БАТЛАВ
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР
Ч.ТӨГСДЭЛГЭР

АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2025 оны 06 сарын 20 өдөр Дугаар: **2025/00-751** Улаанбаатар хот

1	Газар олголтын захирамжийн дугаар, олгогдсон газрын байршил, хэмжээ, үндэслэл	Нийслэлийн Засаг даргын 2017 оны 12 дугаар сарын 01-ний өдрийн А/920 дугаар захирамжтай, 1681100063 нэгж талбарын дугаартай, Баянгол дүүргийн 3 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт, Үйлдвэрийн төвийн бүс-2 (16020) бүсчлэлд, нарны гүүрийн зүүн талд байршуулан контор зориулалтаар эзэмшүүлсэн 1.0101 га газар.
2	Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт	**Улаанбаатар дулааны сүлжээ ТӨХК** Албан контор, үйлчилгээ
3	Барилгажих талбайн хэмжээ, хүчин чадал (Барилга бүрхцийн харьцаа)	1714.6 м^2 талбайд багтаана, Барилгын бүрхцийн харьцааны 0.6 үзүүлэлтийг баримтлан эзэмшил газрын 00%-аас дээшгүй талбайд барилгажуулна, Таг, консоль, довжоо болон рампыг эдэлбэр газарт, төлөвлөлтийн хязгаарт багтаан нормоор тооцон төлөвлөнө, (BCR)
4	Барилгын төрөл, давхрын тоо (Давхар талбайн харьцаа)	Тухайлсан зураг төсөлтэй, Давхар талбайн харьцааны 2.5 үзүүлэлтийг баримтлан 25252.5 м^2-аас хэтрүүлэхгүй төлөвлөнө. (FAR)
5	Дагаж мөрдөх ерөнхий төлөвлөгөө	"Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичиг", Холимог ашиглалтын бүс
6	Эдэлбэр газрын:	10101.0 м^2
	– Барилгажих талбай	1714.6 м^2 (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 хавсралт, БНбД31-01-10-н заавал мөрдөх 4 дүгээр хавсралтад зааснаар (ХБТХууль 12.6.3). - Авто зам, явган хүний зам, унадаг дугуйн зам, зогсоолын талбайг орчинтой уялдуулан одоогийн болон төлөвлөлтийн авто замтай холбох, орц гарцыг нэгтгэн төлөвлөх. - Эдэлбэр газарт багтаан, инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвасыг мөрдүүлэн газар доорх авто зогсоол төлөвлөх боломжтой. Унадаг дугуйн зам, зогсоол төлөвлөх. - Цахилгаан тээврийн хэрэгсэл цэнэглэх цэгийг нийт зогсоолын хүчин чадлаас хамааруулан 3%-д төлөвлөнө.
7	Талбайн ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилтод тавигдах шаардлага	- Нийтийн эзэмшлийн эд хөрөнгө-хашаа, хайс, хашлаганд тавих ерөнхий шаардлагын дагуу төлөвлөх. (UCS 1410B:2022) - Хөдөлгөөний урсгалт 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 болон баригдаж буй, баригдсан дахин төлөвлөлтийн төсөлтэй уялдуулж амрах талбай бүхий ногоон байгууламж болон зам, талбайн тохижилтын зургийг иж бүрэн боловсруулна.
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.

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЖИЛТ СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
20 оны 06 дугаар сарын 20 өдөр
2117401

		- Барилгын нүүр талуудыг орчинтой болон төслийн өмнөх шийдэлтэй уялдуулах, өнгөний код, материалыг загвар зурагт тодорхой тусгах. - Барилгын гадна барилгын нэр, хаяг байршуулах орон зай болон гадна гэрэлтүүлгийн шийдлийг тусгах. - 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. - Барилгын хаяг рекламыг фасадын зурагт тодорхой тусгаж орц орчимд захиалагч, зураг төсөл зохиогч, барилга угсралтын ажлын гүйцэтгэгчийн мэдээлэл бүхий мэдээллийг хүний харааны түвшинд байршуулж загвар зурагт зөвшилцөх.
9	Хот төлөвлөлтийн онцгой нөхцөл	- Зэргэлдээ орших орон сууцнаас хамгаалалтын зай хэмжээ авч загвар зураг боловсруулах. - Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний авто зам, одоо байгаа гудамж зам болон явган зам талбай, ногоон байгууламжтай уялдуулан нэгдсэн төлөвлөлт хийх. - 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. - Барилгын дээвэр, ханын элементэд шинэ дэвшилтэт технологи ашиглах, барилга байгууламж нь өөрийн нөөц эх үүсгүүр, сэргээгдэх эрчим боломжтой шийдлээр судлан тусгах, барилгын гадна фасад, талбайн гэрэлтүүлгийг цогцоор төлөвлөх. Үндэсний упамжлалт 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. - Барилгын хаяг дугаар, гадна зар сурталчилгааны байгууламжийн харьцаа болон байгуулалтыг гудамжны дэлгээс зураг, нүүр тал, хажуу талуудын зураглал дээр тусгах. - Орчны баригдсан барилгатай уялдуулан галын аюулгүйн болон бусад төлөвлөлтийн шийдэл гарган төлөвлөх.
10	Талбайн өндөржилтөд тавигдах шаардлага	- Улаанбаатар хотын өндөржилтийн нэгдсэн төлөвлөлт болон нэгж хороллын авто замын улаан шугам, өндөржилтийн төлөвлөлттэй уялдуулан төлөвлөлтийн талбайд төлөвлөлт хийх.
11	Инженерийн шугам сүлжээнд тавигдах шаардлага	- 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. - Эдэлбэр газарт байр зүйн зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр зураг төслийг боловсруулах.

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

		- 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	Улаанбаатар дулааны сүлжээ ТӨХК, гүйцэтгэх захирал Ц.Амарсанаа Утас: 976-11 34 23 97

Анхааруулга:

1. Барилга барих явцад хүрээлэн буй орчны байгалийн тогтоц, өмнө хийгдсэн тохижилт, зам талбай, ногоон байгууламжийг хамгаалах ба хэрэв хөндвөл нөхөн сэргээх.
2. Хуучин барилга, байгууламжийг зайлшгүй буулгах, зөөх, засварлах, шаардлагатай бол энэ тухай эрх бүхий байгууллагын албан ёсны техникийн дүгнэлт (акт), шийдвэрийг хувийн хэрэгт хавсаргах.
3. Ондөр барилгын бүсчлэлд талбайн хэмжээнд микросейсмикийн үнэлгээ гаргуулах, цогцолбор барилгын инженерийн хангамж, шугам сүлжээ, дэд бүтцийн техникийн нэгдсэн шийдлийг шийдвэрлэх.
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 эзэвэрлэлтийг 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 1201B:2022, UCS 1202B:2022, UCS 1203B:2022, UCS 1401B:2022, UCS 1403B:2022, UCS 1409B:2022 UCS 1404B:2022, UCS 1406B:2022, UCS 1410B:2022, UCS 1001A:2023, UCS 1001C:2023, UCS 0501A:2023, UCS 0501B:2023, UCS 0501C:2023, UCS 1901B:2022, UCS 1902A:2022, UCS 0701B:2023, UCS 0702B:2023, UCS 2001A:2023, UCS 2002A:2023, UCS 2001C:2023, UCS 1701A:2022, UCS 1706A:2022, UCS 0801A:2022, UCS 0802C:2022, UCS 0803B:2022, UCS 0301B:2022, UCS 1504C:2023, UCS 1502C:2023, UCS 0901B:2022, UCS 0902B:2022, UCS 0903B:2022 -г тус тус мөрдөх.
8. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлагдсанаас хоиш 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 ХЭЛТСИЙН ДАРГА М.МЭНДСАЙХАН

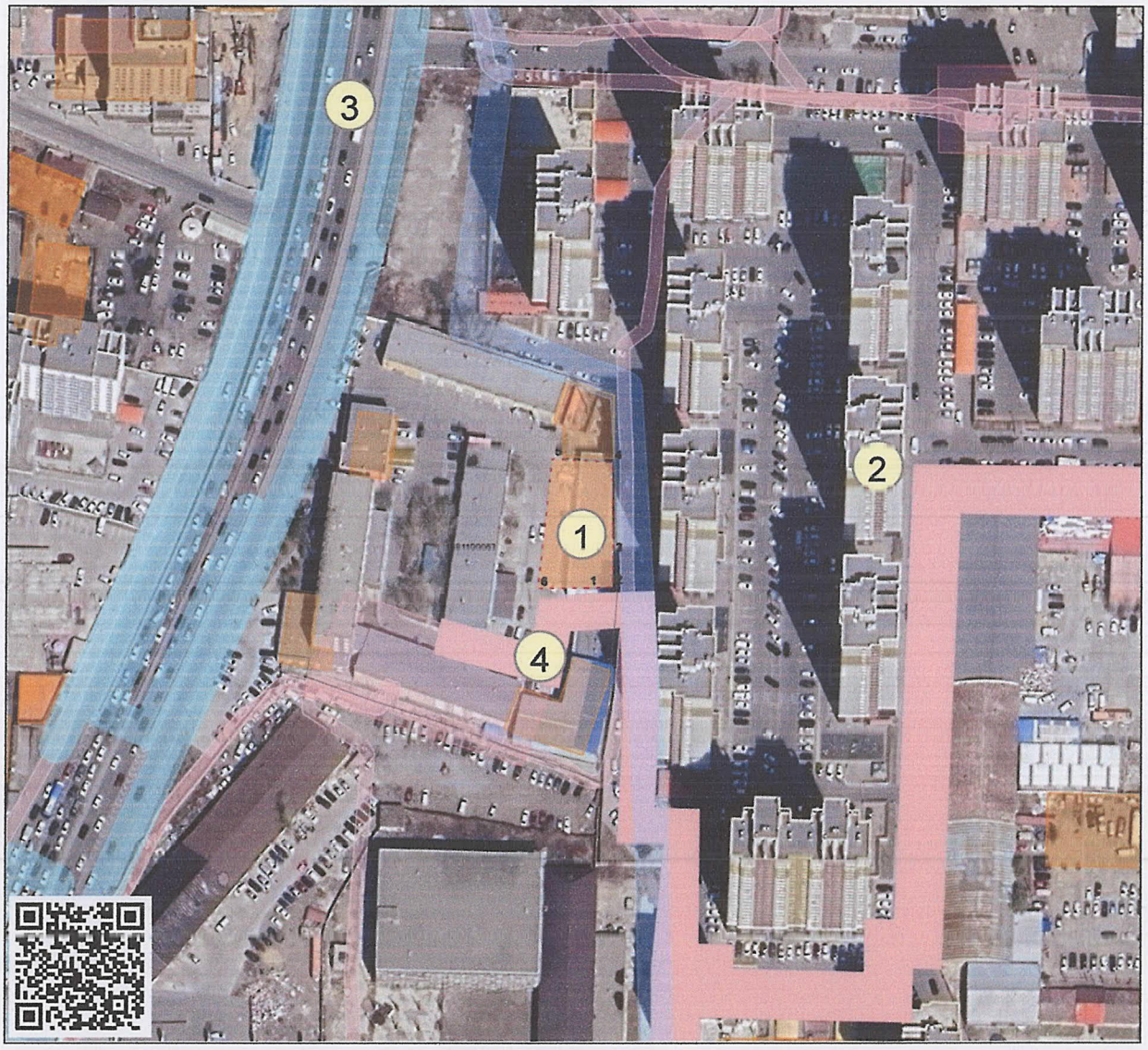
БОЛОВСРУУЛСАН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ХАРИУЦСАН МЭРГЭЖИЛТЭН Ч.ОДОНТУНГАЛАГ

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЛБАН ТУШААЛ
20.. оны .. сарын ..өдөр
СБТ-А 24956 2117401

ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХЯЗГААРЫН СХЕМ ЗУРАГ

(Дугаар: 2025/00-751 Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт)

Байршил	Эзэмшигч	Зориулалт
Баянгол дүүргийн 26 дугаар хороо	Улаанбаатар дулааны сүлжээ ТӨХК	Албан контор, үйлчилгээ



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	*Нарны хороолол хотхон*
3	*Нарны гүүр*
4	*Дулааны шугамын хамгаалалт*

ОЛГОСОН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Эдэлбэр газар ($м^2$)	10101.0
Барилгажих талбай ($м^2$)	1714.6

ЭРГЭЛТИЙН ЦЭГҮҮДИЙН СОЛБИЦОЛ

№	X	Y	тал=урт(m)
1	641656.705	5307516.061	1-2=7.858
2	641664.549	5307516.540	2-3=9.815
3	641664.212	5307526.349	3-4=27.866
4	641663.271	5307554.199	4-5=18.310
5	641644.970	5307554.776	5-6=39.397
6	641641.781	5307515.508	6-1=14.934

ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
20.[illegible]ны [illegible]р сарын [illegible]. өдөр
СЕТА 24053 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, www.ebarilga.ub.gov.mn Утас: 72707700