БАТЛАВ:

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН СУУЦ ХАЯГЛАЛТЫН ЯАМНЫ ТӨРИЙН НАРИЙН БИЧГИЙН ДАРГЫН АЛБАН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ

Ц.ТӨМӨРХҮҮ

БАГАНУУР, БАГАХАНГАЙ, НАЛАЙХ ХОТУУДЫГ ХӨГЖҮҮЛЭХ ТЕХНИК ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮНДЭСЛЭЛ, ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ /КОНЦЕПЦ/, ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ БОЛОВСРУУЛАХ АЖЛЫН ДААЛГАВАР

2024 оны 11 дүгээр сарын 12-ны өдөр № 2024/12. Улаанбаатар хот

1	Үндэслэл	▪ Хот байгуулалтын тухай хуулийн 7.1.9, 9.1.4 дэх заалт; ▪ Монгол Улсын Засгийн газрын 2023 оны 481 дүгээр тогтоолоор "2024 оныг бүсчилсэн хөгжлийг дэмжих жил" болгон зарласан. ▪ Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 64 дүгээр тогтоолоор батлагдсан "Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал"-ын 3.7 дахь хэсэг, 5.1-5.7 дахь хэсэг, 6.1.3 дахь заалт. ▪ Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуулийн 6.5. "Дунд хугацааны буюу 10 жилийн хугацаанд хэрэгжих хөгжлийн бодлогын баримт бичиг нь Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичгийг хэрэгжүүлэхэд чиглэсэн зорилго зорилт, санхүүгийн эх үүсвэрээр баталгаажсан үйл ажиллагаа бүхий тоон болон чанарын шалгуур үзүүлэлтээр хэмжигдэх дараах хөгжлийн зорилтот хөтөлбөр байна. 6.5.6.бүсийн хөгжлийн зорилтот хөтөлбөр" гэж заасан. ▪ Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 21-р тогтоолоор батлагдсан "Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр"-ийн Нэг. Бүсчилсэн хөгжлийн бодлого "Бүс нутагт амьдрахад таатай нөхцөлийг бий болгох, хот, хөдөөгийн тэнцвэрийг хангах, бүсчилсэн хөгжлийн бодлогыг хэрэгжүүлж иргэдэд таатай эрүүл аюулгүй байгаль орчинд ээлтэй дэд бүтэц бүхий хотуудыг хөгжүүлнэ" гэж заасан. ▪ Монгол Улсын 2024 оны төсвийн тухай хуулийн 2 дугаар хавсралт Монгол Улсын төсвийн хөрөнгөөр 2024 онд санхүүжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн жагсаалтын IV.4.4.1-д "Бүсчилсэн хөгжлийг дэмжих бүтээн байгуулалтын төслүүдийн техник, эдийн засгийн үндэслэл, зураг төсөв /Улсын хэмжээнд/"-ийг боловсруулахаар тусгагдсан. ▪ Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны "Хот байгуулах тухай" 72 дугаар тогтоолоор улсын зэрэглэл бүхий Баганuур, Налайх хотуудыг, Багахангай дагуул хотыг байгуулахаар шийдвэрлэсэн.

Бүртгэлийн дугаар .....
БҮСЧИЛСЭН ХӨГЖЛИЙН ҮНДЭСНИЙ ХҮРЭЭЛЭН ҮТҮГ
ХУУЛБАР ҮНЭН
Хуулбар олгосон огноо/Хүчинтэй хугацааны тарын үсэг
.....
2025 оны 03 сарын 17-ний өдөр

		амьдарч, ААН-ийн 75.8 хувь үйл ажиллагаа явуулж байгаа нь орон зайн хувьд хөгжлийн хэт ялгаатай тэнцвэргүй байдлыг үүсгэсэн. Гэвч эдгээр хүчин зүйлс нь нийслэл Улаанбаатар хотын төвийн 6 дүүрэгт илүү төвлөрч, алслагдсан 3 дүүрэгт төвлөрөл харьцангуй бага байна. Багануур, Багахангай, Налайх дүүргүүд Улаанбаатар хотоос 36-130 км зайд оршдог ба энэхүү алс 3 дүүрэгт нийслэлийн хүн амын 4.5 хувь буюу 73.5 мянган хүн оршин сууж, аж ахуйн нэгжийн 1.8 хувь /1289 аж ахуйн нэгж/ нь үйл ажиллагаа явуулж байна. Үүний улмаас эдийн засгийн төрөлжилт, хоршилт алдагдаж, хүн амын зохисгүй төвлөрөл, түгжрэл, утаа, агаар хөрсний бохирдол бий болгож, нийгмийн үйлчилгээний хүртээмжийг бууруулж байна. Иймд Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны "Хот байгуулах тухай" 72 дугаар тогтоолоор нийслэлийн Налайх дүүргийн нутаг дэвсгэрт Налайх хотыг, Багануур дүүргийн нутаг дэвсгэрт Багануур хотыг, Багахангай дүүргийн нутаг дэвсгэрт Багахангай дагуул хотыг байгуулахаар шийдвэрлэсэнтэй холбоотойгоор Багануур, Багахангай, Налайх хотуудыг хөгжүүлэх үзэл баримтлал /концепц/, техник эдийн засгийн үндэслэл, хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах зайлшгүй шаардлага үүсээд байна.
4	Шийдвэрлэх үндсэн асуудал	**Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахдаа:** - Монгол Улсын хөгжилд гүйцэтгэх эдийн засгийн чиг үүргийг хот төлөвлөлтийн орчин үеийн онолын хандлага, байгаль орчин, нийгэм, эдийн засгийн нөөцөд тулгуурлан шинжлэх ухааны үндэслэлтэй тодорхойлох; - Багануур, Налайх хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг улсын зэрэглэлтэй хотын төлөвлөлтөд; Багахангай хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг дагуул хотын зэрэглэлтэй хотын төлөвлөлтөд тулгуурлан хот, түүний орчмын нутаг дэвсгэрийн хуваарилалт, ашиглалтыг байгаль, экологийн хүчин зүйлстэй уялдуулан, хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгсний үндсэн дээр хүн амын, нийгмийн эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн архитектур, барилгажилт, тохижилт бүхий орон зайн зохистой бүтэц, эрүүл, аюулгүй орчныг бүрдүүлэх төлөвлөлт хийх, нутаг дэвсгэр, хил хязгаарыг шинэчлэн тодорхойлох; - Хотын төлөвлөлтийг Монгол улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлага, бүс нутаг болон хөрш зэргэлдээ орших аймаг сум, хотын хөгжлийн бодлоготой харилцан уялдаатайгаар авч үзэж тодорхойлох; - Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний баримт бичигтэй уялдуулан төлөвлөх; - Хотын газар ашиглалт, барилгажилтын бүсчлэлийг шинэчлэн тогтоож төлөвлөх; - Зам тээврийн сүлжээг бусад хот, аймаг, сум, суурин газруудтай холбогдох зам, тээврийн сүлжээтэй

2025 03 сарын 17-ны

		уялдуулан, эрүүл, аюулгүй, тав тухтай орчныг бүрдүүлэх зарчмаар төлөвлөх. - Нийслэл, дүүргийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөтэй танилцаж, газар өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын байдлыг судлан цаашид хот төлөвлөлттэй уялдуулан хэрэгжүүлэх чиглэлийг тогтоох, гэр хороллын өмчлөгдсөн газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, барилгажуулах, дахин төлөвлөх арга замыг тодорхойлох; - Тусгай хамгаалалттай газрын менежменттэй уялдуулан ашиглалт хамгаалалтын оновчтой тогтолцоогоор төлөвлөн хөгжүүлэх, шийдлийн хувилбарыг боловсруулсан байх; - Хотын хөгжлийн чиг хандлагад нийцүүлэн шинэ суурьшлын бүсүүдийг төлөвлөх, одоогийн суурьшлыг шинэчлэн зохион байгуулж, дахин төлөвлөлтөд хамруулах; - Хотын эдэлбэр газрын хэмжээнд барилгажилт, газар ашиглалт, ногоон байгууламж, гудамж, зам, талбайн зохистой харьцааг хадгалсан орон зай, орчныг бий болгох төлөвлөлтийг боловсруулах; - Хотуудын дүр төрхийг хот төлөвлөлтийн үүднээс тодорхойлох, үндэсний архитектурын онцлогийг илэрхийлсэн дизайныг бий болгох; - Байгаль-экологийн асуудлууд болох агаар, ус, хөрсний бохирдлыг бууруулах, эрчим хүчний үр ашиг, усны хэмнэлтийг дэмжих, ойжуулалт, цэцэрлэгжүүлэлтийн асуудлыг цогцоор шийдэх; - Хотын эдийн засгийн салбарын бүтцийг тогтоох, ажиллах хүчний төсөөлөл, хөдөлмөр эрхлэлтийн үндсэн үзүүлэлтүүдийг 2045 он хүртэл хугацаанд тооцож тогтоох; - Хотын маркетинг төлөвлөгөөг боловсруулан, хөрөнгө оруулалт, эдийн засгийн тооцооллыг хийж санхүүжилтийн эх үүсвэр, арга замыг тодорхойлох; - Одоогийн мөрдөгдөж буй хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг судлан үнэлэлт, дүгнэлт өгөх; - Ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг боловсруулах; - Хотын чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах нэгжийн тооцооллыг гаргах; - Орон нутгийн санхүүгийн бие даах байдалд нөлөөлөх хүчин зүйлийн шинжилгээ хийх; - Төлөвлөлтийн шийдлийг үе шатаар хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тодорхойлон, хөрөнгө оруулалтын тооцоог гаргаж, хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх талаар санал боловсруулах; ***Гэр хороолол:*** - Хотын гэр хороллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцээр хангах төлөвлөлтийг хийх; - Дахин төлөвлөлтөд хамрагдах гэр хороллын байршлыг судлан тогтоож, инженерийн бүрэн хангамжтай амины болон нийтийн орон сууцны

		хороолол болгон хөгжүүлэх, бие даасан инженерийн дэд бүтцийг санал болгох. ***Нийгмийн дэд бүтэц:*** - Нийгмийн дэд бүтэц, соёл, ахуйн үйлчилгээг хүн амын өсөлттэй уялдуулан, хүн амд тэгш хүртээмжтэй, шуурхай, дөт байх зарчмаар төлөвлөх; - Нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийг гудамж, замын сүлжээ, цэцэрлэгжилт, суурьшил, үйлдвэрийн бүсүүдтэй уялдуулан зохистой үйлчилгээний хүрээнд байхаар тооцож төлөвлөх; - Хотын одоогийн нийгмийн дэд бүтцийн хангамжид хийсэн дүн шинжилгээ, цаашид өсөн нэмэгдэх эрэлт, хэрэгцээнд үндэслэн үйлдвэр, үйлчилгээ, эмнэлэг, сургууль, цэцэрлэг зэрэг нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийн үйлчлэх хүрээ, хүчин чадлыг хот төлөвлөлтийн норм ба дүрмийн дагуу тооцон төлөвлөх; - Хотод оршуулгын газар, буян ном, өргөл, зан заншлын төв, хүндэтгэлийн цэцэрлэгт хүрээлэн бүхий цогцолборыг байгуулах талаар санал боловсруулах; - Хот байгуулалтад тохиромжгүй газарт цэцэрлэгт хүрээлэн, биеийн тамирын талбай зэрэг барилгажилт багатай бүсийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх. ***Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ:*** - Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээг хотын нутаг дэвсгэрийн инженер-геологи, гидрогеологийн нөхцөлийн өөрчлөлт, газар зохион байгуулалт, ашиглалтын байдлаас хамааруулан төлөвлөх; - Хотын төлөвлөлтийг боловсруулахдаа гадаргуугийн усыг зайлуулах, хөрсний ус доошлуулах, үерийн аюул, уруй, цасны нуралт, хөрсний гулгалт, нуралтаас хамгаалсан инженерийн барилга байгууламжийг тусгах; - Суурьшлын бүсийн хөрсний усны түвшин өндөр, намгархаг газрын барилгажих хэсэгт хөрсний усны түвшинг бууруулах далд хэлбэрийн ус шүүрүүлэгч төхөөрөмжлөхөөр төлөвлөх; - Уруйн үерийн аюултай бүсэд барих барилга байгууламжийг хамгаалахын тулд ой модыг хамгаалах, мод сөөг тарьж ургуулах, хиймэл нуурын байгууламж барих, голын эрэгт далан хаалт хийж бэхлэх, уруйн урсгалыг тогтоох инженерийн барилга байгууламжуудыг зайлшгүй төлөвлөх; - Эрозийн үйлчлэлийн явцад гуу, жалга үүсснэ газарт гадаргын усны урсгалыг зохион байгуулалттай урсгах, жалганы суурь ёроолыг бэхжүүлэх, энгэр газрыг тэгшлэх, ойжуулахаар төлөвлө;х - Хөрсний нүүлт, гулсалтаас хамгаалах арга хэмжээг тухайн газрын геологи-гидрогеологийн нөхцөлийг иж бүрэн судалсаны үндсэн дээр гаргах; - Инженерийн дэд бүтэц, барилга байгууламжийг иж бүрэн оновчтой шийдэх төлөвлөгөөг боловсруулах /төвлөрсөн дулаан хангамж, дулааны станц, цэвэрлэх байгууламж/, инженерийн хангамжийн гол шугам сүлжээг хонгилын системээр төлөвлөх:

		- Нар, салхи, биомассыг сэргээгдэх эрчим хүчний нөөцөд ашиглах саналыг дэвшүүлэх; - Борооны ус, саарал усыг дахин ашиглах шинэ техник, технологийг төлөвлөлтөд тусгах. ***Хог хаягдал:*** - Хотын хог хаягдалыг цуглуулах, тээвэрлэх, зайлуулах, дахин ашиглах, устгах, тусгай цэг, үйлдвэрийн газар (хогийн төвлөрсөн цэгт хог хаягдлыг өндөр хэмд боловсруулж, эрчим хүч үйлдвэрлэх шинэ технологийн үйлдвэр)-ийг байгуулахаар төлөвлөлтөнд тусгах; - Ногоон химид суурилсан, хаягдалгүй, цэвэршүүлэх, өндөр технологийг нэвтрүүлэх хог хаягдлын шинэ менежментийг бий болгох хувилбарыг боловсруулна. ***Өндөржилт, улаан шугам:*** - Талбайн өндөржилтийн төлөвлөлтийг боловсруулахдаа - Байгалийн рельеф, ургамалын өнгөн давхарга хөрс, мод ургамалын онгон байдлыг дээд зэргээр хадгалан хэвээр үлдээх. - Гадаргуугийн усийг хөрсний эвдрэлд нөлөөлөхгүйгээр зайлуулах нөхцөлийг тооцно. - Хотын шинээр болон дахин төлөвлөлт хийгдэх суурьшлын бүсийн гол гудамж, замын зорчих хэсгийн ирмэгээс барилгажилтын улаан шугам хүртэл зай 25 м- ээс багагүй байна. ***Зам, тээврийн сүлжээ:*** - Дүүргийн одоогийн тээвэрлэлтийн болон замын хөдөлгөөний нөхцөл байдлыг судлан тодорхойлж, мэдээллийг нэгтгэн дүгнэнэ. Энэ хүрээнд зам /автоэамын бүх төрөл унадаг дугуй, явган зам гэх мэт/, тээвэр /агаарын болон бусад гэх мэт/-ийн хөдөлгөөний болон тээвэрлэлтийн эрэлт, нийлүүлэлт, авто машины зогсоолын хангамжийн судалгаа, үнэлгээ дүгнэлтийг хийх; - Хотын гадна болон доторх гудамж, замын сүлжээг нэгдсэн систем байхаар төлөвлөнө. - Төлөвлөлтийг боловсруулахдаа хотын орон зайн тогтолцоо, хүн амын өсөлт, дугуйтай болон явган зорчигч, тээврийн хөдөлгөөний эрчим, тэдгээрийн байнга өсөн тэлж байх явцтай уялдуулна. - Гудамж замын сүлжээний төлөвлөлтийг тээврийн хэрэгслийн хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг хангаж, иргэд богино хугацаанд тохь тухтай зорчих шаардлагад нийцүүлсэн байна. - Хотын доторхи гудамж, замын сүлжээ нь нутаг дэвсгэрийн үүргийн бүсүүдийн хоорондын уялдаа, тэдгээрийн харилцан таталцлын үндсэн тэнхлэг болж, орон зайн зохион байгуулалтын нэгдсэн системийн салшгүй хэсэг байхаар тооцож төлөвлөнө. - Гол гудамж, замыг хотын ирээдүйн хөгжилтэй уялдуулан цаашид иж бүрэн өргөтгөн хөгжүүлэхээр тооцож төлөвлөнө. - Хотын замын хөдөлгөөний менежментийн төлөвлөгөө, хувилбаруудыг шинээр боловсруулна. **Хотын тээврийн сүлжээг шинэчлэн боловсронгуй**

		болгоно. Үүнд: - Орчин үеийн зорчигч тээврийн авто болон төмөр зам, агаарын тээврийг хот байгуулалтын бодлоготой уялдуулан хөгжүүлэх саналыг ерөнхий төлөвлөгөөнд тусган төлөвлөж, хотын төв, буудлуудын хооронд, суурьшлын болон үйлдвэрийн бүстэй тээврийн сүлжээгээр холбох; - Нийтийн тээврийн сүлжээний оновчтой шийдэл, (цахилгаан болон бусад) менежментийг боловсруулах; - Нийтийн тээврийн эдийн засгийн үр ашигтай, хүрээлэн буй орчинд сөрөг нөлөөгүй төрлийг сонгон нэвтрүүлэх боломжит хувилбар болон ирээдүйн төлөвлөлтийн өөрчлөлтийг боловсруулах; - Нийтийн үйлчилгээний тээврийн хэрэгслийн багтаамж, хүчин чадал, төрлийг зорчигчдын тоо, хэрэгцээ шаардлага, зорчих орон зай хэмжээг үндэслэн тогтоох; - Хотын хэмжээнд авто тээврийн хөгжингүй системийг нэвтрүүлэх, тусгай зориулалтын автобааз, хот хоорондын тээврийн бааз, автобус, такси бааз, техникийн үйлчилгээний төв, засварын газар, хөлсөөр үйлчлүүлэх автомашины бааз, автомашины төвлөрсөн ил болон далд, давхар зогсоол, дулаан гаражуудыг байгуулахаар тооцох; - Хотын гол гудамж, замын дагуу дугуйтай хүн зорчих тусгай зурвас зам төлөвлөнө. Мөн нийтийн амралтын бүс болон цэцэрлэгт хүрээлэнд, явган хүний замаас тусдаа дугуйтай хүн зорчих зам төлөвлөнө. - Хотын гудамж замын сүлжээг одоо байгаа болон, шинээр төлөвлөж буй замыг зураг төсөлд ялган тэмдэглэж, ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх үе шат бүрт тусгана. - Зам, нийтийн тээврийн төлөвлөлт нь хот байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний нэг хэсэг бөгөөд хоорондоо уялдаа холбоо бүхий байна. ***Ногоон байгууламж:*** - Хотын цэцэрлэгжүүлэлтийг хүн амын ажиллаж амьдрахад тохиромжтой гоо зүй, ариун цэвэр-эрүүл ахуйн нөхцөлийг хангасан, хотын орон зайн бичид уур амьсгалын тааламжгай орчинг бий болгож хүний үйл ажилллагааны элдэв хортой нөлөөллөөс хамгаалах, барилгажсан нутаг дэвсгэрийн архитектур-орон зайн зохиомжийг сайжруулсан байхаар тооцож төлөвлөнө. - Хотын цэцэрлэгжүүлэлтийг төлөвлөхдөө, нийтийн хэрэгцээний, хязгаарлагдмал зориулалттай, тусгай зориулалттай гэсэн үндсэн ангилалыг баримтална. - Хотын цэцэрлэгт хүрээлэнг хүүхдийн, биеийн тамирын, спортын, үзэсгэлэнгийн ба бусад хүрээлэн, ботаникийн цэцэрлэг гэсэн төрөлжсөн байдлаар төлөвлөнө. - Хот тосгоны нутаг дэвсгэрт байгалийн ландшафт (тухайлбал усан сан, мод ургамал зэрэг)-ийг ашиглан цэцэрлэгт хүрээлэнг байгуулахаар тооцно. - Хэрлэн голын ландшафттай хотын ногоон байгууламжийг холбон чөлөөт орон зайн нэгдсэн системийг үүсгэн хотын ногоон байгууламжийн

		талбайг нэмэгдүүлнэ. ***Түүхийн ба соёлын дурсгалт зүйлсийг хамгаалах төлөвлөлт:*** - Хотын төлөвлөлтөд түүх-соёлын дурсгалт газрыг сэргээн засварлах, шинэчлэн сайжруулах, шинээр барьж байгуулах болон инженерийн тоног төхөөрөмжийн хангамжийн асуудлыг тусгана. - Төслөөр хот түүний орчмын эдэлбэр газар дахь түүх-соёлын дурсгалт газрууд, дархан цаазат, байгалийн тусгай хамгаалалттай нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг тогтооно. - Бүсчлэлийг тогтоохдоо барилга байгууламж, уран барилгын чуулга, хөшөө дурсгал, нутаг дэвсгэрийн ландшафтын онцлог, түүх, археологи, архитектурын ховор үнэт зүйлсийг хамруулан авч үзнэ. ***Бүсчлэл:*** - Хот байгуулалтын тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасны дагуу нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг тогтооно. - Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл тус бүрээр тавигдах үндсэн шаардлага, газар ашиглалтын үүрэг, зориулалт, зөвшөөрөгдөх барилгын төрөл, барилгажих талбайн харьцаа, барилгын өндрийн дээд доод хязгаар буюу нягтаршлыг тодорхойлно. - Ашиглах үүрэг зориулалт тодорхой бус талбайг нөөц талбайн бүсэд тооцож төлөвлөнө. **Инженерийн байгууламж (эх үүсвэр, шугам сүлжээ)** - Дулаан хангамж, усан хангамж, ариутгах татуурга, цахилгаан, холбооны эх үүсвэр, инженерийн хангамжийн одоогийн байдалд үнэлэлт, дүгнэлт өгч цаашдын хөгжлийн төлөв, хэрэгцээтэй уялдуулан тооцож хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх, үндсэн шийдлийг тодорхойлох, хэрэгжүүлэх ээлж дараалыг тогтоох; - Одоогийн инженерийн шугам сүлжээний алдагдлыг багасгахаар төлөвлөлтөд тусгах; - Инженерийн хангамжийг техникийн оновчтой шийдлийн дагуу эдийн засгийн хувьд үр ашигтай, орчин үеийн дэвшилтэт, байгаль орчинд ээлтэй технологитой байхаар төлөвлөх; - Усны эх үүсвэрийн нөөц, эрэлт хэрэгцээний судалгаанд үндэслэн түгээх, дамжуулах, хадгалах, цэвэршүүлэлтийн нэгдсэн сүлжээний төлөвлөлтийг боловсруулна. - Усны дахин ашиглалт /саарал ус/-ыг нэмэгдүүлэх, хур тунадасны ус хуримтлуулах, газрын гадарга дээрх цэвэр усны нөөцийг ашиглах, усны хэрэглээг багасгах боломжит хувилбаруудыг боловсруулна. - Одоогийн инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн эх үүсвэрүүд болон сэргээгдэх эрчим хүч, байгалийн өөрийнх нь нөөцийг ашигласан орчин үеийн дэвшилтэт технологийн дагуу инженерийн шугам сүлжээний төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулна. - Хотын инженерийн хангамжийн гол шугам сүлжээ, байгууламжийг газар доорх хонгилын системд байршуулах судалгаа, төлөвлөлт, хөрөнгө оруулалтын тооцоо хувилбарыг боловсруулна.

		- Нам давхарын орон сууцны хороолол болон гэр хороолол, зуслангийн бүс нь ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамжийн бие даасан системтэй байх хувилбарыг тооцож төлөвлөлтөнд тусгана. - Хотын цэвэрлэх байгууламжийг орчин үеийн өндөр технологи /био, нано гэх мэт/-иор шинэчлэх, шинээр байгуулах буюу одоогийн хүчин чадлыг хэтийн төлөвтэй уялдуулан нэмэгдүүлэхээр тооцно. - Биомасс нарны болон бусад сэргээгдэх эрчим хүч /усан сан, салхин парк гэх мэт/ -ний эх үүсвэрийг ашиглах технологийн шийдэл, тооцоог боловсруулан төлөвлөгөөнд тусгана. - Үйлдвэрийн бүсэд дэвшилтэт технологитой, саара ус ашиглах боломжтой бие даасан цэвэрлэх байгууламжийг төлөвлөх. - Гэр хорооллыг инженерийн шугам сүлжээгээр хангах судалгаа хийж трассыг тогтоох. - Инженерийн бүрэн хангамжтай нийтийн орон сууц, үйлчилгээний цогцолбор бүхий шинэ хороолол төлөвлөх; - Гэр хорооллын байршил, газар зохион байгуулалтыг боловсронгуй болгох, гэр хороололд бүх төрлийн үйлчилгээг ойртуулах, ариун цэвэр, эрүүл ахуйн нөхцлийг сайжруулах асуудлын талаар санал боловсруулж, төлөвлөлтөнд тусгах; **Орон сууцны хангамж** - Хотын орон сууцны хангамж, хэрэгцээг өнөөгийн болон хэтийн эрэлт, нийлүүлэлтийн харьцаанд үндэслэн тооцож төлөвлөлтөнд тусгана. - Орон сууцны хорооллуудыг хотын архитектур-орон зайн зохиомж, дүр төрх, орчинтой нь уялдуулан орон сууцны олон төрөл /шууд худалдан борлуулах, түрээслэх гэх мэт/ хэлбэр /олон айлын болон нэг айлын нам, дундаж давхартай гэх мэтийг сонгон төлөвлөлтөд тусгана. - Эдлэн газартай, нам давхар бүхий орон сууцны хорооллыг гудамж үүсгэх зарчмаар төлөвлөнө. - Одоогийн орон сууцны хэсэг, хорооллуудын дэвсгэр газрын ашиглалтыг сайжруулах, нийгмийн дэд бүтэц, үйлдвэрлэл үйлчилгээний хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ. - Газар хөдлөлтийн эсрэг арга хэмжээ тусгагдаагүй, ашиглалтын хугацаа дуусан орон сууцны хуучин барилга байгууламжийг буулгаж, шинэчлэн барилгажуулна. - Орон сууцны хорооллын ногоон бүсийн нэг хунд ногдох талбай 8 $м^2$-аас багагүй байхаар тооцно. - Тухайн орон нутгийн орон сууцны хангамж эрэлт нийлүүлэлт болон онцлогийг харгалзан бага, дунд орлоготой болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцүүлэн нам /1 -4/ ба дундаж /5- 9/, өндөр /9 ба түүнээс дээш/ давхартай нийтийн, амины орон сууцны төрлүүдийг сонгон төлөвлөнө. /түрээсийн, ахмадын, залуу гэр бүлүүдэд, зориулсан гэх мэт/ **Хөгжлийн хэтийн чиглэл** - Хотын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлага, хот байгуулалт, газрын бодлоготой уялдуулан

		тодорхойлох; - Гурван хотыг холбох зам тээврийн дэд бүтцийг уялдуулан төлөвлөж, богино, дунд, урт хугацааны төлөвлөлт гаргах; - Эрчим хүчний сүлжээ. Эрчим хүчний хангамжийг тасралтгүй, найдвартай байлгахын тулд хотуудын эрчим хүчний сүлжээг уялдуулах, нөөцийг оновчтой хуваарилах, нэмэлт сэргээгдэх эх үүсвэрүүдийг ашиглах боломжийг судлах; Хот, бүсийн нөлөөлөл. - Хотуудад үзүүлэх эдийн засгийн болон нийгмийн нөлөөллийг тооцоолон, Улаанбаатарын төвлөрлийг бууруулахад чиглэсэн бодлого боловсруулах; - Улаанбаатарын бүсэд үзүүлэх нөлөөлөл, нийслэлээс шилжүүлэн авч болох чиг үүргүүдийг тодорхойлох; - Хотуудын нэгдсэн төлөвлөлт, харилцан уялдаа, хамаарал бүхий чиг үүргүүдийг тодорхойлох; - Гурван хотын нэгдсэн төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхийн тулд дундын ажлын албаны бүтэц санал болгох, эсвэл хариуцсан захирагчийн алба байгуулж, төлөвлөлт, бодлогын уялдаа, хяналтыг зохицуулах талар санал боловсруулах. - Одоогийн төсөв бүрдүүлэлтийн тогтолцоо. Одоогийн төсвийн бүрдүүлэлтийн нөхцөл байдлыг тодорхойлж, цаашид тус тусын хотын хэмжээнд орлого, санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бий болгох арга замуудыг санал болгох. - Хот бүрийн төсөв бүрдүүлэх боломж. - Орон нутгийн татварын тогтолцоо, төсвийн орлогоо бүрдүүлэх хөшүүрэг бий болгох, мөн санхүүжилтийн шинэ эх үүсвэрийг бий болгох зөвлөмж гаргах. - Тогтвортой хот төлөвлөлтийг байгаль орчин, нийгэм, засаглалын (ESG) санхүүжилтийн шаардлагад нийцүүлэн төлөвлөх. Үүнд, байгаль орчны нөлөөллийг бууруулах, нийгмийн оролцоог нэмэгдүүлэх, засаглалыг сайжруулах арга хэмжээнүүд багтана. Тогтвортой хөгжлийн төлөвлөгөө - Байгаль орчинд сөрөг нөлөө багатай, уур амьсгалын өөрчлөлт, байгалийн гамшиг болон бусад хүчин зүйлстэй холбоотой эрсдэлүүдийг тооцсон, нийгмийн хэрэгцээг хангахуйц, ил тод, хариуцлагатай засаглалыг бүрдүүлэх төлөвлөгөө гаргах. - Хэрэгцээнд нийцсэн, газар ашиглалтыг оновчтой болгох, байгаль орчны тэнцвэрийг хадгалахуйц газар зохион байгуулалтын уялдаатай төлөвлөгөө гаргах. - Хөгжлийн стратеги, зорилт - Улс, бүс, хотуудын хөгжлийн урт хугацааны зорилтуудыг тодорхойлж, эдгээрийг гурван хотод хуваарилах, тусгай чиг үүрэг болгож хэрэгжүүлэх. - Улсын, бүсийн, хотын түвшний хөгжлийн зорилтыг нэгдсэн байдлаар төлөвлөж, хот тус бүрт чиглэсэн, тодорхой үүрэг бүхий зорилт, арга хэмжээг хуваарилах. - Гео-орон зайн төлөвлөлт - Хот, бүсийн түвшинд хамгийн оновчтой гео-орон зайн шийдлийг боловсруулахын тулд хэд хэдэн хувилбар гаргаж, тэдгээрийг хэлэлцүүлгээр дамжуулан

		сайжруулах. - Хэлэлцүүлэг Орон нутгийн иргэд, төрийн байгууллагууд, хувийн хэвшил болон олон нийтийн байгууллагуудыг хамруулсан хэлэлцүүлэг зохион байгуулж, бүсийн хөгжлийн төлөвлөгөөг сайжруулах. Энэхүү нэгтгэсэн зөвлөмжүүд нь хотуудын хөгжлийг уялдаатай, тогтвортой, эдийн засаг, нийгмийн үр өгөөжтэй байдлаар төлөвлөхөд тус дөхөм болох юм.
5	Төлөвлөлт хийх газрын хэмжээ	Багануур дүүрэг - 62.2 мянган га Налайх дүүрэг - 3,047.4 га Багахангай дүүрэг -
6	Ажлын иж бүрдэл	Багануур, Багахангай, Налайх хотуудыг хөгжүүлэх техник эдийн засгийн үндэслэл, үзэл баримтлал /концепц/, ерөнхий төлөвлөгөөний шийдлийн хувилбар боловсруулах ажлын хүрээнд дараах ажлыг хийж гүйцэтгэнэ. Үүнд: **1. Техник эдийн засгийн үндэслэл** - Төслийн нөхцөл байдлын шинжилгээ /Орчны болон эрсдлийн шинжилгээ, эрэлт, нийлүүлэлтийн шинжилгээ /; - Төслийн техник технологийн шийдэл; - Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө; - Санхүү, хөрөнгө оруулалтын тооцоо. **2. Ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал /концепц/** - Хөгжлийн үзэл баримтлал /концепц/-ыг тодорхойлох /Хотын алсын хараа, хөгжлийн тэргүүлэх чиглэл, чиг хандлага, хотын үндсэн дүр төрхийг тодорхойлох/; - Нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийг тодорхойлох; - Зам тээвэр, гудамж замын сүлжээ, хөдөлгөөн төлөвлөлтийн төсөөллийг тодорхойлох; - Архитектур орон зайн төсөөллийг тодорхойлох; - Хүрээлэн буй орчны хөгжлийг тодорхойлох; - Инженерийн дэд бүтцийн шийдлийг тодорхойлох. **3. Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө:** - Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа (газар нутаг, хүн ам, эдийн засаг, нийгэм, соёл, нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийн хангамж, байгаль орчин, газар ашиглалтын судалгаа болон бусад судалгаа) - Байр зүйн дэвсгэр зураг; - Инженер-геологийн судалгаа; - Геотехник; - Гидрогеологи; - Усны эх үүсвэр, нөөцийн судалгаа; - Байгаль орчны нөлөөлөх байдлын үнэлгээ; - Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ; - Инженерийн хангамжийн эх үүсвэр, шугам сүлжээний судалгаа; - Өмнөх ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд үнэлэлт, дүгнэлт өгөх; *Зураглал:* - Хот орчмын бүсийн хөгжлийн тойм, нутаг дэвсгэрийн байршлын схем М1:25000; - Одоогийн байдал орчны тойм М1:5000;

		- Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ М1:5000; - Ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг М1:5000; - Газар нутгийн үүргийн зориулалт, бүсчлэлийн төрөл М1:5000; - Нутаг дэвсгэр /хотын эдэлбэр газар/-ийн үүргийн бүсчлэлийн зураг М1:5000; - Барилгажилтыг дэмжих, хязгаарлах, хориглох бүсийн төлөвлөлт; - Газар зохион байгуулалт М1:5 000; - Гудамж, зам, тээврийн сүлжээ М1:5000; - Инженерийн дэд бүтцийн хангамж М1:5000; - Инженерийн шугам сүлжээний нэгдсэн зураг М1:5000 - Дулаан хангамж - Ус хангамж, ариутгах татуурга - Цахилгаан хангамж - Холбоожуулалт - Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндөржилт, улаан шугам М1:5000 - Тохижилт, ногоон байгууламж - Архитектур, түүх, соёлын дурсгалт барилга, байгууламжийн хамгаалалт, төлөвлөлт төлөвлөлт М1:5000 - Нийгмийн дэд бүтцийн хангамжийн төлөвлөлт М1:5000; - Аялал жуулчлалын менежмент М1:5000; - Гамшгийн менежментийн төлөвлөлт М1:5000; - Хог хаягдлын менежмент М1:5000; - Суурьшлын бүсийн дахин төлөвлөлт; - Макет М1:2000 байхаас гадна 3D хэмжээст график болон хөдөлгөөнт зураглал, мөн файлаар /видео анимейшн/ **4. Төвийн хэсгийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө** - Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндөржилт, улаан шугам М1:2000 - Дулаан хангамж М1:2000 - Усан хангамж, ариутгах татуурга М1:2000 - Цахилгаан хангамж МГ.2000 - Холбоожуулалт М1:2000 - Ногоон байгууламж, цэцэрлэгжүүлэлт М 1:2000 - Төвийн хэсгийн панорам М1:2000 - Макет М 1:2000 - Тайлбар бичиг *Зураглал:* - Зургийн жагсаалт тайлбар бичиг - Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг М1:1000 - Дэвсгэр нутаг, эдэлбэр газрын хуваарилалт М1:1000 - Архитектур орон зайн төлөвлөлт, барилгажилт М1:1000 - Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт М1:1000 - Ногоон байгууламж, спорт, амралт, аялал зугаалгын бүс М1:1000 - Соёл, ахуйн үйлчилгээний ангилал үйлчлэх хүрээ М1:2000 - Дугуйн зам, явган зам төлөвлөлт М1:1000 - Нийтийн тээврийн нэгдсэн зогсоол, авто машины

		зогсоол төлөвлөлт М1:1000 - Нийтийн тээврийн төлөвлөлт М1:2000 - Ачаа тээврийн төлөвлөлт М1:2000 - Гадна зам, тээврийн сүлжээ М1:5000-1:10000 - Гамшгийн менежмент нэгдсэн төлөвлөлт М1:2000 - Хог хаягдлын нэгдсэн төлөвлөлт М1:2000 - Төлөвлөлтийн үе шатны зураглал М 1:2000 - Төлөвлөлтийн хүрээнд шинээр дахин төлөвлөх, дахин төлөвлөн барилгажуулах бүс М1:2000 - Хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, төсөл хөтөлбөрүүд М1:2000 - Үерийн хамгаалалт, далангийн зураг М1:2000 - Инженерийн дэд бүтцийн хамгаалалтын зурвас М1:2000 - Инженерийн шугам сүлжээний нэгдсэн зураг М1:1000 - Дулаан хангамж М1 1000 - Ус хангамж, ариутгах татуурга М1 1000 - Цахилгаан хангамж М1:1000 - Холбоожуулалт М1:1000 - Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндержилт, улаан шугам М1:1000 - Цэцэрлэгжилт ногоон байгууламж 1:1000 - Ерөнхий харагдах байдал /3D зураг/ *Тайлбар бичиг:* - Ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулсан үндэслэл, зорилго, хамрах хүрээ, бүрэлдэхүүн, аргачлал, арга зүй, ажлын төлөвлөгөө, хуваарь өгсөн үнэлэлт, дүгнэлт; - Хотын хөгжлийн өнөөгийн байдлын судалгаа, одоо мөрдөгдөж байгаа ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн дүгнэлт; - Орон зайн төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл; - Богино, дунд, урт хугацаанд хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө /төсөл, хөтөлбөрийн жагсаалтыг гаргах, ээлж дараалыг төлөвлөлтийн үе шатны дагуу тогтоох, хөрөнгийн эх үүсвэр, санхүүжилтийн тооцоог хийх г.м/; - Эхний ээлжинд хэрэгжүүлэх инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцэд шаардагдах хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр; - Техник-эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт; - Хүрээлэн буй орчин болон түүх, соёл, уран барилгын дурсгалыг хамгаалах, аялал жуулчлал, гамшгийн эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө зэргийг нарийвчлан гаргаж, төлөвлөлтийн холбогдох зураг, зургийн даалгавар зэрэг материалыг хавсаргана. **5.Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө** - Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөний хүрээнд хэрэгжих томоохон төсөл, арга хэмжээний байршлын бүдүүвч зураг; - Төлөвлөлтиийн үе шатны зураглал; - Төлөвлөлтийн эхний ээлжинд хэрэгжүүлэх төсөл, арга хэмжээний байршлын бүдүүвч зураг. **Товч танилцуулга:** - Хэвлэлийн эх бэлтгэл, цаасны формат /сонголтоор/ - Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хураангуй; - Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөний хураангуй; - Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний онцлог давуу талыг тусгасан хурлын тараах материал;

		- Олон нийтэд зориулсан тараах материал /брошюр/; Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хот байгуулалтын нэгдсэн мэдээллийн санд хүлээж авахад тавигдах шаардлага: **1. Бичиглэлийн баримт бичиг** - Тайлбар бичиг /*.doc, *.pdf, *.xlsx / ; - Батлагдсан баримт бичиг скайнер /*.pdf, *.jpg/; **2. Зураглалын баримт бичиг** - Ажлын файл /*.dwg, *.shp, *.skp, lumion, *.max, *.cdr/; - Батлагдсан баримт бичиг скайнер /*.jpg, *.pdf/; **2. Товч танилцуулга** - Олон нийтийн хэлэлцүүлэг, хурлын танилцуулга /*.ppt/; - Хурлын тараах материал /*.doc, *.pdf/; - Олон нийтэд тараах материал /*.jpg, *.pdf/; - Төлөвлөлтийн онцлогийг харуулсан товч танилцуулга анимэйшн 5 минутаас багагүй /*.mp4, 1080HD/; Улсын экспертизийн дүгнэлт гарч, эрх бүхий байгууллагаар батлагдсан хот байгуулалтын баримт бичгийг нийслэлийн архивт эх хувиар 1%, Барилгын хөгжлийн төв, харъяа хот байгуулалтын асуудал хариуцсан газарт тус бүр хуулбар 1% үйлдэж цаасан хэлбэрээр хүлээлгэн өгнө. Хот байгуулалтын баримт бичгийг тоон байдлаар DVD дээр бичиж хүлээлгэж өгөх: Үүнд: - Байр зүйн дэвсгэр зураг, инженер-геологийн судалгааны тайлан /*doc, зураглал *dwg/; - Ерөнхий төлөвлөгөөний файл /*dwg, *shp/; - Зураглалын материал /*jpeg/; - Тайлбар бичиг /*pdf, *word/; - Холбогдох хурлын тэмдэглэл, шийдвэр скайнердсан /*doc, *pdf;/ - Зөвшөөрөлцсөн байгууллагын шийдвэр скайнердсан /*pdf/; - Улсын экспертизийн дүгнэлт скайнердсан /*pdf/; - Батлагдсан шийдвэр скайнердсан /*pdf/ тус тус хуулж 5 хувь бэлтгэж Барилга, хот байгуулалтын яам, Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар, Аймгийн Засаг даргын тамгын газар, тухайн орон нутгийн аймгийн Архив, Газрын харилцаа барилга, хот байгуулалтын газарт тус бүр хүлээлгэж өгнө. Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газраас "Газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлтийн цахим систем"-д нэвтрэх эрх авч баримт бичгийг теслийн шатанд оруулан холбогдох байгууллагаас цахимаар санал авах, батлагдсаны дараа эцсийн байдлаар хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний орон зайн мэдээллийг цахим системд оруулна.
7	Онцгой нөхцөл	- Хот, дүүргийн эдийн засгийн тэргүүлэх чиглэлийг тодорхойлох, түүнтэй уялдсан хотын хөгжлийн чиг хандлага, стратегийг тодорхойлох; - Тухайн хот, дүүргийн нутаг дэвсгэрт үйл ажиллагаа явуулж буй томоохон аж ахуйн нэгж байгууллага, компаниудын улс, бүс нутгийн одоогийн болон цаашдын хөгжилд үзүүлэх нийгэм, эдийн засгийн нөлөөлөл, хүчин зүйлүүдийг тооцон төлөвлөлтөд тусгах; - Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний баримт бичигтэй уялдуулан

		төлөвлөх; - Хүн амын өсөлт, төлөвлөлттэй уялдуулан эдэлбэр газрын хэмжээг шинэтгэн тодотгох; - Гэр хорооллын инженерийн хангамж (ус, дулаан хангамж, ариутгах татуурга, цахилгаан, холбоо)-ийг нэг эх үүсвэрээс хангах боломжит хувилбарыг боловсруулах; - Хувийн хэвшил, гадаад, дотоодын аж ахуйн нэгжийн хувийн хөрөнгө оруулалтаар хийгдэж буй бүтээн байгуулалтын ажлууд (барилга байгууламж, авто зам, эрчим хүч, ус, дулаан хангамж г.м)-ыг нэгтгэн төлөвлөлтөд тусгах, цаашид хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрүүдийг тодорхойлох; - Ачаа тээврийн логистикийн төв, терминалын цогц үйлчилгээ явуулах газар байршлыг тогтоон төлөвлөлтөд тусгах; - Олон улсын чанартай авто замыг хотын гадуур төлөвлөх; - Олон улсын нисэх онгоцны буудлыг байгуулах төлөвлөлтийг төлөвлөх талаар холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн судалж тусгах; - Эдэлбэр газрын бүсчлэлийг тогтоож, хотжилтыг дэмжих, хязгаарлах нутаг дэвсгэрийг тодорхойлох /үйлдвэрийн бүс, орон сууцны хороолол, төвийн бүс, амралт зугаалгын бүс г.м./; - Ландшафт тохижилтын элементүүдийг явган зорчигчийн хөдөлгөөнд саад учрахгүй байхаар хүртээмжтэй (accessible design), түгээмэл дизайн (universal design)-ы шийдэл бүхий төлөвлөх; - Инженерийн шугам сүлжээ болон авто зам, төмөр зам, усны эрүүл ахуйн хориглолт, хамгаалалтын зурвас газрыг тогтоох; - Инженерийн дэд бүтцийг байгаль цаг уурын онцлогт тохируулан дэвшилтэт техник, технологийн дагуу оновчтой төлөвлөх; - Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээ авто замын төлөвлөлттэй хамт шийдвэрлэх; - Сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглах боломжийг судалж, тусгах; - Авто зогсоолд цахилгаан автомашины цэнэглэгч станцтай байхаар төлөвлөлтийн шийдлийг тусгах; - Төлөвлөлтийн шийдлийг үе шатаар хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тодорхойлон, хөрөнгө оруулалтын тооцоог гаргаж, хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх санал боловсруулах; - Төлөвлөлтийг тухайн дүүрэгт хэрэгжиж буй болон хэрэгжихээр төлөвлөж буй дотоодын болон олон улсын төсөл, хөтөлбөртэй уялдуулан боловсруулах; - Шинээр төлөвлөх суурьшлын хэсгийн байршил, хэмжээг тогтоож, холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөх; - Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, хэрэгжүүлэх арга зүй, аргачлалын талаар дүүргийн

		ЗДТГ, Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын алба, Хот байгуулалт, хотын стандартын газар, Газар зохион байгуулалтын албаны мэргэжилтнүүд болон архитекторуудад зориулсан сургалтыг гүйцэтгэгчээс хариуцан хийх; - Хот байгуулалтын тухай хуулийн 17 дугаар зүйл, "Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам" -ын дагуу эх загвар зураг /эскиз/, ерөнхий төлөвлөгөөг хотын иргэд, аж ахуйн нэгж байгууллага, төрийн байгууллага болон бусад холбогдох байгууллагуудад танилцуулах, хэлэлцүүлэх, санал хүсэлтийг авч тусгана.
8	Ашиглах материал	**Монгол Улсын хуулиуд:** ▪ Монгол Улсын Үндсэн хууль; ▪ Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага зохицуулалтын тухай хууль; ▪ Хөгжлийн бодлого төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хууль; ▪ Төсвийн тухай хууль; ▪ Татварын ерөнхий хууль; ▪ Хот тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль; ▪ Хот байгуулалтын тухай хууль; ▪ Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль; ▪ Геодези, зураг зүйн тухай хууль; ▪ Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хууль; ▪ Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хууль; ▪ Газрын тухай хууль; ▪ Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль; ▪ Барилгын тухай хууль; ▪ Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль; ▪ Усны тухай хууль; ▪ Ойн тухай хууль; ▪ Монгол Улсын инновацийн тухай хууль; ▪ Эрчим хүчний тухай хууль; ▪ Эрчим хүчний хэмнэлтийн тухай хууль; ▪ Хөрс хамгаалах тухай хууль; ▪ Газрын хэвлийн тухай хууль; ▪ Харилцаа холбооны тухай хууль; ▪ Гамшгаас хамгаалах тухай хууль; ▪ Галын аюулгүй байдлын тухай хууль; ▪ Бусад хууль, дүрэм журам **Бодлогын баримт бичиг, төсөл, хөтөлбөрүүд:** ▪ "Алсын хараа 2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого ▪ Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр; ▪ Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал; ▪ Төвийн бүсийн хөгжлийн хөтөлбөр; ▪ Дүүргийн Засаг даргын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;

		▪ "Дүүргийн эдийн засаг, нийгмийг 2025 онд хөгжүүлэх үндсэн чиглэл; ▪ Дүүргийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө; ▪ Салбаруудын хэмжээнд хэрэгжиж буй бусад төсөл, хөтөлбөрүүд; **Норм, дүрэм, стандарт** ▪ Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНбД 30-01-04) ▪ Хот, суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар (УББ 30-201-09) ▪ Хот суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах аргачилсан заавар (УБ11-202-00) ▪ Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах аргачилсан заавар (УБ 30-202-11) ▪ Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахдаа 1:500, 1000, 2000, 5000-ны масштабтай байр зүйн дэвсгэр зураглалын ажил (БД 11-106-08) ▪ Инженерийн шугам сүлжээний зураглалын ажил (БД 11-105-06)-ыг үндэслэн байр зүйн зургийн тодруулалт хийсэн дэвсгэр зураг ашиглах ▪ Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа(БД 11-102-07) ▪ Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм (ЗТБХБ-ын сайдын 2011 оны 226 дугаар тушаал) ▪ Барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээ (БД 81-106-16) ▪ Барилга угсралтын ажлын үнийн өсөлтийн индекс; ▪ Хот суурины гудамж, зам төлөвлөлт (БНбД 32-01- 04) ▪ Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт (БНбД 23-01-09) ▪ Гадна дулаан хангамж (БНбД 41-02-13) ▪ Зуухны тоног төхөөрөмж (БНбД 41-03-13) ▪ Ариутгах татуурга, Гадна сүлжээ ба байгууламж (БНбД 40-01-14) ▪ Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа(БД 11-102-07) ▪ Усан хангамж, ариутгах татуургын сүлжээний хуванцар хоолойг төлөвлөх ба угсрах. Үндсэн журам (БД 40-102- 06) ▪ Цахилгаан байгууламжийн зураг төсөл, угсралтын дүрэм (БД 43-101-03) ▪ Барилга байгууламжийн галын аюулгүйн байдал (БНбД 21-01-02) ▪ Барилга байгууламжийн гал унтраах автомат төхөөрөмж дохиоллын хэрэгсэл (БНбД 21-04-05) ▪ Авто зам төсөллөх (БНбД 32-01-07) ▪ Усан хангамж, бохир ус, гадна шугам сүлжээ, түүний барилга байгууламж (БНбД 3.05.04-90)

		▪ Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох гальн аюулгүйн норм (БНбД 21-02-02) ▪ Усан хангамж, гадна сүлжээ ба байгууламж (БНбД 40-02-06) ▪ Усны барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох үндсэн журам /БНбД 33-01-03/ ▪ Түймрийн тархалтаас сэргийлэх халз зурвас чанарын ерөнхий шалгуур, үнэлгээ (MNS 6530:2015) ▪ Усны барилга байгууламжийн ачаалал ба үйлчлэл (БНбД 33- 05-09) ▪ Усны барилга байгууламжийн хайгуул судалгааны ажлын жишиг норм (БД 81-33-10); ▪ Хот тосгон нутаг дэвсгэр, зам талбайгаас бороо, цасны усыг зайлуулах ажлын зураг төсөл, тооцооны норм (БД 40-302-13); ▪ Дулааны сүлжээ (БНбД 41-02-13); ▪ Зуухны тоног төхөөрөмж (БНбД 41-03-13); ▪ Дулааны шугам сүлжээ (БНбД 3-05-03-95); ▪ Дулааны хуваарилах төв (БНбД 41-103-11); ▪ Дулааны бие даасан эх үүсвэрийн төлөвлөлт (БНбД 41-102-11); ▪ Цэвэрлэгээний технологи сонголт, бохир усны (БНбД 40-01-14); ▪ Усан хангамж, бохир ус, гадна шугам сүлжээ түүний барилга байгууламж (БНбД3.05.04.90); ▪ Усан хангамж, ариутгах татуургын сүлжээний хуванцар хоолойг төлөвлөх ба угсрах. Үндсэн журам (БД 40-102- 06); ▪ Саарал усны стандарт (MNS BS 8525-1:2015); ▪ Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам; (ЗТБХБ-ын сайдын 2012 оны 183 дугаар тушаал); ▪ MNS 3237:1989 Ерөнхий төлөвлөгөө. Зам тээврийн таних тэмдэг, дүрслэл; ▪ MNS 5873:2008 Барилгын зураг. Ерөнхий төлөвлөгөөний ажлын зургийн таних тэмдэглэгээ; ▪ MNS 6055:2009 Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар; ▪ Барилга байгууламжийн галын аюулгүйн байдал (БНбД 21.01.02); ▪ Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиох галын аюулгүйн норм (БНбД 21.02.02) ▪ Цахилгаан байгууламжийн зураг төсөл, угсралтын дүрэм(БД 43-101-03); ▪ Цахилгаан тоног төхөөрөмжийн байгууламжийн дүрэм (БД 43.101.03); ▪ Эрчим хүчний шугам сүлжээг хамгаалах дүрэм; ▪ Холбооны кабель шугамын ажлын зураг төсөв хийх стандарт (MNS 6305:2012); ▪ Шилэн кабелийн угсралт суурилуулалтын стандарт (MNS 5278:2012);

		▪ Холбооны кабелийн суурилуулалт, ерөнхий шаардлага (MNS 5276:2003); ▪ Техникийн зурагт телефон сүлжээний тэмдэглэгээ, тэмдэглэгээний хэмжээ (MNS-4908:2000); ▪ Стандартчилал, хэмжил зүйн газрын 2015 оны "Нүхэн жорлон, угаадасны нүх техникийн шаардлага (MNS-5924:2015) ▪ Хашаа, хайс, хашлаганд тавих ерөнхий шаардлага UCS 1410B ▪ "Холбооны кабелийн суурилуулалт, ерөнхий шаардлага MNS 5276:2013, Шилэн кабелийг шалгах аргачлал (MNS 6544:2015) ▪ Мэдээлэл холбооны сүлжээний гадна холбооны зургийн тэмдэглэгээ (MNS 4908:2017) ▪ Мэдээлэл холбооны суурин сүлжээнд шилэн кабелийн бичил хоолойн сувагчлал суурилуулах ерөнхий шаардлага, (MNS 6589:2016) ▪ Бусад хот байгуулалт, барилга байгууламжийн норматив баримт бичиг, норм, дүрэм, заавар ▪ Газар хөдлөлтийн бүс нутагт барилга төлөвлөх (БНбД 22-02-21*/22) ▪ Авто замын гүүр ба хоолой төсөллөх (БНбД 32- 02- 12) ▪ "Явган хүний зам, талбай төсөллөлт, техникийн шаардлага" (MNS 6808:2019) ▪ "Авто зам, замын байгууламж. Унадаг дугуйн замыг төлөвлөхөд тавих ерөнхий шаардлага" (MNS 5683:2022) ▪ "Авто зам, замын байгууламж болон инженерийн шугам сүлжээний ажлын төсөвт өртгийг хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй төсвийн жишиг нормын дагуу тооцох, магадлалаар оруулан баталгаажуулах; ▪ ЗТХ-ийн Сайдын 2018 оны 168 дугаар тушаалаар батлагдсан "Авто зам, замын байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийж, дүгнэлт гаргах журам"; ▪ Монгол Улсын Шадар сайд бөгөөд Эдийн засаг, хөгжлийн сайдын 2023 оны А/25 дугаар тушаалаар батлагдсан "Хөгжлийн зорилтот хөтөлбөр боловсруулах аргачлал"
9	Тайлан боловсруулах үе шатууд	I. Эхний үе шатны тайлан /гэрээ байгуулснаас хойш 45 хоногийн дараа/ ▪ Эхлэлийн тайлан болон Багануур, Багахангай, Налайх хотуудыг хөгжүүлэх техник эдийн засгийн үндэслэл, үзэл баримтлал /концепц/, ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах арга зүйн хэлэлцүүлэг зохион байгуулсан байна. ▪ Одоо мөрдөгдөж буй хууль тогтоомж, бодлогын баримт бичгүүдийн хэрэгжилт, уялдаж буй байдалд дүн шинжилгээ хийсэн санал, дүгнэлт, зөвлөмж нөхцөл байдлын дүн шинжилгээний тайланг боловсруулсан байна. II. Хоёр дахь үе шатны тайлан /гэрээ байгуулснаас хойш 4 сарын дараа/

		▪ Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа ▪ Багануур, Багахангай, Налайх хотуудыг хөгжүүлэх техник эдийн засгийн үндэслэл, үзэл баримтлал /концепц/, ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг хэлэлцүүлэх, санал авах, зөвшилцөх. ▪ ТЭЗҮ, зураг төсөл /ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, инженер геологийн судалгаа, өндөржилт/ боловсруулах ▪ Нийслэл, дүүргүүдэд хэлэлцүүлэг зохион байгуулсан байна. III. Гурав дахь үе шатны тайлан /гэрээ байгуулснаас хойш 7 сарын дараа/ ▪ Тайланг холбогдох төрийн захиргааны төв байгууллага, орон нутгийн захиргааны байгууллага, тусгай хамгаалалттай газрын захиргаад, эрдэмтэн судлаач, мэргэжлийн холбоод, хувийн хэвшлийн төлөөллүүдийг оролцуулсан хэлэлцүүлэг зохион байгуулж, саналыг хавсаргасан байна. ▪ Багануур, Багахангай, Налайх хотуудыг хөгжүүлэх техник эдийн засгийн үндэслэл, үзэл баримтлал /концепц/, ерөнхий төлөвлөгөөний эцсийн тайланг холбогдох зөвлөлийн хурлуудаар хэлэлцүүлсэн байна. ▪ ТЭЗҮ, зураг төсөл /ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, инженер геологийн судалгаа, өндөржилт/-д улсын экспертизийн нэгдсэн дүгнэлт гаргуулсан байна. IV. Дөрөв дэх үе шатны тайлан /гэрээ байгуулснаас хойш 8 сар 15 хоногийн дараа/ ▪ Хотуудын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг нийслэлийн ИТХ-аар хэлэлцүүлэн батлуулна.
10	Захиалагч байгууллага	"Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэн" УТҮГ
11	Төндерт оролцогчийн багийн гишүүдэд тавигдах шаардлага	Зөвлөх хуулийн этгээд нь бүс нутгийн төлөвлөлтийн арга зүй аргачлалтай, санхүүгийн загварчлал болон эдийн засгийн нөлөөллийн үнэлгээний судалгаа боловсруулалтын ажлын туршлагатай, мэдээллийн бааз бүрдүүлэхэд шаардагдах мэдээллийн технологийн мэдлэг чадвартай ажилчид, тоног төхөөрөмжтэй байх бөгөөд 15 хүний бүрэлдэхүүн /ажлын цар хүрээнээс хамаарч нэмэгдэж болох ба үүгээр хязгаарлагдахгүй/-тэй байна. Үүнд: 1. Төслийн удирдагч 2. Эдийн засгийн асуудал хариуцсан зөвлөх 3. Хөгжлийн бодлого төлөвлөлт хариуцсан зөвлөх 4. Уул уурхай, хүнд үйлдвэрийн асуудал хариуцсан зөвлөх 5. Хүнс, хөнгөн үйлдвэрийн асуудал хариуцсан зөвлөх 6. Хөдөө аж ахуйн асуудал хариуцсан зөвлөх 7. Байгаль орчин, газарзүйн асуудал хариуцсан зөвлөх 8. Хот төлөвлөлтийн асуудал хариуцсан зөвлөх 9. Тээвэр логистикийн асуудал хариуцсан зөвлөх 10. Нийгмийн салбар, хүн ам зүйн асуудал хариуцсан зөвлөх

		11. Эрчим хүчний салбарын асуудал хариуцсан зөвлөх 12. Аялал жуулчлалын салбарын асуудал хариуцсан зөвлөх 13. Санхүү, татварын асуудал хариуцсан зөвлөх 14. Газарзүйн мэдээллийн систем, газрын зураг боловсруулах зөвлөх 15. Математик загварчлал хариуцсан зөвлөх
12	Ажил гүйцэтгэх хугацаа	Гэрээ байгуулснаас хойш 9 сар
13	Гүйцэтгэгч байгууллага	"Зөвшөөрлийн тухай хуулийн 8.1 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсгийн 3.8-д заасан "хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах (Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, чөлөөт бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө- ХБ-1.1.)" үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээд
14	Санхүүжилт, эх үүсвэр	Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалт
15	Хүлээн авах баримт	Ажлын бүрдэл хэсэгт туссан судалгаа шинжилгээний зураглал, тайлан тооцоо, видео зэргийг хэвлэмэл болон цахим хэлбэрээр гүйцэтгэсэн программ хангамжийн эх хувилбараар "Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэн" УТҮГ-т хүлээлгэж өгөх /4 хувь/.
16	Зөвшилцөх байгууллага	- Төлөвлөлтийн үндсэн шийдлийг эскизийн шатанд ХББОСЯ, ГЗБГЗЗЕГ, "Барилгын хөгжлийн төв" ТӨААТҮГ, Нийслэлийн Хот байгуулалт, хотын стандартын газар, Нийслэл, дүүргийн Засаг даргын тамгын газар, Нийслэл, дүүргийн Газар зохион байгуулалтын алба болон бусад холбогдох байгууллагуудтай харилцан тохиролцож зөвшөөрөлцөх; - Инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн шийдвэрлэхдээ хангагч байгууллагуудтай зөвшөөрөлцөх, урьдчилсан байдлаар санал авсан байх; - Ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг хот төлөвлөлт, архитектурын орон тооны бус мэргэжлийн зөвлөл, "Бүсчилсэн хөгжлийн үндэсний хүрээлэн" УТҮГ-ын дэргэдэх Шинжлэх ухаан, технологийн зөвлөлийн хурал, ХББОСЯ-ны дэргэдэх Шинжлэх ухаан, техник, технологийн зөвлөлийн хурлаар хэлэлцүүлэх; - Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын тушаалаар орон тооны бус экспертүүдийг томилуулан, улсын экспертизийн дүгнэлт гаргуулах; - Хот байгуулалтын тухай хуулийн 8.1.5-д заасны дагуу ерөнхий төлөвлөгөөг нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар хэлэлцүүлж батлуулна.

ХЯНАСАН:

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМНЫ ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН БОДЛОГО, ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН ДАРГА Ц.БАЯРБАТ

БОЛОВСРУУЛСАН:
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМНЫ ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН БОДЛОГО, ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ГАЗРЫН ШИНЖЭЭЧ

П.Нямдарь,

П.НЯМДАРЬ