



ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ,
ГЕОДЕЗИ, ЗУРАГ ЗҮЙН ГАЗРЫН
ДАРГЫН ТУШААЛ

2019 оны 01 сарын 09 өдөр

Дугаар А/04

Улаанбаатар хот

Аргачлал батлах тухай

Засгийн газрын агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.4 дэх хэсэг, Газрын тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.2.8, 23.2.12 дахь заалт, 25 дугаар зүйлийн 25.1.5 дахь заалт, тус газрын даргын дэргэдэх зөвлөлийн хуралдааны 2018 оны 11 сарын 30-ны өдрийн шийдвэрийг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. “Шинээр суурьшил үүсгэх газарт газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах аргачлал”-ыг хавсралтаар баталсугай.

2. Энэхүү аргачлалын дагуу шинээр суурьшил үүсгэх газарт газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулж, үйл ажиллагаандаа мөрдөж ажиллахыг нийслэл, дүүргүүдийн Газрын алба, аймгуудын Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар, сумдын Газрын даамалд тус тус үүрэг болгосугай.

3. Энэхүү аргачлалыг шинээр үүсгэх суурьшлын газарт газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах ажилд мөрдлөг болгож ажиллахыг мэргэжлийн байгууллагуудад зөвлөсүгэй.

4. Аргачлалыг мөрдүүлэхэд мэргэжил, арга зүйгээр хангах, аргачлалын хэрэгжилтийг зохион байгуулж, хяналт тавьж ажиллахыг Газар зохион байгуулалтын хэлтэс /Ж.Батсайхан/-т даалгасугай.

ДАРГА



Ц.ГАНХҮҮ

Газар зохион байгуулалт,
геодези, зураг зүйн газрын
даргын 2019 оны дугаар
тушаалын хавсралт

ШИНЭЭР СУУРЬШИЛ ҮҮСГЭХ ГАЗАРТ ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ БОЛОВСРУУЛАХ АРГАЧЛАЛ

НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1.1. Энэхүү аргачлалыг гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газар өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх зорилгоор одоо байгаа хот тосгон бусад суурины газрыг тэлэх, шинээр үүсгэх байршил, хэмжээг оновчтой тодорхойлж цаашид суурьшил бий болох газрын нөөцийг тогтоох, тогтоогдсон нөөц газарт газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах ажлыг гүйцэтгэхэд аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын асуудал эрхэлсэн албадын мэргэжилтэн, сумын газрын даамал, газар зохион байгуулалтын эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагууд ашиглана.

1.2. Энэхүү аргачлалын зорилго нь иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх боломжтой газрын нөөцийг байгалийн нөхцөл, нөөц, нийгэм эдийн засгийн хэрэгцээ шаардлагад нийцүүлэн, иргэд, олон нийтийн оролцоотойгоор тогтоож одоогийн суурьшлын бүсийг тэлэх, шинээр суурьшлын бүс үүсгэх газрын хэмжээ, байршлыг тогтоох, түүнд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, нарийвчилсан зураг төсөл боловсруулахад оршино.

1.3. **Нэр томъёоны тайлбар:** Энэхүү аргачлалд Монгол Улсын хуулиуд, бусад хууль тогтоомжид тодорхойлсон дараах нэр томъёонуудыг ашигласан болно.

1.3.1. **Шинээр суурьшил үүсгэх нөөц газар** /цаашид “нөөц газар” гэх/ гэж газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, зураг, төслийн ажлын үр дүнд суурьшил үүсгэхэд тохиромжтой хэмээн тогтоогдсон, газрын нэгдмэл сангийн хот, тосгон, бусад суурины үндсэн ангилалд үл хамаарах газрыг ойлгоно;

1.3.2. **Төлөвлөлтийн хугацаа** гэж шинээр суурьшил үүсгэх газрын газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, зураг, төслийг хэрэгжүүлэх нийт хугацааг ойлгоно;

1.3.3. **Инженерийн дэд бүтэц** гэж эрчим хүч, цэвэр, бохир усны болон зам, замын байгууламж, тээвэр, харилцаа холбооны шугам сүлжээ, барилга байгууламжийг ойлгоно;

1.3.4. **Нийгмийн дэд бүтэц** гэж соёл, боловсрол, худалдаа, ахуйн үйлчилгээний барилга байгууламжийн цогцолборыг хэлнэ.

1.4. Хамрах хүрээ. Газрын тухай хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.1.2, 25.1.4-д заасан газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний баримт бичиг, 25.1.5-д заасан шинээр хот суурин байгуулах газарт газар зохион байгуулалтын зураг, төсөл болон сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө зохиоход гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газрыг эзэмшүүлэх, өмчлүүлэх зорилгоор гэр хорооллын суурьшлын бүс бий болгож, хот, тосгон бусад суурины газрыг тэлэх, шинээр үүсгэх, түүнд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулахад энэхүү аргачлалыг баримтална.

1.5. Энэхүү аргачлалын дагуу нөөц газарт газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулахад дараах заавар, арга зүйн баримт бичгүүдийг мөрдөнө.

1. ГХГЗЗГ-ын даргын 2015 оны А/200 дугаар тушаалаар батлагдсан “Газар ашиглалтын тохиромжтой байдлын үнэлгээ хийх аргагүй”;
2. “Хот тосгоны төлөвлөлт барилгажилтын норм ба дүрэм” БНБД 30.01.04;
3. ГХГЗЗГ-ын даргын 2010 оны 497 тоот тушаалаар батлагдсан “Сумын газар зохион байгуулалтын тухайн жилийн төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар”;
4. ГХГЗЗГ-ын даргын 2018 оны А/123 тоот тушаалаар батлагдсан “Нийслэл, дүүргийн тухайн жилийн төлөвлөгөө боловсруулах аргачлал”;
5. ГХГЗЗГ-ын даргын 2013 оны 140 дүгээр тушаалаар батлагдсан “Сумын тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний зурган мэдээлэл боловсруулах заавар”;
6. “Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний том, жижиг, дунд масштабын зургийн таних тэмдгийн стандарт” MNS 6315:2012, MNS 6316:2012, MNS 6317:2012;
7. Засгийн газрын 2013 оны 280 тоот тогтоолоор батлагдсан “Гудамж, зам талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах журам”.

1.6. Нөөц газарт газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулахдаа дараах зарчмуудыг баримтална. Үүнд:

1. Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль бусад холбогдох хууль тогтоомжид нийцсэн байх;
2. Газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл бусад салбарын төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөлтүүдтэй уялдсан байх;
3. Байгалийн нөхцөл, нөөц, нийгэм эдийн засгийн эрэлт хэрэгцээнд тулгуурласан байх;
4. Газрыг оновчтой, зүй зохистой ашиглаж, хамгаалах тогтвортой газар ашиглалтыг бий болгохуйц байх;
5. Иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд, ая тухтай амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхүйц байх;
6. Олон нийтийн оролцоонд тулгуурласан байх;
7. Иргэнд өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх газрын газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө нь газар зохион байгуулалт, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлагад нийцсэн байх;
8. Нөөц газрын инженер, нийгмийн дэд бүтцийг бий болгох төсөв зардлын хэмжээ орон нутгийн төсвийн боломж, чадавхыг харгалзсан байх.

ХОЁР. АЖЛЫН ҮЕ ШАТ

2.1. Нөөц газар тогтоох, тогтоогдсон нөөц газарт газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах ажлыг дараах үе шатны дагуу гүйцэтгэнэ.

1. Бэлтгэл судалгаа: Байгалийн болон нийгэм эдийн засгийн нөхцөл, нөөц, газар ашиглалтын суурь мэдээллүүдийг бүрдүүлэн түүнд дүн шинжилгээ, боловсруулалт хийж суурьшил үүсгэж өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх боломжтой нөөц байршлын хувилбаруудыг тодорхойлох үе шат;

2. Хээрийн судалгаа, тодруулалт, хэлэлцүүлэг: Бэлтгэл үе шатны үр дүнд гарсан нөөц газрын байршлуудын хувилбаруудыг газар дээр нь тодруулалт хийж олон нийтийн саналыг авч, хэлэлцүүлэх үе шат;
3. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах: Сонгогдсон байршилд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, зураг төсөл боловсруулах үе шат;
4. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг баталгаажуулах: Нөөц газарт зохиогдсон газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн ИТХ-аар хэлэлцүүлж баталгаажуулах үе шат.

ГУРАВ. БЭЛТГЭЛ СУДАЛГААНЫ ҮЕ ШАТ

3.1. Тухайн нөөц газар тогтоох гэж буй сум, дүүргийн нийт нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд энэ аргачлалын 1.5 дахь хэсгийн 1 дүгээрт заасан баримт бичгийн “Шинээр байгуулах хот суурин газрын тохиромжтой байдлын үнэлгээ”-ний шалгуур үзүүлэлтийн дагуу холбогдох байгаль орчин, инженерийн дэд бүтэц, газар ашиглалтын суурь нөхцөлийн мэдээллүүдийг бүрдүүлнэ.

3.1.1. Газар ашиглалтын суурь нөхцөл, газар зохион байгуулалтын судалгааг хийнэ. Үүнд:

1. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас авсан албан ёсны засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэс, сум, дүүргийн ИТХ-аар баталгаажсан албан ёсны баг, хорооны хил зааг;
2. Өнөөгийн газар ашиглалтын судалгааг газрын нэгдмэл сангийн үндсэн болон дэд ангиллын газрууд, газрын эрхзүйн харилцаа үүссэн нэгж талбарын мэдээлэл, тусгай хэрэгцээний газрууд, ашигт малтмалын ашиглалтын тусгай зөвшөөрөлтэй талбайнууд, тариалангийн талбай, малчдын өвөлжөө, хаваржаа, худаг уст цэгүүдийн мэдээллийг албан ёсны эх сурвалжаас авч, хамгийн сүүлийн үеийн байдлаар зураглана;
3. Зам, шугам сүлжээний зурвас газар, усан сан газрын онцгой болон энгийн хамгаалалтын бүс, хориглолт, хязгаарлалт, эрүүл ахуйн бүс, ойн сан бүхий газрын хориглолт хамгаалалт, эрүүл ахуйн бүсийг тодорхойлж зураглана;
4. Түүх, археологийн үнэт олдвор, эртний хөрөг, хөшөө дурсгал, хиргисүүр, булш, бунхны байршлыг судалж зураглана;
5. Одоогийн хот, тосгон бусад суурины газрын тиг гортиг, хот суурины эдэлбэр газрын хил зааг, газрын нэгдмэл сангийн ангиллын зураг болон бүртгэл тооллогын мэдээллийг ашиглан тогтоож зураглана;
6. Гадаргын болон хөрсний доорх усны нөөцийн судалгаа;
7. Хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл, Улс, аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал, чиг хандлага, арга хэмжээнүүдийг судлах;
8. Тухайн сум, дүүргийн газар эзэмшил, өмчлөлийн явц, газрын алба, газрын даамалд ирсэн газар эзэмших, өмчлөх өргөдөл, хүсэлт тэдгээрийн шийдвэрлэлтийн байдлыг судлах.

3.1.2. Шинээр байгуулах хот суурин газрын тохиромжтой байдлын үнэлгээг энэ аргачлалын 1.3 дахь хэсгийн 1 дүгээрт заасан баримт бичгийн дагуу хийх, эсхүл Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас шинээр байгуулах хот суурин газрын тохиромжтой байдлын үнэлгээний үр дүн болон бусад холбогдох материалыг зохих журмын дагуу авч ашиглана.

3.1.3. Хэрэв урьд өмнө хийгдсэн шинээр байгуулах хот суурин газрын тохиромжтой байдлын үнэлгээний үр дүнг ашиглах тохиолдолд инженерийн дэд бүтэц, газар ашиглалтын суурь нөхцөлийн мэдээллүүдийг хамгийн сүүлийн үеийн байдлаар шинэчилж ашиглана.

3.2. Шинээр байгуулах хот суурин газрын тохиромжтой байдлын үнэлгээний үр дүнд тохиромжтой болон хязгаарлагдмал тохиромжтой хэмээн үнэлэгдсэн байршлуудаас шинээр суурьшил үүсгэх нөөц газрын хувилбаруудыг сонгоно.

3.3. Улсын чанартай авто зам дагуу иргэнд газар өмчлүүлэх зорилгоор нөөц газар тогтоож байгаа тохиолдолд улсын чанартай авто замын тэнхлэгээс хоёр тийш 50 метрээс эхлэн 500 метрийн дотор шинээр суурьшил үүсгэх байршлыг сонгоно. Ингэхдээ одоо ашиглалтад байгаа авто тээврийн үйлчилгээний төв түүнтэй ижил төрлийн үйл ажиллагаа явуулдаг газрын байршлуудтай уялдуулан нөөц газрыг тогтоож болно.

3.4. Хот сууринг тэлэх, шинээр суурьшил үүсгэх газрын цаашдын хэрэгцээ шаардлагыг тодорхойлно. Хүн амын өсөлт, тэдгээрт гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар эзэмшүүлэх, өмчлүүлэх газрын хэрэгцээ шаардлагад үндэслэн хот сууринг тэлэх, шинээр суурьшил үүсгэх газрын хэрэгцээт байдлыг урьдчилан тооцно.

3.4.1. Хүн амын тоо, хүн амын жилийн дундаж өсөлтийн хувь, хүн амын ердийн цэвэр өсөлт, бууралтын үзүүлэлтүүдийг Үндэсний статистикийн хорооны албан ёсны мэдээллийг авч ашиглана.

3.4.2. Улсын чанартай авто зам дагуу шинээр үүсгэх болон одоо байгаа хот суурин газрыг тэлэх замаар цаашид шинээр суурьшил үүсгэх газрын хэрэгцээ шаардлагыг дараах томъёогоор тодорхойлно.

$$CHГ=(N_t-N_r)*H$$

CHГ - Суурьшил үүсгэх газрын хэрэгцээ, га

N_t - Төлөвлөлтийн хугацааны хүн амын тоо, хүн

N_r - Тухайн сум, дүүргийн хэмжээнд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газар өмчилж, эзэмшсэн хүн амын тоо, хүн

H - 1000 хүнд шаардагдах нам давхар болон гэр хорооллын газар (≥ 22 га) болон олон нийтийн барилга, байгууламжийн дэвсгэр газрын (4-5 га) хэрэгцээний нийлбэр, га

3.4.3. Төлөвлөлтийн хугацааны хүн амын ердийн өсөлтийг хүн амын жилийн дундаж өсөлтийн итгэлцүүр болон төлөвлөлтийн хугацааны үржвэр дээр нэгийг нэмээд одоо байгаа хүн амын тоонд харьцуулж тооцоолно. Нөөц газрын зохион байгуулалтын зураг төслийн хугацааг 5 хүртэлх жилээр төлөвлөнө.

$$N_t=N_0(1+Kt)$$

N_t - төлөвлөлтийн хугацааны хүн амын тоо, хүн

N_0 - Одоо байгаа хүн ам, хүн

K - Хүн амын жилийн дундаж өсөлтийн итгэлцүүр

t - Төлөвлөлтийн хугацаа, жил

3.4.4. Хүн амын жилийн дундаж өсөлтийн итгэлцүүрийг тооцохдоо тухайн онд төрсөн нийт хүүхдийн тооноос нас барсан нийт хүний тоог хассан дүн дээр хугацааны эхнээс эцэс хүртэлх шилжиж ирсэн хүн амын тооноос хугацааны эхнээс эцэс хүртэлх шилжиж явсан хүн амын тоог хассан дүнг нэмээд жилийн эцсийн хүн амын тоонд харьцуулж тооцно. Төлөвлөлтийн хугацаанаас цааших хэтийн болон алс ирээдүйн суурьшил үүсгэх нөөц газрын асуудлыг сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний шатанд хамруулан үзнэ.

$$K = ((TT - НБТ) + (In - Out)) / XA$$

K - Хүн амын жилийн дундаж өсөлтийн итгэлцүүр

TT - Төрсөн нийт хүүхдийн тоо

НБТ - Нас барсан нийт хүний тоо

XA - Жилийн эцсийн хүн амын тоо

In - Хугацааны эхнээс эцэс хүртэлх шилжин ирэлт

Out - Хугацааны эхнээс эцэс хүртэлх шилжин явалт

3.5. Төлөвлөлтийн хугацаанд суурьшил үүсгэх газрын хэрэгцээт хэмжээний газрыг нөөц газрын хувилбаруудаас сонгож дараагийн шатны боловсруулалтыг хийнэ.

3.6. Нөөц газрын хувилбаруудаас сонгохдоо газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө болон бусад хөгжлийн төсөл, төлөвлөгөөний арга хэмжээнд нийцүүлж тухайн байршлын цаашдын хөгжлийн чиг хандлагыг харгалзана.

3.7. Байгалийн нөхцөл, нөөцийн дүн шинжилгээ, газар ашиглалт газар зохион байгуулалтын судалгааны үр дүн, нийгэм эдийн засгийн мэдээллүүдийг ашиглан нөөц газрын хувилбар тус бүрд SWOT¹ шинжилгээ хийж үр дүнг харьцуулах замаар хамгийн боломжит хувилбарыг сонгоно.

ДӨРӨВ. ХЭЭРИЙН СУДАЛГАА, ТОДРУУЛАЛТ, ХЭЛЭЛЦҮҮЛГИЙН ҮЕ ШАТ

4.1. Бэлтгэл судалгааны үр дүнд тогтоогдсон шинээр суурьшил үүсгэх нөөц газрын байршлын хувилбарыг газар дээр нь шалгаж тодруулалт хийнэ.

4.2. Тухайн байршилд шинээр байгуулах хот суурин газрын тохиромжтой байдлын үнэлгээний шалгуур үзүүлэлтүүд болон суурь нөхцөлийн дагуу хээрийн хэмжилт тодруулга хийж, таарцыг шалгана.

4.3. Тухайн байршлын одоогийн газар ашиглалтын байдлыг тодруулах бөгөөд тодруулалтын явцад тухайн байршилд иргэдийн эзэмшил, ашиглалтын өвөлжөө, хаваржаа, зуслан, намаржаа, худаг, уст цэг байгаа эсэхийг тогтоогдсон нөөц байршлын хил заагийн дотор болон хил заагаас гадагш 500 метрийн радиуст хамаарах талбайг хамруулан судалгаа хийнэ.

4.4. Тухайн нөөц газрын хил заагийн гадна 500 метрийн радиуст өвөлжөө, хаваржаа, зуслан, намаржаа, худаг, уст цэг байвал тухайн объектийн эзэмшигч, ашиглагчтай

¹ Нутаг дэвсгэрийн цаашдын хөгжилд нөлөөлөх гадаад дотоодын орчныг цогц байдлаар шинжлэх бөгөөд төлөвлөлт хийх, хэрэгжилтийн үед бий болох боломж, аюул, занал, давуу, сул талыг тодорхойлсноор бүх боломжуудаа ашиглах нөхцөлөөр хангагдана.

зөвшилцөж нөөц газрын байршил хил, заагийн талаар танилцуулга, мэдээлэл өгч санал авч баталгаажуулсан байна.

4.5. Хээрийн судалгаа, тодруулалтын явцад илэрсэн газар ашиглалтыг хязгаарлах хүчин зүйл нь дараагийн шатны төлөвлөгөө, зураг төслийн ажлаар шийдвэрлэх боломжгүй, их хэмжээний өөрчлөлт хийх шаардлагатай тохиолдолд байршлын хил заагийг өөрчлөн, тодотгоно.

4.6. Хээрийн судалгаа тодруулалтаар тогтоогдсон байршлуудыг холбогдох судалгаа, тайлангийн хамт дүүргийн газрын алба, аймгийн ГХБХБГ-т хүргүүлэн дүгнэлт гаргуулна. Шаардлагатай тохиолдолд Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлэн дүгнэлт гаргуулна.

4.7. Тодруулалт хийгдэж, шинээр суурьшил үүсгэх нөхцөл, шаардлагыг хангасан хувилбаруудыг байршлын хувьд харгалзах баг, хороодын иргэдийн нийтийн хурлаар хэлэлцүүлэн санал авч дэмжигдсэн байршлыг аймаг, сум, дүүргийн газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага, газрын даамал сум, дүүргийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар хэлэлцүүлэх ажлыг зохион байгуулна.

4.8. Хэрэв тухайн суманд “Сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө” зохиогдсон бол тогтоогдсон нөөц газрыг сумын ИТХ-аар хэлэлцүүлж баталгаажуулахдаа уг төлөвлөгөөнд тодотголоор нэмж оруулна. Сум, дүүрэгт тогтоогдсон нөөц газруудыг Аймаг, нийслэлийн хэмжээнд нэгтгэн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөнд тодотголоор тусгаж өгч баталгаажуулна.

ТАВ. ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ БОЛОВСРУУЛАХ ҮЕ ШАТ.

5.1. Сум, дүүргийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар дэмжигдсэн байршилд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулахдаа тухайн газарт иргэдийн үйлдвэр, үйлчилгээний ажлын байр бий болгоход шаардагдах газрын нөөц боломжийг судлан тогтоож, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн асуудлыг шийдвэрлэхэд шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын тойм зардлын хамт төлөвлөн суурьшил бий болох анхдагч нөхцөлийг бүрдүүлэхэд анхаарна. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах ажлыг дараах үе шаттайгаар гүйцэтгэнэ.

5.2. Төлөвлөгөө боловсруулах ажлын өмнө тухайн сонгогдсон байршил дээр 1:1000 масштабтай байр зүйн зураг, газрын төлөв байдал, чанарын хянан баталгааны үзүүлэлт, дүгнэлтийг холбогдох заавар, журам, стандартын дагуу боловсруулах ажлыг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлсэн байна.

5.3. Бэлтгэл болон хээрийн ажлын үр дүнг үндэслэн тухайн орон нутгийн газар ашиглалтын хэтийн төлөв, зориулалтын талаар санал, төсөл боловсруулж төлөвлөлтийн зураг үйлдэнэ.

5.4. Хот суурин газрын тохиромжтой байдлын үнэлгээ, хот суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хот төлөвлөлтийн судалгааг харгалзан тухайн нутаг дэвсгэрийн газар зохион байгуулалт, төлөвлөлтийн баримт бичиг болон зураглалын материалыг боловсруулсны үндсэн дээр төлөвлөлтийн зураг төсөл боловсруулна.

5.5. Одоогийн хот суурин газрыг тэлэх замаар суурьшил үүсгэх нөөц газрыг тогтоосон тохиолдолд сонгогдсон нөөц газартай хил залгаж буй одоогийн хот суурины газрын бүсчлэл, нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийн байршил,

хэмжээ, хүрэлцээ хангамжтай уялдуулан шинээр үүсгэх суурьшлын газрыг төлөвлөнө.

5.6. Тухайн байршилд байгуулах олон нийт, иргэний барилга байгууламж, нийгмийн дэд бүтцийн байгууламжийн дэвсгэр газрын хэмжээг ирээдүйд суурьших хүн амын тоонд уялдуулан энэ аргачлалын 1.5 дахь хэсгийн 2 дугаарт заасан баримт бичгийг баримтлан төлөвлөнө.

5.7. Сонгогдсон байршлын дотоодын газар зохион байгуулалт хот төлөвлөлттэй холбоотой арга хэмжээ, газар ашиглалтын бүсчлэлүүдийн харьцаа, инженер нийгмийн дэд бүтцийг байгуулахад газрыг төлөвлөхдөө энэ аргачлалын 1.5 дахь хэсгийн 2 дугаарт заасан баримт бичгийг баримтална.

5.8. Усан сан бүхий газрын эрүүл ахуй, хамгаалалтын бүсийн газрыг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу төлөвлөнө.

5.9. Сонгогдсон газар нутгаас шинээр байгуулах хот суурин газрын тохиромжтой байдлын үнэлгээний үр дүнд тохиромжтой гэж үнэлэгдсэн хэсгийг сонгож суурьшлын бүс төлөвлөнө.

5.10. Суурьшлын бүсийг зонхилох салхины эхэнд, үйлдвэр аж ахуйн бүсийг салхины дор байрлуулан төлөвлөнө.

5.11. Шинээр суурьшил үүсгэх нөөц газарт гэр хорооллын суурьшлын бүсийн талбайн хэмжээг 1000 хүнд 22 га-аас багагүй, олон нийтийн барилга, байгууламжийн дэвсгэр газрын хэмжээг 1000 хүнд 4-5 га ногдохоор тооцож төлөвлөнө.

5.12. Иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газрыг эзэмшүүлж, өмчлүүлэх суурьшлын бүсийн дотоод зохион байгуулалтыг дараах байдлаар төлөвлөнө.

5.12.1. Суурьшлын бүсэд эзэмшүүлэх, өмчлүүлэх газрыг нэгж талбар бүрээр төлөвлөх бөгөөд нэгж талбарын талбайн хэмжээг холбогдох, хууль тогтоомжийн дагуу болон тухайн орон нутгийн ИТХ-аар тогтоосон иргэнд өмчлүүлэх газрын хэмжээтэй нийцүүлэн тогтооно.

5.12.2. Нэг гудамж буюу эгнээ үүсгэн байрласан хашаануудын тоо 10-аас ихгүй байх 5-аас багагүй байх, 5-10 хашаа бүхий урт гудамж үргэлжилсний дараа 18 метрээс багагүй босоо өргөн чөлөө үүсгэн дараагийн гудамж үүсгэж төлөвлөнө.

5.12.3. Нэг гудамж буюу эгнээ үүсгэн байрласан хашаануудын нийт урт хашаануудын талбайн хэмжээнээс шалтгаалан 5 эгнээ хашааны дунд 8 метр хүртэл өргөнтэй туслах босоо гудамж гаргана.

5.12.4. Энэ аргачлалын 5.9.2-д заасан босоо гудамж, чөлөөний захад байршилтай хашаа, айл өрхүүд хашаандаа босоо, чөлөөний зүг харсан худалдаа үйлчилгээний барилга байгууламж барихаар буюу аж ахуйн зориулалтаар

ИААНБ-д эзэмших, өмчлөх, ашиглахаар төлөвлөнө.

5.12.5. Инженерийн шугам сүлжээний гол магистрал шугамыг босоо гудамж, чөлөөний дагуу төлөвлөнө.

5.12.6. Гэр хорооллын хоёр эгнээг нийлүүлэн урагш, хойш харсан байдлаар давхар эгнээ гудамж байхаар төлөвлөнө. Давхар эгнээ хоорондын зай 12 метрээс багагүй байна.

5.12.7. Хэрэв хашаа, эдлэн газрын доторх барилга байгууламжийг төлөвлөх тохиолдолд барилга байгууламжийг хашаанаас хамгийн багадаа 1.5 метр зайтай байхаар төлөвлөнө.

5.12.8. Иргэдийн хэрэгцээ, шаардлага, тухайн байршлын хөрс, ургамлын шинж чанар, тодорхойлолт, газрын төлөв байдал, чанарын хянан баталгааны дүгнэлтийг үндэслэн өрхийн хэрэгцээний жимс жимсгэнэ, төмс, хүнсний ногоо, хүлэмжийн аж ахуй эрхлэхэд шаардагдах талбайг эдлэн газрын хэмжээнд нэмж тооцож болно.

5.12.9. Тухайн байршилд байгуулах цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламжийн нийт талбайг ирээдүйд суурьших хүн амын нэг хүнд 6.0 м² –с дээш талбай ногдохоор тооцоолно.

5.12.10. Нөөц газрын дотоод зохион байгуулалтыг хийж гудамж, авто болон явган хүний замыг нэгж талбарын төлөвлөлтийг гүйцэтгэсний дараа энэ аргачлалын 1.5 дахь хэсгийн 7 дугаарт заасан баримт бичгийг баримтлан гудамж хашааны хаягжилт, дугаарлалтыг агуулсан хаягийн төслийн зураг хийнэ.

5.13. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн арга хэмжээнүүдийг сум, дүүргийн тухайн жилийн төлөвлөгөөнд тусгаж хэрэгжүүлэх хуваарийг, шаардагдах хөрөнгө оруулалтын хамт гаргана.

5.14. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний зураг төслийг боловсруулахдаа энэ аргачлалын 1.5 дахь хэсгийн 4-6 дугаарт заасан баримт бичгүүдийг баримтална.

5.15. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг Нийслэл, сум, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусган шууд хэрэгжүүлэх боломжийг бүрдүүлэх үүднээс төлөвлөлтийн арга хэмжээнүүдийг энэ аргачлалын 1.5 дахь хэсгийн 3-4 дүгээрт заасан баримт бичгүүдэд дурдсан хот суурины эдэлбэр газрын төлөвлөлтийн арга хэмжээнүүдтэй нийцүүлэн төлөвлөнө.

5.16. Нөөц газарт боловсруулсан газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн дагуу Газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангилал хоорондын болон ангилал доторх шилжилтийг талбайн хэмжээгээр нь тооцож тайланд тусгана.

5.17. Инженерийн шугам сүлжээний дулаан, цэвэр, бохир ус, цахилгаан сүлжээний байгууламжийн зардлын тооцоог урьдчилсан байдлаар тоймлон тооцож тайланд тусгана.

ЗУРГАА. ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН ТӨЛӨВЛӨГӨӨГ БАТЛУУЛАХ ҮЕ ШАТ

6.1. Аймаг, сум, дүүргийн газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага, албан тушаалтан иргэнд өмчлүүлэх газрын газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар хэлэлцүүлж, батлуулах ажлыг зохион байгуулна.

6.2. Нөөц газрыг тогтоосон болон Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах ажилд аймаг, нийслэлийн газрын алба техникийн хяналтыг хийсэн дүгнэлт, зохих шатны ИТХ-ын шийдвэрийн хамт Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад өгнө.

6.3. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага Аймаг, Нийслэлийн газрын асуудал эрхэлсэн албадаас ирүүлсэн нөөц газар, түүнд хийгдсэн газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн зураг төслийн ажлыг хянаж, тухайн байршлыг хот суурины ангилалд шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулна.

6.4. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн ИТХ-аар батлагдсан нөөц газрын газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө нь тухайн байршлыг хот суурины ангилалд шилжүүлэх үндэслэл болно.

6.5. Иргэнд өмчлүүлэх газрын газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний тайлан, зураг, тоон мэдээллийг холбогдох байгууллагуудад хүлээлгэж өгөхдөө ГХГЗЗГ-ын даргын 2015 оны 208 дугаар тушаалаар батлагдсан “Улсын төсвийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавих, үр дүнг үнэлэх, шалгаж хүлээн авах журам” болон бусад холбогдох журмыг баримтална.

6.6. Шинээр суурьшил үүсгэх боломжтой сум, дүүргийн хэмжээнд тогтоогдсон нөөц газар дээр зохиогдсон газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний арга хэмжээнээс иргэдийн саналыг үндэслэн сум, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд хэсэгчлэн тусгаж хэрэгжүүлнэ.

ДОЛОО. ГАРАХ БАРИМТ БИЧИГ, ЗУРАГ ТӨСӨЛ

1. Нөөц газрыг тогтоосон ажлын тайлан.
2. Нөөц газарт Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, зураг төсөл боловсруулсан тайлан.
3. Нөөц газрын газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн зураг.
4. Зам, шугам сүлжээний төлөвлөлтийн схем зураг.
5. Олон нийт, нийгмийн дэд бүтцийн барилга, байгууламжийн дэвсгэр газрын төлөвлөлт.

--- оОо ---