БАТЛАВ:

ТӨВ АЙМГИЙН ЗАСАГ ДАРГА ..... Л.ТӨМӨРЧӨДӨР

ТӨВ АЙМГИЙН СЭРГЭЛЭН СУМЫН ТӨВИЙН ХӨГЖЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ТОДОТГОЛ, СУУРЬШЛЫН БҮСҮҮДИЙН ХЭСЭГЧИЛСЭН ЕРӨНХИЙ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ БОЛОВСРУУЛАХ ЗУРГИЙН ДААЛГАВАР

Дугаар-04/25

2025 оны 05 сарын 30-ны өдөр Зуунмод сум

1	Ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах үндэслэл	- Хот байгуулалтын тухай хуулийн 8.1.1, 8.1.2, 9.1.4, 15.1.2 дэх заалт; - Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан "Алсын хараа- 2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хөгжүүлэх үйл ажиллагааны зорилтын 3.6.1; - 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 -ны өдрийн хуралдааны 50 дугаар тэмдэглэл; - Төв аймгийн Засаг даргын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр; - Төв аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2022 оны 12 дугаар сарын 05 ний өдрийн 08 дугаар тогтоолоор батлагдсан Сэргэлэн сумын төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө; - Сэргэлэн сумын иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын "Сумын 2025 оны төсөв батлах тухай" 2024 оны 12 дугаар сарын 25-ний өдрийн 01 дүгээр тогтоол; **Зорилго:** Монгол Улсын урт, дунд, богино хугацааны бодлого, төлөвлөлтийн хөгжлийн баримт бичигт үндэслэн Төв аймгийн Сэргэлэн сумын төв болон тухайн сумын нутаг дэвсгэрт дэх суурьшлын бүсүүдийг хөгжүүлэх хот төлөвлөлтийн зураг төслийг боловсруулна. Сумын төв, суурьшлын бүсийн хөгжлийн үзэл баримтлал, орон зайн төлөвлөлтийг орчин үеийн "тогтвортой", "ухаалаг", "ногоон" зарчимд нийцүүлэн тодорхойлж гүйцэтгэнэ.
2	Байршил, эдийн засаг, нийгмийн хөгжлийн байдал	**Байршил:** Төв аймгийн Сэргэлэн сум нь Улаанбаатар хот болон Төв аймгийн Алтанбулаг, Эрдэнэ, Баян, Баянцагаан сумтай хиллэн орших бөгөөд 386574.0 га нутаг дэвсгэртэй. Баянбүрд, Хайрхан, Хөшиг, Эрдэнэ-Уул, Авдар гэсэн 4 багтай. Сэргэлэн сумын төв нь Улаанбаатар хотоос 62 км. Төв аймгийн төвөөс 18 км-ийн зайд оршдог. Сэргэлэн сум нь Уул уурхай, аялал жуулчлал, хөдөө аж ахуй болон үндэсний хэмжээний бүтээн байгуулалт болох Чингис хаан олон улсын нисэх буудал, Хүннү хот, Хөшигийн хөндийн эдийн засгийн чөлөөт бүс үйл ажиллагаа явуулж байна. **Хүн ам:** Төв аймгийн Сэргэлэн сум нь 2024 оны жилийн эцсийн байдлаар 785 өрхийн 2049 хүн амтай. Тус суманд сургуулийн өмнөх боловсролд 98 хүүхэд, ерөнхий боловсролын сургуульд 320 сурагч суралцаж байна. **Байгаль орчин:** Сэргэлэн сумын нутаг дэвсгэр нь далайн түвшнээс дээш 1200-1500 метр өргөгдсөн Хангай, Хэнтийн

		уулархаг болон Дорнод Монголын талархаг мужид багтана. Газар хөдлөлийн 6.5-7 баллын бүсэд байрладаг. **Хот төлөвлөлт:** Нийслэл Улаанбаатар хот, аймгийн төв Зуунмод хоттой хил залган оршдог. Сэргэлэн сумын нутаг дэвсгэрт үндэсний хэмжээний бүтээн байгуулалтын төслүүд Чингис хаан олон улсын нисэх буудал, Хүннү хот, эдийн засгийн чөлөөт бүс, олон улсны тээвэр ложистикийн төв, Майдар хот, төмөр зам, авто зам, эрчим хүч, болон бусад томоохон төслүүд хэрэгжиж байна. Сэргэлэн сумын төвийн хөгжлийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг 2022 онд "Өрх" ХХК боловсруулж, Төв аймгийн ИТХ-ын 2022 оны 12 дугаар сарын 05-ний өдрийн 08 дугаар тогтоолоор батлуулсан.
3	Хамрах хүрээ, газар нутгийн хэмжээ (га)	Төлөвлөлт хийх газрын хэмжээ: Сэргэлэн сумын нутаг дэвсгэрийн нийт 1410 га. Үүнээс суурьшлын бүсүүд: - 3-р баг 61-н гарамд байрлах суурьшлын бүсийн 500 га; - 1-р баг 4-р зөрлөгт байрлах суурьшлын бүсийн 96 га; - 4-р багт байрлах Баруун дэлгэрийн амны Хөлбөмбөгийн талбайн орчмын суурьшлын бүсийн 111 га; - 4-р баг цэргийн ангийн баруун талд Их булагт байрлах суурьшлын бүсийн 73 га; - 4-р баг Баруун Зуунмодны амны зуслангийн суурьшлын бүсийн 330 га талбайг тус тус хамарна. /Төлөвлөлт хийх газрын хил заагийн схем зургийг хавсаргав./
4	Боловсруулах ажлын үе шат	**Зураг төслийг дараах үе шаттай боловсруулна:** 1. Сэргэлэн сумын төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний тодотголыг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, батлуулах; 2. Сэргэлэн сумын нутаг дэвсгэр дэх 5 суурьшлын бүсийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, батлуулах. 3. Сумын төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, батлуулах.
5	Ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахад ашиглах материал	<u>Монгол Улсын хуулиуд:</u> - Хот байгуулалтын тухай хууль; - Орон сууцны тухай хууль; - Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль; - Барилгын тухай хууль; - Газрын тухай хууль; - Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль; - Геодези, зураг зүйн тухай хууль; - Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хууль; - Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль; - Усны тухай хууль; - Хот суурин газрын ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль; - Эрчим хүчний тухай хууль; - Байгаль орчныг хамгаалах тухай болон бусад хууль тогтоомж; - Сэргээгдэх эрчим хүчний тухай хууль; - Эрчим хүчний хэмнэлтийн тухай хууль; <u>Бодлогын баримт бичиг, төсөл, хөтөлбөрүүд:</u> - "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичиг;

		- Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр; - Салбаруудын хэмжээнд хэрэгжиж буй дотоодын болон олон улсын төсөл, хөтөлбөрүүд; - Аймгийн Газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө; - Сэргэлэн сумын төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө - Тухайн бүс, аймаг, сумдад хэрэгжиж буй бусад төсөл, хөтөлбөрүүд; **<u>Норм норматив, стандарт:</u>** - Хот, тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм (БНбД 30-01-04); - Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах заавар; - Хот, суурины дэвсгэр газарт хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ өгөх аргачилсан заавар (УББ 30-201-09); - Барилга байгууламжийн инженер-экологийн судалгаа (БД 11-102-07); - Хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах, зөвшөөрөлцөх, экспертиз хийх дүрэм; (БХБ-ын сайдын 2019 оны 54 дүгээр тушаал); - Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, зөвшилцөх, магадлал хийх дүрэм; - MNS 6736:2018 Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн таних тэмдэг; - "Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам" /ЗТБХБ-ын сайдын 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 ISO 11091: 2007 Барилгын зураг. Ландшафтын зураг боловсруулах; - MNS 6055: 2009", Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан замыг төлөвлөх заавар; - MNS 6056:2009, Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан зам; - MNS 5682-2006, "Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орон зайн төлөвлөлт" барилгын дүрэм; - "Авто зогсоол" БНбД 21-05-10; - Цахилгаан байгууламжийн дүрэм (БД 43-101-03); - Эрчим хүчний шугам сүлжээг хамгаалах дүрэм (Засгийн газрын 2001 оны 263 дугаар тогтоол); - Хэрэглэгчийн сэргээгдэх эрчим хүчний үүсгүүрээс үйлдвэрлэсэн эрчим хүчийг түгээх сүлжээнд нийлүүлэх журам (Эрчим хүчний сайдын 2020 оны 159 дүгээр тушаал); - "Хот байгуулалтын мэдээллийн сангийн журам" БХБСайдын 2019 оны 38 дугаар тушаал; - "Газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлтийн цахим систем ажиллуулах журам" (ГЗГЗЗГазрын даргын 2020 оны А/40 дугаар тушаал); - Бусад холбогдох норматив баримт бичиг, стандартууд.
6	Баримт бичгийн бүрдэл	***1. Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа*** - "Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 12.9 дэх заалт болон холбогдох норм, нормативын баримт бичгийн дагуу газар нутаг, хүн ам зүй, түүх, соёл, нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин, хөдөө аж ахуй, хот байгуулалт, газар ашиглалт, дэд бүтцийн болон бусад шаардлагатай судалгаа, дүн шинжилгээ хийх;

		- Байр зүйн зураг /Ерөнхий төлөвлөгөөний дэвсгэр зураг/-ийг 1:2000 масштабтай боловсруулах ; - Инженер-геологийн судалгаа /Сумын нутаг дэвсгэр дэх 5 суурьшлын бүсийн төлөвлөлтөд хамрагдах нийт талбайн хэмжээнд/, тайлан боловсруулах; - Хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ хийх; - Төв аймгийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн 2022 оны 12 дугаар сарын 05-ний өдрийн хурлын 08 дугаар тогтоолоор батлсан Сэргэлэн сумын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд үнэлэлт, дүгнэлт өгөх. ***2. Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө*** */Сумын төв болон түүний орчмын бүс (суурьшлын 5 бүс)-ийг багтаан боловсруулна./* *Зураглал:* - Аймаг, сумын төв орчмын бүсийн хөгжлийн тойм, нутаг дэвсгэрийн байршлын схем М1:10000-25000; - 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/. Нийгмийн дэд бүтцийн хангамжийн төлөвлөлт /М1:2000/ ▪ Сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, худалдаа, үйлчилгээ; ▪ Архитектур, түүх, соёлын дурсгалт барилга, байгууламжийн хамгаалалт, төлөвлөлт; Гамшгаас хамгаалах төлөвлөлт /М1:2000/ ▪ Түр хоргодох байр, цуглах талбай, дуут дохио; ▪ Нүүлгэн шилжүүлэх, авран хамгаалах; Хог хаягдлын төвлөрсөн цэгийн байршлын төлөвлөлт М1:2000; ***3.Суурьшлын бүсийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө*** *(5 суурьшлын бүс тус бүрээр боловсруулна)* Зураглал: - Одоогийн байдал М 1:1000; - Суурьшлын бүсийн экологи, хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ М 1:1000; - Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зураг М1:1000; - Эдэлбэр газрын бүсчлэл М1:1000; - Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, өндөржилт, улаан шугам М1:1000; - Гудамж, зам тээврийн сүлжээ М 1:1000;

		- Төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл архитектур-орон зайн төлөвлөлт М 1:1000; - Инженерийн шугам сүлжээний нэгдсэн зураг М 1:1000 /зөвшилцөх/; - Ус хангамж, ариутгах татуурга М 1:1000; - Дулаан хангамж М 1:1000; - Эрчим хүчний хангамж М 1:1000; - Холбоожуулалт М 1:1000; - Цэцэрлэгжилт, ногоон байгууламж М 1:1000; - Эхний ээлжийн барилгажилт, газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт М 1:1000; 4. Бичиглэлийн материал: - Хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа, хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээний тайлбар бичиг -1 боть - Ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний тайлбар бичиг-1 боть - Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө-1 боть Дараах асуудлуудыг судалгаа, тооцоонд тулгуурлан тодорхой тусгасан байна. Үүнд: - Ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулсан үндэслэл, зорилго, хамрах хүрээ, бүрэлдэхүүн, аргачлал, арга зүй, ажлын төлөвлөгөө,үйл ажиллагааны хуваарь; - Өмнөх сумын төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд үнэлэлт, дүгнэлт өгөх - Хот байгуулалтын суурь судалгаа, дүгнэлт, хот байгуулалтын иж бүрэн үнэлгээ, харьцангуй давуу, сул талуудын харьцуулалт, хөгжилд нөлөөлөх хүчин зүйлүүдийн тодорхойлолт, эдийн засгийн тооцоо болон өмнөх ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэнд өгсөн үнэлэлт, дүгнэлт; - Төлөвлөлтийн үндсэн шийдэл (зам, тээвэр, дэд бүтэц г.м), хөгжлийн концепци, загвар; - Газар ашиглалтын төлөвлөгөө, бүсчлэлийн журам; - Хот байгуулалтын удирдамж ; - Хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө /төсөл, хөтөлбөрийн жагсаалтыг гаргаж, ажлын дараалыг төлөвлөлтийн үе шатны дагуу тогтоож, шаардлагатай хөрөнгө оруулалт, санхүүжилтийн тооцоог хийх/; - Дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөө; - Байгаль орчныг хамгаалах, уур амьсгалын өөрчлөлтөд дасан зохицох, гамшгийг бууруулах арга хэмжээний төлөвлөгөө; - Техник-эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлтүүд; - Сумын төвийн хөгжлийн стратеги төлөвлөгөө ; Батлагдсан ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө (зураг, тайлбар бичиг)-г хэвлэмэл цаасан болон файл (софт) хэлбэрээр (CD-нд MS Word, PDF, PPT слайд болон AutoCAD форматаар бичиж) 5 хувь бэлтгэж, захиалагч (Сумын Засаг даргын тамгийн газар)-д эх хувь, хуулбар хувь 2, 3 хувийг аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот, байгуулалтын газарт хүлээлгэж өгнө.
7	Төлөвлөлтөөр шийдвэрлэх үндсэн асуудлууд	1. **<u>Тогтвортой, хүртээмжтэй, ногоон цогц хот</u>** - Ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд нийгмийн үйлчилгээг тэгш хүртэх боломж, нөхцөлийг бий болгох; - Сумын төвийн барилгажсан нутаг дэвсгэр болон гэр хорооллын нутаг дэвсгэрт боловсрол, соёлын үйлчилгээ, худалдаа

		үйлчилгээ, эрүүл мэндийн үйлчилгээг тэгш хүртэх нөхцөлийг хангасан төлөвлөлтийг боловсруулах; - Хүн амын хүнсний хангамжийн хэрэгцээг хангах агуулах, зоорийн аж ахуйг төлөвлөлтөөр хөгжүүлэн хүнсний хадгалалт, борлуулалтын нэгдсэн сүлжээ бүхий цогцолборуудыг байршил, хүчин чадлаар тооцон төлөвлөх; - Ерөнхий боловсролын сургууль, цэцэрлэгийн байршил, хүчин чадал, хамрах хүрээг суурьшлын бүсийн хүн амын нягтралыг тооцож хүртээмжтэй байдлаар төлөвлөх; - Эрүүл мэндийн үйлчилгээг өдөр тутмын, цаг үеийн, үе үеийн хэрэгцээ шаардлагыг хангахуйц байршил, хүчин чадал, хамрах хүрээг суурьшлын бүсийн хүн амын нягтралыг тооцож хүртээмжтэй байдлаар төлөвлөх; - Орон сууц, олон нийтийн бүсийг хотын өнөөгийн хүн ам, орон сууцны хорооллын нягтралын судалгаанд үндэслэн иргэдийн өсөн нэмэгдэх эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлэн хүн ам, барилгажилтын нягтралаар тооцон зохистой байдлаар төлөвлөх; - Иргэдийн орлого, төлбөрийн чадварт нийцсэн олон төрлийн орон сууцыг шинэ суурьшлын бүсэд төлөвлөх; - Аялал жуулчлалын салбарын олон төрлийн бүтээгдэхүүнийг хослуулан хөгжүүлэх: - Гадаад, дотоодын аялагч нарт зориулсан үзвэр, үйлчилгээний төвүүд бүхий хотын аялал жуулчлалын нэгдсэн зураглал боловсруулах; - Ойн аж ахуй, мод үржүүлгийн газрын байршил, хүчин чадлыг нарийвчлан төлөвлөх; - Сумын төв болон 5 суурьшлын бүсийн газар олголтын байдалд дүн шинжилгээ хийж, цаашид олгох газрын нөөцийг судлан төлөвлөх, төв гудамж, тохижилт хийх газрын чөлөөлөх арга хэмжээг авах - Одоо мөрдөгдөж байгаа Сэргэлэн сумын төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэлд тодотгол хийх - Хүннү хот, Зуунмод хот, Сэргэлэн сумын төв болон 5 суурьшлын бүсийг нэгдсэн зам тээврийн сүлжээгээр холбох **2. <u>Иргэнд ээлтэй, аюулгүй, таатай амьдрах тэгш хүртээмжтэй орчин, орон зайн бүтэцтэй цогц байдлаар хөгжүүлэх:</u>** - Сэргэлэн сумын төв, суурининуудад хөгжлийн тэргүүлэх болон дагалдах чиглэлийг оновчтой тодорхойлж (тухайлбал, орчин үеийн үйлдвэр, тээвэр логистик, аялал жуулчлал, мал аж ахуй, жижиг, дунд үйлдвэрлэл, худалдаа, үйлчилгээ г.м), эдийн засгийн хувьд бие даан хөгжих төлөвлөлтийг боловсруулах - Нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлага, бүс нутаг, хот байгуулалтын болон хөрш зэргэлдээ орших аймаг, сумын хөгжлийн бодлого төлөвлөгөөтэй уялдуулан эрүүл, ая тухтай амьдралыг дэмжих, иргэдийн амьдрах таатай орчныг бүрдүүлэх хотын хөгжлийн шийдлийг гаргах - Тусгай хэрэгцээт иргэдийн эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлэн нийгмийн дэд бүтцийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх хүчин чадал, байршлыг төлөвлөх; - Гэр хорооллын бүсийн гудамж замын нэвтрэх чадварыг сайжруулах; - Гамшгийн эрсдэл тодийгүй гэмт хэрэг, зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх хүрээнд “Гамшгийн дуут дохио, цуглах талбайн” байршил цэгийн тоог нэмэгдүүлэх; - Иргэдийн эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлэн спортын ордон, барилга байгууламжуудын байршил, хүчин чадлыг тооцож төлөвлөх;

		- Соёл, урлаг, олон нийтийн барилга, байгууламжуудыг хүн амын эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлэн хүчин чадал, хамрах хүрээг тооцож байршлыг төлөвлөх. - Сумын орон зайг оновчтой ашиглах хот байгуулалтын бүсчлэл, дэд бүсчлэлийг төлөвлөх; - Сумын төвийн барилгажилтыг хэвээр хадгалах, дахин хөгжүүлэх, шинээр барилгажуулах, амьдрах орчныг сайжруулах бүсийг тогтоох, тэдгээрт хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа, арга механизмыг оновчтой тодорхойлох; - Сумын түүх, уламжлалт соёлын онцлогийг харуулсан брэндийг тодорхойлох; **3. <u>Сайн засаглал, хууль, эрх зүйн тогтвортой орчинг бүрдүүлэх:</u>** - Олон нийтийн оролцоог хот төлөвлөлт, хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд татан оролцуулах нөхцлийг хангах; - Алсын хараа -2050, Бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал, Хүн амын нутагшилт, суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төсөл зэрэг бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичигтэй уялдуулан Сэргэлэн сумыг хөгжүүлэх; - Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай институт, удирдлага зохион байгуулалтыг тогтолцоог оновчтой тодорхойлох; - Инновацид суурилсан шинжлэх ухаан, мэдээлэл технологийн паркуудыг төлөвлөх; - “Мэдээллийн дата төв”-ийн байршил, хүчин чадлыг тодорхойлж төлөвлөх. - Сумын төвийн шалган нэвтрүүлэх товчооны орц, гарцын байршил, хүчин чадлыг тооцож төлөвлөх. **4. <u>Байгаль экологийн тэнцвэрт байдлыг хадгалах, уур амьсгалын өөрчлөлт, сорилтыг даван туулах, гамшгийн аюулаас хамгаалах, болзошгүй эрсдэлийг бууруулах:</u>** - Байгаль орчинд ээлтэй, дэвшилтэд техник, технологи нэвтрүүлж агаар, хөрс, орчны бохирдлыг бууруулж, стандартын түвшинд хүргэх асуудлыг үе шатаар төлөвлөх; - Сум, суурин доторх ногоон байгууламж нь агаарын бохирдлыг бууруулах, агаарын урсгалыг зохицуулах төлөвлөлтийн хувилбаруудыг гаргах; - Хог хаягдал, аюултай хог хаягдлыг өсөн нэмэгдэх хүчин чадлыг тооцож менежментийг боловсронгуй болгох, байгальд ээлтэй, дэвшилтэд технологийн шийдлийг төлөвлөх; - Оршуулгын газрын төрөл, байршил, хүчин чадлыг тодорхойлж, эмнэлгүүдийн цогцос хадгалах /морг/ байгууламжтай уялдуулж цаашид хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны менежментийг төлөвлөх. - Усны нэгдсэн менежментийн тогтолцоог нарийвчлан төлөвлөх; - Байгалийн унаган төрхөө алдаж доройтсон газрын байршил, хүчин чадлыг тодорхойлж, нөхөн сэргээх менежментийг төлөвлөх; - Уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй хотын ойн загварыг бий болгох, эко системийг төлөвлөх; - Хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн бүсийн судалгааг нарийвчлан боловсруулж эрчимжүүлсэн үйлдвэрлэлийг төрөлжүүлэн дэмжих төлөвлөлтийг боловсруулах; - Уур амьсгалын өөрчлөлтөнд дасан зохицсон байгалийн нөөцийн тогтвортой менежментийг төлөвлөх; - Сум, суурины инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний байгууламжуудын байршил, хүчин чадлыг тодорхойлж төлөвлөх;

		- Сум, суурины хэмжээнд авто замын барилга, байгууламжийн ус зайлуулах шугамын нарийвчилсан судалгааг гаргаж авто замын үерийн ус зайлуулах суваг, шуудууг дахин төлөвлөх; - Сум, суурины бичил цаг агаарын нөхцөл, газар хөдлөлийн мужлал, хагарлыг тогтоож төлөвлөлтөд тусгах; - Хүн, малын гоц халдварт цар тахлын үед авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээг төлөвлөх; - Хүн амын өсөлт, суурьшлын бүсийн төлөвлөлтийн нягтрал, хамрах хүрээтэй уялдуулан гал түймэр унтраах аврах ангийг шинээр төлөвлөх; - Сумын хэмжээнд гамшгийн эрсдлийн ерөнхий үнэлгээ хийх, аюул, эрсдэлтэй газрыг тодорхойлох, хориглох, хязгаарлах нөхцөлүүдийг тусган гамшгийн эрсдэлийг бууруулах арга хэмжээ төлөвлөх; - Гэр хорооллын бүсийн цаашдын хөгжлийн чиг хандлагыг тодорхойлох, хүн амын нягтрал, хил хязгаарыг нарийвчлан тогтоох; - Гэр хорооллын гол гудамж дагуу худалдаа үйлчилгээ, орон сууц, олон нийт, соёл спортын барилга байгууламж бүхий эрчимтэй хөгжих хөгжлийн коридоруудыг төлөвлөх; - Эрчимжсэн мал, аж ахуй болон бэлчээрийг бүсчлэн тогтоож төлөвлөлтөд тусгах; - Олон нийтийн цэцэрлэгт хүрээлэн, задгай талбай, нийтийн биеийн тамирын талбай, олон нийтийн зориулалттай барилга, байгууламжуудыг хүн амын эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлэн хүчин чадал, хамрах хүрээг тооцож төлөвлөх; - Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэх байршил, хүчин чадлыг төлөвлөх. - Хотын гудамж замын сүлжээг авто машины тоо, иргэдийн зорчих эрэлтэд нийцүүлэн авто замын нягтралаар тооцон хүртээмжтэй байдлаар төлөвлөх; - Нийтийн эзэмшлийн зам талбайн авто зогсоолуудын байршил, тоо, хүчин чадлыг иргэдийн эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлэн хүртээмжтэй байдлаар төлөвлөх; - Явган хүний болон унадаг дугуйн зам барьж байгуулах, өргөтгөх, хяналтын системийг бий болгох; - Инженерийн дэд бүтцийн хүчин чадал хүртээмжийг нэмэгдүүлэх: - Инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн ирээдүйн хөгжлийн чиг хандлагыг хэрэглэгчдийн хэрэглээ, эх үүсвэрийн хүчин чадал, нөөцтэй уялдуулан оновчтой байдлаар төлөвлөх; - Авто замын улаан шугамд инженерийн дэд бүтцийн системийн трассыг оруулж, газар доорх байгууламжийн төлөвлөлтийг уялдуулсан байх; - Инженерийн дэд бүтцийн системийн технологи, ашиглалт, хангамжийн байдлаар бүсчлэн, үе шатны төлөвлөлтийг нарийвчлан гүйцэтгэсэн байх; - Сум, суурины инженерийн дэд бүтцийн системийг алсын удирдлагатай, бүрэн автомат систем рүү үе шаттайгаар шилжүүлэх бодлогыг тодорхойлох; - Сум, суурины нутаг дэвсгэрт саарал усны байгууламж, шугам сүлжээг төлөвлөх; - Сум, суурины хэмжээнд шинээр бий болгох боломжтой цэцэрлэгт гудамж /бульвар/, ногоон зурвас, ногоон байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэнгүүдийн байршил, тоо хэмжээ, хүчин чадлыг тооцон хүртээмжтэй байдлаар төлөвлөх; - Барилгажих тохиромжгүй газар нутгийг нөхөн сэргээх, засч тохижуулах замаар ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлэх

		- Ундны усны нөөцийн хомстлоос сэргийлж, хуримтлуулах, хэрэглээний хязгаар тогтоох замаар хэмнэлттэй ашиглах төлөвлөлтийг боловсруулах; - Гадаргын усыг хуримтлуулах цөөрөм, усан сан байгуулах замаар эргүүлэн ашиглах газрын байршил, хүчин чадлыг тооцон төлөвлөх; - Байгалийн шавхагдах нөөц баялгийг хэмнэлттэй, үр ашигтай ашиглах: - Гадаргын болон газрын доорх усны нөөцийг тооцооллыг гаргах; - Усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүс, ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн бүсийн дэглэмийг мөрдүүлэх, зөрчлийг арилгах шийдлийг боловсруулах. - Хийн хангамжийн агуулах, ахуйн хэрэглээнд нэвтрүүлэх шийдлийг төлөвлөлтөд тусгах; - Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэлийн дагуу хот байгуулалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах бүсчлэлийн дүрмийг давхар талбайн харьцаа, барилга бүрхэцийн харьцаа, суурьшлын бүсийн хүн амын нягтрал, давхрын хязгаар, барилгажилтын нягтралаар тооцон нарийвчлан төлөвлөх; - Сум, суурины хэмжээнд сэргээгдэх эрчим хүчний нөөц, төрлийг тогтоож, төлөвлөлтөд тусгах; - Нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжийн дулааны эх үүсвэрийг эко, хэмнэлттэй технологи ашиглах боломжит шийдлийг тусгах. - Сум, суурины ухаалаг технологи, системийн хэрэглээг нэмэгдүүлэх төлөвлөлтийн шийдлийг тусгах; - Сум, суурины үйлчилгээнд удирдлага мэдээллийн болон цахим системийг нэвтрүүлэх; - Зам тээвэр, дэд бүтэц, байгаль орчин, олон нийтийн үйлчилгээнд ухаалаг системийг нэвтрүүлэх;
8	Инженерийн байгууламж, шугам сүлжээний эх үүсвэр, хангамж	***Инженерийн дэд бүтэц:*** - 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; - Одоо ашиглагдаж буй инженерийн дэд бүтцийн хангамжийн эх үүсвэрүүд, сэргээгдэх эрчим хүч, байгалийн өөрийнх нь нөөцийг ашигласан орчин үеийн дэвшилтэт технологийн дагуу инженерийн шугам сүлжээний төлөвлөлтийн шийдлийг судлах; - Инженерийн хангамжийн гол шугам сүлжээг /магистраль/ хонгилын системтэй байхаар төлөвлөх - Нам давхрын орон сууцны хороолол болон гэр хорооллын бүс нь ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамжийн бие даасан системтэй байх хувилбарыг тооцож төлөвлөлтөд тусгана. - Үйлдвэрийн районд дэвшилтэт технологитой, саарал ус ашиглах боломжтой бие даасан цэвэрлэх байгууламжийг төлөвлөх; - Гэр хорооллыг инженерийн шугам сүлжээгээр хангах судалгаа хийж трассыг тогтоох; - Цахилгаан, дулааны шугам сүлжээний трассын дагуух хамгаалалтын зурвасын асуудлыг баталгаажуулсан байх;

		- Дулааны шугам, дулаан дамжуулах төвийн хүчин чадлыг төлөвлөлтийн ачаалалтай уялдуулан тооцож, трассыг гаргах; - Төсөлд ашиглагдах цахилгаан, дулааны тоноглолуудыг үр ашиг, эрчим хүчний хэмнэлттэй тоноглолууд байхаар зурагт тусгах.
9	Орон сууцны хангамж	- Сумын орон сууцны хангамж, хэрэгцээг өнөөгийн болон хэтийн эрэлт, нийлүүлэлтийн харьцаанд үндэслэн тооцож төлөвлөлтөнд тусгана; - Төрийн албан хаагчдын орон сууцны хороолол, хотхоны барилга байгууламжийг сумын төвийн нутаг дэвсгэрт төлөвлөх; - Орон сууцны хотхон, хороллуудыг хотын архитектур орон зайн зохиомж, дүр төрх, орчинтой нь уялдуулан сууцны олон төрлийг сонгон төлөвлөлтөнд тусгана; - Эдлэн газартай, нам давхар бүхий орон сууцны хороллыг гудамж үүсгэх зарчмаар төлөвлөнө; - Одоогийн орон сууцны хэсэг, хороллуудын дэвсгэр газрын ашиглалтыг сайжруулах, нийгмийн дэд бүтэц, үйлдвэрлэл үйлчилгээний хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ; - Газар хөдлөлтийн эсрэг арга хэмжээ тусгагдаагүй, ашиглалтын хугацаа дууссан орон сууцны хуучин барилга байгууламжийг буулгаж, шинэчлэн барилгажуулна; - Орон сууцны хороллын ногоон бүсийн нэг хүнд ногдох талбай 15 м^2-аас багагүй байхаар тооцно.
10	Төслийн онцгой нөхцөл	- Хүннү хот, Хөшигийн хөндийн эдийн засгийн чөлөөт бүс болон Зуунмод хотын хөгжлийн төлөвлөлттэй уялдуулах, тэдгээрийн Сэргэлэн сумын цаашдын хөгжилд үзүүлэх, нийгэм эдийн засагт нөлөөлөх хүчин зүйлүүдийг тооцон төлөвлөлтөд тусгах; - Монгол орны сэргээгдэх эрчим хүч (нар, салхи, ус, газрын гүний дулаан, биомасс зэрэг)-ний нөөцийн нарийвчилсан судалгаа, эрчим хүчний зориулалтаар ашиглах мастер төлөвлөгөөтэй уялдуулан сэргээгдэх эрчим хүчийг тооцон, төлөвлөх; - Төлөвлөлтийн хэрэгжилтийг өндөр үр дүнтэй байлгах зорилгоор сумын төвийг бүхэлд нь дэмжих боломжтой төлөвлөлтийн стратегийг боловсруулах, сумын өсөлтийг үр ашигтай хэмжээгээр төлөвлөх, ухаалаг газар ашиглалт, дэд бүтцийн ашиглалтыг үр ашигтай байлгах Ногоон хотын төлөвлөлтийн стратеги боловсруулах; - Сумын төвийн хэмжээнд байгаль орчинд тулгамдаж буй зарим асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд байгалийн болон эрүүл экосистемийн байгалийн чиг үүргийг ашиглах арга хэмжээнүүдийг тусгах; - Ногоон байгууламжийн талбайг нэмэгдүүлэх замаар сумын төвийн хүлэмжийн хийг шингээх чадварыг сайжруулах; - Ногоон байгууламж бүхий эко хороолол, хотхон бий болгох; - Үерийн гамшгийн байгууламжийн өнөөгийн байдалд үнэлгээ хийх; - Инженерийн шугам сүлжээний, авто замын, эрчим хүчний, ундны усны эрүүл ахуйн хамгаалалтын зурвас газрыг тогтоох, тодотгох; - Инженерийн байгууламжийн дэд бүтцийг байгаль цар уурын онцлогт тохируулан дэвшилтэт, ухаалаг техник, технологийн шийдлийн дагуу оновчтой төлөвлөх; - Хүн амыг стандартын шаардлагад нийцсэн ундны цэвэр усаар хангах зорилгоор усны нөөцийг хэмнэх, хуримтлуулах, зохистой хэрэглээг бий болгох, хамгаалах;

		- Хуурайшсан үед ашиглах зорилгоор цас, борооны усыг цуглуулах далан 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; - Сумын төвийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, хэрэгжүүлэх арга зүй, аргачлалын талаар аймаг, сумын ЗДТГ, ГХБХБГ –ны мэргэжилтнүүд болон ерөнхий архитекторт зориулсан сургалтыг гүйцэтгэгчээс хариуцан хийх; - Сэргэлэн сумын нутаг дэвсгэрт үйл ажиллагаа явуулж буй мега төслүүдэд /төмөр зам, цахилгаан станц/ ажиллах хүн амын өсөлтийн тооцоог гаргаж төлөвлөлтөд тусгах. - “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн 17 дугаар зүйл, “Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэх журам”-ын дагуу төлөвлөлтийн үзэл баримтлал, ерөнхий төлөвлөгөөг сумын иргэд, аж ахуйн нэгж байгууллага, аймаг, сумын захиргаа, Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар болон бусад холбогдох байгууллагуудад танилцуулах, хэлэлцүүлэх, санал хүсэлтийг авч тусгана.
11	Боловсруулах хугацаа	Захиалагч болон гүйцэтгэгчийн хооронд байгуулсан гэрээний хугацаанд боловсруулна.
12	Шаардагдах хөрөнгийн хэмжээ, эх үүсвэр	Орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалт 200.0 сая төгрөг
13	Захиалагч байгууллага	Төв аймгийн Сэргэлэн сумын ЗДТГазар
14	Гүйцэтгэгч байгууллага	“Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил үйлчилгээ худалдан авах хууль”-ийн дагуу сонгон шалгаруулалтаар, хот байгуулалтын баримт бичиг боловсруулах тусгай зөвшөөрөл бүхий аж ахуйн нэгж, байгууллага
15	Зөвшөөрөлцөх байгууллага	Төлөвлөлтийг боловсруулах үе шатанд Сэргэлэн сумын төв, тухайн суурьшлын бүсийн иргэд, оршин суугч, сумын ЗДТГ, Засаг дарга, ИТХ-тай хамтран олон нийтийн хэлэлцүүлэг зохион байгуулж, Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газраас санал авч, аймгийн ИТХ-р хэлэлцүүлэн батлуулна. - Ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний төсөл болон төлөвлөлтийн үндсэн шийдлийг аймгийн ерөнхий архитектор, Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар болон сумын Засаг даргын Тамгын газар , бусад холбогдох эрх бүхий байгууллагуудтай харилцан тохиролцож, зөвшөөрөлцөх. - “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн 17 дугаар зүйл, “Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг олон нийтээр

		хэлэлцүүлэх журам"-ын дагуу ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг орон нутгийн захиргаа, аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэдэд танилцуулж, саналыг авах; - Ерөнхий төлөвлөгөөний төслийг хот төлөвлөлт, архитектурын болон инженерийн байгууламж, шугам сүлжээний орон тооны мэргэжлийн зөвлөлүүдийн хурлаар тус тус хэлэлцүүлэн зөвлөмжийг авах; - Ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөлд экспертизийн дүгнэлт гаргуулах; - Ерөнхий төлөвлөгөөг Хот байгуулалтын тухай хуулд заасны дагуу Төв аймгийн ИТХ-ын тогтоолоор батлуулна.

Танилцсан:

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны Хот байгуулалтын бодлого, зохицуулалтын газрын дарга /Ц.Баярбат/

Төв аймгийн Газрын харилцаа, барилга хот байгуулалтын газрын дарга /Б.Насанжаргал/

Хянасан:

Төв аймгийн ГХБХБГазрын БХБХэлтсийн дарга бөгөөд аймгийн ерөнхий архитектор /Д.Алтансүх/

Сэргэлэн сумын Засаг дарга /Т.Гансүх/

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны Хот байгуулалтын бодлого, зохицуулалтын газрын ахлах шинжээч /Д.Бэлэгсайхан/

Боловсруулсан:

Төв аймгийн ГХБХБГазрын Хот байгуулалтын кадастр, зураг төсөл магадлалын асуудал хариуцсан мэргэжилтэн: /Б.Бат-Оргил/

Сэргэлэн сумын газрын даамал /Р.Жавзандолгор/

/Б.Халиунаа/