

## ДБХ-ын сайдын 2000 оны 95 тоот тушаалын хоёрдугаар хавсралт

Дэд бүтцийн хөгжлийн яам	Барилгын норм ба дүрэм
	Хот суурингийн хөгжлийн төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар

### Нэг. Зорилго, нийтлэг үндэслэл.

1.1. Хот суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний талаар захиалагч, гүйцэтгэгч, сонирхогч байгууллагууд нэгдсэн тодорхой ойлголттой болж зураг төслийн үе шатны ажлуудыг гүйцэтгүүлэхийн тулд зургийн даалгавар боловсруулах, гэрээ хэлэлцээр байгуулах, судалгааны материал бүрдүүлэх, төслийн үндсэн шийдэл гаргах, баталгаажуулах, хэрэгжүүлэх ажлыг боловсронгуй болоход аргачилсан зааврын зорилго оршино.

1.2. Монгол улсын Үндсэн хуулийн "...Хүн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах, хөдөлмөрийн аятай нөхцөлөөр хангуулах эрхтэй" гэсэн заалт нь хот, суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний бүх шатны зураг төслийг боловсруулах тулгуур үзэл баримтлал болно.

1.3. Хот суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны зураг төслийг боловсруулахдаа хот байгуулалтын хөгжлийн талаарх олон улсын болон бүс нутгийн хандлагыг харгалзан үзэхээс гадна хот байгуулалтын төрийн бодлогын чиглэл, байгаль орчныг хамгаалах тухай багц хуулийн холбогдох заалт, Хот байгуулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хуулийг дагаж мөрдөнө.

1.4. Нийслэл Улаанбаатар хот болон бүс нутгийн хөгжлийн тулгуур төв хотуудын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг Улсын хүн амын нутагшилт, хөгжлийн ерөнхий төслийн үндсэн шийдэлтэй уялдуулан тэдгээрийн улсын хэмжээнд болон бүсийн түвшинд эзлэх байр суурь, гүйцэтгэх үүргийг харгалзан боловсруулна.

1.5. Улс, орон нутгийн чанартай хотууд, үйлдвэр, амралт, аялал жуулчлалын суурин газруудын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг тухайн бүс нутаг болон аймгийн нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төслийн үндсэн шийдэлтэй уялдуулан тэдгээрийн гүйцэтгэх үүргийг харгалзан боловсруулна.

1.6. Хөдөөгийн сумын төв, хөдөө аж ахуйн суурин газруудын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг аймгийн нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төсөлтэй уялдуулан бүлэг суурингийн тогтолцооны болон үйлчилгээний зохистой хүрээний хамаарлыг харгалзан төлөвлөнө.

1.7. Хот, суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зорилго нь байгаль орчныг хамгаалах нийтлэг зарчимд тулгуурлан тухайн хот орчмын нутаг дэвсгэрийн экологийн даац, хот байгуулалтын багтаамжийг тооцсоны үндсэн дээр орчны ядуурлаас хамгаалах, тогтвортой хөгжлийг хангах, орон зайн зохистой бүтэц, амьдралын ая тухтай

орчныг бүрдүүлэх хэтийн хөгжлийн чиглэлийг шинжлэх ухааны үндэслэлтэйгээр тодорхойлоход оршино.

1.8. Хот, суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахдаа хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа зураг төслийн үндэсний норматив, стандарт, заавар дүрэм, журмыг баримтална

### **Хоёр. Ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах ажлын зохион байгуулалт**

2.1. Хот суурингийн ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төслийг Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн Төрийн захиргааны төв байгууллагаас зөвшөөрөл авсан мэргэжлийн байгууллага, аж ахуйн нэгж гүйцэтгэнэ.

2.2. Эрх бүхий байгууллага, аж ахуйн нэгж нь хот суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг батлагдсан зургийн даалгаврыг үндэслэн захиалагч байгууллагатай байгуулсан гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгэнэ.

2.3. Зургийн даалгаварт ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах үндэслэл, зорилго, хамрах хүрээ, газар нутгийн хэмжээ, хил хязгаар, зураг төслийн үе шат, төлөвлөлтийн хугацаа, ашиглах материал, төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл, техникийн нөхцөл, зураг төслийн бүрдэл, онцгой шаардлага, захиалагч болон гүйцэтгэгч байгууллага зэргийг тодорхой тусгана.

2.4. Зургийн даалгаврыг Хот байгуулалтын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасны дагуу Төрийн захиргааны төв болон аймгийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал батална.

2.5. Хот суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний захиалагч, гүйцэтгэгч нарын хооронд байгуулах гэрээ нь ерөнхий зүйл, захиалагч болон гүйцэтгэгч байгууллагын хүлээх үүрэг, хоёр талын харилцан хүлээх хариуцлага, санхүүжилт, гэрээт ажлыг гүйцэтгэх хугацаа, гэрээт ажлын биелэлтийг дүгнэх үе шат, хугацаа, гэрээг цуцлах үндэслэл зэрэг үндсэн бүтэцтэй байна.

2.6. Захиалагч, гүйцэтгэгч байгууллагын холбогдох албан тушаалтан харилцан тохиролцож байгуулсан гэрээг захиалагч байгууллагын дарга ( захирал ) буюу эдийн засаг, санхүүгийн асуудал хариуцсан албан тушаалтан батална.

2.7. Ерөнхий төлөвлөгөөний захиалга боловсруулах, орон нутагт суурь судалгааны материалыг бүрдүүлэх, үнэлэлт дүгнэлт өгөх, төслийн шийдэл гаргах, баталгаажуулах үйл ажиллагаанд тухайн чиглэлийн мэргэжлийн болон хяналтын байгууллагын холбогдох албан тушаалтан мэргэжлийн хүмүүсийг оролцуулах шаардлагатай.

2.8. Ерөнхий төлөвлөгөөнд хамрагдаж буй нутаг дэвсгэр дээр урьд өмнө хийгдсэн эрдэм шинжилгээ, хайгуул судалгаа, зураг төслийн түүнчлэн эдийн засаг, нийгэм соёл, байгаль экологи, дэд бүтцийн хөгжилтэй холбоотой тайлан, төлөвлөгөө төслийн материалыг холбогдох байгууллагууд харьяалал үл харгалзан гүйцэтгэгч байгууллагад тогтоогдсон журмын дагуу гаргаж өгөх үүрэг хүлээнэ.

2.9. Ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төслийг батлуулахын өмнө Төрийн захиргааны эрх бүхий байгууллагаас дүгнэлт гаргуулна.

2.10. Ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төслийг холбогдох байгууллагаар батлуулахад захиалагч, гүйцэтгэгч байгууллагууд харилцан адил үүрэг, хариуцлага хүлээнэ

### **Гурав Ерөнхий төлөвлөгөөний үе шат, масштаб**

3.1. Хот, суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг тухайн хот, суурингийн хүн амын тоо, нутаг дэвсгэрийн хэмжээ, улс болон бүс нутгийн түвшинд гүйцэтгэх үүргээс хамааруулан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, техникийн төсөл гэсэн үндсэн үе шатаар боловсруулна.

3.2. Нийслэл Улаанбаатар хот, бүс нутгийн хөгжлийн тулгуур төв хот Ховд, Улиастай, Арвайхээр, Чойбалсан болон Дархан, Эрдэнэт зэрэг үйлдвэрийн томоохон хотуудын хэтийн хөгжлийн төлвийг ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатаар, төвийн хэсэг болон зарим тодорхой хэсгүүдийг хамарсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шаттай хавсран гүйцэтгэнэ.

3.3. Аймгийн төв хот болон бусад суурин газруудын хөгжлийн хэтийн төлвийг хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатаар боловсруулна.

3.4. Техникийн төслийг батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн тодорхой чиглэл, зориулалтаар захиалагчийн хүсэлтийн дагуу хэсэгчлэн гүйцэтгэнэ.

3.5. Ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн шийдлийг инженер-геологийн суурь судалгаа, дүгнэлтийг үндэслэн 1:5000-ны масштабтай газрын зураглал дээр, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг 1:2000-ны масштабтай газрын зураглал дээр тус тус гүйцэтгэнэ. Хот орчмын бүс болон орчны тойм зургийг нутаг дэвсгэрийн хэмжээнээс хамааран 1:5000 - 1:25000-ны масштабтай газрын зураглал дээр гүйцэтгэнэ.

3.6. Аймгийн төв хот, орон нутгийн хотын хөгжлийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг инженер-геологийн судалгаа, дүгнэлтийг үндэслэн 1:2000-ны масштабтай газрын зураглал дээр, сумын төв бусад суурин газруудын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг 1:1000-ны масштабтай газрын зураглал дээр тус тус гүйцэтгэнэ.

3.7. Техникийн төслийг инженер-геологийн тодотгол судалгаа дүгнэлтийг үндэслэн ажлын шаардлага, захиалгыг үндэслэн 1:500-ны масштабтай газрын зураглал дээр гүйцэтгэнэ.

Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө нь батлагдсан инженерийн шугам сүлжээ сийрэг, цөөн тооны барилга байгууламжтай, хүчин төгөлдөр газрын зураглалтай жижиг сууринд 1:1000-ны масштабтай газрын зураглал дээр гүйцэтгэж болно.

## Дөрөв Ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төслийн бүрдэл.

4.1. Ерөнхий төлөвлөгөөний бүх үе шатны зураг төслийн бүрдэл нь график зураглал, тайлбар бичиг гэсэн үндсэн бүтэцтэй байна.

4.2. Ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны зураг төслийн график зураглалын хэсэг нь:

а/ Тухайн хот нь улс, бүс нутгийн дэд бүтцийн сүлжээнд холбогдсон байдал, байршлын тойм зураг.

б/ Хот орчмын бүсийн хөгжлийн тойм

в/ Хот орчны экологи, хот байгуулалтын үнэлгээ.

г/ Дэвсгэр нутаг, газар эдэлбэрийн хуваарилалт.

д/ Ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг.

о Нутаг дэвсгэрийн үүргийн бүсчлэл, зам тээврийн сүлжээ

о Инженерийн шугам сүлжээний эх үүсвэрүүд, гол трассын зураглал.

е/ Төвийн хэсэг болон тодорхой хэсгүүдийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг / барилгажилт, инженерийн шугам сүлжээ/

ж/ Эхний ээлжийн барилгажилт, инженерийн шугам сүлжээ, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндөржилт, улаан шугам, цэцэрлэгжүүлэлт

з/ Төлөвлөлт архитектур, орон зайн тодотгол зураг, макет / төвийн хэсгийн тодотгол зураг, перспектив, дэлгэц, аксионометр/

4.3. Ерөнхий төлөвлөгөөний бүх үе шатны зураг төслийн тайлбар бичиг нь:

о Зураг төсөл боловсруулсан үндэслэл аргачлал

о Одоогийн байдлын судалгаа дүгнэлт экологи, хот байгуулалтын үнэлгээ, харьцангуй давуу, сул талуудын харьцуулалт, хөгжилд нөлөөлөх хүчин зүйлүүдийн тодорхойлолт.

о Төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл

о Хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, ээлж дараалал

о Эхний ээлжид хэрэгжүүлэх инженерийн дэд бүтэц, нийгмийн дэд бүтцэд шаардагдах хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр.

о Техник, эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлтүүд зэргийг нарийвчлан гаргаж, төлөвлөлтийн үндсэн шийдлийн холбогдох зураг, авторын бүрэлдэхүүн, зургийн даалгавар зэрэг материалыг хавсаргана.

о Санал авах, баталгаажуулах шатанд холбогдох газруудад танилцуулах зорилгоор товч тайлбар бичиг гаргана.

4.4. Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны зураг төслийн график-зураглалын хэсэг нь:

а/ Аймгийн төв болон орон нутгийн хот суурин нь тухайн бүсийн дэд бүтцийн сүлжээнд хамрагдаж байгаа байдал, байршлыг харуулсан тойм зураг:

- б/ Хот орчмын бүсийн хөгжлийн тойм
- в/Хот орчны экологи, хот байгуулалтын үнэлгээ.
- г/ Дэвсгэр зураг, газар эдэлбэрийн хуваарилалт
- д/ Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг
- о Нутаг дэвсгэрийн үүргийн бүсчлэл, зам тээврийн сүлжээ
- о Инженерийн шугам сүлжээний эх үүсвэрүүд, гол трассын зураглал
- о Эхний ээлжийн барилгажилт, инженерийн шугам сүлжээ, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндөржилт, улаан шугам, цэцэрлэгжүүлэлт
- о Төлөвлөлт, архитектурын тодотгол зураг, макет

4.5. Сумын төв, жижиг суурин газруудын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахад аймгийн нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төсөл, сум дундын үйлчилгээний зохистой хүрээг харгалзан харилцан уялдаатайгаар төлөвлөнө.

4.6. Техникийн төслийн график зураглалын хэсэг нь:

- а/ Байршил, зам тээвэр, инженерийн шугам сүлжээ, техникийн нөхцөлийн харилцан уялдааны тойм:
- б/ Барилгажилт, инженерийн шугам сүлжээ, зам талбай, цэцэрлэгжүүлэлт, өндөржилт, улаан шугам
- в/ Төлөвлөлт архитектур орон зайн тодотгол зураг
- г/ Техникийн төслийн тайлбар бичиг барилгажилт инженерийн шугам сүлжээ, зам талбай, цэцэрлэгжүүлэлт тохижилтын ажлын төсөвт зардлыг нарийвчлан гаргаж хавсаргана.

### **Тав. Ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл боловсруулах ажлын дараалал, шийдвэрлэх асуудал**

5.1. Ерөнхий төлөвлөгөөний бүх үе шатны ажил нь:

- а/ Судалгаа / инженер-геологи, газрын зураг, техникийн нөхцөл, нийгэм эдийн засгийн хөгжил, барилгажилт, тохижилт /
- б/ Экологи, хот байгуулалтын үнэлгээ
- в/ Үндсэн шийдэл
- г/ Хэрэгжүүлэх арга зам гэсэн дарааллаар боловсруулагдана

5.2. Ерөнхий төлөвлөгөөний судалгааны ажил нь тухайн нутаг дэвсгэрийн байгалийн нөхцөл, нөөц, түүхэн хөгжил, нийгэм эдийн засгийн хөгжлийн түвшин, байгаль орчны хамгаалал, экологийн тэнцвэрт байдал, орчны аюулгүй байдлын түвшин зэрэг үндсэн чиглэлүүдээр хийгдэнэ.

5.3. Байгалийн нөхцөл, нөөцөд нутаг дэвсгэрийн хэмжээ, газрын гадаргуугийн хэв шинж, хөрс ургамлын бүрхэвч, уур амьсгалын ерөнхий тодорхойлолт, хур тунадасны хэмжээ, ан амьтны тархалт, ус, нуур, гол мөрний нөөц, эрдсийн түүхий эдийн нөөц, нар, салхины энергийг ашиглах зэрэг сэргээгдэх болон үл сэргээгдэх нөөцүүд хамаарна.

5.4. Түүхэн хөгжил, нийгэм эдийн засгийн хөгжлийн түвшний судалгаанд нутаг дэвсгэр, засаг захиргааны зохион байгуулалт, тэдгээрийн харилцан уялдаа, түүхэн хөгжлийн үр дагавар, нийгэм эдийн засгийн хөгжлийн түвшин, тулгамдсан асуудал улс ардын аж ахуйн салбаруудын хөгжил, хүн ам, хөдөлмөрийн нөөц, ажил эрхлэлт, ядуурлын түвшин, шинжлэх ухаан, боловсрол, эрүүл мэнд, орон сууц, соёл ахуйн үйлчилгээний түвшин, дэд бүтцийн сүлжээний хүрэлцээ, хангамж зэрэг багц асуудал хамаарна.

5.5. Дээрх чиглэлийн судалгаанд аж үйлдвэр, хөдөө аж ахуй, хүн амын хүнсний хангамжийн талаар нийгэм эдийн засгийн шинэчлэлт, шилжилтийн үеийн байдалд дүн шинжилгээ хийж, жижиг дунд үйлдвэрийг хөгжүүлэх, хүн амын хүнсний хангамжийг нэмэгдүүлэх, мал аж ахуйн гаралтай түүхий эдийг боловсруулах, орчин үеийн өндөр бүтээмжтэй техник, технологи нэвтрүүлэх замаар үндэсний үйлдвэрийг сэргээх, экспортын бүтээгдэхүүнийг нэмэгдүүлэх нөхцөл, нөөцийг тодруулах асуудал тусгагдана.

5.6. Ерөнхий төлөвлөгөөний бүх шатны зураг төслийн судалгааны шатанд хот байгуулалт, архитектур, барилгажилтын судалгаа чухал байр эзэлнэ.

Тухайн хот болон хот орчмын бүсийн хүн амын нутагшилт, хот байгуулалтын тогтолцоо, тэдгээрийн харилцан үйлчлэлийн уялдаа, гүйцэтгэх үүрэг, барилгажилт, инженерийн шугам сүлжээний хангамж, тохижилт, архитектур гоо зүйн түвшинг хот суурин тус бүрээр гаргана.

5.7. Төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгийн тогтолцооны үеийн төлөвлөлтөөр барилгажсан хот сууринг нийгмийн шинэчлэлт өөрчлөлтийн дагуу шинэчлэх ялангуяа архитектур гоо зүйн түвшинг үндэсний уламжлалт архитектурыг сэргээх замаар монгол дүр төрх бүхий архитектуртай орон зайн зохистой бүтэц бий болгох үүднээс хот суурин, барилгажилт нэг бүрээр нарийвчилсан судалгаа хийнэ.

5.8. Байгаль орчны хамгаалал, экологийн тэнцвэрт байдлын судалгаанд тухайн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд газрын эзэмшилт, ашиглалт, газар зохион байгуулалт, хөрс ургамлын талхагдал, нөхөн сэргээгдэх чадвар, хөрс, ус, агаарын бохирдолтын түвшин, хүн амын нягтралт, хот суурингийн байршил, тэдгээрийн хүрээлэн буй орчинд үзүүлж буй сөрөг нөлөөлөл, олборлох, боловсруулах үйлдвэрүүдийн байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл, зам тээврийн сүлжээ зэрэг хамаарна.

5.9. Хот байгуулалтын үнэлгээг хот, суурин тус бүрээр дараах үзүүлэлтүүдээр гаргана. Үүнд:

- o Далайн түвшнээс дээш өргөгдсөн байдал
- o Барилгын уур амьсгалын аль бүсэд хамаарах
- o Эдэлбэр газрын гадаргуугийн налуугийн процент
- o Үер, ус, салхи шуурга, элсний нөлөөнд автагдах байдал
- o Хөрсний усны түвшин
- o Ул хөрсний төрөл
- o Олон жилийн цэвдэг хөрсний тархалт
- o Газар чичирхийллийн балл ( бичил мужлалаар )
- o Усан хангамжийн эх үүсвэр

о Тухайн газар орны онцлогоос хамаарах бусад нөлөөлөл:

5.10. Хот байгуулалтын үнэлгээний үр дүн нь хот, суурин тус бүрээр тохиромжтой, хязгаарлагдмал тохиромжтой, тохиромжгүй гэсэн үнэлгээгээр тодорхойлогдоно.

5.11. Хот суурингийн ерөнхий төлөвлөгөөний бүх шатны зураг боловсруулахад тухайн дэвсгэр газарт хийгдсэн инженер-геологийн дүгнэлт газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураглалыг үндэслэн нутаг дэвсгэрийн үүргийн бүсчлэл, барилгажилт инженерийн шугам сүлжээ, инженерийн бэлтгэл ажлыг төлөвлөнө.

### **Зургаа Нийгмийн шинэ харилцааны хот байгуулалтын зарчим**

6.1. Хот, суурингийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахдаа тухайн хот, суурингийн тогтвортой хөгжлийн үндэс орон зай, нутаг дэвсгэрийн бүтцийг оновчтой тогтоох:

6.2. Нутаг дэвсгэрийн оновчтой бүтэц "Нийслэлийн хувьд Улаанбаатар муж, аймгийн төв болон бусад хотуудад хот орчмын бүс, сумын төвд бүлэг суурингийн дэд бүтцийн сүлжээ, нийгэм, соёл ахуйн үйлчилгээний зохистой хүрээ, харилцан таталцлын хамаарал" -ийн хүрээнд байгалийн нөхцөл нөөц, экологи, хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээг үндэслэн хэтийн хөгжлийн төлвийг тодорхойлох:

6.3. Хөгжилд нөлөөлөх хүчин зүйлүүдэд тулгуурлан хөгжлийн тэргүүлэх болон бусад чиглэлүүдийг тодорхойлох.

6.4. Нийслэл Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний шинэчлэлтэд Хүн амын нутагшилт, хөгжлийн ерөнхий төслийн үндсэн шийдэлтэй уялдан боловсрол, шинжлэх ухааны зарим салбаруудыг бүс нутгийн тулгуур төвүүдэд байгуулах, Улаанбаатар хот орчмын дагуул хотуудыг эрчимтэй хөгжүүлэх замаар нийслэлийн хүн амын хэт төвлөрлийг аажмаар сааруулах чиглэлийг баримтлах:

6.5. Нийслэлийн улс орны нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд тэргүүлэх болон онцгой үүргийн хүрээнд хүн амын төвлөрлийг аажмаар сааруулахаас гадна аж ахуйн чиглэлийн олон төрлийн үүргийг хөнгөвчлөх, нутаг дэвсгэр зохион байгуулалтын болон эдийн засгийн хөшүүргийг зах зээлийн харилцааны нөхцөлд нийцүүлэн бүрдүүлэх:

6.6. Нийслэлийн шинэ ерөнхий төлөвлөгөөнд газрын харилцааг боловсронгуй болгох, эзэмшилт, ашиглалтыг сайжруулах, зориулалтыг тодорхой болгох арга хэмжээг тусгаж, эхний ээлжид зам тээвэр, эрчим хүч, холбоо мэдээллийн сүлжээг түлхүү хөгжүүлж, дагуул хотуудад төрөлжсөн жижиг, дунд үйлдвэр, үйлчилгээг төвлөрүүлж, нийслэлийн даацыг хөнгөлөх:

6.7. Нийслэлийн онцгой үүргийн хүрээнд туслах аж ахуй эрхлэх болон малтай иргэдийн газрыг хот орчмын бүс, дагуул хотуудад байршуулах, зуслангийн асуудлыг цэгцлэх, гэр хорооллын байршлыг нарийвчлан тогтоох замаар хотын эрүүл ахуйн нөхцөлийг сайжруулах, экологийн сөрөг нөлөөллийг хязгаарлах:

6.8. Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай хуульд "Нийслэлийн хот байгуулалт, төлөвлөлт нь үндэсний өв уламжлалыг дэлхийн нийслэл хотуудын нийтлэг жишигтэй хослуулан хөгжүүлэх бодлогод үндэслэнэ" гэж заасны дагуу архитектур, хот байгуулалтын дэвшилтэт шийдэл, хотын гоо зүйн асуудалд онцгой анхаарч Ази маягийн гэхдээ төлөвлөлт зохиомж, орон зайн харьцаа, барилгын ур хийц, өнгө төрхөөрөө монголын гэгдэх өвөрмөц онцлогтой байх чиглэлийг баримтлах:

6.9. Хот суурингийн ерөнхий төлөвлөгөөнд орон сууцыг хорооллоор нэгдсэн үйлчилгээний төвтэйгөөр төлөвлөж ирсэн төлөвлөлтийн зарчимд орчин цагийн шаардлагад нийцүүлэн шинэчлэлт хийж, төлөвлөлт, орон зайн харьцааны хувьд хэвшмэл загвараас татгалзаж, архитектур, өнгө төрхөөрөө ялгагдах онцлогтой, илүү нягтралтай сууц-үйлдвэрлэл -үйлчилгээний хослол бүхий шинэлэг бичил орчныг бүрдүүлж, үйлчилгээг оршин суугчдад ойртуулах, захиалагчдын ашиг сонирхлыг нэгтгэх замаар хотын үзэмж, архитектурт нөлөө бүхий гол үйлчилгээг хотын төв гудамж, явган хөдөлгөөний дагуу төлөвлөх:

6.10. Хотын төвийн хэсгийн орон сууцны хорооллуудын архитектур, өнгө үзэмжийг бүхэлд нь шинэчлэх, хотын чухал зангилаа, цэгүүдэд бизнес төв, мэдээлэл, арилжаа, зар сурталчилгааны төв, яармаг худалдаа үзэсгэлэнгийн танхим зэргийг төлөвлөх замаар архитектур, орон зайн зохиомж, нягтралыг сайжруулах:

6.11. Монгол хүний сэтгэлгээ, ахуйн хэвшил, зан үйлд нийцсэн төлөвлөлт, архитектурын монгол хэв шинж бүхий өрхийн орлогыг нэмэгдүүлэх боломжтой эдлэн газартай, тохилог амины орон сууцыг нэмэгдүүлэх:

### **Долоо Төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл**

7.1. Хот суурингийн хөгжлийн одоогийн байдлын судалгаа, экологи, хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээг үндэслэн тухайн хот суурингийн хөгжилд нөлөөлөх хүчин зүйл, давуу болон сул талуудыг харьцуулж хэтийн хөгжлийн чиг хандлага, тэргүүлэх чиглэлийг тодорхойлох.

7.2. Хот суурингийн эдэлбэр газрын хязгаарт газрын гадаргуугийн төрх, ариун цэвэр, эрүүл ахуйн шаардлага, аюулгүй орчныг бүрдүүлэх шаардлага/ газар хөдлөлт, усны үер, салхи, шуурга, элсний нүүлт гэх мэт/ -ыг харгалзан суурьшлын болон үйлдвэр үйлчилгээ -аж ахуйн, соёл- амралт-спорт, чөлөөт цагийн, ариун цэвэр хамгаалалтын зориулалтын бүсчлэлүүдийг зам тээврийн сүлжээ, үйлчилгээний зохистой хүрээнд тулгуурлан тогтоох:

7.3. Зориулалтын бүсчлэлийг тогтоохдоо инженерийн шугам сүлжээний эх үүсвэрийн байршил, өргөтгөх, боловсронгуй болгох боломж, гол шугамын трасс, газрын эзэмшил, ашиглалтыг сайжруулах боломжийг харгалзан үзэх:

7.4. Суурьшлын бүсийг төлөвлөхдөө орон нутгийн нөхцөл, барилгын материалын нөөц бололцоонд түшиглэн орон сууцны төрөл, хэв шинж, давхрын тоог оновчтой сонгох,



ялангуяа гэрийн хорооллын байршил, зохион байгуулалтыг боловсронгуй болгох, гэрийн хороололд бүх төрлийн үйлчилгээг ойртуулах, ариун цэвэр, эрүүл ахуйн нөхцөлийг сайжруулах асуудлыг онцгойлон авч үзэх:

7.5. Хот, суурингийн дайран өнгөрдөг улсын чанартай болон орон нутгийн чанартай авто замын байршил, ялангуяа хот, суурингийн төвөөр дайран өнгөрдөг хот хоорондын замыг өөрчлөх, онгоцны буудлын байршлыг оновчтой шийдэх:

7.6. Зах зээлийн харилцааны үед цоо шинээр гарч ирж байгаа авто машины асуудалтай уялдан хот, суурингийн замын сүлжээ, хүчин чадлыг зөв тогтоох, авто машины зогсоол, гарааш, тээврийн товчоо, техникийн зах, засвар үйлчилгээний тогтолцоог орон нутгийн нөхцөл, өсөн нэмэгдэх хэрэгцээ, шаардлагад тулгуурлан шийдвэрлэх:

7.7. Хот, суурингийн төвийн хэсгийн төлөвлөлтийн шийдлийг хот байгуулалтын түүхэн уламжлал, засаг захиргаа, соёл, шинжлэх ухаан, зан үйл, шашин мөргөл, бизнес үйлчилгээний болон мэдээлэл, зар, арилжаа сурталчилгааны агуулга, өсөн нэмэгдэж байгаа эрэлт хэрэгцээг харгалзан архитектур төлөвлөлт, орон зайн шийдлийн хувьд шинэ шатанд гаргаж, гоо зүйн шийдлийн хувьд харилцан уялдаа бүхий нэгдмэл ансамбель байдлаар шийдвэрлэх:

7.8. Орон сууцны хэсгийг орон нутгийн нөхцөл бололцоо, тухайн нутгийн үндэстэн ястны зан заншил, ахуйн соёлын өвөрмөц хэв шинжийг тусгалгүй нэг загварын гол төлөв 3-5 давхар барилга бүхий хорооллын зарчмаар төлөвлөж байсан хэвшмэл арга барилаас татгалзаж, өмчийн олон хэвшлийн ашиг сонирхол, хөрөнгө санхүүгийн бодит боломж, газар орны байдалд нийцүүлэн өөрийн гэсэн дүр төрхтэй архитектур - барилгажилт бүхий орон зайн бүтцийг бий болгох :

7.9. Өнөөгийн амьдралаас сэргэн гарч байгаа худалдаа арилжааны хэлбэрүүд тухайлбал хүнс барааны зах, контейнерийн тээвэр, баталгаат агуулах, хувийн хэвшлийн худалдаа үйлчилгээний цэгүүд зэргийн байршил, үйлчилгээний хүрээг төлөвлөлтийн шийдэлд тусгах:

7.10. Өнөөгийн нөхцөл байдалд ихэнх хот, суурингийн ерөнхий төлөвлөгөөг реконструкц хийх, шинэчлэх замаар боловсруулж байгааг харгалзан түрүүчийн ерөнхий төлөвлөгөөнүүдийн төлөвлөлтийн шийдэл хэрэгжилтийн ололттой, дутагдалтай талуудад дүн шинжилгээ хийж нийгмийн хувьд чөлөөтэй, оновчтой шийдлийг сонгох замаар үндэсний архитектурыг шинэ түвшинд гаргах чиглэлийг үндэслэлтэй тодорхойлох:

7.11. Инженерийн шугам сүлжээний эх үүсвэрүүдийн найдвартай ажиллагааг дээшлүүлэх хоргүй, боловсронгуй технологи нэвтрүүлэх, төвлөрсөн инженерийн шугам сүлжээний ашиглалтад дүгнэлт өгч орон нутгийн нөхцөл, аж ахуйн үйл ажиллагаанд дарамт болохгүй зардал багатай хялбар техник төхөөрөмж нэвтрүүлэх, бололцоотой бүс нутагт нар, салхины эрчим хүч, биотехнологийг нэвтрүүлэх арга замыг төлөвлөлтийн шийдэлд тусгах:

7.12. Хот, суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлтийн хугацааг 15-20 жилээр, эхний ээлжид хэрэгжүүлэх арга хэмжээг 10 жил хүртэл хугацаагаар төлөвлөнө.

7.13. Төлөвлөлтийн хугацааны хүн амын тоог тухайн бүс нутаг болон хот, суурингийн эдэлбэр газрын түвшинд хүн амын ердийн өсөлтийн коэффициент, шилжих хөдөлгөөний сүүлчийн 3-н жилийн өсөх буурах хандлага, хөдөлмөр эрхлэлт, ажилгүйдлийн түвшин, шинээр ажлын байр бий болгох магадлал, хүн ам зүйн орон нутгийн бодлоготой харьцуулан тодорхойлно.

7.14. Ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан арга хэмжээнүүдийг хэрэгжүүлэх ээлж дараалал тогтоож, эхний ээлжид хэрэгжүүлэх инженерийн дэд бүтцийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөрийг боловсруулах:

### **Найм. Ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх арга зам**

8.1. Хот байгуулалтын бүх үе шатны төслүүд нь эхний ээлжийн болон төлөвлөлтийн хугацааны шийдлийг хэрэгжүүлэх гэсэн дарааллаар үе шаттай явагдана.

8.2. Эхний ээлжид тухайн нутаг дэвсгэр, хот суурингийн нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийг тэтгэх, улс, бүс нутаг, орон нутгийн чанартай зам тээвэр, эрчим хүч, холбоо мэдээллийн дэд бүтцийн сүлжээг барьж байгуулах:

8.3. Нийгмийн дэд бүтцэд тэргүүлэх үүрэгтэй шинжлэх ухаан, боловсрол, эрүүл мэнд, соёл ахуйн үйлчилгээний голлох барилга байгууламж / сум дундын сургууль, эмнэлэг, аймаг хотуудын шинжлэх ухаан мэдээллийн төв, эмчилгээ оншилгооны төв, соёл ахуйн үйлчилгээ / -ийг барьж байгуулах:

8.4. Хот суурингийн инженерийн шугам сүлжээний эх үүсвэр / ус, цахилгаан, холбоо, дулаан, / -ийг барьж байгуулах, шинэчлэн сэргээх, найдвартай ажиллагааг хангах, эрүүл ахуйн нөхцөлийг сайжруулах, инженерийн шугам сүлжээний гол шугамуудыг барьж байгуулах:

8.5. Гэрийн хорооллын байршлыг ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу эмхлэн цэгцэлж, инженерийн шугам сүлжээ, бүх төрлийн үйлчилгээний хангамжийг сайжруулах:

8.6. Хот суурингийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ / ус үерийн хамгаалалт, далан, суваг шуудуу, гүүр гарц, аянга, цас шуурга, элсний нүүлт, гал түймрийн хамгаалалт зэрэг / -г эхний ээлжид авч аюулгүй орчныг бүрдүүлэх:

8.7. Газар эзэмшилтийн тухайн түвшний судалгааг нарийвчлан гаргаж, жижүүрийн бүртгэл зураглал, хот байгуулалтын кадастр хөтөлж ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлийг үндэслэн газар, техникийн нөхцөлийг олгох:

8.8. Эхний ээлжид шаардлагатай арга хэмжээг авсны дараа хот суурингийн барилгажилт, архитектур, гоо зүйн, цэцэрлэгжилт тохижилтын цогцолбор арга хэмжээг харилцан уялдаатай, ээлж дараалалтай хэрэгжүүлэх:

## **Ес. Хот байгуулалтын төслүүдийг хэрэгжүүлэх ажлын удирдлага зохион байгуулалт**

- 9.1. Бүс нутаг, аймаг хөгжүүлэх төсөл, хот суурингийн ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн шийдлийг орон нутгийн бүх шатны удирдлага, мэргэжлийн байгууллагын холбогдох хүмүүст танилцуулж ээлжит зорилтуудыг тодорхой ойлгуулах:
- 9.2. Хот байгуулалтын бүх шатны зураг төслийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах, газар, техникийн нөхцөл олгох, барилгажилт, архитектур, тохижилт, гоо зүйн олон талт асуудлыг уялдуулан зохицуулж, мэргэжлийн удирдлагаар хангах асуудлыг аймаг, хотын ерөнхий архитектор бүрэн хариуцах:
- 9.3. Нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төсөл болон хот суурингийн ерөнхий төлөвлөгөөний ээлжит зорилтуудыг орон нутгийн жил бүрийн төсөвт тусгаж баталгаажуулах замаар санхүүжилтийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх:
- 9.4. Бүс нутгийн хөгжлийн төсөл, хот суурингийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний ээлжит зорилтуудыг хэрэгжүүлэх хөтөлбөрийг аймаг, нийслэл, хот, сумын ИТХ баталж үр дүнг нь Засаг дарга жил бүр ИТХ-д тайлагнаж байх:
- 9.5. Хот байгуулалтын бүх үе шатны ээлжит зорилтыг аймаг, нийслэл, хот, сумын Засаг даргын үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгаж үр дүнг тооцож байх:
- 9.6. Аймаг, хотын ерөнхий архитектор нь тухайн бүс нутгийн хот суурингийн ерөнхий төлөвлөгөөг шинэчлэн боловсруулах, хэрэгжилтийн жижүүрийн бүртгэл зураглал хөтлөх ажлыг удирдан зохион байгуулах:
- 9.7. Жижүүрийн бүртгэл зураглал нь:
- а) газар техникийн нөхцөл олголтын
  - б) инженерийн шугам сүлжээний ( ус, дулаан, цахилгаан, холбоо )
  - в) барилгажилт, тохижилтын гэсэн чиглэлээр тус тусдаа хөтлөгдөнө.
- 9.8. Хот байгуулалтын кадастр хөтлөх, хүн амын амьдрах орчны чанарын үнэлгээ хийх ажлыг удирдан зохион байгуулж жил бүр ИТХ-д тайлагнах үүргийг аймаг хотын ерөнхий архитектор гүйцэтгэх: