

БАТЛАВ.
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР БӨГӨӨД
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗРЫН ДАРГА:
.....Ц.ТУЛГА

ТОХИЖИЛТЫН АЖЛЫН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2021 оны 08 сарын 06 өдөр

Дугаар: **МЗХ2021/10-014**

Улаанбаатар хот

1	Төсөл боловсруулах үндэслэл	- "Журам батлах тухай" Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 75 дугаар тушаал - Улаанбаатар хотын Захирагчийн албаны 2021 оны 08 дугаар сарын 11-ны өдрийн 01/1400 тоот албан бичиг.
2	Тохижилтын ажлын нэр /төрөл/ байршил	Сонгинохайрхан дүүргийн 23,39 дүгээр хороо, Хангайн 37,38 дугаар гудамж, чулуутын 5 дугаар гудамж орчим Гадна талбайн тохижилт
3	Тохижилт хийх газрын хэмжээ /Зориулалт/	199035.74 м2 /Нийтийн эдэлбэр газар/
4	Төслийн захиалагч	Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын алба
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/ -Ажлын зураг
7	Төлөвлөлтийн орон зайд тавигдах шаардлага	Архитектур орон зай төлөвлөлтийг Нийслэл хотын онцлог, шаардлага, орц гарц, орчны батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, төсөл хөтөлбөр, тохижилтын төлөвлөлтийн шийдэлтэй уялдуулан, холбогдох хууль, норм ба дүрмийг мөрдлөг болгох. Явган зам, талбай: -Зорчигчдын амрах талбай болон хүний хөдөлгөөнийг салгаж явган зорчигчдын хөдөлгөөнийг сайжруулж орц гарцыг нэмэгдүүлж төлөвлөх. -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 болгон төлөвлөх. -"Явган хүн хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх 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. -Унадаг дугуйн зам, зогсоолд MNS 5683: 2016 стандартыг хангуулах. Ногоон байгууламж: -Мод ургамлын төрөл, зүйлийн сонголтыг байршиж буй бүс нутгийн уур амьсгалын нөхцөл, ургамлан нөмрөгийн байдалд тохируулан төлөвлөх. -Ногоон байгууламж болон зүлэгжүүлэн тохижуулах талбай, зурвас байршил хэмжээ, нутаг дэвсгэрийн онцлог нөхцөл, үйл ажиллагааны чиглэл зориулалтад тохируулан тогтоох. -Гоёл чимэглэлийн зориулалттай, дөрвөн улирлын онцлогоос хамаарч модны навч, цэцэгний өнгө солигддог мод, бут, сөөг түлхүү ашиглан хосолсон зохиомж үүсгэх. Гэрэлтүүлэг: -Гэрэлтүүлэг нь мэргэжлийн хяналтаар баталгаажсан олон улсын шаардлагад нийцсэн дизайн загвар нь орчны тохижилтод нийцсэн сайн чанарын шар өнгийн Лед бүхий эко гэрэл төлөвлөх. -Байгаль орчинд ээлтэй тогтвортой хөгжлийг хангах гэрэлтүүлэг төлөвлөх Бусад:

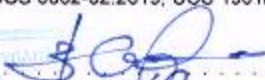
		<p>-Нийтийн эзэмшлийн гудамж зам талбайд байршуулах хогийн саванд тавигдах шаардлага UCS:1403C:2020-ыг мөрдлөгө болгох.</p> <p>-Нийтийн эзэмшлийн гудамж зам талбайд байршуулах сандалд тавигдах шаардлага UCS:1404C:2020-ыг мөрдлөгө болгох.</p> <p>-Хашаа, хайс, хашлаганд тавигдах ерөнхий шаардлага, хэрэглээ UCS0001-02:2019-ыг мөрдлөгө болгох.</p> <p>-Архитектур орон зайн төлөвлөлтөд нийцсэн ландшафтын шийдэл бүхий тохижилтын элементүүдийг явган зорчигчийн хөдөлгөөнд саад учрахгүй байхаар төлөвлөх.</p>
8	Инженерийн дэд бүтцэд тавигдах шаардлага	<p>-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.</p> <p>-Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг орчны байгууламжуудтай нэгдсэн байдлаар иж бүрэн шийдвэрлэх.</p>
9	Төслийн иж бүрдэл	<p>Зургийн иж бүрдэл:</p> <p><u>Зурган мэдээлэл, судалгаа,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Одоогийн байдал, судалгааны танилцуулга - Байршлын схем М1:10000 - Орчны тойм М1:5000 - Байрзүйн дэвсгэр зураг М1:500 <p><u>Төлөвлөлтийн зураг</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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/ <p>Зураг төсөлд стандарт масштабыг хэрэглэнэ.</p>
10	Онцгой нөхцөл	<p>-Зураг төслийн болон ажил гүйцэтгэх явцад тухайн нутаг дэвсгэрийн инженерийн шугам сүлжээний хариуцах байгууллагатай болон газар эзэмшигч холбогдох газруудтай зөвшилцөх.</p> <p>-Явган хүний замыг төлөвлөхдөө үргэлжилсэн хөдөлгөөнийг ямарч саадгүй зорчих нөхцлийг бүрдүүлэх.</p> <p>-Амьд ургамлан хайсыг ногоон байгууламжийн хамгаалалт гоёл чимэглэлд хэрэглэх бөгөөд амрах хэсэгтэй уялдуулах.</p> <p>-Гудамжны зорчих хөдөлгөөний орц, гарцыг судалж онөвчтой байдлаар төлөвлөх.</p> <p>-Хотын өнгө үзэмжийг нэмэгдүүлэх шинэлэг загвар дизайн бүхий тохижилтын элементүүдийг төлөвлөх.</p> <p>-Төлөвлөж буй талбайд инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвас бүсэд хамрагдаж байгаа тул холбогдох хууль дүрэм журмын дагуу төлөвлөх.</p> <p>-Орчны өнгө үзэмж, ногоон байгууламж нэмэгдүүлэх шинэлэг загвар дизайн бүхий тохижилтын элементүүдийг төлөвлөх.</p> <p>-Борооны болон гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээ авах</p> <p>-Ногоон байгууламж нэмэгдүүлэн төлөвлөх</p>
11	Захиалагчийн нэр, хаяг, утас	<p>Улаанбаатар хотын Захирагчийн алба М.Гансалэм, Утас:11-315335</p>

Анхааруулга:

- 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-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, Norm, 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 баримтлана.
- 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 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.

Хянасан: Хот төлөвлөлтийн хэлтсийн дарга



/С.Даланжаргал/

Боловсруулсан: Хот байгуулалт хариуцсан мэргэжилтэн



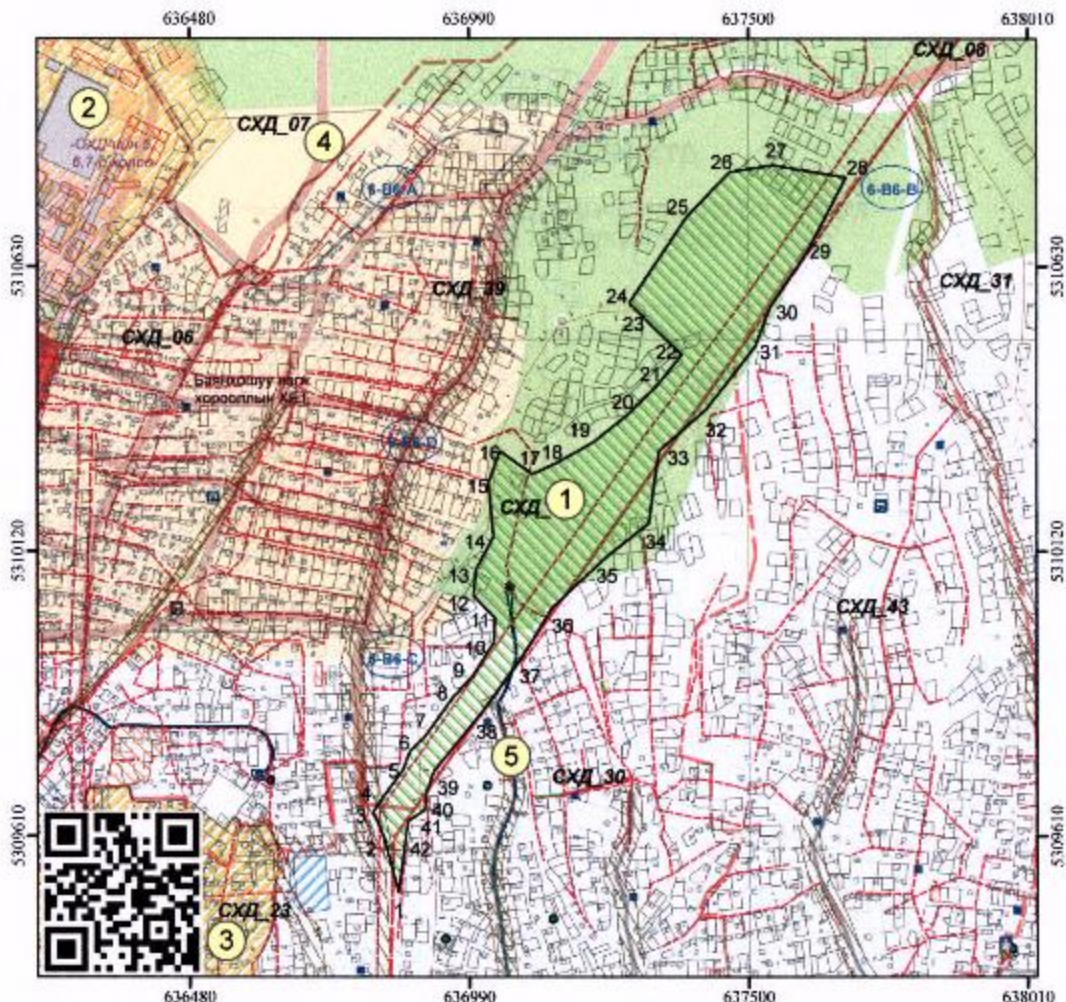
/О.Цолмон/



ТОХИЖИЛТЫН АЖЛЫН СХЕМ ЗУРАГ

(дугаар: мэх 2021/10-014 зураг боловсруулах даалгаврын хавсралт)

Байршил	Эзэмшигч	Зориулалт
Сонгинохайрхан дүүргийн 23, 39-р хороо	Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын алба	Гадна талбайн тохижилт



Масштаб 1: 10,000

Тусгаз : WGS 1984 UTM Zone 48N

(Зураг боловсруулах даалгаврын хамт хүчинтэй.)

ТАНИХ ТЭМДЭГ

ТОДОРХОЙЛОЛТ

ЭРГЭЛТИЙН ЦЭГҮҮДИЙН СОЛБИЦОЛ

- ДУУССАН БАРИЛГА (Хаяг дугаартай)
 - ДУТУУ БАРИЛГА (Хаяг дугаартай)
 - ОДОО БАЙГАА БАРИЛГА (Хаяг дугаартай)
 - БАРИЛГА (Төлөөлсөөрөө)
 - ДЭД БҮТЭЦ (Төлөөлсөөрөө)
 - АВТО ЗАМ (Төлөөлсөөрөө)
 - ТОХИЖИЛТ (Төлөөлсөөрөө)
 - Газрын хэмжээ
 - Дугааны зураг
 - Цахар усны шугам
 - Өвөр усны шугам
 - Хайлцооны шугам
- Урьвч ус зайлуулах шугам

- 1 Төлөвлөж буй байршил
- 2 Хангын материал ХК Үйлэзрийн 4-р байр
- 3 СХД 23-р хорооны барилга
- 4 Төлөөлөлтийн авто зам
- 5 Одоо байгаа авто зам, талбай

ТОХИЖИЛТЫН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Эдэлбэр газар (м2)	199035.74 м2
Тохижилтын талбай (м2)	199035.74 м2
Байршлын дугаар :	610002



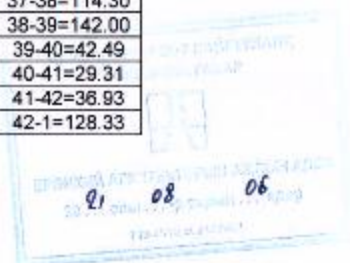
Нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХӨГЖЛИЙН ГАЗАР
Хот төлөвлөлтийн хэлтэс

Нийслэлийн Засаг захиргааны 2-р байр 1101 тоот
Утас: 11-324975, website: <http://uda.ub.gov.mn>

ТОХИЖИЛТЫН АЖЛЫН СХЕМ ЗУРГИЙН ХАВСРАЛТ

Тохижилтын ажлын эргэлтийн цэгүүдийн солбицол

№	X	Y	Тал=Урт(м)
1	636859.951	5309609.680	1-2=101.48
2	636833.314	5309607.600	2-3=50.74
3	636813.769	5309654.428	3-4=29.42
4	636830.363	5309678.716	4-5=62.39
5	636867.773	5309728.646	5-6=35.76
6	636881.008	5309761.865	6-7=39.57
7	636909.120	5309789.715	7-8=84.99
8	636959.341	5309858.277	8-9=54.25
9	636996.624	5309897.679	9-10=71.45
10	637034.816	5309958.063	10-11=42.49
11	637036.996	5310000.496	11-12=56.06
12	636997.976	5310040.749	12-13=46.21
13	637001.738	5310086.809	13-14=67.91
14	637034.224	5310146.446	14-15=97.43
15	637024.779	5310243.418	15-16=60.09
16	637046.654	5310299.379	16-17=71.65
17	637105.191	5310258.064	17-18=48.34
18	637149.266	5310277.916	18-19=75.69
19	637215.448	5310314.653	19-20=79.34
20	637278.227	5310363.173	20-21=74.28
21	637331.391	5310415.048	21-22=73.67
22	637378.133	5310471.993	22-23=77.44
23	637322.169	5310525.517	23-24=55.66
24	637282.464	5310564.531	24-25=186.03
25	637386.702	5310718.615	25-26=112.40
26	637466.426	5310798.838	26-27=79.47
27	637543.858	5310811.666	27-28=136.85
28	637678.894	5310789.456	28-29=154.70
29	637605.589	5310653.221	29-30=115.56
30	637540.018	5310558.070	30-31=75.30
31	637512.784	5310487.869	31-32=144.78
32	637422.869	5310374.394	32-33=113.92
33	637336.608	5310299.990	33-34=131.29
34	637317.530	5310170.094	34-35=100.74
35	637238.208	5310107.985	35-36=131.20
36	637141.494	5310019.322	36-37=108.33
37	637084.546	5309927.166	37-38=114.30
38	637015.867	5309835.801	38-39=142.00
39	636924.900	5309726.760	39-40=42.49
40	636910.903	5309686.637	40-41=29.31
41	636907.784	5309657.495	41-42=36.93
42	636877.164	5309636.851	42-1=128.33





ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ХӨГЖЛИЙН
ГАЗАРТ

УЛААНБААТАР ХОТЫН
ЗАХИРАГЧИЙН АЖЛЫН АЛБА

15188 Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг,
Жинжирсэлийн гудамж 5, Хангардн ордон,
Утас/факс: (376-11) 31 53 67, И-мэйл: ubzoo@ubservice.mn
Вэбсайт: www.ubservice.mn

2021.06.14 № 01/1400
санай _____ ны № _____-т

Тохижилтын ажлын төлөвлөлтийн
даалгавар гаргуулах тухай

Тус албанаас 2021 онд доорх байршлуудад зураг төсөл боловсруулахаар
төлөөлөж байгаа тул ажлын төлөвлөлтийн даалгаврыг гаргаж өгнө үү.

Үүнд:

1. Чингэлтэй дүүрэг 19 дүгээр хороо, Дээд салхитын ам орчим
2. Баянзүрх дүүрэг 10 дугаар хороо, Гачууртын зам дагуу замын урд талд
3. Сүхбаатар дүүрэг 16 дугаар хороо, Баянзүрх дүүрэг 21 дүгээр хороо, Дарь
Эх рашаан орчим
4. Хан-Уул дүүрэг 8 дугаар хороо, Зуунмодын зам дагуу замын зүүн талд
5. Баянгол дүүрэг 20 дугаар хороо, ТЭЦ 4-ийн зүүн хойд талын цэцэрлэгт
хүрээлэн
6. Баянзүрх дүүрэг 27 дугаар хороо, Дарь Эх цогцолбор орчим
7. Чингэлтэй дүүрэг 12 дугаар хороо, Ногоон нуур цэцэрлэгт хүрээлэн орчим
8. Сонгинохайрхан дүүрэг 23, 39 дүгээр хороо, Хангайн 37, 38 дугаар гудамж,
Чулуутын 5 дугаар гудамж орчим

ХОТЫН ТОХИЖИЛТ, ЦЭЦЭРЛЭГЖҮҮЛЭЛТИЙН
ХЭЛТСИЙН ДАРГА

М.ГАНСЭЛЭМ

Бэрх зам ХХА. Зайсану (шинээр)