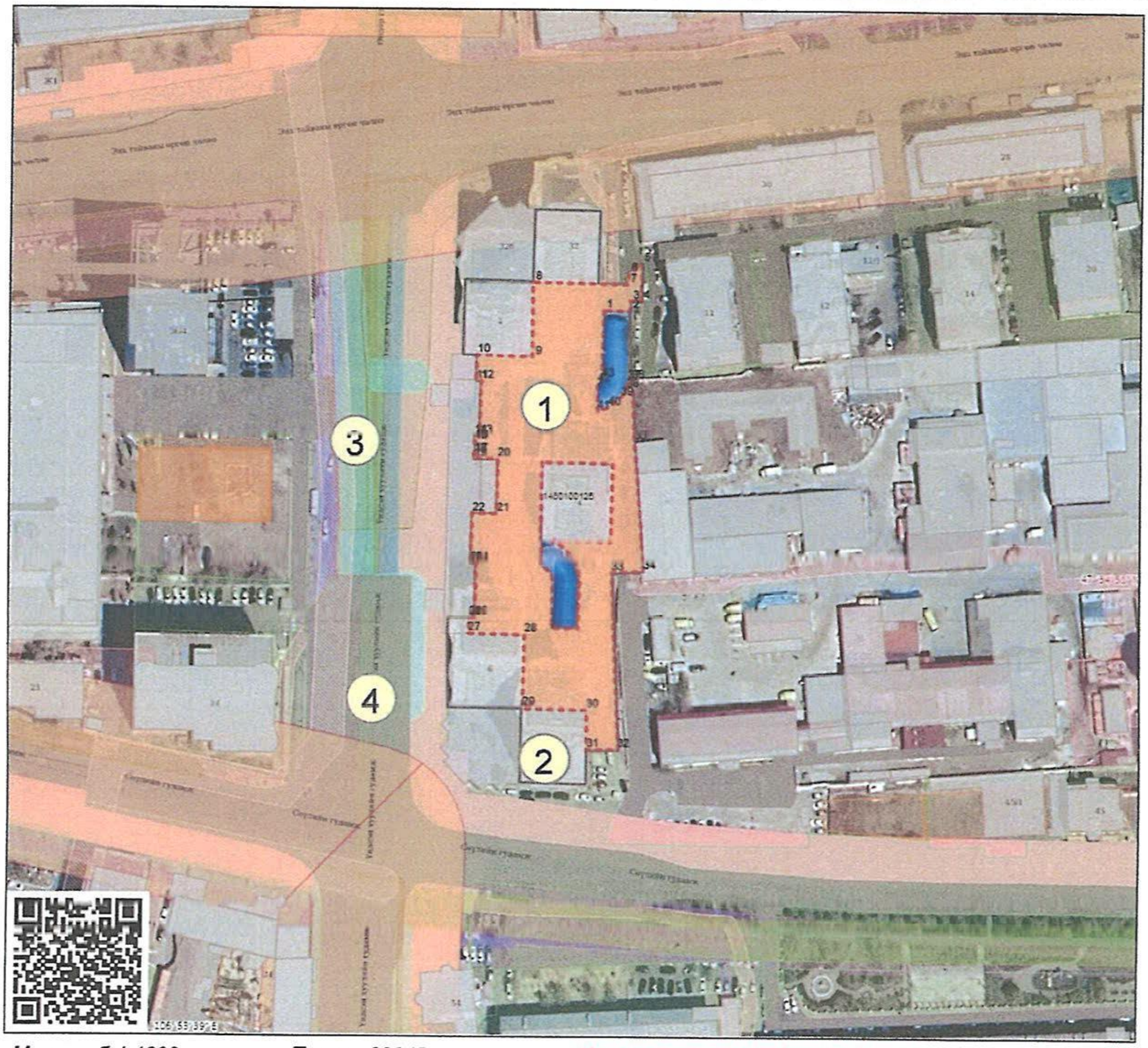
БОЛОВСРУУЛСАН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ХАРИУЦСАН МЭРГЭЖИЛТЭН В.НҮРЗЭД

24 09 13

ТОХИЖИЛТЫН АЖЛЫН СХЕМ ЗУРАГ

(Дугаар: 2024/00-500 дугаартай Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт)

Байршил	Эзэмшигч	Зориулалт
Сүхбаатар дүүргийн 5 дугаар хороо	Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар	Гадна талбайн тохижилт



Масштаб 1:1000 *Тусгаа: 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	*Одоо байгаа барилга /Орон сууц/*
3	*Цэвэр усны шугамын хамгаалалт*
4	*Авто зам,талбай /Үндсэн хуулийн гудамж/*

ОЛГОСОН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Эдэлбэр газар (м²)	7269.0
Тохижилтын талбай (м²)	~4364.7

ЭРГЭЛТИЙН ЦЭГҮҮДИЙН СОЛБИЦОЛ
(Хавсралтаар үзүүлэв)

Эргэлтийн цэгүүдийг цахим хэлбэр (dwg, shp)-ээр гаргуулан авч зураг төсөл боловсруулах шаардлагатай

04 09 13

Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР Хот төлөвлөлтийн хэлтэс	Наадамчдын зам 1200, Арцатын ам, 23 дугаар хороо, Хан-Уул дүүрэг, Улаанбаатар хот, 17100 Утас: 72707700, Цахим хуудас: www.ebarilga.ub.gov.mn