БАТЛАВ: СЭЛЭНГЭ АЙМГИЙН ЗАСАГ
ДАРГА Н.ЛХАГВАДОРЖ

СЭЛЭНГЭ АЙМГИЙН ШАМАР СУМЫН ТӨВИЙН ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ БОЛОВСРУУЛАХ ЗУРГИЙН ДААЛГАВАР

2025 оны 04-р сарын 23 -ны өдөр Дугаар: 06/2025 Сэлэнгэ аймаг

1.	Боловсруулах үндэслэл	- Хот байгуулалтын тухай хуулийн 8.1.2, 9.1.4 дах заалт; - Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа- 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хөгжүүлэх үйл ажиллагааны зорилтын 3.6.1; - Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 72 дугаар тогтоол “Хот байгуулах тухай” - Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 64 дүгээр тогтоол “Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал батлах тухай”; - Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн арга хэмжээ 1.4.1.8; - Монгол Улсын Засгийн газрын 2023 оны 12 сарын 13 -ний өдрийн хуралдааны 50 дугаар тэмдэглэл. - Сэлэнгэ аймгийн Засаг даргын 2024-2028 онд хэрэгжүүлэх мөрийн хөтөлбөр. - Сэлэнгэ аймгийг 2025-2029 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэлийн 8.1.1 дэх заалт;
2.	Баримт бичгийн үе шат	**Байршил:** Шаамар сум нь 3963 иргэн оршин суудаг. - Шаамар сум нь Улаанбаатар хотоос хойш 309 км зайд оршдог бөгөөд Сэлэнгэ аймгийн төвөөс урд зүгт 18 км зайтай болно. 2025 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрийн байдлаар сумын нутаг дэвсгэр 67191.0 га талбайтай. Үүнээс: 1519 га орчим газрыг суурьшлын бүс эзэлдэг. Хот тосгон ба суурин газар 1926.78 га, зам талбай, шугам сүлжээ 1316.1 га, хөдөө аж ахуйн газар 30759.05 га, Усан сан бүхий газар 971 га, улсын тусгай хэрэгцээний газар 22075 га, 32218.07 га ойн сан бүхий газар газар тус тус эзэлж байна. 2025 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрийн байдлаар сумын хэмжээнд 643 өрхийн 2110 хүн байгаагаас сумын төвд 562 өрхийн 1837 хүн хөдөө 81 өрхийн 273 хүн амьдарч байна. - Дэлгэрхаан 1 дүгээр багийн төрийн байгууллагууд нь дулаан, цэвэр, бохир, усны нэгдсэн шугам сүлжээнд холбогдсон. ЭЛ СИ БИ ХХК нь төвийн дулаан хангамжийн асуудлыг хариуцдаг. - Соёлын төв 250 хүний хүчин чадалтай, Засаг даргын Тамгын газар, цагдаагийн байр зэрэг төрийн байгууллагууд үйл ажиллагаа явуулж байна. Төвийн эрчим хүчний нэгдсэн сүлжээ, интернетийн шилэн кабельд холбогдсон. Үүрэн холбооны Жи-мобайл, Юнител, Мобиком, Скайтел зэрэг гар утас болон суурин утасны сүлжээтэй. - Дархан-Сэлэнгийн цахилгаан түгээх сүлжээ ХК-н Сүхбаатар салбар Шаамар хэсэг, ШТС 1, халуун ус 1, машины дугуй засвар 1, хүнс болон барааны дэлгүүр 11, цайны газар 2 гэх мэт газрууд үйл ажиллагаа явуулж байна. - Шаамар сумын Дулаанхаан тосгон нь Улаанбаатар хотоос хойш 278 км зайд оршдог бөгөөд Сэлэнгэ аймгийн төвөөс урд зүгт 45 км сумын төвөөс урд зүгт 35км зайтай болно. 2025 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрийн байдлаар сумын нутаг дэвсгэрээс 719 га орчим газрыг суурьшлын бүс эзэлдэг. 2025 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрийн байдлаар сумын хэмжээнд 492 өрхийн

		1798 хүн байгаагаас сумын төвд 483 өрхийн 1845 хүн хөдөө 9 өрхийн 45 хүн амьдарч байна. - Тосгоны төв нь дулаан хангамжийн нэгдсэн сүлжээнд холбогдсон, цэвэр бохир, усны нэгдсэн шугам сүлжээнд холбогдоогүй. - Соёлын төв 250 хүний хүчин чадалтай, Тосгоны Захирагчийн алба, спорт цогцолбор, цагдаагийн байр зэрэг төрийн байгууллагууд үйл ажиллагаа явуулж байна. Төвийн эрчим хүчний нэгдсэн сүлжээ, интернетийн шилэн кабельд холбогдсон. Үүрэн холбооны Жи-мобайл, Юнител, Мобиком, Скайтел зэрэг гар утас болон суурин утасны сүлжээтэй. - Дархан-Сэлэнгийн цахилгаан түгээх сүлжээ ХК-н Сүхбаатар салбар Дулаанхаан хэсэг, ШТС 2, халуун ус 1, машины дугуй засвар 1, хүнс болон барааны дэлгүүр 10, цайны газар 3 гэх мэт газрууд үйл ажиллагаа явуулж байна. **Эрүүл мэнд :** 2024 оны байдлаар сумын эрүүл мэндийн төв 2 байгууллагад 5 их эмч, 3 бага эмч, 11 сувилагч, 2 лаборант, 2 эм зүйч, 15 үйлчилгээний ажилтан, 25 ортойгоор нийт 8 эмч, 15 эмнэлгийн мэргэжилтэн эрүүл мэндийн тусламж үйлчилгээг үзүүлэн ажиллаж байна. **Ажилгүйдэл, ажлын байр:** Хөдөлмөр эрхлэлтийн албанд бүртгэлтэй ажил идэвхтэй хайж байгаа 81 ажилгүй хүн байна. Эдийн засгийн голлох салбарууд нь Зөгийн аж ахуй, тоосго, блок зэрэг барилгын материал үйлдвэрлэл, ашигт малтмал олборлолт, газар тариалан, мал аж ахуй зэрэг юм. Шаамар суманд 18 хоршоо үйл ажиллагаагаа явуулж байна. **Гэмт хэрэг** Сэлэнгэ аймгийн Шаамар сумын хариуцсан нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд 2024 онд 27 бүртгэгдсэн гэмт хэрэг мөн урьд оныхоос 30 буурсан байна. Үүнээс шийдвэрлэсэн зөрчил 23 шийдвэрлэн ажилласан байна. **Хөдөө аж ахуй** Дэлгэрхаан 1-р баг, Охиндий 2 дугаар баг 2 ХАА: 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар нийт 16208 толгой малтай. Үүнээс: адуу 2344, үхэр 7136, хонь 3412, ямаа 3316, байна. Дулаанхаан тосгон: ХАА: 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар нийт 4187 толгой малтай. Үүнээс: адуу 642, үхэр 1691, хонь 1365, ямаа 489, байна. **Боловсрол:** Сумын төвд 320 хүүхдийн хүчин чадалтай дунд сургууль, 65 хүүхдийн хүчин чадалтай дотуур байр, Хөдөө аж, ахуйн их сургуулийн харьяа политехникийн коллеж 600 хүүхдийн хүчин чадалтай, 300 хүүхдийн хүчин чадалтай дотуур байр, 75 хүүхдийн хүчин чадалтай 1-р цэцэрлэг, 125 хүүхдийн хүчин чадалтай 2-р цэцэрлэг үйл ажиллагаа явуулж байн. Тосгоны төвд 320 хүүхдийн хүчин чадалтай дунд сургууль, 75 хүүхдийн хүчин чадалтай цэцэрлэг үйл ажиллагаа явуулж байна. **Орон сууцны хангамж:** Дэлгэрхаан 1 дүгээр баг 5-н давхар 20-н айлын орон сууцтай, Дулаанхаан тосгон нь 2 давхар 8-н айлын орон сууцтай.
3.	Хамрах хүрээ, газар нутгийн хэмжээ (га)	- Төлөвлөлт хийх газрын хэмжээ: 2238 га. Үүнээс: Сумын төв 1519 га. Дулаанхаан тосгон 719 га /Төлөвлөлт хийх газрын хил, хязгаарыг захиалагч, орон нутагтай харилцан тохирно/ Шинэ ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн шийдэлд тулгуурлан

		талбайн хэмжээг нарийвчлан тогтоож **(50 хүртэл га)** орон нутагтай хэлэлцэж боломжит байршилд Орон сууцны болон Амины орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах.
4.	Боловсруулах ажлын үе шат	Захиалагч гүйцэтгэгч хоёрын хооронд гэрээ байгуулснаас хойш хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах хугацаа 150 хоног байна. Энэ хугацаанд улсын экспертизийн дүгнэлт гаргуулах, аймгийн ИТХ-аар батлуулах хугацаа ороогүй болно. **Эхлэлийн тайлан /60 хоногт гүйцэтгэнэ./** - Одоогийн байдлын иж бүрэн судалгаа хийсэн байх; - Өмнө хийгдсэн аймгийн төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд үнэлэлт дүгнэлт өгсөн байх; - Олон нийтээс санал авах /Төлөвлөлтийн хязгаарт хамрагдаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагаас санал авах/ - Архитектур орон зайн төлөвлөлтийн шийдэл, бүсчлэлийг төлөвлөсөн байх. **Дундын тайлан /70 хоногт гүйцэтгэнэ./** - Эхлэлийн тайланд өгсөн саналуудыг тусгасан байх. - Инженерийн шугам сүлжээ, төлөвлөлтийн замын сүлжээ, дэд бүтцийн хангамжийн шийдлийн дагуу төлөвлөлтийг гүйцэтгэсэн байх. - Төлөвлөлтийн шийдлийг олон нийтэд танилцуулж хэлэлцүүлэг хийх /Төлөвлөлтийн хязгаарт хамрагдаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, төр захиргааны байгууллагуудад танилцуулж хэлэлцүүлэг хийх/. **Эцсийн тайлан /20 хоногт гүйцэтгэнэ./** - Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд холбогдох байгууллага, иргэдээс өгсөн санал дүгнэлтийг тусгаж эцсийн байдлаар хүлээлгэн өгөх. - Ерөнхий төлөвлөгөөний баримт бичгийн төслийг “Архитектур, хот төлөвлөлтийн мэргэжлийн зөвлөл”-ийн хурлаар хэлэлцүүлсэн байна. - “Газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлтийн цахим систем”-д оруулсан байна. **Улсын экспертизийн дүгнэлт** - Эцсийн тайлан гарснаас хойш 30 хоногийн дотор улсын экспертизийн дүгнэлтийг гаргуулан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг Аймгийн ИТХ-аар хэлэлцүүлэн, батлуулж “Газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлтийн цахим систем”-д оруулан хүлээлгэн өгөх. Үе шатны тайлан бүрийг аймгийн ГХБХБГ-т хүргүүлж тухай бүрд үнэлгээ дүгнэлтийг бичгээр авсан байна.
5.	Төлөвлөлтөөр шийдвэрлэх үндсэн асуудлууд	- Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг 2 үе шатаар - зохион байгуулна. Үүнд: - 1-р үе шат 2025-2035 он - 2-р үе шат 2035-2045 он - Сумын нийгэм эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлага, бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалтай уялдуулан орон нутгийн хөгжлийн онцлог, нөөц боломжид тулгуурлан төлөвлөлтийг шийдлийг гаргах; - Сумын төвийн хөгжлийн чиг баримжааг иргэд олон нийтээс санал авч, шинжлэх ухааны үндэслэлтэйгээр хөгжлийн чиг баримжааг тодорхойлох; - Сумын төвийн хөгжлийн чиг хандлагад нийцүүлэн гэр хорооллыг шинэчлэн зохион байгуулахаар төлөвлөх;

		- Хот байгуулалтын тухай хуулийн 13-р зүйлд заасан бүсчлэлийг норм дүрмийн дагуу төлөвлөх; - Шинэ суурьшлын бүсүүдийг тодорхойлж шинээр орон сууц, олон нийтийн, нийгмийн дэд бүтэц, холимог зориулалтын барилга байгууламжуудыг төлөвлөх; - Бүсчлэл тус бүрээр тавигдах үндсэн шаардлага болон газар зохион байгуулалтын үүрэг зориулалт барилгын өндрийн дээд хязгаар буюу оврын хэмжээ нягтралыг норм дүрэмд нийцүүлэн төлөвлөх; - Төвийн хэсгийн барилгажилт, тохижилт, архитектур орон зайн шийдлийг тусгайлан авч хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах /Төв зам дагуух явган зам, талбай, гэрэлтүүлэг, ногоон байгууламж, барилгажилтыг тусгана./; - Олон нийт, соёл үйлчилгээний төв нь барилгажилтын хувьд харилцан уялдаа сайтай, орон зайн харьцаа, архитектур төлөвлөлтийн хувьд цогц байх чиглэлийг баримтлах; - Тухайн орон нутгийн байгаль, цаг уур, газар зүйн онцлогийг тусгасан барилгажилт, тохижилтын онцлогийг тусгасан орон зайн бүтэцтэй хот төлөвлөлт, архитектурын онцлог шийдлийг гаргах; - Одоо байгаа суурьшлыг эдийн засаг, нийгмийн дэд бүтэцтэй уялдуулан нягтруулахаар төлөвлөх. **Газар зохион байгуулалт:** - Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад байгаа газрын нарийвчилсан судалгааг гаргах, - Газар зохион байгуулалтыг шинэчлэн төлөвлөснөөр одоо байгаа газрын ашиглалтын байдалтай харьцуулсан судалгааг гаргах; - Газар нутгийн ирээдүйн зураглал болон нутаг дэвсгэрийн доторх байршил, үүрэг зориулалтыг тооцож төлөвлөлтийн бүсийн хөгжлийн шийдлийг гаргах. **Гудамж замын сүлжээ:** - Ерөнхий төлөвлөгөөнд гудамж замын сүлжээг нэгдсэн систем байхаар төлөвлөх ба төлөвлөлтийг боловсруулахдаа суурины орон зайн тогтолцоо, хүн амын өсөлт, тээврийн хөдөлгөөний эрчим, тэдгээрийн байнга өсөн тэлж байх явцтай уялдуулан аюулгүй аюулгүй ая тухтай зорчих нөхцөлийг хангах шаардлагаар төлөвлөх; - Гудамж замын сүлжээ нь нутаг дэвсгэрийн үүргийн бүсчлэлийн хоорондын уялдаа, тэдгээрийн харилцан таталцлын үндсэн тэнхлэг болж орон зайн зохион байгуулалтын нэгдсэн системийн салшгүй хэсэг тооцож төлөвлөх; - Гол гудамж замыг сумын төвийн цаашдын хөгжлийн чиг хандлагатай уялдуулан төлөвлөх; - Уулзвар гарцыг оновчтой төлөвлөх; - Бүс бүрийн хэмжээнд авто замын дагуу болон орон сууц, олон нийтийн барилга, нийтийн амралтын бүсэд явган зам, дугуйн замын зурвасыг тодорхойлж нэгдсэн сүлжээний хэлбэрээр хөгжүүлэхээр төлөвлөх; - Аймгийн төвийн гудамж замын сүлжээг одоо байгаа болон шинээр төлөвлөж байгаа замыг зураг төсөлд тодорхойлон тэмдэглэж ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх үе бүдт тусгах. **Нийгмийн дэд бүтэц:** - Нийгмийн дэд бүтцийг төлөвлөхдөө тус хотын хэтийн хүн амын тооцоонд үндэслэх; - Нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийг гудамж замын

		сүлжээ, цэцэрлэгжилт, суурьшилтай уялдуулан норм дүрмийн дагуу зохистой байрлалд үйлчлэлийн хүрээг тооцон төлөвлөх; - Ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд нийгмийн үйлчилгээг тэгш хүртээмжтэй, ээлтэй боломж нөхцөлийг бий болгох. **Худалдаа үйлчилгээ:** - Хүн амын хэрэгцээг хангах худалдаа үйлчилгээний цогцолборуудыг төлөвлөх; - Суурьшлын бүсийн хүн амын үзвэр үйлчилгээ, олон нийт, соёлын байгууллагуудын үйлчлэх хүрээг холбогдох нормын дагуу төлөвлөх. **Жижиг дунд үйлдвэрлэл:** - Хүн амын тоо, ажлын байрны хэрэгцээ шаардлагыг тооцож, өрхийн аж ахуй, жижиг дунд үйлдвэрлэлийн төрөл, байршлыг үйлчлэх хүрээгээр төлөвлөх. **Ногоон байгууламж:** - Нэг хүнд ногдох ногоон байгууламжийн хэмжээг тодорхойлж, төлөвлөлтийн хугацаанд нэмэгдүүлэх арга хэмжээг тусгах; - Ногоон байгууламжийг цэцэрлэгт хүрээлэн, амрах бичил цэцэрлэг гэж ангилан зориулалтаар нь нийтийн, хязгаарлагдмал гэж төлөвлөх; - Цэцэрлэгжүүлэлтийг хүн амын ажиллаж амьдрахад тохиромжтой гоо зүй, ариун цэвэр-эрүүл ахуйн нөхцөлийг хангасан, орон зайн бичил уур амьсгалын тааламжтай орчныг бий болгож хүний үйл ажиллагааны элдэв хортой нөлөөллөөс хамгаалах, барилгажсан байршлын архитектур орон зайн зохиомжийг сайжруулсан байдлаар төлөвлөх; - Гудамж зам талбайн ногоон байгууламжийг авто болон явган замын дагуу төлөвлөж хамгаалалтын зурвасыг тогтоох; - Ногоон байгууламжид тарих мод бут болон ургамлыг төрөл зүйлийг тогтоох; - Байгалийн тогтцыг ашиглан усан толио үүсгэх замаар бичил уур амьсгалыг бүрдүүлэхээр төлөвлөх. **Гамшгийн менежмент:** - Аймгийн хэмжээнд Онцгой байдлын байгууламж, тоног төхөөрөмж байх байршлыг тодорхойлох. - Сумын төвийн нутаг дэвсгэрийг байгалийн аюултай үзэгдэл, гамшигт өртөж болзошгүй эрсдэлийн зэргээр нь ангилан бүсчилж урьдчилан сэргийлэх хамгаалах асуудлыг тусгах. - Гэнэтийн осол, гамшгийн нөхцөл үүссэн үед зам, талбайг ажиллагсдын цугларах, аюулгүй байдлаар ашиглах боломжийг хангасан байхаар төлөвлөх; **Хог хаягдал:** - Хог хаягдлыг цуглуулах, тээвэрлэх, зайлуулах менежментийн төлөвлөлтийг боловсруулах. - Хог хаягдлын цэг талбайг эрүүл ахуйн шаардлагад нийцүүлэн байршил, талбайн хэмжээ, хүрэх замын трассын хамтаар тогтоож, төлөвлөлтийн зураг тодорхой харуулах. **Хэрэгжилтийг хангах арга хэмжээ:** Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний эхний ээлжийн төлөвлөгөөг сумын ЗДТГ-тай хамтран боловсруулж аймгийн ИТХ-аар батлуулах.
6.	Баримт бичгийн бүрдэл	***1. Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа*** “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн 12.9 дэх заалтын дагуу газар нутаг, хүн ам, нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин, дэд

		бүтцийн судалгаа болон бусад судалгаа) - "Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 12.9 дэх заалт болон холбогдох хот төлөвлөлтийн норм, нормативын баримт бичгийн дагуу /инженер геологи, байр зүйн зураглал, газар нутаг, хүн ам, нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин, дэд бүтцийн судалгаа болон бусад судалгааны тайлан гэх мэт/ боловсруулна. - Байр зүйн зураг (Байрлалын хувьд WGS 84 солбицолын систем, өндрийн хувьд Балтын тэнгисийн системээр М1:1000); - Байр зүйн зургийг дараах зориулалтын дагуу боловсруулна: ○ Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө М1:5000 ○ Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө М1:1000 ○ Инженер-геологийн судалгаа /төлөвлөлтөд хамрагдах нийт талбайн хэмжээнд/ - Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ ***2. Хөгжлийн стратеги*** Хотын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлага, хот байгуулалт, газрын бодлоготой уялдуулан стратегийг тодорхойлох; ***3. Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө*** *Зураглал:* - Хот орчмын бүсийн хөгжлийн тойм, нутаг дэвсгэрийн байршлын схем М1:25000; - Одоогийн байдал, орчны тойм М1:2000; - Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ М1:2000; - Ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг М1:2000; - Газар нутгийн үүргийн зориулалт, бүсчлэлийн төрөл М1:2000; - Дэвсгэр нутаг, эдэлбэр газрын хуваарилалт М1:2000; - Гудамж, зам, тээврийн сүлжээ М1:2000; - Инженерийн шугам сүлжээний нэгдсэн зураг М1:2000; - Дулаан хангамж М1:2000; - Ус хангамж, ариутгах татуурга М1:2000 ; - Цахилгаан хангамж М1:2000 ; - Холбоожуулалт М1:2000; - Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндөржилт, улаан шугам М1:2000; - Цэцэрлэгжилт, ногоон байгууламж М1:2000; - Түүх, соёлын дурсгалт барилга, цогцолборын зэрэглэл байршил М1:2000; - Макет М1:2000 байхаас гадна 3D хэмжээст график болон хөдөлгөөнт зураглал, мөн файлаар /видео анимейшн/; ***4. Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө*** *Зураглал:* - Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг М1:1000; - Дэвсгэр нутаг, эдэлбэр газрын хуваарилалт М1:1000; - Гудамж, зам, тээврийн сүлжээ М1:1000; - 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, өндөржилт, улаан шугам М1:1000 - Цэцэрлэгжилт, ногоон байгууламж М1:1000; - Гудамж зам дагуух хөндлөн огтлол - Эхний ээлжийн барилгажилт М1:1000; - Макет М1:1000, 3D хэмжээст график болон хөдөлгөөнт

		зураглал, файлаар /видео анимейшн/.; - Гамшгийн менежмент; ***5. Тайлбар бичиг:*** - Ерөнхий төлөвлөгөө хийгдэх талбайд геодезийн байрлал, өндрийн үндэслэлийн цэгүүд, сүлжээ байгуулах, нарийвчлалын үнэлгээ хийх - Ерөнхий төлөвлөгөө хийгдсэн талбайд 1:500-ны масштабтай байр зүйн зураглалын ажил хийнэ. - Геодезийн ажил гүйцэтгэх цаг хугацааны үеийн өндөр нарийвчлалын 1:1000-ны масштабтай тоон агаарын дэвсгэр зураглал хийх - 1:1000-ны масштабын байр зургийн нарийвчлал хангасан нисгэгчгүй нисэх төхөөрөмжөөр авсан ортофото зураг, (нарийвчлал нь GSD 0.01-0.05) ***6. Бусад**: Дараах асуудлуудыг судалгаа, тооцоонд тулгуурлан тодорхой тусгасан байна. Үүнд:* · Ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулсан үндэслэл, аргачлал; · Хот байгуулалтын суурь судалгаа, дүгнэлт, хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ, харьцангуй давуу, сул талуудын харьцуулалт, хөгжилд нөлөөлөх хүчин зүйлүүдийн тодорхойлолт, эдийн засгийн тооцоо; · Төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл, хөгжлийн стратеги; · Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг боловсруулах /Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөг боловсруулахдаа төлөвлөлтийн үе шатны дагуу эрэмбэлж, хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хөрөнгө оруулалт, санхүүжилтийн тооцоог бодитойгоор хийнэ/. · Хотын маркетинг төлөвлөгөө, санхүүжилтийн эх үүсвэр; · Хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрүүдийн жагсаалт; · Эхний ээлжинд хэрэгжүүлэх инженерийн дэд бүтэц, нийгмийн дэд бүтэц, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, байгаль хамгаалалд шаардагдах хөрөнгө оруулалтын тооцоо, хэрэгжүүлэх арга хэмжээ; · Техник-эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт; · Барилгажих арга хэмжээ, ээлж дараалал; · Техникийн нөхцөлүүд; Батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө (зураг, тайлбар бичиг)-г хэвлэмэл болон файл байдлаар (CD-нд бичиж) 4 хувь бэлтгэж, захиалагч сумын ЗДТГ-т эх хувь 2 хувийг, Барилгын хөгжлийн төвийн архивт 1 хувийг, Аймгийн ГХБХБГ-т 1 хувийг хүлээлгэж өгнө.
7.	Баримт бичиг боловсруулахад шаардагдах хөрөнгийн хэмжээ, эх үүсвэр	Хот, байгуулалтын хуулийн 15.1.2 дахь заалтын дагуу төслийг Улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар 153,800,000
8.	Захиалагч байгууллага	Сэлэнгэ аймгийн Засаг даргын тамгын газар, Шаамар сумын Засаг даргын тамгын газар;
9.	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.
10.	Инженерийн дэд	**Дулаан хангамж**

	бүтцийн хангамж, эх үүсвэр	- Байгаль орчинд ээлтэй, эдийн засгийн өндөр үр ашигтай, технологийн дэвшилд тулгуурласан дулаан хангамжийн эх үүсвэр төлөвлөх, тооцооллыг хавсаргасан байх; - Дулааны эрчим хүчний хэрэглээний тооцоог барилгажилтын үе шаттай уялдуулан хүснэгтээр үзүүлсэн байх; - Төлөвлөж буй барилга байгууламжууд нь эрчим хүчний хэмнэлттэй, ногоон барилгад тэмүүлсэн байх; - Ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжүүлэх үе шат бүрээр дулааны ачааллыг тооцож, хөрөнгө оруулалтын тооцоог ангиллаж харуулах; - Аймгийн төвд шинээр баригдаж байгаа 75МВТ ын дулааны цахилгаан станцын төсөлтэй уялдуулж төлөвлөх. **Цахилгаан хангамж** - Цахилгаан хангамжийн бие даасан эх үүсвэр сэргээгдэх эрчим хүч ашиглах боломжийг судалж тусгах; - Цахилгаан эрчим хүчний эх үүсвэрийг тодорхойлж, дамжуулах болон түгээх шугам сүлжээ, дэд станцуудын хүчин чадал, насжилт, дамжуулах чадварын тооцоо, судалгааг үндэслэн төлөвлөх; - Шинээр баригдах барилга байгууламжуудын цахилгаан ачааллын тооцоог барилгажилтын үе шаттай уялдуулан, норм, дүрмийн дагуу гаргаж, дэвшилтэт технологийн дэд станц, хуваарилах байгууламж, хаалттай дэд станцууд, шугам сүлжээг төлөвлөх; - Хуваарилах байгууламж, дэд станцын байршлыг инженер-геологийн судалгаатай уялдуулан төлөвлөх; - Цахилгааны байгууламжууд, шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвасыг тогтоох; **Усан хангамж** - Төлөвлөлтийн шатанд ундны усны эх үүсвэрийн хориглолт, хамгаалалтын мужийн байршил, эрүүл ахуйн дэглэмийн заалтуудыг нарийн мөрдөх; - Ус хэрэглээний нэгдсэн тооцоог төлөвлөлтийн үе шатаар нарийвчлан хийх, хэрэглэгчийн шугамыг дулааны шугамтай хамт бүсчилсэн байдлаар төлөвлөх, - Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжүүлэх үе шат бүрээр хэрэглээг тооцож, хөрөнгө оруулалтын тооцоог ангиллаж харуулах; - Батлагдсан ажлын зураг төсөлтэй уялдуулан төлөвлөх, шугамын трасс хүчин чадал, төсөвт өртөг зэргийг тодорхой тусгах, хөрөнгө оруулалтын тооцоог батлагдсан төсвийн дагуу тусгах; **Ариутгах татуурга** - Ариутгах татуургын шугам сүлжээний трассыг сонгохдоо гидрогеологийн хайгуул дүгнэлт, байгаль орчны нарийвчилсан үнэлгээг үндэслэн боловсруулах, ундны усны хамгаалалтын бүсийн дэглэмийн журмыг тооцож төлөвлөх; - Инженерийн шугам сүлжээний төлөвлөлт бусад дэд бүтцийн шугам сүлжээтэй уялдаж байхаар төлөвлөх;

		- Гадаргын болон хөрсний усны шугам сүлжээний шийдэлтэй уялдуулах; - Саарал усыг дахин ашиглах. **Холбоо, мэдээлэл** - Харилцаа холбооны станцын байршил, дамжуулах сүлжээ, технологийн шийдэл, барилга байгууламжийн хэмжээ, хүчин чадал, харилцаа холбооны хэрэглээний тооцоо, худаг сувагчлал, кабелын байгууламжийн төлөвлөлт, хүчин чадал, хамрах хүрээ, үүрэн холбооны станцыг өндөржилтийн төлөвлөлттэй уялдуулан дамжуулах сүлжээтэй хамт төлөвлөх; - Шуудангийн үйлчилгээг хэрхэн шийдвэрлэсэн талаарх мэдээллийг тодорхой тусгах; - Тоон өргөн нэвтрүүлгийн станцын төлөвлөлт, нэвтрүүлэх чадвар, нэвтрүүлэх станцын антены өндөр, хамрах хүрээг тодорхойлох; - Төлөвлөлтийн хил хязгаартай зэргэлдээ газар нутгийн инженерийн хангамжтай уялдаж байгаа байдал, өргөтгөх боломж шаардлагыг тодорхойлох;
11.	Орон сууцны хангамж	***Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө*** - Хотын орон сууцны хангамж, хэрэгцээг өнөөгийн болон хэтийн эрэлт, нийлүүлэлтийн харьцаанд үндэслэн тооцож төлөвлөлтөнд тусгана. - Орон сууцны хорооллыг хотын архитектур-орон зайн зохиомж, дүр төрх, орчинтой нь уялдуулан сууцны олон төрөл /шууд худалдан борлуулах, түрээслэх г.м/, хэлбэр /олон айлын болон нэг айлын нам, дундаж давхартай г.м/-ийг сонгон төлөвлөлтөнд тусгана. - Эдлэн газартай, нам давхар бүхий орон сууцны хорооллыг гудамж үүсгэх зарчмаар төлөвлөнө. - Орон сууцны хорооллын ногоон бүсийн нэг хүнд ногдох талбай 8 м^2-аас багагүй байхаар тооцно. ***Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө*** - Тухайн орон нутгийн орон сууцны хангамжийн эрэлт нийлүүлэлт болон онцлогийг харгалзан бага, дунд орлоготой болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцүүлэн нам (1-2) ба дундаж (3-4), өндөр (5 ба түүнээс дээш) давхартай нийтийн, амины орон сууцны төрлүүдийг сонгон төлөвлөнө. (түрээсийн, ахмадын, залуу гэр бүлүүдэд зориулсан гэх мэт)
12	Зөвшөөрөлцөх байгууллага	- Зам тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайд (хуучнаар)-ын 2011 оны 226 дугаар тушаалаар батлагдсан “Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм”-ийн 3.2-т “Хот байгуулалтын баримт бичигт экспертиз хийх, батлахаас өмнө хот байгуулалтын баримт бичгийн үндсэн болон инженерийн шугам сүлжээний шийдлийн талаар гүйцэтгэгч эрх бүхий аж ахуйн нэгж, байгууллага нь холбогдох төрийн (салбарын асуудал эрхэлсэн яам, агентлаг) болон орон нутгийн захиргааны байгууллага (архитектур, хот байгуулалт, газрын харилцаа болон байгаль, түүх, соёлын дурсгалын хамгаалалт, иргэний хамгаалалт, онцгой нөхцөл байдлаас урьдчилан сэргийлэх хор хөнөөлийг арилгах, инженерийн хангамж, зам, тээврийн асуудал хариуцсан алба, нэгж), мэргэжлийн хяналтын байгууллага (ариун цэвэр, эрүүл ахуйн)

		болон аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектортай зөвшөөрөлцсөн байна.” гэж заасны дагуу холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөх. - Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам - Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар - Аймаг, сумын Засаг дарга; - Онцгой байдлын ерөнхий газар; - Газрын харилцаа барилга хот байгуулалтын газар - Орон нутгийн хангагч байгууллагууд;
13	Онцгой нөхцөл	- Одоогийн нийгмийн дэд бүтцийн хангамжид хийсэн дүн шинжилгээнд үндэслэн нийгмийн дэд бүтцийн байршлыг тодорхойлж, цаашдын өсөн нэмэгдэх эрэлт, хэрэгцээнд үндэслэн хүчин чадлыг тодорхойлох; - Нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийг гудамж замын сүлжээ, суурьшлын бүсүүдтэй уялдуулан норм дүрмийн дагуу зохистой үйлчлэлийн хүрээнд байхаар төлөвлөх; - Суурьшлын бүсийн хүн амд үйлчлэх төрийн байгууллага, цэцэрлэг, сургууль, эмнэлэг, иргэдийг чийрэгжүүлэх спортын талбай, байгууламж, усан сан, үзвэр үйлчилгээ, соёлын барилга байгууламжийн эдэлбэр газрын хэмжээг тодорхой зааж төлөвлөх; - Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөгдсөн байршилд өртсөн айл өрх, эдэлбэр газрын тоо хэмжээг тодорхой гаргаж, тэдгээр айл өрх болон, газар эзэмшигчид авах арга хэмжээг тодорхой заах, нүүлгэн шилжүүлэх зардал болон нөхөн олговрын хэмжээг тооцох; - Нисэх онгоцны буудлыг байгуулах төлөвлөлтийг төлөвлөх талаар холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөн судлах - Үерийн гамшгийн байгууламжийн өнөөгийн байдалд үнэлгээ хийх - Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах - Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг тогтоож, хотжилтыг хязгаарлах нутаг дэвсгэрийг тодорхойлох; /үйлдвэрийн бүс, орон сууц хороолол, төвийн бүс, амралт зугаалгын бүс г.м/ - Инженерийн шугам сүлжээ болон зам тээврийн, усны эрүүл ахуйн, эрчим хүчний хамгаалалтын зурвас газрыг тогтоох; - Инженерийн дэд бүтцийг баруун байгаль цаг уурын онцлогт тохируулан дэвшилтэт техник, технологийн дагуу оновчтой төлөвлөх; - Гадаргуугийн ус зайлуулах арга хэмжээг авто замын төлөвлөлттэй хамт шийдвэрлэх; - Ногоон байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэн, спорт амралт, хүүхдийн тоглоомын талбай, авто зогсоолын талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх; - Төлөвлөлтийн шийдлийг үе шатаар хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тодорхойлон, хөрөнгө оруулалтын тооцоог гаргаж, хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх санал боловсруулах; - Төлөвлөлтийг тухайн аймагт хэрэгжиж буй болон хэрэгжихээр төлөвлөж буй дотоодын болон олон улсын төсөл, хөтөлбөрүүдтэй уялдуулан боловсруулах; - Төлөвлөлтийг боловсруулахдаа орчин үеийн хот төлөвлөлтийн арга аргачлал, техник технологийг ашиглах; - Шинээр төлөвлөх суурьшлын хэсгийн байршил, хэмжээг тогтоож, орон нутгийн холбогдох байгууллагуудтай зөвшилцөх; - Хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах,

		хэрэгжүүлэх арга зүй, аргачлалын талаар аймаг, сумын ЗДТГ, ГХБХБГ –ны мэргэжилтэнгүүд болон ерөнхий 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, аймаг, сумын захиргаа, Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар болон бусад холбогдох байгууллагуудад танилцуулах, хэлэлцүүлэх, санал хүсэлтийг авч тусгана.

ЗӨВШӨӨРСӨН:

АЙМГИЙН ЗДТГ-ЫН ХБТХОХ-ИЙН ДАРГА Я.МӨРӨН

ШААМАР СУМЫН ЗАСАГ ДАРГА М.ГАНБОЛД

БОЛОВСРУУЛСАН:
СЭЛЭНГЭ АЙМГИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР Б.ХАНГАЛ